

Wie die Regierung die Teuerung bremsen will

ES BERICHTEN
CHRISTIAN BÖHMER,
MICHAEL HAMMERL,
MARLENE LIEBHART

Drei Viertel aller Mietverhältnisse in Österreich sollen ab kommendem Jahr gedeckelt werden – bis 2026

Teuerung. Die Bundesregierung hat ein weiteres Entlastungspaket vorgelegt: Die Mieten sollen im Jahr um maximal fünf Prozent steigen, die von den Gemeinden eingehobenen Gebühren für Müll und Wasser gar nicht

Nun also doch: Nachdem Interessenvertreter und Opposition darauf gedrängt haben, rang sich die schwarz-grüne Bundesregierung zu einem gesetzlichen Stopp bei den Mieten, einer Art **Mietpreisbremse**, durch: 1,2 Millionen Mietverträge in Österreich sollen gesetzlich so reglementiert werden, dass die Mieten nur einmal im Jahr um maximal fünf Prozent steigen.

Von der Regelung, die am Mittwoch in der parlamentarischen Sondersitzung eingebracht wurde, sollen alle gesetzlich regelbaren Mietverhältnisse umfasst sein. Laut Vizekanzler Werner Kogler sind damit drei Viertel aller Mietverhältnisse im Land abgedeckt (*Details siehe Artikel unten*).

Abgesehen von der Mietpreis-

bremse legt die Regierung auch bei der Gebührentlastung nach: Zusätzlich zur bereits beschlossenen Preissteigerung bei den Bundesgebühren werden aus den Steuereinnahmen 150 Millionen Euro bereitgestellt, um die **Gebühren auf Ebene der Gemeinden einzufrieren**. Dazu gehören beispielsweise die Abgaben für Trink- und Brauchwasser sowie für die Müllentsorgung. Unverändert bleiben die Preise für Klimaticket und Autobahnvignette; die Vignette hätte eigentlich von 96 auf 110 Euro verteuert werden sollen – das bleibt nun aus.

Ein Teil der Mittel, die für die erwähnten Entlastungen verwendet werden, kommt aus einer Verschärfung, die bei der **Abschöpfung der Zufallsgewinne** Platz greifen wird.

Denn die Bundesregierung hat sich dazu entschieden, den Spielraum, der Energiekonzernen bei den Gewinnen eingeräumt wird, weiter einzuschränken: Wurden bisher Zufallsgewinne abgeschöpft, wenn diese 20 Prozent über dem Durchschnittsgewinn der Vorjahre lag, soll dies 2023 noch früher, nämlich bereits bei einer Abweichung von mehr als zehn Prozent erfolgen.

ÖVP-Chef und Bundeskanzler Karl Nehammer hat mit diesem Eingriff in den freien Markt wenig Probleme. „Die Krisengewinne waren uns ein Dorn im Auge“, sagte er am Mittwoch. „Es gibt mittlerweile eine Preisreduktion bei Öl und Gas. Und die muss an die Verbraucher weitergegeben werden.“ Bleibe dies aus, „wird abgeschöpft“.

Die Gewinner und Verlierer der Mietpreisbremse

Von 2024 bis 2026: Mieten dürfen pro Jahr nur noch um fünf Prozent steigen

Jetzt also doch: Die Bundesregierung deckelt die Mieten. Wer vom türkis-grünen Modell ab wann profitiert – und welche Mieter nicht.

? Auf welches Modell haben sich ÖVP und Grüne geeinigt?

Der Mechanismus: Um maximal fünf Prozent dürfen Mieten im gesetzlich geregelten Bereich von 2024 bis 2026 steigen – und zwar pro Jahr. Ab 2027 können Mieten dann jährlich um die durchschnittliche Inflation der drei vorhergehenden Jahre erhöht werden. Derzeit steigen zum Beispiel die Richtwertmieten alle zwei Jahre um die zusammengerechnete Inflation der vorhergehenden beiden Jahre.

? Warum hat sich Türkis-Grün nun doch auf einen Mietpreisdeckel geeinigt?

