

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Albert Steinhauser, Freundinnen und Freunde

betreffend leistbares Wohnen für alle

eingebraucht im Zuge der Debatte über den Bericht des Finanzausschusses über den Antrag 2299/A der Abgeordneten Mag. Philipp Schrangl, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957, geändert wird (1780 d.B.)

BEGRÜNDUNG

Mit dem vorliegenden Gesetzesantrag soll die Mietvertragsgebühr bei Verträgen über die Miete von Wohnräumen abgeschafft werden. Da diese Gebühr derzeit meist vertraglich auf die Mieter überwältzt wird, soll dadurch die Kostenbelastung für Wohnungssuchende gesenkt werden.

Neben diesem kleinen Schritt in die richtige Richtung wären für die Sicherstellung leistbaren Wohnraums für alle jedoch noch viel weitgehendere Maßnahmen notwendig. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Viele Menschen waren jedoch in den vergangenen Jahren von einem rasanten Anstieg der Wohnkosten betroffen.

Die Mietkosten (Bruttomiete) sind von 2008 bis 2014 um 22% gestiegen, während die Löhne im selben Zeitraum lediglich um 13% gestiegen sind. Die Erhöhung der Bruttomieten wird vom Hauptmietzins getrieben, nicht von den Betriebskosten. Die Betriebskosten sind zwischen 2008 und 2014 um 13 Prozent gestiegen und damit im Rahmen der allgemeinen Teuerung. Die Hauptmietzinse im Bestand, also die Vermietereinnahmen, legten hingegen um 25 Prozent zu. Hauptpreistreiber ist das private Segment: Dort war ein Anstieg von 33 Prozent zu verzeichnen – das Zweieinhalbfache relativ zur Lohn- und Inflationsentwicklung. Die Preissteigerungen kommen dadurch zustande, dass anlässlich von Neuvermietungen der neuerliche Mietzins entsprechend erhöht festgesetzt wird.

Erst vor kurzem (14.2.2017) wurde der neue Zahlenspiegel der Statistik Austria veröffentlicht. Demnach sind die Mieten im Jahr 2016 um 3,1 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Inflation betrug demgegenüber 0,9 Prozent. Die Gehaltsentwicklung (brutto) war bei ArbeiterInnen bis 2015 (für 2016 liegen noch keine Daten vor) seit dem Jahr 2000 unter der Inflationsrate, bei Angestellten etwa parallel zur Inflationsrate.

Richtwertmieten und angemessene Mieten haben sich bei den Neuvermietungen praktisch immer mehr freien Marktpreisen angenähert. Die Mietzinsbildung ist intransparent. Der tatsächlich verlangte Mietzins liegt daher oft weit über dem gesetzlich erlaubten Rahmen. Die Mietzinsüberprüfung funktioniert in der Praxis nicht. Dazu kommt, dass immer weniger Wohnungen überhaupt noch unter das Mietrechtsgesetz fallen. Nur Gebäude, die vor 1953 errichtet wurden und gefördert errichtete Gebäude, fallen

unter den Vollenwendungsbereich des MRG. Auf „neuere“, privat errichtete Gebäude sind die Mietzinsbestimmungen des MRG nicht mehr anwendbar. Die Schutzfunktion des Mietrechts greift daher immer weniger.

In der Finanzkrise wurde verstärkt in Immobilien investiert. In den letzten 5 Jahren sind die Immobilienpreise um 40% gestiegen. Diese Anleger wollen aber auch etwas verdienen. Das hat zu einer höheren Renditenerwartung geführt, was zusätzlich den Druck auf Mieten erhöht. Früher haben Investitionen in Immobilien als inflationssichere Anlagen gegolten. Eine darüber hinausgehende Renditeerwartung war in der Regel daran nicht geknüpft.

Hohe Mieten bedeuten geringere Lebensqualität, Verschuldung, Ghettobildung und Kaufkraftverlust. Sie tragen auch dazu bei, dass Menschen, obwohl sie Vollzeit erwerbstätig sind, kaum genug zum Leben haben.

Hohe Mieten führen auch zu steigenden Bodenpreisen, was wiederum die Mieten erhöht und auch dazu führt, dass der soziale Wohnbau immer schwerer zu finanzieren ist. Auch Eigentumswohnungen werden immer schwerer zu finanzieren. Wohnungssuchende konkurrieren nämlich am Markt mit Menschen, die eine Wohnung als bloßes Vorsorgeobjekt kaufen wollen. Das führte zu einem Anstieg der Nachfrage und damit auch des Preises.

