

**PRESSE-  
KONFERENZ**

**23. Juni 2026**

# **TROTZ MIETBREMSE: ABZOCKE GEHT WEITER!**

**Neue AK Berechnungen zeigen: Überzahlungen bei befristet vermieteten privaten Altbaumieten lagen im Jahr 2025 bei fast 168 Millionen Euro - AK verlangt: Mietwucher bestrafen, Befristungen stoppen und Lagezuschläge begrenzen!**

## **THOMAS RITT**

Leiter der AK Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen

## **LUKAS TOCKNER**

Wohnpolitikexperte, AK Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen



## **SCHLUSS MIT MIETABZOCKE: MIETWUCHER BESTRAFEN!**

**Wohnen auf Zeit, Abzocke auf Dauer: Trotz Mietbremse zahlen Mieter:innen jährlich 168 Millionen Euro zu viel für befristet vermietete Privat-Altbauwohnungen – Wohnen muss leistbar sein!**

Trotz der Mietbremsen der Bundesregierung kassieren private Altbau-Vermieter:innen weiter kräftig ab: Befristungen, illegale Überzahlungen, kein gesetzlicher 25-Prozent-Abschlag und unfaire Lagezuschläge treiben die Mieten nach oben – ohne Konsequenzen für die Vermieter:innen. Neue AK Berechnungen sind alarmierend: Bei den meisten befristeten privaten Altbauverträgen zahlen Mieter:innen in Österreich zu viel Miete. Die unrechtmäßigen Aufschläge betragen im Schnitt 27 Prozent – Betroffene zahlen fast 168 Millionen Euro pro Jahr drauf.

Viel zu hohe Miete – ein Fall von vielen aus der AK Wohnberatung: Der Mietvertrag von Frau S. aus 2011 wurde zweimal verlängert, jedes Mal verteuerte sich die Miete. Mit AK Hilfe wird ein Vergleich abgeschlossen – sie bekommt 42.000 Euro zurück.

Thomas Ritt, Leiter der AK Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen: „Die Mietbremse greift, aber Mieter:innen erleben einen Preisschock! Solange befristete Verträge in privaten Altbauten sie erpressbar machen, illegale Überzahlungen keine Konsequenzen haben und Mietwucher straffrei bleibt, werden Mieter:innen abgezockt. Das sind keine Einzelfälle – das ist ein System! Es muss sich rasch was ändern!“ Die AK fordert strenge Regeln gegen Mietwucher, ein Aus für Befristungen und eine Beschränkung der Lagezuschläge.

## **MIETBREMSE DA – MIETWUCHER BLEIBT**

**Darf's ein bisserl mehr sein? Neue AK Berechnungen zeigen: Mieter:innen zahlen österreichweit fast 168 Millionen Euro zu viel an Miete**

Im privaten Segment ist bei den bestehenden Mietverträgen in Österreich jeder zweite Mietvertrag nur mehr zeitlich begrenzt vermietet (407.000 von insgesamt rund 815.000). Bei den neuen privaten Mietverträgen werden österreichweit drei von vier nur mehr befristet vergeben (rund 125.000 von knapp 164.000). Eigentlich sollten Vermieter:innen bei befristeten Mieten einen gesetzlichen Abschlag von 25 Prozent im geregelten Altbausegment abziehen – das passiert aber meist nicht.

Die Bundesregierung bremste die geregelten Mieten im privaten Altbau mehrmals deutlich. Trotzdem steigen diese bei Neuverträgen vor allem wegen der unfairen Lagezuschläge weiter. Zudem können aufrechte Mietverträge trotz mehrmaliger Bremsung unrechtmäßig überhöht sein. Die AK hat aufgrund des Mikrozensus der Statistik Austria die Überzahlungen bei den befristet vermieteten Verträgen im privaten Altbau für 2025 neu berechnet: Die Mieter:innen in Österreich zahlen über 168 Millionen Euro im Jahr zu viel Miete. „Das bedeutet für eine:n betroffene:n Mieter:in, dass er:sie durchschnittlich rund 1.600 Euro zu viel Miete im Jahr hinlegt, inklusive der Umsatzsteuer, die auf den erhöhten Mietzins noch draufkommt. Die Vermieter:innen kassieren von den Betroffenen unrechtmäßige Aufschläge von im Schnitt schockierenden 27 Prozent“, rechnet Lukas Tockner, Wohnpolitikexperte der AK Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen, vor.

# MIETSCHOCK – SO WERDEN MIETER:INNEN ABKASSIERT

## AK Fälle zeigen Mietwucher, Befristungsfallen & Co.: AK hilft!

**Zu viel Miete – Frau S. bekam 42.000 Euro zurück:** Frau S. wohnte seit 2011 in einer rund 111 Quadratmeter Wohnung. Der Vertrag wurde zweimal befristet verlängert, die Miete aufgrund der Inflation angepasst. Die „nackte“ Miete stieg von ursprünglich rund 869 Euro (Hauptmietzins ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten) auf rund 1.181 Euro. Da ihr ihre Miete zu hoch vorkam, suchte die Mieterin Hilfe in der AK Wohnberatung und ließ ihre Miete überprüfen. Im Rahmen des AK Altbau-Mietencheck hat die AK ein Verfahren für sie eingeleitet. Sie erhielt im Zuge eines Vergleichs vor der Schlichtungsstelle satte 42.000 Euro zurück.

