

Halbwahrheiten auf ATV und Dossier/NZZ über Betriebskosten im Wiener Gemeindebau

Nach wochenlangem, einseitigen Kampagnenjournalismus bemühte ein eifriges multiredaktionelles Team von ATV, NZZ.at und Dossier gestern erneut die populistische Keule, um Wiener Wohnen und die Marke Gemeindebau bewusst zu beschädigen.

Unter dem Deckmantel des investigativen Journalismus wurden hier offensichtlich bewusst Halbwahrheiten publiziert, um auf Kosten des Gemeindebaus billige Wahlkampfstimmung zu schüren. Über die Motive der jeweiligen Akteure mag sich jeder sein eigenes Bild machen.

Selektive Auswahl im Dienste vorgefasster Argumentationslinien

Die Redakteure von ATV, Dossier und NZZ.at stellten 32 Betriebskosten-Abrechnungen des Jahres 2014 (das sind weniger als 2% aller Gemeindebauten) dem ebenfalls lediglich auf einer Auswahl Abrechnungen aus dem Jahre 2013 (!) beruhenden Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung gegenüber und zogen daraus den Schluss, dass die Betriebskosten im Gemeindebau weit überhöht wären.

Laut einer OTS-Meldung vom 4.10.2015 lägen die durchschnittlichen Betriebskosten im Wiener Gemeindebau demnach bei 2,24 Euro/m² und Monat, wo hingegen die Vergleichskosten auf dem privaten Wohnungsmarkt lediglich 1,78 Euro/m² ausmachten. Zur Untermauerung wurde dann auch noch aus den (ebenfalls nicht auf Vollerhebungen beruhenden) Mikrozensusdaten der Statistik Austria zitiert, wonach im Gemeindebau die durchschnittlichen Betriebskosten sogar bei 2,40 Euro lägen. Interessanterweise bemühen ATV, NZZ.at und Dossier lediglich die von der Statistik Austria hochgerechneten Werte für den Gemeindebau. Dass in derselben Erhebung der Betriebskosten-Wert für den privaten Wohnungsmarkt in Wien von der Statistik Austria mit 2,20 Euro/m² angegeben wird, verschweigen ATV, NZZ.at und Dossier der Öffentlichkeit.

Dass seitens Wiener Wohnen sehr wohl ein Gesamtdurchschnitt über die Betriebskostenabrechnung für die rund 220.000 Mieter vorliegt und dieser für das Jahr 2014 2,13 Euro/m² und Monate (ohne Lift) ausmache, wurde von den selbsternannten Aufdeckungsjournalisten in ihrer gemeinsamen OTS-Aussendung nicht erwähnt.

Statt dessen ging der am Sonntagabend auf ATV aktuell ausgestrahlter Bericht sogar soweit, Wiener Wohnen hier vorsätzliche "Abzocke" zu unterstellen.

Betriebskostenkatalog vom Gesetzgeber klar geregelt

Wiener Wohnen weist die Anschuldigungen, man würde hier den Mietern systematisch zu hohe Betriebskosten verrechnen, aufs schärfste zurück.

Die Betriebskostenabrechnungen umfassen die vom Gesetzgeber klar vorgegebene, jährlichen Aufwendungen für den Betrieb einer Wohnhausanlage. Dazu zählen neben den verbrauchsabhängigen Gebühren für Wasser, Kanal und Müllabfuhr auch die Kosten für die Entfernung von Sperrmüll, Rauchfangkehrerarbeiten, Schädlingsbekämpfungen, Strom für die Beleuchtung von Stiegenhäusern, Gemeinschaftsräumen und Hofanlagen, Versicherungen, die im Mietrechtsgesetz klar festgelegte und für alle Hausverwaltungen geltende Verwaltungskosten-Pauschale, Grundsteuer, Gartenpflege sowie die Kosten (inkl. der Lohnnebenkosten und Arbeitsmaterialien) für sämtliche Hausbesorger-Arbeiten.

