

Spekulation mit Wohnraum in Wien

*Über das Haus in der Mühlfeldgasse 12
und die Methoden der Eigentümer*

[https://pizza.noblogs.org/
post/2012/07/10/spekulation-mit-wohnraum/](https://pizza.noblogs.org/post/2012/07/10/spekulation-mit-wohnraum/)

Der Prozess der sogenannten Bestandsfreimachung spielt eine zentrale Rolle bei der Spekulation mit Wohnraum. Die Vorfälle rund um das Haus in der Mühlfeldgasse waren zuerst in diesem Zusammenhang Thema in einem Augustin-Artikel vom 17. November 2011¹. Am Beispiel dieses Hauses lässt sich ein Eindruck gewinnen, mit welchen Methoden dabei teilweise verfahren wird.

Bereits der Voreigentümer schaffte es, das Haus bis auf drei Wohnungen zu entmieten. Dabei wurde unter anderem auf ein Ehepaar Druck ausgeübt, das bereits seit vier Jahrzehnten in dem Haus wohnt. Ihre Wohnung liegt im dritten Stock unterm Dach, ist aus zwei Wohnungen zusammengelegt, groß und hell. Damit ist sie sehr attraktiv etwa zum Verkauf als Eigentumswohnung. Mieter_innen mit einem alten, verhältnismäßig billigen Mietvertrag sind da natürlich ein Dorn im Auge. Irgendwann wurde Gerumpel vom Dachboden her gehört, als ein Mieter ins Stiegenhaus kam um nachzusehen, wurde der Eigentümer gesehen, wie er sich in einer Nische versteckte – wie ein Dieb im eigenen Haus.

Kurz darauf lief bei Regenfällen Wasser in die Wohnung des Ehepaars, mindestens einmal stand es knöcheltief. Das Dach war bis dahin immer dicht gewesen. Der Eigentümer weigerte sich, für die Reparatur aufzukommen. Seit Sommer 2011 ist das Haus verkauft, und es ist immer noch unklar, ob der ehemalige Eigentümer oder die aktuelle Eigentümerin, die Castella GmbH die Kosten für die Sanierung des Wasserschadens übernehmen wird. Derweil sind zwei Räume der Wohnung u.a. aufgrund von Schimmelbefall nicht nutzbar.

Die Castella GmbH setzt die Vertreibungstaktik des Voreigentümers fort, treibt sie sogar noch auf die Spitze. Sie kaufte das Haus, nachdem eine Zeit lang viele Kaufinteressierte vorbeigekommen waren. Scheinbar war es nicht einfach, das Haus mit drei verbliebenen Mietparteien zu verkaufen. Denn der größtmögliche Profit lässt sich damit nur machen, wenn alle Wohnungen leer sind. Dann kann nach Belieben renoviert, umgebaut, zusammengelegt werden, um die Wohnungen dann entweder zu wesentlich höheren Sätzen zu vermieten, oder, was derzeit eher präferierte Praxis ist, als

Eigentumswohnungen zu verkaufen. Alternativ kann das Haus noch eine Weile dem Verfall preisgegeben werden, um dann wegen Baufälligkeit eine Abrissgenehmigung zu erhalten. Auch mit einem Neubau lässt sich wesentlich mehr Profit machen als mit einem Altbau, in dem noch Menschen mit alten unbefristeten Verträgen wohnen.

Weil das Mietrecht in Wien verhältnismäßig guten Schutz für Mieter_innen bietet, ist die Bestandsfreimachung nicht gerade einfach, jedenfalls nicht mit legalen Methoden. Wer mit einem unbefristeten Mietvertrag regelmäßig Miete zahlt und nicht gerade zum Beispiel im Hausflur randaliert, ständig Ruhestörungen erzeugt oder vertragswidrig untervermietet, dem oder der ist nicht so einfach zu kündigen, wer bleiben will, darf bleiben.

Die Eigentümer der Castella GmbH, Avner Motaev und Nery Alaev, scheinen sich darauf spezialisiert zu haben, diesen Willen zum Bleiben zu brechen. Sie kaufen im Namen dieser oder einer ihrer diversen anderen Firmen bevorzugt Häuser mit wenigen verbleibenden Mietparteien, die im Vergleich zu einem gänzlich leeren Haus verhältnismäßig billig sind. Dann wird den Mieter_innen Besuch abgestattet, wobei die Eigentümer der Firma gerne persönlich kommen. Immer wieder wird versucht, in Wohnungen einzudringen, dabei teilweise der Fuß in die Tür gesetzt, wenn die Mieter_innen die Eigentümer nicht einlassen wollen. Von Anfang an wird der Auszug gefordert. In mindestens einem Fall forderte einer der Eigentümer sofortige Schlüsselübergabe und Auszug bis zum Abend.

