
RN/48

9. Punkt und 10. Punkt

Beschluss des Nationalrates vom 11. Dezember 2025 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bauproduktenotifizierungsgesetz 2013 geändert wird (541/A und 336 d.B. sowie 11744/BR d.B.)

Beschluss des Nationalrates vom 11. Dezember 2025 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem ein Mieten-Wertsicherungsgesetz erlassen sowie das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 5. MILG) (269 d.B. und 337 d.B. sowie 11745/BR d.B.)

Vizepräsident Michael Wanner: Wir gelangen nun zu den Tagesordnungspunkten 9 und 10, über welche die Debatten unter einem durchgeführt werden.

Berichterstatterin zu Punkt 9 und 10 ist Frau Bundesrätin Verena Schweiger. – Ich bitte um die Berichte.

RN/49

Berichterstatterin Verena Schweiger, BA MA MA: Vielen Dank! Ich bringe den Bericht des Justizausschusses über den Beschluss des Nationalrates vom 11. Dezember 2025 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bauproduktenotifizierungsgesetz 2013 geändert wird.

Der Bericht liegt Ihnen in schriftlicher Form vor, ich komme daher zur Antragstellung:

Der Justizausschuss stellt nach Beratung der Vorlage mehrstimmig den **Antrag**, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu

erheben.

Weiters bringe ich den Bericht des Justizausschusses über den Beschluss des Nationalrates vom 11. Dezember 2025 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem ein Mieten-Wertsicherungsgesetz erlassen sowie das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden.

Der Bericht liegt Ihnen in schriftlicher Form vor, ich komme daher zur Antragstellung:

Der Justizausschuss stellt nach Beratung der Vorlage mehrstimmig den **Antrag**, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben

Vizepräsident Michael Wanner: Danke schön.

Wir gehen in die Debatte ein.

Zu Wort gemeldet ist Herr Bundesrat Andreas Arthur Spanring. Ich erteile es ihm.

RN/50

16.26

Bundesrat Andreas Arthur Spanring (FPÖ, Niederösterreich): Danke, Herr Vizepräsident! Frau Staatssekretär! Kollegen im Bundesrat! Sehr geehrte Zuschauer hier herinnen und vor den Bildschirmen! Die nächsten beiden Tagesordnungspunkte, nämlich 9 und 10, die auf den ersten Blick eigentlich sehr wenig miteinander zu tun haben, zeigen ein gemeinsames Muster: viel Etikett, wenig Inhalt, viel PR und wenig Wirkung; aber genau das ist leider das Markenzeichen dieser Regierung, wie wir auch beim vorigen Tagesordnungspunkt schon gesehen haben. (*Beifall bei der FPÖ.*)

Worum geht es beim Tagesordnungspunkt 9, dem sogenannten Bauproduktenotifizierungsgesetz? Geht es um bessere Qualität am Bau? – Nein. Geht es um schnellere Verfahren? – Nein. Geht es um billigere Wohnungen? – Nein, natürlich nicht. Es geht schlicht darum, dass man die Zuständigkeit der Notifikationsbehörde von einem Ministerium ins nächste verschiebt.

Es wird dadurch nichts besser, aber die Regierung kann sagen: Schaut her, wir machen ja eh was, da habt ihr wieder einmal eine Gesetzesvorlage im Plenum! Nur: Von einem geänderten Organigramm, meine Damen und Herren, kann weder jemand seine Miete bezahlen, noch wird irgendein Ziegelstein für einen Häuslbauer billiger.

Was Österreich wirklich bräuchte, wäre eine echte Kompetenzbündelung – geordnet, nachvollziehbar und natürlich als Gesamtpaket. Dafür, meine Damen und Herren von der Regierung, hätten Sie auch unsere Zustimmung. Das, was Sie stattdessen machen, ist ein reines Verwaltungssesselrücken, wenn man es so bezeichnen will, damit am Ende dann eine Pressekonferenz mehr herausschaut.

Das Ergebnis wird so sein: Es gibt dann wieder mehr Übergangsregeln, es wird mehr Abstimmungsprozesse geben, es wird dadurch mehr Reibungsverluste geben, und es wird damit mehr Bürokratie entstehen. Und auch da stellt sich mir wieder die Frage: Wo bleibt eigentlich der groß angekündigte Deregulator? – Sepp, was machst du? (*Beifall bei der FPÖ.*)

Dieses sogenannte Gesetz ist in Wahrheit nur eine Randnotiz. Der eigentliche Kernpunkt ist jetzt der Tagesordnungspunkt 10, nämlich das 5. – angebliche – Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz. Die Regierung verkauft uns dieses Gesetz als Paradigmenwechsel, als den großen Gamechanger – auch dieses Wort kennen wir auch von irgendwo –, wenn man aber dann das Gesetz wirklich liest, dann bleibt davon in Wahrheit wenig übrig.

Im freien Mietmarkt soll künftig eine Deckelung gelten, nämlich 3 Prozent plus die Hälfte darüber. Das klingt natürlich nach einem Eingriff, aber in Wahrheit ist es weitgehend wirkungslos, denn Fakt ist, in den letzten 30 Jahren wäre es gerade einmal viermal zur Anwendung gekommen (*Bundesrat Reisinger [SPÖ/OÖ]: Und letztes Jahr?*) und zweimal davon bei 3,1 oder 3,2 Prozent.

Das heißt, bei einer normalen Inflation gibt es praktisch keine Bremse. Bei einer hohen Inflation zahlen die Mieter die ersten 3 Prozent und vom Rest immer noch die Hälfte. Das ist keine echte Entlastung, meine Damen und Herren, sondern einfach eine Teuerung auf Raten.

Wir Freiheitliche sagen ganz klar – und das beantwortet vielleicht auch den Zwischenruf aus der SPÖ –: Wir sind grundsätzlich gegen Eingriffe in die Marktwirtschaft, weil wir der Meinung sind, dass sie sich wahrscheinlich immer noch am besten selbst regulieren kann. In Krisenzeiten können natürlich temporäre Eingriffe sinnvoll sein, aber auch nur dann, wenn sie wirklich wirken – und genau das tun Ihre Maßnahmen leider nicht. (*Beifall bei der FPÖ*.)

