

RN/125

## 8. Punkt

**Bericht des Budgetausschusses über den Antrag 76/A der Abgeordneten Andreas Ottenschläger, Julia Elisabeth Herr, Mag. Sophie Marie Wotschke, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Konsumentenschutzgesetz geändert werden (35 d.B.)**

**Präsidentin Doris Bures:** Damit kommen wir zu Tagesordnungspunkt 8.

Auf eine mündliche Berichterstattung wurde verzichtet.

Als Erster zu Wort gelangt Herr Abgeordneter Maximilian Weinzierl.

RN/126

19.36

**Abgeordneter Maximilian Weinzierl (FPÖ):** Sehr geehrter Herr Präsident! Hohes Haus! Sehr geehrte Damen und Herren auf der Regierungsbank! Sehr geehrte Zuseher! Die Mieten steigen, die Menschen schnaufen – ja, das ist Fakt, und genau deshalb stimmen wir heute diesem Vorhaben auch zu, weil wir das Volk entlasten wollen, weil es notwendig ist.

Aber was macht diese Regierung? – Sie lockern eine Schraube, während Sie zehn andere wieder enger ziehen. Seien wir ehrlich: Das ist kein Kurswechsel, das ist reine Kosmetik. Das ist ja fast eine Verhöhnung der österreichischen Bevölkerung. *(Beifall bei der FPÖ.)*

Warum ist das Wohnen so teuer? – Weil unser Wohnraum durch die Massenzuwanderung verknappt wurde; weil Sanktionen die Energie und damit das Bauen so teuer gemacht haben wie noch nie zuvor; weil Bürokratie und absurde Auflagen die Kosten in die Höhe treiben und – ja – weil sich die Regierenden der letzten Jahre nicht im Ansatz dafür interessiert haben, was das für einfache Leute bedeutet.

Wir sagen: Ja zur Mietbremse, aber Schluss mit Symptombekämpfungen! Runter mit den Baukosten, runter mit den Abgaben und runter mit der Zuwanderung (*Beifall bei der FPÖ*), denn Wohnen muss in Österreich wieder für die Österreicher leistbar sein, und zwar nicht nur für ein bis zwei Jahre, sondern für Generationen! (*Beifall bei der FPÖ.*)

19.37

**Präsidentin Doris Bures:** Nächster Redner: Herr Abgeordneter Andreas Ottenschläger.

RN/127

19.37

**Abgeordneter Andreas Ottenschläger (ÖVP):** Sehr geehrte Frau Präsidentin! Geschätzte Ministerin! Herr Minister! Frauen Staatssekretärinnen! Geschätzte Kolleginnen und Kollegen! Werte Zuseherinnen und Zuseher, so Sie die Sitzung noch verfolgen! Wir sprechen jetzt unter diesem Tagesordnungspunkt über den vorliegenden Antrag, den wir auch gestern im Budgetausschuss schon diskutiert und beschlossen haben, in dem es eben darum geht, die sogenannte Mietpreisbremse umzusetzen.

Was ist damit gemeint? – Wir haben uns für das Jahr 2025 für den sogenannten geregelten Bereich, also sprich für die Altbauwohnungen und den gemeinnützigen Bereich, darauf verständigt, dass es dieses Jahr keine

Mieterhöhungen geben wird. Wir bekennen uns auch dazu, weil das durchaus auch einen Effekt auf die Teuerung, auf die Inflationsrate hat, und wir müssen natürlich auch in Österreich weiterhin achtsam darauf schauen, dass die Teuerung, die Inflationsraten nicht wieder steigen.

Aber vielleicht lassen Sie mich ja die Gelegenheit nutzen, um ein bisschen einen Ausblick darauf zu geben – weil ja jetzt immer wieder diskutiert wurde, gestern im Budgetausschuss und auch in der Öffentlichkeit –: Was bedeuten die weiteren Schritte, die wir im Regierungsprogramm miteinander, wie ich meine sehr konstruktiv und aufeinander zugehend, vereinbart haben?

Es ist vorgesehen, dass wir nach dem heutigen Beschluss, der eben das Jahr 2025 betrifft, in den Jahren 2026 und 2027 weitere dämpfende Maßnahmen im sogenannten geregelten Bereich vollziehen wollen. Das bedeutet eben 1 Prozent 2026 und maximal 2 Prozent 2027.

Es ist in Österreich leider Tatsache, dass es, was diese sogenannten Wertsteigerungs- oder Wertsicherungsklauseln betrifft, eine Rechtsunsicherheit gibt. Wir wollen klare, faire Verhältnisse und Rechtssicherheit sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter schaffen. Deswegen haben wir uns eben im Regierungsprogramm darauf verständigt, Rechtssicherheit im Zuge einer sogenannten Reparatur dieser Wertsicherungsklauseln zu schaffen, und auch darauf, jetzt komme ich zum springenden Punkt, dass wir das zum Anlass nehmen, für alle Wohnmietverhältnisse in Zukunft einen gemeinsamen gesetzlich verankerten Index zu schaffen.

So, wie es im Regierungsprogramm steht, wären das dann pro futuro auf Basis des Verbraucherpreisindex maximal 3 Prozent. Alles, was darüber hinausgeht, wird dann halbe-halbe zwischen Mieter und Vermieter geteilt; übrigens etwas, was (*in Richtung FPÖ*) wir auch in ähnlicher Art und Weise ausverhandelt hätten,

und das, was wir schon in der Vergangenheit schon einmal in Ansätzen gehabt haben. Also es dürfte hier ja grundsätzlich eine breite Mehrheit dafür geben.

Dieser gesetzliche Index ist dann eben in Zukunft für alle Wohnmietverhältnisse auf Dauer anzuwenden, auch für den privaten, sozusagen frei vereinbarten Bereich.

Mir ist nur wichtig, zu sagen, wir sollen hier sehr präzise sein, was wirklich kommt: also die Dämpfungsmaßnahmen – 0, 1, 2 – für den sogenannten geregelten Bereich, und ab dem Zeitpunkt, wenn wir die Wertsicherung insgesamt neu regeln, gelten auch für den privaten ebendiese 3 Prozent, und darüber hinaus, also wenn es höhere Inflationsraten gibt, wird das dann halbe-halbe geteilt.

