

Initiativantrag

der sozialdemokratischen Abgeordneten betreffend Mietpreisstopp auch für Private bis Ende 2025

Gemäß § 25 Abs. 6 Oö. LGO 2009 wird dieser Antrag als dringlich bezeichnet.

Der Oö. Landtag möge beschließen:

Die Oö. Landesregierung wird aufgefordert, an die Bundesregierung heranzutreten und diese aufzufordern, umgehend ein Paket mit folgenden sofort wirkenden Maßnahmen gegen hohe Mietsteigerungen auszuarbeiten und dem Nationalrat zuzuleiten:

- die Rücknahme der Erhöhungen der Richtwert- und Kategoriemieten vom 1. April 2023 bzw. 1. Juli 2023
- das Einfrieren sämtlicher Mieten (inklusive der privaten Mieten sowie der Geschäftsraumieten) bis Ende 2025
- ab 2026 erfolgt die Indexierung nicht mehr nach dem VPI, sondern orientiert sich am Leitzinssatz der EZB
- für Mieter:innen günstiges Kostendeckungsprinzip bei gemeinnützigen Bauvereinigungen bewahren
- Entrümpelung des Betriebskostenkataloges im Mietrecht

Begründung

Im August 2023 beträgt die Inflation laut Statistik Austria 7,4 %. Im Juli 2023 war dieser Wert bei 7 %. Die verfehlte Politik der Bundesregierung führt Österreich damit in Westeuropa auf den – für ein exportorientiertes Land wie Österreich - desaströsen letzten Platz bei der Inflationsentwicklung.

Der von der SPÖ lange geforderte Mietenstopp hätte dazu geführt, dass sich die Inflationsrate merkbar reduziert hätte. Stattdessen legte die Regierung am 30. August 2023 dem Nationalrat einen sogenannten Mietendeckel vor, der eine Begrenzung des Anstiegs bei den gesetzlich geregelten Mieten in den nächsten drei Jahren von 5% pro Jahr vorsieht. Die 500.000 Wohnungen im nicht gesetzlich geregelten Mietsektor werden von der Regierung überhaupt nicht berücksichtigt. Hier handelt es sich aber um die teuersten Wohnungen, die durch die Wertsicherungsklauseln in ihren Mietverträgen in den letzten eineinhalb Jahren um bis zu 25% teurer geworden sind. Der von der Regierung vorgelegte Mietendeckel garantiert den Vermieter:innen daher weiterhin Rekordgewinne auf Kosten der Mieter:innen. Nicht nur für die SPÖ, sondern auch für zahlreiche Expert:innen ist das nicht nur viel zu spät, sondern auch völlig unzureichend. Angesichts der seit Monaten anhaltenden Rekordteuerung, die bereits tief in die Mittelschicht hineinreicht, forderte und fordert die SPÖ weiterhin einen Stopp für jegliche Mieterhöhungen in den nächsten 3 Jahren.

Die Richtwertmieten sind im April 2022 um 5,6% gestiegen, im April 2023 erhöhten sie sich um weitere 8,6%, weil die Regierung die Anträge der SPÖ auf ein Aussetzen der Erhöhung mehrmals abgelehnt hatte. Die Kategoriemieten stiegen in den letzten 15 Monaten um fast 24%, die letzte Erhöhung erfolgte im Juli 2023 um 5,5%.

Rund 1,2 Mio. Haushalte leben in Österreich in einer Mietwohnung, die dem Richtwert- oder Kategoriemietregime unterliegen oder überhaupt preislich unregelt sind. Jeder 5. Euro (also rund 20%) der Haushaltsausgaben wird für die Wohnungsmiete aufgewendet. Haushalte mit kleineren Einkommen geben 30 bis 40% oder sogar inflationsbedingt bereits 50% ihres Einkommens für die Miete aus. Viele Menschen kommen durch die anhaltend hohe Inflation in eine prekäre finanzielle Situation, die durch das Nicht-Handeln der Regierung weiter verschärft wird.

Einen für Mieter:innen günstigen Fall stellen die Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen dar. Bei diesen gilt das aus dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit abgeleitete und gesetzlich fixierte Kostendeckungsprinzip nach dem WGG. In Oberösterreich bestehen gut 130.000 Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen, die nur nach dem Kostendeckungsprinzip vermietet werden dürfen. Die aktuelle durchschnittliche Miete pro m² inklusive USt und Betriebskosten beträgt dort € 7,7. Ein Eingriff bei den Gemeinnützigen durch den vorgelegten Mietendeckel der Bundesregierung gefährdet dieses Modell, um das uns ganz Europa beneidet.

Die Mieterhöhungen im privaten Sektor belasten zusätzlich die ohnehin viel zu hohen Inflationsraten, nicht nur zum Schaden für die betroffenen Mieter:innen, sondern auch für die gesamte Wirtschaft. Selbst WIFO-Chef Gabriel Felbermayr, forderte daher bereits im Frühjahr eine Mietpreisbremse und einen Ausstieg aus der Indexierungsautomatik. Es braucht aber insgesamt ein neues System - ein System mit klaren Mietobergrenzen sowie einen neuen Index für die Mietpreisentwicklung, wie etwa die Orientierung am EZB-Leitzinssatz.

Einen Beitrag zur bestmöglichen Entlastung der Mieter:innen soll auch die hier beantragte Entrümpelung des Betriebskostenkataloges bringen. Beispielsweise soll verhindert werden, dass Mieter:innen vertraglich dazu verpflichtet werden, Haushaltsversicherungen abzuschließen und gleichzeitig über die gesetzlichen Betriebskosten an der Haftpflichtversicherung für das gesamte Gebäude im Eigentum der Vermieter:innen mitzahlen müssen, wo der innere Zusammenhang mit dem Mietverhältnis fehlt.

Im Übrigen haben sich die Mieteinnahmen der Immobilienwirtschaft seit dem Jahr 2008 mehr als verdoppelt – von 1,9 Mrd. € auf 4 Mrd. € im Jahr 2021. Im Jahr 2022 hat die Immobilienwirtschaft zusätzliche Einnahmen von € 450 Mio. erwirtschaftet, in diesem Jahr werden es durch die höhere Inflation noch höhere Einnahmen sein - es wird daher Zeit, dem Mietanstiegsautomatismus ein Ende zu setzen und den Menschen richtige Entlastung statt Mogelpackungen anzubieten.

Linz, am 29. September 2023

(Anm.: SPÖ-Fraktion)

Engleitner-Neu, Schaller, Knauseder, P. Binder, Heitz, Strauss, Haas, Höglinger, Antlinger, Margreiter, Wahl