Ich sage Ihnen auch gerne, warum: Ihr größter Fehler ist, dass Sie da an Indexen herumdoktern. Das ist eine klassische, wirklich **die** klassische Symptombekämpfung, während Sie die Ursachen wieder weiterlaufen lassen. Die Ursachen heißen nämlich teure Energie, überbordende Bürokratie am Bau, zu wenig Neubau – auch natürlich der Zuwanderung geschuldet –, zu wenig Sanierung und natürlich eine Politik, mit der Sie den Menschen immer mehr Kosten aufladen.

Anstatt dass Sie diese Ursachen angehen, meine Damen und Herren, betreiben Sie nur ein bisschen Kosmetik, da einen Lippenstift drüber, dort ein bisschen Rouge hinauf – und passt schon. Schlimmer noch: In Wahrheit befeuern Sie ja mit Ihrer Politik die Inflation weiter, anstatt diese zu bekämpfen. Sie werden jetzt alle sagen: Nein, das ist nicht der Fall, sondern es wird helfen! Wir werden

das alles spätestens nächstes Jahr sehen. Ich bin mir nicht sicher, ob Sie das nicht eh alles wissen oder ob Sie das bewusst in Kauf nehmen: Auf jeden Fall ist beides nicht hinzunehmen.

Die Regierung argumentiert dann auch, es gehe um Rechtssicherheit aufgrund der Judikatur. Ja, damit bin ich jetzt wirklich beim Gesetz, nämlich dass Rechtssicherheit ein legitimes Ziel ist. Aber dann stellen Sie sich bitte nicht hierher und verkaufen das Gesetz als reines Mieterwohltätigkeitspaket, denn genau das ist es eben nicht. Die Wahrheit ist, Sie beschneiden damit auch Rechte. Diese Kritik kommt nicht von uns – oder nicht nur von uns –, sondern aus dem eigenen SPÖ-Umfeld, wie Sie vielleicht wissen. Die Arbeiterkammer, die Gewerkschaft und die Mietervereinigung sind, glaube ich, alle drei nicht unbedingt sehr FPÖ-nahe. Wenn sogar Ihre eigenen Stammorganisationen warnen, dann ist klar: Halt, da ist irgendetwas nicht in Ordnung mit diesem Gesetz!

Positiv – man muss ja auch die positiven Dinge erwähnen – ist die Mindestbefristung von drei auf fünf Jahre, weil diese Befristung in der Vergangenheit natürlich immer wieder auch als Druckmittel missbraucht wurde. Bevor man dann die Wohnung, in die man vielleicht auch entsprechend Geld investiert hat, verliert, unterschreibt man nach drei Jahren halt schnell einmal einen Mietvertrag, damit man drinnen bleiben kann. Sie kennen ja wahrscheinlich auch den alten Spruch: Dreimal umgezogen ist wie einmal abgebrannt – und das kommt ja nicht von irgendwoher.

Aber auch da ist Ihnen in Wahrheit wieder der Mut auf halber Strecke ausgegangen, meine Damen und Herren, denn die institutionellen Großvermieter dürfen dieses befristete Vermieten gar nicht als Geschäftsmodell nutzen. Es gibt auch da wieder Ausnahmefälle – auch das wissen wir –: wenn zum Beispiel Großsanierungen anstehen.

Da muss man wirklich genau schauen, was gut ist und was nicht gut ist, aber eines muss uns auch klar sein und das ist, glaube ich, das Wichtigste an diesem Gesetz: Uns muss klar sein, dass ein Zuhause kein Saisonartikel ist, dass ich nicht sage, alle drei Jahre muss ich darum zittern – halt künftig alle fünf Jahre –, ob ich die Wohnung oder das Haus weiter vermietet bekomme oder nicht, sondern unsere Bürger brauchen Stabilität. (*Beifall bei der FPÖ.*)

Tagesordnungspunkt 9, meine Damen und Herren, ist in Wahrheit ein reiner Zuständigkeitschachzug ohne Mehrwert für die Bevölkerung – das ist leider so –, Tagesordnungspunkt 10 ist ein Paket, das wahnsinnig viel nach außen hin verspricht, aber eigentlich nur das verwaltet, was die letzten Jahre schiefläufig ist, und nebenbei noch Rechte beschneidet, während die Ursachen wieder unangetastet bleiben.

Genau aus diesen Gründen, meine Damen und Herren, werden wir von der FPÖ dem nicht zustimmen. (*Beifall bei der FPÖ.*)

16.34

Vizepräsident Michael Wanner: Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau Bundesrätin Verena Schweiger.

RN/51

16.34

Bundesrätin Verena Schweiger, BA MA MA (SPÖ, Wien): Vielen Dank, sehr geehrter Herr Präsident! Sehr geehrte Frau Staatssekretärin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Zuseherinnen und Zuseher! Jetzt haben Sie sich in Ihrer Frage ganz viele Fragen selber gestellt. Ich bin froh, dass ich hier bin, ein bisschen erklären und da Unterstützung bieten kann.

Wir stehen heute hier, weil Wohnen nicht irgendein Konsumgut ist, Wohnen ist ein Grundrecht. Es ist der Ort, an dem Menschen ankommen, an dem sie

Sicherheit finden, an dem Familien ihren Alltag leben, Kinder aufwachsen und Seniorinnen und Senioren ihren Lebensabend in Würde verbringen. Wohnen ist die Basis für ein gutes Leben. Genau deshalb darf dieses Grundrecht niemals zum Luxus werden.

Gerade in Zeiten multipler Krisen, steigender Preise, unsicherer Arbeitsverhältnisse oder auch wachsender sozialer Ungleichheit ist leistbares Wohnen eine der zentralen Fragen unserer Zeit. Für uns Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten ist klar: Wer sich das Dach über dem Kopf nicht mehr leisten kann, verliert viel mehr als nur Wohnraum, er verliert Sicherheit, Stabilität und Zukunftsperspektiven. Genau deshalb ist das vorliegende Mietenpaket so wichtig. Es ist ein bewusst gesetzter politischer Schritt, um Mieterinnen und Mieter zu schützen und um dort einzutreten, wo es notwendig ist.

