

**PRESSE-
KONFERENZ**
20. August 2025

WOHNWAHNSINN BEFRISTUNGEN: MIETER:INNEN UNTER DRUCK!

**AK verlangt: modernes Mietrecht muss her, Befristungen
abschaffen, bei Mietwucher Strafen bis hin zu Haftstrafen**

THOMAS RITT

Leiter Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen

LUKAS TOCKNER

Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen



BEFRISTUNGEN MACHEN WOHNEN UNSICHER, TREIBEN PREISE AN UND ENTRECHTEN MIETER:INNEN

Zuhause mit Ablaufdatum wird zu einer Zerreißprobe – Wohnen muss leistbar sein!

Drei von vier neuen Mietverträgen am privaten Mietmarkt in Österreich sind befristet, während bei den bestehenden sogar schon jeder zweite zeitlich begrenzt ist. Meist laufen die Befristungen drei Jahre, die durchschnittliche Vertragslaufzeit beträgt lediglich vier Jahre. Die AK hat aufgrund des Mikrozensus der Statistik Austria neu berechnet: Mieter:innen mit Befristung in privaten Altbaumietshäusern zahlen über 160 Millionen Euro im Jahr zu viel. Im Schnitt schlagen private Vermieter:innen bei Betroffenen 30 Prozent unrechtmäßig auf die Miete drauf – sie verlangen rund 1.700 Euro pro Jahr zu viel.

Thomas Ritt, Leiter Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen: „Befristete Mietverträge sind weit verbreitet. Befristungen machen Wohnen teuer, unsicher, entrechten Mieter:innen und machen sie erpressbar, ob ihr Vertrag verlängert wird oder nicht. Die regelmäßigen Mieterhöhungen bei Vertragsverlängerungen sind ein echter Preistreiber. Wer seine Rechte einfordert, riskiert, nach Vertragsende auf der Straße zu stehen. Die Menschen, gerade Familien und junge Menschen haben dadurch keine Planungssicherheit, Umzüge reißen soziale Netze auseinander. Was noch dazukommt: Der gesetzliche Abschlag von 25 Prozent im geregelten Altbausegment wird nicht abgezogen. Mieter:innen zahlen dort über 160 Millionen Euro Jahr für Jahr zu viel – das ist ein Massenphänomen. Unfaire Lagezuschläge treiben ebenfalls die Mieten weiter rauf – dabei zahlt für vieles die öffentliche Hand. Wohnen darf kein Luxus sein. Wohnen ist ein Grundrecht, muss sicher und leistbar sein.“

Die AK verlangt:

- + ein modernes Mietrecht muss her: klare Obergrenzen für private Mieten und gedeckelte Zuschläge;
- + Mietwucher stoppen: saftige Geld- bis hin zu Gefängnisstrafen bei vorsätzlichen Wiederholungstätern;
- + Aus für Befristungen mit Ausnahmen für Privatpersonen.

