

Leistbares Wohnen

Die Preise bzw. Kosten für Wohnraum sind seit 2005 überproportional stark angestiegen. Es werden daher gezielt Maßnahmen gesetzt, um eine bedarfsgerechte Abdeckung des Wohnbedürfnisses sicherzustellen. Dazu ist ein Maßnahmenmix notwendig, durch den die Bürgerinnen und Bürger unterstützt werden, unabhängig davon, ob sie ein Mietverhältnis, oder eine Liegenschaft im Eigentum anstreben. Dadurch sollen 48.000 neue Wohneinheiten pro Jahr geschaffen sowie ein leistbarer Zugang zu Wohnraum im Bestand und Neubau gewährleistet werden.

Ziel: Wohnrechtsreform – gerecht, verständlich, transparent und leistbar

Maßnahmen:

- Reform des Mietrechts im Bereich des Wohnens mit den Zielen größtmöglicher Vereinheitlichung, besserer Verständlichkeit für die Rechtsanwender, transparenter gesetzlicher Ausgestaltung und Leistbarkeit der Mieten. Diese Ziele sollen insbesondere durch folgende Maßnahmen erreicht werden, zu denen die im BMJ eingerichtete Arbeitsgruppe Vorschläge erarbeitet:
 - Schaffung eines möglichst einheitlichen Mietrechts durch weitgehende Auflösung der vielschichtigen Anwendungsbereiche;
 - Entfall der Mietvertragsgebühr zumindest für unter 35-Jährige bei erstmaligem Mietvertragsabschluss zwecks Hauptwohnsitzbegründung;
 - Schaffung einer klaren gesetzlichen Regelung der Erhaltungs- und Wartungspflicht;
 - Einführung einer einfachen und transparenten Mietzinsbildung;
 - Befristungen: Prüfung der gesetzlichen Möglichkeit einer Warnpflicht des Vermieters vor Vertragsabschluss;
 - Reform des Betriebskosten-Katalogs;
 - bedarfsorientierte und bezirksübergreifende Ausweitung der Schlichtungsstellen im Sinne von Verbesserungen für die Normunterworfenen und Prüfung verfahrensrechtlicher Verbesserungsmöglichkeiten.
- Modernisierung des Baurechts im Sinne des ABGB samt Überprüfung der abgabenrechtlichen Attraktivität.
- Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG) durch Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnbau mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, einer Steigerung der Investitionskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für mehr Neubau und Sanierung, mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit sowie mit einer Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle und künftige Herausforderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum in einem klar definierten gesetzlichen Rahmen.
- Berücksichtigung der vereinzelt in der Praxis aufgezeigten Regelungsbedürfnisse im Wohnungseigentumsrecht im Bezug auf die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum, das Ausmaß der Dotierung der Rücklage, die Entscheidungsprozesse in der Hausversammlung und die Rechtsposition der Wohnungseigentümer gegenüber den Verwaltern.

Ziel: Schaffung von neuem und leistbarem Wohnraum sowie Sanierung

Maßnahmen:

- Unterstützung bei Schaffung von leistbarem Wohnraum insbesondere durch:
 - Langfristige Absicherung der Wohnbauförderungsmittel (Bundesbeitrag, Rückflüsse und Landesmittel) sowie deren Zweckwidmung im Rahmen des Finanzausgleichs.
- Sicherstellung von leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnungsangebot insbesondere durch:
 - Anpassung der gesetzlich normierten Einräumung der Mietkaufoption bei Neu- und Wiedervermietung;
 - Beibehaltung der steuerlichen Begünstigungen (KESt-Befreiung) für Wohnbauanleihen;
 - Bundesverfassungsrechtliche Absicherung zur Ermöglichung der Anwendung von baulandmobilisierenden Instrumenten (z.B. Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“);
 - Nutzung von Kasernenverkäufen für den Zweck der leistbaren Wohnraumschaffung, Reservierung eines bestimmten Anteils der Kasernenflächen für geförderte Wohnungen, sowie Einräumung eines Vorkaufsrechts für den geförderten Wohnbau;
 - Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau sowie Entwicklung und Förderung von Projekten für intergeneratives Zusammenleben in diesem Wohnsegment;
 - Ermöglichung zusätzlicher Finanzierungsformen für leistbaren Wohnraum und Sanierungen
- Schaffung von Sanierungsanreizen insbesondere durch:
 - Erweiterung des Sanierungsschecks um die Kategorie „seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen“. Getrennte Förderungsmöglichkeit für thermische Sanierung und altersgerechte Sanierung. Fokus insbesondere auf mehrgeschossigen Wohnbau; praxisgerechte Lösung im Zusammenhang mit dem Einstimmigkeitserfordernis der Mieter;
 - Etablierung eines steuerlichen Anreizmodells der öffentlichen Hand zur Forcierung thermischer Sanierungen.
- Senkung der Baukosten insbesondere durch:
 - Bessere Nutzung bestehender Flächen durch verpflichtende Prüfung zur Nachverdichtung.
 - Durchforstung und möglichst Vereinheitlichung der (technischen und qualitativen) Baustandards, Baunormen, Richtlinien, Wohnbauförderungsvorschriften und Wartungsvorschriften auf Kosteneinsparungspotenziale.
 - Kostenoptimale Umsetzung der EU-Gebäude Richtlinie.
 - Etablierung eines bundesweit einheitlichen, kostenoptimalen Zielkriterienkatalogs für Gebäudestandards.
 - Pragmatische Überprüfung der Auflagen (z.B. Stellplatzverpflichtung, Notkamine) beim Neubau und insbesondere bei Umbauten im Bestand, sofern ihnen keine grundlegenden Sicherheits- oder andere gesellschaftlich notwendige Bedenken zu Grunde liegen.
 - Novelle des Normengesetzes und Entwicklung einer Normenstrategie; zusätzlich Änderung der Struktur und Finanzierung des Normungsinstituts (ASI), siehe hierzu auch Kapitel Entbürokratisierung und Entlastung