

Wohnst du schon?



Das Thema Wohnen hat viele Facetten und muss dementsprechend umfassend behandelt werden. Dabei spielen Interessen der MieterInnen ebenso eine Rolle wie jene von InvestorInnen oder gemeinnützigen Wohnbauträgern. Mit innovativen Ideen kann man beiden Seiten gleichermaßen gerecht werden.

Für alle Beteiligten liegt eine Zielsetzung klar auf der Hand: Die Kosten müssen auf ein erträgliches Maß beschränkt bleiben. Das wünschen sich der Bauherr und umso mehr die Menschen, für die die Leistbarkeit von Wohnraum trotz geförderter Neubautätigkeit zunehmend zum Problem wird. Denn vor allem in den Ballungszentren haben sich die Preise für Wohnen deutlich - teilweise sogar dramatisch - erhöht.

Wie wir wohnen

2015 existierten etwa 3,8 Millionen Privathaushalte in Österreich. Bis zum Jahr 2020 soll die Zahl der Haushalte, bedingt durch Zuwanderung und die steigende Tendenz zu kleineren, vor allem Ein-Personen-Haushalten, auf rund 4 Millionen anwachsen. Ein Umstand, auf den der Wohnungsmarkt nur unzureichend vorbereitet ist.

Gegenwärtig werden etwa 50.000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Für

die kommenden Jahre rechnet der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen mit einem Bedarf von 60.000 Wohnungen jährlich. Damit droht ein Mangel von etwa 10.000 Wohnungen. Das Problem besteht aber nicht nur in der Verfügbarkeit, sondern vor allem in der Leistbarkeit. Ein ordentlicher Anteil des Einkom-

Mietenbegrenzung durch Richtwertmietensystem

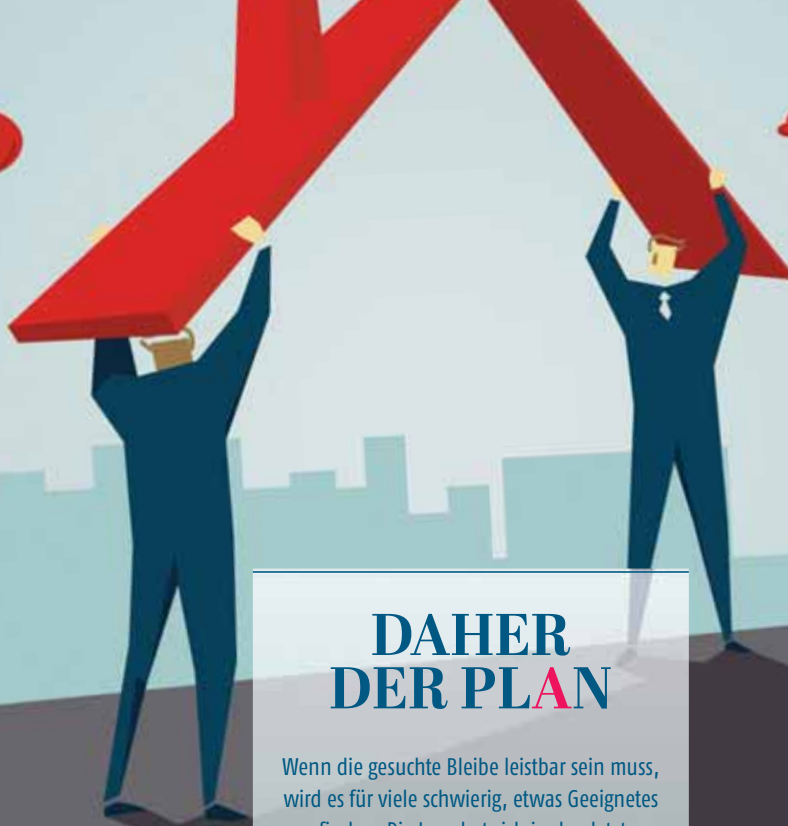
Das österreichische Mietrecht und die derzeitige Preisgestaltung sind ziemlich undurchsichtig. Oft wissen MieterInnen nicht einmal, wie sich ihre Miete genau zusammensetzt, da weder die Art noch die Höhe der »Zuschläge zum Richtwert« ge-

Für alle Beteiligten liegt eine Zielsetzung klar auf der Hand: Die Kosten müssen auf ein erträgliches Maß beschränkt bleiben.

mens geht monatlich für Mieten und Betriebskosten drauf. Die Ausgaben für Wohnen betragen im Jahr 2014 im Schnitt 21 Prozent des verfügbaren Einkommens. 12 Prozent der österreichischen Haushalte gaben mehr als 30 und 9 Prozent der Haushalte mehr als 35 Prozent dafür aus. Nach einer aktuellen Wifo-Studie können sich 11 bis 15 Prozent keine angemessene Wohnung leisten. Um Wohnen für alle verfüg- und leistbar zu machen, muss an mehreren Schrauben gleichzeitig gedreht werden.

setzlich begrenzt sind und diese auch im Mietvertrag nicht angegeben werden müssen. So betragen die Überschreitungen im Durchschnitt mittlerweile rund 60 Prozent (bei befristeten Verträgen sogar 100 Prozent). Somit ist das »Mietenbegrenzungssystem«, das schon 1994 in Kraft getreten ist, in der Praxis völlig wirkungs-, weil zahllos.

