

Dr.ⁱⁿ Alma Zadić, LL.M.
Bundesministerin für Justiz

Herr
Günter Kovacs
Präsident des Bundesrates
Parlament
1017 Wien

Geschäftszahl: 2023-0.309.260

Ihr Zeichen: BKA - PDion (PDion)4103/J-BR/2023

Wien, am 21. Juni 2023

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Bundesräte Korinna Schuhmann, Kolleginnen und Kollegen haben am 21. April 2023 unter der Nr. **4103/J-BR/2023** an mich eine schriftliche parlamentarische Anfrage betreffend „Leerstand, Zweitwohnsitz, Wohnkosten -machen Sie das Leben für die Menschen wieder leistbar!“ gerichtet.

Diese Anfrage beantworte ich nach den mir vorliegenden Informationen wie folgt:

Zu den Fragen 1 bis 10:

- 1. Welche Schritte werden Sie setzen, um die Spekulation am Wohnungsmarkt einzudämmen und Möglichkeiten schaffen, um mehr leistbaren Wohnraum für die Menschen in Österreich zur Verfügung zu stellen? Bei der Staatsanwältin Graz ist seit 11. Oktober 2022 ein Ermittlungsverfahren anhängig. Nach derzeitigem Ermittlungsstand sind fünf Opfer bekannt. Darüber hinaus wird auf die einleitenden Bemerkungen verwiesen.
- 2. Von den 34 im Regierungsprogramm verankerten Punkten wurden bislang nur die Bezahlung der Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip sowie eine WEG-Novelle und eine WGG-Novelle rechtlich umgesetzt: Wie viele der verbliebenen 31 Punkte werden bis zum Ende der Gesetzgebungsperiode umgesetzt? Geben Sie bitte einen Überblick über den Stand der Verhandlungen zu jedem der im Regierungsprogramm verankerten Punkte.

- 3. Konkret wird im Regierungsprogramm eine Novellierung des Mietrechts unter mehreren Gesichtspunkten in Aussicht gestellt. Darin enthalten ist auch der Punkt, dass ein „transparentes und nachvollziehbares Mietrecht“ sowohl für Mieter*innen als auch für Eigentümer*innen geschaffen werden soll. Als SPÖ haben wir das Modell des Universalmietrechts vorgeschlagen, das genau diesen Ansprüchen gerecht wird: Werden Sie sich daran orientieren bzw. dieses umsetzen?
 - a. Falls ja: Bis wann?
 - b. Falls nein: Wieso nicht?
- 4. Welche Maßnahmen werden Sie konkret setzen, um den Preisdruck bei den Wohnkosten insbesondere in Ballungsräumen zu senken?
- 5. Die fehlende Mietpreisbremse führt zu steigenden Mietpreisen, die nur durch eine Einmalzahlung über die Wohnkostenhilfe ausgeglichen werden soll. Bei dieser wird argumentiert, dass sie die Inflation anheizt: Aus welchem Grund wurde diese Maßnahme gesetzt, nachdem die Inflation aktuell auf einem sehr hohen Niveau ist und nicht die inflationssenkende Mietpreisbremse?
- 6. Welche Schritte werden Sie setzen, um eine Mietpreis-Spirale zu verhindern?
- 7. Was werden Sie unternehmen, um die Mietpreise, die in den vergangenen einhalb Jahren exorbitant gestiegen sind, im Sinne der Mieter*innen zu senken?
- 8. Die Wohnkostenhilfe ist als Einmalzahlung angelegt, während die Richtwertmieten mit 1. April bzw. 1. Mai 2023 auf ein um 8,6% höheres Niveau angehoben werden, die nicht als Einmalkosten sondern monatlich fällig werden. Welche langfristigen Maßnahmen werden Sie ergreifen, um in Anbetracht der aktuellen Teuerung die Mieter*innen langfristig zu entlasten?
- 9. Werden Sie im Falle von weiteren jährlichen Inflationsraten über 2% - was von allen Wirtschaftsforschern noch für die nächsten Jahre erwartet wird - sich dafür einsetzen, dass 2024 auf die Anhebung der Richtwertmieten verzichtet wird?
- 10. Welche Schritte werden Sie setzen, um die regelmäßige Erhöhung der Kategoriemieten in Anbetracht der aktuellen Teuerung auszusetzen?

