



Nominiert für den

des Jahres 2014

Eterna GmbH (vormals Castella GmbH) für rücksichtslose Mietspekulation!

Das Unternehmen Eterna GmbH (bis 26.11.2014 Castella GmbH)¹ ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Wien.² Über verschiedene Firmen wie die Eterna GmbH besitzen die Eigentümer Immobilien, bei denen es immer wieder zu Problemen für die MieterInnen kommt.³ Ein Jahr nach Gründung der Castella GmbH 2010⁴ kaufte sie das Haus in in der Mühlfeldgasse 12 in Wien-Leopoldstadt. 17 der 20 MieterInnen zogen aus, der Vorwurf des Mobbings durch die Eigentümer stand im Raum.⁵ Im November 2011 schloss die Castella GmbH mit dem „Verein für die Nutzung leerstehender Räume“ einen befristeten Mietvertrag über Räumlichkeiten in der Mühlfeldgasse 12, in der ehemals eine Pizzeria war. Die neuen MieterInnen taufte sie „Pizzeria Anarchia“. Der Mietvertrag sah für den Verein einen Mietzins in Höhe von 1 Euro pro Monat vor. Es ist davon auszugehen, dass die Castella GmbH darauf spekulierte, dass die neuen MieterInnen den Altmietern die Lust am Wohnen in der Mühlfeldgasse 12 verderben würden.⁶ Da MieterInnen den Marktpreis von Häusern drastisch senken,⁷ wird es den Eigentümern wohl darum gegangen sein, die übrigen 3 MieterInnen zu vertreiben. Doch damit weit gefehlt: Alt- und NeumieterInnen solidarisierten sich und setzten sich dafür ein, dass alle in der Mühlfeldgasse wohnen bleiben können.⁸

Ende Juni 2012 lief der General-Prekariat-Mietvertrag mit dem Verein aus.⁹ Einerseits wollten die MieterInnen nicht ausziehen, andererseits kam es aber zu keiner gerichtlichen Aufkündigung, sodass die BewohnerInnen weiterhin in den Wohnungen wohnten. Im August 2012 versuchte die Castella GmbH eine der Gesetzeslage völlig widersprechende eigenmächtige Delogierung sämtlicher VereinsmieterInnen, indem mittels roher Gewalt von abhängigen ausländischen Bauarbeitern versucht wurde, den Zugang zu den einzelnen Wohnungen zuzumauern.¹⁰ Gleichzeitig wurden unter falschen Beschuldigungen (angeblicher Drogenhandel) ca. 10 Polizisten im ersten Stock stationiert und so der Eindruck erweckt, dass die Polizisten von einem beauftragten Gerichtsexekutor herbeigerufen wurden, um so die reibungslose Delogierung sämtlicher Wohnungen überwachen und sichern zu können.¹¹ Durch den von den Bedrohten herbeigerufenen Mietrechtsexperten des MieterSelbsthilfeZentrums (MSZ) Josef Iraschko konnte letztlich der Polizeieinsatz und auch die illegale Delogierung vorerst verhindert werden.¹² Am 28.7.2014 schließlich wurden die verbliebenen 19 BewohnerInnen der Mühlfeldgasse 12 mit Hilfe eines Großeinsatzes von 1454 PolizistInnen geräumt.¹³ Der Einsatz kostete 870.000 Euro.¹⁴

¹ Vgl. Firmenbuchabfrage, Gesellschaftervertrag vom 26.11.2014.

² http://www.firmenabc.at/castella-gmbh_FqOF

³ Vgl. <http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412>

⁴ http://www.firmenabc.at/castella-gmbh_FqOF

⁵ <http://wien.orf.at/news/stories/2630090/>; <http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412>

⁶ <http://wien.orf.at/news/stories/2672896/>

⁷ <https://linksunten.indymedia.org/de/node/63616>

⁸

<http://www.nachrichten.at/nachrichten/chronik/Pizzeria-Anarchia-Heftige-Debatte-nach-Polizei-Grosseinsatz;art58,1456234>

⁹ <http://wien.orf.at/news/stories/2630090/>

¹⁰ <http://derstandard.at/1343743826463/Wildwest-Praktiken-in-der-Leopoldstadt>

¹¹

http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/479159_Leerstandsnutzer-beschuetzen-bedrohte-Mieter.html

