

07.12.2022

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 07.12.2022

Ltg.-**2386-1/A-2/91-2022**

W- u. F-Ausschuss

ANTRAG

des Abgeordneten Schuster
gemäß § 34 LGO 2001

betreffend **Leistbare und nachhaltige Wohnraumschaffung in Niederösterreich sicherstellen**

zu dem Antrag Ltg.-2386/A-2/91-2022

Die Errichtung oder die Sanierung eines Eigenheimes beziehungsweise die Anschaffung einer Wohnung gehen zumeist mit einer über Jahre hinaus hohen finanziellen Belastung für die Eigentümer und Mieter einher. Bei den meisten Bürgerinnen und Bürger handelt sich um die wichtigste Investition ihres Lebens. In diesem Bewusstsein verfolgt das Land Niederösterreich mit der blau-gelben Wohnbaustrategie ein klares Ziel: Wohnen muss für alle Landsleute und Lebensformen leistbar sein und ein bedarfsgerechtes Angebot in allen Regionen des Landes gegeben sein. Die NÖ Wohnbauförderung bietet hierfür ein breites Spektrum an zielgerichteter Unterstützung in den unterschiedlichsten Lebenslagen.

Im zugrundeliegenden Antrag Ltg.-2386/A-2/91-2022 werden zunächst einige Maßnahmen für eine „zielsichere Förderung sowie Vergabe von günstigen Wohnungen“ formuliert, unter anderem eine Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigungen zur jährlichen Vorlage einer Dokumentation über die Wohnungsvergaben. Dem ist entgegenzuhalten, dass im Bereich der Wohnungsvergabe durch das NÖ Wohnservice eine rasche, zielgerichtete und bedarfsorientierte Vermittlung von neu gebauten und geförderten Wohnungen in Niederösterreich garantiert wird. Zudem werden auf der Homepage des NÖ Wohnservice ausfinanzierte und sofort verfügbare Wohnungen gemeinnütziger Bauträger zu günstigen Konditionen angeboten. Darüber hinaus sind die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Einmeldung jeder Wohnungsvergabe ohnehin bereits jetzt gesetzlich verpflichtet.

Mit der NÖ Wohnbauförderung soll überdies gerade jungen Niederösterreicherinnen und Niederösterreichern in ihren ersten Berufsjahren mit noch geringem Einkommen die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden. Niedrige Zinsen zu Beginn der Förderung und eine lange Darlehenslaufzeit stellen hierfür ein bewährtes Instrument dar, indem die finanzielle Belastung gut auf die durchschnittlichen Lebensverdienstsummen verteilt wird. Ein Abgehen von diesem System, etwa durch ein Glätten der Zinssprünge, würde zu höheren Belastungen gerade zu Beginn der Laufzeit führen und die Voraussetzung gerade für junge Menschen nicht verbessern.

Zur Abfederung der finanziellen Belastung der Förderungswerber aus den Annuitätenleistungen kann mit der Subjektförderung ein monatlicher, nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form des Wohnzuschusses oder der Wohnbeihilfe gewährt werden. Diese wird für jeweils höchstens ein Jahr zuerkannt. Sollte sich der zu leistende Aufwand zum Wohnen ändern, so kann bereits ab einer Änderung von lediglich mehr als 20 Euro eine entsprechende Anpassung aufgrund einer neuen Berechnung der Förderhöhe erfolgen. Weiters besteht durch die Anhebung der Einkommenstabellen ab Oktober 2022 die Möglichkeit, bei neu eingebrachten Anträgen um Subjektförderung (nach Ablauf einer laufenden Bewilligung) einen höheren Zuschuss zu bewilligen. Auch können dadurch Personen, die bisher aufgrund ihres Einkommens keinen Anspruch darauf hatten, in den Genuss einer Subjektförderung kommen. Für diese Maßnahme wurden insgesamt weitere 14,6 Mio. Euro an zusätzlichen Wohnbauförderungsmitteln budgetiert.

Die Einführung einer allgemeinen Wohnbeihilfe wurde im Niederösterreichischen Landtag schon häufig thematisiert, zuletzt zu Ltg.-2342/A-3/765-2022. Die sofortige Zusammenlegung der derzeit bestehenden Modelle der Subjektförderung erscheint hinsichtlich der Umsetzungspraxis wenig zielführend. Eine Evaluierung unter gleichzeitigem Auslaufenlassen eines Fördermodells kann hier die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen für die Zukunft liefern. Zusammengefasst kann zur Einführung einer allgemeinen Wohnbeihilfe aber festgestellt werden, dass diese Maßnahme durch den Mitnahmeeffekt Mieten verteuern würde, womit die preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt verloren ginge.