Was ich aber auch noch präzise mitgeben möchte: Es ist nicht angedacht, dass wir die Mietzinsbildung per se verändern. Das heißt, im geregelten Bereich ist sie eben geregelt, im freien Bereich ist sie grundsätzlich frei vereinbar. Es ist auch nicht angedacht, das zu ändern, sondern es geht darum, dass wir eben in Zeiten hoher Inflationsraten einen Automatismus für alle Wohnmietverhältnisse haben, der dann greift, wenn es zu exorbitanten Steigerungen kommt.

Das, glaube ich, ist vernünftig. Ich bitte auch, zu bedenken: Wir brauchen auch immer ein investitionsfreundliches Klima. Deswegen auch die klare Botschaft: Wir wollen Rechtssicherheit schaffen mit einem neuen Index, der gewährleistet, dass es auch für Investoren, für Vermieterinnen und Vermieter klare Verhältnisse gibt, und mit Rechtssicherheit einhergehend sollten auch Investitionen getätigt werden. *(Beifall bei ÖVP und NEOS sowie bei Abgeordneten der SPÖ. – Abg. Scherak [NEOS]: Sehr präzise vom Kollegen Ottenschläger!)*

**Präsidentin Doris Bures:** Nun gelangt Frau Abgeordnete Julia Herr zu Wort. – Bitte.

RN/128

19.42

**Abgeordnete Julia Elisabeth Herr (SPÖ):** Vielen Dank, Frau Präsidentin. – Ich darf mich meinen beiden Vorrednern anschließen. Die Mieten waren hier im Hohen Haus in den letzten Jahren immer wieder Thema. Ich weiß nicht, wie oft ich hier gestanden bin und darauf hingewiesen habe, dass sie erneut steigen.

Das ist im Übrigen auch ein langfristiger Trend. Ich habe nur eine Zahl herausgesucht: Allein im privaten Sektor sind die Mieten seit dem Jahr 2010 um 80 Prozent gestiegen! Das heißt, das sind wirklich massive Mietsteigerungen, die da vonstattengegangen sind. Besonders in den letzten Jahren hat sich das aufgrund der Teuerung noch einmal zugespitzt, da hatten wir in wenigen Jahren Mietsteigerungen um bis zu 25 Prozent. Man sagt immer so diese Zahl: 25 Prozent. Was aber bedeutet das dann in der Realität, wenn man plötzlich im nächsten Monat um ein Viertel mehr Miete zahlt, wenn das Hunderte Euro sind, die man auf einmal mehr stemmen muss? – Das war eine riesige Herausforderung für viele betroffene Menschen, die sogar umziehen mussten, weil sie gesagt haben: Diesen Mietanstieg, den kann ich nicht stemmen!

Das hat dazu geführt, dass in den letzten Jahren – und dazu gibt es ganz viele Befragungen – nahezu jede vierte Person gesagt hat, sie hat ein Problem damit, sich die Lebenskosten im Sinne von Wohnkosten zu leisten.

Dass wir da jetzt Abhilfe schaffen können, das erfüllt mich wirklich mit besonders viel Stolz. Ich glaube, das ist ein Kompromiss, der sich wahrlich sehen lassen kann, denn wir werden im geregelten Mietbereich für heuer tatsächlich

einen Stopp möglich machen. Im geregelten Mietbereich werden die Mieten heuer um 0 Prozent steigen. Das ist wirklich großartig. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Kollege Ottenschläger hat es ausgeführt: Im nächsten Jahr ist es dann laut Regierungsprogramm 1 Prozent, danach 2 Prozent. Das ist aber nicht alles. Wir wollen nicht nur dort ansetzen, wo es sozusagen die Regulierung schon gibt, eben bei den Kategoriemieten beispielsweise, sondern auch darüber hinaus. Es soll dann in Zukunft eben einen Index geben, der bei 3 Prozent liegt.

Liebe Kolleginnen und Kollegen von der FPÖ, ich muss schon sagen, wenn man sich anschaut, was in der Vorgängerregierung beschlossen worden ist, dann stellt man fest: Mit den Grünen waren es 5 Prozent. Im Regierungsprogramm von ÖVP und FPÖ waren es 4 Prozent; und wir bringen jetzt die 3 Prozent heim. Also das ist ein sehr starkes Stück, sich hier herauszustellen und zu sagen: Na, das ist ja nur Symbolpolitik! *(Beifall bei der SPÖ.)*

Nein, nein, was die Sozialdemokratie heute hier heimbringt, ist viel mehr, als die FPÖ beim Verhandeln geschafft hat. Dementsprechend verstehe ich, dass Sie da jetzt nervös sind und gleich wieder ablenken und über andere Themen sprechen. *(Abg. Kaniak [FPÖ]: Zum Beispiel über die großen Gebührenerhöhungen in Wien sollten wir reden!)* Ich habe schon überlegt, wie lange es dauern wird, bis Sie irgendwie über das Thema Asyl sprechen. Heute geht es um die Mieten. Wir bringen heim, was Sie nicht geschafft haben. *(Abg. Belakowitsch [FPÖ]: Reden Sie einmal über die Betriebskosten!)* Ich verstehe, dass man da enttäuscht ist. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Wir sind es aber nicht, und in diesem Sinne will ich mich wirklich bedanken, auch bei den Koalitionspartnern, bei den NEOS und bei der ÖVP, und will noch dazusagen, dass dieser neue Deckel bei 3 Prozent dann ja sehr breit wirken wird. Das heißt, da geht es nicht nur um die klassische Familie, an die wir jetzt vielleicht denken, die dann in Zukunft keine so hohen Mietsteigerungen mehr

durchleben muss, sondern da geht es auch um die Geschäftsraummieten. Auch beim stationären Handel beispielsweise haben wir gesehen, dass das für viele eine große Herausforderung war, die Mieten für die Geschäftslokale zu zahlen, und auch die werden profitieren.

