

Entschließungsantrag

der Bundesrät*innen Sandro Beer, Doris Hahn MEd MA,
Genossinnen und Genossen

betreffend Mietpreisstopp für alle Mieten und ein Sofortpaket für leistbares Wohnen

*eingebracht im Zuge der Debatte zu TOP 1 Erklärung des Bundeskanzlers gemäß § 37 Abs. 4 GO-BR
anlässlich des Amtsantritts des neuen Bundeskanzlers*

Die europaweit höchsten Inflationsraten in den Jahren 2023 und 2024 haben in Österreich zu starken Preissteigerungen in allen Bereichen geführt, insbesondere Mieterinnen und Mieter waren durch die in nahezu allen Mietverträgen vorgesehenen Wertsicherungsklauseln stark betroffen. Seit Ausbruch der Teuerungskrise sind Wohnungsmieten teilweise um 25 % gestiegen und der von der SPÖ seit zwei Jahren geforderte Mietenstopp hätte die Bevölkerung spürbar entlastet. Die schwarz-grün geführte Bundesregierung konnte sich 2023 nur zu einem völlig unzureichenden und viel zu späten Mietendeckel entschließen. Die rund 450.000 Wohnungen im freien, nicht preisregulierten Mietsektor wurden und werden nach wie vor überhaupt nicht berücksichtigt. Bei den nicht preisregulierten Mieten handelt sich aber um die teuersten Wohnungen, die durch die automatischen Teuerungsklauseln in ihren Mietverträgen in den letzten eineinhalb Jahren noch einmal um bis zu 25 % teurer geworden sind.

Der von der Regierung damals vorgelegte Mietendeckel garantiert den Vermieterinnen und Vermietern daher weiterhin Gewinne auf Kosten der Mieterinnen und Mieter.

Die Richtwertmieten sind im April 2022 um 5,85 % gestiegen, im April 2023 erhöhten sie sich um weitere 8,6 %, die nächste Erhöhung wird mit 1. April 2025 fällig und voraussichtlich 2,9 % betragen. Die Kategoriemieten stiegen in den letzten Jahren ebenfalls um ein Viertel. Rund 2 Millionen Haushalte in Österreich leben in Mietverhältnissen.

Die Mieterhöhungen der letzten Jahre waren mit ein Grund dafür, dass die Inflationsraten in Österreich weit über dem westeuropäischen Niveau waren. Viele Experten und Expertinnen, wie etwa WIFO-Chef Gabriel Felbermayr, forderten daher auch einen Ausstieg aus der Indexierungsautomatik bei den Wohnungsmieten. Es braucht aber insgesamt ein neues System. Ein System mit klaren Mietobergrenzen sowie einem neuen Index für die Mietpreisentwicklung, wie etwa die Orientierung am EZB-Leitzinssatz mit einer Deckelung von 2 % p.a.

Weiterer Preistreiber bei den Wohnungsmieten sind die befristeten Wohnungsmietverträge. Die Befristung von Mietverträgen wurde 1994 im Rahmen des damals neuen Richtwertmietengesetzes eingeführt und sollte vor allem dazu dienen, Studierenden für die Dauer ihres Studiums befristetes Wohnen zu ermöglichen. Mittlerweile wurde aus dieser Ausnahme die Regel. 75 % aller neuen Mietverträge im privaten Wohnbereich sind aktuell befristet. Das führt nicht nur zu einer Abhängigkeit der Mieterinnen und Mieter zugunsten der Vermieterinnen und Vermieter, sondern heißt oft auch höhere Mieten bei der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages, da die Vermieterinnen und Vermieter die Miete erhöhen.

Tatsächlich sind Befristungen bei Wohnungsmietverträgen, neben anderen Aspekten, wie der hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren, sowie exorbitant gestiegene Grundstücks- und Baukosten, ebenfalls Preistreiber bei den Wohnkosten und stehen diametral dem Prinzip des „leistbaren Wohnens“ entgegen. Ein weiterer Punkt sind die zunehmenden Fälle von Mietwucher, wie etwa die mediale Aufmerksamkeit verursachende Vermietung von Wohnungen in Abbruchhäusern zu katastrophalen Bedingungen und unverschämt hohen Preisen. Die SPÖ fordert schon seit Jahren Strafbestimmungen bei Verstößen gegen das Mietrechtsgesetz, da derzeit keine wirksamen Strafbestimmungen bei wiederholten Überschreitungen der zulässigen Miethöhe vorhanden sind. Außer der Zurückzahlung der zu Unrecht kassierten Beträge haben die Vermieterinnen und Vermieter, selbst im Wiederholungsfall, keine Konsequenzen zu fürchten.

Expertinnen und Experten gehen von einer hohen Dunkelziffer aus und schätzen den Schaden auf über 46 Millionen Euro an österreichweit überzogenen Mieterlösen pro Jahr. Abhilfe würde in diesem Bereich ein als Offizialdelikt ausgestalteter Straftatbestand bringen. Neben der zivilrechtlich erstrittenen Erstattung der Mietdifferenz wäre dann auch ein Strafbetrag zu entrichten. Bei der Strafhöhe ist jedenfalls auf eine ausreichend präventive Wirkung der Strafbestimmungen Rücksicht zu nehmen.

Die Rekordteuerung der letzten Jahre führt gemeinsam mit den stark gestiegenen Baukosten zu einem dramatischen Einbruch in der Bauwirtschaft. Neubauprojekte wurden stark zurückgefahren und immer weniger Menschen können sich Eigentum anschaffen. Daran hat auch das von der schwarz-grünen Regierung beschlossene Wohnbaupaket offensichtlich wenig geändert und vor allem kommt dieses Wohnpaket nicht an.

Gleichzeitig haben sich die Mieteinnahmen der Immobilienwirtschaft seit dem Jahr 2008 mehr als verdoppelt - von 1,9 Mrd. € auf 4 Mrd. € im Jahr 2021. Im Jahr 2022 hat die Immobilienwirtschaft zusätzliche Einnahmen von 450 Mio. Euro erwirtschaftet. Auch in den Jahren 2023 und 2024 wurden durch die hohen Inflationsraten Einnahmen in beträchtlicher Höhe erzielt. Es wird daher Zeit, dem Mietanstiegsautomatismus ein Ende zu setzen. Angesichts des Spandrucks auf das Bundesbudget sollte auch die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag für mehr Gerechtigkeit leisten.

Die unterzeichneten Bundesrätinnen und Bundesräte stellen daher folgenden

Etschließungsantrag

Der Bundesrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Nationalrat und dem Bundesrat eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die einen echten und sofortigen Teuerungstopp für die eigenen vier Wände bewirken kann. Die notwendigen Maßnahmen dazu umfassen insbesondere

- die Aussetzung der Indexierung der Richtwertmieten bis 31. März 2026,
- die Aussetzung der Indexierung der Kategoriemieten bis 31. März 2026,
- die Aussetzung der Indexierung der freien Mieten (inklusive Geschäftsraummieten) bis 31. März 2026,
- ab 1. April 2026 erfolgt die Indexierung von Mietverträgen nur mehr bis max. 2% p.a.,
- die Wiedereinführung der Wohnbauinvestitionsbank zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter in Genossenschaftswohnungen
- Die Einführung von Strafbestimmungen bei wiederholten Verstößen gegen das Mietrechtsgesetz
- Das Verbot von befristeten Wohnungsmietverträgen für institutionelle Vermieterinnen und Vermieter.



Handwritten signatures of the signatories:

- (1) Hahn
- (2) Beer
- (3) Früher-Brunner (Grunder-Brunner)