

# Wohnungspolitisches Programm des ÖGB

**Mai 2024**

## 1. Wohnen muss für alle leistbar sein

- › Die Politik hat Spekulationen zu unterbinden und Vorrang für öffentlichen Wohnbau zu geben.
- › Es braucht einen Mietpreisstopp – die Mietpreisbremse der Regierung ist zu reparieren.
- › Befristungen müssen verboten werden.
- › Es bedarf einer einheitlichen Definition von Betriebskosten.

## 2. Es muss dauerhaft in sozialen Wohnbau und klimafitte Sanierungen investiert werden

- › Die Sanierungsrate bei den öffentlichen Gebäuden muss erhöht werden.
- › Es soll eine öffentliche Sanierungsbank gegründet werden.
- › Großvolumiger Holzwohnbau als Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion bei Baustoffen muss gefördert werden.
- › Variable Kredite müssen in fix verzinste Kredite mit günstigen Zinssätzen für Kreditnehmer:innen umgewandelt werden.

## 3. Turbo für den Austausch fossiler Heizungssysteme in Mietwohnungen

- › Es muss sichergestellt bleiben, dass die Kosten für den Austausch fossiler Heizungssysteme nicht auf die Mieter:innen überwältzt werden.
- › Da bislang keine Pflicht zum Austausch fossiler Heizung in Mietwohnungen geschaffen wurde,
- › bedarf es einer Regelung für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Steuer.

# 1. Recht auf leistbares Wohnen

Laut aktuellen Zahlen der Statistik Austria stellen die Wohnkosten für rund 22 Prozent der Menschen in Österreich eine schwere finanzielle Belastung dar. Fast jede fünfte Person befürchtet, in naher Zukunft in Zahlungsschwierigkeiten zu kommen. Fortdauerende Krisen, wiederholte Anpassungen der Mieten an die Inflation sowie hohe Preissteigerungen, insbesondere bei freifinanzierten Mieten, befeuern diese Schieflage am Wohnungsmarkt.

Im dritten Quartal 2023 gaben 21,3 Prozent der Befragten in der Umfrage „So geht’s uns heute“ der Statistik Austria an, dass die gesamten Wohnkosten (Miete, Wohnkredit, Betriebskosten, Wohnnebenkosten) für ihren Haushalt eine schwere Belastung darstellen. In dicht besiedelten Gebieten ist die Wohnkostenbelastung besonders hoch: 27,2 Prozent der Befragten in Städten gaben eine schwere Belastung dadurch an.

Einige Gruppen sind besonders stark von den Wohnkosten belastet. So haben der Umfrage zufolge 39,3 Prozent der Ein-Eltern-Haushalte mit mindestens einem Kind unter 25 Jahren eine schwere Wohnkostenbelastung. Bei befragten Personen in Haushalten mit drei Kindern trifft die schwere Wohnkostenbelastung auf 42,8 Prozent zu. Im untersten Einkommensfünftel sind zudem 40,2 Prozent von einer schweren Belastung durch die Wohnkosten betroffen.

## Mieten und Preise für Wohnungen steigen trotz Bauboom stark: Maßnahmen sind dringend notwendig

Die letzten Jahre am Wohnungsmarkt sind durch einen extremen Bauboom und durch massiv steigende Preise und Mieten gekennzeichnet. In Wien wurden beispielsweise bei einem geschätzten Bedarf von knapp 54.000 Wohnungen mehr als 20.000 Wohnungen mehr gebaut als notwendig. Das große Angebot hat aber nicht zu niedrigeren Preisen geführt. Ganz im Gegenteil, die Mieten und Wohnungspreise am freien Markt sind weiter auf Rekordhöhen gestiegen. Ein Grund dafür ist, dass in den letzten Jahren viele Wohnungen nicht für den Wohnbedarf, sondern für die Veranlagung von Fonds und Spekulant:innen gebaut wurden.

Seit dem Jahr 2008 haben sich die Wohnungspreise in Österreich mehr als verdoppelt. Diese Preissteigerungen waren in Ballungszentren besonders stark. So sind beispielsweise in Wien Wohnungspreise um 153 Prozent gestiegen. Aber auch Mietzinse bei Neuverträgen im privaten Segment sind mit 68 Prozent überproportional gestiegen. Die Zuwächse beim verfügbaren Median-Haushaltseinkommen waren deutlich geringer.