Im Frühjahr waren die Verhandlungen zu einer Mietpreisbremse noch gescheitert. Die ÖVP forderte im Gegenzug einen Freibetrag auf die Grunderwerbssteuer (GrESt), um den Eigentumserwerb zu erleichtern. Die Grünen lehnten das türkise Modell ab, man einigte sich auf einen erhöhten Wohnkostenzuschuss für Geringverdiener als Minimalkompromiss. Resultat: Die Richtwertmieten im Altbau stiegen im April um 8,6 Prozent. Im Bundeskanzleramt fand in den vergangenen Wochen aber ein Umdenken statt. Das dürfte auch daran liegen, dass die Inflationsrate in Österreich

im August ähnlich hoch bleiben dürfte wie im Juli – bei rund sieben Prozent.

? Für welche Mietformen gilt der Deckel?

Die Maßnahme gilt für Richtwert- und Kategoriemieten im Altbau und Gemeindebauten, als auch für Genossenschaftswohnungen. Sie entlastet laut den Grünen rund 2,5 Millionen Österreicher. Für 425.000 Haushalte in gesetzlich unregulierten Mietverhältnissen gilt die Regelung nicht. Dafür müsste das – von der SPÖ geforderte – Universalmietrecht eingeführt werden.



2,5 Millionen Österreicher sollen vom türkis-grünen Paket profitieren

? Werden Mieter durch die Maßnahme wirklich entlastet?

Ja, aber frühestens ab kommendem Jahr. 2024 steigen die Mieten im gemeinnützigen Bereich – laut Nationalbank – um 15 bis 16 Prozent. Der Deckel bei fünf Prozent spart Mietern in Genossenschaftswohnung also rund ein Drittel ihrer Mieterhöhung. 2025 folgt eine weitere Erhöhung der Richtwertmieten. Auch hier gilt: Statt 11 bis 12 Prozent steigt die Miete maximal um fünf Prozent.

? Wie stark werden die Mieter entlastet?

Grünen-Wohnbausprecherin Nina Tomaselli hat vorgerechnet, wie viel sich Menschen in verschiedenen Mietverhältnissen von 2024 bis 2026 ersparen sollen. Wer auf 92 Quadratmetern in einer Genossenschaftswohnung wohnt, wird mit 1.215 entlastet. Wer auf 50 Quadratmeter in einer Richtwertmietwohnung lebt, spart sich 575 Euro und bei 65 Quadratmetern im Gemeindebau sind es sich 625 Euro.

? Wer profitiert nicht?

Vor allem die Vermieter. Sie können inflationsbedingte Kosten nicht mehr weitergeben und haben weniger Spielraum – etwa für thermische Sanierungen. „Diese Maßnahmen erfolgen zur Unzeit“, sagt Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB).

Bremse mit verzögerter Wirkung

Wirtschaftsexperten befürworten Mietpreisdeckel, sehen aber Schwächen

Reaktionen. Fiskalratspräsident Christoph Badelt spricht auf Ö1 von einer „echten Bremse“, die extreme Mieterhöhungen in den kommenden Jahren verhindern werde. Die Inflation dürfte im kommenden Jahr durch das Paket sinken, glaubt der Ökonom.

Auch Wifo-Chef Gabriel Felbermayr lobt das Paket grundsätzlich. Einschränkung: Es sei eine gewisse Ungerechtigkeit, dass nicht alle Mieter davon profitieren. Bedenken müsse man aber, dass sich bei der Regulierung von

freien Neubaumieten rechtliche Schwierigkeiten ergeben könnten, so Felbermayr. Er verweist auf Deutschland, wo ein weitreichender Mietdeckel bereits für ungültig erklärt worden sei.

Was zuerst Badelt vorschlug und nun auch Felbermayr unterstützt: Mietzinsen sollten künftig nicht mehr an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sein. „Wenn das Gas teurer wird, wieso sollen die Mieten steigen?“, so der Ökonom. Da gebe es keinen kausalen Zusammenhang.

Arbeiterkammer-Präsidentin Renate Anderl hält die Regelung für „einen schlechten Scherz“, sie komme zu spät. Sie fordert eine rückwirkende Mietpreisbremse von fünf Prozent für 2022 und 2023 – und zwar auch für den unregulierten Bereich. Franz Schellhorn, Direktor des wirtschaftsliberalen Thinktanks Agenda Austria, meint, die Maßnahme würde langfristig Besserverdienern nützen. Warum? Weil mehr Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.