

**PRESSE-
KONFERENZ**
07.02.2023

AUF MIETEN DECKEL DRAUF – JETZT!

Richtwertmieten-Teuerung im April – AK hat berechnet: Nächster kräftiger Preisschub droht bei Kategoriemieten im Juli – Mietendeckel geht, zeigen Erfahrungen in Europa – Regierung muss sofort Wohnpolitik angehen, damit Mietendeckel auch schon Richtwertmieten bremst

THOMAS RITT

Leiter der AK Abteilung Kommunal und Wohnen

ELKE HANEL-TORSCH

Vorsitzende der Mietervereinigung Wien



Mietenalarm: Kategoriemieten werden ab Juli zum vierten Mal steigen – Her mit einem Mietendeckel!

Nach Richtwertmieterhöhung im April droht im Juli erneut Teuerung bei Kategoriemieten – Eine Mieterhöhung im Jahr reicht, daher Mietendeckel drauf – Regierung ist jetzt dringend gefordert

Im April werden die Richtwertmieten um fette 8,6 Prozent erhöht. Der nächste Miet-Preisschub droht im Juli – dann sollen die Kategoriemieten um 5,04 Prozent steigen. Es wäre die vierte Erhöhung in 15 Monaten von in Summe über 23 Prozent. Die AK hat berechnet: Der Anstieg bei den Richtwert- und Kategoriemieten wird rund eine Million Mieter:innen in Österreich mit mehr als 183 Millionen Euro belasten und viele ins finanzielle Desaster stürzen. Schon im Vorjahr sind die Mieten überproportional gestiegen und die Energiekosten explodiert. Daher muss jetzt ein Deckel auf alle indexbasierten Mieten drauf. Länder in Europa zeigen vor, dass es geht: Spanien, Portugal etwa haben die Mieten bei zwei Prozent gedeckelt, Frankreich bei 3,5 Prozent.

Thomas Ritt, Leiter AK Abteilung Kommunal und Wohnen: „Bis spätestens Ende Februar muss ein Deckel auf die Mieten drauf. Das Gesetz würde sich dann für einen Nationalratsbeschluss Anfang März ausgehen. Die Politik muss also an Tempo zulegen, ansonsten ist der Zug für die Richtwertmieten-Bremse abgefahren. Viele Menschen kommen aufgrund der vielen Teuerungen mit ihrem Geld nicht mehr durch – 37 von 100 Mieter:innen im privaten Segment rechneten schon vor den nun ins Haus stehenden kräftigen Erhöhungen mit baldigen Zahlungsschwierigkeiten. Auf der anderen Seite sprudeln die Einnahmen bei der Immobilienbranche – allein die heurigen Erhöhungen der Richtwerte und Kategoriemieten würden ihnen erneut einen dreistelligen Millionenbetrag in ihre Kassen schwemmen. Sozialpolitische Maßnahmen und Wohnhilfsangebote sind wichtig und gut, aber es braucht eine spürbare Wohnpolitik. Wohnen muss jede:r, daher ist im besten Sozialstaat der Welt Wohnen leistbar für alle.“

Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende Mietervereinigung Wien: „Die Situation ist für viele Mieter:innen dramatisch. Die Nachfrage nach Beratungen bei uns ist enorm. Die Termine reichen bereits bis weit in den April hinein. Wir bekommen immer wieder von Mieter:innen zu hören, dass sie sich bisher als Mitte der Gesellschaft verstanden haben. Doch durch die unablässigen Mieterhöhungen, die explodierenden Energiepreise und die verteuerten Lebensmittel geraten sie zunehmend in finanzielle Not. Die Menschen sagen: Ich spare an allem, was ich nicht unbedingt brauche, und trotzdem wird es für mich am Monatsende eng. Die Frage, die uns am häufigsten gestellt wird: Warum tut die Regierung nichts dagegen? In der Mitte der Gesellschaft staut sich eine immer größere Menge an Unverständnis auf. So kann es nicht weitergehen. Die Regierung muss handeln und die permanenten Mieterhöhungen eindämmen.“

AK und Mietervereinigung wollen alle indexbasierten Mieten deckeln. Letzte Chance Februar – die Politik kann dann Anfang März im Nationalrat ein entsprechendes Gesetz beschließen, damit auch noch die Richtwertteuerung im April gebremst wird. Das geht sich aus. Eine Mieterhöhung im Jahr reicht – sie darf maximal zwei Prozent betragen. Zudem sind Sofort-Entlastungen für Mieter:innen mit ‚5 aus 45‘ Maßnahmen aus dem Regierungsprogramm nötig, die sich schnell machen lassen.

