

Ltg.-470-1/A-3/241-2018, Ltg.-471-1/A-3/242-2018, Ltg.-592-1/A-3/275-2019,
Ltg.-593-1/A-3/276-2019, Ltg.-594-1/A-3/277-2019, Ltg.-595-1/A-3/278-2019

ANTRAG

der Abgeordneten Hinterholzer

gemäß § 34 LGO 2001

betreffend Sicherstellung von leistbarem Wohnen in Niederösterreich durch die blau-gelbe Wohnbaustrategie

zu den Anträgen Ltg.-470/A-3/241-2018, Ltg.-471/A-3/242-2018, Ltg.-592/A-3/275-2019, Ltg.-593/A-3/276-2019, Ltg.-594/A-3/277-2019, Ltg.-595/A-3/278-2019

Im Bundesland Niederösterreich werden jährlich 6.150 Wohnungen und Eigenheime aus den Mitteln der Wohnbauförderung gefördert. Diese Tatsachen tragen maßgeblich dazu bei, dass Phänomene der Angebotsverknappung und überzogene Preissteigerungen, wie sie anderorts zu beobachten sind, in Niederösterreich kaum auftreten. Insgesamt investierte das Land Niederösterreich im Jahr 2018 € 777 Mio. in den Wohnbau. € 397 Mio. wurden an Förderungen ausgeschüttet und € 380 Mio. an Haftungen mit Zinsgarantie übernommen. Durch diese Förderungen werden jährlich durch das Land Niederösterreich 45.000 Familien und Haushalte im Rahmen der Wohnbauförderung unterstützt.

Die NÖ Wohnungsförderung unterstützt seit Jahren die Leistbarkeit von Wohnungen in Niederösterreich und trägt damit zur Zufriedenheit der Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher im Bereich des Wohnens bei.

So konnte unter anderem im Bereich der gemeinnützigen Mietwohnungen ein seit Jahren gleichbleibender Aufwand für das Wohnen gewährleistet werden. Im Zeitraum 2009 bis 2017 stieg das durchschnittliche niederösterreichische Einkommen im selben Verhältnis wie die Mieten für gemeinnützige Wohnungen.

Die Leistbarkeit von Wohnraum ist und war immer ein zentrales Thema für die niederösterreichische Landespolitik. Aus diesem Grund wurde speziell für junge Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher für die Schaffung des ersten Wohnraums das Angebot des „Jungen Wohnens“ geschaffen. Der Finanzierungsbeitrag, der bei Bezug der Wohnung zu bezahlen ist, darf hier maximal € 4.000 betragen und ermöglicht so einen niederschweligen und leistbaren Zugang zum eigenen Wohnen. In dieser Förderschiene wurden bereits 450 Wohnungen fertiggestellt und 200 weitere sind im Bau. Auch wurde für diese wichtige Zielgruppe der jungen Menschen ein Wohnzuschuss geschaffen, welcher zusätzlich individuell die Wohnkostensituation erleichtern kann.

Neben der sozialen Komponente verfolgt die Wohnbauförderung auch klimapolitische Zielsetzungen, deren Erfolge messbar sind. Von 1990 bis 2016 ging die CO₂ Emission privater Haushalte um 31,3 % zurück und dies trotz der Zunahme der Anzahl an Haushalten. Deshalb muss die ökologische Ausrichtung der Wohnbauförderung im Interesse der Nachhaltigkeit und des Verantwortungsbewusstseins für nachkommende Generationen beibehalten werden. Dies wurde unter anderem durch die Umweltschutzorganisation GLOBAL 2000 im Vorjahr beim österreichweiten „Wohnbaueck“ hervorgehoben. Niederösterreich wurde als Vorreiter für seine Umsetzung im nachhaltigen Wohnbau ausgezeichnet.

Da aber Gesellschaft und Wirtschaft einem raschen Wandel unterworfen sind, gilt es auch die Maßnahmen der Wohnbauförderung stetig auf ihre Wirkung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. So entwickeln sich etwa städtische und ländliche Regionen in unterschiedlichen Dynamiken. Es entstehen neue Wohnformen (z.B.: Alters- und Berufstätigen-WGs sowie Mehrgenerationenhäuser), neue Arbeitsformen (z.B.: Home-Office), die Bevölkerung wird älter und mobiler. Auch ist zu beobachten, dass die Anzahl der Single-Haushalte steigt, die Anzahl der älteren Menschen steigt und auch die Bodenpreise immer teurer werden. Zudem ist die Ökologie im Wohnbau

angesichts der Herausforderungen im Klimabereich ein immer wesentlicher werdender Faktor.

