

**PRESSE-  
GESPRÄCH**  
10.02.2021

## **MIETERINNEN UND MIETER ENTLASTEN!**

Corona-Mietstundungen laufen aus, Plus drei Prozent bei Richtwertmieten geplant – AK und Mietervereinigung: MieterInnen finanziell „unter die Arme greifen“ – Stopp dem Preisschub bei Mieten!

**THOMAS RITT**

Leiter der Abteilung Kommunal und Wohnen, AK Wien

**GEORG NIEDERMÜHLBICHLER**

Präsident der Mietervereinigung Österreichs

**ELKE HANEL-TORSCH**

Vorsitzende der Mietervereinigung Wien



## **Wohnen muss leistbar sein – MieterInnen entlasten!**

**Plus drei Prozent bei Richtwertmieten im April geplant – Hunderttausende MieterInnen betroffen – Zudem laufen Corona-Mietstundungen Ende März aus – AK und Mietervereinigung fordern: Richtwertmieten-Anhebung „einfrieren“, Unterstützungsfonds für Einkommensschwache**

Ab April sollen die Richtwertmieten im privaten Altbau um rund drei Prozent steigen. Sie werden alle zwei Jahre an die Teuerung angepasst. Betroffen sind rund 750.000 MieterInnen in Österreich. Dazu kommt: Die Mietstundungen für die Mieten aus April, Mai und Juni 2020 laufen Ende März aus. Dann müssen MieterInnen bis zu vier Monatsmieten zahlen! Das kann eng werden. Übrigens: Wer die laufende Miete nicht zahlen kann, kann jederzeit gekündigt werden.

„Die Arbeitslosigkeit ist massiv gestiegen, nach wie vor sind Hunderttausende in Kurzarbeit – und kein Ende der Corona-Krise in Sicht. Die ArbeitnehmerInnen mussten alleine im zweiten und dritten Quartal 2020 mit rund 4,5 Milliarden Euro weniger Einkommen auskommen, das muss man sich einmal auf der Zunge zergehen lassen“, sagt Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen in der AK. „Bei der Immobilienbranche hingegen sprudeln die Einnahmen.“ Georg Niedermühlbacher, Präsident der Mietervereinigung Österreichs und Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien stoßen ins selbe Horn: „Bereits vor der Corona-Krise war schon jeder zehnte Haushalt in Österreich mit den Wohnkosten am Limit. Die Richtwertmieten-Erhöhung reißt nun nochmals ein Loch ins Geldbörstel. Für eine 80-Quadratmeter-Wohnung im Altbau in Wien kommt es für MieterInnen zu Mehrkosten von rund 185 Euro im Jahr, in Vorarlberg zu mehr als 280 Euro.“

**AK und Mietervereinigung fordern:**

**+ Aussetzen der Richtwertmieten-Erhöhung**

**MieterInnen brauchen überdies einen besseren „Corona-Schutz“:**

**+ Weg mit den Befristungen – nur mehr bei Eigenbedarf**

**+ Unterstützungsfonds einrichten – „Sicher-Wohnen-Fonds“**

**+ Rücktritt von ruinösen Verträgen möglich machen.**

## **Ab April steht Richtwertmieten-Erhöhung ins Haus – Betroffen: MieterInnen mit laufenden und neuen Verträgen!**

Im April droht 750.000 MieterInnen in Österreich eine Erhöhung der Richtwertmieten um rund drei Prozent, in Wien 580.000 MieterInnen. Betroffen sind alle, die in privaten Altbauten leben (vor 1945 errichtet) und deren Mietvertrag nach dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde. Die Erhöhung betrifft also alle in den vergangenen 27 Jahren abgeschlossenen Verträge, da sie (oft) entsprechende Anpassungsklauseln im Vertrag haben sowie Neuverträge. Bei den neuen Mietverträgen werden geschätzt rund 85.000 MieterInnen in Österreich, 54.000 in Wien zum Handkuss kommen.

