

10.11.2022

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 10.11.2022

Ltg.-**2343-1/A-3/766-2022**

W- u. F-Ausschuss

ANTRAG

des Abgeordneten Schuster
gemäß § 34 LGO 2001

betreffend **Höhere Quoten bei Wohnungseigentum**
zu dem Antrag Ltg.-2343/A-3/766-2022

Die Schaffung eines Eigenheimes hat gerade in Niederösterreich einen hohen Stellenwert und eine lange Tradition. Nicht zuletzt deshalb, da Eigentum jedenfalls die günstigere Wohnform gegenüber von Mietvarianten ist und dadurch noch immer die beste Altersvorsorge darstellt und gleichzeitig gegen Altersarmut schützen kann.

Steigende Zinsen für Kredite, höhere Baukosten sowie überbewertete Grundstückspreise erschweren jedoch immer mehr die hierfür notwendige Finanzierung. Dazu kommen noch weitere Hürden wie die Bestimmungen der Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) der Finanzmarktaufsicht, wonach 20% Eigenmittel vom Gesamtkostenaufwand für den Immobilienerwerb gefordert werden, die Kreditrate nicht mehr als 40% des Haushalteinkommens betragen darf und die Laufzeit des Kredites auf 35 Jahre begrenzt ist.

Aus diesem Grund sind seitens des Landes Niederösterreich bereits unter anderem die Forderungen an die Bundesregierung ergangen, die bis Ende 2020 bestandene Möglichkeit der Absetzbarkeit für Ausgaben zur Wohnraumbeschaffung in adaptierter Form wieder einzuführen sowie beim erstmaligen Eigenheim-Erwerb bis zu einem Anschaffungspreis von € 600.000,- die Gebühren im Grundbuch für die Eintragung der Einverleibung sowie für die Eintragung eines Pfandrechts aufzuheben.

Um insbesondere jungen Menschen leistbares Eigentum zu ermöglichen, unterstützt das Land NÖ einerseits bei der Aufbringung der erforderlichen 20% Eigenmittelquote durch eine Haftungsübernahme in der Höhe von 5% der Gesamtkosten beim

erstmaligen Eigentumserwerb. Dadurch wird die Eigenmittelquote auf 15% reduziert und somit insbesondere jungen Niederösterreicherinnen und Niederösterreichern bei der erstmaligen Finanzierung eines Eigenheimes unter die Arme gegriffen.

Im bezughabenden Antrag Ltg.-2343/A-3/766-2022 wird gefordert, dass die Bewohner bei zumindest 50% der neu errichteten gemeinnützigen Wohnungen in das Soforteigentum optieren können sollen. Dazu ist auszuführen, dass in den aktuellen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 beim Wohnungsbau die Schaffung der Möglichkeit für den Soforterwerb von Wohnungseigentum zusätzlich gefördert wird. Dadurch sollen leistbare Preise beim Immobilienkauf in allen Regionen (auch weiterhin) gewährleistet werden.

Eine Analyse der Zahlen der vergangenen drei Jahre zeigt, dass der Anteil an Soforteigentum und Miete mit Kaufoption mehr als die im Antrag, Ltg.-2343/A-3/766-2022 geforderten 50% beträgt.

Um jedoch weitere Maßnahmen zur Verwirklichung von leistbarem Wohnungseigentum zu setzen, ist eine ständige Evaluierung der Rahmenbedingungen erforderlich. Dies nicht zuletzt deshalb, da gerade im Hinblick auf eine sich rasch ändernde Arbeitswelt in vielen Fällen ein sofortiger Eigentumserwerb mit hohen Kosten auf Jahre aufgeschoben wird. Daher sind insbesondere die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) gefordert, neue Modelle anzubieten die diesen Umständen Rechnung tragen.

Der Gefertigte stellt daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die NÖ Landesregierung wird ersucht,

1. mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) in Gespräche zu treten, um eine noch höhere Eigentumsquote bei Wohnungseigentum zu generieren und daher die Lebenssituationen der Niederösterreicherinnen und der Niederösterreicher zu berücksichtigen und
2. an die Bundesregierung heranzutreten und diese aufzufordern, die bis Ende 2020 bestandene Möglichkeit der Absetzbarkeit für Ausgaben zur Wohnraumbeschaffung in adaptierter Form wiedereinzuführen sowie beim erstmaligen Eigenheim-Erwerb bis zu einem Anschaffungspreis von € 600.000,- die Gebühren im Grundbuch für die Eintragung der Einverleibung sowie für die Eintragung eines Pfandrechts aufzuheben.
3. Durch diesen Antrag gemäß § 34 LGO 2001 wird der Antrag Ltg.-2343/A-3/766-2022 miterledigt.“