

Böse Zinshaije gegen fressen Mietadel?

Wir brauchen Solidarität und ein faires Mietrecht. Das nützt allen am Wohnungsmarkt. Ein Aufruf zu einer entemotionalisierung der Diskussion und zu einer nachhaltigen Gesetzgebung mit dem Ziel leistbares Wohnen.

Karin Hilgartner

Die Diskussion um leistbares Wohnen spitzt sich zu. Zuletzt schrieb Franziska Zoidl über „Schikanen der Hausherren“ und „Mietnomaden“ [„Schikanen im Zinshaus: Die bösen Tricks der Hausherren“, erschienen im STANDARD vom 28./29. Juli 2018]. Auch andere Medien beschäftigen sich mit der Thematik, vor allem seit Ende Juni die Frist für genehmigungsfreie Abrisse von Gründerzeithäusern abläuft und viele Eigentümer noch schnell ihre Häuser abreißeln ließen.

Was oft fehlt, ist der Verweis auf den gesetzlichen Rahmen, der eine Erklärung für die Reaktion mancher Hauseigentümer liefert. Im April 2018 wurde eine Novelle zur Wiener Bauordnung angekündigt, welche verschärfte Voraussetzungen für den Abbau von Gründerzeithäusern ab 1. 1. 2019 vorsehen sollte. Da nach dieser Ankündigung (wenig überraschend) viele Eigentümer Abrüche vorzeitig durchführen lie-

ßen, wurde am 28. Juni beschlossen, ebendieses Verbot auf 1. Juli 2018 vorzuziehen. Dass dieses rechtsstaatlich bedenkliche Vorgehen zu Panikreaktionen bei Hauseigentümern führen würde, war zumindest vorhersehbar.

Wichtig scheint ein Hintergrund der Motivation dieser Zerstörung wertvoller Bausubstanz, Gründerzeithäuser werden oft abgerissen, um die Mietrechtsdeckung des MRG) zu vermeiden. Das MRG legt Richtwerte für Kategorie-A-Wohnungen in Althauten je Bundesland fest, aktuell beträgt dieser Betrag für Wien 5,58 Euro pro Quadratmeter, für Vorrarlberg 8,57 Euro pro Quadratmeter. Zu diesem Basiswert können in Wien Zuschläge zwischen zwei bis vier Euro pro Quadratmeter, im ersten Bezirk fast elf Euro pro Quadratmeter, allerdings ist in Gründerzeilverteiln kein Lagezuschlag erlaubt. Dies betrifft Teile des 2.,



K. Hilgartner: Eigentümerinteressen nachvollziehbar. Foto: TU Wien

Frühpension ist ja nicht ganz die richtige Bezeichnung, weil es sich ja um einen Vorrubestand handelt. Ich will auf die Details in diesem Gesetz gar nicht eingehen, der gesamte Ablauf wurde von Ihnen ja korrekt in Ihrem Artikel angeführt.

Was mich aber schon ein wenig stört, ist die Tatsache, dass durch solche Artikel der Neid und Hass in der Bevölkerung noch mehr geschürt wird (von ÖBB-Bediensteten, die früher mit 30 Dienstjahren im Fahrdienst teilweise mit weit unter 50 Jahren in Pension gegangen sind, redet ja heute keiner mehr). Weiters kann kein Bergbau- oder Salinennarbeiter was dafür, dass dieses Gesetz noch aktuell ist.

Ich würde Sie bitten, auch einmal darauf hinzuweisen, dass es auch Arbeitnehmer gibt, die nach wie vor sehr gerne für Ihr Unternehmen arbeiten, obwohl sie schon seit acht Jahren in „Pension“ sein könnten. Ich bin überzeugt davon, dass ich nicht der einzige Arbeitnehmer bin, der so denkt. Wolfgang Derfler per Mail

Mangelnder Weitblick

Betiff: STANDARD-Kolumnen und Einserkashn von Günter Traxler und Hans Rauscher

Es ist immer wieder ein Vergrüner, die Kolumnen von Hans Rauscher und Günter Traxler zu lesen.

So auch „Funktstreife mit Feuerkraft“ und „Im Zirkus“ in der Ausgabe vom 3. August: Für den Kauf von 7000 Polizei-Shmuggelwehren ist offenbar genug Geld vorhanden – hingegen sollen beim AMS 220 Millionen Euro eingespart werden.

