



Fragen & Antworten:

Positionen der Parlamentsparteien zu den wichtigsten Forderungen der Mietervereinigung Österreichs

In der aktuellen Legislaturperiode zeigte sich, dass Reformbedarf im Wohnrecht besteht – Leistbares Wohnen und faire Rahmenbedingungen sind in aller Munde. Dazu machte die Mietervereinigung Österreichs als stärkste Interessensvertretung der wohnenden Menschen in Österreich verschiedenste Vorschläge.

Vom Ausgang der anstehenden Nationalratswahl 2013 hängt es ab, ob das Wohnen in Zukunft wieder zu Preisen möglich ist, die sich die Menschen leisten können. Bei den derzeit im Parlament vertretenen Parteien zeigen sich große Unterschiede hinsichtlich der Positionierung im Wohnrecht. Zur Erleichterung der Wahlentscheidung haben wir die Parteien zu unseren wichtigsten Forderungen für ein faires Wohnrecht befragt – Hier finden Sie deren Antworten unverkürzt und unverändert:

1. Sind Sie dafür, die Zuschläge bei den Mieten mit max. 25% zu deckeln und damit eine echte Mietzinsgrenze einzuführen?

Team Stronach: Ein Grund warum die Mieten in Österreich vollkommen zu Unrecht und überproportional zu den Lebenshaltungskosten steigen ist die Bindung an den Verbraucherpreisindex. Hier fordern wir vom Team Stronach eine vollkommene Neuorientierung, eine Deckelung per se ist nicht sinnvoll. Der soziale Wohnbau ist wiederum für die Menschen da, die ihn unbedingt benötigen. Die Mieten müssen hier auch tatsächlich niedrig sein und auch bleiben. Ältere und bedürftige Menschen, junge Menschen sowie Familien mit Kindern mit nur geringen finanziellen Mitteln, haben ein Vorrecht für den Bezug dieser Wohnungen. Im Abstand von jeweils fünf Jahren ist hier eine Überprüfung der finanziellen Situation der Menschen vorzunehmen, ob die Anspruchsvoraussetzungen noch gegeben sind. Um die soziale Durchmischung

insbesondere im sozialen Wohnbau zu gewährleisten wollen wir vom Team Stronach hier für Menschen die mehr verdienen die Kaufoption. Niemand der mehr verdient soll aus seiner Wohnung ausziehen aber dafür in ein Mietkaufmodell für seine Wohnung wechseln müssen. Dieses Team-Stronach-Modell beendet damit die Problematik der vererbten Sozialwohnungen und schafft den Leistungsanreiz für sich selbst, für Nachkommen oder Verwandte bleibende Werte zu schaffen. Die Gemeinden wiederum generieren finanzielle Mittel für neue soziale Wohnbauvorhaben. Ein sinnvoller Kreislauf.

BZÖ: Die Einführung von Mietzinsobergrenzen bei nicht mit Steuergeldern finanzierten Wohnungen lehnen wir grundsätzlich ab, da es sich um einen erheblichen Eingriff in den Wettbewerb handelt und diverse Nachteile damit verbunden sind. So ist insbesondere eine weitere Verknappung des Wohnungsangebotes als Folge von zu erwartenden Investitionsrückgängen zu befürchten. Allerdings wollen wir volle Transparenz bei den Mietzuschlägen durch klare gesetzliche Regelungen schaffen.

FPÖ: Die besorgniserregende Entwicklung im Bereich der Mieten hat ihre Ursachen vor allem in den Mängeln der Wohnbauförderung. Hier wurde in den letzten Jahren zu wenig investiert, Gelder wurden statt für den Wohnbau selbst in Spekulationsabenteuer gesteckt und es sind erhebliche Verluste zu beklagen. Trotzdem ist es notwendig, dem Wildwuchs bei den Zuschlägen einen Riegel vorzuschieben, weil auch das Teil des Problems ist.

Grüne: Die Grünen treten für einen Zuschlagsdeckel ein, wobei 25% bereits ein wenig zu hoch erscheinen. 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 kann der Grundbetrag erhöht oder verringert werden. 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.