Diese steigenden Kosten für Mietwohnungen haben dazu geführt, dass für immer mehr Haushalte der private Mietwohnungsmarkt nicht mehr leistbar ist. Zentrales Instrument einer aktiven Wohnungspolitik ist der soziale Wohnbau, der das Wohnen leistbar macht. Dieser steht allerdings wegen der massiven Bodenspekulationen unter enormem Druck. Für gemeinnützige Bauträger stehen kaum noch Grundstücke für leistbaren Wohnraum zur Verfügung. Gebaut wird deshalb vermehrt von privaten Bauträgern. Wohnungen dürfen nicht länger Spekulationsobjekte sein. Es ist die Aufgabe der Politik, bezahlbare und dauerhaft gesicherte Wohnverhältnisse zu schaffen. Dazu ist ein breites Spektrum von durchschlagende Maßnahmen seitens des Bundes und der Länder dringend notwendig.

## **Spekulationen unterbinden und Vorrang für öffentlichen Wohnbau**

Die von der Regierung angekündigte Wohnbauförderungs milliarde für die Länder ist ein wichtiger Schritt. Der Bund soll jedoch den Ländern dauerhaft jährlich eine zweckgebundene Wohnbau-Milliarde zuweisen. Damit soll eine höhere geförderte Bautätigkeit sowie die Beschäftigung am Bau gesichert werden. Die Länder sollen ihren vollen Anteil daran nur bekommen, wenn sie dieses Geld zusätzlich in den geförderten Wohnbau investieren. Weiters soll die Zweckbindung der Wohnbauförderungsbeiträge und der Darlehensrückflüsse wiedereingeführt werden.

In Wien gilt der Grundsatz, dass ein Wohnbauprojekt, das die Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllt, förderfähig ist. Dies stellt jedoch eine Ausnahme in Österreich dar. In der Regel ergibt sich die Förderfähigkeit eines gemeinnützigen Bauträgers aus seinem Unternehmenssitz. Das hat zur Folge, dass wenn ein gemeinnütziger Bauträger ein grundsätzlich förderfähiges Projekt, aber keinen Unternehmenssitz im jeweiligen Bundesland hat, es freifinanziert errichtet werden muss. Dies wiederum trägt nicht zur Leistbarkeit von Wohnraum bei.

Grundstücke, die schon in öffentlicher Hand sind (z. B. nicht mehr benötigte Flächen und Gleise von Bahnhöfen oder leere Kasernen) sollen ausschließlich mit geförderten Wohnungen bebaut werden. Es sind dringend mehr Grundstücke für geförderten Wohnbau nötig.

Eine sozial und ökologisch ausgewogene Nachverdichtung soll mehr Wohnraum schaffen. Diese soll Gründerzeitviertel wie auch den Gemeindebau einschließen.

Die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ muss ausgebaut werden. Die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ wurde bisher in dieser Form nur in Wien eingeführt. Sie muss konsequent umgesetzt und ausgebaut werden. Kommt in den Widmungs- und Bebauungsplänen diese Widmungskategorie zur Anwendung, dürfen dort de facto nur Wohnbauten mit einem überwiegenden Anteil von geförderten Wohnungen errichtet werden. Diese unterliegen dann den entsprechenden Beschränkungen bei den Mietkosten.

Geförderte Wohnungen sollen nicht verkauft werden dürfen. Damit sollen Spekulationsgewinne verhindert werden und der Bestand an leistbaren Wohnungen gesichert werden. Der soziale Wohnbau schafft nicht nur leistbares Wohnen, sondern wirkt sich auf den gesamten Mietmarkt preisdämpfend aus. Die Wohnbauinvestitionsbank soll reaktiviert werden. Aufgrund der massiven Zinssteigerungen ist im Hinblick auf die 2017 geplante und letztlich nicht gegründete Wohnbauinvestitionsbank ein neuer Anlauf notwendig, um den

geförderten Wohnbau weiter zu vergünstigen. Sie sollte Mittel bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) abholen und zinsgünstige Kredite an gemeinnützige und private Bauträger für die Errichtung leistbarer Wohnungen weiterreichen. Der Bund sollte die Haftung übernehmen.