¹² <http://derstandard.at/1343743826463/Wildwest-Praktiken-in-der-Leopoldstadt>

¹³ <http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die->

Die Eterna GmbH bzw. ihre Vorgängerin Castella GmbH ist kein unbeschriebenes Blatt, denn sie besitzt 16 Häuser in Wien,¹⁵ in denen es immer wieder zu Problemen für die MieterInnen kommen soll.¹⁶

- In der Siebenbrunnengasse im 5. Bezirk in Wien wurden die BewohnerInnen zwei Jahre lang mit Räumungsklagen drangsaliert.¹⁷

- Im selben Haus fehlte mitten im Winter plötzlich ein Gangfenster, Türen waren beschmiert und einzelne Wohnungen als Massenquartiere vermietet.¹⁸

- In der Märzstraße im 15. Bezirk wurden ähnliche Zustände dokumentiert.¹⁹

- In der Afrikanergasse 2 im 2. Bezirk berichtete eine Mieterin dem Profil, dass ein Detektiv angesetzt wurde, um herauszufinden, wie oft sie in Wien sei. Sie zog schließlich aus.²⁰

- Im selben Haus seien kleine Wohnungen überbelegt worden und das Haus verlottert: der Müll wurde nicht abgeholt, das Licht

[pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten;](http://wien.orf.at/news/stories/2672896/)

[http://wien.orf.at/news/stories/2672896/;](http://wien.orf.at/news/stories/2660008/)

[http://wien.orf.at/news/stories/2660008/;](http://wien.orf.at/news/stories/2660008/)

Videodokumentation:

<http://www.vice.com/alps/video/das-ende-der-pizzeria-anarchia>

¹⁴ [http://derstandard.at/2000006627335/Raemung-](http://derstandard.at/2000006627335/Raemung-Pizzeria-Anarchiakostete-870000-Euro;)

[Pizzeria-Anarchiakostete-870000-Euro;](http://www.kleinezeitung.at/s/chronik/3902765/Pizzeria-AnarchiaRaemung-kostete-870000-Euro?direct=4612536&_vl_backlink=/s/chronik/oesterrei)

http://www.kleinezeitung.at/s/chronik/3902765/Pizzeria-AnarchiaRaemung-kostete-870000-Euro?direct=4612536&_vl_backlink=/s/chronik/oesterrei

[ch/4612536/index.do&selChannel=](http://www.puls4.com/video/puls-4-news/play/2529675)

¹⁵ [http://wien.orf.at/news/stories/2630090/;](http://wien.orf.at/news/stories/2630090/)

[http://derstandard.at/2000003654505/Pizzeria-](http://derstandard.at/2000003654505/Pizzeria-Anarchia-Neue-Dimensionen-alte-Problematik;)

[Anarchia-Neue-Dimensionen-alte-Problematik;](http://www.puls4.com/video/puls-4-news/play/2529675)

<http://www.puls4.com/video/puls-4-news/play/2529675>

¹⁶ Afrikanergasse 2; Mühlfeldgasse 12; Vereinsgasse 2; Märzstraße 9; Brigittagasse 14; Siebenbrunnengasse 5a; Darwingasse 13; Untere Donaustraße 39;

Nodwestbahnstraße 35; Am Tabor 32; Springergasse 19; Bäuerlegasse 10; Nodwestbahnstraße 11; Adolf-Schmidl-

Gasse 6; Heinestraße 12; bis 2011 Nr. 16: Grabnergasse

8. Quelle: [http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

[fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412;](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

<http://www.puls4.com/video/puls-4-news/play/2529675>

¹⁷ [http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

[schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

¹⁸ [http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

[schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

¹⁹ [http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

[schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

²⁰ [http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-](http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten)

[pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten](http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten)

funktionierte nicht, Wasserschäden wurden nicht repariert, Gangfenster standen offen, so MieterInnen des Hauses.²¹

- In der Heinestraße 12 im 2. Bezirk kam es im September 2012 zu einem Großbrand unbekannter Ursache.²²

- Im selben Haus seien Wohnungen überbelegt worden und quasi zu einem Massenquartier umfunktionalisiert.²³

- In der Brigittagasse 14 im 20. Bezirk wurden zwei Wohnungen zu Massenquartieren umfunktionalisiert, der Müll stapelte sich, es kam laut BewohnerInnen sogar zu Ungezieferbefall.²⁴