Die flächendeckende und leistbare Wohnversorgung für die Bevölkerung ist eine der Grundvoraussetzungen für das Funktionieren unserer Gesellschaft. Wohnungen sind keine Ware wie jede andere.

Unser Ziel ist ein nachvollziehbares Mietrecht zu schaffen, dass für die MieterInnen Leistbarkeit und für die VermieterInnen Erhaltbarkeit bei konservativer Verzinsung garantiert. Klar ist, dass ein faires und transparentes Mietrecht alleine nicht ausreichen wird können, um die Preisspirale bei den Mieten einzubremsen und zu stoppen. Gleichzeitig dazu ist es notwendig, dass mit geeigneten Wohnbaumaßnahmen das Angebot an leistbarem Wohnraum stark erhöht wird.

Die dringendsten Reformen:

1. Ausweitung des Anwendungsbereichs des MRG (Mietrechtsgesetzes)

Nach 1953 erbaute Wohnungen fallen derzeit nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. MieterInnen in diesen sogenannten „Neubauwohnungen“ sind weitgehend rechtlos, was Betriebskostenüberprüfungen, Mietzinshöhe oder dringend nötige Erhaltungsarbeiten betrifft. Diese Datumsgrenze wurde vor über 30 Jahren mit dem MRG eingeführt und seitdem nicht angepasst. Ungefördert neu errichtete Wohnungen sollen nach einem festgelegten Amortisationszeitraum in den Vollenwendungsbereich des MRG übernommen werden, vorher bliebe eine freie Mietzinsbildung erlaubt.

2. Faire, transparente und überprüfbare Mietzinsbildung

Die derzeit mögliche Fülle von Zuschlägen zum Richtwertmietzins verhindert jede Transparenz für Wohnungssuchende, weil für sie nicht nachvollziehbar ist, welche Zuschläge zur Anwendung kommen. Als Folge ist in der Realität kein Unterschied

in der Miethöhe zwischen den Richtwertmieten im Altbau und den freien Mieten im ungeförderten Neubau oder unbefristet oder befristeten Mietverträgen erkennbar. So wird das Ziel, die Mieten zu begrenzen, weit verfehlt.

Anstelle des derzeitigen Richtwerts soll zukünftig ein Grundbetrag als Basis für die Hauptmietzins-Berechnung herangezogen werden. Dieser Grundbetrag gilt für eine Wohnung in ordnungsgemäßem und benutzbarem Zustand mit guter Dämmung. Anhand des Erhaltungszustands, der Ausstattung, der Aufteilung sowie anhand ökologischer und sozialer Kriterien soll der Grundbetrag erhöht oder verringert werden. Die Zu- und Abschläge werden im Gesetz nach Art und Höhe abschließend definiert. Zusätzlich bildet nach diesem Modell eine absolute Obergrenze eine Deckelung für die Zuschläge.

3. Beschränkung bei Befristungen

Die meisten Wohnungen am Markt werden derzeit befristet angeboten. Wohnungssuchende müssen sich oft nach 3 Jahren wieder um eine neue Wohnung umschauen, haben wieder Kosten für Umzug, Kautions- oder Maklerprovision zu tragen. Sie müssen sich in einer neuen Umgebung eingewöhnen, was gerade für Familien mit Kindern oft schwer ist, und teuer wird es meist auch. Derzeit gilt im Altbau ein einheitlicher Befristungsabschlag von 25%, unabhängig von der Befristungsdauer. Dieser ist, wie der gesamte Mietzins, aber kaum zu überprüfen. Es macht Sinn, mit einer überprüfbaren Obergrenze auch wieder einen nach Befristungsdauer gestaffelten Abschlag einzuführen. Je länger befristet wird, desto geringer der Abschlag.

4. Wohnbauoffensive

Weiters müssen Maßnahmen getroffen werden, um dem Mangel an Wohnungen durch Vergrößerung des Angebotes zu begegnen. Dazu zählen insb. die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung, aber auch Initiativen zur Vermietung von leerstehenden Objekten sowie zur Nutzung von gewidmetem Bauland durch Instrumente einer Vertragsraumordnung.