Die von der Bundesregierung vorgeschlagene Ermöglichung von Leerstandsabgaben auf Länderebene entspricht einer Forderung des ÖGB. Diese Regelung soll für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten. Für diese Gebiete sollte eine jährliche Nachweispflicht z. B. über regelmäßige Mieteinnahmen festgelegt werden. Bei Verletzung der Nachweispflicht oder mehr als sechs Monate dauerndem Leerstand soll eine verpflichtende Zahlung einer Leerstandsabgabe schlagend werden. (Ausnahmen wären z. B. nachweisbare Sanierungsarbeiten, inklusive Vorlaufzeiten). Auf größere Abwanderungsbewegungen, z. B. aus ländlichen Gebieten, ist Rücksicht zu nehmen. Länger andauernder Leerstand sollte zu einer höheren Leerstandsabgabe führen.

Die Länder sind nun gefordert, rasch wirksame Leerstandsabgaben einzuführen. Die damit eingenommenen Mittel müssen zweckgebunden für den sozialen Mietwohnbau verwendet werden.

## **Mietpreisstopp – die Mietpreisbremse der Regierung ist zu reparieren**

Der am 15. Dezember 2023 im Nationalrat beschlossene Mietpreisdeckel ist wenig wirkungsvoll. Seit dem Jahr 2022 sind die Mieten um bis zu 25 Prozent gestiegen. Mieter:innen müssen daher erhebliche jährliche Mehrkosten tragen. Damit kommt die Mietpreisbremse zu spät und der Deckel fällt mit fünf Prozent viel zu hoch aus. Dadurch wirkt der Mietpreisdeckel der Bundesregierung de facto nicht, denn laut Prognosen wird die Inflation für die nächsten Jahre unter fünf Prozent liegen.

Weiters könnten mit dem von der Bundesregierung beschlossenen Mietpreisdeckel die Mieten ab dem Jahr 2025 jährlich um bis zu fünf Prozent und ab dem Jahr 2027 sogar darüber hinaus steigen. Denn, wenn die jährliche Durchschnittsinflation der jeweils letzten drei Jahre fünf Prozent übersteigt, soll der fünf Prozent übersteigende Teil der Durchschnittsinflation bei der Erhöhung zur Hälfte berücksichtigt werden können. Wenn zum Beispiel die jährliche Durchschnittsinflation der jeweils letzten drei Jahre neun Prozent betragen würde, könnten die Mieten um sieben Prozent jährlich steigen.

Bei den freien Mieten – private Wohnungsmieten im Neubau – gibt es nach wie vor keine Regelung; also gerade dort, wo die höchsten Mieten verlangt werden. Das betrifft etwas mehr als 400.000 Haushalte.

Der ÖGB verlangt daher einen Mietpreisstopp, solange die Inflation hoch ist, und eine Rücknahme der letzten Erhöhungen. Längerfristig soll eine inflationsbedingte Anpassung einen bestimmten Prozentsatz – beispielsweise zwei Prozent – nicht überschreiten dürfen und in Phasen hoher Inflation ausgesetzt werden. Für den gemeinnützigen Wohnbau ist aus ÖGB-Sicht eine dauerhafte Kompensation vorzusehen, weil sonst wichtige Sanierungsvorhaben nicht realisiert werden könnten.

Letztlich müssen alle Mietwohnungen in den Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes kommen (Universalmietrecht) und damit u. a. auch preisreguliert werden. In einer umfassenden Reform des Mietrechtsgesetzes, sind Regelungen betreffend die Zu- und Abschläge zu überdenken und neu zu regeln. Schlussendlich sind auch finanzielle Konsequenzen für Vermieter:innen notwendig, die zu Unrecht zu viel Miete verlangt haben.

## **Doppelter Preisdruck durch Befristungen muss gestoppt werden**

Laut Arbeiterkammer gibt es seit dem Jahr 2012 um 156.800 befristete Mietverträge mehr als noch 2022. Im Jahr 2022 machten die Befristungen 48 Prozent im privaten Segment aus. Drei von vier befristeten Wohnungen wurden unfreiwillig befristet angemietet, also nur deshalb, weil keine passende unbefristete Wohnung zu finden war.<sup>1</sup>

Bei befristeten Mietverhältnissen kommen Mieterhöhungen im Zuge von Verlängerungen der Mietverträge auf die laufenden Index-Erhöhungen noch obendrauf. Laut Statistik Austria waren im Jahr 2022 befristete Mietverträge im Schnitt um etwas mehr als 150 Euro teurer als unbefristete.