Wir alle wissen, die hohe Inflation der letzten Jahre hat viele Menschen ganz, ganz hart getroffen. Während die Einkommen oft nur langsam oder gar nicht gestiegen sind, sind die Wohnkosten teilweise völlig explodiert. Viele Menschen mussten plötzlich mehrere Hundert Euro mehr im Jahr für ihre Wohnung zahlen, für denselben Wohnraum ohne jegliche Verbesserungen. Das ist nicht sozial gerecht und das darf nicht der Normalzustand sein.

Mit diesem Gesetz setzen wir genau dort an. Wir schaffen erstmals ein eigenes Mieten-Wertsicherungsgesetz und passen das Mietrechtsgesetz sowie das Richtwertgesetz so an, dass Mieten künftig planbarer, nachvollziehbarer und vor allem fairer angepasst werden. Das ist kein kleiner technischer Eingriff und das ist auch ein klarer politischer Kurswechsel zugunsten der Mieterinnen und der Mieter. Und ja, wir greifen damit erstmals auch in den ungeregelten Bereich ein. Jahrelang hat man uns gesagt, das sei nicht möglich, man könne da nichts machen und der Markt regle das schon. Wir sehen jetzt, das stimmt so nicht,

denn wo ein politischer Wille ist, da ist auch ein Weg – und genau diesen Weg gehen wir jetzt.

Konkret heißt das, Mietanpassungen dürfen künftig nur noch einmal jährlich, nämlich zum 1. April erfolgen. Wenn die Preise stark steigen, dann schützt genau dieses Paket die Mieterinnen und die Mieter: Ab 3 Prozent Inflation dürfen die Mieten nur mehr gebremst erhöht werden. Diese Hälfteregelung ist ein zentraler sozialdemokratischer Schutzmechanismus. Sie verhindert, dass Mieterinnen und Mieter die volle Last der explodierenden Kosten tragen. Sollte die Inflation wieder derart wie in den letzten Jahren steigen, haben wir hier vorgesorgt: eine Mietpreisbremse für 2026 und 2027, das heißt maximal 1 Prozent im Jahr 2026 beziehungsweise 2 Prozent im Jahr 2027 an Mietsteigerung. Das ist kein Symbol, das ist eine echte Entlastung, die Menschen Monat für Monat spüren – auf ihrem Konto und auch in ihrem Alltag.

Das ist mehr Sicherheit durch die längeren Befristungen, das heißt, die Mindestbefristung von Mietverträgen wird auf fünf Jahre verlängert. Wohnen heißt nämlich auch Stabilität. Niemand soll in dieser Unsicherheit leben, ob er oder sie sich die Wohnung im nächsten Jahr noch leisten kann oder ob man wieder auf Wohnungssuche gehen muss.

Meine Damen und Herren, all diese Maßnahmen zusammen bedeuten eine echte Entlastung. Das ist nicht nur ein abstraktes Gesetz, das sind konkrete Hilfen im Alltag. Für uns als Sozialdemokratie ist völlig klar: Wohnen darf kein Spekulationsobjekt sein, Wohnen ist ein soziales Gut. Wir stehen für einen starken öffentlichen und gemeinnützigen Wohnbau mit klaren Regeln und mit dem politischen Mut, in den Markt einzutreten. (*Beifall bei der SPÖ.*)

Dieses Gesetz steht genau in dieser Tradition: Es schützt Menschen, es stärkt soziale Gerechtigkeit und es zeigt, dass Politik gestalten kann, wenn sie das

möchte. Meine Damen und Herren! Mit diesem Gesetz machen wir einen echten Schritt in Richtung leistbares, sicheres und gerechtes Wohnen für alle. – Ich danke Ihnen. (*Beifall bei der SPÖ.*)

16.38

Vizepräsident Michael Wanner: Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau Bundesrätin Mag. Christine Schwarz-Fuchs. Ich erteile es ihr.

RN/52

16.38

Bundesrätin Mag. Christine Schwarz-Fuchs (ÖVP, Vorarlberg): Sehr geehrter Herr Präsident! Werte Frau Staatssekretärin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Geschätzte Besucherinnen und Besucher hier im Hohen Haus und Zuseherinnen und Zuseher vor den Bildschirmen! Wohnen ist eines der zentralen Themen unserer Zeit. Für die Menschen in Österreich geht es dabei um zwei grundlegende Fragen: erstens, ob ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht und zweitens, ob dieser Wohnraum auch leistbar bleibt. Beides gehört untrennbar zusammen. Leistbarkeit ohne Angebot funktioniert genauso wenig wie Angebot ohne Leistbarkeit.

Genau in diesem Spannungsfeld bewegt sich auch das neue Gesetz. Wir mussten Verantwortung übernehmen – für Mieterinnen und Mieter, ebenso für jene, die Wohnraum schaffen, erhalten und finanzieren, denn eines ist klar: Ohne Investitionen gibt es keinen neuen Wohnraum. Und wir brauchen genügend Wohnraum in Österreich.

Ein zentraler Punkt dieser gegenständlichen Gesetzesvorlage ist das Mieten-Wertsicherungsgesetz, wir haben es von den Vorrednern schon gehört. Es wurde auch schon einiges dazu erklärt, darum werde ich jetzt nicht mehr so im

Detail darauf eingehen, aber lassen Sie mich auch noch ein paar Dinge dazu sagen.

Die Aufgabe, dieses neue Gesetz umzusetzen, war keine leichte, denn sie bedeutete eine dauerhafte Gratwanderung zwischen sozialen Erfordernissen und wirtschaftlicher Realität.