Laut Wohnbaustadtrat Michael Ludwig (SP) soll es 30 ähnliche Fälle²⁵ allein in Wien geben,

²⁶ die Hälfte davon bei der Castella GmbH.²⁷

„Bestandsfreimachung, ein Unwort“ titelt der

AUGUSTIN einen Artikel zur Mühlfeldgasse.²⁸

Das Prinzip ist einfach wie grausam: Häuser in

schlechtem Zustand aber guter Lage werden

billig gekauft. Anschließend sollen die Häuser

mieterInnenfrei werden, um die Häuser teuer

zu verkaufen – mit oder ohne Sanierung. Dafür

werden die MieterInnen so behandelt, dass sie

bestenfalls „freiwillig“ ausziehen²⁹.

Die Kosten der Mietspekulationen tragen die

MieterInnen. Eine WiFo-Studie im Auftrag der

Arbeiterkammer bestätigt: Die privaten

Mieten sind allein von 2000 bis 2011 um 2/3

²¹ [http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-](http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten)

[pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

²² [http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

[schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

²³ [http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

[schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

²⁴ [http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

[schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412](http://kurier.at/chronik/wien/eigentuemmer-fielen-schon-oeftern-negativ-auf/77.300.412)

²⁵ Vgl. Bauernmarkt 1 laut:

[http://derstandard.at/2000003828073/Gruene-fordern-](http://derstandard.at/2000003828073/Gruene-fordern-Sanktionen-fuer-Immobilienpekulanten)

[Sanktionen-fuer-Immobilienpekulanten;](http://derstandard.at/1345165079254/Wenn-sich-der-Vermieter-als-Spekulant-entpuppt)

[http://derstandard.at/1345165079254/Wenn-sich-der-](http://derstandard.at/1345165079254/Wenn-sich-der-Vermieter-als-Spekulant-entpuppt)

[Vermieter-als-Spekulant-entpuppt](http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten)

²⁶ [http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-](http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten)

[pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten](http://www.profil.at/articles/1432/980/377176/die-pizzeria-anarchia-mieter-kampf-spekulanten)

²⁷ [http://derstandard.at/2000003828073/Gruene-](http://derstandard.at/2000003828073/Gruene-fordern-Sanktionen-fuer-Immobilienpekulanten)

[fordern-Sanktionen-fuer-Immobilienpekulanten](http://www.augustin.or.at/zeitung/tun-und-lassen/bestandsfreimachung-ein-unwort.html)

²⁸ [http://www.augustin.or.at/zeitung/tun-und-](http://www.augustin.or.at/zeitung/tun-und-lassen/bestandsfreimachung-ein-unwort.html)

[lassen/bestandsfreimachung-ein-unwort.html](http://www.puls4.com/video/puls-4-news/play/2529675)

²⁹ [http://www.puls4.com/video/puls-4-](http://www.puls4.com/video/puls-4-news/play/2529675)

[news/play/2529675](http://www.puls4.com/video/puls-4-news/play/2529675)

mehr gestiegen als die allgemeine Teuerung.³⁰ Die privaten Neuvermietungen sind zwischen 2005 und 2011 mit knapp 28% sogar doppelt so stark gestiegen wie die Teuerung und die Löhne (13%).³¹ Junge Familien müssen häufig bereits 40-50% ihres Haushaltseinkommens ins Wohnen investieren, wenn sie in den letzten fünf Jahren eine Altbauwohnung in Wien bezogen haben.³² Laut einer Studie der AK aus dem Jahr 2010 hat bereits jeder 3. befragte Haushalt einen befristeten Mietvertrag, prozentual ist der Anteil befristeter Mietverhältnisse in den letzten Jahren von 26 auf 37% gestiegen.³³

So kommt es zu einem Teufelskreis: Teure Mieten machen den Immobilienmarkt für SpekulantInnen attraktiv. Aufgrund der nicht funktionierenden Mietenbegrenzungen und der starken Wohnungsnachfrage können sie auch die hohen Mieten bekommen. Außerdem treibt das auch alle anderen Mieten im privaten Wohnungsmarkt in die Höhe.³⁴

Gegenüber dem Kurier wies die Castella GmbH die Vorwürfe der Spekulation zurück.³⁵ Auf Anfrage unseres Netzwerks gab die Castella GmbH keine Stellungnahme ab.

