

**Menschlichkeit siegt. SPÖ**

**Pressekonferenz**

**Schluss mit Mietwucher  
Faire Mietpreise JETZT**

**Birgit Gerstorfer**

**Markus Vogl**

**Peter Binder**

**18. August 2019**

Wohnen wird für die ÖsterreicherInnen immer teurer. Mehr als 35 Prozent ihres Einkommens müssen Haushalte durchschnittlich bereits fürs Wohnen ausgeben. Hauptpreistreiber sind die Mieten, die seit Jahren doppelt so stark steigen wie die allgemeine Teuerung – im **Juli 2019 erneut um +3,3% (Inflation: +1,4%) gegenüber dem Vorjahr.**

„Mieter müssen daher immer mehr Geld fürs Wohnen aufbringen. Das trifft alle, aber vor allem trifft es junge Menschen und Familien, die in den Städten kaum noch bezahlbare Wohnungen finden“, sagt SPÖ Vorsitzende Birgit Gerstorfer. „Wir fordern seit Jahren, die Wohnkosten zu senken. Abgesehen vom Wegfall der Mietvertragsgebühren noch vor der Nationalratswahl 2017 ist nichts geschehen, und die Preise steigen munter weiter.“ Um Wohnen wieder leistbar zu machen, braucht es dringend politische Maßnahmen.

**Wohnen als**

**Grundrecht**

Wie Arbeit und Gesundheit ist Wohnen ein Grundbedürfnis der Menschen. Wohnen muss leistbar und qualitativ hochwertig sein. Die Menschen sollen sich Wohnen nach ihren jeweils eigenen Bedürfnissen leisten und in ihren Wohnverhältnissen gesichert leben können. Die neoliberale Politik hat eine Form des Finanzkapitalismus geschaffen, die nach und nach sämtliche sozialen Lebensgrundlagen der Menschen zerstört.

Wie Beispiele in anderen Mitgliedsländern der EU (z.B. Schweden, Niederlande) zeigen, besteht die große Gefahr, dass historisch gewachsene Modelle zur Sicherung und Leistbarkeit des Wohnens unter Hinweis auf EU-Wettbewerbsregeln aus rein monetären Überlegungen beseitigt werden.

Die SPÖ OÖ fordert daher, dass gerade das Wohnen nicht nur in der EU, sondern auch in der österreichischen Verfassung als Grundrecht verankert wird und soziale sowie gesellschaftspolitische Aspekte im Bereich Wohnen gegenüber der Wettbewerbsfreiheit und Profitgier eindeutigen Vorrang erhalten. „Es ist ein Gebot der Stunde, dass es empfindliche Strafen für jene gibt, die Mietwucher betreiben“.

## Bestellerprinzip

### Die Immobilien-Besitzer sollen die Maklerprovision zahlen

In Österreich verläuft die Wohnungssuche meist so: Ein Vermieter beauftragt einen Makler, um seine Wohnung zu vermieten. Der Makler bewirbt die Wohnung und sucht Mieter. Doch obwohl der Makler für den Vermieter arbeitet, müssen am Ende die Mieter die Maklerprovision bezahlen – sozusagen als Eintrittsgebühr in die Wohnung und das Mietverhältnis.

Bis zu zwei Monatsmieten verlangt der Makler vom Mieter, der Betrag wird bei jedem Umzug von Neuem fällig. Das macht die Wohnkosten umgerechnet auf ein Jahr um rund 20 Prozent teurer und trifft junge Menschen besonders, weil sie öfter umziehen. Dafür haben sie aber kaum eine Leistung bekommen: Warum Mieter über 1.000 Euro Maklerprovision dafür zahlen sollen, dass jemand ein Inserat online gestellt hat, ist schwer begründbar. Zudem sind die Maklerprovisionen in Österreich eine der höchsten in ganz Europa.