Im Fall des Hauses in der Mühlfeldgasse, aber auch in anderen Häusern der Castella werden falsche Angaben über den Zustand des Hauses gemacht, einer Mieterin wird sogar geraten, besser täglich in die Kirche beten zu gehen, dass das Haus nicht einstürzt. Generell wird behauptet, das Haus sei baufällig, was Baupolizei und Gebietsbetreuung allerdings verneinen.

Diese erste Einschüchterung funktionierte bei den verbliebenen Mietparteien in der Mühlfeldgasse nicht. Immer wieder tauchen die Eigentümer unangekündigt und teils zu späten Abendstunden im Haus auf und klopfen energisch an den Türen. Dies ist in ähnlicher Weise auch in anderen Häusern der

1 <http://www.augustin.or.at/article1853.htm>

Castella passiert, dabei wurde immer auf die Erzeugung eines Unsicherheitsgefühls gesetzt. So gab es zum Beispiel in einem Fall die Ankündigung, es werde vermutlich den ganzen Winter über kein Gas geben, also wäre ein Auszug vor dem Winter sinnvoll. Zumindest einer Person wurde gesagt, dass Privatdetektive auf sie angesetzt werden.

Parallel dazu häufen sich ungewöhnliche Ereignisse, die zwar den Eigentümern meist schwer nachzuweisen sind, nicht zuletzt durch die Parallelen zu anderen Häusern im Eigentum von Motaev und Alaev liegt der Verdacht aber nahe.

Beispielsweise wird Altöl im Stiegenhaus ausgekippt. Das Haustor fällt nicht mehr richtig ins Schloss und ist deshalb leicht aufzudrücken, auf Anfrage von Mieter_innen wird es aber nicht repariert – bis heute.

In einem anderen Haus war zum Beispiel über vier Tage das Wasser abgedreht, die Eigentümer bzw. die Hausverwaltung reagierten nicht, erst eine Meldung bei der Gemeinde half. Im Haus in der Mühlfeldgasse hatte die Castella kurz nach dem Kauf die Schlösser für Keller und Dachboden austauschen lassen, die Mieter_innen erhielten aber nie einen Schlüssel. Nicht nur kamen sie so nicht mehr an ihre Kellerabteile, auch die fällige Rauchfangkehrung war den ganzen Winter nicht möglich, weil Hausverwaltung und Eigentümer auch auf Nachfrage der dafür zuständigen Firma nicht reagierte.

Seit etwa Ende November 2011 bezog der "Verein für die Nutzung leerstehender Räume" die leere Pizzeria im Erdgeschoss und einige der leeren Wohnungen. Die Castella GmbH hatte einen Vertreter in die Pankahyttn, ein selbstverwaltetes Hausprojekt, geschickt, um dort ein Winterquartier für ansonsten wohnungslose Leute anzubieten. Doch die vorgeblich wohlthätige Motivation wurde von Beginn an angezweifelt. Als klar war, dass es in dem Haus noch verbleibende reguläre Mietparteien gab, war der eigentliche Hintergedanke nicht mehr schwer zu erraten: Menschen, denen nachgesagt wird, sie wären per se laut und würden viel Dreck machen, sollten das Leben für die anderen Bewohner_innen unerträglich machen, so dass diese "freiwillig" gehen oder sich mit einer geringen Abfindung zufrieden geben. Dieses Spiel wollte natürlich keine_ Mitspielen.

Da es aber im Umfeld der Pankahyttn, aber auch nach den Räumungen von Hausbesetzungen im Sommer und Herbst einige wohnungslose Menschen gab und der Winter nahte, fanden sich ein paar Leute zusammen und entschieden sich nach langer

Diskussion einzuziehen, aber alles zu versuchen, das Kalkül der Castella GmbH nicht aufgehen zu lassen. Die Hoffnung war, vielleicht letzten Endes mit den anderen Mieter_innen eine solidarische Hausgemeinschaft zu bilden und sie in der Abwehr gegen die Methoden der Eigentümer zu unterstützen. Dieser Anspruch konnte lange Zeit nicht wirklich erfüllt werden. Ein Teil der anfänglichen Nutzer_innen brachte Probleme mit, und manche verhielten sich tatsächlich so, wie es die Eigentümer sich wohl gewünscht haben. Es war ein langer Prozess, bei dem einige Leute das Projekt verlassen mussten, inzwischen ist das Verhältnis mit den regulären Mieter_innen aber sehr gut. Einige haben sogar geäußert, dass sie sich inzwischen in Gegenwart der Leute vom Verein sicherer fühlen, weil in einem fast leeren Haus viel eher etwas passieren kann.

