

Parlamentsdirektion
E-Mail: NR-AUS-
PETBI.Stellungnahme@parlament.gv.at

Auskunft:
Beate Längle
DW 20114

Zahl: PrsR-514.01-8
Bregenz, am 27.02.2017

Betreff: Billiger wohnen jetzt! Junges Wohnen muss bezahlbar werden!;
Parlamentarische Bürgerinitiative 97/BI vom 24.2.2016 (XXV.GP);
Beschluss des Ausschusses für Petitionen und Bürgerinitiativen;
Schreiben der Parlamentsdirektion an die Verbindungsstelle der Bundesländer;
Stellungnahme

Bezug: Ihr Schreiben an die Verbindungsstelle vom 18.1.2017, Zl. 97/BI-NR/2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur gegenständlichen Parlamentarischen Bürgerinitiative wird seitens des Amtes der Vorarlberger Landesregierung Stellung genommen wie folgt:

1. Einführung des Universalmietrechts:

Die Vorarlberger Landesregierung hat sich – insbesondere auch auf Grund von Entschlüssen des Landtages – immer wieder für Änderungen des Mietrechts und insbesondere auch für die Verländerung des Mietrechts eingesetzt.

Die Forderung Vorarlbergs nach einer Verländerung des Mietrechts resultiert aus der Starrheit des Mietrechtsgesetzes, das den unterschiedlichen regionalen Erfordernissen nicht Rechnung trägt. Im Rahmen einer Reform des Mietrechts wäre es daher vor allem auch wichtig, dass der nötige Spielraum für die regionale Ebene geschaffen wird, vor allem wenn es um Anreize zur Vermietung ansonsten leerstehender Wohnungen und damit zusammenhängend z.B. um Fragen der Mietobergrenze, der Befristung oder der Kündigung geht. Hinsichtlich der Forderung nach einer Verländerung des Mietrechts, um den unterschiedlichen regionalen Erfordernissen Rechnung tragen zu können, wurde vom Bund bisher allerdings leider immer eine eindeutig ablehnende Position eingenommen.

Bei einer Reform des Mietrechtsgesetzes wäre jedenfalls darauf zu achten, dass die regionalen Besonderheiten und Unterschiede (in Vorarlberg gibt es kaum „Zinshäuser“ dafür relativ viele im privaten Kleinbesitz stehende Mietwohnungen), das sehr unterschiedliche Kosten-, Preis- und Mietniveau und die Interessen der Vermieter berücksichtigt werden. Die Justierung eines Mietniveaus hat sich jedenfalls auch an den Mieten im gemeinnützigen Bereich zu orientieren und darf keinesfalls unterhalb dieser sich aus dem Kostendeckungsprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ergebenden Entgelte angesiedelt sein, die in Vorarlberg kosten- und förderungsabhängig zwischen € 5,00 und € 6,60 netto betragen. Zu starre Mietobergrenzen und fehlende Flexibilität bei Befristungen sind zu vermeiden, da damit weitere Barrieren anstatt Anreize für die Vermietung leerstehender Wohnungen geschaffen werden.

2. Weg frei für eine Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe:

Das Finanzausgleichsgesetz 2017 (so wie z.B. auch schon das Finanzausgleichsgesetz 2008) sieht im § 16 Abs. 2 Zweitwohnsitzabgaben als ausschließliche Gemeindeabgaben vor. Das Land Vorarlberg hat bereits darauf aufbauend im Zweitwohnsitzabgabengesetz, LGBl.Nr. 87/1997, zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 27/2015, die Gemeinden ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung eine Abgabe von Zweitwohnsitzen (Zweitwohnsitzabgabe) zu erheben. Die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen (Leerstandsabgabe) durch die Länder ist derzeit kompetenzrechtlich nicht möglich (vgl. dazu das Erkenntnis des VfGH vom 12.03.1985, G2/85, zum Wiener Wohnungsabgabengesetz). Um eine solche Regelung durch die Länder vorsehen zu können, wäre eine Änderung der Kompetenzverteilung erforderlich. Aus Sicht des Landes Vorarlberg spricht nichts dagegen, den Ländern die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen (Leerstandsabgabe) kompetenzrechtlich zu ermöglichen. Bei der Umsetzung einer derartigen Abgabe wäre jedoch die Vereinbarkeit mit dem Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG; Art. 1 1. ZPEMRK) zu beachten.

Aktuell bemühen wir uns in Vorarlberg über ein Anreizsystem (Haftungsübernahme des Landes über das Projekt „Sicher Vermieten“) leerstehende Wohnungen zur Vergabe über die jeweilige Gemeinde an vorgemerkte Wohnungssuchende zu bekommen. Auch die Bürgerschaftsübernahme und sonstige Wohnkostenunterstützung über die Mindestsicherung bieten Vermietern gewisse Sicherheiten.

3. Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel:

Eine erneute Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel wird nicht für sinnvoll erachtet. Vorarlberg hat in den letzten Jahrzehnten ohnedies in der Regel neben den Einnahmen aus Rückflüssen und Zinsen aus Wohnbauförderungsdarlehen zusätzliche Mittel – über die Bundesmittel hinaus – für die Wohnbauförderung zur Verfügung gestellt. Die Wiederverwendung der Rückflüsse und Zinserträge aus Wohnbauförderungsdarlehen – auch von durch Bundesmittel geförderter Projekte – ist keineswegs selbstverständlich; Vorarlberg hat im Vergleich zu anderen Bundesländern diese offenen Forderungen nicht verkauft. Im Übrigen hat Vorarlberg nach dem Wegfall der Zweckbindung in den Jahren 2010 bis 2012 eine große Sanierungsoffensive gestartet und die gemeinnützige Wohnbauleistung deutlich angehoben.

Diesbezüglich wird auch auf den Beschluss der Landeswohnbaureferenten sowie die Vereinbarung zum Finanzausgleich verwiesen, wonach die Länder auch ohne Zweckwidmung ausreichend Mittel für den Wohnbau binden, was in Vorarlberg der Fall ist (siehe auch die aktuelle Studie des IIBW-Berichtsstandard Wohnbauförderung 2016).

4. Wiedereinführung der HausmeisterInnen:

Zu dieser Forderung wird bemerkt, dass die Kosten für angestellte HausmeisterInnen nicht unerheblich sind und sich nur bei entsprechender Wohnungsanzahl ohne wesentliche Mehrbelastung umlegen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Dr. Harald Schneider

Nachrichtlich an:

1. Abt. Gesetzgebung (PrsG)
Intern
2. Abt. Finanzangelegenheiten (IIIa)
Intern
3. Abt. Wohnbauförderung (IIIId)
Intern
4. Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der NÖ Landesregierung
Schenkenstraße 4
1010 Wien
E-Mail: vst@vst.gv.at