

## 2399 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVII. GP

---

# Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen

**über den Antrag 3090/A der Abgeordneten Mag. Jörg Leichtfried, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz)**

Die Abgeordneten Mag. Jörg Leichtfried, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Initiativantrag am 25. Jänner 2023 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„A. Nach geltender Rechtslage erhöhen sich die Richtwerte seit 1. April 2008 jedes zweite Jahr. Die letzte Erhöhung der Richtwerte fand, nach deren Aussetzung 2021, mit 1. April 2022 statt und wurde in BGBl. II Nr. 137/2022 kundgemacht.

In den letzten 15 Jahren wurden die Indexierungen der Richtwertmieten vier Mal aufgeschoben, etwa im Zuge der Finanzkrise 2008 oder auch während der Corona-Pandemie 2021. Die derzeit hohen Inflationsraten von bereits über 10% führen zu einem enormen Kaufkraftverlust für weite Teile der Bevölkerung. Ein Eingriff des Staates erscheint daher mehr als geboten, um die am 1. April 2023 gesetzlich vorgesehene Indexierung bis 31. März 2026 auszusetzen und damit die Bevölkerung zu entlasten. Der internationale Vergleich zeigt, dass Mieter\*innen sehr wohl entlastet werden. Beispielsweise haben Spanien und Portugal bereits im Sommer 2022 die Mieterhöhungen bei 2% gedeckelt, Frankreich führte einen Deckel von 3,5%, Dänemark von 4% ein.

In der Schweiz dürfen die Mieterhöhungen nur 40% der Inflationsrate betragen und Schottland hat Mieterhöhungen gesetzlich sogar verboten.

Die gesetzliche Indexierung der Wohnungsmieten ist grundsätzlich zu hinterfragen, da Wohnungsmieten einen relevanten Teil bei der Berechnung des Warenkorbes und damit der Inflation ausmachen; bei hohen Inflationsraten und entsprechenden Mieterhöhungen wird eine Spirale in Gang gesetzt, die den Verbraucherpreisindex weiter nach oben schraubt. Das Aussetzen gesetzlich vorgesehener Mietindexierungen führt daher auch zu einer Abflachung der Gesamtinflationsrate und treibt diese nicht weiter nach oben.

B. Aus dem Mietrechtsgesetz ergibt sich noch eine weitere gesetzliche Wertsicherung von Beträgen, jene nach § 16 Abs. 6 MRG. Es handelt sich dabei um die Valorisierung der Kategoriebeträge und weiterer mietrechtlicher Beträge. Diese Wertsicherung tritt jeweils nach Überschreiten einer fünfprozentigen Indexschwelle ein. Durch die hohe Inflationsrate wird auch dieser Wert mittlerweile mehrmals pro Jahr überschritten, daher soll aus den gleichen Überlegungen wie bei den Richtwertmieten auch diese Valorisierung durch das Einschreiten des Gesetzgebers zurückgenommen werden.

### Zu Artikel 1 (Änderung des § 16 MRG):

Hier wird die vorgesehene gesetzliche Valorisierung der Kategoriemieten sachlich geändert und eine Erhöhung der derzeit geltenden gesetzlichen Werte bis 31. März 2026 ausgesetzt. Gleichzeitig soll die zukünftige Valorisierung der Kat-Beträge der Valorisierung der Richtwerte angepasst werden.

**Zu Artikel 2 (Änderung des § 5 des Richtwertgesetzes):**

Die derzeit gesetzlich vorgesehene erneute Indexierung der Richtwerte per 1. April 2023 wird bis 31. März 2026 ausgesetzt.

Weiters wird für die zukünftige Valorisierung der Richtwerte und Kategorie-Beträge entsprechend den Vorgaben der Europäischen Zentralbank (EZB) auf eine ‚Regel-Inflation‘ von max. 2% p.a. abgestellt. Dabei wird die durchschnittliche Entwicklung des EZB-Leitzinssatzes herangezogen. Die Berechnung erfolgt indem man die Summe über den täglichen Leitzinssatz der EZB des Vorjahres bildet und diese Zahl durch 365 dividiert. Die Erhöhung ist allerdings mit dem Inflationsziel von 2% begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass eine Inflation über diesem Wert außergewöhnlichen Ereignissen wie etwa Krisen bzw. Kriegen geschuldet ist, die aber eine ausufernde Erhöhung der Mieten nicht rechtfertigen.“

Der Ausschuss für Bauten und Wohnen hat den gegenständlichen Initiativantrag erstmals in seiner Sitzung am 23. Februar 2023 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter Abgeordneter Maximilian **Köllner**, MA die Abgeordneten Andreas **Ottenschläger**, Mag. Philipp **Schrangl**, Dr. Johannes **Margreiter** und Mag. Nina **Tomaselli**. Anschließend wurden die Verhandlungen vertagt.

Der Ausschuss für Bauten und Wohnen hat den gegenständlichen Initiativantrag erneut in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Mag. Selma **Yildirim** und Mag. Philipp **Schrangl**.

Bei der Abstimmung fand der gegenständliche Initiativantrag keine Mehrheit (für den Antrag: S, F, dagegen: V, G, N).

Zur Berichterstatterin für den Nationalrat wurde Abgeordnete Mag. Nina **Tomaselli** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Ausschuss für Bauten und Wohnen somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle diesen Bericht zur Kenntnis nehmen.

Wien, 2023 12 12

**Mag. Nina Tomaselli**

Berichterstattung

**Mag. Ruth Becher**

Obfrau