Der Sozialstaat, den unsere Eltern und Großeltern seit Jahrzehnten aufgebaut haben, wird von dieser Regierung in nur wenigen Monaten zerstört!

Der geschmiegelige Kanzler Kurz hat bisher zu jeder unsinnigen Aktion seiner blauen Koalitionspartei aus Feigheit, Gleichgültigkeit und Ignoranz gegenüber dem

3., 5., 7., 9. und 20. Bezirks sowie große Gebiete (in Gürtelnähe) der Bezirke 10, 12, 15, 16, 17 und 18. Die Durchschnittsmiete im Neubau in diesen Vierteln liegt bei circa 15 Euro pro Quadratmeter, also rund dem Dreifachen, etwa auch in einem in den 1960er-Jahren errichteten und seitdem nicht renovierten Gebäude in unmittelbarer Nähe des Gründerzeithauses! Auch eine Komplettsanierung macht keinen Unterschied. Das heißt, selbst wenn Häuser umfangreich renoviert werden, bleibt der zulässige Mietzins an den Richtwert gebunden. Da bei einem Neubau eventuell noch zusätzliche Geschoße lukriert werden können, erscheint die Motivation der abreisenden Hauseigentümer nachvollziehbar.

Anderer Strategien sind, Wohnungen nur noch für Kurzzeitmieten wie Airbnb zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird die Wohnknappheit in Wien weiter verschärft, wodurch die Mieten in nicht dem Richtwert unterliegenden Häusern noch weiter steigen. Dies kann nicht im Interesse der Gesellschaft sein, auch nicht aus umwelttechnischer Sicht, denn dieses Vorgehen ist alles andere als ressourcenschonend.

Kritisch ist ebenfalls, dass Wohnungen oft nur noch befristet vermietet werden. Die beschränkte Kündigungsöglichkeit der Vermieter bei unbefristeten Mieten führt nämlich dazu, dass oft Abschlüsse für unbefristete Mietverträge bezahlt werden. Frau Zoidl nennt ein Extrembeispiel, bei dem der Mieter 450.000 Euro erhielt. Solche Vorgehensweisen führen zu einer Eskalation des Konflikts zwischen Mietern und Vermietern und schädigen das Einvernehmen der betroffenen Interessengruppen dauerhaft.

Wie können nun unerwünschte Tatsachen für Mieter und Vermieter wie Wohnungsleerstand, Kurzzeitvermietungen, befristete Mietverträge, „Ausmietung“ oder der Abriss von Gründerzeithäusern verhindert werden? Primär brauchen wir eine Rückbesinnung auf solidarische Grundsätze, daher ein faires Mietrecht, das leistbares Wohnen für alle garantiert und die Erhaltung von Gründerzeithäusern durch Mietrenditen ermöglicht. Selbstverständlich muss auch weiterhin vom Staat gefördert Wohnen für bedürftige Personen vorgesehen werden, auch dafür sollen klare, demokratisch festgelegte Voraussetzungen bestehen, auf deren Einhaltung geachtet wird. Dies ist allerdings eine Aufgabe des Staates und kann nicht auf Eigentümer von Gründerzeithäusern überwälzt werden.

Ertrag wird gebraucht

Beide Seiten brauchen verlässliche, gesetzlich vorgeschriebene Rahmenbedingungen, die nicht laufend anlassbezogen (Aussetzen der Indexanpassung vor Wahlen, Vorziehen des Abbruchverbots) geändert werden. Die Verschlebung von Verantwortungen, Fensterneuerrungen etc. auf Eigentümerseite, mögen marktkonformen Mieten durch den Erlös gedeckt sein, bei Richtwerten scheint die Erhaltung

Die Erhaltung von Gründerzeithäusern in Wien durch Mietennahmen muss möglich sein.

eines Gründerzeithauses (bedingt auch durch die Abschaffung der steuerfreien Rücklagenbildung) zunehmend kaum mehr möglich. Vor allem private Eigentümer einzelner Gründerzeithäuser verkaufen in den letzten Jahren Häuser, die über Generationen im Familienbesitz waren, an große Immobilienentwickler. Damit verschleppen sich die Entscheidungsparameter häufig auf ertragsbasierte Ebenen, womit sich der Kreis zu den Abrissen schließt.

KARIN HILTGARTNER ist Senior Scientist für Bau-, Planungs- und Umweltrecht am Department für Raumplanung der Technischen Universität Wien.

