

Ihre Gesprächspartner/-innen:

Dr. Johann Kalliauer

Mag.^a Ulrike Weiß, MBA

Präsident der AK Oberösterreich

Leiterin AK-Konsumentenschutz

**Jahresbilanz zum Startpaket Wohnen -
AK verdoppelt Höhe des zinslosen Darlehens**

Pressekonferenz

Montag, 25. Februar 2019, 10 Uhr

Arbeiterkammer Linz

AK OÖ bietet Beratung zum Thema Wohnen und verdoppelt beim „Startpaket Wohnen“ die Höhe des zinslosen Darlehens

Wohnen wird zu einer immer stärkeren Belastung, gerade für junge Menschen und Familien. Die Arbeiterkammer Oberösterreich kämpft seit Jahren für bessere Rahmenbedingungen. Gleichzeitig bieten die AK-Konsumentenschützer/-innen umfassende Beratungs- und Serviceleistungen für alle Mieter/-innen, Käufer/-innen und Häuslbauer/-innen. Die Mietrechtsberatung wird von allen Oberösterreichern/-innen immer stärker nachgefragt und auch das allen kostenlos zur Verfügung stehende umfassende Informationsangebot auf der Website der Arbeiterkammer Oberösterreich wird oft genutzt.

Ihren Mitgliedern im Alter von 18 bis 35 Jahren bietet die AK OÖ seit März 2018 eine besondere Unterstützung an – das Startpaket Wohnen. Aufgrund des großen Interesses baut die AK ab sofort dieses Angebot aus, um noch mehr jungen Menschen helfen zu können. Unter anderem wird die maximale Höhe des von der AK gewährten zinslosen Darlehens zur Finanzierung der vorgeschriebenen Eigenmittel an den Baukosten und/oder einer vorgeschriebenen Kautions auf 10.000 Euro verdoppelt.

Ein Jahr Startpaket Wohnen

Die AK Oberösterreich hilft mit einem kostenlosen und unbürokratischen Wohnkredit bei der Finanzierung der ersten Wohnung. Mieter/-innen erhielten bisher ein kostenloses Darlehen für die Finanzierung von Kautions und Baukostenzuschuss bis zu einer Höhe von 5.000 Euro. Mehr als 800 Interessenten/-innen informierten sich im vergangenen Jahr online über das Startpaket. 120 Mal wurde der gewünschte Darlehensbetrag von der Partnerbank der Arbeiterkammer Oberösterreich ausbezahlt. Die durchschnittlich beantragte Summe betrug 2.200 Euro.

Da die AK OÖ sämtliche Zinsen und Gebühren übernimmt, entstehen ihren Mitgliedern bei regelmäßigen Zahlungen keinerlei Kosten. Die Ersparnis für die Betroffenen ist damit enorm. Bei einem Darlehen über 2.200 Euro und einem relativ günstigen Sollzinssatz von beispielweise 4,375 Prozent für eine alternative Kreditaufnahme erspart sich der/die Darlehensnehmer/-in insgesamt 463 Euro an Zinsen und Gebühren.

Bezogen auf alle vergebenen Darlehen im Rahmen des Startpakets Wohnen ergibt sich daraus ein Gesamtsparsnis für die Mitglieder, die im vergangenen Jahr ein Darlehen genutzt haben, von über 55.500 Euro.

Bei Inanspruchnahme des Maximalbetrags von 5.000 Euro und ausgehend von einem marktüblichen Sollzinssatz von beispielsweise 6,75 Prozent erspart sich die/der Betroffene über die Laufzeit 1.055 Euro. Die Berechnungen basieren auf Angeboten von Banken im AK-Bankenrechner (www.bankenrechner.at).

Besonders geschätzt wurde von den Antragstellern/-innen die rasche und unbürokratische Abwicklung durch die AK OÖ und die oberösterreichischen Raiffeisenbanken. Die Darlehensnehmer/-innen mussten nur einmal die Bankstelle ihrer Wahl zur Vertragsabwicklung aufsuchen. Die Antragsstellung bei der AK OÖ erfolgt per Post und E-Mail. Die erforderlichen Unterlagen können ebenfalls auf diesem Weg übermittelt werden.

