

ENTSCHLISSUNGSANTRAG

der Bundesräte Andreas Arthur Spanring, Markus Leinfellner, Andrea Michaela Schartel
und weiterer Bundesräte
betreffend **Mietenstopp statt ÖVP-Klientelpolitik für Vermieter**

Die Bundesregierung versagt insbesondere auch in der Bekämpfung der Auswirkungen der Teuerungskrise auf dem Wohnungsmarkt. Die schwarz-grüne Koalition steht wohnpolitisch konsequent an der Seite von Vermietern und Anlegern. So wurde es etwa im Bereich des sozialen Wohnbaus – konkret der Wohnungsgemeinnützigkeit – Anlegern ermöglicht, gemeinnützige Wohnungen zum Sozialtarif zu kaufen und anschließend frei zu vermieten. Dadurch werden leistbare Sozialwohnungen in gewinnträchtige Renditeobjekte transformiert. Man hält an dieser Maßnahme fest – sowohl gegen jedwede Vernunft wie auch gegen umfassende Expertisen: Entgegen den Warnungen der gemeinnützigen Branche,¹ entgegen der Kritik an der mehr als zweifelhaften Legistik durch Verfassungsrichter Michael Holoubek² und entgegen den Sozialpartnern in Gestalt der Wirtschafts-³ und Arbeiterkammer.⁴

Von ÖVP-Partikularinteressen gesteuerte Wohnpolitik setzt sich auch im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes konsequent und systematisch fort. Die ungeheuren Lasten der Teuerungskrise werden mietrechtlich unmittelbar – und faktisch ausschließlich – auf die Bewohner überwältigt. Eine gesellschafts- und sozialpolitisch unverantwortliche Politik, die weite Teile der Menschen in diesem Land an den Rand der Armut oder darüber hinaus drängt. „*Mieten steigen so stark wie noch nie*“, berichtete „Die Presse“ am 31.05.2023.⁵ „*Immer mehr Menschen befürchten Zahlungsprobleme beim Wohnen*“ berichtet „Der Standard“.⁶ Die STATISTIK AUSTRIA weist nach: Tatsächlich sind seit Beginn der Erhebungen die Mieten nie so stark gestiegen wie gegenwärtig. Ein Ende dieser Entwicklung ist in Österreich nicht in Sicht. Im Gegenteil: Die nächsten Mieterhöhungen stehen bereits an. Um 5,51 Prozent sollen die Kategoriemieten im Juli steigen – nachdem sie allein im Jahr 2022 bereits drei Mal erhöht wurden.⁷ Diese vier Mietsprünge kumulieren sich auf dramatische 24 Prozent, wie etwa die Arbeiterkammer nachweist.⁸

Diese katastrophale Entwicklung ist alles andere als alternativlos. Internationale Vorbilder wie etwa die Schweiz belegen dies: Im Bereich der Eidgenossenschaft dürfen Indexierungen der Miete lediglich 40 Prozent der Inflationsrate ausmachen,⁹ in

¹ <https://kurier.at/chronik/wien/sozialwohnungen-drohen-in-die-hand-von-investoren-zu-fallen/402250359>

² Holoubek/Hanslik-Schneider in *Illedits*, Wohnrecht Taschenkommentar (2022) § 7 WGG Rz 4

³ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230306_OTS0115/pisecky-anlegerwohnungen-im-gemeinnuetzigen-wohnbau-widersprechen-jeder-sozialen-treffsicherheit

⁴ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230405_OTS0094/ak-naechster-anschlag-auf-leistbares-wohnen-droht

⁵ <https://www.diepresse.com/6294344/mieten-stiegen-so-stark-wie-noch-nie>

⁶ <https://www.derstandard.at/story/3000000172503/befuerchtungen-zu-zahlungsproblemen-bei-wohn>

⁷ <https://www.derstandard.at/story/2000139564796/kategoriemieten-steigen-im-november-schon-wieder>

