

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

XXIV. GP.-NR

2259 /A(E)

25. April 2013

der Abgeordneten Albert Steinhauser, Freundinnen und Freunde

betreffend Hauptmietzinsmodell Grundbetrag

BEGRÜNDUNG

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

Die Bruttomieten stiegen seit 2000 österreichweit um 34,5%. Im selben Zeitraum stiegen die Löhne nur um 22%. Für viele Wohnungssuchende ist ein neuer Mietvertrag gerade in den Ballungszentren kaum mehr leistbar. Das bedeutet, ein immer größerer Teil des verfügbaren Haushaltseinkommens muss für die Wohnkosten aufgewendet werden. Damit sinkt nicht nur die Kaufkraft der MieterInnen sondern auch der volkswirtschaftliche Konsum. Univ.-Prof. Dieter Gstach (WU-Wien): „*Grob gesprochen darf man davon ausgehen, dass in Österreich eine reale Mietensteigerung um 10% das reale gesamtwirtschaftliche Konsumniveau um 2% reduziert.*“¹

Ziel der Grünen Reformvorschläge ist es, mit einem fairen und ausgewogenen Mietrecht die Wohnkosten einzudämmen, ein weiteres unkontrolliertes Ansteigen der Preise zu verhindern und genügend qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten anzubieten.

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 willkürlich eingeführt und seitdem nicht angepasst.

¹ Gstach, Dieter (2005), „Der Einfluss steigender Wohnungsmieten auf den Konsum“, Studie für die AK Wien, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

- Ungefördert neu errichtete Wohnungen sollen nach einem Amortisationszeitraum von 25 Jahren in den Vollarwendungsbereich des MRG übernommen werden, vorher ist 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 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 ökologischer und sozialer Kriterien soll der Grundbetrag erhöht oder verringert werden. Konkret soll es für fehlende Ausstattung und mangelnde thermische Beschaffenheit Abschläge geben. Bei Wohnungen mit besonders niedrigem Heizwärmebedarf sollen auch Zuschläge möglich sein. Die Zu- und Abschläge werden im Gesetz nach Art und Höhe abschließend definiert. Zusätzlich bildet eine absolute Ober- und Untergrenze den Rahmen für Zu- und Abschläge.

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 umschaun, 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 teurer 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, desto geringer der Abschlag.

Die unterfertigenden Abgeordneten stellen daher folgenden

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

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

- dass Mietgegenstände gemäß § 1 Abs 4 Z1 MRG nur mehr für einen Amortisationszeitraum von fünfundzwanzig Jahren vom Vollanwendungsbereich des MRG ausgenommen sind, sofern sie ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln errichtet wurden,
- dass der Hauptmietzins für den nunmehr erweiterten Vollanwendungsbereich des MRG transparent mit gesetzlich abschließend aufgezählten und gedeckelten Zu- und Abschlägen bestimmt wird,
- dass ein gestaffelter Befristungsabschlag nach Dauer der Befristung des Mietverhältnisses vorgesehen wird.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Bauenausschuss vorgeschlagen.