Ich glaube, das ist in der aktuellen Situation ganz besonders wichtig. Wenn wir zum Beispiel an Palmers oder an viele andere Handelsketten denken, die zusperren mussten: Da waren natürlich auch die Mieten ein Faktor. Für all das wollen wir in Zukunft Abhilfe schaffen.

In diesem Sinne freue ich mich, dass wir das, wenn ich das richtig verstehe, jetzt einstimmig beschließen. Also, liebe Kollegen der FPÖ, das muss doch dann eine gute Maßnahme sein, davon bin ich überzeugt. – Vielen Dank. *(Beifall bei der SPÖ sowie des Abg. Taschner [ÖVP].)*

19.46

**Präsidentin Doris Bures:** Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau Abgeordnete Sophie Marie Wotschke.

RN/129

19.47

**Abgeordnete Mag. Sophie Marie Wotschke (NEOS):** Sehr geehrte Frau Präsidentin! Werte Mitglieder der Bundesregierung! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Zuseher! Wir diskutieren heute eine Aussetzung der Inflationsanpassung im regulierten Bereich wie auch im gemeinnützigen Sektor – eine Maßnahme, die den Mietern im Altbau und auch in gemeinnützigen Wohnungen kurzfristig Mieterhöhungen erspart. Wir dürfen und wir werden in der Wohnpolitik aber nicht den Weitblick und nicht den Blick aufs große Ganze verlieren. *(Beifall bei den NEOS sowie des Abg. Ottenschläger [ÖVP].)*

Wenn wir langfristig günstige Mieten für alle in Österreich wollen, dann werden wir das Angebot am Wohnungsmarkt vergrößern müssen; den Bestand mobilisieren, sodass es nie die bessere Lösung ist, eine Wohnung leer stehen zu lassen, als sie zu vermieten; es finanziell attraktiv machen, zu sanieren, auch im Altbau; Förderungen übersichtlicher und treffsicherer machen und uns davor hüten, es für Investoren unattraktiv zu machen, zu investieren. *(Beifall bei den NEOS und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

Und daher klipp und klar: Es wird im Neubau keinen Mietendeckel und keine Mietpreisbremse geben. Im Gegenteil: Was wir tun, ist eine Wertsicherung klarzustellen, die OGH-Rechtsprechung, die Unsicherheit geschaffen hat, zu reparieren und dafür zu sorgen, dass sich Investitionen in den Wohnbau, in Wohnbauprojekte rentieren und lohnen. *(Beifall bei den NEOS und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

Denn ja, auch beim Wohnen gelten die Gesetze von Angebot und Nachfrage, und wenn niemand mehr baut, dann wird uns das alle teuer zu stehen kommen. Das wird auch zentral, wenn wir wollen, dass es in Österreich wieder möglich ist, sich aus eigener Kraft etwas aufzubauen, ohne zu erben: die eigenen vier Wände, die eigene Wohnung oder das eigene Haus. *(Heiterkeit bei den Grünen.)* – Sie bei den Grünen schauen ein bisschen süffisant, aber wenn Sie den Blick über Wien hinaus richten, dann sehen Sie, dass der Großteil in Österreich nicht zur Miete wohnt, sondern im Eigentum – ein Traum, der auch für kommende Generationen noch leistbar und möglich sein muss. *(Beifall bei den NEOS und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

Wir werden die nächsten Jahre daran arbeiten, dass man sich aus eigener Kraft wieder etwas aufbauen kann: mit smarter Wohnpolitik, mit einer Perspektive auf Entlastung, mit einer Attraktivierung von Unternehmertum, mit Meilensteinen in der Bildungspolitik und mit einem klaren Blick auf ein starkes



Europa – für ein Österreich, in dem wir unseren Wohlstand halten und ausbauen, und für ein neues Aufstiegsversprechen. – Danke. *(Beifall bei den NEOS und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

19.49

**Präsidentin Doris Bures:** Nächste Rednerin: Frau Abgeordnete Nina Tomaselli.

RN/130

19.49

**Abgeordnete Mag. Nina Tomaselli (Grüne):** Sehr geehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Zuseherinnen und Zuseher! Ich kann es relativ kurz machen: Wir werden diesen Antrag unterstützen, weil er eine Linderung bei den Wohnkosten für die Menschen bedeutet, und das ist ja grundsätzlich immer etwas Gutes und begrüßenswert. Der große wohnpolitische Wurf ist das allerdings nicht, das wissen Sie selbstverständlich auch, da muss das Ministerium für Wohnen, das weder Kompetenzen noch Personalressourcen hat, noch deutlich etwas liefern, denn die Mieterinnen und Mieter gehen fast in den Wohnkosten unter.

Die Problematik liegt doch auf der Hand, denn – ich habe Ihnen genau zugehört – Sie kappen jene Mieten, die ohnehin schon niedrig sind, also die im Altbau, im gemeinnützigen Wohnbau. Die Bewohner:innen von Neubauwohnungen, die hohe Mieten haben, also sogenannte freie Mieten, die schauen wiederum durch die Finger. Die haben ohnehin die höheren Mieten und müssen jetzt noch höhere Steigerungen tragen, und das geht doch nicht einfach so, oder, meine sehr geehrten Damen und Herren? *(Beifall bei den Grünen.)*

Ihre Mietpreisbremse wirkt vor allem bei jenen Vermietern, „die jetzt schon niedrige Mieten haben. Und was macht ihr nicht? – Bei den Vermietern, die

hohe Mieten haben, wird nichts gemacht! Das heißt, private Vermieter und Immobilieninvestoren haben keine Gewinneinbußen zu befürchten. Das heißt, dort geht das Geschäft mit den Mieten ganz eindeutig weiter“, und das ist doch das Problem. *(Beifall bei den Grünen.)*

Jetzt wundert mich, liebe Kolleginnen und Kollegen von der SPÖ, wieso Sie nicht klatschen. Es wundert mich auch, wieso Sie, Herr Kollege Muchitsch, nicht klatschen, denn – Überraschung! –, ich habe gerade eins zu eins Ihren Redebeitrag vom Dezember 2023 vorgetragen. *(Heiterkeit und Beifall bei den Grünen.)*