Kurz nach dem Einzug des Vereins wird eine stinkende Chemikalie im Stiegenhaus und teilweise auf Wohnungstüren verteilt. Vielleicht sollen die Mieter_innen denken, die Leute vom Verein hätten damit zu tun, und nicht die Eigentümer. Wie sich später rausstellt, passierte in der selben Nacht ein vergleichbarer Anschlag in einem anderen Haus der selben Eigentümer, nur ein paar Straßen weiter.

Danach wurde es eine Zeit lang ruhiger, die Eigentümer selbst ließen sich in der Mühlfeldgasse seltener blicken, machten aber weiter Druck auf Bewohner_innen anderer Häuser. Hin und wieder gab es Probleme mit einem anderen Verein, den die Castella GmbH in die Mühlfeldgasse geholt hatte. Der Obmann dieses Vereins behauptete, er sei entweder "Verwalter" oder sogar Chef der Eigentümer, und wurde mehrfach laut schreiend im Stiegenhaus, im Hof und vor dem Haus angetroffen. Seine Botschaft dabei war meist: Es müssen alle raus, das Haus müsse saniert werden, und danach würde wahlweise ein Hotel oder Eigentumswohnungen entstehen. Inzwischen ist er nur noch selten zu sehen und wenn dann eher ruhig und freundlich.

Seit dem Frühling häuften sich allerdings wieder Vorkommnisse, die Sabotage und Terrorisierung gleichkommen. So wurde zum Beispiel mehrfach Müll ausgekippt und im gesamten Eingangsbereich verteilt. Ein anderes Mal stand am Morgen auf einmal der Hof voller Abwasser. Offensichtlich war die Kanalisation verstopft. Da die Hausverwaltung proventus nicht erreichbar war wurde die Gemeinde Wien verständigt und das Problem behoben. Die Arbeiter fanden einen Sack mit Steinen in der

Kanalisation.

Einmal wurde im Hof gesehen, wie Hausschuhe von oben in den Hof herunter geworfen wurden. Eine Person vom Verein hob sie auf und ging die Stiegen hoch, um herauszufinden woher sie kamen. Vor der Tür einer der verbliebenen Mietparteien mit unbefristetem Vertrag standen zwei Vertreter der Castilla GmbH. Sie hatten wohl wieder mal geklopft, um die Bewohner_innen zum Auszug zu bewegen, wussten aber schon, dass sie sich nicht einfach beugen würden. Die Hausschuhe, die in den Hof geflogen waren, standen immer vor dieser Wohnung. Konfrontiert damit behaupteten die Eigentümer, die Schuhe seien von oben, aus dem dritten Stock herunter geworfen worden.

Ein anderes Beispiel für die Haltung der Eigentümer zeigte sich, als eine Gruppe, die in Vereinsräumlichkeiten untergekommen war wegen respektlosem Verhalten und ständiger, oft laut aufgedrehter Musik von den anderen Menschen des Vereins nicht mehr geduldet wurde. Denn es war zu dem Punkt gekommen, dass diese Gruppe wirklich den anderen Mieter_innen das Leben schwer und teilweise den Schlaf unmöglich machte. Das Kalkül der Eigentümer drohte aufzugehen. Die Entscheidung wurde getroffen, die Gruppe vor die Tür zu setzen. Die Eigentümer bekamen Wind davon, und einer von ihnen stand auf einmal mit dem Auto vor der Tür. Seine Botschaft: Bringt mir deren Chef, wir haben vielleicht was für die. Offensichtlich war die rausgeflogene Gruppe mit ihrem rücksichtslosen Verhalten genau das was sich die Eigentümer wünschen, um Mieter_innen mit unbefristeten Verträgen zu vertreiben.