#### **Der ÖGB fordert:**

- › ein Aus für Befristungen. Juristische Personen sollen grundsätzlich nur unbefristete Verträge anbieten dürfen. Dies sollte bei Privatpersonen grundsätzlich auch gelten, mit folgender Ausnahme: Pro Person darf eine Wohnung für einen noch festzulegenden beschränkten Zeitraum befristet vermietet werden.

## **Betriebskosten müssen einheitlich definiert werden**

Grundsätzlich erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten des Hauses auf die einzelnen Wohnungen je nach deren Nutzfläche. In den unterschiedlichen Mietverhältnissen kann aber je nach Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unter Betriebskosten Unterschiedliches verstanden werden. Nur bei Mietverhältnissen im Altbau oder bei gefördertem Neubau<sup>2</sup> oder Wohnbauten, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen, gibt es gesetzliche Vorschriften, was Betriebskosten sind und wie diese zu verrechnen sind. Im frei finanzierten Neubau<sup>3</sup> hat gemäß § 1099 ABGB grundsätzlich der Vermieter alle Lasten und Abgaben zu tragen. Diese Regelung kann und wird aber praktisch in fast allen Mietverträgen zum Nachteil der Mieter:innen abgeändert.

Daher zahlen manche Mieter:innen erheblich mehr Kosten als andere. Zudem ist der Begriff „Betriebskosten“ im Mietrechtsgesetz selbst nicht eindeutig definiert und abgegrenzt.

## **Folgende Änderungen sind im Mietrechtsgesetz vorzunehmen:**

- › Die Betriebskosten sind einheitlich gesetzlich zu definieren.
- › Nur jene Kosten, die durch die Nutzung unmittelbar von Bewohner:innen bzw. Bewohnern verursacht werden (etwa Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllabfuhr, Energie, Hausreinigung) sind heranzuziehen.
- › Über die Betriebskosten dürfen insbesondere die Grundsteuer, Verwaltungs- und Versicherungskosten nicht länger den Mieter:innen bzw. Mietern verrechnet werden. Diese sind Angelegenheiten der Vermieter:innen. Ausnahmen soll es dort geben, wo die Mieten nur kostendeckend sind.
- › Irreführenden monatlichen Vorschreibungen ist ein Riegel vorzuschieben (z. B. kein Anspruch auf Nachzahlungen bei fahrlässig oder wissentlich zu niedrigen Vorschreibungen; Begrenzung der Anhebung der Betriebskostenvorschreibungen).

## **Klare Regelungen für Dienstwohnungen und Dienstzimmer**

Wochenpendler:innen innerhalb Österreich und aus dem Ausland verbringen den Großteil der Woche nicht im Eigenheim. Bezüglich Ausstattung, Leistbarkeit und Energieeffizienz von solchen „Arbeiter:innenheimen“ oder Dienstgeber:innen-Wohnungen sind klare Regelungen zu schaffen. Auch für Saisonarbeitskräfte, die z. T. einen Großteil des Jahres nicht in der eigenen Wohnung verbringen, sind Leistbarkeit, Qualität und Energieeffizienz klar vorzugeben. In beiden Fällen handelt es sich um gesuchte Arbeits- und Fachkräfte, deren Mobilitäts- und Lebensunterhaltskosten aufgrund der regionalen Flexibilität entsprechend abzugelten ist.

<sup>1</sup> Befragung des Sozialforschungsinstituts IFES im Auftrag der Arbeiterkammer.

<sup>2</sup> Mietverhältnisse, die in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen: Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1.7.1953 und vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9.5. 1945 errichtet wurden sowie Wohnungen im mit öffentlichen Mitteln geförderten Neubau.

