

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Finanzen – Abteilung Wohnungsförderung

Kennzeichen	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005	Durchwahl	Datum
F2-AB-1021/001-2022	Mag. Neurauter	12486		29. November 2022
Betrifft				

Gesamthaftungsrahmen für die Übernahme von Haftungen im Rahmen der Wohnbauförderung

H o h e r L a n d t a g !

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 30.11.2022
Ltg.-**2397/H-10-2022**
W- u. F-Ausschuss

Die Wohnbauförderung dient der Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum, wobei die wohnungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen auf Grund des Kampfes gegen den Klimawandel durch ökologische Lenkungseffekte ergänzt worden sind.

Der Zukunftsreport der Landesstrategie Niederösterreich 2030 beschreibt unter dem Titel „SICHER GUT WOHNEN IN NIEDERÖSTERREICH – Chancen für MORGEN“, dass Niederösterreich auch 2030 ein lebenswertes Bundesland sein soll, das ein ausreichendes, an die jeweiligen Bedürfnisse und Anforderungen der Regionen, Generationen und Menschen angepasstes, leistbares Wohnangebot sichert. Die ländlichen Räume sollen weiter gestärkt werden, indem durch innovative Mobilitätskonzepte Regionen mit niedriger Besiedlungsdichte als lebenswerter Wohn- und Arbeitsraum attraktiver gemacht werden. Niederösterreich nutzt dabei auch Chancen der Digitalisierung, um den ländlichen Raum durch digitale Infrastruktur als attraktiven Wohnraum zu stärken. Ökologischer und moderner Wohnbau soll gemeinsam mit Mobilitätskonzepten und Raumordnungskonzepten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Um die Landesstrategie Niederösterreich umzusetzen, ist das unten beschriebene neue Fördermodell, welches die Haftungsübernahme für einen Teil der Anschaffungskosten bei Errichtung bzw. Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch das Land Niederösterreich vorsieht, von wesentlicher Bedeutung.

Die erstmalige Schaffung von Eigentum beim Wohnen ist ein wichtiger Schritt für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher, nicht zuletzt deshalb, da Wohnungseigentum jedenfalls die günstigere Wohnform gegenüber einer Mietvariante ist und somit noch immer die beste Altersvorsorge darstellt.

Die allgemeinen Teuerungen durch stetig steigende Zinsen für Kredite, höhere Baukosten sowie überbewertete Grundstückspreise erschweren jedoch immer mehr die hierfür notwendige Finanzierung.

Auf der anderen Seite stellt die neue Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) der Finanzmarktaufsicht den Kreditnehmern zusätzliche weitere unverhältnismäßig hohe Hürden auf.

Durch die seit 1. August 2022 geltenden Bestimmungen dieser Verordnung wird die Schaffung eines ersten Eigenheimes durch praxisfremde Kriterien für die Fremdfinanzierung nahezu unmöglich gemacht. Zahlreiche Beispiele diverser österreichischer Banken haben diesen Umstand leider bestätigt.

Unter anderem wird dabei eine Beleihungsquote von maximal 90% gefordert und die Schuldendienstquote darf nicht mehr als 40% des Haushalteinkommens betragen. Daraus ergibt sich ein verpflichtender Eigenmittelanteil von 20% vom Gesamtkostenaufwand für den Immobilienerwerb, zudem wird die Laufzeit des Kredites auf 35 Jahre begrenzt.

Um die Auswirkungen der KIM-Verordnung im Interesse der Förderwerber abzumildern, wird das Land Niederösterreich – vorbehaltlich der Anerkennung des nachfolgend beschriebenen Fördermodells durch die Finanzmarktaufsicht – die Kreditnehmer bei der Aufbringung der erforderlichen 20% Eigenmittelquote durch eine Haftungsübernahme in der Höhe von 5% der Gesamtkosten (gedeckt mit EUR 30.000,-) beim erstmaligen Eigentumserwerb unterstützen. Dadurch wird die Eigenmittelquote auf 15% reduziert.

Konkret sieht das – in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 noch zu regelnde – vorgeschlagene Haftungsmodell vor, dass Kunden von ihrem Kreditinstitut als Eigenmittelzuschuss einen Kredit von bis zu EUR 30.000,- erhalten, der vom

Land Niederösterreich durch eine regulatorisch anerkannte Garantie oder Bürge- und Zahlerhaftung (§ 1357 ABGB) zu 100% besichert ist.

Das hierfür geschätzte Haftungsvolumen in Höhe von EUR 100 Millionen soll durch den NÖ Landtag in der Haftungsobergrenze für Förderungsdarlehen im Rahmen der Wohnbauförderung Berücksichtigung finden.

Auf Grund der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern, mit der Regelungen zu Haftungsobergrenzen vereinheitlicht werden (HOG-Vereinbarung), gelten für die Gebietskörperschaften Haftungsobergrenzen. Für die Länder liegt die Haftungsobergrenze aktuell bei 175% der Einnahmen nach Abschnitt 92 und 93 gemäß Anlage 2 (Ansatzverzeichnis) der VRV 2015 des jeweils vorletzten Jahres, das sind im Wesentlichen die Einnahmen aus öffentlichen Abgaben. Die Haftungsobergrenze ist gemäß ihrer Definition abhängig von den Einnahmen aus den beschriebenen Abgaben und kann daher variieren.

Um die Errichtung bzw. den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Niederösterreich weiterhin nachhaltig und budgetschonend unterstützen zu können, soll der Gesamthaftungsrahmen für die Übernahme von Haftungen im Rahmen der Wohnbauförderung (inklusive der bereits bestehenden Haftungen) in Höhe von EUR 3 Milliarden um EUR 100 Millionen angehoben werden, wobei die jeweils aktuelle Haftungsobergrenze im Sinne der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG, mit der Regelungen zu Haftungsobergrenzen vereinheitlicht werden (HOG-Vereinbarung), für sämtliche aufrechte Haftungen des Landes Niederösterreich stets einzuhalten ist.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher folgenden Antrag zu stellen:

Der H o h e L a n d t a g wolle beschließen:

- 1) Für die Übernahme von Haftungen im Rahmen der Wohnbauförderung wird die Anhebung des Gesamthaftungsrahmens (inklusive der bereits bestehenden Haftungen) um EUR 100 Millionen genehmigt.

- 2) Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Landtagsbeschlusses erforderlichen Maßnahmen zu setzen.

NÖ Landesregierung
Dr. E i c h t i n g e r
Landesrat