Heute gilt das Mietrecht vor allem für Altbauwohnungen und geförderte Neubauwohnungen, für ca. 300.000 Wohnungen



DAHER DER PLAN

Wenn die gesuchte Bleibe leistbar sein muss, wird es für viele schwierig, etwas Geeignetes zu finden. Die Lage hat sich in den letzten Jahren auch keineswegs verbessert. Dem muss gegengesteuert werden: Mit Plänen zur Begrenzung von Mieten und Anreizen für gemeinnützige Wohnbauträger sollen die Mietkostensteigerungen beschränkt, jährlich 10.000 zusätzliche Wohnungen geschaffen und leistbarer Wohnraum garantiert werden.

aber nicht. Um hier die Transparenz zu erhöhen und mehr Rechtssicherheit für VermieterInnen und MieterInnen zu schaffen, soll es einheitlich auf alle Mietverhältnisse und Räume eingeführt werden. Für uns besteht allgemein ein öffentliches Interesse an leistbarem Wohnen, nicht nur in Altbauhäusern.

Dieses neue Mietrecht soll bundesweit einheitlich gelten und alle bisherigen Teilregelungen bzw. das System der Richtwerte ersetzen. Die vereinheitlichte Preisbildung greift überall, außer bei frei finanzierten Neubauten bis zu einem Bestandsalter von 20 Jahren. Damit sich die Investitionsanreize zur Schaffung neuen Wohnraums nicht verringern, soll bei neuen Wohnungen die Mietzinsbildung frei erfolgen. Der geregelte Mietpreis soll sich an einem klar definierten Katalog von preismindernden und preissteigernden Eigenschaften orientieren und errechnet sich aus dem Stan-

dardquadratmeterpreis – abzüglich Abschlägen und zuzüglich Zuschlägen. Mit diesen einfachen und transparenten Vorschriften soll in Zukunft jede und jeder ausrechnen können, wie hoch die zulässige Miete für eine Wohnung ist.

Kautionsfonds und andere Erleichterungen

Bei den allermeisten Mietwohnungen ist eine Kautions hinterlegen, in der Regel in der Höhe von drei Monatsmieten. Das stellt für viele bereits eine erhebliche finanzielle Hürde dar. Mit der Einführung eines Wohnungs-Kautionsfonds wollen wir Menschen mit niedrigem Einkommen helfen, diese Hürde leichter zu nehmen, und ihnen so den Wohnungsstart erleichtern. Nach dem Vorbild eines Modells aus der Steiermark soll dieser Fonds zinslose Darlehen an Menschen vergeben, die aufgrund ihres geringen Einkommens sonst keine Chance auf eine eigene Wohnung hätten.

Ein Beispiel: Rosa erhält monatlich 1.500 Euro Lohn. Sie möchte eine Wohnung um 600 Euro pro Monat mieten, hat aber nicht die erforderlichen 1.800 Euro für die Kautions. Statt den Kredit, den sie ohnehin nehmen muss, um die Einrichtung zu bezahlen, noch zu vergrößern, bekommt sie vom Kautionsfonds ein zinsloses Darlehen, das sie in den folgenden 36 Monaten mit 50 Euro pro Monat zurückzahlt.

Die Höhe der Kautions ist in Österreich nicht geregelt, in Deutschland gibt es eine gesetzliche Beschränkung auf drei Nettomonatsmieten. Indem wir eine analoge Regelung einführen, reduzieren wir auch das Problem der Kautionshöhe für Wohnungssuchende mit niedrigerem Einkommen.

Senkung der Betriebskostenbelastung

Wir wollen die Mietkosten effektiv eindämmen, daher sollen die Grundsteuer so-



Ziel:
3%
Vertragsgebühren
erlassen.



wie Verwaltungs- und Versicherungskosten nicht mehr als Betriebskosten auf die MieterInnen abgewälzt werden dürfen. Die Grundsteuer ist eine Vermögenssteuer, die mit der Nutzung durch die/den MieterInnen nichts zu tun hat. Reparaturkosten müssen eigentlich vom Vermieter getragen und aus den eingehobenen Mietzinszahlungen gezahlt werden. Durch die Miteinbeziehung der Versicherungskosten in den Betriebskostenkatalog werden aber Reparaturkosten auf die MieterInnen abgewälzt. Ähnliches gilt auch für Verwaltungskosten. Die Hausverwaltung ist in der Regel im Namen und zum Vorteil der VermieterInnen tätig, etwa, um Mieterhöhungen gegen die MieterInnen durchzusetzen. Auch hier gilt: Solche Kosten dürfen in Zukunft nicht mehr weiterverrechnet werden. Allesamt Maßnahmen, mit denen man sich z. B. in einer 80 Quadratmeter großen Altbauwohnung bis zu 600 Euro im Jahr sparen würde.