Die Richtwertmieten sind je nach Bundesland verschieden, in Wien etwa würde der neue Richtwert 5,98 (bisher: 5,81) Euro pro Quadratmeter ausmachen. Die Erhöhung gilt auch für Wiener Gemeindewohnungen. Was aber die Mieten im privaten Altbau so teuer macht – zum Richtwert kommen noch unzählige, sehr hohe Zuschläge drauf. Und: Mit dem „nackten“ Richtwert und Zuschlägen alleine ist es auch nicht abgetan, Betriebs-, Energie- und Heizkosten kommen ja jeden Monat noch dazu – und in Summe läppert es sich dann. Die Erhöhung der Richtwertmieten veröffentlicht das Justizministerium im März.

## **ArbeitnehmerInnen mit massiven Einkommensverlusten – Immobilienbranche mit sprudelnden Einnahmen**

„Die Arbeitslosigkeit ist massiv gestiegen, mehr als eine halbe Million Menschen ist arbeitslos, Hunderttausende sind in Kurzarbeit. Sie müssen mit viel weniger Geld auskommen – das hat Folgen. Laut Zahlen aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung hatten die ArbeitnehmerInnen alleine im zweiten und dritten Quartal 2020 in Summe um rund 4,5 Milliarden Euro weniger Einkommen zur Verfügung“, erklärt Thomas Ritt, Leiter der AK Abteilung Kommunal und Wohnen. „Das muss man sich einmal vorstellen. Die zweite Seite der Medaille zeigt ein ganz anderes Bild. Die ImmobilienbesitzerInnen können sich über anhaltende Einnahmen- und Wertzuwächse freuen“, so Ritt. „Die Mieterträge in den Altbauwohnungen sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen. Österreichweit belief sich der Zuwachs auf 52 Prozent. In Wien betrug er sogar 61 Prozent.“ Dafür verantwortlich sind vor allem:

- + markant höhere, zulässige Lagezuschläge bei Neuverträgen
- + Kettenbefristungen, dabei werden die Lagezuschläge abermals ausgenutzt
- + die Zahl günstigerer Altverträge geht stetig zurück
- + viele Mietverträge werden zu einem gesetzwidrig überhöhten Mietzins abgeschlossen.

Ritt: „Seit einem Jahrzehnt gibt es also spektakuläre Mietzins- und Wohnungspreissteigerungen. Eine gesetzlich automatisierte Mieterhöhung im Ausmaß von jährlich 53 Millionen Euro kommt da noch als Sahnehäubchen oben drauf.“

## **Achtung, Schuldenfalle! Corona-Mietstundungen laufen aus**

Laut Covid-Gesetz können die Mieten für April, Mai und Juni 2020 später nachbezahlt werden, wenn die Betroffenen wegen der Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Das Justizministerium hat kürzlich die ursprüngliche Frist mit Jahresende bis Ende März 2021 ausgedehnt.

„Stunden heißt auch, dass man die drei Monatsmieten plus vier Prozent Zinsen nachzahlen muss, plus die laufende Miete hat.“ Übrigens: Wer die laufende Miete nicht zahlen kann, kann sofort gekündigt und später delogiert werden.

ExpertInnen gehen davon aus, dass sich die Mietzinsrückstände in Wien bis zum Jahresende im Vergleich zum Vorjahr um mindestens 20 Prozent erhöhen werden. Die Anzahl der Delogierungen 2021 wird sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln, auch die Anzahl obdachloser Menschen wird drastisch steigen.

„Die ohnehin schon zahlungsschwachen Mieterinnen und Mieter werden in die Schuldenfalle getrieben“, warnt Ritt. „Mit dem niedrigen Arbeitslosengeld können sie sich wohl nichts auf die Seite legen, andere laufende Kosten müssen ja auch bezahlt werden. Besser dran sind die Unternehmen – sie bekommen Fixkostenzuschüsse und Umsatzeratz.“

## **Mietervereinigung: Plus bei Richtwertmieten belastet MieterInnen mit bis zu 280 Euro im Jahr**

Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs: „Die Erhöhung der Richtwertmieten bringt bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung in einem Altbau in Wien Mehrkosten von rund 185 Euro im Jahr. In der Steiermark macht die Erhöhung mehr als 250 Euro aus. In Vorarlberg, wo die Richtwerte am höchsten sind, müssten MieterInnen mehr als 280 Euro im Jahr zahlen.“

Für Niedermühlbichler ist es „verständlich, dass man Selbstständige mit einem Härtefallfonds unterstützt, PrivatzimmervermieterInnen unter die Arme greift, Unternehmen Fixkosten zuschießt und