Die unterfertigen Abgeordneten stellen daher folgenden

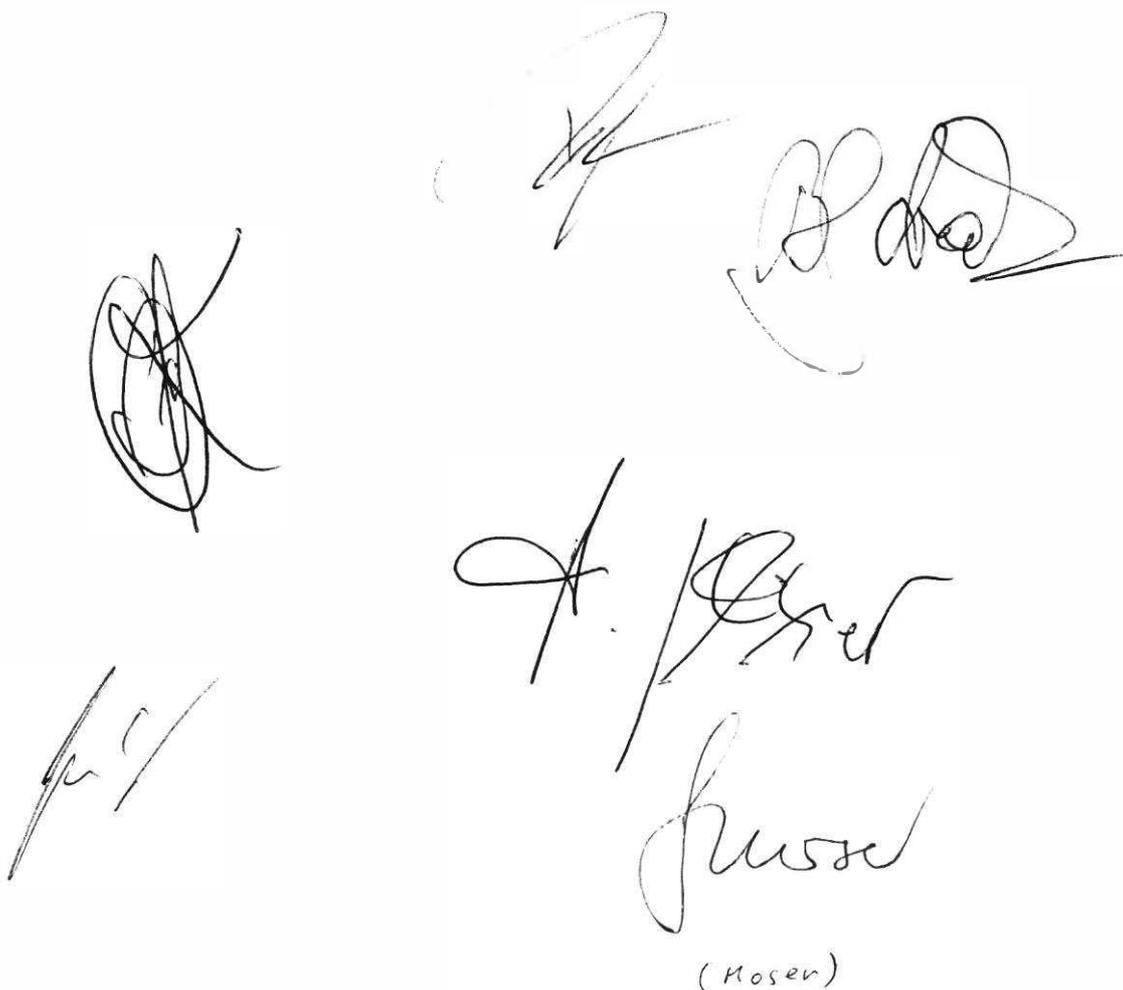
ENTSCHLISSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Nationalrat eine Gesetzesvorlage zuzuleiten, die sicherstellt,

- dass auch ungeförderte Mietgegenstände, die auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, nach einem festzulegenden Amortisationszeitraum in den Vollenwendungsbereich des MRG überführt werden,

- dass der Hauptmietzins für den nunmehr erweiterten Vollarwendungsbereich des MRG transparent auf Basis eines Grundbetrags mit gesetzlich abschließend aufgezählten und gedeckelten Zu- und Abschlägen bestimmt wird,
- dass ein gestaffelter Befristungsabschlag nach der Dauer der Befristung des Mietverhältnisses vorgesehen wird, und
- dass Maßnahmen zur Beseitigung des bestehenden Wohnungsmangels ergriffen werden.



The page contains several handwritten signatures and initials. On the left side, there is a circular scribble and a signature that appears to be 'p. 4'. In the upper right, there are two distinct signatures. In the lower right, there is a signature that reads 'A. Rosen' followed by a signature that looks like 'Rosen' and the name '(Rosen)' written in parentheses below it.

