

WOHNEN

DIE HERAUSFORDERUNG

Die grundsätzliche Herausforderung zum Thema „Wohnen“ ist, dass Wohnen billiger werden muss.

Die Preise für Wohnen – insbesondere auch für die Wohnnebenkosten (Energie etc.) – sind in Österreich in den letzten Jahren stärker gestiegen als die Einkommen. Leistbares Wohnen ist also nicht zuletzt auch eine Frage der Besteuerung der Erwerbseinkommen (die Steuerbelastung muss gesenkt werden) und der Baukultur (Energieeffizienz ist nicht nur eine ökologische sondern auch eine Wohlstandsfrage). Zudem müssen mehr Wohnungen auf den Markt kommen, da durch ein höheres Angebot an Wohnungen die Mietpreise sinken. Darüber hinaus sollen sich die Menschen auch Eigentum an Wohnraum leisten können.

VORDRINGLICHE MASSNAHMEN

Sozialer Wohnbau

Einkommensmonitoring

Wer beispielsweise in jungen Jahren in eine Sozial- / Gemeindewohnung gezogen ist und sich nun ein höheres Einkommen erarbeitet hat, soll in dieser Wohnung bleiben dürfen. Allerdings wird die Miete in sozial verträglichem Ausmaß an den angemessenen Mietzins angepasst. Ebenso wird die Miete bei sinkendem Einkommen wieder herabgesetzt. Die Mehreinnahmen sind zweckgebunden für die Erhaltung und den Neubau von Sozial- / Gemeindewohnungen zu verwenden.

Bestandsmanagement

Wenn das primäre Wohnbedürfnis nicht mehr durch die Sozial- / Gemeindewohnung gedeckt wird bzw. die Gemeindewohnung missbräuchlich verwendet wird (z.B. Untervermietung), so führt dies zum Verlust der Gemeindewohnung. Durch eine Professionalisierung des Bestandsmanagements bei Sozial- / Gemeindewohnungen wird die Vergabezeit verkürzt. Leerstände und Wartelisten sind anonymisiert offenzulegen. Damit wird Druck auf die Rechtsträger der Sozial- / Gemeindewohnungen ausgeübt, die Wohnungen rascher wieder zu vergeben.

Mietrecht

Sofortmaßnahmen

- Eintrittsrechte sind im Sinne der Fairness auf dem Wohnungsmarkt auf (Ehe-)Partner_innen und unterhaltsberechtigte Nachkommen einzuschränken.
- Auf längere Sicht sollen im mietregulierten Bereich alle unterschiedlichen Mietzinsberechnungsmodelle zusammengeführt werden, wobei nicht in bestehende Verträge eingegriffen wird.
- Abschaffung der Mietvertragsgebühr 3
- Bei Vermittlung von Wohnungen sind die Maklerkosten ausschließlich vom jeweiligen Auftraggeber zu tragen.

Langfristiges Ziel

- Es wird die Schaffung eines einheitlichen und für alle Bürger_innen leicht verständlichen Mietrechts angestrebt.

Trennung Wohnungsmiete/Geschäftsraummiere

Die Wohnungsmiete soll im MRG geregelt werden, die Geschäftsraummiere im ABGB. Bei Neuabschluss von Geschäftsraummietverträgen soll somit kein Kündigungsschutz mehr anwendbar sein, sondern die Kündigungsbestimmungen sollen einzelvertraglich geregelt werden. Bei bisher kündigungsgeschützten, unbefristeten Geschäftsraummietverträgen sollen diese ex lege auf befristete Mietverträge mit der Restlaufzeit von 30 Jahren umgestellt werden. Innerhalb dieser Restlaufzeit sind noch die Kündigungsschutzbestimmungen des § 30 MRG anzuwenden.

Eigentum

NEOS versteht den Erwerb von Eigentum zu Wohnzwecken als erstrebenswert im Sinne der sozialen Sicherheit und der Schaffung von langfristigem Wohlstand. Die politischen Rahmenbedingungen (Steuerrecht, Normen, Bauvorschriften usw.) haben sich daher am Ziel des leistbaren Wohnens auszurichten.

Entschärfung der Bauvorschriften

Eine Unzahl von Vorschriften und überbordenden Qualitätsanforderungen in den Bauordnungen ist mit zusätzlichen Kosten verbunden und wirkt somit preistreibend. Dazu kommen rund 3.000 Normen, die das Bauwesen betreffen. Eine Deregulierung bei den Bauvorschriften ist notwendig und umzusetzen. Die bestehenden Bauvorschriften und zukünftigen Änderungen sind unter diesem Gesichtspunkt einer Prüfung zu unterziehen und eine Kosten/Nutzenanalyse einzelner Vorschriften durchzuführen (z. B. Notkaminverordnung, Pkw-Stellplatzverpflichtung).