WOHNWAHNSINN BEFRISTETE MIETVERTRÄGE & ÜBERZAHLUNGEN

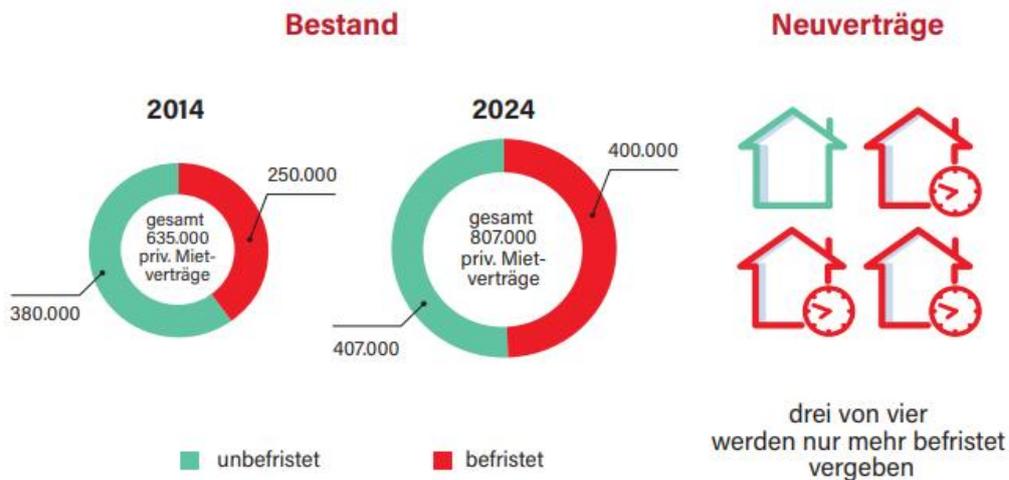
Wohnen auf Zeit an der Tagesordnung

In Österreich gibt es mittlerweile über 440.000 befristete Mietverträge – jeder neunte Haushalt. Im privaten Segment ist bei den bestehenden Mietverträgen jeder zweite Mietvertrag nur mehr zeitlich begrenzt vermietet (knapp 400.000 von insgesamt rund 807.000). Bei den neuen privaten Mietverträgen werden österreichweit drei von vier nur mehr befristet vergeben (rund 128.000 von knapp 172.000).

Bei den privaten Mieten wird die Mehrheit der Verträge nur für drei Jahre befristet – die durchschnittliche Vertragslaufzeit beträgt bloß vier Jahre. Eigentlich sollten Vermieter:innen bei den befristeten Mieten einen gesetzlichen Abschlag von 25 Prozent im geregelten

Altbausegment abziehen – das passiert meist nicht. Trotz des gesetzlichen Befristungsabschlags sind befristete Mietverträge um 160 Euro im Monat teurer als unbefristete.

Anteil der Befristungen bei privaten Mietverträgen



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen

Die AK hat aufgrund des Mikrozensus der Statistik Austria die Überzahlungen bei den befristet vermieteten Verträgen im privaten Altbau neu berechnet: Die Mieter:innen in Österreich zahlen über 160 Millionen Euro zu viel Miete. „Das bedeutet für eine:n betroffene:n Mieter:in, dass er:sie durchschnittlich rund 1.700 Euro zu viel Miete im Jahr zahlt, inklusive der Umsatzsteuer, die auf den erhöhten Mietzins zu zahlen ist. Die Vermieter:innen kassieren einen unrechtmäßigen Aufschlag von im Durchschnitt rund 30 Prozent“, rechnet Lukas Tockner von der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen vor.

Jährliche Überzahlungen bei befristeten Mietverträgen im privaten Altbau



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen

Zuschläge – darf's ein bisschenl mehr sein?

Vermieter:innen kassieren oft beliebige Zuschläge von 50 bis 200 Prozent des Richtwerts (also der Grundlage für die Berechnung des Hauptmietzinses), ohne das begründen zu müssen. "Es ist auch inakzeptabel, dass in Gegenden, wo davor kein Lagezuschlag verlangt wurde, plötzlich einer kassiert wird, weil etwa eine neue U-Bahn kommt oder die öffentliche Hand Klimaschutzmaßnahmen vorantreibt. Das sind Leistungen steuerfinanzierter öffentlicher Infrastruktur. Hauseigentümer:innen oder Vermieter:innen tragen nicht mehr dazu bei als andere Bürger:innen in diesem Land. Zudem hat auch die Spekulation in den Nullzinsjahren die Lagezuschläge massiv nach oben getrieben", betont Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen.

