



Stubenring 1, 1010 Wien  
DVR: 0017001

**AUSKUNFT**

Walter Vondruska  
Tel: (01) 711 00 DW 866454  
Fax: +43 (1) 7158258  
Walter.Vondruska@sozialministerium.at

E-Mail Antworten sind bitte unter Anführung  
der Geschäftszahl an die E-Mail Adresse  
post@sozialministerium.at zu richten.

An die  
Parlamentsdirektion

Dr. Karl-Renner-Ring 3  
1017 Wien

**GZ: BMASK-10001/0586-I/A/4/2016**

Wien, 24.08.2016

**Betreff: Parlamentarische Bürgerinitiative Nr. 97/BI "Billiger wohnen jetzt! Junges Wohnen muss bezahlbar werden!"**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz nimmt mit Bezug auf das Schreiben vom 1. Juli 2016, Zl. 97/BI-NR/2016, zur Parlamentarischen Bürgerinitiative Nr. 97/BI "Billiger wohnen jetzt! Junges Wohnen muss bezahlbar werden!" wie folgt Stellung:

Inhaltlich sind die Zielsetzungen der Bürgerinitiative grundsätzlich zu begrüßen. Das Sozialministerium hat aus konsumentenpolitischer Sicht bezüglich der angesprochenen Maßnahmen – abgesehen vom Hausbesorgergesetz - keine legislative Zuständigkeit, da diese im Bereich des zivilrechtlichen Wohnrechts beim Bundesministerium für Justiz (MRG und WEG) und beim Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (WGG) bzw. bezüglich der übrigen Maßnahmen beim Bundesministerium für Finanzen bzw. bei den Bundesländern und Gemeinden liegt.

**Einführung des Universalmietrechts**

Notwendige Maßnahmen, die Zugang zu leistbarem Wohnen gewährleisten sollen, erfordern auch Reformen im Bereich des Wohnrechts. Der dieser Initiative zugrunde liegende Ansatz für die Mietzinsbildung ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Ein aus Sicht der MieterInnen effizientes Mietzinsbegrenzungssystem setzt voraus, dass Mietzinsregelungen einfach, klar und verständlich sind und eine Überprüfung des Mietzinses im Hinblick auf die zulässige Mietzinsobergrenze ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Das von Seiten der SPÖ vorgelegte Konzept für ein österreichisches Universalmietrecht sieht - basierend auf den Vorgaben des Regierungsübereinkommens „gerecht, verständlich, transparent und leistbar“ - eine Vereinheitlichung/Vereinfachung des Mietrechts und insbesondere auch einheitliche Preisbildungsvorschriften für Wohnungen vor.

Die Forderung nach einfachen, nachvollziehbaren Mietzinsregelungen wurde von meinem Ressort stets unterstützt, ebenso wie die Forderung nach einer umfassenden Reform des Mietrechts. Eine solche erfordert u.a. auch die Vereinheitlichung des Mietrechts durch Auflösung der vielschichtigen Anwendungsbereiche, eine umfassende Erhaltungspflicht der VermieterInnen für das Wohnungsinne, eine weitgehende Einschränkung der Befristungen bei Mietverträgen und die Streichung der eigentümerbezogenen Posten wie Grundsteuer und Versicherungsprämien aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog.

Die Verhandlungen für eine Mietrechtsreform werden auf parlamentarischer Ebene geführt. Bislang konnte bedauerlicherweise noch keine Einigung erreicht werden.

### **Weg frei für eine Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe**

Angesichts der zunehmenden Wohnungsknappheit, insbesondere in den Ballungszentren, ist die Forderung nach einer Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe grundsätzlich zu begrüßen. Zuständig ist das Bundesministerium für Finanzen.

Bei der Ausgestaltung wird die Frage einer effektiven Sanktionierbarkeit genau zu prüfen sein. Weiters ist zu bedenken, dass wohl nicht in allen Gemeinden ein vergleichbarer Bedarf an anzumietenden Wohnraum gleichermaßen gegeben sein wird bzw. in strukturschwachen Gebieten gar nicht vorliegen wird. Neben der Möglichkeit Umgehungen zu verhindern (z.B. Scheinmeldungen) stellt sich auch die Frage, ob durch eine höhere Besteuerung von Zweitwohnsitzen bzw. von leerstehenden Wohnungen auch tatsächlich mehr leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

### **Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel**

Das Sozialministerium hat sich immer für eine Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel ausgesprochen. Zuständig ist das Bundesministerium für Finanzen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Ende 2015 das Wohnbaupaket beschlossen wurde. Dieses sieht unter anderem die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank vor mit der Zielsetzung, der österreichischen Wohnungswirtschaft langfristige Finanzierungsmittel für die Errichtung von kostengünstigem Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

### **Wiedereinführung der HausbesorgerInnen**

In den letzten Jahren wurden mehrfach Initiativen zur Wiedereinführung der HausbesorgerInnen gesetzt. Zuletzt wurde im Jahr 2010 darüber verhandelt, worauf im Text der ggst. Bürgerinitiative zutreffend hingewiesen wird. Im Zuge der damaligen Gespräche wurde auch eine Erhebung hinsichtlich der Kosten durchgeführt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass laut dieser Kostenerhebung eine solche Wiedereinführung nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung der Betriebskosten führen würde, sondern dass die Kosten – abhängig von der Größe der Wohnanlage bzw. je nach Art und Weise der derzeitigen Gebäudebetreuung – zwar in manchen Fällen sinken würden, in anderen Fällen aber auch gleich bleiben oder sogar steigen könnten.

Mit freundlichen Grüßen  
Für den Bundesminister:

Dr.in Brigitte Zarfl

*Elektronisch gefertigt.*