

16. November 2023

LR Teschl-Hofmeister präsentierte Maßnahmen im Bereich „Bauen und Wohnen“ in Niederösterreich

Beschluss noch im November 2023 in der Landesregierung geplant

Im Rahmen einer Pressekonferenz informierte die Wohnbau-Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister gemeinsam mit Manfred Damberger, Obmann der GBV Landesgruppe Niederösterreich, und Stefan Graf, Geschäftsführender Gesellschafter und CEO von Leyrer + Graf, heute, Donnerstag, im Landhaus in St. Pölten zum Thema „Bauen und Wohnen in Niederösterreich“ und stellte folgende vier Maßnahmen vor, die in den letzten Monaten mit Expertinnen und Experten ausgearbeitet wurden: 1. die Förderung im großvolumigen Wohnbau zukunftsfit denken, 2. mehr Sanierung, weniger Bodenverbrauch, 3. Fokus auf leistbares „Junges Wohnen“ und 4. Förderung für sozial schwächere Haushalte ausbauen.

Landesrätin Teschl-Hofmeister betonte, dass Niederösterreich das Land der Eigentümerinnen und Eigentümer sei und eine Eigentumsquote von mehr als 60 Prozent habe. Die blau-gelbe Wohnbaustrategie liefere eine umfassende Grundlage, die bereits bisher besonders Jungfamilien, regionale Förderungen und eine Belebung der Ortskerne stark forciert habe. „Doch seit einigen Monaten steht der Bereich ‚Bauen und Wohnen‘ vor sehr großen Herausforderungen“, sprach Teschl-Hofmeister die hohen Zinsen, Baukosten und Grundstückspreise sowie die unrühmliche KIM-Verordnung an.

„Wir sehen in unseren Abrechnungen, dass im Vergleich 2015 zu 2023 der Errichtungspreis pro Quadratmeter um fast 30 Prozent gestiegen ist“, führte die Landesrätin aus, dass sie im März das Ressort übernommen habe und dabei sei, ein System herzustellen mit dem Ziel weiterhin leistbaren Wohnraum zu schaffen – durch Neubau oder durch Sanierungen. Dabei sei eines schnell klar geworden: „Die generelle Teuerung sowie die veränderte Zinslandschaft erfordern neue Zugänge im geförderten Wohnbau.“ Das sei aber nicht nur in Niederösterreich so, sondern auch in den anderen Bundesländern.

„Wir werden künftig selbstverständlich bewilligte Wohneinheiten der Reihe nach abarbeiten – wir halten uns an unsere Zusagen. Wir haben nie aufgehört zu bauen“, betonte Teschl-Hofmeister, dass es keinen Stillstand im gemeinnützigen Wohnbau gebe, aber aufgrund der Rahmenbedingungen bei einigen Projekten noch nicht mit dem Bau begonnen werden konnte, weil man sonst zu hohe Mieten hätte und somit Leerstand produzieren würde, was man nicht wolle. „Es befinden sich derzeit niederösterreichweit knapp 5.000 Wohneinheiten im Bau. Zudem wurden heuer bereits 300 Millionen Euro Förderungsdarlehen an gemeinnützige Bauträger ausbezahlt“, so die Landesrätin weiter.

NK Presseinformation

Zu Punkt eins „Förderung im großvolumigen Wohnbau zukunftsfit denken“ führte Teschl-Hofmeister aus, dass die Förderung des großvolumigen Wohnbaues bisher aus einem verzinsten und rückzahlbaren Förderungsdarlehen (Haftungsdarlehen) bestand, indem das Land NÖ als Bürger und Zahler fungierte und Zinssteigerungen, die über eine bestimmte Höhe hinausgehen vom Land NÖ übernommen werden. Dieses Modell sei während der Null- und Niedrigzinsphasen für alle Beteiligten attraktiv gewesen, jetzt sei es aber aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung alles andere als attraktiv, weil es zu einer außergewöhnlich hohen Belastung des Budgets und zu einer Nicht-Kalkulierbarkeit führe.