<sup>3</sup> Für Mietverhältnisse, die in die Voll- oder Teilausnahme des MRG fallen: Das MRG findet keine Anwendung bei Mietverträgen über ein Ein- oder Zweifamilienhaus, eine Ferien- oder Dienstwohnung, einen Heimplatz. In den Teilarwendungsbereich des MRG fallen Mietwohnungen in Gebäuden, die nach dem 30.6.1953 ohne Fördermittel, vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die nach dem 8.5.1945 errichtet wurden und Dachgeschoßwohnungen, die in Altbauten nach dem 31.12.2001 neu errichtet worden sind.

Insbesondere ist auch die Sachbezugsregelung so anzupassen, dass sie sich auf die tatsächliche Wohneinheit der Beschäftigten bezieht. Nutzbare Gemeinschaftsräume sind auszunehmen.

## 2. Mit Investitionen in den sozialen Wohnbau und in klimafitte Sanierungen auch die Bauwirtschaft unterstützen

Die Bundesregierung hat Ende Februar 2024 ein Wohn- und Baupaket mit einem Gesamtvolumen von 2,2 Milliarden Euro bis 2027 vorgelegt. Der ÖGB hat bereits 2023 einen 10-Punkte-Plan präsentiert, u. a. um den Wohnbau anzukurbeln. Das Programm der Bundesregierung enthält in Detailbereichen einige wichtige Impulse, geht aber nicht weit genug.

Die Bauwirtschaft ist eine wichtige Stütze der Volkswirtschaft. 310.000 unselbstständig Beschäftigte in über 40.000 Unternehmen erwirtschaften einen jährlichen Umsatz von 63 Milliarden Euro und tragen somit beinahe 23 Milliarden Euro zur österreichischen Wertschöpfung bei. Negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und das künftige Wohnangebot sind aktuell ersichtlich.

Die nach wie vor hohe Inflation sowie hohe Materialkosten im Wohnbau stellen für die Bauwirtschaft große Herausforderungen dar. Insbesondere der Wohnbau leidet unter hohen Bau- und Finanzierungskosten. Besonders die gestiegenen Kreditzinsen bremsen Investitionen in den Wohnbau und den Bau von Eigenheimen. Laut dem WIFO wird es in der Baubranche im Jahr 2024 mit -3,5 Prozent zu einem noch stärkeren realen Wertschöpfungseinbruch kommen. Die Bauwirtschaft wird sich auch heuer und nächstes Jahr deutlich schlechter entwickeln, als es für die Gesamtwirtschaft erwartet wird. Die Baukosten haben sich seit 2020 für die gesamte Bauwirtschaft massiv erhöht, wobei es insbesondere in den Jahren 2021 und 2022 aufgrund von Lieferkettenschwierigkeiten, Baustoffmängeln und Energiepreisanstiegen zu Preissteigerungen kam. Dennoch ist der Baupreisindex weitaus stärker als der Baukostenindex gestiegen. Zudem ist der durchschnittliche Zinsaufwand für bestehende Wohnbaukredite eklatant angestiegen. Als Resultat sank im Jahr 2023 das private Kreditvolumen für Wohnbauzwecke um 55 Prozent relativ zum Vorjahr.<sup>4</sup>

Im Wohnbau sank die Anzahl der baubewilligten Wohnungen bereits 2022 – relativ zu 2021 – um rund 22 Prozent.<sup>5</sup> 2023 kam es zu einer weiteren Verschlechterung der Situation: In den ersten drei Quartalen des letzten Jahres reduzierte sich die Anzahl der baubewilligten Wohnungen um weitere 25 Prozent.<sup>6</sup>

Im Jahr 2023 gab es in der Branche durchschnittlich um 5,7 Prozent mehr Arbeitslose (inklusive Schulungsteilnehmenden) als im Vorjahr.<sup>7</sup> Im Jänner 2024 stieg die Arbeitslosigkeit (inklusive Schulungsteilnehmenden) relativ zum Vorjahresmonat um 6,6 Prozent.<sup>8</sup>

### Der ÖGB fordert:<sup>9</sup>

- Um die Klimaziele erreichen zu können, muss die Sanierungsrate bei allen Gebäuden erhöht werden. Die Gesamtsanierungsrate liegt derzeit weit unter zwei Prozent und soll auf mindestens drei Prozent pro Jahr erhöht werden.
- Die Sanierung öffentlicher Gebäude leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele sowie zur langfristigen Senkung der Energiekosten für die öffentliche Hand. Auch die Sanierungsrate der öffentlichen Gebäude liegt weit hinter der von der EU vorgeschriebenen Sanierungsrate von drei Prozent. Daher sind ausreichend öffentliche Mittel notwendig, die zweckgewidmet für diese Aufgaben vergeben werden sollen.
- Mit Hilfe von EU-Mitteln soll eine öffentliche Sanierungsbank gegründet werden. Diese soll günstige Sanie-