Ein zentrales Element dieser Neuregelung ist, neben der Tatsache, dass ab 2026 die Mietzinserhöhungen generell immer nur noch zu einem Termin, nämlich jeweils zum 1. April, durchgeführt werden können, die Begrenzung der vertraglichen Wertsicherung bei Wohnungsmietverträgen. Damit wird erstmals ein Berechnungsmodell gesetzlich festgeschrieben, das die automatische Anpassung des Mietzinses an Preissteigerungen klar begrenzt. Diese Begrenzung gilt für Haupt- und Untermietverträge und wirkt sowohl auf bestehende als auch auf neue Verträge. Was die ganze Deckelung bedeutet, also wenn der jährliche Index 3 Prozent übersteigt und der die 3 Prozent übersteigende Teil nur noch zur Hälfte zu berücksichtigen ist, haben meine Vorredner schon gesagt, darauf werde ich jetzt nicht mehr näher eingehen. Diese gesetzliche Begrenzung sorgt dafür, dass Inflationsspitzen eben nicht voll auf die Mieterinnen und Mieter durchschlagen, sondern abgedämpft werden.

Damit kommen wir zu einem weiteren zentralen Punkt, der in dieser Debatte immer wieder gefragt wird, nämlich: Was bedeutet das für den Wohnungsmarkt insgesamt? Einige befürchten, dass diese Begrenzung dazu führt, dass Wohnungen vom Markt genommen werden, weil Vermieterinnen und Vermieter, insbesondere private Immobilieneigentümer, sich nicht mehr ausreichend abgesichert fühlen. Diese Sorge muss man ernst nehmen.

Der Begriff Unternehmer nach dem Konsumentenschutzgesetz, also Unternehmen, die nachhaltig und in großem Umfang am Immobilienmarkt tätig sind, spielt da eine wichtige Rolle; in Österreich vermieten nämlich generell

nicht nur große Immobilienfonds oder professionelle Bauträger Wohnraum. Auch für viele kleine Vermieter mit ein paar Eigentumswohnungen galten bisher rechtlich die gleichen Bestimmungen, sobald sie planmäßig Wohnraum angeboten und daraus Einkünfte erzielt haben. Gleichzeitig unterscheiden sich ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten aber oft stark von jenen großer Marktteilnehmer. Der Gesetzgeber hat genau diese Differenzierung bei dieser gegenständlichen Gesetzesvorlage im Blick behalten, damit nicht gerade jene, die in ihrer Freizeit, nebenbei und mit ihrem persönlichen Risiko Wohnraum bereitstellen, übermäßig belastet werden.

Ein zentraler Punkt dieser Debatte ist, wie vorhin bereits kurz erwähnt, der Unternehmerbegriff nach dem Konsumentenschutzgesetz. Genau da kommt nun auch der Begriff des sogenannten kleinen Vermieters ins Spiel, also jene Menschen, die ein, zwei oder wenige Wohnungen besitzen. Oft handelt es sich dabei um eine Vorsorgewohnung, um geerbtes Eigentum oder um eine zusätzliche Absicherung im Alter. Diese sogenannten kleinen Vermieter sind keine Konzerne, keine Immobilienfonds und keine Großinvestoren. Der Gesetzgeber hat das erkannt, deshalb wird der kleine Vermieter im Regelwerk bewusst differenziert behandelt. Das zeigt, es geht nicht um pauschale Eingriffe, sondern um einen ausgewogenen und fairen Mix, der der Realität am Wohnungsmarkt gerecht wird.

Die Unterscheidung, ob jemand als sogenannter kleiner Vermieter oder auf der anderen Seite als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gilt, hat in der Praxis ab Jänner 2026 einige Auswirkungen, nämlich was die zukünftige Mindestdauer von Mietverträgen – drei Jahre oder fünf Jahre – oder auch die Zeitdauer der erstmaligen automatischen Verlängerung der Mietverträge nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietvertragsdauer betrifft. Auch da wird wieder zwischen drei Jahren und fünf Jahren unterschieden, um die sich die Mietverträge einmalig automatisch verlängern

können, je nachdem, ob der Vermieter zum Zeitpunkt der Verlängerung als Unternehmer im Sinne des KSchG eingestuft wird oder nicht. Als Hinweis: Nach einer einmaligen automatischen Verlängerung der Mietverträge muss jedenfalls wieder ein neuer Mietvertrag gemacht werden, ansonsten würden Sie automatisch in unbefristete Mietverträge umgewandelt werden, wie es bisher auch schon der Fall war.

Wenn man also kein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist, kann man vom sogenannten kleinen Vermieter sprechen, für den gewisse Ausnahmen gelten. Um die Unterscheidung zwischen diesen kleinen Vermietern und Unternehmern im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes verständlicher zu machen, versuche ich hier eine etwas genauere Erklärung – wir hatten in unserer Justizausschusssitzung mit den Experten vom Justizministerium länger darüber diskutiert (**Bundesrätin Steiner-Wieser [FPÖ/Sbg.]**: *Das war eine zache Diskussion!* – **Bundesrat Kofler [FPÖ/NÖ]**: *Das war echt zack!*) –: Wer ist also nun ein sogenannter kleiner Vermieter beziehungsweise kein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes? – Das ist jemand, der kein Unternehmen als juristische Person betreibt, zum Beispiel als GmbH, das sich mit Vermietung beschäftigt. Juristische Personen des öffentlichen Rechtes gelten immer als Unternehmer im Sinne des KSchG. Der Begriff des kleinen Vermieters zielt also auf Privatpersonen oder kleine Personenunternehmen ab, die keine dritten Personen beschäftigen, also keine Hausbesorger zum Beispiel. Außerdem darf keine Mehrzahl von Mietverträgen vorliegen, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erfordert. Diese Angabe: eine Mehrzahl von Mietverträgen, könnte laut den Experten, die bei uns im Justizausschuss waren, nicht auf eine genaue beziehungsweise konkrete Zahl heruntergebrochen werden, das müsse man sich in jedem Fall genau anschauen. Der OGH hat einmal in einem Erkenntnis von nicht mehr als fünf Mietgegenständen als Richtzahl gesprochen.

Gerade diese Differenzierung zwischen Unternehmer im Sinne des KSchG und dem sogenannten kleinen Vermieter ist meiner Meinung nach entscheidend für die Frage, wie sich das Gesetz auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Wir haben viele kleine Vermieter in Österreich und es geht darum, nicht weiter Leerstand zu fördern, sondern wir wollen, dass in Zukunft natürlich wieder mehr Wohnungen auf den Markt kommen.