ÖVP: Das Richtwertsystem für Altbau-Mieten reguliert bereits jetzt die Mieten. Weitere Mietzinsgrenzen schaffen keine einzige neue Wohnung und führen zu einem Erlahmen des Wohnungsmarktes. Die ÖVP verfolgt hier einen anderen Weg: Wir wollen mehr Angebot durch eine Mobilisierung des Wohnungsmarktes schaffen. Der Neubau soll intensiviert und die Baukosten geringer werden, ungenützte Kapazitäten sollen verwertet werden und jeder soll die Möglichkeit

haben, sich durch Arbeit Eigentum zu schaffen. Außerdem wollen wir, dass die Ermittlung des Mietpreises bei Richtwertwohnungen mit allen Zu- und Abschlägen im Mietvertrag aufgeschlüsselt wird – das betrifft 30.000 Neuvermietungen jährlich. Denn dort, wo Transparenz herrscht, braucht es keine Zwangsregulierungen.

SPÖ: Ja, die SPÖ setzt sich für eine echte Mietzinsgrenze und eine Deckelung der gesetzlich erlaubten Zuschläge mit max. 25 Prozent des Richtwertes ein. Wir wollen zur Gleichstellung und finanziellen Entlastung der Mieterinnen und Mieter ein einheitliches und transparentes Mietrechtsgesetz für den privaten Wohnungsmarkt. Der undurchschaubare Dschungel an Zu- und Abschlägen im Richtwertmietzinssystem muss beseitigt werden.

2. Sind Sie dafür, dass in Zukunft der Auftraggeber die Maklerprovision zu zahlen hat?

Team Stronach: Wir befürworten hier das uneingeschränkte freie Unternehmertum. Da in Österreich jedoch alles reglementiert ist, sind für uns bei der derzeitigen Regelung die Maklerprovisionen im Schnitt zu hoch und sollten gesenkt werden.

BZÖ: Das BZÖ fordert bereits seit langer Zeit, dass System der Maklergebühren zu überarbeiten, da derzeit vom Vermieter beauftragte und ihm zuarbeitende Makler meist vom Mieter oder Käufer bezahlt werden müssen. Sachgerecht erscheint, die Gebühren nur vom Vermieter oder Verkäufer einzuheben. Die Ersparnis für die potentiellen Käufer und Mieter wäre enorm.

FPÖ: Diese Maßnahme würden wir nur dann begrüßen, wenn gleichzeitig sichergestellt wird, dass die Kosten nicht über Umwege wiederum der Mieter zu tragen hat. Hier wird der Gesetzgeber also ein wasserdichtes Konstrukt entwickeln müssen, das Wohnungssuchende tatsächlich entlastet und gleichzeitig tüchtige Makler, die sich wirklich um Wohnungssuchende bemühen, um eine optimale und passende Bleibe zu vermitteln, nicht benachteiligt.

Grüne: Etwaige Maklergebühren sind vom Auftraggeber zu bezahlen. Bei etwaigen Unklarheiten ist dies in der Regel der oder die VermieterIn.

ÖVP: Um eine Entlastung für die Mieter zu erreichen haben wir in der laufenden Legislaturperiode die Maklerprovisionen für Mieter gesenkt. Das bringt für die Mieter im Schnitt eine Entlastung von rund 800 Euro.

SPÖ: Maklergebühren sollen künftig vom Vermieter als Auftraggeber bezahlt werden. Gerade für Junge ist die Maklerprovision in der Höhe von zwei Monatsmieten eine enorme Belastung. Die Maklertätigkeit ist eine Dienstleistung für die Vermieter, deshalb sollen diese auch für die Provision aufkommen. Das könnte beispielsweise mit einer Änderung im Maklergesetz geregelt werden, in dem nur der Erstauftraggeber – das ist in der Regel der Vermieter – gegenüber dem Makler provisionspflichtig ist. In der letzten Legislaturperiode erfolgte auf Initiative der SPÖ bereits eine Reduzierung der Maklergebühren. Weitere Verbesserungen sind allerdings durch die SPÖ alleine nicht durchsetzbar.

3. Sind Sie dafür, betriebskostenfremde Positionen wie Versicherung und Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog des MRG zu entfernen?

Team Stronach: Der Mieter hat ein Recht darauf, auf möglichst einfache Art zu verstehen mit welchen Gesamtkosten er zu rechnen hat. Wir gehen davon aus, dass bei einer „Herausnahme“ dieser Positionen diese auf den Mietzins umgewälzt oder direkt weiterverrechnet werden.