Daher habe man gemeinsam mit Expertinnen und Experten aus dem Bereich der Finanz, Verwaltung, dem Bankenwesen und der Bauträgerschaft an einem neuen Modell gearbeitet, das Projekte, bei generell weniger Bautätigkeit und unter schwierigen Rahmenbedingungen, besser fördern solle, um leistbare Mieten zu erhalten, führte Teschl-Hofmeister aus, dass das Modell flexibel sein müsse – es gelte für die kommenden drei Jahre – und man bereit sei, dieses weiterzuentwickeln und gute Ideen, anzunehmen. „Wir gewähren künftig ein Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds zu fixen und planbaren Zinsen und einen Zuschuss auf 20 Jahre, mit einem degressiven Zinssatz von 4,5 Prozent“, betonte die Landesrätin, dass man dafür jährlich bis zu 134 Millionen Euro aus dem Wohnbauförderungsfonds in die Hand nehme, das heißt: „Wir nehmen so viel Geld wie noch nie für den Wohnbau in die Hand.“

„Wir stellen damit sicher, dass trotz der schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse eine Planbarkeit für Mieter, Wohnbauträger und das Budget des Landes geschaffen werden kann“, führte die Landesrätin aus, dass mit dem neuen Modell die monatliche Belastung für die Mieter gering gehalten werde und trotzdem pro Jahr bis zu 1.800 Wohneinheiten im neuen Modell errichtet werden könnten. Kommende Woche werde die zweite Sitzung des NÖ Wohnungsförderungsbeirates im heurigen Jahr stattfinden und dort werde auch über einige neue Ansuchen in der Größenordnung von ein paar hundert Wohneinheiten für großvolumige Wohnbauprojekte abgestimmt werden.

Zum zweiten Punkt „Mehr Sanierung im Sinne von weniger Bodenverbrauch“, hielt Teschl-Hofmeister fest, dass bereits in der ersten Beiratssitzung 2023 stark auf die Sanierung Wert gelegt worden sei. Mit einer erhöhten Förderung wolle man der Bodenversiegelung entgegenzutreten und den Trend der letzten Jahre in Richtung Sanierung unterstützen. Statt neu zu bauen würden viele Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher im Eigenheimbereich ein vorhandenes Haus sanieren oder um eine Wohneinheit erweitern. Das Land Niederösterreich unterstütze hier mit verschiedenen Zuschüssen und lege zukünftig einen Schwerpunkt auf Annuitätenzuschüsse. „Dafür werden wir in einem ersten Schritt die Annuitätenzuschüsse von 2 Prozent (mit Energieausweis) bzw. 3 Prozent (ohne Energieausweis) auf 4 Prozent anheben“, betonte die Landesrätin, dass man damit vor allem jenen unter die Arme greife, die sich eine Sanierung ohne Bankdarlehen nicht

NK Presseinformation

leisten können. Dafür nehme man je nach Zahl der Anträge mehrere Millionen Euro zusätzlich in die Hand. Ein nächster Schritt sei die Attraktivierung der Sanierung im großvolumigen Wohnbau.

Weiters werde man weiterhin einen Fokus auf leistbares „Junges Wohnen“ legen, damit sich junge Menschen eine eigene Wohnung leisten könnten, so die Landesrätin. Dafür habe Niederösterreich speziell für Jüngere bis 35 Jahre ein eigenes Fördermodell entwickelt, welches aufgrund eines geringen Eigenfinanzierungsbeitrages von maximal 4.000 Euro besonders attraktiv sei. Es werde in diesem Bereich an weiteren Unterstützungen gearbeitet, über die in den nächsten Monaten informiert werde.

Als vierten Punkt nannte Teschl-Hofmeister den Ausbau der Förderung für sozial schwächere Haushalte. Es werden also bei der sogenannten Subjektförderung, dem Wohnzuschuss bzw. der Wohnbeihilfe inflationsbedingt die Einkommensgrenzen an die herrschenden Bedingungen angepasst werden. Antragsberechtigt seien Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigte einer geförderten Wohnung, eines geförderten Wohnheimes oder eines geförderten Eigenheimes. Bis Ende September seien rund 12.400 Haushalte mit Zuschüssen bedient und in Summe 30 Millionen Euro aufgewendet worden.