Eindeutig auf die Eigentümer zurückzuführen ist auch folgende Schikane: Vor ein paar Monaten wurden die Briefkästen im Haus gegen neue ausgetauscht. Es wurden aber keine neuen Schlüssel ausgegeben. An den Briefkästen befindet sich eine Telefonnummer für "Ersatzschlüssel", wer unter dieser Nummer anruft erreicht die Hausverwaltung, die angibt, sie habe selber keine Schlüssel vom Eigentümer bekommen. Die Eigentümer verweisen auf Nachfrage wieder zurück an die Hausverwaltung.

In der Nacht auf Freitag den 29. Juni, zwischen ein und fünf Uhr, werden genau bei den zwei Mietparteien, die sich weiterhin weigern, mit den Eigentümern über einen Auszug zu verhandeln, die Wohnungstüren mit grüner Farbe angespritzt. Die Haustür war über die Nacht versperrt, in der

fraglichen Zeit saßen nur ein paar Menschen des Vereins in der der Pizzeria, keine unbekanntenen Personen gingen durch. Es kann also davon ausgegangen werden, dass dieser Anschlag von Menschen verübt wurde, die einen Schlüssel für die Haustür besaßen. Außer den regulären Mietparteien, die sich wohl nicht die eigenen Türen verschandeln würden, kommen dafür nur die Eigentümer bzw. von ihnen beauftragte Personen in Frage.

Am darauf folgenden frühen Morgen wurde der Starkstrom-Kasten vor dem Haus geöffnet, gezielt die Sicherung für die Pizzeria entwendet, der Kasten wieder verschlossen, und der Schlüssel so abgebrochen, dass sich der Kasten nicht mehr ohne weiteres öffnen lässt, um etwa den Schaden zu beheben. Ähnliches war bereits ein paar Wochen vorher passiert. Am Vormittag des 6. Juli wurde die Sicherung für das Licht im Stiegenhaus deaktiviert, auch diese Sicherung liegt in einem Stromkasten, für den ein spezieller Schlüssel erforderlich ist. Das Auf- und zusperren des Kastens wurde von einem Bewohner gehört, der Täter konnte aber leider entkommen.

Seit mindestens 5. Juli wird das Haus mehr oder weniger regelmäßig vom Detektivbüro MSI² beschattet, auch der Chef des Unternehmens, Markus Schwaiger schleicht höchstpersönlich eine dicke Zigarre rauchend vor dem Haus herum. Auf der Homepage wird als ein Einsatzgebiet unter anderem die Ausspionierung und Sammlung von Beweisen gegen unliebsame Mieter_innen genannt. Der äußerst auffällige Auftritt dieser Detektive dürfte aber auch als Einschüchterungstaktik zu verstehen sein.

Zusätzlich zu diesen Methoden, Druck aufzubauen, geht die Castilla GmbH gleichzeitig den scheinbar regulären Weg über die Gerichte. Kündigungen werden mit teils völlig unhaltbaren Begründungen ausgesprochen. Das soll einschüchtern, auch wenn die Kündigung vor Gericht vermutlich keine Chance hätte. Die Taktik der Eigentümer zielt wohl darauf ab, dass Mieter_innen mit geringer Rechtskenntnis und begrenzten finanziellen Ressourcen sich auf einen außergerichtlichen Vergleich einlassen, der den Auszug in einer bestimmten Frist und eine kleine Abfindung beinhaltet. Für die verbleibenden Mieter_innen in der Mühlfeldgasse und einigen anderen Häusern der Castilla GmbH gibt es mittlerweile Rechtsbeistand seitens der Gemeinde Wien. Wie viele Menschen mit dieser Taktik bereits aus ihren Wohnungen durch diese und andere

2 <http://msi.at>

Immobilienfirmen vertrieben wurden, ist schwer zu sagen. Viele kennen nicht einmal die verschiedenen Anlaufstellen, die in solchen Fällen Beratung und Hilfe anbieten.

Gründe, die für Kündigungen von der Castella herangezogen werden, sind zum Beispiel angebliche Untervermietung zu Wuchermieten, nicht genehmigter Einbau einer Dusche oder "unleidliches Verhalten". Aufgrund der Struktur des Mietrechts ist es leider so, dass Mieter_innen vor Gericht in der Beweispflicht sind, um ihre Unschuld zu belegen. Wurde die Dusche zum Beispiel schon vom Vormieter eingebaut, ist es nicht einfach zu beweisen, dass sie beim Einzug schon da war. Alternativ kann der fachgerechte Einbau zwar auch im Nachhinein bestätigt werden, aber dafür braucht es das entsprechende Wissen, und es entstehen Kosten für die Mieter_innen. Andere Vorwürfe lassen sich noch schwerer entkräften, oft steht Aussage gegen Aussage. Nicht wenige geben unter diesen Umständen auf, wenn sie vor Gericht einer finanzkräftigen Immobilienfirma gegenüber stehen, die oft den längeren Atem hat. Schließlich liegen die möglichen Profite beim Verkauf einer sanierten Eigentumswohnung weit über den Gerichtskosten.

