2100-0309

Frau
Präsidentin des Burgenländischen Landtages
Mag.ª Astrid Eisenkopf
Landhaus
7000 Eisenstadt

Eisenstadt, am 16. Oktober 2025

Selbständiger Antrag

der Landtagsabgeordneten Dr. Roland Fürst, Wolfgang Spitzmüller, Kolleginnen und Kollegen auf Fassung einer Entschließung betreffend „Notwendige Reformen im Miet- und Wohnrecht“

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung
des Burgenländischen Landtages vom …… betreffend „Notwendige Reformen im Miet- und Wohnrecht“

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass das bestehende Miet- und Wohnrecht in vielen Bereichen nicht mehr den aktuellen praktischen Herausforderungen entspricht. Trotz rechtlicher Anpassungen durch die Bundesregierung beinhaltet das Miet- und Wohnrecht weiterhin komplexe und unvorhersehbare Bestimmungen im Bereich des Mietrechts, der Mietpreisgestaltung und der Valorisierungsregeln. Daher ist in diesem Zusammenhang die Beseitigung der rechtlichen und praktischen Hürden von höchster Priorität, um eine Zielerreichung zu gewährleisten. Die Landeswohnbaureferent:innen-Konferenz forderte bereits im Vorjahr mittels einstimmigen Beschlusses die Bundesregierung auf, entsprechende Reformschritte einzuleiten, um eine Einführung eines einheitlichen, besser nachvollziehbaren Mietrechts für alle Wohnbereiche voranzutreiben. Auf der Landeswohnbaureferent:innen-Konferenz vom 3. Oktober 2025 erneuerten die zuständigen Landesreferent:innen diesen Beschluss.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) einer Novellierung zu unterziehen. Das WGG erlaubt in seiner aktuellen Fassung für die Finanzierung von Wohnobjekten eine variable Verzinsung. Mit der Erhöhung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank stiegen aufgrund der variablen Zinssätze auch die Kreditzahlungen der Genossenschaften. Diese Mehrkosten wurden von den Genossenschaften an die Mieter:innen weitergegeben, wodurch die Mieten stark anstiegen. Daher muss die Bundesregierung das WGG dahingehend novellieren, dass Genossenschaften künftig nur fixe Zinssätze zur Finanzierung von Wohnobjekten abschließen dürfen. Dadurch würden durch Erhöhungen des Leitzinses keine Mehrkosten bei den Mieter:innen entstehen. Zudem müssen die Bestimmungen des WGG über den Einsatz von Eigenmitteln der Genossenschaften überarbeitet werden, damit bei bestehenden Objekten die Mittel unverzinst zu Gunsten ihrer Mieter eingesetzt werden können.

Darüber hinaus ermöglichen die aktuellen Bestimmungen des WGG, dass Kreditinstitute – gewinnorientierte Unternehmen, deren Eigeninteresse bei Ertragssteigerungen liegt – Anteilseigner von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften sein können. Dies steht klar im Widerspruch zum Grundgedanken der Gemeinnützigkeit. Somit stehen hier die Interessen der Kreditinstitute – Ertragssteigerungen – und der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften – leistbarer Wohnraum ohne Gewinnerzielungsabsicht – gegenüber.
Da die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnobjekten in der Regel über Bankkredite erfolgt, liegt offensichtlich ein Interessenskonflikt vor, wenn Kreditinstitute gleichzeitig Kreditgeber und Anteilseigner der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft sind. Gemäß den aktuellen Bestimmungen des WGG dürfen

Bauträger keine Anteilseigner von Wohnbaugenossenschaften sein aufgrund Interessenskonflikte. Dieses Verbot soll nun auch für Kreditinstitute gelten.

Zudem waren sich die Landeswohnbaureferent:innen einig, dass die bisher vom Bund präsentierten Maßnahmen zur Eindämmung der Mieten nicht weitgehend genug sind. Bereits die ehemalige ÖVP-geführte Bundesregierung bot für jene Mieter:innen, die in nicht ausfinanzierten Wohnobjekten wohnten, keine finanzielle Hilfe an. Gerade das Burgenland weist einen sehr jungen Wohnungsbestand auf. Das Burgenland hat seit 2000 den zweithöchsten Anteil (30,9 Prozent) an neuerrichteten Hauptwohnsitzwohnungen. Deshalb hat die Burgenländische Landesregierung in Zeiten von Rekordteuerung die Hausaufgaben der Bundesregierung erledigt und führte als einziges Bundesland einen Wohnkostendeckel ein, der innerhalb von zwei Jahren mehr als 16.000 burgenländische Haushalte entlastete. Die aktuelle Mietpreisbremse des Bundes umfasst nur ausfinanzierte Wohnobjekte. Da das Burgenland einen hohen Anteil an neuerrichteten, nicht ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen hat, geht ein überwiegender Teil der burgenländischen Mieter:innen leer aus. Daher muss die aktuelle Mietpreisbremse des Bundes angepasst werden.

Der Landtag hat beschlossen:

Die Burgenländische Landesregierung wird aufgefordert, an die Bundesregierung, insbesondere an den zuständigen Bundesminister Hattmannsdorfer, heranzutreten, diese möge

- die dringend notwendigen Reformschritte für ein modernes, attraktives und interessensausgewogenes Miet- und Wohnrecht unter Beteiligung relevanter Vertretungen sowie in Austausch mit den Bundesländern einleiten;
- das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz dementsprechend novellieren, dass
    - für eine langfristige Finanzierung von Wohnobjekten eine variable Verzinsung nicht mehr zulässig ist;
    - Genossenschaften Eigenmittel bei bestehenden Objekten unverzinst zu Gunsten ihrer Mieter:innen einsetzen können und
    - Kreditinstitute aufgrund des bestehenden Interessenskonflikts keine Anteilseigener von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften sein dürfen;
- die Mietpreisbremse auf nicht ausfinanzierte Wohnobjekte ausweiten.

Die Burgenländische Landesregierung wird aufgefordert, weitere Maßnahmen zur Stabilisierung der Mieten im Burgenland umzusetzen.

Es wird ersucht, diesen Antrag dem Rechtsausschuss zuzuweisen.