Wesentlich für eine effektive und zielgerichtete Wohnbauförderung ist vor allem die Vermeidung von Leerständen. Niedrige Leerstandsrate sind sohin ein maßgebliches Indiz dafür, dass Angebot und Nachfrage gut aufeinander abgestimmt sind.

Niederösterreich ist es in den vergangenen Jahren gelungen, bedarfsorientiert den nötigen Wohnraum zu schaffen. Effektive Bewilligungen und ein flächendeckendes Angebot von geförderten Wohnungen führten laut einer Studie von Professor Christian Helmenstein zu einem Leerstand von nur knapp 1 Prozent.

Durch eine gezielte Wohnbauförderung für den ländlichen Raum und speziell für Ortskerne wurde im Rahmen der blau-gelben Wohnbaustrategie für den Neubau und die Sanierung ein finanzieller Bonus eingeführt, um ländliche Regionen als Wohnraum attraktiv zu halten. Demnach wird in Abwanderungsregionen ein regionsbezogener Ausgleichsbonus von bis zu 6.000 Euro gewährt, im Durchschnitt soll es für ländliche Regionen bis zu 20 Prozent mehr Förderung seitens des Landes geben, um einen regionalen Ausgleich und Anreiz sicherzustellen. Darüber hinaus setzt Niederösterreich zur Belebung der Ortskerne zusätzliche und neue Anreize. Durch die Einführung eines „Bauherrenmodells“ für gewerbliche Bauträger haben diese die Möglichkeit, Förderungen zu beantragen, wenn sie leerstehende Gebäude in Ortszentren (wie Hotels, Kinos, Gasthäuser, etc.) als Mietwohnungen sanieren. Zudem gibt es für die Errichtung eines neuen Eigenheimes im Ortskern zusätzlich zur regulären Wohnbauförderung je nach Projekt und Lage bis zu 12.000 Euro an zusätzlichen Förderungen.

Für das Land Niederösterreich steht es außer Frage, dass Eigentum gerade für den Mittelstand und für junge Menschen leistbar bleiben muss. Bereits mit Antrag zu LtG.-2337/A-1/165-2022, welcher in der November-Sitzung des NÖ Landtages mit breiter Mehrheit beschlossen wurde, wurde an die Bundesregierung die Forderung gerichtet, 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 Euro die Gebühren im Grundbuch für die Eintragung der Einverleibung sowie für die Eintragung eines Pfandrechts aufzuheben. Außerdem unterstützt das Land künftig

die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher beim erstmaligen Eigentumserwerb bei der Aufbringung der erforderlichen 20 Prozent Eigenmittelquote bei Immobilienkrediten durch die Haftungsübernahme in der Höhe von 5 Prozent der Gesamtkosten und durch die Verlängerung der Laufzeit der Landesdarlehen auf 34,5 Jahre. Diese Maßnahmen sollen auch jungen Menschen leistbares Eigentum künftig weiterhin ermöglichen.

Um trotz steigender Grundstückskosten und Baupreise weiterhin leistbaren Wohnraum in Niederösterreich garantieren zu können, hat das Land NÖ im Mai 2022 mit dem „3-Punkte-Plan“ zum einen eine Anhebung der Förderdarlehen um ca. 19 Prozent von 13,50 Euro auf 16 Euro pro Förderpunkt im Neubau beschlossen. Zum anderen wurde im Bereich der Sanierung der Zeitraum des nichtrückzahlbaren Annuitätenzuschusses, der 4 Prozent der anerkehbaren Sanierungskosten beträgt, von 15 auf 20 Jahre ausgedehnt und die förderbare Obergrenze von 1.000 Euro pro m² auf 1.200 Euro pro m² erhöht. Für diese beiden Sanierungsmaßnahmen wurden seitens des Landes NÖ zusätzliche 12 Mio. Euro an Fördermittel budgetiert. Damit wurde auch dem in den letzten Jahren zu verzeichnenden Trend zur Wohnraumsanierung Rechnung getragen. So haben etwa im kleinvolumigen Bereich die Sanierungen von 2020 auf 2021 um knapp 40 Prozent zugenommen, heuer wurden bereits 3.154 sanierte Wohneinheiten bewilligt. Im großvolumigen Bereich hat sich die Anzahl der bewilligten sanierten Wohneinheiten von 2020 (1.197) auf 2021 (2.521) mehr als verdoppelt, auch im Jahr 2022 (3.344) ist dieser Trend erkennbar. Durch diese Verbesserungen der Sanierungsförderungen im großvolumigen Wohnbau konnte im heurigen Jahr die Anzahl der bewilligten sanierten Wohneinheiten (3.344) nahezu an jene der neuerrichteten Wohneinheiten (3.969) angeglichen werden.

