

# ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

XXIV. GP.-NR

2358 /A(E)

14. Juni 2013

der Abgeordneten Bucher, Mag. Widmann  
Kollegin und Kollegen  
**betreffend „BZÖ-Wohn(rechts)paket“**

Seit Ausbruch der Krise versuchen viele Menschen, ihr von Inflation und staatlichem Zugriff bedrohtes Geld in Form von Immobilien in Sicherheit zu bringen. Dies bewirkte explodierende Immobilienpreise, die sich in steigenden Miethöhen niederschlagen. Andererseits fehlen günstige Wohnungen, weil Investitionen in den Wohnbau durch die staatlich begrenzten Mieten nicht rentabel sind und sehr günstiger Wohnraum von privilegierten und vom Mietrecht geschützten Altmietern oft trotz mangelndem Bedarf nicht freigegeben wird. Der geförderte Wohnbau macht diese Lücke nicht wett, weil seit der Aufhebung der Zweckbindung die von den Bürgern einkassierten Wohnbaufördermittel z.T. für die Finanzierung der Länder und Spekulationen missbraucht werden. Der Effekt ist, dass viele Menschen, die derzeit eine Wohnung suchen, also gerade junge Menschen, Jungfamilien und Menschen, die übersiedeln, keine leistbaren Wohnungen mehr finden. Wohnen ist für viele Bürger zum Luxus geworden obwohl das Eigentumsrecht im Bereich des Wohnbaus schon bis über die Grenze der Verfassungswidrigkeit gebeugt wird.

Als dringendste Maßnahme zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ist die Zweckbindung für Wohnbaufördermittel wieder einzuführen. Das Stopfen von wohnbaufremden Budgetlöchern - wie es derzeit regelmäßig geschieht - ist mit dem Sinn und Zweck der Wohnbauförderung nicht vereinbar und daher abzustellen.

Gleichzeitig ist das bestehende Fördersystem zu reformieren. Es kann nicht sein, dass mit – im europäischen Vergleich sehr hohen – Wohnbauförderbeiträgen der Bürger Wohnungen finanziert werden, in denen nicht (mehr) förderwürdige Personen leben. Die Bürgerinnen und Bürger haben „genug gezahlt“ für Personen, die gefördertes Wohnen genießen, jedoch nicht bedürftig sind. Ein Ende der Mietschmarotzerei muss endlich eingeleitet werden!

Die Fördersysteme sind daher so umzustellen, dass die Treffsicherheit erhöht wird, und nur wirklich jene Bevölkerungsgruppen in den Genuss von Förderungen kommen, die diese tatsächlich benötigen. Für Gemeindewohnungen und geförderten Wohnungsbestand ist eine Anpassung der Miethöhe bei Auslaufen der Förderwürdigkeit des Mieters sicherzustellen. Im Gegenzug würde dies eine Reduktion der Wohnbauförderbeiträge von derzeit immerhin 1 % der Bruttolohnsumme ermöglichen.

Weiters ist das Mietrecht so umzugestalten, dass Kostendeckung und eine Mindestrendite von in Wohnraum gebundenen Mitteln sichergestellt ist, neue Investitionen in Wohnraum (gerade auch im Bereich billigen Wohnraumes) wirtschaftlich sinnvoll sind und damit eine Entspannung beim Wohnungsangebot eintreten kann.

Gleichzeitig sind sogar noch vererbare, privilegierte Mieten, die auch zum Preisdruck bei der Neuvermietung maßgeblich beitragen, 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.

Solche Wohnschmarotzer sind nicht förderwürdig, werden aber sowohl auf Kosten der Allgemeinheit, sowie auf Kosten des Vermieters rechtlich so gestellt, als wären sie Mindestsicherungsempfänger.

Gerade auch zur Erleichterung von Neuanmietungen ist andererseits der Zugang zu Unterstützungsleistungen bei niedrigem Einkommen zu erleichtern. Zudem ist wesentliches Ziel einer Neukodifizierung, endlich Rechtssicherheit in diesem für Laien nicht mehr durchschaubaren Regelungsdickicht herzustellen. Der Bürger soll endlich wieder auf die Sicherheit des Gesetzes vertrauen können und vor allem auch in der Lage sein, es ohne Inanspruchnahme eines Juristen richtig zu verstehen.

