

Ideen einer Mietpreisregulierung für Mietwohnungen in Niederösterreich.

Ideenpapier von Markus NEUNER

Die Mietpreise in Niederösterreich sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dies hat zu einer zunehmenden Belastung der Mieter geführt, insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen und Familien. Eine Mietpreisregulierung könnte dazu beitragen, die Wohnkosten zu stabilisieren und leistbaren Wohnraum zu sichern. Dieses Papier präsentiert eine Reihe von Ideen zur Umsetzung einer Mietpreisregulierung in Niederösterreich.

1. Mietpreisobergrenzen

- **Einführung von Mietpreisobergrenzen:** Festlegung von maximalen Mietpreisen pro Quadratmeter, abhängig von der Lage und dem Zustand der Wohnung. Diese Obergrenzen sollten regelmäßig überprüft und angepasst werden.
- **Regionale Differenzierung:** Unterscheidung zwischen städtischen und ländlichen Gebieten, um die unterschiedlichen Marktbedingungen zu berücksichtigen.

2. Indexierung der Mieten

- **Kopplung an den Verbraucherpreisindex:** Mieten sollten an den Verbraucherpreisindex gekoppelt werden, um sicherzustellen, dass Mietsteigerungen nur in dem Maße erfolgen, wie auch die allgemeine Preissteigerung.
- **Beschränkung der jährlichen Mietanpassungen:** Begrenzung der jährlichen Mieterhöhungen auf einen festgelegten Prozentsatz, um drastische Anstiege zu verhindern.

3. Mietspiegel

- **Erstellung eines Mietspiegels:** Entwicklung eines offiziellen Mietspiegels, der die durchschnittlichen Mietpreise in verschiedenen Regionen und für verschiedene Wohnungstypen dokumentiert.
- **Verpflichtende Nutzung des Mietspiegels:** Verpflichtung für Vermieter, sich bei Neuvermietungen und Mieterhöhungen am Mietspiegel zu orientieren.

4. Sozialer Wohnungsbau

- **Förderung des sozialen Wohnungsbaus:** Erhöhung der Investitionen in den Bau und die Renovierung von Sozialwohnungen, um das Angebot an leistbarem Wohnraum zu erhöhen.
- **Kooperation mit Genossenschaften:** Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften, um gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte zu fördern.

5. Schutz bestehender Mieter

- **Erweiterung des Mieterschutzes:** Stärkung der Rechte von Mietern, insbesondere durch die Verlängerung von Kündigungsfristen und die Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen.

- **Mietpreisbremsen bei Wiedervermietung:** Einführung von Regelungen, die starke Mietsteigerungen bei Wiedervermietung begrenzen.

Dazu habe ich folgende Beispielrechnung ausgearbeitet:

1. Beispielrechnung:

Wohnungsgröße = Gesamtmiete / Preis pro Quadratmeter Wohnungsgröße = 1000€ / 23,89€/m² Wohnungsgröße ≈ 41,86 m²

41,86 m² Wohnung:

Preis pro Quadratmeter = Miete / Wohnfläche

Preis pro Quadratmeter = 548,39€ / 41,86 m²

Preis pro Quadratmeter ≈ 13,10€

83,72 m² Wohnung:

Preis pro Quadratmeter = Miete / Wohnfläche

Preis pro Quadratmeter = 632,11€ / 83,72 m²

Preis pro Quadratmeter ≈ 7,56€

2. Beispielrechnung:

Tagmietsatz für 83,72m²=83,72m²×0,422Euro/m² ≈ 35,33 Euro.

Der monatliche Mietwert beträgt für eine 83,72m² Wohnung somit EUR 1.095,23.- im Durchschnitt. Somit würde man für eine 83,72m² Mietwohnung pro Tag etwa 35,33 Euro bezahlen.

Der Preis pro Quadratmeter für die 83,72 m² Wohnung ist deutlich niedriger (7,56€) als für die 41,86 m² Wohnung (13,10€).