Am Ende dieser Debatte möchte ich noch kurz auf Kollegen Spanring von der FPÖ eingehen, und zwar auf einen Punkt: Sie haben gesagt, Sie sind gegen marktwirtschaftliche Eingriffe. (*Bundesrat Spanring [FPÖ/NÖ]: Grundsätzlich!*) Die FPÖ zeigt da wieder einmal eine widersprüchliche Haltung, denn je nach Zeitpunkt, wann es Ihnen gerade gut passt, fordern Sie mehr oder weniger staatliche Eingriffe, verteufeln diese dann aber pauschal, sobald etwas konkret umgesetzt wird.

Verantwortungsvolle Politik heißt, den Mittelweg zu gehen, nicht ideologisch, sondern lösungsorientiert. Dieses Gesetz ist kein Endpunkt, aber es ist ein wichtiger Schritt, um Wohnen in Österreich leistbar zu halten, ohne den Wohnungsmarkt abzuwürgen. Es schützt Mieterinnen und Mieter und es entlastet vor allem auch kleine Vermieter. Wir brauchen weiterhin Menschen, die bereit sind, ihr Geld in Wohnraum zu investieren, in Neubau ebenso wie in Sanierung und Erhaltung. – Vielen Dank. (*Beifall bei ÖVP und SPÖ sowie der Bundesrätin Deutsch [NEOS/W].*)

16.48

Vizepräsident Michael Wanner: Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau Bundesrätin Mag. Elisabeth Kittl.

16.48

Bundesrätin MMag. Elisabeth Kittl, BA (Grüne, Wien): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Frau Staatssekretärin! Liebe Kollegen und Kolleginnen! Liebe Gäste hier und vor den Bildschirmen! Ja, Wohnen ist ein Grundrecht und daher müssen sich alle in Österreich Wohnen leisten können. Können sie sich das nicht leisten, muss der Staat im Rahmen der Daseinsvorsorge einspringen. Das bedeutet eben auch, dass der Staat dafür sorgen muss, dass die Mieten leistbar sind und bleiben.

Wir haben es von Kollegin Schwarz-Fuchs schon gehört, dazu müssen genügend leistbare Wohnungen am Markt verfügbar sein. Wenn das nicht so ist, muss auch da der Staat gegensteuern. Das kann er einerseits, indem er schaut, ob Wohnungen auch als Wohnungen verwendet werden und nicht für etwas anderes wie zum Beispiel touristische Vermietung vulgo Airbnb. Genauso entziehen leer stehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt die Wohnungen. Beiden kann man entgegenwirken. Airbnb zum Beispiel kann man durch Wohnzonen, wie das in Wien der Fall ist, auf ein verträgliches Marktmaß einschränken. Es ist aber leider nicht überall in Wien so. Im 20. Bezirk zum Beispiel, wo ich herkomme, erleben wir leider gerade live mit, wie leistbarer Wohnraum, und das sind vor allem eben Altbauten, dem Wohnungsmarkt durch teure Luxus-Airbnb, die teilweise tatsächlich für eine Nacht um 300 bis 400 Euro vermietet werden – im 20. Bezirk 300 bis 400 Euro pro Nacht! –, entzogen wird. Das ist immens, vor allem wenn ich denke: Vor 15 Jahren in etwa hat man für eine Einzimmerwohnung so viel bezahlt, aber für einen Monat.

Wohnungen sind keine Ware, und sie sollten auch nicht als Ware verwendet werden. Daher wehren wir uns natürlich dagegen, dass Wohnungen als Spekulationsobjekte verwendet werden. Leerstand kann auch bekämpft

werden, und auch da warten wir in Wien leider schon zu lange darauf – nämlich auf die Leerstandsabgabe.

Eine weitere Maßnahme für leistbares Wohnen ist, zu prüfen, ob bestehende Mietverhältnisse noch leistbar sind – damit sind wir beim heutigen Tagesordnungspunkt. Da hilft natürlich – wir haben es auch schon von der Kollegin von der SPÖ gehört – der Vergleich mit den Reallöhnen, denn die Mieten stiegen in den letzten Jahren weit, weit rascher, als die Reallöhne es taten. Daher entsteht dann bei bestehenden Mietverträgen das Problem mit der Leistbarkeit. Daher freue ich mich natürlich, dass wir heute diese Inflationsbremse weiterführen und dass sie auch, so wie schon von uns im Frühjahr beantragt, auf die freien Mietverträge, also die, die keine gesetzlich begrenzte Miethöhe haben, ausgedehnt wird.

Aber nicht nur ein ausreichender Bestand und ein ausreichendes Angebot an leistbaren Mieten sind existenziell wichtig, sondern auch, dass man in der gefundenen, vielleicht damals leistbaren Wohnung bleiben darf. Was nützt uns so eine günstige Wohnung, wenn man nach drei Jahren ausziehen muss oder die Verlängerung des Mietvertrags mit einer Mieterhöhung verbunden ist? Man ist bei der Verlängerung eines Mietvertrags auf den Goodwill des Vermieters, der Vermieterin angewiesen.

Das heißt eben auch, dass man sich diesem Vermieter, dieser Vermieterin gegenüber möglichst freundlich verhalten will. Da geht man nicht vor Gericht und da besteht man auch schon gar nicht darauf, dass die Miethöhe gesetzeskonform ist. Daher ist die Verlängerung der Mindestbefristung auf fünf Jahre gut, aber meiner Meinung nach ist das nur ein Tropfen auf den heißen Stein und alles andere als ein Paradigmenwechsel, liebe Kolleg:innen von der SPÖ. Daher fordern wir schon lange eine komplette Aufhebung der Befristung,

zumindest im gewerblichen Vermieter:innenbereich. (Bundesrat **Beer** [SPÖ/W]:
Warum habt ihr es nicht in der Vorgängerregierung umgesetzt?)