<sup>4</sup>OeNB, <sup>5</sup>Statistik Austria: ST.AT., <sup>6</sup>Statistik Austria: ST.AT., <sup>7</sup>AMS., <sup>8</sup>AMS., <sup>9</sup>ÖGB Plan für Standort und Beschäftigung.

rungskredite vergeben, um es den Menschen zu ermöglichen, ihre Sanierungen mit günstigeren Krediten durchführen zu können. Die Abwicklung könnte sowohl über die Länder als auch zentral über die Wohnbaubanken angedacht werden.

- › Förderungen für Sanierungen (auch der Teilförderungen für Teilsanierungen) für Eigenheime sollen erhöht und vereinfacht werden, um die Sanierungsrate zu steigern.
- › Es braucht einen Rechtsanspruch und einen One-Stop-Shop für alle Bundes-, Landes- und Gemeindeförderungen, um zu wissen, welche Förderungen es überhaupt gibt. Die Menschen brauchen Ansprechpartner:innen, die sowohl beraten als auch eine Vorausberechnung der möglichen Förderhöhe durchführen und dann die Anträge für Förderungen bei allen Gebietskörperschaften für sie abwickeln. Die Förderungsabwicklung ist zu vereinfachen.
- › 500.000 Kreditnehmer:innen haben einen variablen Wohnbalkredit – die rasant gestiegenen Zinsen wurden bereits für viele zur großen Belastung. Es ist notwendig, die Banken zu verpflichten, variable Kredite in fix verzinsten Krediten mit für Kreditnehmer:innen günstigen Zinssätzen umzuwandeln. Dabei wären Einkommensgrenzen festzulegen.
- › Es bedarf einer österreichweit einheitlichen Richtlinie zur Förderung von großvolumigem Holzwohnbau als Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion bei Baustoffen: Hier sind auch in den entsprechenden Landesgesetzen einheitliche Regelungen aufzunehmen, wie der Holz(hybrid)wohnbau als CO<sub>2</sub>-reduzierende Bauweise stärker forciert werden kann. Das 2021 eingeführte Förderprogramm für den Holzbau im öffentlichen Sektor muss unter anderem auf ausreichende Mittelausstattung hin evaluiert werden.

### 3. Austausch fossiler Heizsysteme

Mit dem Erneuerbaren-Wärme-Gesetz (EWG) wurde der Ausstieg aus fossilen Heizungen (Kohle-, Öl- und Gasheizungen) bis ins Jahr 2040 festgelegt. Dabei wurde ein Verbot von Gasheizungen in Neubauten mit dem Jahr 2024 festgelegt. Für fossile Heizungssysteme in bestehenden Gebäuden gibt es jedoch keine Regelung. Ineffiziente Heizsysteme, insbesondere Gas- und Ölheizungen, können beibehalten werden. Die vorgesehenen Förderungen für den Austausch von Öl- oder Gasheizungen können keineswegs sicherstellen, dass Eigenheimbesitzer:innen und Vermieter:innen diesen Tausch auch tatsächlich rasch vornehmen.

Zudem können nach der aktuellen Gesetzeslage Mieter:innen die Vermieter:innen nicht zwingen, die Heizung zu tauschen. Umgekehrt können Vermieter:innen die Wohnung aber auch nicht einfach von einer Gastherme auf Fernwärme umstellen.

Erfolgt der Austausch nicht, stellt sich weiters die Frage der Kostentragung in der Folge der CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Auch hier wurde es verabsäumt, weitere rechtliche Regelungen zu treffen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO<sub>2</sub>-Kosten. Mieter:innen haben auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam heizen. Nach aktueller Gesetzeslage in Österreich müssen die Mieter:innen die CO<sub>2</sub>-Steuer beim Heizen weitgehend selbst stemmen.