Ab April Teuerung der Richtwertmieten

Die gesetzlich geregelten **Richtwertmieten** werden im April um fette 8,6 Prozent für insgesamt rund 776.000 Mieter:innen in Österreich in die Höhe schnalzen. Betroffen sind alle, die in Gebäuden leben, auf die das Mietrechtsgesetz anwendbar ist (zum Beispiel privater Altbau vor 1945 erreicht) und deren Mietvertrag nach dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde. Die Erhöhung betrifft also alle in den vergangenen 27 Jahren abgeschlossenen Verträge, da sie (oft) entsprechende Anpassungsklauseln im Vertrag haben sowie Neuverträge. „Wenn die Politik nicht endlich in die Gänge kommt, dann wird das

viele Menschen bitter treffen. Denn schon noch vor den nun anstehenden Mietteuerungen sagte ein Drittel der privaten Miethaushalte, dass sie beim Wohnen demnächst mit Zahlungsproblemen rechnen“, bezieht sich Ritt auf neue Zahlen der Statistik Austria, Krisenfolgenbeobachtung.

„In Wien werden Mieter:innen durch die Erhöhung pro Jahr rund 490 Euro mehr Miete zahlen müssen für eine 70 Quadratmeter-Wohnung, in der Steiermark rund 670 Euro und in Vorarlberg – wo der Richtwert am höchsten ist – rund 750 Euro“, rechnet Hanel-Torsch.

Ab Juli Teuerung der Kategoriemieten

„Jetzt droht der nächste Preisschub. Im Juli sollen die **Kategoriemieten** laut unseren Schätzungen um 5,04 Prozent steigen. Das sind dann vier Erhöhungen in 15 Monaten von in Summe über 23 Prozent“, weiß Ritt. Die Kategoriemieten-Teuerung (wenn die Inflation die fünf-Prozent-Schwelle übersteigt, kommt es zu einer Erhöhung) wird durch die Indexzahl vom März 2023 ausgelöst und dann im Juli schlagend. Betroffen sind insgesamt rund 231.600 Mieter:innen in Österreich – und zwar alle, die in Gebäuden leben, auf die das Mietrechtsgesetz anwendbar ist (zum Beispiel privater Altbau vor 1945 errichtet) und deren Mietvertrag vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde. Sie haben (oft) entsprechende Anpassungsklauseln im Mietvertrag, auch für Neuverträge (etwa bei Substandardwohnungen oder wenn die Kinder in den Mietvertrag ihrer verstorbenen Eltern eintreten) wird es kostspieliger. Und auch Wifo-Chef Gabriel Felbermayr sagt kürzlich: Wenn jetzt da noch einmal zehn Prozent auf die Mieten draufkommen, ist das für viele unerträglich.

„Die höheren Kategoriemieten belasten eine:n Mieter:in in einer rund 70 Quadratmeter-Wohnung im privaten Altbau mit rund 190 Euro im Jahr mehr“, so Hanel-Torsch. „Dazu kommt: Steigen die Kategoriemieten, dann steigen für den Großteil aller Mieter:innen die Betriebskosten – denn die Verwaltungshonorare, die dem Mieter oder der Mieterin mit den Betriebskosten verrechnet werden, sind mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt. Ein Plus von fünf Prozent bei Kategorie A bedeutet also auch ein Plus von fünf Prozent bei den Verwaltungshonoraren.“ Das macht pro Jahr nicht viel für die Mieter:innen aus, aber die Summe macht's: rund 16 Millionen im Jahr.

