

Antrag

der Abgeordneten Razborcan, Hundsmüller, Mag. Samwald, Pfister, Mag.^a Renner, Rosenmaier, Mag.^a Scheele, Schindele, Schmidt, Mag.^a Suchan-Mayr, Weninger, Wiesinger und Windholz, MSc

betreffend: Wohnen darf nicht zum Luxus werden – Forderungen für ein wohnlicheres Niederösterreich

Ausgangslage:

Niederösterreich ist traditionell ein Land der Häuslbauer*innen, der Eigentumsanteil (Haus- und Wohnungseigentum) liegt in unserem Bundesland traditionell deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Knapp 2/3 – genauer gesagt 63 Prozent leben in Eigentümerhaushalten (Häusern, Wohnungen). Danach folgen die gemeinnützigen Mietwohnungen (17 Prozent, hauptsächlich in Beständen der gemeinnützigen Bauvereinigungen), private Mietwohnungen (10 Prozent) und diverse andere Wohnformen (10 Prozent, hauptsächlich kostenlos mitwohnende, meist ältere Angehörige).

In den letzten Jahren hat der Eigentumserwerb jedoch vor allem für jüngere Landsleute an Bedeutung verloren weshalb diese zunehmend in privaten Mietwohnungen leben.. Viele junge Haushalte bevorzugen einerseits flexible Wohnformen in der Nähe von Städten, mit guter Verkehrsanbindung und Zugang zu guter sozialer Infrastruktur (bspw. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Gesundheitsversorgung und Co.). Gleichzeitig ist der Eigentumserwerb für jene Haushalte finanziell wesentlich schwieriger geworden, weshalb die Eigentumsquote seit langem rückläufig ist. Über der Einkommensentwicklung liegende Preisanstiege – vor allem in Städten und regionalen Zentren – unsichere, oft befristete Arbeitsverhältnisse, stagnierende Einkommensentwicklungen oder längere Ausbildungszeiten und deutlich spätere Familiengründung sind Ursachen dafür.

Die Aufwendungen für die NÖ Wohnbauförderung gehen in den letzten Jahren kontinuierlich zurück. Seit mehreren Jahren gibt Niederösterreich deutlich unter 400 Mio. Euro dafür aus. Der Rückgang ist bei der Eigenheimförderung besonders deutlich.

Unsere Forderungen:

1) Zielsichere Förderung sowie Vergabe von günstigen Wohnungen

Das bestehende Modell – es besteht aus den beiden Hauptelementen Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit – soll weiterentwickelt werden. Oftmals gehen die besonders günstigen Wohnungen nicht an die bedürftigsten Haushalte. Bestehende Systemfehler sollten hier beseitigt werden, was insbesondere die zielgruppenspezifische Vergabe von ausfinanzierten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die Anwendung von Einkommensgrenzen auch nach Auslaufen der Förderung sowie die bevorzugte Vergabe an einkommensschwache Haushalte betrifft. Mehr Wissen über die gelebte Praxis wird dem Land dabei helfen, bestehende Instrumente auch zielgerichtet weiterzuentwickeln, weshalb die Aufsichtsbehörde die gemeinnützigen Bauvereinigungen anweisen sollte, jährlich eine Dokumentation über die Wohnungsvergaben vorzulegen. Damit soll ein Monitoring mit dem Schwerpunkt Soziales etabliert werden, welches eine sozial treffsichere Wohnungsvergabe langfristig ermöglichen soll.

Derzeit fallen bei ausfinanzierten Wohnungen die förderungsrechtlichen Einkommensgrenzen weg. Dies betrifft jedoch genau jene Wohnungen, deren Entgelte auf die beschriebene „WGG-Grundmiete“ fallen und somit sozialpolitisch besonders „wertvoll“ sind. Erforderlich wäre hier eine bevorzugte Vergabe dieser günstigen Wohnungen an besonders einkommensschwache Haushalte.

Das bestehende Fördermodell sieht erhebliche Annuitätensprünge im Lauf der Rückzahlung der Förderdarlehen vor. Dadurch hat sich in der Praxis die absurde Situation ergeben, dass Neubauwohnungen mitunter günstiger sind als Bestandswohnungen. Angesichts dessen sollte man in Zukunft Annuitätensprünge zu glätten.

Seit 2022 steigen die Zinsen kontinuierlich an. Heuer sind noch weitere Zinserhöhungen seitens der EZB und der Geschäftsbanken zu erwarten. Dadurch steigen aber auch die Kosten für die Nutzungsberechtigten bzw. Mieter*innen im geförderten Wohnbau, sofern bei der Errichtung des Gebäudes kein Fixzins für das Hypothekendarlehen vereinbart wurde. Schließlich bildet die Rückzahlung des

Darlehens gemäß den Bestimmungen des WGG (§ 14) einen wesentlichen Teil des monatlichen Entgelts. Für die Nutzungsberechtigten bzw. Mieter*innen steigen dadurch die monatlichen Mietkosten massiv. Bei ein Mietwohnungen können dadurch höhere Kosten von mehreren hundert Euro jährlich entstehen. Dafür wird es notwendig sein, die Einkommensgrenzen im Zuge der Subjektförderung anzupassen und für eine nachhaltige Lösung sollten diese Einkommensgrenzen auch indexiert werden.