⁸ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230529_OTS0013/ak-preiskeule-schlaegt-bei-kategoriemieten-im-juli-kraeftig-zu

⁹ <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/top-themen/mietzinserhoehung.html>

Schottland und Wales wurden Mieterhöhungen ausgesetzt bzw. Mietendeckel eingezogen¹⁰ – um nur wenige Beispiele herauszugreifen. Währenddessen werden die Menschen in Österreich mit Almosen in Form von Einmalzahlungen vertröstet. Was hinter diesem wohnpolitischen Totalversagen steckt, offenbarte die grüne Bautensprecherin Nina Tomaselli:

„Die ÖVP stellt immer neue Gegenforderungen für eine Mietkostenbremse auf. Warum? Die ÖVP möchte ihre wohlhabende Klientel beschützen, das Schicksal der vielen MieterInnen, darf da nicht stören“¹¹

Dieser wohnpolitische ÖVP-Klientelismus gegen leistbares Wohnen, gegen die Menschen in Österreich muss gestoppt werden. Leistbares Wohnen als grundlegende Säule leistbaren Lebens ist möglich. Folgende Sofortmaßnahmen sind zunächst zu setzen, um eine Trendwende auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen:

1. Mietenstopp – Keine Erhöhung der Kategorie- und Richtwertmieten

Die Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten ist bis inklusive 2026 auszusetzen – wie es der Antrag 3090/A der laufenden Gesetzgebungsperiode bereits vorgesehen hat.¹²

2. Limitierung der Indexierung aller Mieten

Die Indexierungen sämtlicher Mieten im Wohnbereich werden daraufhin mit zwei Prozent – dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank – limitiert. Diese Maßnahme soll mittelfristig zu einem Absinken der Realmieten führen, um leistbares Wohnen zu befördern und wieder ein Gleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern herzustellen.

3. Ausdehnung des Vollenwendungsbereiches des MRG anhand thermisch-energetischer Kriterien

Thermisch-energetisch für die jeweilige Gebäudekategorie unterdurchschnittliche Bausubstanz im mehrgeschoßigen Segment soll in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes integriert werden. So werden erforderliche Sanierungsanreize gesetzt und gleichzeitig breite Segmente bisher frei vermietbarer Wohnungen in das regulierte, leistbare Spektrum verschoben. Der Trend des Abschmelzens preisgebundener Miete wird umgekehrt. Erst wenn ein überdurchschnittlicher thermisch-energetischer Gebäudestandard erreicht ist, soll für die Dauer typischer Förderungsdarlehen (ca. 35 Jahre) wieder freie Mietzinsbildung möglich sein.

4. Befristungsverbot für gewerbliche bzw. institutionelle Immobilieneigentümer

Befristete Mietverhältnisse bei Hauptwohnsitzwohnungen sind zu verbieten, sofern es sich um gewerbliche bzw. institutionelle Vermieter handelt. Es wurde etwa durch Erhebungen STATISTIK AUSTRIA nachgewiesen, dass Befristungen zu den wesentlichen Kostentreibern auf dem Wohnungsmarkt zählen¹³ – und durch ein

¹⁰ <https://www.derstandard.at/story/2000140983062/die-inflation-treibt-die-mieten-braucht-es-einen-mietendeckel>

¹¹ <https://kurier.at/politik/inland/mietpreisbremse-gruene-oevp-debatte-wohnkostenzuschuss/402373167>

¹² <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVII/A/3090>

¹³ STATISTIK AUSTRIA, Wohnen 2022 (2023), https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf, Seite 52

weitgehendes Verbot eine wesentliche Entschleunigung der Marktdynamik herbeigeführt würde.

