

10. November 2022

Eigentum im gemeinnützigen Wohnbau muss leistbar bleiben

LR Eichtinger mit Forderungen an Finanzmarktaufsicht und Bund

Zur Schaffung von Eigentum im gemeinnützigen Wohnbau sprachen am heutigen Donnerstag Landesrat Martin Eichtinger und Manfred Damberger, Obmann der Landesgruppe NÖ des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen, in einer Pressekonferenz im Landhaus. Dabei ging es vorrangig um eine Überarbeitung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung) samt Forderungen an Finanzmarktaufsicht und Bund.

Niederösterreich hat 2019 die blau-gelbe Wohnbaustrategie ins Leben gerufen – mit klaren Zielen für den gemeinnützigen Wohnbau: „Einerseits, dass Wohnen für alle Landsleute und alle Wohnformen leistbar sein muss. Und zum anderen, dass Wohnen auch in allen Regionen weiter lebenswert bleiben muss“, sagte Landesrat Martin Eichtinger und ergänzte: „Unsere blau-gelbe Wohnbaustrategie gibt Antworten auf aktuelle Herausforderungen, hat aber auch einen ganz klaren und entscheidenden Schwerpunkt, das ist die Stärkung des Eigentums. Daher ist es auch ein wesentliches Ziel, dass wir leistbaren Wohnraum im Eigentum schaffen.“ Eigentum sei die beliebteste Wohnform in Niederösterreich und das Bundesland sei das „Land der Eigentümerinnen und Eigentümer. Wir haben eine Eigentumsquote von rund 70 Prozent und wollen das Eigentum weiter steigern“, unterstrich der Landesrat.

In Niederösterreich werden 5.870 Eigenheime im Jahr errichtet, das Land fördere davon in etwa 2.000. Mit allen Wohnbauförderungsmaßnahmen schaffe und sichere man rund 30.000 Arbeitsplätze. Derzeit herrsche aber im Bereich der Eigenheime eine schwierige Situation. Eichtinger dazu: „Die seit 1. August in Kraft getretene Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung) stellt unverhältnismäßig hohe Hürden insbesondere für junge Menschen für den Immobilienkredit und damit für den Eigenheimerwerb auf. Seit 1. August muss man 20 Prozent Eigenmittel vom Gesamtkostenaufwand für einen Immobilienerwerb auf den Tisch legen können, damit man einen Immobilienkredit bekommt. Und die Kreditrate darf nicht mehr als 40 Prozent des disponiblen Haushaltseinkommens ausmachen.“ Darüber hinaus dürfe die Kreditlaufzeit 35 Jahre nicht überschreiten. Sinn und Zweck sei ein erhöhter Schutz für Banken gewesen, damit man mögliche Kreditausfälle hintanhalt. „Tatsache ist aber, dass dieser erhöhte Schutz den Handlungsspielraum für Banken unglaublich verkleinert und dass vielen Menschen auf diese Weise die Chance genommen wird, ein Eigenheim zu schaffen“, sagte Eichtinger. Er fordere daher dringende Änderungen.

Das Land habe ein Entlastungspaket für leistbares Eigentum ausgearbeitet. Dieses enthält

NIK Presseinformation

die Forderung an die FMA die Richtlinie nochmals zu prüfen und zwei konkrete Erleichterungen seitens des Landes, die umgesetzt werden: Die Unterstützung beim erstmaligen Eigentumserwerb mit einer Haftungsübernahme beim Eigenmittel-Anteil und die Ausdehnung der Laufzeit der Landesdarlehen bei der Errichtung von Eigenheimen. Landesrat Eichtinger sieht zudem den Bund bei der Wiedereinführung der Absetzbarkeit von Ausgaben zur Wohnraumschaffung und beim Entfall der Gebühren bei der Eintragung ins Grundbuch gefordert. Dieses Entlastungspaket sei, so der Landesrat, auch im geförderten Wohnbau entscheidend. Dort habe man als wichtigstes Modell die „Miete mit Kaufoption“. Auch hier werfe die KIM-Verordnung „ihre Schatten voraus“, meinte Eichtinger, der ergänzt: „Das Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen hat vergangenes Jahr eine umfangreiche Studie zur Zusammenarbeit der niederösterreichischen Gemeinden mit den 32 gemeinnützigen Bauträgern im Land präsentiert. 72 Prozent der befragten Gemeinden geben an, dass ‚Miete mit Kaufoption‘ die gefragteste Wohnvariante ist und aktuell wird bei ca. 30 Prozent der Wohnungen mit Kaufoption, auch tatsächlich Eigentum erworben.“

Manfred Damberger sagte: „Wohnen insgesamt ist momentan eine Herausforderung. Gerade jetzt, wo das Thema Wohnen so präsent ist, ist die Stabilität der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft mehr gefordert denn je. Auch heuer werden wir wieder die 4.000 Wohneinheiten, die insgesamt in der Wohnbauförderung umgesetzt werden, fertigstellen können. Unsere Kundinnen und Kunden brauchen nicht die Angst haben, dass jene Projekte, die in Bau sind, nicht fertig werden.“ Auch in den kommenden Monaten und Jahren werde man weiterentwickeln, wenngleich die Lage schwierig sei. Zur KIM-Verordnung meinte der Obmann: „Ja, es ist problematisch. Daher begrüße ich die Initiative der Politik Niederösterreichs sehr intensiv. Die Unterstützung ist von uns gegeben, dass wir in dieser KIM-Verordnung nachjustieren müssen.“ Denn Eigentum sei auch ein gesellschaftspolitisches Thema, da Niederösterreich ein Land der Freiwilligen sei. „Ein Freiwilliger wird sich dort wohler fühlen und langfristig einnisten, wo er auch langfristig bleiben wird. Daher ist das Thema Eigentum für uns als Bauträger, politische Verantwortungsträger und Gemeinden sehr wichtig. Weil eigentumsdenkende Menschen sich lange am Ort aufhalten und dort einen wesentlichen und wichtigen Beitrag leisten werden im Freiwilligenwesen“, ergänzte Damberger.

Weitere Informationen: LR Martin Eichtinger, Pressesprecher-Stv. Tanja Kapusta, BA, Telefon: +43 2742-9005-12309, E-Mail: tanja.kapusta@noel.gv.at

NLK Presseinformation



Landesrat Martin Eichtinger und Obmann Manfred Damberger sprachen heute zur Schaffung von Eigentum im gemeinnützigen Wohnbau.

© NLK Pfeffer