**Erpressbar durch Befristung – Herr R. musste Verzichtserklärungen unterschreiben:** Herr R. mietete 2015 eine Wohnung mit 80 Quadratmetern. Sein Mietvertrag wurde mehrfach befristet verlängert: von 2015 bis 2018, von 2018 bis 2023, von 2023 bis 2027. Bei jeder Verlängerung musste er Verzichtserklärungen unterschreiben. Darin bestätigte er, keine überhöhten Mieten zurückzufordern. Die Monatsmiete stieg von rund 650 Euro auf etwa 800 Euro (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer). Das bedeutet: entweder die überhöhte Miete akzeptieren oder ausziehen! Die Teuerungen wurden Herrn R. zu bunt und er wandte sich an den AK Mietencheck, der für ihn ein Verfahren einleitete. Nach einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle erhielt Herr R. im Jahr 2025 insgesamt 28.500 Euro zurück.

**Gemeinnützig errichtete Wohnungen als Spekulationsobjekt:** Die Saltus Immobilienentwicklung GmbH & Co KG (eine Firma im Umkreis der Wertinvest-Gruppe) hat im Jahr 2015 ein mehr als 60 Jahre altes Haus im 4. Bezirk gekauft – um nur rund 29.400 Euro pro Wohnung. Warum so günstig? Das Haus mit 113 Wohnungen wurde von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet. Es gilt daher nach wie vor – und solange das Gebäude steht – das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz! Saltus dürfte auch nur die Genossenschaftsmieten von derzeit 4,53 Euro pro Quadratmeter (zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer) verlangen. Die Pflicht, die Wohnungsgemeinnützigkeits-Mietzinsbildung anzuwenden, stand sogar ausdrücklich in den Kaufverträgen und Saltus (unter ihrem früheren Namen „Jump Immobilien“) akzeptierte das so. Jetzt vermieten sie die Wohnungen weit teurer, nämlich um das Zweieinhalb- bis Dreifache dessen, was zulässig ist. Die AK hilft hier Mieter:innen. Für eine Mieterin hat die AK bereits fast 9.000 Euro erstritten, für eine andere Familie 13.000 Euro. In zwei weiteren Verfahren hat die Vermieterin bei Gericht vor kurzem das Begehren der Mieter:innen auf Senkung der Miete auf das gesetzlich zulässige Ausmaß und auf Rückzahlung der gesetzwidrig kassierten Mieten anerkannt. Dennoch werden die Mieter:innen ihre Wohnungen verlieren, sie haben ja nur einen befristeten Vertrag; und bei Mieter:innen, die sich gegen das Unrecht wehren, erfolgt eine Vertragsverlängerung in der Regel nicht!

**Statt Wohnung Bett auf Zeit:** Frau R. mietete einen Schlafplatz in einer kleinen Wohnung. Die Wohnung hatte 48 Quadratmeter – zwei Zimmer mit jeweils fünf Betten, also insgesamt zehn Schlafplätze. Herr R. vermietete die Schlafplätze auf vier Monate, die Miete pro Schlafplatz betrug 480 Euro pro Monat. Der Vermieter kam mehrmals unangekündigt in die Wohnung. Er hat auch verboten, die Therme aufzudrehen. Frau R. suchte Hilfe in der AK Wohnberatung – sie wurde unterstützt, diesen Wuchervertrag so schnell wie möglich aufzulösen.

**Abzocke mit Betriebskosten:** Frau S. mietete eine Wohnung. In ihrer Betriebskostenabrechnung waren Liftkosten angeführt, obwohl sie gar keinen Schlüssel für den Lift hatte. Sie wandte sich an die AK Wohnberatung und wurde aufgeklärt, wie man gegen solche Betriebskostenabrechnungen vorgehen kann.

