



# Was der Mietdeckel bringt

Die Wohnungsmieten, die ohnehin bereits gesetzlich gedeckelt sind, trifft nun die Änderung bei der Inflationsanpassung. In die Indexierung freier Marktmieten wird hingegen nicht eingegriffen. VON ULLA GRÜNBACHER

» Der Mietpreisdeckel, Ende August von der schwarz-grünen Bundesregierung angekündigt, wurde diese Woche im Bautenausschuss auf den Weg gebracht. Das Gesetz sorgt dafür, dass die Wohnungsmieten im gesetzlich regulierten Bereich nicht zu sehr steigen.

**Für wen gilt der Deckel?** Für Kategorie-, Richtwert- und Gemeindefremdwohnungsmieten, davon sind nach Regierungsangaben rund 590.000 Haushalte betroffen. Zudem für gemeinnützige Wohnungen (660.000 Haushalte). Für freie Mietverträge, gut 400.000 Haushalte, gilt der Deckel nicht.

Eine maximal fünfprozentige Erhöhung gilt für die nächsten drei Jahre. Die Kategorie- und Richtwertmieten dürfen nicht stärker als 2,5 Prozent pro Jahr steigen –

bis 2025 in Summe also maximal um fünf Prozent. Bisher wurden die **Richtwertmieten** alle zwei Jahre an die Inflation angepasst. 2025 wären sie um rund 12 Prozent gestiegen. **Kategoriemieten** wurden bisher immer dann erhöht, wenn die Inflation die 5-Prozentschwelle überschritten hat. Für 2024 wird die Erhöhung nun ausgesetzt, 2025 greift der Deckel in der Höhe von fünf Prozent. Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen wurden bisher alle zwei Jahre angepasst, 2024 stünde eine Erhöhung an. Diese Erhöhung wird auf fünf Prozent begrenzt. Ab 2027 gilt für alle gesetzlich geregelten Mieten ein neues **Valorisierungssystem**. Die Mieten steigen jährlich um den Mittelwert der Teuerung der vergangenen drei Jahre. Sollte dieser

Wert fünf Prozent übersteigen, zahlen die Mieter nur die Hälfte des übersteigenden Anteils, die andere Hälfte der Vermieter. Künftig finden Anpassungen ausschließlich mit 1. April statt.

**Kritik:** Die Mietervereinigung sieht langfristig eine systematische Verschlechterung für viele Mieter. „Nicht bei explodierenden Marktmieten der privaten Vermieter, sondern bei den ohnehin günstigen Mieten der Gemeinnützigen wird eingegriffen“, so der Verband der Gemeinnützigen. Das Sorge für Einnahmehausfälle und werde den Neubau von leistbaren Wohnungen erschweren. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds, warnt: „Diese Maßnahme wird Investitionen in den Erhalt

und die Verbesserung von Liegenschaften vermindern oder gar verhindern. Dabei sollte es gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten Anreize für Investitionen geben.“ Jetzt, wo die Bauwirtschaft zu kämpfen habe, sei diese Entscheidung verfehlt. «

**Aufgrund der hohen Inflation sind die Mieten stark gestiegen, das soll ein neues Gesetz ändern**