Könnt ihr euch noch erinnern, wie ihr euch über den damaligen Mietpreisdeckel beklagt habt? Was ihr alles gesagt habt? – „Schmähdeckel“, „Mogelpackung“, es ging euch immer darum, dass die freien Mieten nicht dabei sind. Du, Kollegin Herr, hast auch gesagt: „Sind das Mieter:innen zweiter Klasse?“ *(Abg. Herr [SPÖ]: Deswegen steht es jetzt im Regierungsprogramm!)* Ja, deshalb stelle ich diese Frage, gebe sie sehr gerne zurück *(Heiterkeit und Beifall bei den Grünen)*, weil Fakt ist, die teuren Mieten, die freien Mieten werden jetzt genauso wenig ausgebremst wie bei der Mietpreisbremse vor 1,5 Jahren. *(Abg. Herr [SPÖ]: Im Regierungsprogramm ist es ganz klar vereinbart!)* Kein einziger hoher Mietpreis wird gekürzt, das wissen Sie auch, und das ist schlecht, schlecht für die Mieter:innen, meine sehr geehrten Damen und Herren! *(Beifall bei den Grünen.)*

Kollege Muchitsch, in demselben Redebeitrag haben Sie noch etwas kritisiert, nämlich, dass das Renovierungsgeld für die gemeinnützigen Wohnungsträger, der EVB, auch ausgebremst werde. Du sagtest, das gehe doch nicht – Zitat – in Zeiten des Klimawandels! Du meinstest, das sei – Zitat – „fahrlässig“. Im Gegensatz zu euch haben wir, die Vorgängerregierung, den gemeinnützigen Wohnbauträgern genau dieses Minus komplett kompensiert und haben noch ein milliardenschweres Wohnbaupaket draufgelegt. *(Beifall bei den Grünen. –*

*Abg. Oxonitsch [SPÖ]: Eh! – Abg. Krainer [SPÖ]: Und wir dürfen jetzt diesen ungedeckten Scheck bezahlen! Bestimmt! Ungedeckte Schecks ausgestellt! – Weiterer Ruf bei der SPÖ: Ja! – Abg. Krainer [SPÖ]: Und jetzt wundern, dass es ein Defizit gibt!)*

Ihr wiederum macht nichts, ihr seid da säumig. Deshalb bringen wir heute auch in Zusammenhang mit diesem TOP einen Entschließungsantrag ein. Dieser umfasst Mittel für gemeinnützige Wohnbauträger, eine Mietpreisbremse auch für die freie Miete, genau so, wie ihr es euch gewünscht habt, nach SPÖ-Modell, ein Befristungsverbot, auch genau so, wie es sich die SPÖ gewünscht hat. Wie meinte Staatssekretärin Schmidt vor zwei Tagen bei der Presseaussendung zur SPÖ-Wohnbaupolitik: „Die SPÖ hält, was sie verspricht“? – Dann haben wir gleich einmal den ersten Testlauf, wie Sie es mit den Versprechen halten: Wir schauen Ihnen ganz genau zu, wie Sie hier abstimmen, meine sehr geehrten Damen und Herren! *(Beifall bei den Grünen. – Ruf bei den Grünen: Ui!)*

Ich werde einmal den Entschließungsantrag einbringen und auch verlesen:

### **Entschließungsantrag**

der Abgeordneten Nina Tomaselli, Kolleginnen und Kollegen, betreffend  
„Maßnahmenpaket für leistbare Mieten“

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Nationalrat eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die eine wirkungsvolle Ausbremsung des Teuerungsanstiegs der Wohnkosten zum Ziel hat. Die notwendigen Maßnahmen dazu umfassen insbesondere:

- Gänzlicher Mietpreisstopp für sämtliche Mieten (inklusive „freier“ Mieten) bis Ende 2026 und eine darauffolgende, jährliche Deckelung des Mietanstiegs auf das europäische Inflationsziel von 2 Prozent.
  - Die Einführung von Strafbestimmungen bei Mietwucher.
  - Das Verbot von befristeten Wohnungsmietverträgen für gewerbliche Vermieterinnen und Vermieter.
  - Die Einführung eines Zinspreisdeckels von maximal 3 % für alle bereits bestehenden Häuslbauerkredite bis zu einem Darlehensvolumen von 300.000 Euro.
  - Den gemeinnützigen Wohnbauträgern sollen die ihnen daraus entstandenen Mindereinnahmen in Form von Sanierungszuschüssen vollständig aus Mitteln des Bundesbudgets ersetzt werden.“
- 

Ich hoffe auf Ihre Zustimmung. – Danke schön. *(Beifall bei den Grünen.)*

19.54

*Der Gesamtwortlaut des Antrages ist unter folgendem Link abrufbar:*

RN/130.1

[Maßnahmenpaket für leistbare Mieten \(20/UEA\)](#)

**Präsidentin Doris Bures:** Der Entschließungsantrag ist ordnungsgemäß eingebracht und steht daher auch mit in Verhandlung.

Nun hat sich Frau Staatssekretärin Michaela Schmidt zu Wort gemeldet. – Bitte.

RN/131

19.54

**Staatssekretärin im Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport MMag. Michaela Schmidt:** Verehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen in der Bundesregierung! Hohes Haus! Liebe

Österreicherinnen und Österreicher! Zuallererst: Ich freue mich schon sehr auf die Zusammenarbeit mit allen Abgeordneten in den nächsten fünf Jahren. Das Ziel der neuen Regierung lautet: Österreich wieder auf Kurs bringen, indem wir das Richtige und das Notwendige tun. Über das Notwendige haben wir beim letzten Tagesordnungspunkt zur Budgetkonsolidierung schon ausreichend gesprochen. Mir wird jetzt die Freude zuteil, über das Richtige zu sprechen.

