



**ALOIS STÖGER**  
Bundesminister

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

Frau  
Präsidentin des Nationalrates  
Parlament  
1010 Wien

**GZ: BMASK-90180/0055-III/2016**

Wien, 25.08.2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Ich beantworte die an mich gerichtete schriftliche parlamentarische **Anfrage Nr. 9750 /J der Abgeordneten Wurm u. a.** wie folgt:

**Frage 1:**

Mein Ressort hat sich in den beiden letzten Jahren in die interministeriellen Verhandlungen unter Federführung des Bundesministeriums für Justiz (BMJ) sowie in Begutachtungsverfahren zur Wohnrechtsnovelle und zum Wohnbaupaket 2015 eingebracht. Seither werden die Verhandlungen ausschließlich auf parlamentarischer Ebene geführt. Die legislative Zuständigkeit für das Mietrechtsgesetz liegt beim BMJ, jene für das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz beim Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) und jene für allfällige steuerliche Maßnahmen beim Bundesministerium für Finanzen (BMF).

Zu den bisher umgesetzten Maßnahmen gehören die Wohnrechtsnovelle 2015 (gesetzliche Klarstellung beim Zubehör von Wohnungseigentum, Erstreckung der Erhaltungspflichten der VermieterInnen auf Wärmebereitungsgeräte) sowie das Ende des Vorjahres beschlossene Wohnbaupaket. Mit diesem wurde die Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG-Novelle 2016) realisiert bzw. wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank geschaffen. Des Weiteren wurde die Indexanpassung/Erhöhung des Richtwertmietzinses für das Jahr 2016 ausgesetzt und damit eine Entlastung der MieterInnen von Altbauwohnungen bewirkt.

Eine umfassende Reform des Mietrechts ist aus meiner Sicht dringend notwendig. Was meine Positionierung zu wohnrechtlichen Kernthemen betrifft, verweise ich auf die

Ausführungen in den Beantwortungen der Anfragen Nr. 5921/J (Frage 1), Nr. 6363/J und Nr. 3062/J (insbesondere Fragen 13-15, Fragen 20 und 21).

**Frage 2:**

Insbesondere das rapide Bevölkerungswachstum in den Städten und Ballungszentren und die geringe Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren haben zu einer Verknappung des Wohnungsangebots geführt. Neben dem zu knappen Wohnungsangebot spielen auch die seit Jahren schwächelnde Wohnbauförderungsleistung und die gestiegenen Kosten für Baugrund und Bauleistungen eine Rolle. Auch die unpräzisen Mietzinsregelungen, deren Spielraum von VermieterInnenseite überwiegend genutzt wird, können zu höheren Mietzinsen beitragen.

**Frage 3:**

Mein Ressort hat keine externen Beratungsleistungen beauftragt.

**Frage 4:**

Hinsichtlich der legislativen Zuständigkeiten und meiner inhaltlichen Positionierungen verweise ich auf die Beantwortung der Frage 1.

Dass insbesondere der soziale Wohnbau mit seinen kostengünstigen Mietzinsen eine kostendämpfende Wirkung auf die Entwicklung der Mieten am österreichischen Wohnungsmarkt hat, belegen auch die kürzlich von der Statistik Austria präsentierten Daten zur Mietentwicklung in den Jahren 2011-2015. Insofern begrüße ich Maßnahmen zur Forcierung der Wohnbautätigkeit, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnbaus.

Baulandmobilisierende und baukostensenkende Maßnahmen könnten die Schaffung von Wohnraum begünstigen. Notwendig wäre aus meiner Sicht die Absicherung und Zweckbindung der Wohnbauförderung sowie eine rasche Umsetzung des Wohnbaupaketes (insb. Realisierung einer Wohnbauinvestitionsbank).

**Fragen 5-7:**

Ich halte die durch die WGG-Novelle 2016 bedingte, aktuelle Änderung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) für vertretbar. Dies hat zwar zur Folge, dass bei ausfinanzierten Gebäuden künftig etwas mehr verlangt werden kann. Der Wert von EUR 2/m<sup>2</sup>, der ab dem 30. Jahr ab Erstbezug verlangt werden kann, darf nicht überschritten werden. Damit hält sich die Kostenbelastung für MieterInnen in einem vertretbaren Rahmen. Die nunmehr vorgesehene jährliche, moderate Steigerung des EVB ab dem 6. Jahr ab Erstbezug anstelle der bisher vorgesehenen stufenweisen Anhebung hat den Vorteil, dass sprunghafte Anhebungen des EVB, die zu jähen, mitunter nicht unerheblichen Steigerungen der monatlichen Mietkosten führten, vermieden werden.

Im Gegenzug werden MieterInnen insofern entlastet, als nunmehr die Erhaltungspflicht der gemeinnützigen VermieterInnen auf das Wohnungsinnere ausgeweitet wurde. Dies betrifft die gesamte von Vermieterseite zur Verfügung gestellte Wohnungsausstattung wie beispielsweise Badewanne, Küchenherd, Geschirrspüler und Heiztherme. Lediglich für Bagatell-

reparaturen, Beleuchtungsmittel und die Erhaltung von Malerei und Tapeten, sind die MieterInnen zuständig (zB. Brauseschläuche, LüftungsfILTER).

Aus wohnbaupolitischen Überlegungen ist diesen Neuregelungen zuzustimmen, wird damit doch sichergestellt, dass die gemeinnützigen Bauträger ihrem gesetzlichen Auftrag der kontinuierlichen Wohnbautätigkeit nachkommen können. Damit wurde dem Auftrag des Regierungsübereinkommens zu nötigen Reformen im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nachgekommen.

**Frage 8:**

Befristungen sollten nur in Ausnahmefällen, nämlich bei Eigenbedarf der VermieterInnen, zulässig sein und einen Abschlag von der Miete nach sich ziehen. Schon mein Amtsvorgänger hat dazu eindeutig Stellung bezogen (vgl. dazu Ausführungen in der Beantwortung der Anfrage Nr.3062/J, insbesondere Fragen 16 und 18).

Mit freundlichen Grüßen

Alois Stöger