# WOHNEN MUSS LEISTBAR UND SICHER SEIN!

## Stopp dem Mietwucher, den Befristungsfallen und Lagezuschlägen!

„Befristung macht erpressbar – das hat System!“, warnt Ritt. „Trotz Mietbremse der Bundesregierung schießen die Mieten in privat vermieteten befristeten Altbauwohnungen durch die Decke! Denn die Verträge sind immer wieder befristet und überteuert. Zudem werden unfaire Lagezuschläge aufgeschlagen, etwa für U-Bahn, die die öffentliche Hand sowieso zahlt. Auch der gesetzliche Abschlag von 25 Prozent wird meist nicht abgezogen. Mieter:innen müssen vor Vertragsende zittern, ob der Vertrag verlängert wird oder nicht. Sie werden oft monatelang hingehalten. Verlängerungen gibt's nur zu horrend höheren Preisen oder sie ziehen aus, was auch wieder jede Menge Kosten verursacht. Vermieter:innen schlagen aus der Zwangslage der Mieter:innen Kapital“, so Ritt. „Das muss aufhören!“

Neue AK Berechnungen zeigen: Mieter:innen in Österreich zahlen fast 168 Millionen Euro zu viel an Miete! Ritt: „Die ständigen Befristungen erzeugen Unsicherheit, machen Mieter:innen erpressbar und entrechten sie. Wer gegen überhöhte Mieten klagt, riskiert, aus der Wohnung geworfen zu werden. Recht wird zur leeren Hülle. Wohnen muss sicher, leistbar und planbar für alle sein!“

Konkret verlangt die AK:

**1 Stopp dem Mietwucher:** Mietwucher ist in der Praxis absolut straffrei. Wird ein:e Vermieter:in erwischt, wenn er:sie wissentlich und wiederholt einen rechtswidrigen Mietzins vorschreibt, dann muss er:sie nur in diesem einen Fall maximal seine:ihre „Beute“ zurückgeben. Strafe gibt es keine. Das ist so, als müsste ein:e erwischte:r Schwarzfahrer:in einfach nur einen normalen Fahrschein nachkaufen. Mieter:innen hingegen können ins Gefängnis gehen, wenn sie vorsätzlich als Mietpreller agieren und bei Mietvertragsabschluss schon wissen, dass sie ihre Miete nicht zahlen (können). Daher: Wer Mieter:innen ausbeutet, muss auch Konsequenzen spüren, damit er:sie es sich abgewöhnt, Gesetzesbruch zu begehen.

Strafzahlungen für Vermieter:innen – das muss im Mietrechtsgesetz geregelt werden:

- Verwaltungsstrafen sind nötig, wenn Vermieter:innen + gegen gesetzliche Mietzinsobergrenzen verstoßen, + rechtswidrige Betriebskostenpositionen vorschreiben oder + Erhaltungsarbeiten verschleppen.

Konsequenzen, die den ausgebeuteten Mieter:innen helfen:

- Alles, was an rechtswidriger Miet- oder Betriebskostenzahlung kassiert wird, soll in doppelter Höhe an die Mieter:innen zurückgezahlt werden müssen.
- Wird bei befristeten Mietverträgen mehr verlangt als zulässig, muss sich der Vertrag per Gesetz in einen unbefristeten Vertrag umwandeln.

Generelle Regelung zu Mietwucher:

- Die AK fordert die Einführung des Tatbestandes Mietwucher im Strafgesetzbuch.
- Wenn die gesetzlich erlaubte Miete oder (dort, wo es keine Mietobergrenzen gibt) die ortsübliche Marktmiete um 20 Prozent überschritten wird, soll das als Mietwucher gelten. Dieser soll künftig mit saftigen Geldstrafen geahndet werden.
- Wenn die gesetzlich erlaubte Miete oder (dort, wo es keine Mietobergrenzen gibt) die ortsübliche Marktmiete um 50 Prozent überschritten wird, soll das grober Mietwucher sein. Dieser soll künftig klar als Straftat gelten und mit Haftstrafen sanktioniert werden.

**2 Aus für Befristungen:** Große Immo-Gesellschaften und Vermietungsunternehmen sollen nicht mehr befristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen ab der zweiten von ihnen

vermieteten Wohnung unbefristet vermieten. Privatpersonen sollen für den eigenen Bedarf, für Kinder oder Enkel eine Wohnung befristet vermieten dürfen. Im Mietrechtsgesetz ist eine entsprechende Regelung, differenziert nach Art der Vermieter:innen festzuschreiben, um die Entrechtung der Mieter:innen zu stoppen.

**3 Modernes, transparentes Mietrecht mit begrenzten Lagezuschlägen:** Das neue Mietrecht muss klar, gerecht und transparent sein. Zu- und Abschläge müssen im Gesetz aufgelistet werden – der Art und Höhe nach. Der Lagezuschlag sollte mit 20 Prozent gedeckelt werden, generell sollten alle Zuschläge mit insgesamt 30 Prozent begrenzt werden. Zudem muss das für alle privaten Mietwohnungen gelten, die älter als 30 Jahre sind.

Trotz Mietbremse: Abzocke geht weiter!

**Rückfragehinweis:**

Doris Strecker  
Kommunikation Team Content  
Center  
1040, Prinz Eugen Straße 20-22  
T: +43 1 50165 DW 12677  
M: +43 664 845 41 52  
E-Mail [doris.strecker@akwien.at](mailto:doris.strecker@akwien.at)



**WIEN.ARBEITERKAMMER.AT**



**GERECHTIGKEIT MUSS SEIN**