Das Richtige, das machen wir heute beim Wohnen, denn zuallererst ist es notwendig und wesentlich, dass wir das Leben der Österreicherinnen und Österreicher wieder leistbar machen und die Teuerung endlich wirksam bekämpfen. Natürlich betrifft das zuallererst die hohen Mietpreise: Wohnen ist ein Grundbedürfnis für die Österreicherinnen und Österreicher. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Die wirklich hohen Mietpreissteigerungen der letzten zwei Jahre, teilweise bis zu 25 Prozent – Abgeordnete Herr hat schon darüber berichtet –, haben enorm viele Österreicherinnen und Österreicher vor finanzielle Belastungen gestellt. Darüber hinaus haben sie einen volkswirtschaftlich wirklich negativen und schädlichen Einfluss gehabt. Diese Mietpreisspirale hat die Inflation immer weiter angeheizt. Zuerst hatten wir hohe Energiepreise, die die Mieter und Mieterinnen ohnehin über ihre Betriebskosten selbst bezahlt haben, trotzdem haben die hohen Mietpreise die Inflationsrate nach oben getrieben. Diese hohe Inflationsrate ist dann wieder auf die Mieten draufgekommen und hat die Mieten erhöht, und die erhöhten Mieten haben wiederum die Inflationsrate angetrieben. Das war diese Mietpreisspirale, deren Ergebnis wir monatlich in der Pressekonferenz der Statistik Austria zur Kenntnis nehmen mussten und die die SPÖ in diesem Haus immer und immer wieder kritisiert hat. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Wir drücken da jetzt aktiv die Stopptaste und entkoppeln die Mieten – zumindest im geregelten Bereich – komplett vom Verbraucherpreisindex. Es freut mich deshalb besonders, dass einer der ersten Beschlüsse dieser neuen Bundesregierung die Mieter und Mieterinnen in Österreich entlasten wird. Wir wissen, es ist dringend notwendig – die Kollegin, die Abgeordneten haben es berichtet. Würden wir es nicht tun, würden bereits am 1. April die Kategoriemieten und die Richtwertmieten wieder zwischen 3 und 4 Prozent ansteigen, und auch im Genossenschaftsbereich käme es zu Erhöhungen. Durch die Änderungen im Richtwertgesetz und im Mietrechtsgesetz wird die Indexierung im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausgesetzt. Damit der Effekt dieser Maßnahme auch nachhaltig ist – das ist sehr relevant –, soll der Entfall der Erhöhung sowohl bei den Richtwerten als auch bei den Kategoriebeträgen bei der nächsten Valorisierung im Jahr 2026 auch nicht nachgeholt werden. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Wir sorgen also heute dafür, dass die Mieten für eine halbe Million Wohnungen im Altbau und bei einem großen Teil der Genossenschaftswohnungen in diesem Jahr überhaupt nicht steigen, und ersparen damit 1,5 Millionen Österreicherinnen und Österreichern rund 140 Millionen Euro in diesem Jahr. *(Beifall bei der SPÖ.)* Das sind rund 200 Euro pro Jahr für eine durchschnittliche Wohnung in Wien – man kann sich also ausrechnen, dass es in manchen Bundesländern sehr viel mehr ist. Das ist die verantwortungsvolle Politik der Bundesregierung, die wir heute starten, und ich kann jetzt schon ankündigen: Es ist nur der erste Schritt, um die Preisexplosion richtig in den Griff zu bekommen. Sowohl bei Wohnen als auch bei Energie finden sich zahlreiche Maßnahmen im Regierungsprogramm, die wir schnellstmöglich umsetzen werden.

Herr Abgeordneter Ottenschläger hat ja schon detailliert berichtet, dass wir auch in den nächsten Jahren im geregelten Bereich nur sehr geringe

Mieterhöhungen haben werden: 1 Prozent im nächsten Jahr, 2 Prozent im Jahr 2027. Natürlich ist uns bewusst, dass es auch einen freien Mietmarkt gibt und diese Regelungen diesen nicht treffen, aber auch dort ist es uns nun erstmalig – und das ist historisch – gelungen, Teuerungskrisen, wie wir sie in den letzten Jahren gesehen haben, nicht mehr zuzulassen, nicht mehr zuzulassen, dass sich diese in diesem Ausmaß auf die Mieten auswirken und dass damit diese Mietpreisspirale in Gang gesetzt wird, wie es leider in den letzten zwei Jahren der Fall war.

Die Mieten, also die Mieterhöhungen – um jetzt keine Panikattacken auszulösen (*allgemeine Heiterkeit*) –, werden mit 3 Prozent gedeckelt, plus die halbe Inflationserhöhung noch obendrauf. Die zuständigen Ministerien arbeiten schon fieberhaft an einem Lösungsentwurf, den wir Ihnen dann auch schnellstmöglich zukommen lassen werden. Natürlich ist für uns klar, dass wir auch bei den Neubaumieten schnellstmöglich eine Regelung brauchen.

Wir als SPÖ sorgen in dieser Bundesregierung dafür, dass sich die Politik wieder um die Menschen, um ihre großen Probleme kümmert. Ich glaube, das ist notwendig, wir stehen vor großen Herausforderungen. Ich wünsche es mir nicht, aber wir können nicht garantieren, dass die globalen Herausforderungen, vor denen wir stehen, nicht wieder zu hohen Energiepreisen oder zu anderen Problemen führen, dass wir nicht wieder in einer Hochinflationsphase ankommen. Deswegen müssen wir als Bundesregierung jetzt schon ganz klar Krisenmechanismen etablieren, um den Menschen, den Mietern und Mieterinnen die Sicherheit zu geben, dass sie sich in Zukunft diese Mieten auch leisten können.

Ich freue mich darauf, wenn wir dann die nächsten Lösungen und Entwürfe zu diesem Thema hier im Haus präsentieren dürfen. – Danke schön. *(Beifall bei der SPÖ und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

20.01

**Präsidentin Doris Bures:** Als Nächster zu Wort gelangt Herr Abgeordneter Norbert Sieber.

RN/132

20.01

**Abgeordneter Norbert Sieber (ÖVP):** Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Geschätzte Damen Staatssekretärinnen! Sehr geehrter Herr Minister! Hohes Haus! „Jetzt das Richtige tun“: Darüber diskutieren wir nun schon den ganzen Tag. In diesem Regierungsprogramm findet sich eine Vielzahl an Maßnahmen, die sich auch mit dem Bereich des Wohnens auseinandersetzen. Das ist gut und richtig, denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen.