NeSoVe findet es gesellschaftlich unverantwortlich von der Castella GmbH, Mietspekulationen zu betreiben und Gewinne auf Kosten lebens- und leistbaren Wohnens zu gerieren. Darüber hinaus findet es NeSoVe unverantwortlich, dass die Interessen von ImmobilienspekulantInnen mit einem

³⁰ http://www.arbeiterkammer.at/service/presse/Immo-Spekulanten_Riegel_vorschieben.html

³¹ http://www.arbeiterkammer.at/service/presse/Immo-Spekulanten_Riegel_vorschieben.html

³² <http://www.augustin.or.at/zeitung/tun-und-lassen/bestandsfreimachung-ein-unwort.html>

³³ <http://www.augustin.or.at/zeitung/tun-und-lassen/bestandsfreimachung-ein-unwort.html>

³⁴ http://www.arbeiterkammer.at/service/presse/Immo-Spekulanten_Riegel_vorschieben.html

³⁵ [http://wien.orf.at/news/stories/2661009/;](http://wien.orf.at/news/stories/2661009/)
http://diepresse.com/home/panorama/wien/3848271/Haben-Punks-nie-aufgefordert-Mieter-zu-belaestigen?direct=3849446&vl_backlink=/home/panorama/wien/3849446/index.do&selChannel=&from=articl_emore

polizeilichen Großeinsatz, der 870.000 Euro gekostet hat, durch die öffentliche Hand finanziert werden.³⁶

Unter Führung und maßgeblicher Beteiligung der damalige große Koalition 1994 wurde mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG - Einführung von befristeten Verträgen und den sogenannten Richtwerten) der Immobilienmarkt für private Investoren- und Spekulantengruppen geöffnet. 2004 wurde auch der kommunale Wohnungsbau eingestellt. Innerhalb von nur 20 Jahren hat sich dadurch dieser Markt insbesondere in Wien zu einem "Paradies" für solche obskure Gesellschaften wie die Eterna GmbH gemausert. Nicht umsonst spricht der private Immobilienmarkt heute von "Betongold".

Wir fordern von der Eterna GmbH, das Recht der MieterInnen auf lebens- und leistbares Wohnen zu respektieren.

Wir fordern von den politischen EntscheidungsträgerInnen eine Mietrechtsreform mit klaren Mietzinsobergrenzen im privaten Altbau. AK – Präsident Kaske findet hierfür klare Worte: „Was wir brauchen, ist eine Reform des Mietrechts mit klaren Mietzinsobergrenzen im privaten Altbau...Auch ein verstärkter Wohnungsneubau trägt dazu bei, Mietzinse im Rahmen zu halten und Spekulation zu erschweren. Ich erwarte mir vom Justizminister bei den Vorschlägen zur Mietrechtsreform, dass Wohnen tatsächlich billiger wird.“³⁷

Vom Magistrat fordert NeSoVe mehr Härte gegen ImmobilienspekulantInnen, die AltmietterInnen mit unseriösen Methoden vertreiben. So ermöglicht §6 des Mietrechtsgesetzes³⁸, dass die Gemeinde

³⁶ [http://fm4.orf.at/stories/1743230/;](http://fm4.orf.at/stories/1743230/)
<http://www.nachrichten.at/nachrichten/chronik/Pizzeria-Anarchia-Heftige-Debatte-nach-Polizei-Grosseinsatz;art58,1456234>

³⁷ http://www.arbeiterkammer.at/service/presse/Immo-Spekulanten_Riegel_vorschieben.html

³⁸ http://www.jusline.at/6_Auftrag_zur_Durchf%C3%BChrung_von_Erhaltungs-oder_Verbesserungsarbeiten_MRG.html

sowie die MieterInnen Anträge bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht stellen und auf Sanierung drängen können. Weigert sich der/die HauseigentümerIn, kann die Immobilie sogar vorübergehend in eine

Zwangsverwaltung durch die Stadt übergehen. Diese Möglichkeiten sollten ausgeschöpft werden und das Magistrat mit den nötigen Ressourcen hierfür ausgestattet werden.



Impressum:

NeSoVe
c/o Südwind
Laudongasse 40
1080 Wien
www.nesove.at
www.schandfleck.or.at