2) Wohnbauförderung von der Regionalpolitik entkoppeln

Derzeit fokussiert sich die Wohnbauförderung auf eine (gleichmäßige) regionale Verteilung von gefördertem Wohnbau. In ländlichen Regionen führt dies jedoch nicht selten zu Mietwohnungsbeständen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die über dem Bedarf liegen, während in den regionalen Zentren in NÖ oder rund um Wien die Versorgung mit gefördertem Wohnungen tendenziell zu gering ist. Mit der derzeitigen Form der Fördervergabe wird also nicht nur Wohnpolitik betrieben, sondern auch Regionalpolitik. Da mutet man der Wohnbauförderung aber eindeutig zu viel zu, erfolgreiche Regionalpolitik besteht aus einer guten öffentlichen Infrastruktur, Arbeitsplätzen, einer guten Verkehrsanbindung etc.

Aufgrund der Bedarfslage ist in den Ballungsgebieten, das Hauptaugenmerk auf langfristig sozial-gebundene Mietwohnungen zu legen. Mehrjährige Planung und objektive Bedarfskriterien für regionale Zuordnung der Fördermittel sind hier notwendig. Regional bedarfsgerechter Wohnbau spricht für höhere Dichten an dafür geeigneten Standorten, insbesondere in Ortszentren größerer Städte und Gemeinden.

Gute öffentliche Anbindung treibt die Grundstückskosten nach oben, was im bestehenden Fördersystem jedoch nicht berücksichtigt wird. Mit einer diesbezüglichen Anpassung kann die strukturelle Benachteiligung von Gunstlagen beseitigt und bedarfsgerechter als bisher gefördert werden.

3) Leichtere Eigentumsbegründung für junge Landsleute

Insbesondere in der Altersgruppe 35 bis 49 Jahre und bei den Jungen bis 35 Jahren ist der Eigentumsanteil in Niederösterreich in den letzten zehn Jahren rückläufig. Im Zehnjahresabstand haben bei Junghaushalten insbesondere die privaten Mieten

zugelegt. Die Tendenz, dass Junghaushalte weniger in den Genuss von gefördertem Eigentum kommen als andere Altersgruppen, stellt ein Problem der intergenerationalen Verteilung dar. Es soll also sichergestellt werden, dass der geförderte Eigentumserwerb insbesondere jungen Haushalten zugutekommt. Es ist ein Anliegen der intergenerationellen Fairness, dass Förderungen unterschiedlichen Generationen in einem ausgeglichenen Verhältnis zugutekommen sollen.

Es ist auch notwendig die Rahmenbedingungen (insbesondere durch positive Anreize) zu schaffen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen mehr geförderte Mietwohnungen mit Kaufoptionen in Ballungsgebieten errichten, anstatt – wie derzeit häufig – in Gunstlagen häufig ohne Förderungen und mit Kapitalmarktfinanzierung zu bauen.

Sofern eine allfällige Kaufoption einer geförderten Wohnung gezogen wird, soll der Wohnraum auf Dauer zur Selbstnutzung der Käufer*innen ausgerichtet sein. Die Spekulationsfrist muss verlängert oder unbefristet vorgesehen werden.

4) Maßnahmen gegen die kontinuierlich und stark steigenden Grund- und Baukosten

Grundstücks- und Baukosten, sind in den letzten Jahren weit über der Inflationsrate angestiegen. Seit 2018 werden insbesondere die Baupreise kräftig angehoben. Die Gründe sind vielfältigster Natur (zB. gute Konjunktur im Neubau, Lieferkettenprobleme und spekulative Entwicklungen seit Februar 2022). Auch weisen in Niederösterreich die Grundstückspreise eine extreme Streuung von teilweise noch immer unter 20 Euro/Quadratmeter in ländlichen Lagen bis zu Preisen jenseits der 500 Euro/Quadratmeter auf. Daher müssen alle Möglichkeiten zur Mobilisierung und Vergünstigung von Bauland (zB. Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau, Baulandumlegung, Infrastrukturkostenbeiträge, Vertragsraumordnung etc.) ausgeschöpft werden.

