

13.29

**Bundesrätin MMag. Elisabeth Kittl, BA** (Grüne, Wien): Ich habe gehört – auch von Ihrer Fraktion –, ich muss Sie ausbessern (*erheitert*): **Wien** ist das größte Bundesland! (*Zwischenruf des Bundesrates Krumböck. – Ruf: Das bevölkerungsreichste!*)

**Präsident Günter Kovacs**: Ich habe die Fläche gemeint.

**Bundesrätin MMag. Elisabeth Kittl, BA** (*fortsetzend*): Ach so, die Fläche, okay!

Sehr geehrter Herr Präsident! Liebe Frau Ministerin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Zuseher:innen vor den Bildschirmen! Ja, Umziehen kostet eine Menge Geld, Zeit und Nerven: das Suchen der Wohnung, der Abschluss und die Prüfung des Mietvertrags, die Kautionszahlung, die zu bezahlen ist, die Maklerin, der Makler, der zu bezahlen ist, das Herrichten der alten Wohnung und das Herrichten der neuen Wohnung – und ich habe sicher noch weitere Dinge vergessen. Hat man, wie es derzeit in den meisten Fällen üblich ist, einen befristeten Mietvertrag, stehen einem diese Kosten und Anstrengungen alle paar Jahre wieder ins Haus.

Nun haben wir endlich ein Gesetz auf den Weg gebracht, das einen großen Brocken dieser Kosten wegfallen lässt, und zwar die Vermittlungsprovision in der Höhe von ein bis zwei Monatsmieten plus Umsatzsteuer; nimmt man beispielsweise 1 000 Euro Miete, dann sind das, wenn man eine Mietwohnung auf fünf Jahre befristet mieten möchte, knapp 2 200 Euro Vermittlungsprovision. Der Wegfall dieser Provision entlastet die Menschen bei einem Umzug signifikant. Eine existenziell wertvolle Entlastung ist das natürlich für Menschen mit geringem Einkommen und für junge Menschen. Wenn hier jemand – wie im Nationalrat – auch von einem Tropfen auf den heißen Stein redet, so lebt er meiner Meinung nach in einer weit abgehobenen Welt. (*Beifall des Bundesrates Krumböck.*)

Menschen müssen wohnen. Entweder sie ziehen zum ersten Mal in eine Wohnung, das sind meist junge Menschen, oder sie haben wie schon erwähnt

einen befristeten Mietvertrag, der nicht verlängert wird, und sie müssen umziehen, was nicht immer erfreulich ist, denn Wohnungen waren bisher nur mit der Zwischenschaltung eines Vermittlungsbüros zu finden, und daher musste Provision gezahlt werden, ob man wollte oder nicht, vor allem in Wien.

Menschen müssen aber wohnen und ohne Wohnung stehen sie auf der Straße. Wohnungssuchende sind Konsument:innen par excellence, die besonders aus diesem Grund schutzwürdig sind. Schauen wir uns einmal die Praxis an; ich habe 15 Jahre lang als Vermittlerin und als Hausverwalterin gearbeitet und glaube, sie auch zu kennen. Besitzt jemand eine oder viele Wohnungen, die sie oder er vermieten möchte, kann sie oder er entweder selbst eine Mieterin oder einen Mieter suchen oder diese Dienstleistung – und es ist tatsächlich eine Dienstleistung – an jemanden anderen delegieren. Bisher war diese Marktmacht der Vermieter:innenseite so groß, dass es den Vermieter:innen möglich war, jemanden gratis zu beauftragen, für die Wohnung Mieter:innen zu finden, weil eben die gesetzliche Regelung oder eben auch der Markt es zuließ, dass die Provision nur von den Mieter:innen zu bezahlen war, das heißt, die Vermieter:innen die Provision eigentlich auf die potenziellen Mieter:innen abgewälzt haben. Das ist natürlich nicht gerechtfertigt und meiner Meinung nach auch eine missbräuchliche Schieflage, die heute nun endlich behoben wird.

Warum kam es zu dieser Schieflage? Das möchte ich kurz erklären, um auch neue Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. – Die Makler:innen waren vom Goodwill der Vermieter:innen abhängig. Geben ihnen die Vermieter:innen keine Wohnung in Vermittlung, verdienen die Makler:innen kein Geld, ganz einfach. Es war also für die Makler:innen wichtig, sich mit den Vermieter:innen gut zu stellen, am besten so gut, dass man immer wieder mit der Vermietung von Wohnungen beauftragt wird, und daher haben natürlich die Makler:innen vorrangig im Sinne der Vermieter:innen gehandelt.

Nun bringen einige Verbände das Argument, Makler:innen vertraten als Doppelmakler:innen beide Parteien, die Vermieter:innen- und die Mieter:innenseite. Das stimmt, aber leider nur auf dem Papier und nicht in der Praxis. Das Argument, dass in Zukunft die von den Vermieter:innen beauftragten und bezahlten

Makler:innen einseitig arbeiten werden, ändert meines Erachtens kaum etwas an der bisher gelebten Praxis. Ganz im Gegenteil: Eben durch diese Gesetzesänderung wird das endlich klar ausgesprochen und auch diese Transparenz nutzt den Konsument:innen.

