



**BUNDESMINISTERIUM
FÜR ARBEIT, SOZIALES
UND KONSUMENTENSCHUTZ**

RUDOLF HUNDSTORFER
Bundesminister

Stubenring 1, 1010 Wien
Tel: +43 1 711 00 – 0
Fax: +43 1 711 00 – 2156
rudolf.hundstorfer@sozialministerium.at
www.sozialministerium.at
DVR: 0017001

Frau
Präsidentin des Nationalrates
Parlament
1010 Wien

GZ: BMASK-90180/0066-III/2014

Wien, 22.12.2014

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Ich beantworte die an mich gerichtete schriftliche parlamentarische **Anfrage Nr. 3062/J der Abgeordneten Walter Rauch und weiterer Abgeordneten** wie folgt:

Fragen 1 und 2:

Es ist mir bekannt, dass von der Statistik Austria im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung die durchschnittlichen Wohnkosten der Miethaushalte erfasst und ausgewertet werden. Die konkreten Ergebnisse liegen mir seit deren Veröffentlichung vor.

Fragen 3 – 9:

Diese Fragen fallen in den Zuständigkeitsbereich des BMJ. Dessen ungeachtet beantworte ich sie allgemein wie folgt:

Maßgeblich für die Mietzinsbildung ist grundsätzlich die geltende Rechtslage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Die Regelungen über die Mietzinsbildung bzw. Mietzinsobergrenzen sind sehr differenziert und orientieren sich am Mietobjekt. Relevant ist etwa das Jahr, in dem die Baubewilligung erteilt wurde oder die Frage, ob Wohnungseigentum begründet wurde.

Für Wohnungen, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden, gelten die Mietzinsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Bei öffentlich geförderten Bauten richtet sich der Mietzins nach den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen.

Für Mietverhältnisse, die dem MRG unterliegen, gibt es verschiedene Systeme der Mietzinsbildung und -begrenzung, im Wesentlichen sind dies der angemessene Mietzins, Richtwertmietzins und der Kategoriemietzins.

Bei aufrechten Mietverhältnissen darf der Hauptmietzins nur im Ausmaß der (gesetzlich vorgesehenen bzw. der vertraglich vereinbarten) Wertsicherung angehoben werden. Die Anpassung der Richtwerte erfolgt entsprechend der gesetzlichen Regelung im Zweijahresrhythmus, die Anpassung der Kategoriemieten bei Überschreitung eines fünfprozentigen Schwellenwertes.

Mein Resort informiert auf der Website www.konsumentenfragen.at über Fragen der Mietzinsbildung (FAQ). Darüber hinaus werden individuelle Anfragen dazu seitens der zuständigen Fachabteilung nach Maßgabe der Ressourcen beantwortet.

Fragen 10-12 und 22-25:

Die Senkung der Wohnkosten bzw. Mietpreise war unter anderem auch Gegenstand der im BMJ stattgefundenen Verhandlungen. In einer eigens eingerichteten Arbeitsgruppe, in welcher auch VertreterInnen meines Ressorts vertreten waren, wurden zum Thema „leistbares Wohnen“ Vorschläge für Maßnahmen zur finanziellen Entlastung der Mieter und Mieterinnen diskutiert. Die Tätigkeit der Arbeitsgruppe ist abgeschlossen. Eine Einigung auf eine umfassende Reform des Mietrechts konnte nicht erzielt werden. Als Zwischenergebnis und erster Schritt konnte ein Einverständnis über die Erhaltungspflicht von mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten (zB Therme, Boiler) bzw. über Zubehör im Wohnungseigentum (z.B. Kellerabteile, Garagen) erzielt werden. Die weiteren Verhandlungen über eine Wohnrechtsreform werden nun auf parlamentarischer Ebene geführt. Ich hoffe auf konstruktive Gespräche zur Durchsetzung der in der Regierungsvereinbarung festgelegten Ziele. Die SPÖ Abgeordnete und Vorsitzende des Bautenausschusses, Mag. Ruth Becher hat dazu ein Diskussionspapier – das Universalmietrechtsgesetz – präsentiert.

Fragen 13-15:

Selbstverständlich sind auch mir leistbare Mieten ein großes Anliegen. Dafür habe ich mich im Zuge der Regierungsverhandlungen sehr eingesetzt. Das im Rahmen des Regierungsprogramms verankerte Paket sieht eine Reihe von Maßnahmen vor, die „Leistbares Wohnen“ gewährleisten sollen. Dazu gehört auch eine umfassende Wohnrechtsreform mit dem Fokus auf „gerecht, verständlich, transparent und leistbar“. Basierend auf dieser Vorgabe sieht der aktuelle Gesetzesentwurf der SPÖ für ein österreichisches Universalmietrechtsgesetz eine Neuregelung für die Mietzinsbildung vor. Der Ansatz, für alle Mietwohnungen mit Ausnahme der Genossenschaftswohnungen einheitliche Preisbildungsvorschriften vorzusehen, geht in die richtige Richtung. Mietzinsregelungen sollten einfach, klar und verständlich sein, was nur dann gewährleistet ist, wenn die Überprüfung des Mietzinses im Hinblick auf die zulässige Mietzinsobergrenze ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Fragen 16 und 18:

Maßnahmen zur Erweiterung des Angebots an unbefristeten Wohnungen können im Rahmen meiner Zuständigkeit nur durch Positionierungen bei den Wohnrechtsverhandlungen befördert werden. Meine Haltung dazu ist hinlänglich bekannt. Befristete Mietverhältnisse stellen eine große Belastung für MieterInnen dar und bewirken letztlich eine erhebliche Einschränkung des Mieterschutzes. Für Betroffene bedeutet das Rechtsunsicherheit und zudem eine Verteuerung der Wohnnebenkosten (z.B. Maklerprovision, Übersiedlungskosten). Den Vorstoß, befristete Mietverträge nur bei Vorliegen eines sachlich gerechtfertigten Grundes von Vermieterseite zuzulassen, – wie dies im Wesentlichen im Universalmietrechtsgesetz, dem Vorschlag der SPÖ für eine Mietrechtsnovelle 2015 vorgesehen ist – halte ich für den richtigen Weg.

Frage 19:

Die Erhöhung der Mietpreise betrifft schwerpunktmäßig Neuabschlüsse und damit insbesondere junge Menschen und junge Familien. Es darf aber nicht übersehen werden, dass auch ältere Menschen aus unterschiedlichen Gründen davon betroffen sein können (z.B. Notwendigkeit einer behindertengerechten Wohnung). Es ist mir ein besonderes Anliegen, dass bei der Umsetzung von Maßnahmen, die leistbares Wohnen gewährleisten sollen, im Sinne der sozialen Fairness insbesondere auch auf die Situation jener Bevölkerungsschichten – wie etwa jener junger Menschen – , die vom Mangel an erschwinglichem Wohnraum besonders betroffen sind, Bedacht genommen wird.

Frage 20:

Ich teile die Einschätzung der genannten Einrichtungen, dass die geltenden gesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften ungenügend sind und keinen wirksamen Preisschutz gewährleisten. Das Richtwertsystem bedarf jedenfalls einer Konkretisierung. Nur klare, nachvollziehbare Mietzinsregelungen bzw. -begrenzungen können zu mehr Transparenz und besseren Überprüfbarkeit beitragen. Auch die Forderung nach Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten (siehe Fragen 16-18) unterstütze ich.

Frage 21:

Die von der Immobilienwirtschaft vertretene Auffassung, die Preisgestaltung dem Markt zu überlassen, ist. Aus meiner Sicht kein gangbarer Weg, um erschwinglichen Wohnraum zu gewährleisten. Vielmehr erachte ich die gesetzliche Regulierung des Mietmarktes iSd nachvollziehbaren Mietzinsbildung sowie Mietzinsobergrenzen für erforderlich und gerechtfertigt.


Fragen 26-29:

Entsprechende Informationen finden sich auf der Homepage der Statistik Austria, auf die ich Sie verweise.

Die im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung erhobenen Daten liefern Informationen über die durchschnittliche Miete (inklusive Betriebskosten) von Hauptmietwohnungen jeweils aufgeschlüsselt nach Bundesländern und u.a. auch für den Zeitraum 2009 -2013 (zu finden bei www.statistik.at, → Wohnen“, → Wohnkosten, → Ergebnisse im Überblick: Wohnkosten für Hauptmietwohnungen).

Die Tatsache, ob Wohnungen befristet oder unbefristet vermietet werden, wird erst seit dem Jahr 2013 bei der Datenerhebung und -auswertung berücksichtigt. Seit 2013 erfolgt die Mikrozensus-Wohnungserhebung detaillierter und wird bei der Datenerhebung und -auswertung auch auf andere Fakten wie etwa auf die Mietvertragsdauer und Befristung von Mietverhältnissen Bezug genommen, dies allerdings nur österreichweit und nicht aufgeschlüsselt nach Bundesländern und Landeshauptstädten (siehe www.statistik.at, „Wohnen“, „Wohnen 13“: Publikation „Wohnen 13“ und Tabellenband „Wohnen 13“, insbesondere Tabellen 14-22).

Mit freundlichen Grüßen

Signaturwert	K/B7aM8M3gPwAupnl+GBgy7fGSGV25UtNlwnINWnGMkvZ6sz/9CTf60r/FYKV7q/xFg3xKCyzRufAFfe/6BaWaHnElnMxyXhLkbR18pKBEIuoZx3468IDLfIdp+XP6e28hUMiF0V8K0BYLnnTMXW2Hu7WZPoWsOkN2vmxj3M3GE=	
	Unterzeichner	serialNumber=373486091417,CN=BMASK,O=BM fuer Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz,C=AT
	Datum/Zeit	2014-12-22T12:39:47+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532586
	Parameter	etsi-bka-moa-1.0
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bmask.gv.at/cms/site/liste.html?channel=CH1052	