Startpaket Wohnen wird deutlich ausgeweitet

Das große Interesse der Mitglieder veranlasste die Arbeiterkammer Oberösterreich, das bestehende Angebot auszuweiten, um noch mehr junge Menschen bei der Finanzierung der ersten Wohnung unterstützen zu können. Ab sofort können auch Mietkaufwohnungen und die Sanierung bestehenden Wohnraums – zum Beispiel im Haus der Eltern – mit Hilfe des AK-Darlehens finanziert werden. Die mögliche Darlehenssumme wurde den neuen Anforderungen entsprechen erhöht – auf maximal 10.000 Euro pro Mitglied. Das Darlehen steht jedem AK-Mitglied im Alter zwischen 18 und 35 Jahren einmalig zur Verfügung.

Die Abwicklung ist für die Interessierten so einfach wie möglich gestaltet. Es reicht ein Blick auf die Website der AK OÖ oder ein Anruf in der Abteilung Konsumentenschutz, um Informationen und das Antragsformular zu bekommen. Dem unterschriebenen Antrag sind die notwendigen Unterlagen wie Lohnzettel und Ausweiskopie beizulegen. Bei Miet- und Mietkaufwohnungen erfolgt der Nachweis durch den Wohnungsanbieter über die Höhe der erforderlichen Zahlungen. Für die Finanzierung einer förderungswürdigen Sanierungsmaßnahme, ist eine Rechnung des ausführenden Unternehmens vorzulegen. Zusätzlich dienen ein Grundbuchauszug und ein

Meldezettel als Nachweis für die Eigentumsverhältnisse und die Nutzung als Hauptwohnsitz. Für Auskünfte zu allen weiteren Details steht der AK-Konsumentenschutz gerne auch telefonisch unter der Nummer 0732/6906-3140 zur Verfügung.

Günstiger Wohnen mit Hilfe der AK OÖ

Neben den Anfangskosten für die neue Wohnung schlagen aber auch die laufenden Kosten bei vielen Oberösterreicherinnen und Oberösterreichern erheblich zu Buche. Jeden Monat müssen neben Miete und Betriebskosten noch Strom, Heizen, Internet, Telefon, Fernsehen und Versicherungen bezahlt werden. Und von Zeit zu Zeit stehen Wartungsarbeiten oder Reparaturen an. Zu all diesen Positionen bietet die AK OÖ regelmäßige Preisvergleiche und Online-Rechner an. Die konsequenten Überprüfungen von Verträgen und den zugehörigen Bedingungen durch die Experten/-innen der Arbeiterkammer Oberösterreich führen außerdem dazu, dass die Anbieter/-innen der benötigten Dienstleistungen nicht mehr verlangen als zulässig. Aktuell gehen die AK-Konsumentenschützer/-innen unter anderem gegen die Vertragsbedingungen von Sky und Netflix vor, damit sich diese Unternehmen an die österreichischen Gesetze halten.

Energiepreise im Vergleich

Besonders viel sparen lässt sich erfahrungsgemäß bei Strom und Gas. Mit dem Strom- und Gaspreis-Rechner auf der Website der AK OÖ lässt sich der günstigste Anbieter finden, und der Wechsel ist sicher und unbürokratisch. Aber auch wer sein Haus mit Heizöl, Pellets oder Flüssiggas heizt, findet wöchentlich aktuelle Preise der in Oberösterreich tätigen Anbieter/-innen. Alle Oberösterreicher/-innen, die diesen Service bereits kennen, nutzen die Preisvergleiche häufig. Über 100.000 Mal würden die Preisübersichten 2018 heruntergeladen.

Der neue Haushaltsversicherungs-Rechner der AK OÖ

Auch Versicherungsprämien für Hausrat und Eigenheim belasten das Budget der Konsumenten/-innen. Die Versicherungsexperten/-innen der AK OÖ liefern daher laufend Leistungs- und Prämienvergleiche in den gängigen Versicherungssparten. Gerade bei der Eigenheim-Versicherung ist es besonders wichtig, auch auf die angebotenen Leistungen zu achten. Die AK-Experten/-innen helfen nicht nur, Anbieter mit günstigen Prämien zu finden, sondern geben auch wertvolle Tipps worauf beim Vertragsab-

schluss zu achten ist. Einen ganz besonderen Service können die AK-Mitglieder seitkurzem online nutzen – den Haushaltsversicherungsrechner. Mit seiner Hilfe findet man rasch und einfach die passenden Versicherungsangebote und die günstigsten Prämien. Der Rechner wurde mit dem Knowhow der AK-Experten/-innen entwickelt und ist völlig unabhängig und kostenlos.