Ritt rechnet vor: „Die Richtwert- und Kategoriemieterhöhungen sowie Verwaltungskosten belasten die betroffenen rund zwei Millionen österreichischen Mieterinnen und Mieter insgesamt mit rund 200 Millionen Euro. Davon entfällt mit rund 146 Millionen Euro der Löwenanteil auf Mieter:innen im privaten Segment. Das ist eine extreme Schieflage, weil die Mieteinnahmen der Immobilienbranche viel dynamischer als die Wirtschaft wachsen.“

„Richtwert- und Kategoriemieten bilden nur einen Teil des privaten Wohnungsmarkts ab, mehr als die Hälfte aller privaten Mietwohnungen unterliegt dem Mietrechtsgesetz nur zum Teil und hat keine Preisgrenzen. Bei diesen ‚**freien Mieten**‘ gilt die Vereinbarung im Mietvertrag – und in praktisch allen Verträgen, die uns vorgelegt werden, ist der Mietzins mit dem Verbraucherpreisindex verknüpft“, erklärt Hanel-Torsch. „Hier gab es zuletzt verbreitet jährliche Erhöhungen um mehr als zehn Prozent.“

Mietervereinigung – verzweifelte Mieter:innen in der Beratung: „Regierung muss handeln!“ „Bitte setzen Sie sich für einen Stopp dieses Mietwahnsinns ein!“ „Schockiert über Nachrechnung“

Die folgenden Beispiele aus der Praxis der Mietervereinigung Wien zeigen, wie dramatisch die Lage für die Mieter mittlerweile ist.

Frau M., Handelsangestellte: „Die Regierung muss endlich handeln“

Frau M. wohnt seit über 20 Jahren in einer 90-Quadratmeter-Wohnung in Wien-Alsergrund. Mit Anfang des Jahres („als Weihnachtsgeschenk“) hat sie eine 11%-Erhöhung bekommen und zahlt in dem Altbau nun 940 Euro Miete inklusive Betriebskosten. „Innerhalb von 2 Jahren ist meine Miete um mehr als 160 Euro gestiegen“, sagt M., die als Handelsangestellte rund 1.800 Euro netto verdient. Zwei Drittel ihres Einkommens fressen die Wohnkosten. „Das geht sich für mich kaum noch aus. Die Regierung muss endlich handeln, soll sich ein Beispiel an Spanien nehmen, wo die Mieten gedeckelt werden.“

Die Kinder seien mittlerweile außer Haus, erzählt sie. Aber selbst wenn sie in eine kleinere Wohnung ziehen wollte, hätte sie keine Chance. Selbst kleinere Wohnungen seien nur noch befristet zu haben. „Mit 60 kann ich es mir schlicht nicht mehr leisten, eine Befristung zu akzeptieren. Um mit 65 wieder auf Wohnungssuche zu gehen?“

Herr W., Pensionist: „Bitte setzen Sie sich für einen Stopp dieses Wahnsinns ein“

Herr W. ist in Wien-Brigittenau zu Hause, seine Wohnung unterliegt dem Mietrechtsgesetz (MRG) teilweise. Für die rund 85 Quadratmeter zahlte W. im Dezember noch 960 Euro reinen Mietzins. Ab Februar sollte W. laut Wertsicherung im Vertrag schon 1.060 Euro zahlen. „Die Mieterhöhung hätte mich allein 1.200 Euro im Jahr gekostet“, rechnet der Pensionist. „Ich habe eine schöne Pension, aber die Miete verschlingt große Teile davon.“ Dazu kommt die Teuerung bei Gas – W. heizt mit einer Gasetagenheizung. „Bitte setzen Sie sich für einen Stopp dieses Wahnsinns ein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis.“ W. hatte Glück: sein Vermieter bot von sich aus an, nur die Hälfte der Indexierung geltend zu machen. Ein seltenes Beispiel: Die Indexierung der Mieten ist ein Recht, keine Pflicht. „Wir würden uns wünschen, dass mehr Vermieter so handeln würden und ihren langjährigen Mietern Lösungen anbieten. Doch das sind die Ausnahmen. Die Regel lautet leider: Erhöhen, was geht“, erklärt die Wohnrechtsexpertin der Mietervereinigung. Manchmal wird sogar mehr erhöht, als gesetzlich zulässig ist – wie das folgende Beispiel zeigt.