Angesichts dieser Phänomene wurde - um den aktuellen Herausforderungen unserer Zeit effektiv begegnen zu können - in den letzten Monaten eine neue blau-gelbe Wohnbaustrategie erarbeitet, um weiterhin leistbares Wohnen in Stadt- und Ortskernen zu ermöglichen, aber auch, um Wohnungen vor allem für junge Menschen flächendeckend in ganz Niederösterreich anbieten zu können.

Die wesentlichen Inhalte dieser blau-gelben Wohnbaustrategie gestalten sich so, dass ein gezieltes Instrument der Wohnbauförderung speziell für den ländlichen Raum geschaffen werden soll und die Jungfamilienförderung von € 5.000 auf € 10.000 verdoppelt werden soll. Außerdem sollen Modelle für Sanierungen im Ortskern (insbesondere was die Nutzung von bestehender Bausubstanz betrifft) etabliert werden und die Vorsorge durch Schaffung von selbstgenutztem Wohnungseigentum gestärkt werden.

Wesentlicher Inhalt der NÖ Wohnbaustrategie ist auch der „Vorrang für blau-gelb“. Die Wohnbaustrategie sieht vor, dass ein Wohnsitz in Niederösterreich oder ein Arbeitsplatz in Niederösterreich Voraussetzung für die Vergabe einer geförderten Wohnung sein soll. Auch die Verwurzelung am Wohnort und das Engagement im öffentlichen Leben sollen ein Kriterium sein. Zusammen mit weiteren Kriterien kann so eine Wohnungsvergabe erreicht werden, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Neben der Offensive für junge Menschen soll auch die ältere Generation berücksichtigt werden. Die seit 2006 etablierte Sonderwohnform „Betreutes Wohnen“ soll nun in zwei neuen Formen weiterentwickelt werden.

Einerseits durch das „Begleitete Wohnen“: Dieses Modell entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Modell „Betreutes Wohnen“, enthält ein verpflichtendes Grundbetreuungspaket (die Organisation der Betreuung obliegt der Gemeinde und kann von ehrenamtlichen oder sozialen Einrichtungen erbracht werden) und ist in barrierefreien Gebäuden situiert. Vorzusehen ist auch ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 und 65 m².

Andererseits durch das „Barrierefreie Wohnen“: Diese Form des barrierefreien Wohnens soll ohne verpflichtendes Grundbetreuungspaket in einem barrierefreien Gebäude angeboten und umgesetzt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt ergibt sich durch die fortschreitende Digitalisierung. In geförderten Wohnungen des Landes Niederösterreichs soll Wohnen und Arbeiten an einem Ort in Zukunft noch einfacher werden. Zum einen soll in den Gemeinden, die bereits über einen Breitbandzugang verfügen, verpflichtend ein Breitbandanschluss für alle neu errichteten Wohnungen des Landes vorgeschrieben werden. Zum anderen ist das Büro zu Hause heute bereits oft Teil der modernen Arbeitswelt. Um Home Office bei Miet- und Eigentumswohnungen zu erleichtern, soll im geförderten Wohnbau die Ausübung eines Gewerbes im untergeordneten Flächenausmaß zulässig werden.

Das ökologische Bauen bleibt weiterhin ein wesentlicher Eckpfeiler der Wohnbauförderung und wird im Rahmen des Punktesystems der Förderung berücksichtigt. Bereits seit 2005 werden im Sinne des Umweltgedankens auch in den geförderten Wohnungen des Landes Heizungen mit festen fossilen Brennstoffen nicht mehr aus der Wohnbauförderung unterstützt. Weiters soll künftig auf Holzbauweisen und das Begrünen der Grauf Flächen, zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften, ein verstärktes Augenmerk gelegt werden, um zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen. Zudem fördert das Land Niederösterreich verstärkt Projekte in der Wohnbauforschung, die innovative Maßnahmen erarbeiten, die nachhaltiges und ökologisches Bauen fördern und auf die Umwelt achten.

Dem Niederösterreichischen Landtag liegen zum wichtigen Thema der Wohnbaupolitik außerdem zu Ltg.-470/A-3/241-2018, Ltg.-471/A-3/242-2018, Ltg.-592/A-3/275-2019, Ltg.-593/A-3/276-2019, Ltg.-594/A-3/277-2019, Ltg.-595/A-3/278-2019 insgesamt 6 Anträge vor, die ebenfalls Vorschläge für neue Ansätze in der NÖ Wohnbaupolitik zum Inhalt haben.