Preisvergleiche zur Orientierung bei Handwerkern

Richtig ins Geld gehen können auch notwendige Wartungen oder Reparaturen. Dabei fehlen vielen Konsumenten/-innen Richtwerte und Erfahrungen, was ein faires Entgelt ist. Die AK-Konsumentenschützer/-innen erheben daher jährlich die Preise von Installateur- und Elektrikbetrieben sowie die Kosten für die Wartung von Gasthermen und Ölbrennern. Diese Übersichten dienen als Orientierung, wie hoch die Stundensätze und Fahrtkosten der Handwerker/-innen der Umgebung sind. Mit einem Blick auf die Preiserhebungen schützt man sich vor überhöhten Kosten und verschafft sich eine gute Basis für das Preisverhandeln.

AK OÖ starker Partner für Häuslbauer

Die Beratungserfahrung der AK-Konsumentenschützer/-innen zeigt, dass gerade beim Bau eines Hauses vieles zu beachten ist. Für die meisten Häuslbauer ist es jedoch ein einmaliges Erlebnis, weshalb sie auf das Wissen und die Erfahrungen anderer angewiesen sind. Die Baurechtsexperten/-innen der Arbeiterkammer Oberösterreich haben daher in einer kompakten Broschüre und in praktischen Checklisten alles Wesentliche zusammengefasst, damit der Traum vom eigenen Haus nicht zum Albtraum wird. Natürlich stehen die AK-Konsumentenschützer/-innen auch mit rechtlichem Rat zur Seite. Und auch was die Finanzierung des neuen Eigenheims betrifft, gibt es viele wertvolle Infos und Tipps. Auf der Website der Arbeiterkammer Oberösterreich finden angehende Häuslbauer das gesamte Leistungspaket, das die Experten/-innen für sie geschnürt haben. Und bei Vorträgen, z.B. auf der Energiesparmesse in Wels im März, können Interessierte direkt mit den AK-Experten/-innen diskutieren und individuelle Fragen stellen. Die AK-Konsumentenschützer stehen natürlich bei Bedarf auch telefonisch zur Verfügung. Erfreulicherweise informieren sich immer mehr Oberösterreicher/-innen schon vorab. Sollte trotzdem etwas schiefgehen, unterstützen die AK-Konsumentenschützer auch im Schadensfall durch ihre rechtliche Expertise. Wenn für die Durchsetzung berechtigter Ansprüche fachliche Unterstützung durch einen

Bausachverständigen notwendig ist, gibt es finanzielle Unterstützung für ein Gutachten. Damit unterstützt die AK Oberösterreich ihre Mitglieder nicht bei Problemen beim Neubau, sondern auch bei bestehenden Eigenheimen.

Tipps für die Finanzierung des Eigenheims

Viel Geld und viel Ärger können sich Konsumenten/-innen bei der Finanzierung von Haus oder Eigentumswohnung sparen, wenn Sie die Beratung der AK-Konsumentenschützer in Anspruch nehmen. Die AK OÖ bietet als Service für oberösterreichische Arbeiterkammermitglieder die Prüfung von Kreditangeboten an. Unser Augenmerk legen wir dabei auf die angebotenen Konditionen sowie auf die Vollständigkeit der Angaben. Rückmeldungen erfolgen telefonisch und individuelle Fragen werden beantwortet. Neben diesen individuellen Beratungs- und Vertretungsleistungen verbessern die Experten/-innen auch laufend die Bedingungen der Kreditnehmer/-innen, indem sie relevante Rechtsfragen und strittige Vertragsbedingungen vor Gericht bringen. Und natürlich unterstützen die AK-Konsumentenschützer/-innen auch bei Fragen und Problemen mit bereits laufenden Krediten.

Kostenlose Mietrechtsberatung der AK OÖ

Mehr als 16.000 Oberösterreicher/-innen wandten sich im vergangenen Jahr mit Fragen zu ihrer Miet- oder Eigentumswohnung an die Experten/-innen der AK OÖ. Über 10.000 Beratungen wurden davon telefonisch durchgeführt. Dazu nehmen die Anfragen per E-Mail von Jahr zu Jahr zu. Aber auch persönlich stehen die AK-Konsumentenschützer/-innen für Fragen rund ums Wohnen zur Verfügung. Und natürlich unterstützt die AK Oberösterreich ihre Mitglieder bei der Durchsetzung von Rechtsansprüchen gegenüber ihren Vermietern/-innen, wie folgende Beispiele zeigen.