Makler:innen aber – das ist ein wichtiger Punkt –, die nur von den Vermieter:innen beauftragt wurden, unterliegen als sogenannte Gehilfen der Vermieter:innen Sorgfalts- und Aufklärungspflichten gegenüber den potenziellen Mieter:innen. Das tun sie, das taten sie bis heute und das tun sie danach immer noch. Zusätzlich sind sie auch Sachverständige, und in dieser Funktion unterliegen sie genauso Sorgfaltspflichten gegenüber Wohnungssuchenden. Der Konsumentenschutz, der ein großer Teil des Maklergesetzes ist, muss eingehalten werden. Das war so und das ist so, da geht es zum Beispiel um Rücktrittsaufklärungspflichten. *(Vizepräsident Himmer übernimmt den Vorsitz.)*

Dass aber ein Vermittlungsbüro sehr wohl mit einer provisionspflichtigen Suche einer Mietwohnung beauftragt werden kann, ist sehr gut. Das war bisher nicht so leicht für die Makler:innen, die nämlich, um eine Wohnung zu haben und Geld zu verdienen, von der Beauftragung von Wohnungseigentümer:innen abhängig waren, die Bezahlung war aber sozusagen von Wohnungssuchenden abhängig.

Es war natürlich problematisch, wenn eine Maklerin *nur* für Interessenten gesucht hat, denn sie hatte selbst keine Wohnung anzubieten, und ein sogenanntes a-metà-Geschäft, das heißt, die Provision muss geteilt werden, wenn sie mit einer anderen Maklerin, die diese Wohnung hat, zusammenarbeitet, war nicht sehr oft der Fall. Diese Dienstleistung, dieses Marktsegment wurde nicht sehr stark in Anspruch genommen und durch die neue Regelung kann das sehr wohl sein. Das ist sehr spannend, weil sich dieser Dienstleistungsbereich, der dann für Wohnungssuchende, die eine Maklerin, einen Makler nehmen wollen, jetzt stärker herauskristallisieren wird und sozusagen eine konkrete Dienstleistung damit geschaffen wird, die auch bezahlt wird. Das sehe ich als großen Fortschritt in der Professionalisierung des Berufsbildes und für den Ruf der

Branche. Das ist meiner Meinung nach sehr wichtig, weil der Ruf leider nicht immer der beste war und ist.

Was machen nun die vielen Mietwohnungsmakler:innen, die um ihren Job bangen? Das knüpft gleich an das Argument von vorhin an. – Makler:innen, die ihr Gewerbe verstehen und weiterhin am Mietwohnungsmarkt tätig sein wollen, haben Wissen und Kompetenz, und dieses Wissen, diese Kompetenz werden auch weiterhin gefragt sein, sei es auf der Vermieter:innenseite, aber auch auf der Mieter:innenseite. Auf der Vermieter:innenseite werden sicher einige Firmen, die gewerblich vermieten, wie vor allem auch Hausverwaltungen, Menschen suchen, die sich auskennen, und diese anstellen.

Aber, und das ist sicher auch eine gute Auswirkung: Das Auf- und Zusperrren der Wohnung wird nicht mehr reichen. Allerdings, und das muss man wirklich dazusagen, ist und war das Herzeigen der Wohnung nicht die ausschließliche Arbeit von Makler:innen, denn eine professionelle Vermittlung bietet weit mehr. Gute Makler:innen können eben auf der Vermieter:innenseite den Vermieter:innen sehr viel abnehmen. Sie wissen, in welchem Zustand Wohnungen sein müssen, um sie adäquat vermieten zu können. Sie kennen den Markt, sie kennen die Mieter:innen, sie geben Inserate auf, sie geben Auskünfte, sie besichtigen, bewerten, beraten, bereiten Mietvertragsunterzeichnungen vor oder unterstützen bei der Erstellung des Mietvertrags. Sie übergeben die Wohnung, sie melden Strom um, leider manchmal auch Gas, und sicher noch vieles mehr.

Sie können aber auch auf der Mieter:innenseite viel abnehmen, wenn das gewünscht und wenn das in Zukunft bezahlt wird. Sie haben Informationen über den Markt, das Wohnungsangebot, die Wohnung selbst, die Wohngegend, die Infrastruktur, die erwartbaren Kosten, worauf man im Mietvertrag achten muss, die mietrechtlichen Schutzbestimmungen, die diversen Anmeldevoraussetzungen, die Umzugs- und Einzugsmodalitäten und noch vieles mehr. Ich bin mir sicher, dass genau diese Regelung, wonach nun die Dienstleistung, die gewünscht ist – und das ist der wichtige Punkt –, bezahlt wird, zu einer Aufwertung dieses Berufsbildes führen wird. Ich freue mich da auch sehr auf die Evaluierung in vier Jahren, denn ich weiß, sie wird uns recht geben und sie wird

eine wesentliche Entlastung der Mieter:innen zeigen. Sie haben sicher im Vorblatt gelesen: Man erwartet, dass sich Mieter:innen dadurch 55 Millionen Euro pro Jahr ersparen. Das ist sehr gut.