Dazu ist festzuhalten, dass den in den Anträgen Ltg. 470/A und Ltg. 471/A angesprochenen Themen und Maßnahmen im Rahmen der blau-gelben Wohnbaustrategie mit dem „Vorrang für blau-gelb“ begegnet wird. Außerdem

besteht schon in den jetzigen Vorschriften der Grundsatz, dass nur jene in den Genuss von einem Wohnzuschuss kommen können, die bereits einen fünfjährigen Wohnsitz in Österreich haben. Diese Maßnahmen dienen (europarechtskonform) besser dazu, eine Verbundenheit und Verwurzelung mit dem Land und der Gemeinde des Wohnsitzes zu schaffen als es das ledigliche Abprüfen von Deutschkenntnissen vermögen würde.

Zu Ltg. 594/A und Ltg. 595/A ist auszuführen, dass – wie bereits beschrieben – ein wesentlicher Bestandteil der blau-gelben Wohnbaustrategie die Förderung und Unterstützung von jungen Niederösterreicherinnen und Niederösterreichern darstellt. Die Verdopplung der Jungfamilienförderung von € 5.000 auf € 10.000 und der maximale Finanzierungsbeitrag für „junges Wohnen“ von € 4.000 tragen dazu wesentlich bei. Zusätzlich kann ein Wohnzuschuss die individuelle Wohnkostensituation erleichtern.

Eine weitere Säule der blau-gelben Wohnbaustrategie ist die gezielte Wohnbauförderung für den ländlichen Raum und die Ortskerne. Dies umfasst den Bonus für Ortskerne für gewerbliche Bauträger (Bauherrenmodell), für Häuslbauer bis zu € 12.000 und für gemeinnützige Genossenschaften (Ankaufsförderung), wodurch bereits konkreter als mit der zu Ltg. 593/A erhobenen Forderung das gemeinsame Ziel des leistbaren Wohnens in Stadt- und Ortskernen entsprochen wird.

Was die Forderung nach „sozial verträglichem Wohnraum durch Überbauung von Supermärkten“ betrifft, ist dies ein innovativer Ansatz der Nachverdichtung, der einer intensiven Prüfung unterzogen werden sollte. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, ob einer derartigen Bebauungsform (Überbauung der Gewerbeimmobilie mit Wohnungen) nicht die Nachbarrechte im Sinne der Gewerbeordnung 1994 (im laufenden täglichen Betrieb) entgegenstehen. Dazu kann es z.B. bei Supermärkten bei frühmorgendlichen Anlieferungen oder im Rahmen des Schichtbetriebes bei Gewerbebetrieben kommen. Auf die bestehenden Rechte der Konsensinhaber ist ebenfalls Rücksicht zu nehmen.

Abschließend soll festgehalten werden, dass die blau-gelbe Wohnbaustrategie auch konkrete Anliegen an den Bund zum Ausdruck bringt, die eben nicht in der Kompetenz des Landes Niederösterreich liegen. Hierzu ist der Entfall der Grunderwerbssteuer und der Grundbucheintragungsgebühr bei erstmaligen Eigentumserwerb bei Jungfamilien als Anreiz zur Vermögensbildung ein Ansatz. Um die Schaffung von Eigentum zu erleichtern wäre auch eine Investitionsprämie für Jungfamilien durch den Bund (analog zur betrieblichen Investitionsprämie) eine sinnvolle Ergänzung zur blau-gelben Wohnbaustrategie. Weiters wäre eine Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes anzudenken. Dieses wurde nämlich im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 dahingehend novelliert, dass eine Ausdehnung des Beobachtungszeitraumes für die Vorsteuerberichtigung von 10 auf 20 Jahre erfolgt. Dies wird erstmalig im Jahr 2022 Auswirkungen haben und wird zu einem geringeren Anreiz führen, angemietete Wohnungen zu kaufen. Im Sinne der Ortskernbelebung sollte auch die Gebühr nach dem Altlastensanierungsgesetz für Ortskernprojekte gesenkt werden oder komplett entfallen, um so auch eine Reduktion des Grundflächenverbrauchs herbeizuführen.

Die Gefertigte stellt daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Die Landesregierung wird ersucht, die in der blau-gelben Wohnbaustrategie angeführten Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbarem Wohnen in Niederösterreich durch eine Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie im Sinne der Antragsbegründung sowie sonstige Maßnahmen umzusetzen.
2. Die Landesregierung wird ersucht, an die Bundesregierung heranzutreten, um darauf hinzuwirken, die in der Antragsbegründung genannten bundesrechtlichen

Voraussetzungen zur Schaffung von leistbarem Wohnen, insbesondere für junge Menschen, sicherzustellen.

3. Durch diesen Antrag gemäß § 34 LGO werden die Anträge Ltg.-470/A-3/241-2018, Ltg.-471/A-3/242-2018, Ltg.-592/A-3/275-2019, Ltg.-593/A-3/276-2019, Ltg.-594/A-3/277-2019, Ltg.-595/A-3/278-2019 miterledigt.“