BZÖ: Der Betriebskostenkatalog des MRG ist genauso reformbedürftig wie das gesamte Mietrecht. Ziel einer solchen Mietrechtsreform muss unserer Ansicht nach eine ausgewogene Berücksichtigung von Eigentümer- und Mieterinteressen sein. So muss eine Kostendeckung und eine Mindestrendite von in Wohnraum gebundenen Mitteln sichergestellt werden, damit neue Investitionen in Wohnraum (gerade auch im Bereich billigen Wohnraumes) wirtschaftlich sinnvoll sind und damit eine Entspannung beim Wohnungsangebot eintreten kann. Umkehrt ist beispielsweise das bestehende Fördersystem zu reformieren. Es kann nicht sein, dass mit Wohnbauförderungsbeiträgen der Bürger Wohnungen finanziert werden, in denen nicht (mehr) förderwürdige Personen leben. Auch sind noch vererbare, privilegierte Mieten mittelfristig entsprechend anzupassen. Es ist für die Menschen unverständlich, warum z.B. eine Jungfamilie für ihre erste Wohnung oft das Zehnfache für den gleichen Wohnraum zu bezahlen hat als ihre „alteingesessenen“ Nachbarn, die noch dazu oft finanziell ohnehin gut gestellt sind.

Abschließend ist noch als ein wesentliches Ziel einer Neukodifizierung zu nennen, endlich Rechtssicherheit in diesem für Laien nicht mehr durchschaubaren Regelungsdickicht herzustellen.

FPÖ: Größte Belastung vor allem für Mieter aus Wien ist die Kostenexplosion bei Wasser und Energie. Hier muss ein Riegel vorgeschoben werden, weil Rot-Grün damit Budgetlöcher auf Kosten der Mieter stopft. Gleichzeitig sind wir dafür, Kosten, die in keinem Zusammenhang mit dem Mieter stehen und eigentlich der Eigentümer zu tragen hätte, nicht länger auf die Mieter überzuwälzen und aus dem Betriebskostenkatalog zu streichen.

Grüne: MieterInnen zahlen den VermieterInnen derzeit zB Grundbesitzabgaben und Hausversicherungen mit den Betriebskosten. Das sind Beträge, die jedoch nichts mit dem Mietverhältnis zu tun haben. Sie sind gesetzlich ausdrücklich von der Verrechnung auszunehmen und von den EigentümerInnen zu entrichten. Im Übrigen bedarf es einer Ausweitung der Gültigkeit des Mietrechtsgesetzes

ÖVP: Sind Sie dafür, betriebskostenfremde Positionen wie Versicherung und Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog des MRG zu entfernen?

Bei dieser Maßnahme müsste zuerst überprüft werden, ob sie tatsächlich zu einer Senkung der Mieten führt. Sonst handelt es sich um einen weiteren Vorschlag, der nur als Überschrift gut klingt, aber wenig bringt. Die ökonomische Theorie und die praktische Erfahrung zeigen, dass Vermieter – so wie alle anderen Unternehmer und Produzenten auch – ihre Kosten an die Konsumenten weitergeben. Dies trifft bei der Grundsteuer in besonderem Maße zu, weil sie für alle Eigentümer in gleicher Weise gilt, sich also kein Vermieter durch eine besonders innovative Produktionsweise einen Kostenvorteil erarbeiten kann, und jeder Vermieter weiß, dass die Grundsteuer bei jedem anderen Vermieter auch anfällt und er sie deshalb ebenfalls verrechnen wird. Es gibt keine Begründung, warum Vermieter im gegenwärtigen Wohnungsmarkt, der durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist, diese Kosten selbst tragen sollten.

SPÖ: Die SPÖ unterstützt diese Forderung der Mietervereinigung und der Arbeiterkammer. Sämtliche Kosten, die im eigentlichen Sinn keine Betriebskosten sind, sollen aus dem Betriebskostenkatalogs des MRG gestrichen werden. Dazu zählen etwa Grundsteuer sowie Verwaltungs- und Versicherungskosten. Als Betriebskosten sollen nur jene gelten, die von der Mieterin/dem Mieter unmittelbar verursacht werden, etwa für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Müllentsorgung. Berechnungen der

Arbeiterkammer zufolge, würde sich ein durchschnittlicher Mieterhaushalt in einer privaten Altbauwohnung 718 Euro im Jahr dadurch ersparen.

4. Sind Sie dafür, dass die Mietvertragsgebühr endlich abgeschafft wird?

Team Stronach: Ja. Die Mietvertragsgebühr stammt noch aus der Zeit Maria Theresias, wo Beamte für das Ausfertigen von Verträgen für Analphabeten eine Gebühr einheben konnten.