Die Unterstützung von Mieter:innen und Erleichterungen für Mieter:innen ist dem Bundesministerium für Justiz ein zentrales Anliegen. Zur Linderung der Pandemiefolgen im Mietrecht hat das Bundesministerium für Justiz einschlägige gesetzliche Maßnahmen auf den Weg gebracht, die in der Folge auch mehrmals verlängert wurden. Als Beispiele sind hierbei die Aufschiebung der Räumungsexekution oder die Aussetzung von negativen Folgen aus Mietzinsrückständen (z.B. Aussetzung der Klagbarkeit von Rückständen und Verhinderung von Kündigungs- und Räumungsklagen) zu nennen. Des Weiteren wurden flankierende Regelungen erlassen, so z.B. die Ermöglichung kurzfristiger Vertragsverlängerungen, um der besonderen Situation Rechnung zu tragen. Darüber hinaus

wurden auch allgemeine Erleichterungen für Vertragsverhältnisse vorgesehen, die sich auch auf Mietverhältnisse auswirken, wie z.B. die Beschränkung von Verzugszinsen und den Ausschluss von Inkassokosten.

Darüber hinausgehend wurde die Novelle des Maklergesetzes bereits im Parlament beschlossen und wird mit 1. Juli 2023 in Kraft treten. Damit schaffen wir ein gerechteres Mietrecht: Nur wer eine:n Makler:in beauftragt, muss auch dafür bezahlen. Das sorgt für eine finanzielle Entlastung bei Mieter:innen in der Höhe von über 55 Mio. Euro im Jahr. Die Provision der Maklerin:des Maklers ist ab 1. Juli 2023 grundsätzlich von demjenigen Vertragsteil zu zahlen, der die Leistung der Maklerin:des Maklers veranlasst hat. Von der Vermieterin:vom Vermieter veranlasste Vermittlungen von Mietwohnungen werden von dieser:diesem bezahlt werden. Diese Novelle wird zu einer spürbaren Erleichterung für Mieter:innen führen.

Hinsichtlich der steigenden Wohnkosten hat die Bundesregierung bereits zahlreiche Maßnahmen zur Linderung der Situation gesetzt. Drei umfangreiche Entlastungspakete der Bundesregierung sollen die Teuerung abfedern. Die Bevölkerung wird einerseits mit Sofortmaßnahmen wie Einmalzahlungen und andererseits mit dauerhaften, steuerlichen Maßnahmen entlastet. Das Ziel ist, die Kaufkraft trotz der aktuellen Preissteigerung zu sichern und soziale Härten zu vermeiden.

Auch das Bundesministerium für Justiz arbeitet daher weiterhin an Lösungen, um den Menschen die Unterstützung zu bieten, die sie in dieser schwierigen Zeit benötigen. So hat das Bundesministerium für Justiz intensiv mehrere konkrete Lösungsvorschläge zur Umsetzung einer Mietpreisbremse entwickelt, welche trotz intensiver Verhandlungen letztlich nicht umgesetzt werden konnten. Die beschlossenen Wohnbeihilfen sind das Ergebnis eines politischen Kompromisses. Das Bundesministerium für Justiz wird sich aber jedenfalls auch weiterhin für nachhaltige Lösungen einsetzen und an deren Umsetzung mitwirken.

Hingewiesen wird außerdem auf den sogenannten „Wohnschirm“ des Sozialministeriums, welcher Menschen vor dem Verlust ihrer Wohnung schützt. Es werden in diesem Zusammenhang nicht nur Mietrückstände und Kosten von Übersiedlungen übernommen, sondern bei Bedarf auch die Strom- und Heizkosten – eine ideale Ergänzung zu den Heizkosten-Zuschüssen der Länder. Die Regierung stellt für diese Maßnahmen 50 Mio. Euro zusätzlich bereit.

Darüber hinaus arbeitet das Bundesministerium für Justiz an der Umsetzung aller in seiner Zuständigkeit gelegenen Maßnahmen im Regierungsprogramm. Diverse Reformschritte im Mietrecht sind nach der Formulierung des Regierungsprogramms zunächst nicht von ministeriellen Arbeiten, sondern von parlamentarischen Impulsen – etwa in Richtung Bürgerbeteiligung und Ähnlichem – abhängig.

Abschließend darf darauf hingewiesen werden, dass einige der angeführten Maßnahmen aus dem Regierungsprogramm nicht in die Zuständigkeit des Bundesministeriums für Justiz fallen.

Dr.ⁱⁿ Alma Zadić, LL.M.