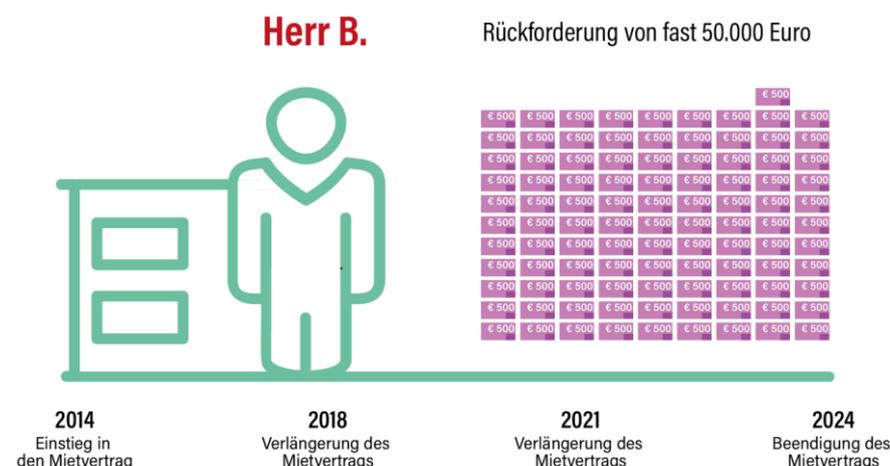
Zudem können befristete Mietverträge beliebig oft abgeschlossen werden – es gibt keine Obergrenze für Kettenmietverträge mehr. Eine Verpflichtung, zumindest eine gewisse Zeitspanne vorab bekannt zu geben, ob verlängert wird oder nicht, besteht ebenfalls nicht. Einzig: Die Laufzeit oder Verlängerung muss derzeit mindestens drei Jahre betragen.

AK hilft: Das erzählen Mieter:innen in der AK Wohnberatung

Befristung zweimal verlängert – rund 50.000 Euro zu viel bezahlt: Herr B. unterschrieb Ende Juli 2014 einen befristeten Mietvertrag für eine Altbauwohnung im 16. Bezirk. Der Mietvertrag begann mit August 2014 zu laufen. Er war zunächst auf 3,5 Jahre abgeschlossen. Denn bei Mietverträgen, die länger als drei Jahren liefen, durfte damals der:die Makler:in eine doppelt so hohe Provision verlangen. Nach Ablauf des Mietvertrages wurde er im Jänner 2018 und im Jänner 2021 verlängert – jeweils um drei Jahre. Das Mietverhältnis endete Anfang 2024. Herr B. wollte wissen, ob seine Miete überhöht ist, und wandte sich an den AK Altbau-Mietencheck zur Überprüfung. Die AK leitete im Juli 2024 ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle der MA 50 für den Mieter ein. Die Schlichtungsstelle stellte fest, dass die monatliche Mietzinsüberschreitung zu Beginn des Mietverhältnisses 279,36 Euro ausmachte, am Ende stolze 427,83 Euro pro Monat. Insgesamt summierte sich der Rückforderungsanspruch des Mieters auf satte rund 42.100 Euro. Rechnet man die Zinsen hinzu, ergibt sich ein Rückforderungsanspruch von fast 50.000 Euro. Das Verfahren läuft aktuell beim Bezirksgericht Hernals, wo die AK dem Mieter zu seinem Recht verhilft.

AK verhilft Mieter zu seinem Recht

Verfahren läuft aktuell beim Bezirksgericht Hernals



Erpresst: Mieter verzichtete auf Rückforderung der Mietüberzahlung für verlängerte

Befristung: Herr M. schloss im Jahr 2015 einen auf vier Jahre befristeten Mietvertrag für eine kleine Altbaumietwohnung im 3. Bezirk ab. Der Vermieter verlangte einen Mietzins von knapp 512 Euro monatlich (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer) – deutlich über dem, was erlaubt gewesen wäre. Trotzdem unterschrieb Herr M. den auf drei Jahre befristeten Mietvertrag, weil er die Wohnung brauchte. Insgesamt wurde sein Mietvertrag noch zweimal verlängert bis 2025 – er zahlte immer viel zu hohe Mieten, insgesamt knapp 16.000 Euro! Als er im Winter 2022 seine letzte Verlängerung unterschrieb, kam es noch dicker: Der Vermieter verlangte, dass er auf die Rückforderung sämtlicher Mietzinsüberzahlungen der vergangenen sieben Jahre verzichtet, dann dürfe er in der Wohnung bleiben. In seiner Not willigte er ein. Erst nach seinem Auszug wandte er sich an die Arbeiterkammer. Jetzt versucht die AK mit ihrem Altbau-Mietencheck möglicherweise doch noch eine Rückzahlung für den Mieter zu erwirken – auch für den Zeitraum des ihm aufgezwungenen Verzichts.