Das Geschäftsmodell der Castella verspricht hohe Gewinne. Häuser mit wenigen verbleibenden Mietparteien sind verhältnismäßig billig. Haben die Vertreibungsmethoden Erfolg, lässt sich viel Geld machen. Sie überschreiten dabei nicht nur mit diesen Methoden den legalen Rahmen. Nachweislich werden auch die von ihnen beauftragten Renovierungsarbeiten teilweise von Firmen durchgeführt, die "Schwarzarbeiter" beschäftigen. In mindestens einem Fall sind diese Arbeiter auch um ihren Lohn geprellt worden.

Die Castella ist mit dieser Vorgangsweise sicher kein Einzelfall. Unter anderem durch die Arbeit der Gebietsbetreuung am Volkertmarkt und die mobile Gebietsbetreuung sind bei Häusern der Castella bzw. anderer Firmen von Avner Motaev und Nery Alaev allerdings so viele Fälle zusammengetragen worden, dass das Vorgehen dieser Investoren als systematisch bezeichnet werden kann.

Die Rolle der Gebietsbetreuungen ist dabei ambivalent zu beurteilen. Sie beraten Betroffene und helfen gegebenenfalls, Rechtsbeistand zu bekommen. Sie schauen den Immobilienfirmen auf die Finger und zeigen Rechtsverstöße auf. Aber die Gemeinde Wien ist selber die größte Immobilieneigentümerin der Stadt, und von der

Steigerung von Mieten und Immobilienpreisen profitiert auch sie. Die Gebietsbetreuungen haben vor allem den Auftrag, die Aufwertungsprozesse zu begleiten, soziale Härtefälle zu vermeiden und die agierenden Firmen in die bestehenden rechtlichen Schranken zu weisen.

Die Realität ist aber, dass nicht nur die einzelnen vertriebenen Mietparteien unter dem Vorgehen der Immobilienfirmen leiden, sondern ganze Wohngebiete für manche soziale Schichten nicht mehr leistbar sind. Wer aus einer Wohnung in einem Aufwertungsgebiet auszieht, findet normalerweise in der selben Gegend nur noch für weit höhere Preise eine Wohnung, viele können sich das nicht leisten und werden so aus dem Grätzl verdrängt. Die ganze Sozialstruktur verändert sich. Auch die Stadtregierung hat ein Interesse an dieser Entwicklung, weil einkommensstärkere Schichten mehr Konsum und somit mehr Steuereinnahmen bringen.

Dieser Prozess findet in ähnlicher Weise in den meisten Großstädten der Welt statt. An vielen Orten entstanden in den letzten Jahren soziale Bewegungen, die der Aufwertung und Vertreibung eine Stadtentwicklung von unten entgegenstellen. Die Protestcamps in Israel letzten Sommer oder die "Recht auf Stadt" Kampagne in Hamburg sind prominentere Beispiele. In Wien ist das Thema bisher noch wenig präsent. Vielleicht kann der Fall des Hauses in der Mühlfeldgasse nun als ein Anlass genommen werden, auch hier bestehende Initiativen zu vernetzen und neue zu starten.

Dafür braucht es Orte, an denen sich Menschen in ihrem Grätzl treffen und organisieren können. Die Pizzeria in der Mühlfeldgasse ist bereits so ein Ort geworden. Jeden Sonntag gibt es Volxküche mit Steinofenpizza, immer Dienstags werden gemeinsam Filme geschaut. Am 1. Mai gab es ein großes Straßenfest und die Infrastruktur und Räumlichkeiten wurden schon für diverse selbstorganisierte Veranstaltungen genutzt. In Zukunft sollen auch regelmäßige Grätzeltreffen statt finden und eine Mieter_innenselbsthilfe gestartet werden.

Kontakt:

muehlfeldgasse12@riseup.net

0680 5503299

pizza.noblogs.org

Jeden Sonntag ab 18 Uhr: Pizza Volxküche

Jeden Dienstag ab 20 Uhr: Filme unter der Hand