Zudem soll ab 2027 ein zweites Emissionshandelssystem für Gebäude (und Straßenverkehr) – ETS 2 – eingeführt werden, das die Preise für fossile Brennstoffe erhöhen wird. Letztlich wäre auch die EU-Richtlinie zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden<sup>10</sup> in Österreich umzusetzen. Der ÖGB hat die Einführung

des ETS 2 stark kritisiert. Aus der Sicht des ÖGB sind daher insbesondere Regelungen zum Heizungstausch in **Wohnungen und Eigenheimen** im Hinblick auf die Kostentragung (wie zum Beispiel der CO<sub>2</sub>-Bepreisung) und zur sozialen Abfederung dringend notwendig.

## Deutsches Stufenmodell für eine Kostenteilung

Seit 2021 wird in Deutschland fürs Heizen mit Öl oder Erdgas eine CO<sub>2</sub>-Abgabe eingehoben. Ab dem 1. Jänner 2023 werden in Deutschland Vermieter:innen an den CO<sub>2</sub>-Kosten fürs Heizen mit fossilen Brennstoffen beteiligt – je nach energetischem Zustand des Mietshauses. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter:innen. Wird in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungen investiert, sinkt ihr Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Die CO<sub>2</sub>-Kosten und der Verteilungsschlüssel werden im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung ermittelt.

Diese Regelung hebt die Aufgabe von Vermieter:innen hervor bzw. soll einen Anreiz schaffen, Mietshäuser mit klimafreundlichen Heizsystemen auszustatten und für eine gute Dämmung zu sorgen. Gleichzeitig bleibt die Eigenverantwortung der Mieter:innen bestehen, möglichst sparsam und effizient zu heizen, indem ein kleiner Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten (zehn Prozent) weiterhin auf sie umgelegt wird.

### Der ÖGB fordert:

- › Eine Ausweitung der CO<sub>2</sub>-Besteuerung ist sozial abzufedern. Das betrifft Eigenheime und Mietverhältnisse.
- › Zusätzlich muss in Mietverhältnissen sichergestellt bleiben, dass die Kosten für den Austausch fossiler Heizungssysteme nicht auf die Mieter:innen überwältzt werden.
- › Da bislang keine Pflicht zum Austausch fossiler Heizungen in Mietwohnungen geschaffen wurde, bedarf es einer Regelung für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Steuer. Ist die Wohnung nicht oder schlecht gedämmt und besteht ein fossiles Heizungssystem, haben die Vermieter:innen die volle CO<sub>2</sub>-Steuer zu tragen. In Anlehnung an das deutsche Gesetz könnte in Österreich eine Kostenteilung entsprechend der Energieeffizienz des Gebäudes erfolgen.

---

## Annex

**Kategoriemieten: Im Jahr 2024 entfällt die Wertanpassung bei den Kategoriemieten. Die nächste Anpassung der Kategoriemieten** soll am 1. April 2025 stattfinden. Die Mieten sollen dabei um **nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten** Änderungszeitpunkt erhöht werden können. Damit wird die nächste Mieterhöhung verschoben, aber nicht ausgesetzt – es handelt sich also um einen Einmaleffekt. Nach dem Jahr 2025 ist eine jährliche Erhöhung um die durchschnittliche Inflation bis zu fünf Prozent bzw. ab dem Jahr 2027 sogar darüber hinaus möglich (siehe oben).

Damit ist zumindest sichergestellt, dass **eine mehrmalige Erhöhung innerhalb eines Jahres verhindert wird**, wie sie bei den Kategoriemieten beispielsweise im Jahr 2022 stattgefunden hat. **Richtwertmieten: Die nächste Valorisierung soll am 1. April 2025, dem schon bisher vorgesehenen Termin**, stattfinden. In der Folge sollen die Richtwerte **aber jährlich (anstatt nach bisheriger Regelung alle zwei Jahre) angepasst werden**. Für die Valorisierungen am 1. April 2025 und am 1. April 2026 sollen die Richtwerte um nicht mehr als fünf Prozent gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt erhöht werden können.

Damit kann die Miete jährlich um die durchschnittliche Inflationsrate von bis zu fünf Prozent erhöht werden, ab dem Jahr 2027 sogar darüber hinaus (siehe oben).

---

<sup>10</sup>[https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip\\_23\\_6423](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_23_6423)