Die Landesrätin sprach von einer „Momentaufnahme“ und dass weitere Schritte in diesem Bereich gesetzt werden. Es werde wie in der Pflege mit dem Altersalmanach auch im Wohnbau eine wissenschaftliche Begleitung geben, um zu wissen, wo man fördern müsse. Weiters wurde bereits eine Expertenarbeitsgruppe eingesetzt, die sich mit der Thematik des gesamten Wohnbaus in Niederösterreich auseinandersetzen und bis Sommer 2024 Empfehlungen ausarbeiten werde.

Die ersten Änderungen sollen bereits in der neuen Wohnungsförderungsrichtlinie noch im November 2023 in der Landesregierung beschlossen werden, ergänzte die Landesrätin, dass auch das Arbeitsübereinkommen mit dem Regierungspartner FPÖ weiter abgearbeitet werde und in diesen Richtlinien verankert werde, dass für die Vergabe von Wohnungen ein gewisses Deutschniveau vorausgesetzt werde und zwar nach dem Vorbild des oberösterreichischen Modells.

„Wir können in 520 von 573 Gemeinden gemeinnützigen Wohnbau anbieten“, betonte der Obmann der GBV-Landesgruppe NÖ Damberger, dass man froh sei, dass das Land Niederösterreich weiterhin auf den gemeinnützigen Wohnbau setze. Dass in der Branche nicht gebaut werde, diesen Vorwurf wies Damberger entschieden zurück: „Es sind aktuell 2.000 Einheiten in Fertigstellung, die zeitnah in den nächsten Wochen und Monaten an die Mieter und Eigentümer übergeben werden.“ Man müsse zukünftig bei der Sanierung nicht nur auf Landesbudgetmittel, sondern auch auf Bundesmittel zurückgreifen. Damberger hob auch die Wichtigkeit der Subjektförderung neben der Objektförderung hervor, denn

NLK Presseinformation

aufgrund der Zinsentwicklung habe man das Zinsentgelt anpassen müssen und die Subjektförderung sei dazu da, diese Teuerung abzufedern. Man müsse neue Ideen in der Branche zulassen, betonte Damberger, dass sich Mieter und Eigentümer weiter auf die Branche verlassen könnten.

„Die Herausforderungen für jede einzelne Person und für die Bauwirtschaft sind enorm“, sprach Graf, CEO-Leyrer + Graf, von einer Spirale, die die Inflation immer mehr hinaufschraube. Die Finanzkrise 2008 habe ihre Spuren hinterlassen und durch Corona und den Ukraine-Krieg sei die gesamte Gesellschaft nun in eine Situation gebracht worden, die für die Baubranche und den Endkunden schwierig sei. Er sprach von einer Bipolarität, denn auf der einen Seite tue es weh, wenn derzeit weniger gebaut werde, auf der anderen Seite zeige es, wie verantwortungsvoll mit Steuergeld umgegangen werde. Es gebe keinen absoluten Baustopp, sondern es müssten neue Modelle gefunden werden und nun seien erste Weichen gestellt worden und das sei für ihn als Bauunternehmer „eine positive Nachricht“. Graf sprach auch die Revitalisierung an mit der man einen sehr guten Beitrag leisten könnte. Die Bauwirtschaft brauche „Dynamik, Flexibilität und Kalkulierbarkeit“.

Pressekontakt für Rückfragen: Büro LR Teschl-Hofmeister, Mag. (FH) Dieter Kraus, Telefon 02742/9005-12655, E-Mail dieter.kraus@noel.gv.at



Informierten zum Thema „Bauen und Wohnen in Niederösterreich“: Manfred Damberger, Obmann der GBV Landesgruppe Niederösterreich, Wohnbau-Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister und Stefan Graf, Geschäftsführender Gesellschafter und CEO von Leyrer + Graf (v.l.n.r.)

© NLK Filzwieser