

# Betriebskosten heizen

## Preise fürs Wohnen an

100 Euro mehr Miete, 150 Euro höhere Betriebskosten: Viele bringt die Teuerung ins Strudeln. Und die Kosten könnten weiter steigen.

ANTON PRLIĆ

**SALZBURG.** Es war die dritte Erhöhung ihrer Miete im Laufe eines Jahres, die für eine junge Salzburgerin zu viel war. Nachdem sie für ihre Ein-Zimmer-Wohnung in Salzburg inklusive Betriebskosten mittlerweile 700 Euro zahlt, hat sich die Frau dazu entschlossen, vorübergehend zu ihrem Freund nach Eugendorf zu ziehen. Sie glaubt nicht, dass sie noch eine erschwingliche Wohnung in der Stadt finden wird. „Meine Nachbarin hat für die baugleiche Garçonnière 800 Euro gezahlt. Wenn das der normale Preis für ein Zimmer in der Stadt Salzburg ist, frage ich mich, wer sich das noch leisten kann.“

Mit den Preissteigerungen hatten zuletzt die Vermieter die Möglichkeit, Indexanpassungen ihrer Mieten vorzunehmen. Gleichzeitig erhöhten sich die Betriebskosten wegen der gestiegenen Energiepreise deutlich. Viele Salzburger brachte das an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Gestiegene Mieten und Betriebskosten seien für sie ein Massenthema, sagt Edith Steidl von der Konsumentenberatung der Arbeiterkammer. An manchen Tagen hätten sie Anrufe im Minutentakt. „Die Vermieter nutzen die gesetzlichen Möglichkeiten der Indexanpassun-

gen.“ Um bis zu 17 Prozent konnten die Vermieter demnach in den vergangenen drei Jahren ihre Mieten erhöhen. Da die Erhöhungen auch rückwirkend möglich sind, wurden so in einigen Fällen die Mieten nun gleich um mehr als zehn Prozent erhöht – wenn etwa im Jahr davor keine Erhöhung vorgenommen wurde. „Bei vielen war das gleich einmal eine Differenz von 100 Euro.“

Dazu kommen bei den Mietern – genauso wie bei Eigentümern – die deutlich gestiegenen Betriebskosten. Viele Hausverwaltungen hätten wegen der extremen Preisentwicklung bereits im Dezember neue Vorschriftenen



**Wir überbringen nur die schlechte Nachricht.**

Roman Oberndorfer, Treuhänder (Bild: SN/Haubner)

geschickt, sagt Karin Edtbrustner, Obfrau des Salzburger Mieterschutzverbandes. „Viele müssen bis zu 150 Euro mehr nur für die Betriebskosten zahlen.“

Der Mieterschutzverband sehe derzeit sehr viele Mietverträge oder Betriebskostenabrechnungen durch. „Wir prüfen, ob korrekt abgerechnet wurde.“ Immerhin habe die Bundesregierung den Wohnschirm verlängert, der eigentlich wegen ausständiger

Mieten während der Coronapandemie aufgespannt wurde. Nun können aus den Mitteln, die um 134 Millionen Euro bis 2026 aufgestockt wurden, auch teuerungsbedingte Energiekostenrückstände eingereicht werden.

Viele, die wegen der hohen Mieten und Betriebskosten in Schwierigkeiten geraten, würden für Unterstützungen aber zu gut verdienen, sagt Edtbrustner. „Der Mittelstand verarmt mit dieser Entwicklung. Da ist nichts mehr da, um sich etwas zu ersparen.“

Roman Oberndorfer, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, bestätigt, dass



es bei den Betriebskosten Erhöhungen zwischen 50 und 100 Prozent gegeben hat. „Wir verwalten eine Liegenschaft mit elf Einheiten, da betrug die Vorschrift im vergangenen Jahr 9000 Euro, jetzt liegt diese bei 18.000 Euro.“

Als Hausverwaltung sei man allerdings nur Überbringer der schlechten Botschaft und nicht deren Verursacher. Hintergrund sind vor allem die gestiegenen

Energiekosten für Heizung und Warmwasser. „Aber auch Wasser, Kanal, die Versicherung und natürlich der Strom treiben die Betriebskosten.“

Viele Hausverwaltungen hätten bereits im Sommer auf die Situation reagiert und höhere Kosten vorgeschrieben. Roman Oberndorfer geht davon aus, dass mit den heurigen Abrechnungen weitere Erhöhungen der Betriebskosten vorgeschrieben werden. „Die Energiekosten steigen ja immer noch.“

Was tut die Politik angesichts der Entwicklung? Landesrätin Andrea Klambauer (Neos) verweist auf die deutliche Erhöhung der Wohnbeihilfe. „Wir haben die Mittel um sechs Millionen Euro im Jahr angehoben.“ Auch die Grenze des bisherigen Richtwerts wurde erhöht, auf 9,4 Euro pro Quadratmeter.

Die meisten Wohnungen auf dem privaten Markt seien aber deutlich teurer, sagt Edith Steidl



Karin Edtbrustner, Obfrau des Mieterschutzverbandes: „Der Mittelstand verarmt mit dieser Entwicklung.“

BILD: SN/ANTON PRLIĆ

von der Arbeiterkammer. Denn bereits bei der Analyse der Mietpreise des Jahres 2021 sah die AK in der Stadt Salzburg im Durchschnitt Mietkosten von 11,52 Euro pro Quadratmeter. Mit Betriebskosten kam man 2021 in der Stadt durchschnittlich auf 16,07 Euro. „Wenn ich jetzt Insetrate anschau, liegen viele Wohnungen weit über 17 Euro, kleinere Wohnungen über 19 Euro pro Quadratmeter.“ Eine 50-Quadratmeter-Wohnung koste so mit Betriebskosten knapp 1000 Euro.

Auch Landesrätin Andrea Klambauer ist klar, dass man mit der Wohnbeihilfe viele Menschen, die Unterstützung bräuchten, nicht erreiche. „Insgesamt deckt die Wohnbeihilfe noch nicht alle ab, bei denen das notwendig wäre. Wir müssen noch einen Schritt weiter gehen.“

Der Mieterschutzverband spricht Forderungen an, wonach die Mieten eingefroren werden oder die Erhöhungen mit zwei Prozent gedeckelt werden sollen. Von einer Aussetzung der Erhöhung des Mietzinses hält Treu-

händer Roman Oberndorfer aber wenig. „Denn dann kommt der Keulenschlag später – und umso heftiger.“

Weniger Probleme hätten laut Landesrätin Klambauer jene Salzburger, die in den 40.000 geförderten Wohnungen im Bundesland Salzburg leben. „Dort bleibt ein geringer Selbstbehalt.“ So verweist die Salzburg Wohnbau darauf, dass von ihren 6000 Kunden die Hälfte um rund 50 Euro im Monat mehr für Miete und Betriebskosten zahle, weitere 2000 knapp 100 Euro mehr.

Aber auch 100 Euro können für manche Personen schon zu viel sein. So berichtet eine Pensionistin, die in einer gemeinnützigen Wohnung im Flachgau wohnt, dass sie im Jahr 2021 noch 504 Euro monatlich zahlte. Mittlerweile sind es 602 Euro. Die Wohnbeihilfe stieg in geringerem Ausmaß auf 231 Euro. Inklusive der 80 Euro Stromkosten zahlt sie nun die Hälfte ihrer Mindestpension von 970 Euro für das Wohnen. „Mein Konto ist immer im Minus“, sagt die Frau.