Dies könnte folgende Gründe haben:

- Lage: Die 83,72 m² Wohnung liegt in einer weniger gefragten Gegend oder einem weniger beliebten Stadtteil.
- Ausstattung: Die 83,72 m² Wohnung ist einfacher ausgestattet als die 41,86 m² Wohnung.
- Zustand: Die 83,72 m² Wohnung ist in einem älteren Zustand als die 41,86 m² Wohnung.
- Angebot und Nachfrage: In der Gegend der 83,72 m² Wohnung gibt es ein größeres Angebot an Wohnungen, was den Preis senkt.

Österreichweit beträgt hier die Höchstmiete pro m² Wohnfläche für Kategorie A € 3,60, für Kategorie B € 2,70, für die Kategorien C und D brauchbar € 1,80 und für Kategorie D unbrauchbar € 0,90. Die Kategoriemiete wird per Verordnung vom Justizminister immer dann erhöht, wenn der Verbrauchspreisindex seit der letzten Erhöhung um mindestens 5% gestiegen ist.

3. Beispielrechnung:

41,86 m² Mietwohnung:

- Täglicher Mietpreis: **17,69 Euro**
- Monatlicher Mietpreis:
- 3017,69 Euro \approx 0,59 Euro pro m²

83,72 m² Mietwohnung:

- Täglicher Mietpreis: **35,33 Euro**
- Monatlicher Mietpreis:
- 3035,33 Euro \approx 1,18 Euro pro m²

Durchschnittliche Mietkosten pro m² in Österreich:

- Die durchschnittlichen Mietkosten variieren je nach Region und Stadt. Allgemein liegt der Durchschnitt jedoch bei etwa **10 bis 15 Euro pro m²**.

Vergleichen wir nun die vorgeschlagenen Preise mit dem Durchschnitt:

- Die 41,86 m² Wohnung würde mit **0,59 Euro pro m²** unter dem Durchschnitt liegen.
- Die 83,72 m² Wohnung würde mit **1,18 Euro pro m²** ebenfalls unter dem Durchschnitt liegen.

Insgesamt scheinen die vorgeschlagenen Preise fairer zu sein, da sie unter dem österreichischen Durchschnitt liegen. Dennoch sollten auch andere Faktoren wie Standort, Ausstattung und individuelle Umstände berücksichtigt werden. 😊

Am 15.12.2023 wurde das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz beschlossen. Die darin beschlossene Mietpreisbremse gilt für Richtwerte und Kategoriemietzins nicht jedoch für freie Mieten, angemessene Mieten oder geförderte Mieten.

Was sagt die **Mietpreisbremse für Richtwerte und den Kategoriemietzins**?

- Richtwerte und Kategoriemietzins sollen am 1.4.2025 um die durchschnittliche Inflationsrate der letzten 2 Jahre steigen, aber maximal um 5% .
- Am 1.4.2026 steigen Richtwerte und Kategoriemietzins mit der Inflationsrate des Vorjahres, aber um maximal 5%.
- Ab dem 1.4.2027 steigen Richtwerte und Kategoriemietzins mit der durchschnittlichen Inflationsrate der letzten 3 Jahre. Wenn die Inflationsrate über 5% liegt, zählt der übersteigende Teil nur zur Hälfte (wenn der VPI zB um

6,2% steigt, dann steigen Richtwerte und Kategoriemietzins um 5,6%, dies errechnet sich 5% Steigerung + die Hälfte des übersteigenden Betrages 0,6%).

Bei Mieten, die dem WGG unterliegen (Genossenschaftswohnungen), gilt die Preisbremse für den Mietzinsbestandteil „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ (EVB). Andere Mietzinskomponenten bei noch nicht ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen sind durch die Mietpreisbremse nicht gedeckelt, sie können demnach weiter steigen.

Quelle:

[Die Mietzinshöhe | Arbeiterkammer Niederösterreich](#)

[Mietpreisbremse 2023 | Arbeiterkammer Niederösterreich](#)

Anhand dieses Ideenpapiers ist es erwiesen das meine Beispielrechnungen sowohl für eine 41,86m² Mietwohnung als auch für eine 83,72m² Mietwohnung unter dem Durchschnitt der durchschnittlichen in Österreich liegen würde. Ich würde sie deshalb ersuchen meine Ideen einer Preisregulierung für Mietwohnungen in Niederösterreich in ihre Diskussionen miteinzubeziehen.

Herzlichen Dank und freundliche Grüße

Markus NEUNER