Eine weitere Herausforderung bei befristeten Mieten sind die hohen Umzugskosten und der Stress, der mit der Wohnungssuche verbunden ist. Glücklicherweise haben wir, wenn es um den Umzug geht, damals in der letzten Regierungsperiode die Maklerprovision eingespart, sodass sich Mieter:innen Tausende – wirklich Tausende! – Euro ersparen. Befristung erklärt gemeinsam mit Umzugskosten und Stress auch, warum gesetzwidrige Miethöhen nicht so oft bekämpft werden. Das heißt, eine gänzliche Aufhebung der Befristung würde helfen, die Miethöhen zu prüfen und notfalls gerichtlich an das Gesetz anzupassen. Und damit wäre das meines Erachtens auch eine präventive Maßnahme, die die Miethöhen deutlich verringern würde.

Man könnte aber auch zusätzlich gesetzwidrige Miethöhen bestrafen, denn immerhin ist – wir haben es heute schon mehrmals gehört – Wohnen ein Grundrecht. Ich bin mir sicher, wenn so eine Strafe da wäre, würde die Rechtsbefolgung bei den Miethöhen diese Miethöhen drastisch senken.

Ein vorletzter Punkt, der mir wichtig ist: Kollegin Schwarz-Fuchs hat vorhin auch über Investitionen gesprochen, Investitionen in den Bau von leistbaren Wohnungen. Was mir da wichtig ist – und das betrifft auch Wien, das ist ein schönes Beispiel -: der Wohnbauförderungsbeitrag. Wie der Name schon sagt, sollte der den Wohnbau fördern, damit der Wohnungsmarkt größer wird und damit Wohnungen natürlich billiger werden. Erstaunlich ist aber, man muss mit dieser Einnahme, diesem Wohnbauförderungsbeitrag, der mit den Lohnnebenkosten eingenommen wird – zur Hälfte vom Arbeitgeber, zur Hälfte von der Arbeitnehmerin; in Wien derzeit 1 Prozent –, nicht Wohnungen bauen, weil es keine Zweckwidmung drauf gibt. Das heißt, das Land kann mit den

Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag auch anderes finanzieren, und das tut es auch.

Wien nimmt zum Beispiel pro Jahr 400 Millionen Euro aus dem Wohnbauförderungsbeitrag ein. Davon wird aber leider nur die Hälfte für den Wohnbau verwendet, der Rest verschwindet im allgemeinen Budget. Ab 2026 wird dann dieser Wohnbauförderungsbeitrag von den Lohnkosten erhöht, nämlich auf 1,5 Prozent, was insgesamt 600 Millionen Euro in die Kassen der Stadt Wien spült – spielt, ja: spült. (*Heiterkeit der Rednerin. – Heiterkeit bei Mitgliedern des Bundesrates von der SPÖ.*) Mit diesen 600 Millionen Euro könnte eigentlich wunderbar leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Es ist aber fraglich, ob das gemacht wird, denn es gibt ja keine Zweckwidmung. Das Wohnbauförderungsbeitragsgesetz ist also ein Gesetz, das nicht hält, was es mit seinem Namen verspricht.

Genauso auch das Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz: Das sollte so selbstverständlich sein, dass die betroffenen Mieter:innen es auch verstehen und zu ihrem Recht kommen. Es wurde mehrmals auf den Ausschuss verwiesen. Ich fand es schon sehr interessant, dass eine Regierungspartei selbst in etwa eine halbe Stunde im Ausschuss gefragt hat, um dieses Gesetz zu verstehen. Das heißt: Es wäre doch wunderbar, wenn es so geschrieben würde, dass man es versteht.

Eines auch noch zum Schluss: Ja, man muss nicht nur die Symptome bekämpfen, sondern eben auch die Ursache. Und ja, es muss gebaut werden. Da gibt es ja auch schon länger die Forderung der Länder, wieder eine Wohnbauinvestitionsbank zu aktivieren – die wurde leider unter Schwarz-Blau abgeschafft. Damit könnte man, nämlich auch mit Förderungen von der EU, Zehntausende Wohnungen ohne Budgetbelastung, also budgetneutral, bauen.

Ich bitte Sie: Nehmen Sie das Menschenrecht auf Wohnen ernst, sorgen Sie für ausreichend leistbare Wohnungen und schreiben Sie auch für sich selbst verständliche Gesetze! – Vielen Dank. (*Beifall bei den Grünen.*)

16.56

Vizepräsident Michael Wanner: Danke schön.

Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau Staatssekretärin Mag. Michaela Schmidt.

RN/54

16.57

Staatssekretärin im Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport MMag. Michaela Schmidt: Sehr geehrter Herr Präsident! Geschätzte Kolleginnen und Kollegen! Sie beraten heute ein Gesetz, dessen Bedeutung – ich glaube, das ist in den vorigen Redebeiträgen auch sehr deutlich geworden – über das Mietrecht selbst hinausgeht. Es ist tatsächlich eine zentrale wirtschaftspolitische und sozialpolitische Frage, wie wir Inflation bekämpfen, aber auch, wie wir Planungssicherheit schaffen und wie wir sicherstellen, dass Wohnen in Österreich kein Luxus wird.

Die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum ist eine Voraussetzung für ein gutes Leben. Sie ist eine Voraussetzung für das erste Kind oder für die Frage von weiteren Kindern. Sie ist eine Voraussetzung dafür, dass die Menschen entscheiden, ob sie für einen Job auch umziehen, dorthin, wo vielleicht die Fachkräfte gesucht werden. Wohnraum ist kein Produkt, ist keine Ware, sondern es ist unser Zuhause. Genau deshalb können wir Wohnen – und werden es auch nie – nicht ausschließlich den Gesetzen eines ungeregelten Marktes überlassen. (*Beifall bei der SPÖ.*)

Die vergangenen Jahre haben uns leider sehr schmerhaft vor Augen geführt, was ansonsten passieren kann. In den letzten fünf Jahren sind viele Mieten um

rund 30 Prozent gestiegen und damit deutlich stärker als die meisten Einkommen. Die Folge kennen wir alle: Die Wohnkosten fressen einen immer größeren Teil des Gehalts auf. Für viele Menschen wird Wohnen zum finanziellen Risiko.