Wiener Wohnen bietet seinen 500.000 Bewohnern im Wiener Gemeindebau großzügige Hofanlagen mit insgesamt 610 Hektar Grünfläche (das entspricht der Fläche von Mariahilf, Josefstadt, Neubau und Margareten zusammen), sowie 1360 Spielplätzen, die über ein entsprechend umfangreiches Wegenetz erschlossen werden.

Es liegt auf der Hand, dass Wohnhausanlagen mit großen Hof- und Wiesenflächen und mehreren Gemeinschaftsanlagen wie Waschküchen und Kinderspielplätzen andere Betriebskosten aufweisen als kompakte innerstädtische Wohnhäuser ohne nennenswerte Freiflächen, in denen Kosten für die Bewässerung und Pflege von Grünflächen, die abendliche Beleuchtung von Innenhöfen, den Betrieb von Kinderspielplätzen oder das regelmäßige Kehren und Schneeräumen auf zusätzlichen Gehwegen gar nicht erst anfallen.

Betriebskostenabrechnung für alle Mieter transparent!

Jeder Mieter erhält jährlich eine erläuterte Übersicht über die Betriebskostenabrechnung seines Wohnhauses kostenlos zugeschickt. So verlangt es das Österreichische Mietrechtsgesetz, das von der städtischen Hausverwaltung Wiener Wohnen selbstverständlich eingehalten wird. Als zusätzliches Service erhalten die Mieterbeiräte jeder Wohnhausanlage von Wiener Wohnen kostenlos

und unaufgefordert auch die Langfassung jeder Jahresabrechnung auf USB-Stick. Auch Mieter können bei Wiener Wohnen Einblick in die gesamte Jahresabrechnung ihrer Wohnhausanlage nehmen und Auskunft über die Zuordnung einzelner Rechnungen und Abrechnungspositionen einholen.

Bereits Ende August 2015 hatte Wiener Wohnen auf Anfrage von Dossier/nzz.at auf diese umfassenden Informationsangebote für die Mieter im Gemeindebau hingewiesen. Die Redakteure wurden von uns ebenfalls über den Gesamtdurchschnitt aller Betriebskostenabrechnungen im Gemeindebauten informiert, der im Jahr 2014 bei 2,13 Euro/m² und Montat lag (ohne Lift).

Eine diesbezügliche Auskunft durch unser Unternehmen wurde von den hier tätigen Akteuren von Anfang an angezweifelt - eine Übermittlung der Betriebskosten-Abrechnungen für 220.000 Mieter wurde vom Redakteur von Wiener Wohnen quasi als "Beweismittel" gefordert. Offensichtlich sind die Kollegen der Ansicht, hier Kontrollfunktionen des Stadtrechnungshofes übernehmen zu müssen.

In diesem Zusammenhang möchten wir deutlich feststellen: Wiener Wohnen nimmt seine Auskunftspflicht gegenüber den Mietern aber auch den dafür vorgesehenen Kontrollorganen selbstverständlich wahr. Wer jedoch unter dem Deckmantel des Journalismus gegenüber Wiener Wohnen wiederholt mit rufschädigenden Anschuldigungen auftritt, wird sich damit nicht die Herausgabe von mieterbezogenen Abrechnungsdaten erpressen.

Weitere Erkenntnisse des Kontrollamtsbericht

Der in der gestrigen OTS-Aussendung von ATV, Dossier und NZZ.at zitierte Kontrollamtsbericht aus 2012 stellte bei einem österreichweiten Vergleich der Betriebskosten übrigens fest, dass die Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen stets unter dem Durchschnitt für das Bundesland Wien lagen (Berechnung auf Basis Abrechnungen 2011). Auch hier wieder ein Erkenntnis, auf dessen öffentliche Darstellung die Redakteure offensichtlich weniger Wert legten!

Rückfragen & Kontakt:

Mag.a Renate Billeth
Wiener Wohnen Pressesprecherin
T. 0664 88 757572