Abschaffung Maklerprovision für MieterInnen

In der Regel sind es die VermieterInnen oder VerkäuferInnen der Wohnung, die eine/n Makler/in engagieren und dessen

Die Gebühren auf Mietverträge belasten MieterInnen in Höhe von derzeit drei Prozent der Jahresmiete. Gerade für jüngere oder ärmere MieterInnen ist das eine finanzielle Belastung.

Dienste in Anspruch nehmen. MaklerInnen ersparen VermieterInnen zum Beispiel die Besichtigungen, während der Aufwand der MieterInnen immer gleich bleibt, egal ob mit oder ohne MaklerIn. Der MieterIn/dem Mieter entstehen also letztlich keinerlei Vorteile aus dem Einschalten eines/r Maklers/in.

Vergebührung von Mietverträgen abschaffen

Die Gebühren auf Mietverträge belasten MieterInnen in Höhe von derzeit drei Prozent der Jahresmiete. Gerade für jüngere oder ärmere MieterInnen, für die ein Umzug auch eine außergewöhnliche finanzielle Belastung bedeutet, sind diese Zusatzkosten nicht einfach zu tragen. Im Zuge der Verwaltungsreform wollen wir diese Gebühren daher ersatzlos streichen.

Befristungsmöglichkeiten einschränken

Befristete Mietverhältnisse bedeuten für die MieterInnen enorme Rechtsunsicherheit bzw. tragen zu einer weiteren Verteuerung der Wohnkosten bei und sollen deshalb eingeschränkt werden.

Mehr Bauland für leistbares Wohnen schaffen

Zwar ist in den vergangenen Jahren neben der steigenden Wohnungsnachfrage auch das Angebot an Wohnungen gestiegen, aber nicht unbedingt das Angebot an Wohnungen, die stark nachgefragt werden. Private Wohnbauinvestoren haben ein Interesse an hohen Renditen und möchten daher vor allem teure Wohnungen vermieten, während jüngere und sozial schwächere MieterInnen vor allem leist-



Wohnen
muss wieder
leistbar
werden!

bare Wohnungen suchen. Die Ursache für hohe Mieten sind nicht nur Ausstattung und Größe, sondern auch die steigenden Kosten für Bauland. Um diesem Problem

fentlichen Hand oder Umwidmungen von Grundstücken in Bauland soll künftig ein gewisser Anteil als Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnraum ausgewiesen wer-

Wohnraum schaffen und diesen (aber auch bestehenden) leistbar gestalten – das sind wir vor allem den jungen Menschen schuldig.

zu begegnen, müssen Grundstücke zu angemessenen Konditionen bereitgestellt werden. Dazu wollen wir die gesetzlichen Grundlagen schaffen, damit die Bundesländer eine neue Widmungskategorie »Sozialer Wohnbau« einführen können. Außerdem sollen Grundstücksflächen, die länger als fünf Jahre unbebaut bleiben, wieder rückgewidmet werden. So stellen wir sicher, dass im Gemeindebedarf liegende Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau genutzt und nicht als Spekulationsobjekte gehortet werden. Bei Verkäufen von Liegenschaften der öf-

den; wenn kein Bedarf dafür besteht, soll dieser Vorbehalt nach einer bestimmten Frist verfallen.

Gemeinnützige Bauträger motivieren

Durch die Beseitigung bestehender Barrieren für Investitionen sollen verstärkt Mittel in den Bau von leistbaren Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger fließen. **Wie kann das funktionieren?**

1. Gemeinnützige Wohnbauträger spielen eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von leistbaren Wohnungen. Grundsätzlich

können institutionelle AnlegerInnen nur sehr eingeschränkt in gemeinnützige Wohnbauträger investieren. Durch entsprechende Anpassungen und die Schaffung zusätzlicher Anreize könnte die langfristige Investition in gemeinnützige Wohnbauträger für institutionelle AnlegerInnen deutlich interessanter werden. ExpertInnen gehen von einem Potential von ca. zwei Milliarden Euro pro Jahr bis 2020 aus, was jährlich etwa 10.000 zusätzlichen Wohnungen entspricht.

2. Eine Öffnung der Veranlagungsvorschriften für die prämiengünstige Zukunftsvorsorge könnte ebenfalls mehr Mittel für leistbares Wohnen mobilisieren. Aktuell werden entsprechend der herrschenden Gesetzeslage ca. 30 Prozent der Mittel aus der prämiengünstigen Zukunftsvorsorge in Aktien investiert. Wenn diese Mittel auch in Projekte für leistbares Wohnen umgelenkt werden, steht jährlich ein Potenzial von bis zu zwei Milliarden Euro zur Verfügung.

Wohnraum schaffen & diesen (aber auch bestehenden) leistbar gestalten – das sind wir vor allem den jungen Menschen schuldig.

Alle diese Maßnahmen verfolgen ein einziges Ziel: die Mietkosten nachhaltig zu senken und leistbaren Wohnraum für die Menschen im Land zur Verfügung zu stellen. Falls die genannten Maßnahmen nicht ausreichen sollten, sind wir bereit, auch weitere Schritte – wie etwa steuerliche Maßnahmen – zu setzen. ■