Zum Argument, dass die Mieten angeblich teurer werden: Die Mieten werden leider jedes Jahr teurer. Wir wissen, dass sie bei Neuvermietungen steigen, immer weitaus mehr als das Haushaltseinkommen, das hat aber sehr wenig mit dem Bestellerprinzip zu tun. Entsprechende Mietzinsobergrenzen einzuziehen, das wissen Sie auch, das wissen wir alle, ist uns Grünen ein großes Anliegen. Dass es dafür aber nicht immer die entsprechenden Mehrheiten gibt, wissen wir auch. (*Bundesrätin Hahn: ... ihr in der Regierung seid! – Weitere Zwischenrufe bei der SPÖ.*)

Einer Erhöhung der Mietpreise aufgrund der Einführung des Bestellerprinzips im Jahr 2015 in Deutschland ist nach der dortigen Evaluierung nicht nachzuweisen, genauso wenig wie ein Rückgang an angebotenen Wohnungen. Das wäre ja auch nicht sehr sinnig, denn wer vermieten möchte, wird sein Renditeobjekt nicht deswegen leer stehen lassen, weil er ein oder zwei Monatsmieten an eine Maklerin zahlen muss oder weil er vielleicht selbst eine Mieterin, einen Mieter sucht – noch dazu, wenn wir in jedem Bundesland Leerstandsabgaben eingeführt haben; aber das ist nur lautes Wunschdenken.

Eine weitere Auswirkung könnte sein, dass sich Vermieter:innen die Mieter:innensuche eben nicht mehr so oft antun wollen und dadurch lieber langfristige Mietverträge abschließen wollen und wir da von den vielen befristeten Mietverträgen wegkommen. Auch da wird die Evaluierung klären, ob das so war.

Was mich aber besonders freut, ist, dass so umfassend dafür Sorge getragen wurde, dass diese Regelung eben nicht umgangen werden kann, auch nicht mittels Zwischenschaltung einer zweiten Maklerin. Auch da halfen uns die Erfahrungen aus Deutschland, um diese möglichen Umgehungsstrukturen im Vorhinein zu unterbinden.

Darüber hinaus wurden auch Verwaltungsstrafen eingeführt, die zu zahlen sind, wenn gegen das erforderliche schriftliche oder digitale Festhalten eines Auftrags verstoßen wird oder ungerechtfertigte Provisionen oder sonstige Leistungen und Geldbeträge, wie zum Beispiel verbotene Ablösen, auch für jemanden anderen – wie zum Beispiel die ausziehende Mieterin oder den Mieter oder die Verwalter:innen – vereinbart werden, gefordert werden oder auch nur bloß entgegengenommen werden. Das ist eine gute Neuerung, und ich glaube sehr wohl, dass sie der Abschreckung diesbezüglich unredlicher Absichten dient.

Wohnen ist ein Menschenrecht, als solches ist es auch zu behandeln und vor Spekulation und Ausbeutung zu schützen. Ich weiß, es müssen insgesamt noch viele Schritte gesetzt werden, aber, liebe Kritiker:innen, denken Sie an Ihre eigene, weit machtvollere Regierungsbeteiligung und fragen Sie sich, warum Sie nicht schon in den letzten Jahrzehnten eine entsprechende mieter:innenfreundliche Regelung bei den Provisionen geschaffen haben! (*Bundesrätin Schumann: Was?!*) Stimmen Sie also dieser Regelung zu, die das Leben der Menschen mit wenig Einkommen entlastet! Und, wie mein Kollege Gross auch schon gesagt hat: Reden Sie über die Hilfen, die beschlossen wurden, und reden Sie auch über diese Regelung, die Mieter:innen wesentlich bei ihrer Wohnungssuche entlastet! (*Bundesrätin Schumann: Geh, geh, jede zweite Miete in Österreich ist befristet! ... Leerstandsabgabe ...!*) Machen Sie sie bekannt, denn genau das hilft den Menschen, die wenig Einkommen haben!

Da ist ein großer Schritt gesetzt worden, der nahe an der Realität der Wohnungssuchenden ist und eine wesentliche Entlastung der Wohnungssuchenden bedeutet, eine Verbesserung, die wir Grünen schon lange gefordert haben. Ich freue mich, dass wir sie genau jetzt umsetzen. – Vielen Dank. (*Beifall bei Grünen und ÖVP.*)

13.41

**Vizepräsident Mag. Harald Himmer:** Zu Wort gemeldet ist Frau Bundesrätin Christine Schwarz-Fuchs. – Bitte, Frau Kollegin.