VeranstalterInnen einen Schutzschirm anbietet. Unverständlich ist aber, dass die Regierung auf der anderen Seite die MieterInnen vergisst, die, wie die Zahlen zeigen, unter besonderem Druck stehen. Sie müssen um ihren Job zittern, vielleicht Homeoffice und Homeschooling in einer kleinen Mietwohnung unter einen Hut bringen – und sie lässt man im Regen stehen.“

Für die Mietervereinigung ist es unerklärlich, dass die bisher einzige Maßnahme der Regierung für MieterInnen nur eine Stundung der Miete – und das nur für die Mieten von April bis Juni 2020 und auch nur mit zusätzlich vier Prozent Zinsen – gebracht hat. So schiebt man das Problem nur vor sich her.

### **Mietervereinigung Wien: Erste Mieter mit Mietzins- und Räumungsklagen**

Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien: „Die Frage ist nicht mehr ob, sondern nur noch, mit welcher Wucht die Krise auf den Wohnungsmarkt durchschlägt. Viele MieterInnen haben ihre Ersparnisse aufgebraucht und stehen jetzt mit dem Rücken zur Wand. Wir merken in unseren Beratungen, wie dramatisch sich die Lage zuspitzt. Erste MieterInnen sind bereits mit Mietzins- und Räumungsklagen konfrontiert, weil sie ihre Miete nicht mehr oder nicht mehr zur Gänze zahlen konnten.

In Österreich waren schon vor der Krise mehr als 380.000 Haushalte (jeder zehnte Haushalt) von ihren Wohnkosten überlastet und mussten mehr als 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen (Miete, Betriebskosten, Heizung, Strom) ausgeben. Diese MieterInnen waren vor Corona am Limit und stehen jetzt vor riesigen Problemen. Besonders betroffen sind AlleinerzieherInnen, von denen jede/r vierte von Wohnkosten überbelastet ist.

„Wie viele MieterInnen insgesamt von coronabedingten Zahlungsrückständen betroffen sind, wird sich noch zeigen. Wir halten eine Größenordnung von rund drei Prozent für möglich – das wären, auf alle Wohnsektoren verteilt, österreichweit rund 50.000 Haushalte“, so Hanel-Torsch.

### **MieterInnen entlasten!**

AK und Mietervereinigung fordern:

- + Richtwerterhöhung aussetzen – das geht einfach und schnell mit einem Gesetz;
- Einen besseren Corona-Schutz für MieterInnen:
  - + Einrichtung eines Unterstützungsfonds;
  - + Befristungen zurückdrängen;
  - + Rücktritt von ruinösen Verträgen ermöglichen.

Auf MieterInnen in privaten Altbauten rollt eine Belastung zu. Ritt verlangt daher, „dass die Richtwertmieterhöhung heuer ausgesetzt wird – und zwar auf unbestimmte Zeit. Das ginge im Nationalrat mit einem sogenannten ‚mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz‘ – so wie es auch schon in den Jahren 2008 und 2016 beschlossen wurde.“

Einrichtung eines Unterstützungsfonds

„Durch Jobverlust, Kurzarbeit und Betriebsschließungen steigen die finanziellen Probleme und die Mieten werden immer teurer. Der Fonds soll die Mietzahlungen für die Betroffenen eine Zeit lang übernehmen“, fordert Ritt.

Weg mit den Befristungen

Es soll eine gesetzliche Verlängerung aller derzeit auslaufenden befristeten Mietverträge um mindestens ein Jahr erfolgen. Die AK will generell ein Aus für befristete Mietverträge – sie sollen nur bei Eigenbedarf von VermieterInnen, ihren Kindern oder Enkeln gelten.

Rücktritt von ruinösen Verträgen ermöglichen

„Es muss ein kostenloses Rücktrittsrecht für ruinöse Miet-, Kauf- und Maklerverträge geben, wenn man den Vertrag in den vergangenen Monaten unterschrieben hat und ihn jetzt aufgrund von finanziellen Problemen nicht erfüllen kann“, verlangt Ritt.