BZÖ: Das BZÖ fordert bereits seit geraumer Zeit, die Mietvertragsgebühr ersatzlos zu streichen. Eine derartige Vergebüßung von Mietverträgen hat in der heutigen Zeit keine Rechtfertigung mehr. In Zeiten von Maria Theresia, in denen die Gebühr eingeführt wurde, haben Beamte die Mietverträge für die Bevölkerung, die in der Regel nicht lesen und schreiben konnten, verschriftlichen müssen. Heute ist dies nicht mehr notwendig. Eine Gegenleistung für die Mietvertragsgebühr fehlt heutzutage, womit sie letztlich eine „Steuer“ darstellt. In einer aktuellen Anfragebeantwortung musste die Finanzministerin die sogar selbst zugeben!

FPÖ: Ja, das wurde von uns auch bereits beantragt. Die Umsetzung scheitert an der Zustimmung der Regierungsparteien SPÖ und ÖVP.

Grüne: Die Mietvertragsgebühr ist unsinnig und stellt nichts als eine Strafsteuer für Mobilität dar. Im Übrigen suchen sich jene, die diese Strafgebühr häufig zu entrichten haben, nicht aus, dass Sie regelmäßig befristete Mietverträge akzeptieren müssen.

Die Mietvertragsgebühr ist ersatzlos abzuschaffen.

ÖVP: Die finanziellen Belastungen durch Gebühren stellen vor allem für junge Menschen auf ihrem Weg zum Eigenheim eine große Hürde dar. Durch den Wegfall der Mietvertragsgebühr für junge Menschen und Jungfamilien wollen wir Hürden auf dem Weg zur ersten Wohnung abbauen. Zudem soll die Grunderwerbssteuer und die Grundbuchgebühr beim Kauf der ersten Wohnung bzw. des ersten Baugrundes abgeschafft werden. Bedingung dafür ist es, dass der Baubeginn innerhalb der nächsten fünf Jahre erfolgt.

SPÖ: Damit Wohnen für Wohnungssuche leistbarer wird, wäre auch die Abschaffung der Mietvertragsgebühr – die in nahezu allen Fällen nur von der

Mieterin/dem Mieterin bezahlt wird – eine denkbare Maßnahme. Weiters setzen wir uns dafür ein, dass zur rechtlichen und finanziellen Sicherheit der Mieterinnen und Mieter die Befristungsmöglichkeiten eingeschränkt und unbefristete Mietverträge wieder zur Norm werden.

5. Sind Sie dafür, dass die Möglichkeit gegeben werden soll, in jedem Bezirk Österreichs eine Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten einzurichten?

Team Stronach: Wir wollen den Gemeinden im Zuge einer Verwaltungsreform grundsätzlich mehr Verantwortung übertragen. Schlichtungsstellen führen sicher mehr Transparenz und Gerechtigkeit am Wohnungsmarkt.

BZÖ: Schlichtungsstellen leisten wertvolle Arbeit und dienen der Vermeidung oft langwieriger Gerichtsstreitigkeiten, so dass wir hinsichtlich einer Ausweitung diskussionsbereit sind. Sinnvollerweise sollte die Thematik im Zuge der Mietrechtsreformverhandlungen behandelt werden, um eine abgestimmte Lösung erzielen zu können.

FPÖ: Wir sind dafür, dass in nahezu jedem Bezirk eine Schlichtungsstelle eingerichtet wird. Es gibt einige wenige sehr kleine Bezirke im ländlichen Raum, in deren Einzugsgebiet nur ganz wenige Wohnungen zu finden sind. Diese Regionen bilden aus unserer Sicht eine Ausnahme.

Grüne: Der Zugang zum Recht ist für die Menschen so einfach und effektiv wie möglich zu gestalten. Eine niederschwellige Schlichtungsstelle ist ein Beitrag zur Rechtssicherheit.

ÖVP: Es gibt in allen größeren Landeshauptstädten eine Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, insgesamt sind es elf Schlichtungsstellen österreichweit. Bei 80 Bezirken in Österreich sehen wir derzeit keine Veranlassung, in jedem Bezirk eine Schlichtungsstelle einzurichten.

SPÖ: Wien hat mit der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten gute Erfahrungen gemacht. Sie ist zuständig für die Durchsetzung der Rechte von Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern, zum Beispiel für Mietzins- beziehungsweise Betriebskostenüberprüfungen oder Nutzflächenbestreitungen. Flächendeckende Schlichtungsstellen wären natürlich ein Gewinn für die Mieterinnen und Mieter.