Im Zusammenhang mit der Wohnraumsanierung hat die NÖ Wohnbaupolitik einen neuen, zusätzlichen Schwerpunkt definiert. Es ist festzustellen, dass insbesondere im Bereich von Gemeindewohnungen in den Niederösterreichischen Städten und Gemeinden Sanierungsbedarf besteht. Gerade diese Wohnungen dienen häufig dem Wohnbedürfnis von unterdurchschnittlich einkommensstarken Haushalten und stellen damit eine wesentliche soziale Komponente des Wohnens in Niederösterreich sicher.

Insbesondere hier sind jedoch Maßnahmen, gerade was Heizungssystem und die Energieeffizienz betrifft, geboten, um jene Bewohnerinnen und Bewohner mit steigenden Energiepreisen nicht alleine zu lassen, die sich die diesbezüglichen Investitionen nicht leisten können. Künftig sollen also auch für Sanierungen in diesem Bereich verstärkt Mittel der NÖ Wohnbauförderung zum Einsatz kommen. Durch den Anstieg an Sanierungsbewilligungen wird auch ein Beitrag zur Einschränkung der Bodenversiegelung geleistet.

Was das Thema Bodenversiegelung betrifft, so hat Niederösterreich restriktive Raumordnungs- und Bebauungsbestimmungen, die zuletzt mit der Novelle des Raumordnungsgesetzes 2020 noch verschärft wurden und zur Baulandmobilisierung beitragen. Laut Daten des Umweltbundesamtes ist Niederösterreich mit 6,1 Prozent das Bundesland mit der geringsten Flächeninanspruchnahme und der geringsten Versiegelung. Der Bodenverbrauch liegt in Niederösterreich derzeit bei 1 Hektar pro Tag. Hier werden entweder Flächen herangezogen, die nach strengen Kriterien neu gewidmet wurden, sowie Baulandreserven, die im Vorjahr bereits um 535 Hektar reduziert wurden. Gemäß dem Grundsatz „Innen vor Außen“ soll künftig der Fokus auf der verstärkten Nutzung der Ortskerne liegen. Hier gilt es insbesondere weitere Siedlungsgrenzen festzulegen, über die nicht mehr gewidmet und gebaut werden darf. Zusätzlich zu diesen Maßnahmen zur Eindämmung des Bodenverbrauches fördert das Land Niederösterreich mit dem blau-gelben Bodenbonus Maßnahmen zur Flächenentsiegelung wie etwa das Aufreißen und den Abbruch von Asphaltdecken oder den Bodenaushub für die Regenwasserversickerung u. -Speicherung mit bis zu 50 Prozent der Investitionskosten.

In der aktuellen Phase vieler Unwägbarkeiten steht jedoch gerade für eine nachhaltige Wohnbaupolitik fest, dass sie reagieren muss, wenn sich Rahmenbedingungen ändern. Die Verfügbarkeit von Grundstücken stellt auf der einen Seite eine große Herausforderung dar, auf der anderen Seite muss die Prämisse sein, den Menschen im Land genügend leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Deshalb sind die Regeln der Wohnbauförderung ständig zu hinterfragen und gegebenenfalls zu verbessern. Dieses Credo gilt auch zur Erreichung des im Regierungsprogramm der Bundesregierung festgesetzten Zieles,

bis zum Jahr 2030 die Flächeninanspruchnahme bundesweit auf 2,5 Hektar pro Tag zu senken.

Der Gefertigte stellt daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die NÖ Landesregierung wird ersucht,

1. die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 zu evaluieren und dabei insbesondere die Vorgaben und Zielsetzungen hinsichtlich Leistbarkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner zu berücksichtigen und zu adaptieren,
2. in diesem Zusammenhang angesichts steigender Energiepreise einen Schwerpunkt auf die Sanierung von Gebäuden bzw. Wohnungen, insbesondere auch für den Bereich von Gemeindewohnungen zu setzen,
3. die Subjektförderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 im Hinblick auf die zu erwartenden weiteren Steigerungen des Wohnungsaufwandes hinsichtlich der sozialen Kriterien zu prüfen und
4. die Eindämmung des Flächenverbrauches durch die flächendeckende Erarbeitung und Evaluierung der Raumordnungsprogramme im Zusammenhang mit Bodenschutz und der Festlegung von Siedlungsgrenzen voranzutreiben.
5. Durch diesen Antrag gemäß § 34 LGO 2001 wird der Antrag Ltg.-2386/A-2/91-2022 miterledigt.“