Familie K. schockiert über „Nachverrechnung“

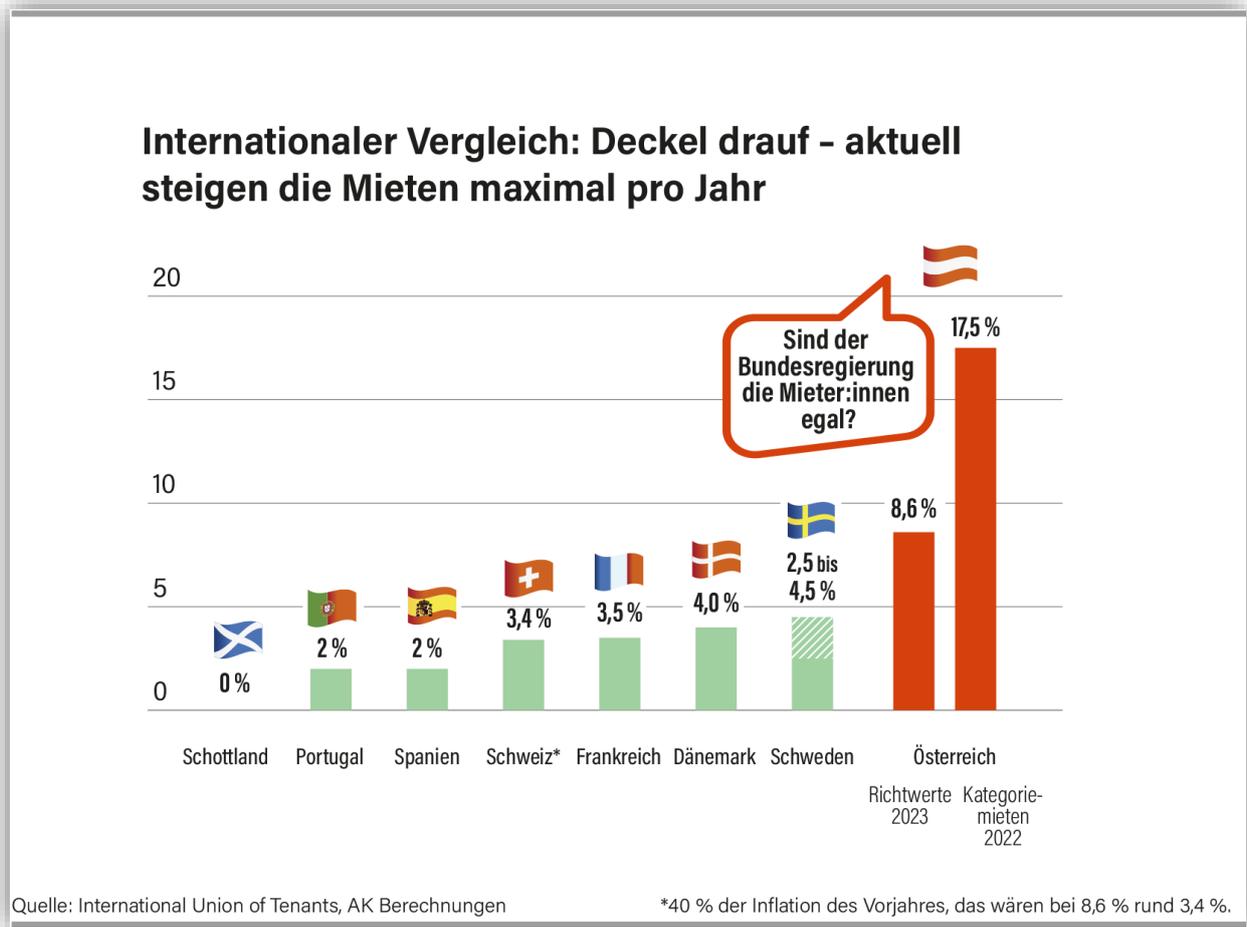
Familie K. wohnt in einer 90-Quadratmeter-Wohnung in Wien-Landstraße. Die junge Familie ist im Juni 2021 in den Altbau eingezogen. Der Mietzins betrug netto rund 820 Euro. Im Vertrag vereinbart wurde eine jährliche Wertsicherung nach dem VPI 2020. Im Dezember erhielt die Familie ein Schreiben der Hausverwaltung, dass sich die Miete mit Jänner um fast 11 Prozent erhöhen wird. Seit Jänner hat die Familie 1.010 Euro Mietzins (brutto) zu bezahlen – Betriebs- und Energiekosten kommen noch dazu. Gleichzeitig mit der Mieterhöhung wurde von den Mietern eine rückwirkende „Nachverrechnung“ der Erhöhung für die Monate von September bis Dezember in der Höhe von 352 Euro verlangt. Das war gesetzlich nicht zulässig, wie die Experten der Mietervereinigung aufzeigten und für Familie K. damit ungerechtfertigte Zusatzkosten von 352 Euro abwenden konnten. Gegen die Erhöhung ab Jänner ist aber rechtlich nichts zu machen.

