

Der Mieterschutz.

Mieterschutzverband Österreichs

Landesorganisation Tirol,
ZVR-Zahl: 020056055
Maximilianstraße 2
(Eingang Hauptpost)
6020 Innsbruck

Telefon: 0 512 / 57 40 35
Fax: 0 512 / 58 40 14

An die
Landeshauptstadt Innsbruck
z. Hd. Frau Bürgermeisterin Mag.^a Oppitz-Plörer
Maria-Theresien-Straße 18
6020 INNSBRUCK

Mieterschutzverband Österreichs, A-6020 Innsbruck, Maximilianstraße 2

Innsbruck, am 14. Februar 2013

Betrifft: Enquete „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 bis 2025“

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Mag.^a Oppitz-Plörer!

Vorab bedanke ich mich für die Einladung zur „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 bis 2025“ am 1. März 2013. Gleichzeitig gestatte ich mir, zu den Themen der Impulsreferate wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Annuitäten:

Die Reduktion des Annuitätenzuschusses des Landes Tirol führt oft dazu, dass Mieter gemeinnütziger Wohnungen erhebliche Mietensteigerungen erhalten, wodurch die Mieter massiv belastet werden und an ihre finanzielle Grenze gelangen. Die derzeitige Situation bedeutet, dass bei einer zu Beginn niedrigen Zahlungsrate diese sich nach dem 10., 15., 20. und 26. Jahr erhöht. Immer, wenn ein solcher Sprung ansteht, wird die Miete erhöht. So ist es vorgekommen, dass sich eine Miete von € 330,00 im Jahr 2000 auf € 763,00 im Jahr 2012 erhöhte, die Wohnung sich aber in einem gebrauchten Zustand befand. Das derzeitige System führt bei den Mietern zu großer Unzufriedenheit.

Unseres Erachtens ist das derzeitige System bei den Annuitäten zu überdenken und durch einen transparenten Mietzinsanhebungsmodus entsprechend dem Richtwertsystem zu ersetzen.

2. Mietzinsbildung:

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben gemäß der Grundsatzbestimmung des WGG ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten.

Der Mieterschutz.

Für die Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags müssen die Mieter ein so genanntes angemessenes Entgelt bzw. den Mietzins bezahlen, das sich nicht durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern das kostendeckend anzusetzen ist. Die Mietzinsbildung im Bereich des WGG orientiert sich am Grundsatz der Kostendeckung. Das bedeutet, dass die Miete nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung der Errichtungskosten, der Bewirtschaftungskosten (= Instandhaltungen & Betriebskosten) und zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist.

Unseres Erachtens führt die im § 27 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 - TWFG 1991 enthaltene Regelung bezüglich der Mietzinsbildung bei der Förderung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten mangels Durchsichtigkeit immer wieder zu Unklarheiten und bedeutet Rechtsunsicherheit.

Das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz sollte unseres Erachtens geändert werden, wobei vor allem die Mietzinsbildung nachvollziehbar geregelt und die Mietzinsbildung an das Mietrechtsgesetz bzw. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angelehnt werden sollte.

3. Therme/Boiler:

Immer wieder stehen immer dann, wenn ein Boiler bzw. eine Therme schadhaft wird, Mieter vor dem Problem, dass die Vermieterseite die Kosten für die Reparatur bzw. für den Austausch nicht übernimmt. Die Mieter sind dadurch oft in einer Drucksituation, die Therme oder den Boiler selbst reparieren oder austauschen zu lassen, was mit einer hohen Kostenbelastung verbunden ist, vor allem bei Personen mit einem geringen Einkommen.

Es ist unseres Erachtens durch das Andauern der rechtlichen Grauzone bei den Themen Therme und Boiler anzudenken, einen Unterstützungsfonds einzurichten, wodurch Mieter, die sich bei der Reparatur bzw. beim Austausch eines Boilers oder der Therme unfinanzierbaren Kosten ausgesetzt sehen, finanzielle Hilfe erhalten können. Unseres Erachtens wäre bei der als Vermieter auftretenden Innsbrucker Immobilien GmbH. & Co KG die Reparatur bzw. der Austausch eines Boilers oder der Therme nicht dem Mieter aufzubürden.

4. Mietzinsbeihilfe:

Unseres Erachtens sollten bei der Berechnung der Mietzinsbeihilfe die bei Mietverhältnissen einen erheblichen Kostenfaktor darstellenden Betriebskosten stärker berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen verbleibt,

Dr. Herta Trummer

Ergeht per E-mail an: buergemeisterin@magibk.at