Ich möchte betonen, es ist nicht nur ein sozialpolitisches – natürlich, vor allen Dingen –, es ist auch ein volkswirtschaftliches Problem. Hohe Wohnkosten wirken wie eine versteckte Steuer auf Arbeitseinkommen. Sie dämpfen den Konsum, sie erschweren die Arbeitsaufnahme und den Standortwechsel. Sie verschärfen die Inflation und die Fachkräftesituation der Unternehmen. (*Beifall bei der SPÖ.*)

Genau deshalb, denke ich, sollten wir alle ein Interesse daran haben, dieses Thema auch zur Toppriorität zu erklären.

Was wir zusätzlich in den letzten Jahren gesehen haben, war – darüber hinaus – eine gefährliche Spirale. Die hohen Energiepreise, die im ersten Schritt die Inflation nach oben gebracht haben, sind aufgrund der Bindung der Mietverträge an den VPI in die Mieten geflossen. Das heißt, die hohen Energiekosten haben die Mieten erhöht, nicht irgendwelche anderen Kosten. Diese hohen Energiekosten haben die Mieter und Mieterinnen aber ohnehin selbst bezahlt, über ihre Stromrechnungen, über ihre Heizungsrechnungen, über ihre Betriebskosten, und dann haben sie sozusagen noch die hohen Mietvorschreibungen dazubekommen. Die Spirale entsteht dann dadurch, dass diese erhöhten Mieten wiederum einen Einfluss auf die Inflationsrate haben; sie haben die Inflation weiter angetrieben. Mit dieser Mietpreisbremse durchbrechen wir künftig diese Spirale.

Künftig gilt: In Hochinflationsphasen wird eben nicht mehr die gesamte Inflation automatisch auf die Mieten überwälzt. Wenn die Inflation über 3 Prozent liegt, darf nur noch die Hälfte der darüberliegenden Teile weitergegeben werden.

Mieten werden damit in Zukunft von Inflationstreibern zu Inflationsdämpfern.

Ja, das ist ein Eingriff in freie Mieten, und genau deshalb macht es volkswirtschaftlich auch Sinn.

Die Ideologie, dass die beste Wirtschaftspolitik gepflegtes Zuschauen und Zuwarten ist, ist falsch; das haben die letzten fünf Jahre eindeutig bewiesen.

Damit ist jetzt Schluss. Wir greifen eben dort ein, wo die Marktmechanismen offensichtlich versagen und auch gesamtwirtschaftlichen Schaden anrichten.

Wir tun das gezielt und maßvoll und auch planbar. (*Beifall bei der SPÖ.*)

Darüber hinaus dürfen die Mietanpassungen – und auch das ist wichtig – künftig nur noch einmal pro Jahr erfolgen. Es ist Schluss mit den mehrfachen Erhöhungen, die wir in den letzten Jahren gesehen haben, in denen manche den Mieterinnen und Mietern zwei- bis dreimal im Jahr eine Mieterhöhung vorgeschrieben haben. Es ist Schluss mit dieser permanenten Unsicherheit für Mieterinnen und Mieter.

Ein zentraler Punkt – und ich freue mich, dass das von allen hier so gesehen wird – ist natürlich auch die Verlängerung der Mindestdauer bei befristeten Mietverträgen, denn wer befristet wohnt, insbesondere mit Kindern, mit einem fixen Job, der lebt in ständiger Unsicherheit. Alle paar Jahre drohen massive Erhöhungen oder sogar der Verlust der Wohnung. Das verursacht nicht nur Stress, sondern eben auch reale volkswirtschaftliche Kosten: häufiges Übersiedeln, eine geringere Bindung an den Wohnort, eine eingeschränkte Lebensplanung. Darum erhöhen wir die Mindestbefristung von drei auf fünf Jahre.

Auch im geregelten Bereich bleiben wir natürlich konsequent. Der Mietpreisdeckel von 0 Prozent im Jahr 2025 wird fortgeführt, liegt 2026 bei maximal 1 Prozent, 2027 bei maximal 2 Prozent. Damit stellen wir sicher, dass sich das Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnkosten wieder normalisieren

kann und die Inflation insgesamt in ruhigere Bahnen zurückfindet. (*Beifall bei der SPÖ.*)

Wir sorgen für leistbares und verlässliches Wohnen. Das haben wir versprochen und das tun wir; ich ersuche daher um breite Zustimmung. – Vielen Dank.
(*Beifall bei SPÖ und ÖVP.*)

17.02

Vizepräsident Michael Wanner: Weitere Wortmeldungen liegen dazu vor. –
Bitte schön.

RN/55

17.02

Bundesrat Andreas Guggenberger (FPÖ, Wien): Danke, Herr Vizepräsident!
Sehr geehrte Frau Staatssekretär! Liebe Kolleginnen und Kollegen im Bundesrat!
Werte Zuseher, jetzt anscheinend nur mehr vor den Fernsehgeräten! Wir reden heute über ein Thema oder ein Gesetz, das vor allem in den Mietbereich eingreift. Es geht in erster Linie – von allen schon gesagt worden – darum: Wohnen muss für jeden Menschen leistbar sein, weil es ein Grundrecht, ein Menschenrecht ist.

Nur: Zu den Wohnkosten gehört ja nicht nur die Miete, die zum Beispiel in Wien vom Jahr 2023 auf 2024 um 11 Prozent gestiegen ist. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Wien liegt derzeit bei 19,20 Euro beziehungsweise ist im Jahr 2024 bei 19,20 Euro gelegen; das heißt also, für eine 70-Quadratmeter-Wohnung zahlen Sie ungefähr 1 350 Euro.

(*Staatssekretärin Schmidt: Ich bin Salzburgerin, ich zahle noch mehr!*) – Das mag schon sein, dass es auch noch teurere Städte als Wien gibt, aber jetzt schaue ich mir an: Welcher Mensch mit einem geringeren Einkommen kann sich diese Miete leisten? Dann kommen zu dieser Miete on top ja noch die

Betriebskosten, die Hausbetriebskosten, dazu, und die hängen dann vor allem davon ab, wie die Betriebskosten und all die Abgaben erhöht werden. Diese werden zum Beispiel in Wien massivst erhöht, immer wieder, statt dort auch auf die Bremse zu steigen – denn genau dort kann man auch auf die Bremse steigen, damit die Betriebskosten eben nicht so hoch sind.