Niedermühlbichler: „Wir fordern seit Beginn der Pandemie einen Sicher-Wohnen-Fonds, der MieterInnen vor dem drohenden Verlust ihrer Wohnung bewahren könnte. Entgegen unserer eindringlichen Forderung ist nichts geschehen. Seit Juli – also seit acht Monaten – gibt es nun gar keinen Schutz mehr für MieterInnen, die coronabedingte Zahlungsschwierigkeiten haben. Es ist nicht höchste Zeit, sondern längst überfällig, dass die Regierung einen Hilfsfonds für MieterInnen einrichtet und den von Lockdowns, Homeoffice und Homeschooling besonders schwer Belasteten endlich ihre größte Sorge nimmt. Unser Ziel muss es sein, gerade jetzt Wohnungen zu sichern und Kündigungen oder Delogierungen von Mietern zu verhindern. Es ist Zeit, zu handeln und die Richtwert-Erhöhung auszusetzen. Wann, wenn nicht jetzt?“

„Jetzt hat die Regierung die Möglichkeit, die Situation zumindest für Richtwert-MieterInnen wenigstens kurzfristig zu stabilisieren“, betont Hanel-Torsch. „Eine Erhöhung der Richtwerte trifft 750.000 MieterInnen und käme zum schlechtest möglichen Zeitpunkt. In Wien macht die Erhöhung bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung rund 185 Euro aus. Während bei diesen rund 750.000 MieterInnen – wenigstens theoretisch – die Preisgrenzen des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung kommen, gilt für die Mehrzahl der privaten Mietwohnungen überhaupt keine Preisbeschränkung. VermieterInnen können verlangen, was sie wollen. Wir brauchen daher endlich ein einheitliches Mietrecht, das für alle gilt und klare Mietzinsobergrenzen einzieht. Ein konkreter Gesetzesvorschlag dazu liegt seit Jahren auf dem Tisch.“

## ZAHLEN & FAKTEN

### Bestandsmieten in den vergangenen zehn Jahren im privaten Altbau

Die Mieten sind ohne Betriebs-, Heiz- und Energiekosten!

		Österreich	Wien
Hauptmietzins plus USt/m <sup>2</sup>	2009	4,11 Euro	4,06 Euro
	2019	6,24 Euro	6,56 Euro
	Anstieg	52 %	61 %

Quelle: Mikrozensus 2019 – Statistik Austria, AK Berechnungen

### Abschätzbare Erhöhungen von plus drei Prozent für AltbaumieterInnen im April/Mai

Die Richtwertmieten werden alle zwei Jahre erhöht – berechnet und veröffentlicht vom Justizministerium. Der für die Richtwerterhöhung maßgebende Verbraucherpreisindex 2010 hatte bei der letzten Erhöhung bei 116,3 gelegen (Jahresdurchschnitt 2018). Für die anstehende Erhöhung ist dessen Jahresdurchschnittswert für 2020 heranzuziehen. Dieser beträgt 119,8. Die Erhöhung wird daher 3,01 Prozent betragen.

Auf Basis des Mikrozensus 2019 kann geschätzt werden, wie viele Haushalte in welchem Ausmaß von der anstehenden Erhöhung betroffen sein werden. Österreichweit trifft es demnach über 350.000 Haushalte, in denen mehr als 750.000 Menschen leben. Auf ein Jahr gerechnet werden sich die Hauptmietzinse (inklusive Umsatzsteuer) dieser Haushalte um geschätzte 53 Millionen Euro erhöhen.

Das Richtwertgesetz regelt Altbaumietverträge, gilt aber auch in Wiener Gemeindewohnungen mit Mietverträgen ab 2004. In Wien beträgt der aktuelle, seit April 2019 gültige Richtwert 5,81 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Eine Anhebung um drei Prozent, die sich aus den Jahresdurchschnittswerten des Verbraucherpreisindex 2010 für die Jahre 2019 und 2020 ergibt, ließe den Richtwert in Wien auf 5,98 Euro steigen.

### So steigen die Richtwerte in Österreich ab April (bisher gültiger Richtwert)

Burgenland 5,46 (5,30) Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat

Kärnten 7,00 (6,80) Euro

Niederösterreich 6,14 (5,96) Euro

Oberösterreich 6,48 (6,29) Euro

Salzburg 8,27 (8,03) Euro

Steiermark 8,26 (8,02) Euro

Tirol 7,30 (7,09) Euro

Vorarlberg 9,19 (8,92) Euro

Wien 5,98 (5,81) Euro