Meine Damen und Herren, in Österreich haben wir in den vergangenen Jahrzehnten in einem ausgewogenen Verhältnis Regelungen und Maßnahmen für Mieter und Vermieter, für das Wohnen an sich beschlossen. Beweis dafür sind – ein Blick über die Grenzen lohnt sich immer – sämtliche vergleichende Statistiken, die das Wohnen und die Kosten für das Wohnen international vergleichen. Meine Damen und Herren, ich kann Ihnen sagen, in diesen Vergleichen steht Österreich sehr gut da.

Das gilt es, auch für die Zukunft abzusichern. Diese Regierung tut das Richtige und stellt sich dieser Aufgabe. Mit dem heutigen Beschluss wird die Indexierung der Mieten im Vollenwendungsbereich des MRG sowie bei Kategorie- und WGG-Mieten für das Jahr 2025 zur Gänze ausgesetzt.



Die weiteren Schritte der Entlastung – für das Jahr 2026 eine Erhöhung von 1 Prozent, für das Jahr 2027 von 2 Prozent – werden dann gemeinsam mit der Klarstellung oder der Reparatur der extrem wichtigen Wertsicherungsklausel beschlossen. Im Zuge dieser rechtlichen Klarstellung auf Basis des VPI wird ein neuer gesetzlicher Index für alle Wohnmietverhältnisse geschaffen. Er wird in Zukunft 3 Prozent betragen. Alles, was darüber liegt, wird halbe-halbe für Vermieter und Mieter aufgeteilt. Dieser Index wird dann in Kraft treten und für zukünftige Mietverträge im frei finanzierten Bereich anzuwenden sein.

Meine Damen und Herren, wir greifen damit nicht in die Mietzinsbildung ein, wir regeln nur die Indexierung. Trotzdem ist die Wirkung am Markt eine große.

Meine Damen und Herren, bei allem Jubel, den wir da haben, soll aber auch eines dazugesagt sein: Wir als ÖVP stehen natürlich voll inhaltlich dazu – auch dazu sind Maßnahmen gesetzt –, dass sich auch in Zukunft junge Menschen ein Eigenheim aufbauen können, sich Eigentum schaffen können, denn dieser Wunsch ist für viele Menschen das Ziel ihres Lebens. Auch dafür werden wir Sorge tragen.

Ich glaube, in Summe ist das Paket, das uns hier vorliegt, ein gutes. Ich danke für die Zustimmung des gesamten Hauses. *(Beifall bei der ÖVP und bei Abgeordneten der SPÖ.)*

20.04

**Präsidentin Doris Bures:** Zu Wort gelangt nun Frau Abgeordnete Elke Hanel-Torsch.

RN/133

20.04

**Abgeordnete Mag. Elke Hanel-Torsch (SPÖ):** Sehr geehrte Frau Präsidentin!  
Sehr geehrte Mitglieder der Bundesregierung! Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen!

Sehr geehrte Zuseherinnen und Zuseher! Heute ist ein wirklich guter Tag für die Mieterinnen und Mieter in unserem Land. Das lassen wir uns von Abgeordneter Tomaselli sicher nicht klein- oder schlechtreden. *(Beifall bei der SPÖ. – Zwischenruf der Abg. Gewessler [Grüne].)*

Es ist wirklich Gutes erreicht worden und die Behauptungen stimmen so auch nicht. Ich empfehle die Lektüre des Regierungsprogramms. Auf Seite 64 kann man nachlesen, es soll „eine gesetzliche Wertsicherung für den gesamten Wohnbereich“ – daher auch für den unregulierten Bereich – geschaffen werden, „welche Auswüchsen der Inflation entgegenwirkt.“

Das heißt, wir haben Vorsorge getroffen, das haben Sie nicht geschafft. *(Ruf bei den Grünen: Aber das Soll haben wir geschafft!)* Die jetzige Bundesregierung wird es umsetzen. Heute wird der Mietpreisstopp für das Jahr 2025 auf den Weg gebracht *(Ruf bei der SPÖ: Der Unterschied ist: Ihr habt viel mehr Zeit gehabt, wir sind in Woche eins!)*, und das war auch dringend notwendig *(Abg. Gewessler [Grüne]: Ihr hättet schon zustimmen können, 5 Prozent könnten wir schon haben!)*, denn in den letzten Jahren – wir haben es schon gehört – sind die Mieten allein in drei Jahren bis zu 25 Prozent gestiegen. Das war eine Entwicklung, die einfach dramatisch war.

Die Einkommen, das wissen wir alle, halten mit den Mieten schon lange nicht mehr mit. In Österreich gelten bereits jetzt 380 000 Haushalte als von den Wohnkosten überbelastet, bei den Alleinerzieherinnen und bei den Alleinerziehern ist sogar jede vierte Person von den Wohnkosten überbelastet. Was bedeutet das? – Diese Personen müssen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens allein für die Wohnkosten ausgeben. Deshalb ist diese Aussetzung, die wir heute hier beschließen, so wichtig und dringend notwendig, um da entgegenzuwirken. *(Beifall bei der SPÖ sowie des Abg. Wöginger [ÖVP].)*