WGG: Neuerung Erhaltungspflichten

Seit dem Inkrafttreten der Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) am 1.1.2016 gilt eine Reparaturpflicht der Vermieter/-innen für alle mitvermieteten Gegenstände. Daran müssen sich alle gemeinnützigen und alle Vermieter/-innen von Häusern halten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden.

Im Zusammenhang mit WC-Anlagen musste die Arbeiterkammer im letzten Jahr in zwei Fällen intervenieren, um die Reparaturansprüche gegenüber der Genossenschaft durchzusetzen. In beiden Fällen wurden in Folge die Reparaturkosten übernommen.

Frau R. bestellte an einem Sonntag einen Aufsperrdienst, weil sich das Türschloss zu ihrer Wohnung nicht öffnen ließ. Der Techniker stellte fest, dass das Schloss durch Verschleiß kaputt gegangen war und ausgetauscht werden musste. Frau R. wandte sich gleich am Montag darauf an die Vermieterin. Sie bekam die Auskunft, dass sie das Schloss reparieren lassen solle. Es wurde ihr zugesichert, dass die Vermieterin die Kosten übernehmen werde. Der Handwerker verlangte die Reparaturkosten sofort, immerhin 320 Euro. Die Konsumentin bezahlte und ging zur Vermieterin, um den Ersatz der Kosten zu fordern. Die Vermieterin wollte von der Zusicherung der Kostenübernahme jedoch nichts mehr wissen und weigerte sich zu bezahlen. Die Arbeiterkammer Oberösterreich berief sich bei ihrer Intervention auf die Neuerungen im WGG. Kurz darauf wurden der Konsumentin die Reparaturkosten ersetzt.

Dauerbrenner Ausmalen in der Mietwohnung

Nach mehreren gerichtlichen Entscheidungen ist klargestellt, dass in vielen Fällen das Ausmalen der Wohnung am Ende eines Mietverhältnisses nicht mehr notwendig ist. Nur wenn etwas verändert oder übermäßig abgenutzt wurde, muss ausgemalt werden. Hat ein/e Vermieter/-in allerdings nur sehr wenige Mietwohnungen, kann eine Ausmalpflicht vereinbart werden.

Auch im Mietvertrag von Frau B. steht, dass sie bei Beendigung des Mietvertrages die Wohnung neu ausmalen muss. Sie wohnte in einem Wohnblock mit sieben Wohnungen, die alle demselben Vermieter gehören. Dieser teilte Frau B. auf ihre Frage, was sie vor Rückgabe der Wohnung machen müsse, mit, dass sie alle Wände neu ausmalen müsse. Der Vermieter berief sich auf die Klausel im Mietvertrag. Da Frau B. von der Änderung der Rechtslage im Radio gehört hatte, erkundigte sie sich bei der AK OÖ, ob sie tatsächlich alles ausmalen müsse. Da ihr Vermieter mehr als fünf Wohnungen vermietet, gilt er als gewerblicher Vermieter. Auf die Klausel im Mietvertrag kann er sich daher nicht mehr berufen. Die Wände in der Wohnung von Frau B. sind normal abgenutzt und weiß. Ein Ausmalen der Wohnung ist in diesem Fall nicht notwendig. Frau B. freut sich, dass sie sich im Übersiedlungsstress nicht auch noch um das Ausmalen der alten Wohnung kümmern muss.

Online-Angebot der AK OÖ spart Geld, Zeit und Nerven

Besonders beliebt ist auch das umfangreiche Online-Angebot, das ebenfalls kostenlos und rund um die Uhr von allen Interessierten genutzt werden kann. Hier werden wesentliche Informationen kurz und verständlich bereitgestellt und mit den Musterbriefen können sich Mieterinnen und Mieter ganz einfach an ihre Vermieter/-innen wenden, um Probleme aus der Welt zu schaffen.

So wurde der Musterbrief zur Kündigung eines Mietvertrages im vergangenen Jahr 2.140 Mal heruntergeladen, jener zur Rückforderung der Kautions 770 Mal und das Muster für das Übernahmeprotokoll zum Mietende 660 Mal.