Selten entstehen in Niederösterreich Wohnbauten mit mehr als 20 Wohneinheiten. Gerade bei Wohnprojekten in Ortszentren mit Verdichtungspotential machen größere Projekte jedoch Sinn, dies ermöglicht größere Baustellen und auch deutliche Kosteneinsparungen. Es gilt hier optimierte Baukörper zu entwickeln, die nur mit geringen Aufwand mehrfach umgesetzt werden können. Effiziente Gebäudeplanung

besitzt unter den Möglichkeiten zur Drosselung der Baukosten das größte Potenzial. Dabei wird auf die Gemeindeautonomie im Bereich der Bauordnung (örtliches Raumordnungsprogramm, Flächenwidmung ,etc.) nicht eingegriffen.

Alle in der Wohnbauförderung mittlerweile gängigen Standards (zB. Wärmedämmung, Energieeffizienz, etc.) sollten auch baurechtlich für alle Neubauten verbindlich gemacht und dadurch „Waffengleichheit“ zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnbau ermöglicht werden. Auch sollten Maßnahmen, die eher der Energie- und Umweltförderung dienen, aus den Umweltfördermitteln an Stelle der Wohnbauförderung finanziert werden.

Auch werden durch Baurechtsbegründung die Kosten des Grundkaufs vermieden, weshalb die Ausweitung der Baurechtsaktion auf den großvolumigen Wohnbau in Erwägung gezogen werden sollte.

5) Einschränkung der Bodenversiegelung und Errichtung eines Bodenfonds

Österreich und insbesondere auch Niederösterreich versiegelt täglich mehr Flächen als die meisten anderen Staaten. Im aktuellen Regierungsprogramm ist verankert dass bis 2030 die Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha pro Tag in Österreich sinken soll, werden derzeit jedoch allein Niederösterreich dieses für Gesamtösterreich vorgegebene Ziel von 2,5 ha pro Tag ausgeschöpft. Der überschießende Verbrauch von Bauland ist eines der großen Probleme hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewältigung der Klimakrise.

Das große Eigenheim war nicht immer die dominante Wohnform in Niederösterreich. Während es 1980 nur 50.000 Hauptwohnsitze mit mehr als 130 Quadratmeter gab sind es mittlerweile mehr als 250.000. Das durchschnittlich neu errichtete, geförderte Eigenheim verfügt über 180 Quadratmeter und mehr. Tatsächlich wird ein großes Haus nur in einer gewissen Lebensphase, d.h. bis zum Auszug der Kinder gebraucht, danach bleiben oft nur ein oder zwei Personen in einem überdimensionierten Haus. Eine gute Planung spart Quadratmeter, sichert eine hohe Wohnqualität in unterschiedlichen Lebensphasen und spart letztendlich auch Geld. Ein weiterer Punkt ist, dass sanierungsbedürftige Gebäude (insbesondere Eigeneheime) wieder vermehrt genutzt werden sollen. Dafür benötigen wir folgendes: eine attraktive Sanierungsförderung, Verbesserung der Beratungsangebote, Begleitung von

Sanierungen („Sanierungscoach“) sowie verbesserte Förderung und Beratung der Barrierefreimachung von Eigenheimen.

Gewinne aus Widmungsänderungen müssen gerechter verteilt werden, sie sollen nicht allein dem*der Grundstückseigentümer*in überlassen werden, während jene Investitionen, die zur Wertsteigerung beigetragen haben, von der Öffentlichkeit aufgebracht wurden. Weiters muss bei Umwidmungen auch ein verpflichtender Anteil für den gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Angesichts der Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus in NÖ ist eine solche Regelung jedenfalls angemessen.

Auch sollen Anreize für bodensparendes Bauen in der NÖ Wohnbauförderung nach dem Vorbild von Tirol, Salzburg und auch Vorarlberg geschaffen werden. So ist in Tirol die Förderung von Eigenheimen seit Langem vom Grundflächenverbrauch abhängig. Die Förderhöhe nimmt stufenweise mit dem Flächenverbrauch pro Wohneinheit ab, wodurch verdichtete Bauweisen stark begünstigt werden.

Infrastrukturabgaben oder die Einführung einer Grundsteuer C werden dazu führen, dass das „Horten“ von Bauland unattraktiver wird. International werden „Bodensteuern“ intensiver als Lenkungsinstrument genutzt.

Bodenfonds spielen in mehreren Bundesländern eine große Rolle zur Sicherung leistbarer Wohnungen. In den 1980er Jahren wurde der Wohnfonds Wien gegründet und ist seither eine tragende Säule bei der Bodenbevorratung und Sanierungsförderung in der Bundeshauptstadt. In den 1990er Jahren wurde der Tiroler Bodenfonds zur Unterstützung der Gemeinden bei ihren Aufgaben der örtlichen Raumplanung gegründet. Ein solches Instrument hätte auch für Niederösterreich große Potenziale, zB. hinsichtlich der leistbaren Zurverfügungstellung von Bauland, innovativer Zugänge in der Regionalentwicklung, interkommunaler Kooperation sowie der Unterstützung und Entlastung der Bürgermeister*innen in Widmungsfragen. Ähnlich wie in Wien oder Tirol ist davon auszugehen, dass ein solcher Fonds in NÖ kostendeckend arbeiten wird. Dieser soll als Großeinkäufer von Liegenschaften, als Koordinationsstelle für Siedlungsentwicklung im Bereich des hochrangigen öffentlichen Verkehrs (zB. Tullnerfeld), oder aber auch als Verwaltung und Vergabe von Baurechtsgrundstücken auftreten. Raumordnerische Aufgaben können genauso wie Qualitätssicherung in der Quartiersentwicklung übernommen werden.