Liebe Kolleginnen und Kollegen! Was mich als Mieterschützerin besonders freut, ist, dass wir heute hier einen Wendepunkt schaffen, von einer Ära des Betongolds – mit Glücksrittern wie René Benko an der Spitze – zu einer Phase, in der, wie ich hoffe, uns endlich bewusst geworden ist, wie wichtig das eigene Zuhause ist, wie wichtig die Leistbarkeit des eigenen Zuhauses ist, dass es ein Grundbedürfnis ist und dass jeder und jede sich das mit einem normalen Gehalt auch leisten können muss. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Und dort, wo die SPÖ Regierungsverantwortung hat, wird im Bereich der Mieten auch immer gehandelt. *(Abg. **Schnedlitz** [FPÖ]: Genau, da werden sie nach oben geschraubt, im roten Wien!)* Das war in Wien so, wir haben schon in Wien voriges Jahr die Aussetzung der Erhöhungen für 2025 beschlossen, jetzt zieht der Bund nach *(Abg. **Darmann** [FPÖ]: Hat Gusenbauer sein Geld ... Benko schon zurückgezahlt?)*, weil die SPÖ in Regierungsverantwortung ist. Ich freue mich schon sehr auf alle weiteren Punkte, die aus diesem Regierungsprogramm umgesetzt werden, denn da ist noch viel, viel mehr enthalten, was die Mieterinnen und Mieter entlasten wird. Die Bauwirtschaft wird angekurbelt werden, es gibt auch Maßnahmen für das Wohnungseigentum. Also wir denken wirklich an alle Gruppen, die in Österreich wohnen.

Ich kann es nur wiederholen: Es ist heute wirklich ein guter Tag für die Mieterinnen und Mieter. Für uns als Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten ist eines immer klar: Alle Menschen haben es verdient, dass sie sicher und leistbar leben und wohnen können. – Danke. *(Beifall bei der SPÖ.)*

20.07

**Präsidentin Doris Bures:** Nächster Redner: Herr Abgeordneter Paul Stich.

20.08

**Abgeordneter Paul Stich (SPÖ):** Danke, Frau Präsidentin! Geschätzte Mitglieder der Bundesregierung! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Zuseherinnen und Zuseher! In den vergangenen Jahren hat man teilweise das Gefühl bekommen können, dass die Mieten in Österreich außer Kontrolle wären.

Wir erinnern uns an das Jahr 2022 zurück, als manche von uns innerhalb eines Jahres bis zu drei Mieterhöhungen bekommen haben. Eigentlich hätten spätestens da alle Alarmglocken schrillen müssen. Aber nein, stattdessen wurden die Menschen in Österreich, gerade auch junge Leute, weiterhin viel zu lange im Stich gelassen. Es ist das eine, die Zahlen, die vorliegen, zu betrachten, und das andere, zu fragen, was diese laufenden Mieterhöhungen eigentlich ganz konkret für die Lebensrealität bedeuten, ganz konkret für junge Leute, die in ihren ersten WG's oder in ihren ersten eigenen Wohnungen sitzen und beginnen, durchzurechnen, ob sie jetzt nicht doch zu den Eltern zurückziehen müssen, oder wenn es um Familien geht, in denen man sich anschaut, ob die Kinder, die später einmal zu Jugendlichen werden, auch tatsächlich vielleicht alle einmal ein eigenes Zimmer haben können oder nicht.

Diese unkontrollierten Mieten schaffen Unsicherheiten. Die Unsicherheiten führen zu Frustration, die Frustration führt zu Sorge und zu einer zunehmenden Skepsis, ob das politische System überhaupt in der Lage ist, die alltäglichen Probleme, die es im Land gibt, anzupacken und auch zu lösen. Die Politik hat eine zentrale Aufgabe, dass sich nämlich die Menschen, die jeden Tag aufstehen, ihre Leistung bringen und dieses Land am Laufen halten, und auch die, die eine Ausbildung machen oder ihr ganzes Leben lang gehackelt haben und jetzt in der wohlverdienten Pension sind, keine Sorgen machen müssen, ob

sie sich ihre Wohnungen jeden Monat leisten können. Genau für diesen Grundsatz stehen wir ein. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Dass die Mieten derartig gestiegen sind, ist aber auch kein Naturgesetz – ganz im Gegenteil: Mieten steigen nicht, Mieten werden erhöht. Das ist eine ganz bewusste politische Entscheidung. Ganz konkret da greifen wir jetzt ein – mit einem Gesetz, das die Mieterhöhungen für die Leute, die jetzt etwa im Altbau wohnen, für 2025 komplett aussetzt. Das ist eine gute Nachricht: einerseits, weil das für über eine Million Menschen – junge Leute, die in WGs leben, Familien, über die ich zuvor gesprochen habe – ganz konkret bedeutet, dass mehr Geld im Geldbörsel überbleibt; andererseits, weil Politik vor allem eines beweist: dass steigende Mieten kein Naturgesetz sind. Sie sind kontrollierbar, wenn der politische Wille da ist, liebe Kolleginnen und Kollegen. *(Beifall bei der SPÖ sowie des Abg. Wöginger [ÖVP].)*

Dass die Mieten für diese Gruppen also 2025 gedeckelt und die Mietsteigerungen auf null gesetzt werden, ist ein erster wichtiger Schritt für mehr leistbaren Wohnraum. Viele weitere müssen folgen und viele weitere werden folgen. – Vielen Dank. *(Beifall bei der SPÖ und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

20.11

**Präsidentin Doris Bures:** Nächster Redner: Herr Abgeordneter Wolfgang Moitzi.

RN/135

20.11

**Abgeordneter Wolfgang Moitzi (SPÖ):** Sehr geehrte Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen! Heute ist für Mieterinnen und Mieter ein historischer Tag im österreichischen Parlament. *(Abg. Maurer [Grüne]: Na, geh bitte! Also, Leute!)* Während in den letzten Jahren immer die Interessen der

Vermieterinnen und Vermieter im Mittelpunkt der Politik gestanden sind, machen wir heute mit diesem Beschluss die Mieterinnen und Mieter zu unserem Herzstück.

Die Inflation hat für viele in Österreich Lebensmittel, Energie und vor allem das Wohnen unglaublich teuer gemacht – kein Wunder, bei Inflationsraten von 8,6 Prozent im Jahr 2021, 7,8 Prozent im Jahr 2022 und 2,9 Prozent im Jahr 2023. Die Mieten sind – mit kleinen Ausnahmen – immer mit der Inflation mitgewachsen. Das führte dazu, dass mittlerweile jede zweite Familie, die in Österreich zur Miete wohnt, Sorge hat, ob sie sich die Miete leisten kann. Wir greifen heute endlich in die Preise ein, wie wir es als Sozialdemokratie seit Jahren gefordert haben. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen, damit durchbrechen wir endlich den Kreislauf. Die hohe Inflation führt zu hohen Mieten, die hohen Mieten führen wieder zu hoher Inflation und so weiter und so fort. Das Ergebnis dieses Teufelskreises kennen wir: Mieten, die in den letzten Jahren um über 25 Prozent gestiegen sind.