Erpresst: Familie verzichtete auf 9.000 Euro zu viel gezahlte Miete für ein paar Jahre länger in der Wohnung:

Familie H. mietete mit ihren zwei kleinen Kindern im Jahr 2013 eine Wohnung, befristet auf fünf Jahre – zwar nicht ideal, aber zumindest eine Zeit lang ein Dach über dem Kopf. Die Befristungen wurden 2018 und 2021 jeweils nur noch um jeweils drei Jahre verlängert – mit mehreren Mietteuerungen zwischen 2022 und 2023. Das war für die Familie zu viel. Sie zog 2024 vor die Wiener Schlichtungsstelle. Das eingeholte Sachverständigengutachten ergab eine Überzahlung von insgesamt über 15.000 Euro.

Doch der Vermieter – eine große Immobilienfirma – zeigte statt Einsicht die kalte Schulter. Entgegen seinen früheren Beteuerungen kündigte er an, das Mietverhältnis nicht mehr verlängern zu wollen. Die Familie konnte leider so kurzfristig keine passende Wohnung finden – eine Delogierung stand im Raum. Um nicht auf der Straße zu stehen, waren sie faktisch gezwungen, ein "Kulanzangebot" der Immobilienfirma anzunehmen. Im Gegenzug für eine wieder nur befristete Verlängerung ihres Mietverhältnisses musste die Familie auf 60 Prozent ihres Rückzahlungsanspruchs – also auf satte 9.000 Euro – verzichten. Und: Sie zahlt nun zwar weniger Miete als bisher, aber trotzdem immer noch mehr als zulässig.

WOHNEN MUSS LEISTBAR UND SICHER SEIN!

AK für faire Mieten – Gerechtigkeit muss sein!

„Mieter:innen zahlen 160 Millionen Euro pro Jahr zu viel Miete. Befristete Mietverträge sind ein Massenphänomen, das ist System“, poltert Ritt. „Wer befristet wohnt, lebt unsicher, zahlt massiv drauf, wird entrechtet und ist erpressbar, ob der Vertrag verlängert wird oder nicht. Die Mieter:innen müssen oft bis zur letzten Sekunde zittern, ob sie bleiben dürfen oder nicht. Und wer gegen überhöhte Mieten klagt, riskiert, aus der Wohnung geworfen zu werden. So wird Recht zur leeren Hülle – das darf nicht sein!“

Ritt meint, dass es dreist sei, den gesetzlichen Abschlag von 25 Prozent nicht abzuziehen und unfaire Lagezuschläge, etwa für die U-Bahn auf die Miete draufzuschlagen – dabei zahle die öffentliche Hand für diese Leistungen. Ritt: „Widersinnig ist ferner, dass die Althauspekulation nach dem Motto ‚Grundbuch statt Sparbuch‘ zu massiven Steigerungen der Lagezuschläge geführt hat. Das treibt die Mieten weiter in die Höhe und heizt auch wieder die Inflation an – ein regelrechter Teufelskreis. Befristungen verschärfen für viele Menschen, Familien und Junge die Lebensplanung. Wer umziehen muss, hat auch hohe Kosten, etwa für Umzug oder Kautions. Umzüge kosten nicht nur Geld, sondern reißen soziale Netze und gewohnte Strukturen auseinander. Wohnen darf kein Luxus sein – Wohnen muss sicher, leistbar und planbar für alle sein“, verlangt Ritt.

1 Modernes, transparentes Mietrecht dringend nötig: Das neue Mietrecht muss klar, gerecht und transparent sein. Es muss klare Mietobergrenzen auch für den privaten Bereich geben. Zu- und Abschläge müssen im Gesetz aufgelistet werden. 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.

Weiters ist eine klare gesetzliche Regelung zur Mietzinsanpassung ("Wertsicherung") für alle Wohnungsmietverträge nötig. Die Inflationsspirale beim Wohnen muss jedenfalls vermieden werden – maximal zwei Prozent mehr pro Jahr sind genug! Bei anderen Formen der Veranlagung – etwa am Konto oder Sparbuch – ist ein Inflationsausgleich auch nicht vorgesehen.

2 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 Präzisierung des Straftatbestandes Mietwucher.
- 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.

3 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.

Wohnwahnsinn Befristungen - Mieter:innen unter Druck!

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



WIEN.ARBEITERKAMMER.AT



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN