

25.05.2023

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 25.05.2023
Ltg.-**76/A-1/11-2023**

ANTRAG

der Abgeordneten Gepp, MSc, Mag. Keyl, Kaufmann, MAS, Mühlberghuber, Mold und Sommer

betreffend **Leistbares Wohnen in Niederösterreich auch weiterhin sicherstellen**

Die Schaffung eines Eigenheims ist ein entscheidender Faktor um in Niederösterreich leistbares Wohnen zu ermöglichen und stellt somit einen wesentlichen Pfeiler auch für die Zukunftsvorsorge dar. Das Land Niederösterreich setzt daher im eigenen Wirkungsbereich laufend Maßnahmen im Interesse der Eigentumsbildung und im Interesse der Zielsetzung des leistbaren Wohnens. Beispielhaft seien etwa die Laufzeitverlängerung der Landesdarlehen im Eigenheimbereich, die Anhebung der Fördernominale im großvolumigen Wohnbau sowie die Anpassung der Einkommensgrenzen beim Wohnzuschuss bzw. bei der Wohnbeihilfe genannt.

Wie schon in Anträgen in der vorangegangenen Legislaturperiode (siehe unter anderem Ltg.-2337/A-1/165-2022 und Ltg.-2343-1/A-3/766-2022) ausgeführt machen die seit 1. August 2022 gültigen Bestimmungen der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) den Eigentumserwerb von Immobilien jedoch vor allem für junge Menschen fast unmöglich. Grundsätzlich wird die Zielsetzung der KIM-V hinsichtlich einer sorgfältigen und achtsamen Kreditvergabe im Interesse der finanziellen Leistungsfähigkeit von Kreditnehmern anerkannt, die derzeit bestehenden unsachliche Härten sind allerdings zu bereinigen.

Die mit der aktuellen Novelle der KIM-V geschaffene Ausnahme von Zwischenfinanzierungen durch Immobilienverkauf ist daher als erster Schritt in die richtige Richtung zu begrüßen. Mit dieser Maßnahme ist es nunmehr möglich den künftigen Verkaufserlös aus bereits im Eigentum befindlichen Immobilien im Sinne

der KIM-V anzurechnen. Die aktuellen Änderungen gehen jedoch nicht weit genug, um die Kreditvergabe für einen breiten Bevölkerungskreis zur Errichtung eines Eigenheimes oder den Erwerb einer Eigentumswohnung sicherzustellen. So wurden etwa die Obergrenzen für die Beleihungs- und Schuldendienstquoten nicht gelockert, wodurch viele junge Familien von einer privaten Wohnimmobilienfinanzierung de facto ausgeschlossen werden.

Bei der Erlassung der KIM-V ist man außerdem davon ausgegangen, dass Kreditabsaltungen bei landesgeförderten und gemeinnützigen Finanzierungen nicht vom Anwendungsbereich der KIM-V umfasst sind. Darunter ist ein Schuldnerwechsel von der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung auf den neuen Eigentümer, welcher in alle bestehenden Rechte und Pflichten eintritt, zu verstehen. Die FMA vertritt jedoch die Rechtsauffassung, dass die Ausnahme des § 3 Z. 1 lit. d KIM-V nicht auf Kreditabsaltungen anzuwenden sei. Dies hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf den geförderten und gemeinnützigen Wohnbau, vor allem deshalb, weil bei landesgeförderten und gemeinnützigen Finanzierungen die Kreditabsaltung an Verbraucher in den bestehenden Fördermodellen vorgesehen ist. Die Einschränkungen der KIM-V betreffend Kreditabsaltungen betreffen daher die gesamte geförderte und gemeinnützige Wohnbaufinanzierung.

Als weitere Maßnahme, um insbesondere jungen Menschen leistbares Eigentum zu ermöglichen, würde das Land Niederösterreich die Kreditnehmer bei der Aufbringung der erforderlichen 20% Eigenmittelquote durch eine Haftungsübernahme in der Höhe von 5% der Gesamtkosten (gedeckt mit € 30.000,-) beim erstmaligen Eigentumserwerb unterstützen. Dadurch wird die Eigenmittelquote für die Betroffenen auf 15% gesenkt und somit die Chance auf einen Kredit erhöht. Konkret sieht das vorgeschlagene Haftungsmodell vor, dass Kunden von ihrem Kreditinstitut als Eigenmittelzuschuss einen Kredit von bis zu € 30.000,- erhalten, der vom Land Niederösterreich durch eine regulatorisch anerkannte Garantie oder Bürge- und Zahlerhaftung (§ 1357 ABGB) zu 100% besichert ist. Ein entsprechender Regierungsbeschluss wurde im Dezember des letzten Jahres bereits gefasst. Diesem Fördermodell hat die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) jedoch eine Absage erteilt.

Auf Grund der nunmehr strengeren Regeln für die Aufnahme eines Kredites im Zuge eines Immobilienerwerbes wird es in weiterer Folge zwangsläufig zu einem Rückgang des Bauvolumens österreichischer Baufirmen kommen. Ein daraus resultierender Mitarbeiterabbau wird auch bei Wiederaufleben der Baukonjunktur nur äußerst schwer zu kompensieren sein.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die NÖ Landesregierung wird ersucht, im Wege der Bundesregierung an die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) heranzutreten und darauf hinzuwirken, dass

1. die bei gemeinnützigen Wohnbaufinanzierungen der KIM-V vorgesehenen Kreditabspaltungen vom Anwendungsbereich ausdrücklich ausgenommen werden oder eine explizite Klarstellung getroffen wird, dass solche Kreditabspaltungen vom Ausnahmetatbestand des § 3 Z. 1 lit. d KIM-V bereits umfasst sind, sowie
2. das vom Land Niederösterreich entwickelte Fördermodell hinsichtlich Unterstützung bei der Aufbringung der 20% Eigenmittelquote als Ausnahmetatbestand in die KIM-V aufgenommen wird.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem WIRTSCHAFTS- UND FINANZAUSSCHUSS zur Vorberatung zuzuweisen.