

## **Regierungsprogramm: Wohnen**

Das Regierungsprogramm der neuen österreichischen Bundesregierung beinhaltet umfangreiche Maßnahmen im Bereich der Wohnpolitik.

### **Baukonjunktur**

Um die Baukonjunktur anzukurbeln, setzt die Regierung auf **Neubau- und Sanierungsmaßnahmen**. Dies soll durch die Schaffung neuer **Finanzierungsinstrumente** sowie durch Weiterführung der steuerlichen Anreize und **Förderungen für thermisch-energetische Sanierungen** und den Heizungstausch unterstützt werden.

- ✓ **Effizientere Bauverfahren** und Nutzung von Bestandsgebäuden
- ✓ Bauverfahren sollen **vereinfacht** und beschleunigt werden.
- ✓ **Historische Gebäude** sollen besser gewerblich genutzt werden können.
- ✓ Die **Zweckbindung der Wohnbauförderung** wird wiedereingeführt, um sicherzustellen, dass öffentliche Mittel tatsächlich dem Wohnbau zugutekommen.
- ✓ Das **Wohnbaupaket** wird weitergeführt.



*Viele Punkte im Bereich des Wohnbaus finden sich auch im 10-Punkte-Plan des ÖGB für Standort und Beschäftigung und wurden auch von der Gewerkschaft vida immer wieder eingefordert.*

### **Mietzinsregelungen und Inflationsschutz**

Um leistbares Wohnen zu fördern, werden Mieterhöhungen effektiver begrenzt als bisher.

- ✓ Die **Bestimmungen zur Mietzinsbildung** werden überarbeitet, um Sanierungen und Dekarbonisierung mittels eines **Bonus-Malus-Systems** zu fördern.
- ✓ Zur Schaffung von Rechtssicherheit bei Wertsicherungsvereinbarungen wird **ab 2028 ein neuer Index** basierend auf dem Verbraucherpreisindex (VPI) mit einer **Obergrenze von 3%** eingeführt. Liegt die Inflation darüber, wird die Steigerung **hälftig zwischen Mieter und Vermieter** aufgeteilt.
- ✓ Die **Miet-Indexierung** wird für **2025 ausgesetzt** und für die Jahre **2026 und 2027 mit maximal 1 % bzw. 2 %** begrenzt.
- ✓ Die **Mindestbefristung** von Mietverträgen wird auf fünf Jahre verlängert.
- ✓ Eine **Evaluierung des Lagezuschlags** wird durchgeführt.



*Die effektive Begrenzung von Mieterhöhungen ist eine zentrale Forderung der vida. Sie trägt auch positiv zur Inflationsbekämpfung bei, da sie eine Miet-Preis-Spirale verhindert. Auch die Verlängerung der Mindestbefristung hat eine preisdämpfende Wirkung, da kürzere Befristungen oft zu steigenden Mietpreisen führen.*



Leider wird die Frist zur Rückforderung rechtsunwirksamer Hauptmietzinsanpassungen auf fünf Jahre verkürzt. Das bedeutet den Verlust von Ansprüchen der Mieter:innen aufgrund rechtswidriger Verträge – eine eindeutige Verschlechterung. Wünschenswert wäre zusätzlich die gänzliche Abschaffung der Befristung sowie eine eindeutige Senkung des Lagezuschlags.

### Klare gesetzliche Rahmenbedingungen bei Mieten

Es werden mehrere wichtige Reformen beim gemeinnützigen Wohnbau als auch im allgemeinen Mietsektor angestrebt.

- ✓ Das **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz** wird präzisiert, um sicherzustellen, dass gemeinnützige Wohnungen **nicht als Spekulationsobjekte** gesehen werden.
- ✓ Eine **Harmonisierung mietrechtlicher Bestimmungen** ist geplant, z. B. durch eine einheitliche Definition des **Betriebskosten-Katalogs**.
- ✓ Das Heizkostenabrechnungsgesetz wird reformiert, und bei einem Mieterwechsel sollen **Betriebskosten anteilig abgerechnet** werden.



Die Maßnahmen bei Mieten fördern die soziale Gerechtigkeit und mindern Wohnungsarmut.

### Weitere Maßnahmen in der Wohnpolitik

- ✓ Ein ehrenamtliches Gremium – inklusive der **Sozialpartner** – wird eingerichtet, um regelmäßig den **Handlungsbedarf im Wohnsektor** festzustellen und **geeignete Maßnahmen** zu empfehlen.
- ✓ Es werden Maßnahmen zur **Unterstützung von jungen Menschen beim Erwerb von Wohneigentum** gesetzt, zum Beispiel mit einem Wohnbaukreditprogramm, einer Neugestaltung des Modells des „Bausparens“ und dem Konzept der „Miete mit Kaufoption“ im gemeinnützigen Wohnbau.



Von den Maßnahmen zur Förderung von Wohneigentum profitieren vor allem Besserverdienende. Hier ist es wichtig, auf soziale Gerechtigkeit zu achten!

Weitere Infos zum Thema: *Wirtschaft leicht erklärt* 05/2022 „Was sind Lohnnebenkosten?“