6) Reform von Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss sowie Maßnahmen gegen Energiearmut

Mittlerweile bestehen in NÖ drei verschiedene Subjektförderungen (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss NEU). Die drei Systeme haben unterschiedliche Berechnungsmethoden und können deshalb durchaus unterschiedlich ausfallen. Darüber hinaus verfügt Niederösterreich als einziges Bundesland über keine Wohnbeihilfe im privaten Mietbereich, weshalb auch die Einführung einer „allgemeinen Wohnbeihilfe“ intensiv geprüft werden soll, dies mit dem Ziel, keine Vermieter*innenförderung zu kreieren. Schließlich leben einkommensschwache Haushalte häufig nicht im gemeinnützigen, sondern im privaten Mietsegment.

Die drei Schienen der Subjektförderung (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss, Wohnzuschuss NEU) sollten zusammengelegt und vereinheitlicht sowie für die Förderwerber*innen und für die begünstigten Haushalte nachvollziehbar gemacht werden. Weiters sollten die Energiekosten in die Subjektförderung aufgenommen werden.

Derzeit fallen Haushalte nach Auslaufen der Objektförderung aus der Bezugsberechtigung für Subjektförderungen. Hier sollte eine Ausweitung der Wohnbeihilfe, des Wohnzuschusses – oder bzw. der reformierten Subjektförderung auf einstmals objektgeförderte Bestände erfolgen. Dadurch ließen sich sprunghaft steigende Wohnkostenbelastungen von den betroffenen Haushalten ausgleichen.

Die Sozialhilfe deckt in ihrer derzeitigen Ausprägung die Wohnkosten nur unzureichend und entspricht nicht den Lebensumständen vieler Haushalte, insbesondere wenn Energiekosten nicht berücksichtigt werden. Oft handelt es sich um Pensionist*innen mit sehr geringen Einkommen. Die höhere Abdeckung der Wohnkosten in der Sozialhilfe ist daher dringend geboten.

Die Energiekosten machen in den letzten Jahren einen steigenden Anteil an den Wohnkosten aus, werden aber bislang in der Subjektförderung (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss, Wohnzuschuss NEU) nicht berücksichtigt, was aber aufgrund der jüngsten Entwicklungen dringend geboten ist. Ein Ansatz könnte etwa die Berechnung

des nö. Strompreisrabatts sein, bei dem eine Verbrauchstangente vorgegeben ist, von der ein definierter Anteil gefördert wird.

In diesem Zusammenhang ist auch Energiearmut ein gesellschaftliches Problem, das auch in unserem Bundesland immer mehr Menschen betrifft. Die Ursachen von Energiearmut bestehen im Zusammenwirken von drei wesentlichen Faktoren: hohe Energiekosten/-preise, niedriges Einkommen und das Leben in energieineffizienten Wohnungen und Gebäuden. Eine Besonderheit gegenüber anderen Bundesländern ist, dass in Niederösterreich nicht nur Mieter*innen betroffen sind, sondern auch viele Eigenheimbesitzer*innen mit einem niedrigen Einkommen als energiearm zu bezeichnen sind. Vielfach zählen alleinstehende Pensionist*innen zu dieser Gruppe.

Die Gefertigten stellen daher den

Antrag

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die Landesregierung wird aufgefordert, rasch ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Verbesserung der Wohnsituation und für mehr leistbaren Wohnraum in Niederösterreich auszuarbeiten und ehestmöglich umzusetzen bzw. dem Landtag zur Genehmigung vorzulegen, welches insbesondere folgende Punkte enthält:

1. Zielsichere Förderungen im Wohnbau und Vergabe von günstigen Wohnungen für finanzschwache Haushalte
2. Entflechtung von Wohnbauförderung und Regionalpolitik
3. Leichtere Eigentumsbegründung für junge Landsleute
4. Maßnahmen gegen die kontinuierlich und stark steigenden Grund- und Baukosten
5. Maßnahmen gegen die Bodenversiegelung und Errichtung eines NÖ Bodenfonds
6. Zusammenlegung und Reform von Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss NEU samt Maßnahmen gegen Energiearmut

“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem Wirtschafts- und Finanz Ausschuss zur Vorberatung zuzuweisen.