Im Übrigen ist das 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.

Darüber hinaus wollen wir zur Entlastung der Menschen die Mietvertragsgebühr ersatzlos streichen. Eine derartige Vergebühnung 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.

Ein erhebliches Problem sehen wir auch darin, dass Gemeinnützige Bauvereinigungen regelmäßig parteipolitisch eingefärbt sind, was sich nach Berichten aus der Bevölkerung oftmals auf die Vergabepraxis auswirkt. Es bestehen Zweifel, ob Gemeinnützige Bauvereinigungen immer nur die Interessen von Mitgliedern, Wohnungssuchenden und Bewohnern im Mittelpunkt ihrer Dienstleistung sehen. Daher ist eine Entpolitisierung so notwendig wie die Ausweitung der Kontrollen, um volle Transparenz zu gewährleisten. Daher müssen gemeinnützige Wohnbauträger immer vom Rechnungshof überprüft werden. Zudem fordern wir die Freigabe der milliardenschweren Rücklagen der gemeinnützigen Wohnbauträger bei gleichzeitiger Zweckbindung für die Schaffung neuen Wohnraumes. Auch ein Beteiligungsverbot von Banken an Unternehmen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, erscheint mit Blick auf die gesetzlichen Zielsetzungen im Gemeinnützigkeitsbereich unumgänglich.

Ein indirekter, oft unbeachteter Kostenfaktor im Wohnbau sind die überbordenden und dazu noch neunfach unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen und technischen Vorgaben. Auch hier sind Einsparungen möglich, die auf die Baukosten und letztlich Mietkosten durchschlagen. Vorschlag wird daher eine bundesweite Vereinheitlichung dieser Vorgaben.

Abschließend wollen wir mit Blick auf die dramatische Belastungssituation der Österreicher davor warnen, den Themenbereich nur für „Wahlkampfgetöse“ zu missbrauchen. Es gilt, die lang bekannten Probleme sachlich zu diskutieren, gemeinsame Initiativen umgehend zu setzen und nicht erst den Wählern Aktivitäten anzukündigen, die Umsetzung aber auf nach dem Wahltermin zu verschieben und damit wieder eine stark Verwässerung und Verzögerung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang stellen die unterfertigten Abgeordneten nachstehenden

### Entschließungsantrag:

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Nationalrat umgehend Gesetzesentwürfe zuzuleiten, mit denen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Wiedereinführung der Zweckbindung für Wohnbaufördermittel und Verhinderung jeglicher Spekulation mit Fördermitteln oder den Ansprüchen auf Darlehensrückzahlung;
- Reformierung des auf den Wohnbauförderbeiträgen „basierenden“ Förderungssystems mit dem Ziel, nur wirklich jene Bevölkerungsgruppen in den Genuss von Förderungen und dadurch verbilligten Mieten kommen zu lassen, die diese tatsächlich (noch) benötigen;
- Komplettreform des gesamten Mietrechts mit dem Ziel der Vereinheitlichung und Vereinfachung sowie der mittelfristigen Anpassung privilegierter Mieten;
- Erleichterung des Zugangs zu Unterstützungsleistungen bei niedrigem Einkommen;
- Umstellung des Systems der Maklergebühren mit der Zielsetzung, dass künftig nur die Auftraggeber, nämlich im Normalfall Vermieter oder Verkäufer die Gebühren zu tragen haben;
- Abschaffung der Mietvertragsgebühr;
- „Entpolitisierung“ der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften bzw. deren Führungsetagen;
- Offenlegung der Gehälter der Führungspersonen in gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften;
- Ausweitung und Verschärfung der Kontrollsysteme bezüglich gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften - insbesondere generelles Prüfungsrecht des Rechnungshofes;
- wirksame Begrenzung der Rücklagen der gemeinnützigen Wohnbauträger und Zweckbindung für die Schaffung neuen Wohnraumes;
- Beteiligungsverbot von Banken und Versicherungen an Unternehmen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen sowie
- bundesweite Vereinheitlichung des Baurechts und der technischen Bauvorschriften verbunden mit einer Prüfung auf überschießende kostenintensive Anforderungen.“

*In formeller Hinsicht schlagen die unterfertigten Abgeordneten die Zuweisung dieses Antrages an den Bautenausschuss vor.*

Wien, am 14. Juni 2013

