

11.27

**Abgeordneter Mag. Philipp Schrangl (FPÖ):** Sehr geehrte Frau Präsidentin! Sehr geehrte Kollegen hier im Haus! Sehr geehrte Damen und Herren im Haus und zu Hause vor den Fernsehbildschirmen! Die Kategoriemieten wurden mit 1. Juli wieder einmal erhöht und damit in den letzten 15 Monaten um bereits 24 Prozent – ein schönes Körbergeld; die Erhöhung macht ein Viertel aus.

Die ÖVP konnte es offensichtlich wieder nicht lassen, das Geschäft der Reichsten der Reichen zu machen. (*Abg. Michael Hammer: Jetzt fängst du auch schon so an!*) Was für manche Leute nur nach Untätigkeit aussieht, ist in Wirklichkeit beinhartes Kalkül, denn die schwarz-grüne Arbeitsverweigerung spült automatisch Geld in die Kassen der eh schon Reichsten unseres Landes. Solidarität, meine sehr verehrten Damen und Herren, sieht anders aus, und ich denke, auch der Anstand würde etwas anderes wählen!

Die Grünen kritisieren diese Klientelpolitik der ÖVP zwar öffentlich, siehe den einschlägigen Tweet meiner Nachsprecherin und Kollegin Nina Tomaselli – ich danke ihr an dieser Stelle für ihre Courage –, doch leider sind ihre Parteifreunde wesentlich weniger couragiert und tragen diese Mietpreisexplosion eiskalt und letztlich auch gleichgültig mit. Mieterhöhungen für den grünen Machterhalt, so könnte man es wohl nennen.

Wenn ich mir die Einseitigkeit der ÖVP-Wohnpolitik ansehe, dann stellt sich mir immer mehr die Frage, ob der ÖVP-Bundeskanzler Karl Nehammer nach einer erfolglosen Nationalratswahl vielleicht sein Glück in der Immobilienwirtschaft suchen wird. (*Zwischenrufe bei der ÖVP.*) Eines steht aber fest: Er agiert schon jetzt wie die fleischgewordene Immobilienlobby und nicht wie ein staatstragender Bundeskanzler, der die berechtigten Interessen aller Menschen in Österreich im Blick haben müsste. (*Abg. Hörl: Das ist eine Frechheit! – Weitere Zwischenrufe bei der ÖVP.*)

Das verdeutlicht eine weitere Causa rund um ein völlig aus den Fugen geratenes Wirtschaftsministerium. Klammheimlich werden im sozialen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnbau Anlegerwohnungen implementiert. Das Konzept sieht

folgendermaßen aus: Reiche Anleger kaufen Sozialwohnungen zum Spartarif und vermieten sie ohne – wie sonst im gemeinnützigen Wohnbau üblich – Beschränkung an die Menschen. (*Zwischenruf der Abg. Seidl.*)

Meine sehr verehrten Damen und Herren, das ist das gegenteilige Konzept zu sozialem Wohnbau! Das ist mit keiner Soziallehre dieser Welt – und schon gar nicht mit der christlich-sozialen – vereinbar. Man könnte es fast als asozial bezeichnen. Das ist Neoliberalismus, der selbst einem Herrn Hayek die Sprache verschlagen würde. Ich möchte jetzt nicht noch einmal die Nachricht des Thomas Schmid zitieren (*Zwischenruf der Abg. Pfurtscheller*) – was er über die ÖVP und die Reichen gesagt hat. Es ist eh in unser aller Köpfen, aber ich muss sagen, diese Metapher drängt sich bei mir, vor allem wenn ich mir die Wohnpolitik der ÖVP ansehe, immer wieder auf.

Dieser Anschlag auf leistbares Wohnen ist sachlich nicht gerechtfertigt, ist grausam und verantwortungslos. Wenn sogar die Wirtschaftskammer gegen diese Regelung mobilisiert (*Abg. Michael Hammer: Du redest ja schon wie der Babler!*) und sich ein Verfassungsrichter zur gegenständlichen Regelung äußert, unterstreicht das diese Verantwortungslosigkeit zusätzlich.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, vor allem die Abgeordneten aus Salzburg und Niederösterreich! Auch die Landeshauptleute von Salzburg und Niederösterreich haben sich in einem Arbeitsübereinkommen explizit gegen Anlegerwohnungen im geförderten beziehungsweise gemeinnützigen Wohnbau ausgesprochen. Fragen Sie dort einmal nach!

Sie sehen, die ÖVP betreibt keine Wohnpolitik, sie betreibt Klientelpolitik – eine postfaktische Politik, eine Fakepolitik. Sie betreibt Politik gegen die Menschen, gegen viele und für ganz wenige, Politik für die Gier Einzelner und gegen jede Vernunft. (*Beifall bei der FPÖ. – Zwischenruf der Abg. Seidl.*)

Im letzten Bautenausschuss offenbarte sich das erneut schwarz auf weiß. Die ÖVP stemmt sich gegen jede Entlastung der Menschen. Ich lese Ihnen jetzt vor,

wogegen sie erneut gestimmt hat, und bringe auch gleich folgenden EntschlieÙungsantrag ein:

### EntschlieÙungsantrag

der Abgeordneten Mag. Philipp Schrangl, Kolleginnen und Kollegen betreffend  
„Mietenstopp statt ÖVP-Klientelpolitik für Vermieter“

Der Nationalrat möge 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 Mietenstopp und folgende Sofortmaßnahmen für leistbares Wohnen vorsieht:

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 Vollanwendungsbereiches 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.“

\*\*\*\*\*

Ich frage mich: Wie soll das weitergehen? Wie hoch sollen die Mieten noch steigen, bis es Herrn Nehammer genug ist? (*Zwischenruf des Abg. Eßl.*) Ist das Einzige, was Sie in dieser Gesetzgebungsperiode noch zusammenbringen wollen, den Wohnungsmarkt zu vernichten, den sozialen Wohnbau zu Grabe zu tragen und die Menschen noch weiter in die Armut zu treiben?

