

## RESOLUTION 2017

Kaum eine andere Branche war in den vergangenen Jahren im öffentlichen Diskurs so vehementen Diskussionen ausgesetzt wie die private Immobilienwirtschaft. Der leider vom Stichwort zum ideologischen Kampfbegriff verkommene Ausdruck „Leistbares Wohnen“ enthält die rückhaltlose Forderung, die kolportierte Mietexplosion im privaten Mietsektor durch noch stärkere Regularien einzudämmen.

Jede notwendige Reform des Wohnrechts im Sinne einer Liberalisierung hätte unter der von Mietvertretern und diesen nahestehenden Einrichtungen künstlich aufgeheizten Stimmungslage als Reaktion unweigerlich eine massive Kürzung der Vermieterrechte zur Folge gehabt. Dies hätte vor allem eine Vielzahl von privaten kleineren und mittleren Haus- und Wohnungseigentümern empfindlich getroffen. Diese bilden aber einen großen und unabdingbaren Teil des Rückgrats der heimischen Immobilienwirtschaft.

### **Eigentum ist ein Zeichen eines freien demokratischen Staates.**

Dem Umstand, dass 60% des gesamten heimischen Mietwohnungsbestandes dem öffentlichen Mietsektor angehören, wird in der öffentlichen Wahrnehmung nicht die gebührende Beachtung eingeräumt. § 2 des Statuts von Wiener Wohnen etwa definiert den Zweck dieser Einrichtung in der „Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien“. Überregulierter Mieterschutz und mangelnde soziale Treffsicherheit haben jedoch vom Grundgedanken des sozialen Wohnbaus nicht mehr viel übriggelassen.

Anstelle dringend notwendiger Anpassungen und Korrekturen wird beharrlich daran festgehalten, auch weiterhin die Falschen zu schützen. Einkommensschwache Personengruppen werden auf den privaten Mietwohnungsmarkt gedrängt und die Verantwortung, diese mit erschwinglichem Wohnraum zu versorgen, den privaten Vermietern überlassen statt der ureigenen Aufgabe des privilegierten und von uns allen finanzierten sozialen Wohnbaus gerecht zu werden.

Aber auch auf dem privaten Wohnungsmarkt treten mehr als deutlich die Schwächen eines mittlerweile anachronistischen Systems zutage. Überzogene Mieterprivilegien schaffen eine Zweiklassengesellschaft von Neu- und Altmietern in einem Land, das nach wie vor zu den am rigorosesten regulierten Ländern weltweit zählt.

### **Jahrelange Vernachlässigung privater Eigentümer und Vermieter rächt sich.**

Die Folgen lassen sich an den Zahlen über die Entwicklung der Wohneigentumsquote deutlich nachverfolgen: Hatte Österreich noch vor zehn Jahren eine Wohneigentumsquote von 60%, befindet sich diese im Jahr 2015 nur mehr auf 55,7%. Innerhalb der EU 28 rangiert Österreich mittlerweile an vorletzter Stelle.

Daraus folgt eindeutig: Eigentumsbildung und -erhaltung müssen gefördert und erleichtert werden. Meinungsumfragen bestätigen mehr denn je den mehrheitlichen Wunsch der Österreicher und Österreicherinnen, im eigenen Heim zu leben.

Gerade das Eigentum stellt in unserer heutigen demokratischen und dynamischen Gesellschaft einen wesentlichen Stabilitätsfaktor dar. Es ist Grundvoraussetzung für

erfolgreiches wirtschaftliches Handeln, persönliche Unabhängigkeit und Grundlage für Kontinuität, Traditionsbildung und Nachhaltigkeit einer Gesellschaft.

### Ohne private Investitionen ist ein funktionierender Wohnungsmarkt undenkbar.

Privates Wohnungseigentum ist wichtig für die lokale Wirtschaft, für die Erfüllung umweltpolitischer Aufgaben, die Schaffung von Investitionen und für Stadtbildpflege. Gerade in Städten prägt der historische Hausbestand mit seinen oft aufwendig gestalteten Fassaden positiv das Stadtbild. Unverständlicherweise wird gerade dort der Mietzins unwirtschaftlich „hinunterreguliert“.

Eine verantwortungsvolle, erfolgreiche und zukunftsweisende Wohnpolitik in der nächsten Legislaturperiode berücksichtigt jedenfalls folgende Prämissen:

- **Wir wollen Menschen fördern, nicht Mauern:** Die Versorgung von sozial Schwachen ist Aufgabe des Staates und nicht der Privaten. Das derzeit in Geltung stehende System der Objektförderung müsste daher durch eine Subjektförderung abgelöst werden, damit dem Grundsatz der sozialen Treffsicherheit entsprechend all jene Unterstützung durch den Staat erhalten, die tatsächlich Bedarf haben.
- **Vertragsfreiheit und nicht bevormundete Menschen:** Als Ausfluss der Privatautonomie muss einem Eigentümer die Wahl des Vertragspartners offenstehen. Die derzeitigen mietrechtlichen Bestimmungen beschränken die Rechte der Eigentümer auf unverhältnismäßige Weise, indem sie durch die faktische Unauflösbarkeit Zwangsdauerschuldverhältnisse schaffen ohne eine adäquate Möglichkeit einer Mietzinsanhebung zu ermöglichen. Sämtliche Beschränkungen der Privatautonomie sowie Ideen zur Kontraktionspflicht („Vermietungspflicht“) sind abzulehnen!
- **Steuererleichterungen statt Steuerbelastungen:** Um konjunkturbelebende Investitionen auszulösen, müssen wieder ausreichend steuerliche Anreize geschaffen werden. Es dürfen keine weiteren steuerlichen Belastungen, vor allem keine Eigentums- und Erbschaftssteuern eingeführt werden!
- **Neues Eigentum für eine neue Generation:** Erleichterungen zur Eigentumbildung und Weitergabe von Eigentum vor allem für die jüngere Generation sind dringend notwendig, damit Österreich wieder ein Land der Eigentümer wird!

Denn wer eigentumsfeindlich ist, ist demokratie- und wirtschaftsfeindlich!

Dornbirn, am 11. Juni 2017