DAS AKTUELLE BUCH

Das neue alte Bild vom Brückenbauern

Schon der Titel unserer Veranstaltungsreihe *Europa neu denken* provoziert die Frage, ob wir das Rad neu erfinden müssen? Nach den vielen Diskussionen meine ich, dass man nicht den Titel, sondern den Gedanken modifizieren sollte, Europa weiterzudenken. Wie jede Institution und jeder Organismus muss sich die EU an neue Herausforderungen anpassen. Das, was zentral in den 1950er-Jahren war, ist nicht mehr aktuell in den Zwanzigerjahren des 21. Jahrhunderts“, lautet die Conclusio von Johannes Hahn. Die fundamentale Idee der Europäischen Union ist es, Frieden sicherzustellen“, stellt die G10 Hahn, seit 2010 EU-Kommissar für Europäische Nachbarschaftspolitik und Erweiterungsvorhandlungen am Ende der einungsgangs erwähnten Veranstaltung 2017 fest. Nicht von ungefähr war die Stadt Marseille der Tagungsort des „Michael Fischer Symposions Europa neu denken“ im Jahr 2017. Das Antrittz von Marseille, der ältesten



Religionen. In Marseille selbst ist das Zusammenleben von Christen, Moslems, Buddhisten und Juden gelebter Alltag – mit all seinen Chancen und Konflikten, dem Trennenden und Vereinenden. Und die von Migration geprägte Stadt ist auch ein Spiegel der aktuellen Problematik zwischen Europa und Afrika. Brücken zu bauen zwischen Nachbarn und ganzlich Fremden, zwischen Nationen und Kulturen, zwischen Generationen und Geschlechtern oder zwischen Wissenschaft und Kunst war naturgemäß das große Thema der aktuellen Tagung. Der nun publizierte Band versammelt Texte von Aïda und Jan Assmann, Barthélemy Tegu, Meriam Bousselmi, Peo Hansén, Adi Ophir, Philippe Pujol, Heiga Rabl-Stadler et alii. Lösung gibt es keine, aber Facetten und Nuancen möglichen Zusammenlebens in Frieden.

Gregor Auenhammer



Foto: Getty

LESERSTIMMEN

Barocker Verabreichungsplatz
Betiff: Positiver Bescheid für unstrittenes Gastropjekt“
DER STANDARD, 1. 8. 2018

Es ist völlig unverständlich, wie in einem vierfach geschützten Areal ein solches Projekt Bewilligungen erhielt: Der Schwarzenberggarten als einer von nur drei in Österreich erhaltenen hochbarocken Terraseengärten mit Wasserspielen – die beiden anderen Anlagen sind der Garten in Schloss Hof und der Belvederegarten – genießt mit Ausnahme kleiner Bereiche, die verbaut werden können, die höchste Flächenwidmung als Parkschutzgebiet, ist Teil der „Schutzzone Rennweg“ gemäß der Wiener Schutzzoneverordnung, ist in allen seinen ober- und unterirdischen baulichen Teilen (jedoch nicht mit seinem Pflanzenbestand) denkmalgeschützt und ist Teil der Kernzone des Unesco-Weltkulturerbes „Historisches Zentrum von Wien“.

Alle diese Schutzbestimmungen weisen auf die hohe gartenhistorische Bedeutung des Schwarzenberggartens hin: Gemeinsam mit dem Belvederegarten, dem Salesianerinnengarten und dem Botanischen Garten bildet der Schwarzenberggarten tatsächlich europaweit die einzige erhaltene und nicht verbaute Zone hoch- und spätharocker Freiraumgestaltung. Gegen eine maßvolle Nutzung der dritten Ebene des Terraseengartens zu Zwecken der Gastronomie, wie das Jahrzehntlang stattfand, ist nichts einzuwenden.

Doch gegen die Einrichtung einer Großgastronomie mit 880 Verabreichungsplätzen muss Stellung genommen werden.

Eva Berger
Technische Universität Wien
Ehrenamtliche Generalsekretärin der Österreichischen Gesellschaft für historische Gärten, per Mail

Hass und Neid

Betiff: „Mit 52 Jahren in Frühpen- sion“ von Günther Oswald

DER STANDARD, 1. 8. 2018

Ich bin seit 1983 in der Saline Ebensee beschäftigt, das heißt

, 50

1

ite 4

1

en

base

ren

igen

ore-

ines

ubel

ge-

rati-

dem

des