Bisher ist das leider die einzige wohnpolitische Bilanz von Schwarz-Grün. Das belegen auch aktuelle Erhebungen der Statistik Austria. Meine sehr verehrten Damen und Herren von den Grünen, Sie wissen das ganz genau, nur dürfen Sie das nicht offen sagen, außer vielleicht im schwarzen Beichtstuhl Ihrer Kollegen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren! Leistbares Wohnen *ist* möglich, wenn man die berechtigten Interessen aller im Blick hat, wenn man kompetent ist, wenn man sich leistbares Wohnen zum Ziel setzt. Leider treffen alle diese Aspekte auf die derzeitige Bundes-ÖVP nicht zu. Was Karl Nehammer Wohnpolitik nennt, ist leider abseits von seinen üblichen Phrasen im Wesentlichen gemeingefährlich. (*Beifall bei der FPÖ. – Abg. Gerstl: Schlechter Redenschreiber! – Zwischenruf des Abg. Haubner.*)

11.34

*Der Antrag hat folgenden Gesamtwortlaut:*

### **Entschließungsantrag**

*des Abgeordneten Mag. Philipp Schrangl*

*und weiterer Angeordneter*

*betreffend Mietenstopp statt ÖVP-Klientelpolitik für Vermieter*

eingebraucht im Zuge der Debatte über den Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen über das Volksbegehren (1797 d.B.) "RECHT AUF WOHNEN" (2119 d.B.), in der 222. Sitzung des Nationalrates, am 5. Juli 2023 (Top 2).

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,<sup>1</sup> entgegen der Kritik an der mehr als zweifelhaften Legistik durch Verfassungsrichter Michael Holoubek<sup>2</sup> und entgegen den Sozialpartnern in Gestalt der Wirtschafts-<sup>3</sup> und Arbeiterkammer.<sup>4</sup>

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 überwältzt. 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.<sup>5</sup> „Immer mehr Menschen befürchten Zahlungsprobleme beim Wohnen“ berichtet „Der Standard“.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup> Diese vier Mietsprünge kumulieren sich auf dramatische 24 Prozent, wie etwa die Arbeiterkammer nachweist.<sup>8</sup>

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,<sup>9</sup>

in Schottland und Wales wurden Mieterhöhungen ausgesetzt bzw. Mietendeckel eingezogen<sup>10</sup> – 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“<sup>11</sup>

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.<sup>12</sup>

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 Vollanwendungsbereiches des MRG anhand thermisch-energetischer Kriterien*

Thermisch-energetisch für die jeweilige Gebäudekategorie unterdurchschnittliche Bausubstanz im mehrgeschoßigen Segment soll in den Vollanwendungsbereich 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 zählen<sup>13</sup> – und durch ein 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.<sup>14</sup> 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 Angeordneten folgenden

### Entschließungsantrag

Der Nationalrat 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 Mietenstopp und folgende Sofortmaßnahmen für leistbares Wohnen vorsieht:

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 Vollarwendungsbereiches 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.“

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

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

<sup>3</sup> [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20230306\\_OTS0115/pisecky-anlegerwohnungen-im-gemeinnuetzigen-wohnbau-widersprechen-jeder-sozialen-treffsicherheit](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230306_OTS0115/pisecky-anlegerwohnungen-im-gemeinnuetzigen-wohnbau-widersprechen-jeder-sozialen-treffsicherheit)

<sup>4</sup> [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20230405\\_OTS0094/ak-naechster-anschlag-auf-leistbares-wohnen-droht](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230405_OTS0094/ak-naechster-anschlag-auf-leistbares-wohnen-droht)

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

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

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

<sup>8</sup> [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20230529\\_OTS0013/ak-preiskeule-schlaegt-bei-kategoriemieten-im-juli-kraeftig-zu](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230529_OTS0013/ak-preiskeule-schlaegt-bei-kategoriemieten-im-juli-kraeftig-zu)

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

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

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

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

<sup>13</sup> STATISTIK AUSTRIA, *Wohnen 2022 (2023)*,  
[https://www.statistik.at/fileadmin/user\\_upload/Wohnen-2022\\_barrierefrei.pdf](https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf),  
Seite 52

<sup>14</sup> STATISTIK AUSTRIA, *Wohnen 2022 (2023)*,  
[https://www.statistik.at/fileadmin/user\\_upload/Wohnen-2022\\_barrierefrei.pdf](https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf),  
Seite 37

\*\*\*\*\*

**Präsidentin Doris Bures:** Der Entschließungsantrag ist ordnungsgemäß eingebracht und steht daher auch mit in Verhandlung.

Frau Abgeordnete Tomaselli, bevor ich Ihnen das Wort erteile, möchte ich eine Delegation begrüßen. Es ist heute eine Delegation des algerischen Parlaments bei uns zu Besuch. – Sie haben sich ja bereits mit Mitgliedern der Bilateralen Parlamentarischen Gruppe Österreich-Nordafrika getroffen. Sie werden am Nachmittag weitere Gespräche führen. Ich begrüße Sie recht herzlich im österreichischen Parlament! (*Allgemeiner Beifall.*)

Frau Abgeordnete, jetzt haben Sie das Wort. – Bitte.