Was wir aber heute hier diskutieren, wird vom Herrn Vizekanzler und unter anderem auch Wohnminister Andreas Babler als „historischer Schritt“ verkauft. Ich sage Ihnen eines: Historisch ist höchstens die Unverfrorenheit, mit der man versucht, den Menschen ein wirkungsloses Gesetz als großen sozialen Wurf unterzujubeln. (*Beifall bei der FPÖ.*)

Herr Babler hat dieses Gesetz groß angekündigt, medial aufgeblasen und politisch vermarktet; herausgekommen ist aber nichts anderes als ein Schmähpaket auf Kosten der Mieter. Wenn wir uns das Verfahren der Gesetzwerdung anschauen: Die Begutachtungsfrist war 14 Tage. Da hat es sogar vom Verfassungsdienst des Bundeskanzleramtes Kritik gegeben, der klar festgehalten hat, dass die Begutachtungsfrist normalerweise sechs Wochen ist. Es sind ausreichend Stellungnahmen eingegangen, vor allem auch negative Stellungnahmen – das haben wir heute auch schon gehört –, auch von Ihrer Seite, von SPÖ-Seite – vom Gewerkschaftsbund, von der Arbeiterkammer und von der Mietervereinigung –, die das alles als eher verteuert sehen und nichts Positives an diesem Gesetzentwurf gesehen haben. (*Beifall bei der FPÖ. – Zwischenruf des Bundesrates Beer [SPÖ/W].*)

Sie haben aber alle diese Anregungen ignoriert, keine wesentliche Anregung eingebaut und haben den Entwurf unverändert als Regierungsvorlage eingebracht. Jetzt muss ich es noch einmal sagen: So sieht anscheinend das sozialdemokratische Verständnis von Dialog aus – zuhören und dann alles ignorieren. (*Beifall bei der FPÖ.*)

Es wird immer von einer Mietpreisbremse geredet. Ich sage Ihnen: In Wahrheit verdient dieses Gesetz die Bezeichnung Mietpreisbremse nicht, das ist höchstens ein Mietpreisbremserl. Das haben wir jetzt auch schon häufig gehört: Die ersten 3 Prozent Inflation zahlt der Mieter voll, und dann wird das im Endeffekt halbiert. – Das ist keine Entlastung für den Mieter, das ist eine gesetzliche Garantie, dass Mieten auch weiterhin steigen werden.

Noch schlimmer ist, was Sie betreffend Wertsicherungsklauseln machen: Sie reden von Rechtssicherheit, verschweigen aber, dass diese Rechtssicherheit einseitig zugunsten der Vermieter geht. Mieter, die jahrelang zu viel bezahlt haben, können künftig nur mehr fünf Jahre rückfordern. Das heißt, wer rechtswidrig kassiert hat, darf den Großteil behalten, wer ehrlich bezahlt hat, verliert seine Ansprüche. – Das ist kein Mieterschutz, sondern eine nachträgliche Amnestie für Vermieter. (*Beifall bei der FPÖ.*)

Das Ganze wird noch interessanter: Viele dieser Indexklauseln wurden erst durch spätere OGH-Judikatur als rechtswidrig erkannt. Die Mieter konnten das gar nicht früher wissen, aber statt sie zu schützen, schneiden Sie ihnen jetzt ihre Rechte ab.

Die Verlängerung der Mindestbefristung von drei auf fünf Jahre klingt gut und nett, ist aber wieder nur Kosmetik, denn die institutionellen Großvermieter können weiterhin befristen, Druck aufbauen und bei Verlängerung kräftig zulangen. Genau dort, wo die Probleme am größten sind, greifen sie nicht ein. (*Beifall bei der FPÖ.*)

Und was macht der Herr Wohnminister? – Er ignoriert sogar die Kritik aus seinen eigenen Reihen, stellt sich hin und sagt sinngemäß: Ich weiß es besser! Das ist keine soziale Politik, das ist die pure Arroganz im roten Mäntelchen. Wenn man Mieter wirklich entlasten will, dann braucht es eine echte

Begrenzung. Zumindest einmal kurz- bis mittelfristig könnte man sich da zum Beispiel am EZB-Ziel der Geldwertstabilität orientieren.

Wir sagen auch: Großvermieter dürfen Mietverträge für Wohnungen nicht wie Spekulationsobjekte befristen; Befristung darf nicht länger ein Druckmittel sein. Das wäre ehrlich, das wäre wirksam, und das wäre auch echte soziale Verantwortung. Der Gesetzentwurf ist aber das Gegenteil davon: große Worte, kleine Wirkung; und am Ende zahlen doch wieder die Mieter. Das ist kein Mieterschutz, das ist eine reine Mogelpackung. (*Beifall bei der FPÖ.*)

17.11

Vizepräsident Michael Wanner: Es liegen dazu keine weiteren Wortmeldungen vor.

Wünscht noch jemand das Wort? – Das ist nicht der Fall. Die Debatte ist geschlossen.

RN/56

Abstimmung

Vizepräsident Michael Wanner: Wir kommen zur Abstimmung, die über die gegenständlichen Tagesordnungspunkte getrennt erfolgt. – Bitte nehmen Sie Ihre Plätze ein.

RN/56.1

Wir gelangen zur Abstimmung über den Beschluss des Nationalrates vom 11. Dezember 2025 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bauproduktenotifizierungsgesetz 2013 geändert wird.

Ich ersuche jene Bundesrätinnen und Bundesräte, die dem Antrag zustimmen, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu

erheben, um ein Handzeichen. – Das ist die **Stimmenmehrheit**. Der Antrag ist somit **angenommen**.

RN/56.2

Wir gelangen zur Abstimmung über den Beschluss des Nationalrates vom 11. Dezember 2025 betreffend ein 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz.

Ich ersuche jene Bundesrätinnen und Bundesräte, die dem Antrag zustimmen, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben, um ein Handzeichen. – Das ist die **Stimmenmehrheit**. Der Antrag ist somit **angenommen**.