

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 Mietensicherungsrecht, 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 abgefedert 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 zach!*) –: 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, könne 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.