

Beschluss-(Resolutions-)Antrag

der Gemeinderät*innen Georg Prack, BA (GRÜNE), David Ellensohn (GRÜNE), Viktoria Spielmann, BA (GRÜNE) und Mag. Barbara Huemer (GRÜNE) zu Post Nr. 4 der Tagesordnung für den Gemeinderat am 27.06.2023 - 28.06.2023.

Mietpreisdeckel für den Gemeindebau

220.814 Wohnungen oder fast ein Viertel (22,5 Prozent) des Wohnungsbestands in Wien sind Gemeindewohnungen. In diesen Wohnungen leben 500.000 Menschen. Das sind 25 Prozent der Gesamtbevölkerung. Die Mietquote lag in Wien 2021 bei 77,2 Prozent. 29 Prozent der Mietwohnungen in Wien sind Gemeindewohnungen. Zum Vergleich: Die privaten Mietwohnungen mit Richtwert- oder Kategoriemietzins machen 25 Prozent der Mietwohnungen aus, der Anteil der gemeinnützigen, geförderten Mietwohnungen beträgt ebenfalls 25 Prozent. Für die restlichen 11 Prozent der Mietwohnungen gibt es keine Mietpreisregulierung. Das heißt, der Gemeindebau ist das größte Mietwohnungssegment in Wien. Wenn Wiener Wohnen die Mieten stark erhöht, wirkt das preistreibend. Wenn Wiener Wohnen einen Mietpreisdeckel einführt, wirkt das preisdämpfend.

Die Mieten im Gemeindebau sollen nicht höher als maximal 2 Prozent pro Jahr angehoben werden. Liegt die Inflation unter 2 Prozent, dürfen die Mieten höchstens mit der Inflation angehoben werden bzw. in Verträgen mit Kategoriemietzinsen erst dann um maximal 2 Prozent, wenn der gesetzliche Schwellwert für die Anhebung der Kategoriemieten erreicht ist. Einen solchen Mietpreisdeckel von 2 Prozent gibt es zum Beispiel schon in Spanien. Der Mietendeckel orientiert sich am Inflationsziel der EZB: Damit Mieten bei hoher Inflation nicht weiter zur Inflationsentwicklung beitragen, sondern inflationsdämpfend wirken, sollen sie mit dem Inflationsziel der EZB von 2 Prozent gedeckelt werden.

Wiener Wohnen-Jahresüberschuss für einen Mietpreisdeckel verwenden

Wiener Wohnen hat im Jahr 2022 den gesetzlichen Maximalrahmen für Mieterhöhungen ausgereizt. Und die Stadtregierung hat dabei zugeesehen. Der

Jahresabschluss von Wiener Wohnen zeigt nun: Ein Mietendeckel bei Wiener Wohnen wäre wirtschaftlich ohne weiteres darstellbar gewesen. Durch die erhöhten Mieten wurde 2022 ein Jahresüberschuss von 38.707.059,36 Millionen erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss beträgt 6,8 Prozent der Umsatzerlöse aus dem Hauptmietzins (Euro 569.900.542,09).

Statt den Jahresüberschuss für die Finanzierung eines Mietendeckels zu verwenden wurde eine Gewinnrücklage von 35 Millionen Euro für den "Wiener-Gemeindebau-Bonus" gebildet. Die Kosten des Gemeindebau-Bonus werden zwar von der Stadt auf 55 Millionen Euro geschätzt. Der Bonus wird aber nur einmal ausgezahlt. Wiener Wohnen hat jedoch ab jetzt und zukünftig jährlich höhere Einnahmen durch das Ausreizen der maximalen gesetzlichen Mieterhöhung 2022. Und 2023 erhöhen sich die Einnahmen durch die volle Weitergabe der Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten erneut. Die zu erwartenden Mehreinnahmen für die Jahre 2022 u. 2023 liegen also deutlich über den Ausgaben für das Gemeindebau-Bonus Paket. Und die erhöhten Mieten bleiben auch 2024. Den Mieter:innen im Gemeindebau wird das Geld jedes Jahr aus der Tasche genommen, um es ihnen dann einmal mit großen Gestus als Gemeindebau-Bonus zurückzugeben.

Vorbilder in vielen anderen Städten

Die Stadt Wien kann was unter anderem Graz, Innsbruck oder Traiskirchen schon vorgezeigt haben. Diese Städte haben im Gegensatz zu Wien mit einer Mietpreisbremse reagiert und den gesetzlichen Maximalrahmen nicht ausgereizt. Was in anderen Städten möglich ist, geht auch in Wien. Die Stadt sollte deshalb ihren Handlungsspielraum als Vermieterin für eine Deckelung der Gemeindebaumieten nutzen, statt wie in den vergangenen Jahren immer den maximalen gesetzlichen Rahmen für Mieterhöhungen auszureizen.

Die unterzeichnenden Gemeinderät:innen stellen daher gemäß § 27 Abs. 4 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Stadt Wien folgenden

BESCHLUSSANTRAG:

Der Wiener Gemeinderat ersucht die amtsführende Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen, die ihr nach der Stadtverfassung zustehenden Leitungsbefugnisse wahrzunehmen und die Direktion der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" dahingehend anzuleiten, dass die mit dem 1. April 2023 erfolgte Erhöhung der Richtwertmieten im Bereich von Wiener Wohnen zurückgenommen wird und zukünftige Mieterhöhungen mit maximal 2 Prozent pro Jahr zu deckeln sind.

In formeller Hinsicht beantragen wir die sofortige Abstimmung dieses Antrags.

Wien, am 28.6.2023

