

Ltg.-751-1/A-3/82-2015 und Ltg.-755-1/A-3/86-2015

ANTRAG

des Abgeordneten Schuster

gemäß § 34 LGO

zu LT-751/A-3/82-2015 und LT-755/A-3/86-2015

betreffend **Maßnahmen für leistbares Wohnen in Niederösterreich**

Das Land Niederösterreich setzt im Bereich der Wohnungspolitik eigenständige Akzente, wobei das wichtigste wohnungspolitische Steuerungselement in Landeskompetenz die Wohnbauförderung ist. Im Rahmen der Wohnbauförderung kann das Land Niederösterreich eigenständig Maßnahmen für leistbares Wohnen setzen.

Der geförderte Mietwohnungsbau wird in Niederösterreich von den gemeinnützigen Bauträgern umgesetzt. Dabei ist leistbares Wohnen wesentlich durch die Baukosten bestimmt. Denn gerade im gemeinnützigen Wohnbau bestimmen die Herstellungs- und Sanierungskosten das Nutzungsentgelt und ist aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes das Kostendeckungsprinzip anzuwenden. In diesem Bereich dürfen nur die Kosten vorgeschrieben werden, die durch Herstellung, Verwaltung und andere dem Kostendeckungsprinzip entsprechende Positionen entstehen.

Eine eigenständige Maßnahme des Landes Niederösterreich zur Mietkostensenkung ist die Einführung einer Baukostenobergrenze im geförderten großvolumigen Wohnbau. Diese Baukostenobergrenze wäre bereits beim Neubau einzuhalten. Dadurch kann über das Kostendeckungsprinzip Einfluss auf das Nutzungsentgelt genommen werden. Aufgrund geringer Baukosten ist auch das Nutzungsentgelt geringer.

Zudem sieht die NÖ Landesregierung eine Möglichkeit auf die Senkung von Baukosten hinzuwirken in der Deregulierung des Normenwesens.

Mit BGBl. I 153/2015 wurde ein neues Normengesetz 2016 erlassen, welches am 1. April 2016 in Kraft tritt. In diesem Zusammenhang reagierte die Landesgesetzgebung außerdem mit der Adaptierung der NÖ Bauordnung. Bauwerke müssen nunmehr den „Regeln der Technik“ und nicht mehr dem „Stand der Technik“ entsprechen. Dies bedeutet, dass erprobte Techniken die einschlägigen Anforderungen erfüllen und nicht die neuesten dem Stand der Technik entsprechenden und damit oft kostenintensiveren Anforderungen erreicht werden müssen.

Eine Senkung der Baukosten durch die Einführung eines Standards-Ausstattungskatalogs zu erreichen, wäre teilweise möglich, bringt jedoch den Nachteil von Gleichförmigkeit und zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Unabhängig von einer Baukostenobergrenze, kann eine Mietkostensenkung durch Einführung einer Mietkostenobergrenze nicht sinnvoll erreicht werden, weil im gesetzlich normierten System des gemeinnützigen Wohnbaus mit seinen nur begrenzt vorschreibbaren Kosten eine Mietkostendeckelung nur durch Umschichten der Finanzierungsmittel funktionieren kann. Dies wirkt insgesamt jedoch vertuernd.

Im Rahmen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 wurden bereits zielgruppenspezifische Förderungen mit den Förderaktionen „Junges Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“ eingeführt. Leistbarer Wohnraum für Familien – auch für solche mit unterdurchschnittlichem Einkommen – sollte einen zusätzlichen Förderschwerpunkt bilden, der auch in der Wohnbauförderung verankert werden sollte.

Die bereits vorgestellte Wohnbauinitiative „Wohn.Chance.NÖ“ berücksichtigt diese Zielsetzung, weshalb auf eine möglichst rasche Umsetzung dieses Projektes zu drängen ist.

Das Land Niederösterreich wendet für den Wohnbau schon jetzt mehr Mittel auf als zu diesem Zweck vom Bund zugewiesen werden. Um in diesem Sinne die Wohnbauförderung als langfristiges effektives wohnungspolitisches

Lenkungsinstrument erhalten zu können, müssen die Weichen in den Verhandlungen zum Finanzausgleich der kommenden Jahre gestellt werden.

Im Durchrechnungszeitraum 2010-2014 hat das Land Niederösterreich 22,8% aller geförderten Wohneinheiten (durchschnittlich 5.941 Wohneinheiten pro Jahr) verzeichnet, zählt dabei 19,1% der Bevölkerung und erhält trotzdem nur 16,84% der gesamten Bundesmittel – bis 2007 demnach einen jährlichen Betrag von € 299.788.000,-- in Form des Zweckzuschusses nach dem seinerzeitigen Zweckzuschussgesetz. Ab 2008 ging der Zweckzuschuss in den Ertragsanteilen auf. Das Land Niederösterreich hat vor und nach Ende der Zweckbindung weit mehr als € 300 Mio. pro Jahr für die Wohnbauförderung investiert. Durchschnittlich werden in Niederösterreich € 500 Mio. pro Jahr bereitgestellt.

So werden um 20% oder 1.000 Wohneinheiten mehr als im Bundesschnitt gefördert. Im Rahmen der Finanzausgleichsverhandlungen sollte daher im Sinne einer gerechteren Verteilung der Wohnbaufördermittel auf die Verhandlungspartner des Bundes eingewirkt werden, wobei ein aktueller und gerechter Aufteilungsschlüssel jedenfalls die Kriterien Bevölkerungszahl und dynamische Bevölkerungsentwicklung zu enthalten hat.

Der Gefertigte stellt daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Die NÖ Landesregierung wird im Sinne der Antragsbegründung aufgefordert, zu gewährleisten, dass die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher, insbesondere für junge Menschen und Familien, weiterhin umfassend und zielgerichtet gefördert wird.
2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, im Sinne der Antragsbegründung, an die Bundesregierung mit der Forderung heranzutreten, bei den

Finanzausgleichsverhandlungen eine gerechte Verteilung der Wohnbaufördermittel unter den Bundesländern unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung anzustreben und sicherzustellen.

3. Durch diesen Antrag gemäß § 34 LGO werden die Anträge LT-751/A-3/82-2015 und LT-755/A-3/86-2015 miterledigt.“