Heute müssen in den meisten Fällen die Mieter die Maklerprovision zahlen. Viele Wohnrechtsexperten fordern daher, dass die Auftraggeber die Gage der Makler zahlen sollen – in der Fachwelt spricht man vom „Bestellerprinzip“. In den meisten Fällen ist das der Hausbesitzer oder Vermieter. Mieter kommen in der Regel erst bei der Wohnungsbesichtigung mit Maklern in Erstkontakt. In vielen Ländern Europas, so etwa in Deutschland, Großbritannien oder den Niederlanden ist das Bestellerprinzip schon seit Jahren völlig normal. In Österreich wehrt sich aber die Makler-Lobby mit Händen und Füßen dagegen, dass ihre Leistungen vom Auftraggeber statt vom Mieter bezahlt werden. Das hat mehrere Gründe:

- Die Vermieter würden künftig gut überlegen, ob sie wirklich einen Makler beauftragen wollen oder besser selbst ihre Mieter suchen. Bislang hat es sie ja nichts gekostet, die Arbeit einfach an einen Makler auszulagern und vom Mieter bezahlen zu lassen.
- Die Vermieter wären in einer stärkeren Verhandlungsposition gegenüber den Maklern und würden deren Gebühr rasch nach unten verhandeln. Mieter sind dagegen in einer deutlich schwächeren Position: Sie können sich weder den Makler aussuchen, noch über den Preis verhandeln. Wer die Wohnung will, muss zahlen – ohne Spielraum.

# Ein Mietrecht für alle

Der private Wohnungsmarkt unterliegt nur zu einem Teil den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und damit dem Mieterschutz. Der **Anwendungsbereich des MRG soll daher auf alle Mietverhältnisse ausgedehnt** werden.

## Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten

Gesichertes und leistbares Wohnen ist eine Grundvoraussetzung, um am sozialen Leben einer Gesellschaft teilhaben zu können. Im Jahr 2000 kam es durch die Öffnung der Befristungsmöglichkeiten zu einem wohnpolitischen Rückschritt, als der befristete Vertrag zum Regelvertrag wurde. Befristungen bedeuten nicht nur Unsicherheit für die Mieter, sondern steigern außerdem die Gesamtwohnkosten. Alle paar Jahre werden erneut Kosten für Umzug, Kautions, Makler, Ummeldung etc. fällig. Die SPÖ OÖ fordert eine **Mindestvertragsdauer von 5 Jahren**. Außerdem soll der **Befristungsabschlag mindestens 50 Prozent** betragen und Mieter sollen jederzeit kündigen können.

## Klare Mietzins- obergrenzen

Das Fehlen von klaren gesetzlichen Richtlinien für Zu- und Abschläge im Richtwertsystem hat zu einem Wildwuchs von Zuschlägen geführt, der selbst Fachleute vor Probleme stellt. Es gibt Verfahren, in denen drei unterschiedliche Gerichtsinstanzen jeweils unterschiedlich hohe Mieten als gesetzlich zulässig festgestellt haben.

Die SPÖ OÖ tritt daher für **klare und nachvollziehbare Mietzinsobergrenzen** ein. In einem Zu- und Abschlagskatalog sollen die **Zuschläge auf maximal 25% vom Richtwert gedeckelt** werden. Außerdem treten wir für die **Abschaffung des Lagezuschlags** ein, der nur die Infrastrukturleistungen der Gemeinde widerspiegelt, aber keinen persönlichen Leistungseinsatz des Liegenschaftseigentümers. Um die Teuerungsspirale im Bereich der Mieten anzuhalten, soll die **automatische Valorisierung** gestoppt werden.

## Leerstandsabgabe

Durch lang leer stehende Wohnungen wird der verfügbare Wohnraum künstlich verknappt. Die SPÖ OÖ fordert, dass Leerstände nach sechs Monaten verpflichtend gemeldet werden müssen und eine **Abgabe für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die unbegründet länger leer stehen.**

## Strafen bei

## Mietwucher

Im Normalfall werden Vergehen gegen Gesetze auch geahndet. **Das Mietrecht soll hier keine Ausnahme darstellen.** Derzeit gibt es für Vermieter, die überhöhte Mieten verlangen, außer einer drohenden Rückzahlung keine Konsequenzen. Die SPÖ OÖ fordert daher für vorsätzlich und wiederholt überhöhte Mieten Verwaltungsstrafen. Die eingehobenen Beträge sollen für sozialen Wohnbau zweckgebunden werden.