Und es geht doch – So lebt Europa mit Mietendeckel

Einige europäische Länder zeigen vor, dass ein Mietendeckel geht. In Österreich stiegen 2022 die Kategoriemieten um 17,5 Prozent, die Richtwertmieten um 5,85 Prozent. Heuer im April gehen die Richtwertmieten erneut um 8,6 Prozent in die Höhe.

Mehrere Länder in Europa haben schon wirksame Mietpreisbremsen umgesetzt, um die Mieter:innen zu entlasten: Spanien und Portugal haben einen Mietendeckel bei zwei Prozent eingezogen, Frankreich bei 3,5 Prozent und Dänemark bei vier Prozent. In der Schweiz darf nur um 40 Prozent der vorjährigen Inflation erhöht werden. Das wären bezogen auf die nun in Österreich anstehende Richtwerterhöhung 3,4 Prozent. In Schottland gilt seit September mit einer Null-Prozent-Grenze für Mieterhöhungen praktisch ein Mietenstopp. In Schweden verhandelt der Mieterbund jedes Jahr die Warmmieten für rund 1,6

Millionen Wohnungen: Große Wohnungskonzerne haben sich für heuer mit dem Mieterbund bereits auf durchschnittliche Erhöhungen von 2,5 bis 4,5 Prozent der Warmmiete geeinigt.



Wohnen muss billiger werden – Regierung muss jetzt Gang zulegen!

„Die Regierung muss jetzt noch im Februar ein Mietendeckel-Gesetz auf den Weg bringen, um die Mieter:innen zu entlasten und die hohen Mietteuerungen schon im April zu verhindern. Sozialpolitische Maßnahmen und Wohnhilfsangebote sind sehr wichtig und gut, aber wir brauchen eine Wohnpolitik. Ich warne davor, dass sich beispielsweise Junge, junge Familien, Menschen mit weniger Einkommen oder Alleinerzieher:innen das Dach über dem Kopf nicht mehr leisten können. Viele sind jetzt schon an der Armutsgrenze, das wird sich noch weiter verschärfen auch wegen der hohen Energiejahresabrechnungen, Mieten, Lebensmittel, und, und, und. Es wird eng, daher muss die Politik jetzt einen Gang zuschalten. Wohnen muss leistbar sein. Wohnen muss jede:r, daher ist im besten Sozialstaat der Welt Wohnen leistbar für alle. Die Regierung hat noch eine große Bringschuld bei der Wohnpolitik – das muss sie sofort angehen“, verlangt Ritt.

Konkret verlangen Arbeiterkammer und Mietervereinigung:

Wohnen muss billiger werden – Mietpreisbremse nötig

+ Einmal-Mieterhöhung im Jahr plus Mietendeckel befristet bis zur Mietrechtsreform

Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden (das soll für Richtwert-, Kategorie-mieten und freie Mieten, bei denen Erhöhungen vertraglich geregelt sind). Das soll so lange sein, bis es zu einer großen Mietrechtsreform kommt, die längst überfällig ist.

Der Deckel auf die Mieten muss noch im Februar drauf und in ein Gesetz gegossen werden – das würde sich dann für einen Beschluss im Nationalrat Anfang März ausgehen, damit sich auch eine Bremse für die Richtwertmietteuerung ausgeht.

Sofort-Entlastung – „5 aus 45“ Maßnahmen aus dem Regierungsprogramm, die sich schnell umsetzen lassen und die Mieter:innen spürbar entlasten

1 Makler:innenprovision umgesetzt – Jedoch es gibt noch Umgehungsmöglichkeiten

„Wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, sollen die Kosten der Maklerin bzw. des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, der den Auftrag gegeben hat.“ (Regierungsprogramm Seite 43)

AK und Mietervereinigung verlangen: Das Makler-Gesetz ist beschlossen und gilt ab Juli. Wer Makler:innen beauftragt – in der Regel Vermieter:innen – zahlt. Es gibt aber noch Hintertüren, die auch weiterhin dazu führen, dass Mieter:innen die Kosten umgehängt bekommen. Die AK fordert ein echtes Bestellerprinzip wie in Deutschland und wird genau beobachten, was die aktuelle Regelung ab Juli wirklich bringt.