Schauen wir uns an, welchen Unterschied es macht, wenn endlich wieder Politik für Mieterinnen und Mieter gemacht wird! Ich hätte gerne das Selbstvertrauen der Abgeordneten Tomaselli, denn schauen wir uns an, was die letzte Bundesregierung beschlossen hat. *(Der Redner hält eine Tafel mit der Aufschrift „Mietpreisdeckel“ und einem Säulendiagramm in die Höhe.)* Die letzte Bundesregierung hat einen Mietpreisdeckel von 5 Prozent beschlossen, Sie *(in Richtung Abg. Gewessler [Grüne])* waren als Ministerin für das Ressort zuständig. Ab 1. April wären die Richtwertmieten *(Abg. Schnedlitz [FPÖ]: Hat die ÖVP auch zugestimmt?)*, wären die Kategoriemieten um 5 Prozent gestiegen. *(Zwischenruf des Abg. Lukas Hammer [Grüne].)* Es hätte eine volle Weitergabe der Erhöhungen gegeben. *(Abg. Gewessler [Grüne]: Nein! Nein!)*

Schauen wir uns an, was die FPÖ in den Regierungsverhandlungen (*Abg. Gewessler [Grüne]: Die Grafik ist falsch!*) mit der ÖVP ausgemacht hat: Sie haben sich auf 4 Prozent committet. Das heißt, Sie hätten ein Deckelchen beschlossen, es hätte wieder eine volle Erhöhung der jetzigen Mieten gegeben. Wir als Sozialdemokraten - - (*Abg. Kickl [FPÖ]: Und was hat der rote Bürgermeister gemacht? Haben Sie dafür auch ein Zetterl?* - *Abg. Belakowitsch [FPÖ]: Schauen Sie einmal nach, was ...!*) Die SPÖ Wien hat beschlossen - - (*Zwischenruf des Abg. Schnedlitz [FPÖ]. - Weitere Zwischenrufe bei der FPÖ.*) - Herr Kickl, ich verstehe, dass Ihnen das unangenehm ist. (*Ruf bei der FPÖ: Sie sind selber der größte Wohnungseigentümer ...!* - *Abg. Krainer [SPÖ]: Das ist eine Erstrede!*) Die Unterlagen sind ja öffentlich, das kann jeder Österreicher und jede Österreicherin nachlesen. Die jetzige - -

RN/135.1

**Präsidentin Doris Bures:** Entschuldigung, Herr Abgeordneter, ich glaube, es ist Ihre erste Rede, stimmt das? (*Abg. Moitzi [SPÖ]: Ja, das stimmt!*) - Dann würde ich die Kolleginnen und Kollegen ersuchen (*Abg. Schnedlitz [FPÖ]: Da hat sich heute den ganzen Tag keiner dran gehalten!* - *Ruf bei der FPÖ: Bei uns hat es auch Erstredner gegeben ...!*), die Zwischenrufe einzustellen, denn wir haben uns darauf committet. (*Beifall bei SPÖ, ÖVP, NEOS und Grünen.*)

Sie können jetzt fortfahren. (*Zwischenruf des Abg. Schnedlitz [FPÖ]. - Rufe bei der SPÖ: Ruhe!* - *Abg. Hanger [ÖVP]: Schnedlitz, reiß dich einmal zusammen!*)

**Abgeordneter Wolfgang Moitzi (fortsetzend):** Der Unterschied ist: Die jetzige Bundesregierung beschließt heute nach nicht einmal einer Woche und knapp 100 Stunden im Amt einen Mietpreisdeckel von 0 Prozent. (*Beifall bei der SPÖ sowie des Abg. Wöginger [ÖVP].*)

Was heißt das konkret für eine durchschnittliche österreichische Familie? - Ersparnisse von knapp 250 Euro im Jahr. Ich glaube, das kann sich sehen lassen.

Wie gesagt, wir haben uns im Regierungsprogramm nicht nur auf dieses Gesetz, sondern auch auf viele weitere gute Maßnahmen geeinigt. Wir werden 2026 und 2027, wie es Abgeordneter Ottenschläger schon ausgeführt hat, die Mieten auch nur minimal anheben. Wir werden den Befristungswahnsinn bekämpfen, indem wir die Befristungen von drei auf fünf Jahre erhöhen, und wir werden weiter schauen, dass in Österreich das Wohnen endlich wieder leistbar wird und dass die Bundesregierung endlich etwas gegen die Teuerung unternimmt.

*(Beifall bei SPÖ und ÖVP sowie der Abg. von Künsberg Sarre [NEOS].)*

20.15

**Präsidentin Doris Bures:** Zu Wort ist dazu niemand mehr gemeldet. Die Debatte ist geschlossen.

Wünscht die Frau Berichterstatterin ein Schlusswort? – Das ist nicht der Fall.

RN/136

## **Abstimmung**

RN/136.1

**Präsidentin Doris Bures:** Damit gelangen wir zur Abstimmung über den Gesetzentwurf samt Titel und Eingang in 35 der Beilagen.

Ich ersuche jene Damen und Herren, die dem Gesetzentwurf ihre Zustimmung geben, um ein Zeichen. – Das ist einstimmig angenommen.

Wir kommen sogleich zur dritten Lesung.

Der Gesetzentwurf ist in dritter Lesung **einstimmig angenommen**.

RN/136.2

Wir kommen zur Abstimmung über den **Entschließungsantrag** der Abgeordneten Nina Tomaselli, Kolleginnen und Kollegen betreffend



„Maßnahmenpaket für leistbare Mieten“.

Wer für den Entschließungsantrag ist, den ersuche ich um ein Zeichen. – Das ist die **Minderheit, abgelehnt.**