Makler-Provisions-Rechner

Neben den Anfangskosten, die mit dem Startpaket Wohnen ganz oder zumindest teilweise finanziert werden können, fallen aber noch weitere Zahlungen an. Wenn beispielsweise die Wohnung oder das Haus über einen Makler angemietet wird, fällt Maklerprovision an. Mit dem Makler-Provisions-Rechner der AK OÖ kann online einfach berechnet werden, wieviel Provision überhaupt verlangt werden darf.

Wohnbauförderungsrechner

Orientierung im Dickicht der Wohnförderungen bietet der Wohnbauförderungsrechner der Arbeiterkammer Oberösterreich. Einfach individuell das geplante Wohnobjekt, die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und das Jahreseinkommen eingeben. Der Online-Rechner liefert als Ergebnis alle Fördermaßnahmen und die Voraussetzungen dafür. Mit den angeführten Links kommt man direkt zu den für die Förderungen zuständigen Stellen. Dieses Online-Angebot spart nicht nur Zeit, sondern auch Nerven.

Checkliste zum Übersiedeln

Besonders viel Organisationsaufwand kommt auf Konsumenten/-innen zu, wenn sie übersiedeln. Damit dabei nichts übersehen wird, stellen die Experten/-innen der Arbeiterkammer Oberösterreich einen Ratgeber zum Übersiedeln auf der Website zur Verfügung. Mit Hilfe der zugehörigen Checkliste können Betroffene alles Notwendige für die neue Wohnung Schritt für Schritt abarbeiten. Der Ratgeber liefert nützliche Tipps - von der Budgetplanung, über die Änderungen bei notwendigen Versicherungen bis hin zum Wohnungsübergabeprotokoll für die alte Wohnung.

AK OÖ fordert: Endlich ein neues Mietrecht

Die Mieten sind fast doppelt (plus 3,7 Prozent) so stark gestiegen wie die Jahresinflation 2018 (plus 2 Prozent). Das zeigen die aktuellen Daten der Statistik Austria. Die Arbeiterkammer Oberösterreich fordert daher eine Mietrechtsreform, die mehr leistbaren Wohnraum für Wohnungssuchende und mehr geförderten Mietwohnungsbau gewährleistet. Ein neues Mietrecht muss gerecht und transparent sein. Und es muss unbedingt Maßnahmen zur wirksamen Mietensenkung leisten, also klare Mietzinsbegrenzungen für den Großteil der Wohnungen enthalten.

Befristungen abschaffen

Befristete Mietverhältnisse bei neu vermieteten privaten Wohnungen steigen dramatisch an. Sie bedeuten für die Mieter/-innen Rechtsunsicherheit und machen sie erpressbar. Während der Dauer befristeter Mietverhältnisse wagen es Mieter/-innen in der Regel nicht, gegen gesetzwidrige Mietzinse, überhöhte Betriebskosten etc. vorzugehen, weil ein nötiger Umzug nach Vertragsende viel Zeit, Geld und Nerven kosten würde. Auch Mietzinserhöhungen werden im Zusammenhang mit einer Vertragsverlängerung oft in Kauf genommen. Daher müssen Befristungen abgeschafft werden, außer für Privatpersonen mit Eigenbedarf. Große Immobiliengesellschaften, die über hunderte Wohnungen verfügen, sollen diese nur unbefristet vermarkten dürfen.

Abschaffung der Maklerprovisionen für Mieter/-innen

In der Regel beauftragen die Eigentümer/-innen von Wohnungen Immobilienmakler/-innen mit der Suche nach Mieter/-innen. Makler/-innen arbeiten vorrangig für die und zum Vorteil der Vermieter/-innen, kassieren aber oft nur von den Mieter/-innen. Es sollte daher gesetzlich geregelt werden, dass nur die Erstauftraggeber/-innen, das sind in der Regel die Wohnungsvermieter/-innen, provisionspflichtig sind.

Höchstgrenzen bei Mietkautionen

Derzeit existieren keine gesetzlichen Höchstgrenzen für Mietkautionen. Vor allem bei „niedrig preisigen“ Mietwohnungen werden wegen deren Knappheit immer höhere Kauttionen verlangt. Die Arbeiterkammer Oberösterreich fordert daher die Einführung einer gesetzlichen Höchstgrenze für Kauttionen von maximal zwei Nettomonatsmieten.