5. Gesetzlich zwingende Verlängerungsoption befristeter Mietverträge

Auslaufende Mietverhältnisse führen gerade in Zeiten sinkender Kaufkraft zu besonderer sozialer Unsicherheit. Nahezu jede zweite Hauptwohnsitzwohnung wird lediglich befristet vermietet.¹⁴ Wohnungswechsel sind mit erheblichen Mehrkosten verbunden, die für breite Teile der Bevölkerung derzeit keinesfalls tragbar sind. Folglich sind befristete Bestandsverhältnisse im Wohnbereich – die innerhalb von drei Jahren auslaufen würden – mit einer gesetzlich zwingenden mieterseitigen Verlängerungsoption bei gleichbleibender Miete auszustatten.

6. Bundeszuschuss zur Wohnbauförderung

Die Ausgaben der Länder für die Wohnbauförderung rangieren derzeit bei lediglich 0,4 Prozent des Bruttoinlandsproduktes. Dies entspricht insbesondere unter den derzeitigen Rahmenbedingungen dramatisch gestiegener Baukosten, hoher Bodenpreise und steigender Kapitalmarktzinsen in keiner Weise dem realen Bedarf. Um geförderte Neubauleistung auch mittelfristig gewährleisten zu können, ist hier ein wesentlich stärkerer Mitteleinsatz erforderlich, der durch einen bundesseitigen, jedenfalls 15-jährigen Zuschuss im Ausmaß von 0,6 Prozent des BIP ermöglicht werden soll. Geförderte Wohnungen sollen bundesweit analog zu § 8 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz bevorzugt an österreichische Staatsbürger vergeben werden.

7. Wohnbauinvestitionsbank

Die Situation wesentlich höherer Zinsniveaus an den Kapitalmärkten wird sich voraussichtlich weiter verschärfen und strukturell etablieren. Deshalb erneuern wir unsere Forderung nach einer Wiederbelebung der Wohnbauinvestitionsbank, um langfristige, günstige Kredite für den leistbaren Wohnbau sicherstellen zu können. Die entstehenden Wohnungen sollen analog zu § 8 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz bevorzugt an österreichische Staatsbürger vergeben werden.

8. Wirksame Steuerbegünstigungen für Sanierungen und Investitionen

Umfassende Wohnpolitik muss auch geeignete Investitionsanreize setzen. Hier wäre die AfA entsprechend zu beschleunigen, um Sanierungen und Investitionen zu attraktiveren.

Vor diesem Hintergrund stellen die unterfertigten Bundesräte folgenden

Entschließungsantrag

Der Bundesrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung, insbesondere die Bundesministerin für Justiz, der Bundesminister für Arbeit und Wirtschaft und der Bundesminister für Finanzen, wird aufgefordert, dem Nationalrat schnellstmöglich eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die einen Mietestopp und folgende Sofortmaßnahmen für leistbares Wohnen vorsieht:

¹⁴ STATISTIK AUSTRIA, Wohnen 2022 (2023), https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf, Seite 37

1. Schaffung einer gesetzlichen Regelung zum Einfrieren der Richtwert- und Kategoriemieten bis inklusive 2026,
2. sowie daran anschließend einer Indexierungsmöglichkeit von maximal zwei Prozent,
3. Ausdehnung des Vollenwendungsbereiches des MRG anhand thermisch-energetischer Kriterien,
4. Befristungsverbot für gewerbliche bzw. institutionelle Vermieter im Wohnbereich,
5. gesetzliche mieterseitige Verlängerungsoption um ein Jahr bei gleichbleibender Miete für alle Bestandsverträge, die innerhalb eines Jahres auslaufen,
6. Bundeszuschuss zur Wohnbauförderung im Ausmaß von 0,6 Prozent des BIP für jedenfalls 15 Jahre,
7. Wiederbelebung der Wohnbauinvestitionsbank, wirksame Steuerbegünstigungen für Sanierung und Investitionen und
8. wirksame Steuerbegünstigungen für Sanierung und Investitionen“

In formeller Hinsicht wird ersucht, diesen Antrag dem Justizausschuss des Bundesrates zuzuweisen.



(LEINFELLNER)



(SPANRING)



(Andrea-Michaela
Scharf)

