

Selbstständiger Antrag

gemäß § 41 Villacher Stadtrecht

Der Gemeinderat der Stadt Villach möge
nachstehenden Antrag diskutieren und beschließen:

Mietpreisbremse 2023-2024 für Städtische Wohnungen

Horrende Inflationswerte machen Wohnen für immer mehr Menschen zum unleistbaren Luxusgut. Eine effiziente Gegenmaßnahme wäre eine bundesweite Mietpreisbremse für alle Wohnungen. Ein Erhöhungswert, der deutlich unter der Teuerungsrate liegt, würde die Menschen spürbar und nachhaltig entlasten.

Die vielfache Forderung an den Bund, hier einheitlich österreichweit eine gesetzliche Regelung zu treffen, hat bislang keinen Erfolg gezeigt und stellt ein Versagen der Bundesregierung auf dem Rücken der österreichischen Mieterinnen und Mietern dar.

Aus diesem Grund hat der Kärntner Städtebund unter Federführung der Städte Klagenfurt und Villach ein eigenes „Mietpreisbremsen-Modell“ für den Einflussbereich der Kärntner Mitgliedsgemeinden des Städtebundes erarbeitet. Dieses sieht die Einführung einer städtischen Mietpreisbremse für Mieterinnen und Mieter in den gemeindeeigenen Wohnungen vor. Diese Maßnahmen sollen als Vorbild für weitere Körperschaften dienen, ebenfalls eigene, zusätzliche Entlastungen für den Wohnungsmarkt zu setzen.

Das Modell, das alle (steuer-)rechtlichen Anforderungen berücksichtigt, stellt grundsätzlich auf eine **2,5-prozentige Deckelung** der Mietzinserhöhung für alle Mietzinserhöhungen in den Jahren 2023 und 2024 ab. Dieser Prozentsatz liegt weiter unter den aktuellen Inflationswerten.

Für die Stadt Villach würde ausgehend von der derzeitigen Mietbasis damit – auf ein ganzes Jahr gerechnet - ein jährlicher Fehlbetrag für den Bereich des Unternehmens Wohnungen von ca. EUR 92.500,00 entstehen. Angenommen, eine Mieterhöhung würde im Jahr 2023 ab

August schlagend werden, würde der anteilige Fehlbetrag bis zum Jahresende bei EUR ca. EUR 40.000,00 liegen.

Die Villacher Mietpreisbremse wird für 1345 Wohnungen gelten, in denen rund 3000 Menschen leben.

Es wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat der Stadt Villach in Kenntnis der dargestellten Ziele und Rahmenbedingungen eine Mietpreisbremse beschließt.

Es wird daher der

Antrag,

gestellt, der Gemeinderat möge beraten und beschließen:

1. Die Erhöhungen der Richtwert- sowie Kategoriemietzinse sämtlicher Wohnungen im wirtschaftlichen Eigentum der Villach werden im Jahr 2023 und grundsätzlich für das Jahr 2024 – unabhängig von gesetzlichen Valorisationen – mit 2,5% gedeckelt („Mietpreisbremse“).
2. Zur Sicherstellung der Anerkennung der Mietverhältnisse aus umsatzsteuerrechtlicher Sicht sind sämtliche Mietobjekte im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt Villach daraufhin zu überprüfen, ob zumindest die (anhand der AfA-Komponente errechnete) Mindestmiete (UStR Rz 265) verrechnet wird. Hierbei sind auch die in den Jahren 2023 sowie 2024 geplanten Investitionen im Sinne der UStR Rz 265 zu berücksichtigen („Umsatzsteuer-Kontrollrechnung“).
3. Die Deckelung für das Jahr 2024 hat bis März 2024 zu erfolgen, soweit etwaige andere Beschlussfassungen von Bundes- oder Landesmaßnahmen zur Bekämpfung von Mietpreiserhöhungen oder die Inflationsentwicklung dies notwendig machen. Die Deckelung bedarf zu ihrer Wirksamkeit für das Jahr 2024 diesbezüglich einer erneuten Beschlussfassung im Gemeinderat.

4. Ein sich aus der Mietpreisbremse ergebender entsprechender jährlicher Einnahmenentfall der Stadt Villach in Höhe der Differenz zwischen der vom Bund gesetzlich festgelegten jeweiligen Mietzinserhöhungen für Richtwert- sowie Kategoriemietzinse und der tatsächlichen maximalen Erhöhung von 2,5% durch die Stadt Villach wird zur Kenntnis genommen. Dieser liegt für ein volles Jahr gerechnet aufgrund der derzeitigen Mietpreislage bei zumindest EUR 92.500,00.
5. Allfällige Einnahmenentfälle des städtischen Unternehmens 3W-Wohnungen Wohnhäuser werden im Rahmen des Voranschlags 2024 bzw. allenfalls 2025 als Zuschuss für die Unternehmung aus dem allgemeinen Haushalt der Stadt ausgeglichen.“
6. Die **Landesregierung** wird aufgefordert, die Mieterhöhungen der im Einflussbereich des Lands Kärnten stehenden Wohnungen sowie jener Wohnungen, die aus Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden zu prüfen und sonstige adäquate Hilfsmaßnahmen (z.B. Erhöhung Einkommensgrenzen Wohnbeihilfe) zu evaluieren bzw. zu erweitern.
7. Die **Bundesregierung** wird mittels **Resolution** aufgefordert
 - a) gesetzlich mit sofortiger Wirkung eine generelle Mietpreisbremse analog Pkt. 1. der Beschlussfassung, also eine Mietpreisbremse mit einer Deckelung von maximal 2,5% für das Rumpfsjahr 2023 sowie für das Jahr 2024 zu erwirken;
 - b) die Logik der Koppelung der Richtwert- und Kategoriemietzinse an den Verbraucherpreisindex (VPI) grundlegend zu überdenken sowie
 - c) zu prüfen, ob nicht in Anbetracht der eklatanten Mehrbelastungen sämtlicher Mieter/innen in Österreich eine zeitliche Aussetzung der nach UStR Rz 265 geforderten Mindestmiete zweckmäßig erscheint.
8. Die zuständigen Abteilungen werden beauftragt die bestehenden Hilfsmaßnahmen des Landes und des Bundes (Wohnschirm, Wohnbeihilfe, Hilfe in besonderen Lebenslagen –HIBL etc.), sowie Beratungsleistungen von externen Leistungsanbietern besser zu bewerben. Des Weiteren sollen Sprechstage von externen Beratungsleistungen künftig regelmäßig direkt im Rathaus stattfinden.