2 Bundesgrundstücke für den geförderten Wohnbau

„Unternehmen, die dem Bund mehrheitlich gehören, wie ÖBB, BIG und udgl. werden angeleitet, bei Grundstücksverwertungen von Bauland geförderten Wohnbau besonders zu berücksichtigen. Grundsätzlich soll angestrebt werden, den Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand zu behalten und an Dritte hauptsächlich per Baurecht zu vergeben.“ (Regierungsprogramm Seite 41)

AK und Mietervereinigung verlangen: Grundstücke, die der Allgemeinheit gehören, sollen nur mit geförderten Wohnungen bebaut werden.

3 Wirksame bundesgesetzliche Leerstandsabgabe muss her

„Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den Leerstand mobilisieren.“ (Regierungsprogramm Seite 43)

AK und Mietervereinigung verlangen: Der Bund muss eine wirksame Leerstandsabgabe in einer relevanten Höhe beschließen. Oder die Länder müssen sie in einem wirksamen Ausmaß selbst einheben können. Dazu muss der Bund den Ländern mehr gesetzliche Kompetenzen geben. Denn eine höhere Abgabe, die gegen den Leerstand wirken würde, muss im sogenannten ‚Volkswohnungswesen‘ geregelt werden und da ist der Bund zuständig. Nur so hat sie Wirkung und hält verfassungsrechtlich.

4 Kurzzeitvermietungen einschränken

+ „Neben der Aufzeichnungspflicht für Plattformen soll auch eine Registrierungspflicht für alle touristischen Vermieterinnen und Vermieter eingeführt werden.“

+ „Auf Online-Buchungsplattformen dürfen nur beim Finanzministerium registrierte Unterkünfte angeboten werden.“

+ „Prüfung der Regelung für die Begrenzung der Nutzung von privatem Wohnraum für touristische Zwecke auf maximal 90 Tage eines Jahres.“ (Regierungsprogramm Seite 168)

AK und Mietervereinigung verlangen: Die Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietende muss kommen. Nur wer beim Finanzamt registriert ist, soll ganze Wohnungen auf Airbnb oder anderen Plattformen anbieten dürfen. Ferner soll der Bund den Gemeinden ermöglichen, die Kurzzeitvermietung von Wohnungen pro Jahr nach eigenem Ermessen zeitlich zu begrenzen.

5 Reform des Mietrechts dauert zu lange, schnell geht: Befristungen abschaffen

„Unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten, Ländern und Gemeinden, der Zivilgesellschaft, Kammern und Interessenvertretungen wird im Rahmen parlamentarischer Instrumente (z.B. Wohnraum-Enquete, Dialogforen) das Wohnrecht (MRG, WGG, WEG, ABGB, WBF) reformiert, damit mehr sozialer Ausgleich, ökologische Effizienz sowie mehr Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit geschaffen wird. Ziel ist es, bis Ende der Legislaturperiode koordinierte Maßnahmen zu formulieren und umzusetzen, die alle wesentlichen Regelungsbereiche behandeln.“ (Regierungsprogramm Seite 42)

AK und Mietervereinigung: Ein einheitliches einfaches Mietrechtsgesetz mit wirksamen Mietobergrenzen ist dringend nötig. Aber Dialogforen & Co. werden nicht schnell genug Ergebnisse bringen. Daher: Weg mit den befristeten Mietverträgen. Das lässt sich schnell umsetzen. Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer:innen sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen. Immerhin sind drei von vier neuen Mietverträgen im privaten Segment nur mehr befristet.

Hilfe bei Miet- und Energiekosten-Schulden

+ Volkshilfe hilft in Wien und bundesweit: In Wien gibt es Hilfe bei Wohndrehscheibe, Volkshilfe Wien Wohn & Energie Kompass, Fawos unter www.volkshilfe-wien.at. Bundesweit gibt es den Wohnschirm, bei Miet- und jetzt auch bei Energiekosten-Schulden: <https://wohnschirm.at/>

+ Was tun bei Rückstand mit Energierechnung: <https://www.arbeiterkammer.at/stromundgasrechnung>

+ Wohnbeihilfe ansuchen: In Wien können Sie bei der MA 50 Wohnbeihilfe beantragen, wenn Sie ein gewisses Mindesteinkommen haben: Tel.: +43 1 4000-74880, E-Mail: wohnbeihilfe@ma50.wien.gv.at. In allen anderen Bundesländern gibt dazu das jeweilige Amt der Landesregierung Auskunft.