

16. Oktober 2022

LH Mikl-Leitner: „Eigenheim muss auch weiterhin leistbar bleiben“ Haftungsübernahme bei Krediten, Laufzeitverlängerung bei Landesdarlehen: Land NÖ setzt konkrete Maßnahmen und hat klare Forderungen an Finanzmarktaufsicht

„Das Eigenheim muss weiterhin leistbar bleiben, denn Eigentum ist die beste Altersvorsorge und schützt vor Altersarmut“, sagte Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner am Freitag im Zuge eines Pressegesprächs im Palais Niederösterreich in Wien. Gemeinsam mit Landesrat Martin Eichinger und den Bankenvertretern Michael Höllner (Generaldirektor der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien), Wolfgang Viehauser (Vorstand der HYPO NOE Landesbank) und Gerda Holzinger-Burgstaller (Vorstandsvorsitzende Erste Bank) präsentierte sie zwei konkrete Maßnahmen seitens des Landes, zwei Lösungsansätze die sich an die Bundesebene richten sowie eine klare Forderung an die Finanzmarktaufsicht (FMA).

Die Finanzierung des Eigenheimes sei „ein Thema, das den Menschen, insbesondere den jungen, unter den Nägeln brennt“, so die Landeshauptfrau eingangs. Zu Teuerung, steigenden Zinsen und höheren Baukosten komme auch noch die neue Richtlinie der FMA, die so genannte „Kreditinstitute-Immobilien-finanzierungsmaßnahmen Verordnung“ (KIM-VO), die zum einen 20 Prozent an Eigenmitteln vorschreibe, zum anderen die Laufzeit eines Kredites auf 35 Jahre begrenze und darüber hinaus auch vorsehe, dass die Kreditrate nicht mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens betragen dürfe.

„Wir halten diese Verordnung für überbordend“, sagte Mikl-Leitner dazu: „Vielen Menschen wird dadurch die Chance auf ein Eigenheim genommen.“ Sie forderte daher die Finanzmarktaufsicht auf, „diese Verordnung, die mit 1. August in Kraft getreten ist, zu überprüfen, ob diese Verordnung nicht redimensioniert werden sollte.“ Denn, so die Landeshauptfrau, „die Vorgaben der FMA nehmen vor allem vielen jungen Menschen die Zukunftshoffnung auf ein eigenes Heim. Das ist völlig unverständlich, weil es nicht notwendig ist.“

Darüber hinaus werde es auch konkrete Maßnahmen seitens des Landes geben, kündigte die Landeshauptfrau weiters an. So werde man die Landsleute beim erstmaligen Eigentumserwerb mit einer Haftungsübernahme beim Eigenmittelanteil unterstützen. Das richte sich vor allem an junge Menschen, denen man es weiterhin ermöglichen wolle, ein erstes Eigenheim zu schaffen. Zu diesem Zweck werde das Land Niederösterreich zukünftig bei der Aufbringung der Eigenmittelquote eine Haftungsübernahme von fünf Prozent anbieten, damit wird die Eigenmittelquote auf 15 Prozent reduziert. „Somit wird es einfacher, die Eigenmittelquote aufzubringen“, so Mikl-Leitner. Die Haftung werde mit

NIK Presseinformation

30.000 Euro gedeckelt. Als Beispiel brachte sie das einer Jungfamilie, die einen Kredit aufnehmen möchte für einen Wohnungskauf mit Gesamtkosten in der Höhe von 200.000 Euro und über 30.000 Euro Eigenmittel verfügt. Die durch die KIM-VO vorgeschriebene Eigenmittelquote liege in diesem Fall bei 40.000 Euro, diese könne dann durch die Haftungsübernahme des Landes in der Höhe von 10.000 Euro erreicht werden. Zu dieser fünfprozentigen Landeshaftung, um die notwendigen Eigenmittel auf 15 Prozent zu drücken und damit die Kreditnehmer zu entlasten, braucht es allerdings die Zustimmung der FMA. Die Landeshauptfrau dazu: „Ich erwarte mir, dass die FMA das für die Menschen entlastend anerkennt. Denn mit unserer Unterstützung wollen wir den Menschen, die sich ein Eigenheim schaffen wollen, wieder mehr Perspektiven geben.“ Gerechnet werde mit einem Gesamtvolumen an Haftungen von rund 100 Millionen Euro, das vom Niederösterreichischen Landtag genehmigt werden müsse. Ziel sei hier ein Inkrafttreten mit spätestens 1. Jänner 2023.

Als zweite Maßnahme des Landes werde man die Laufzeit von Landesdarlehen für die Errichtung von Eigenheimen von derzeit 27,5 auf 34,5 Jahre ausdehnen, wenn der Wunsch seitens des Fördernehmers gegeben ist. Dadurch falle die monatliche Belastung wesentlich geringer aus, so die Landeshauptfrau. Eine entsprechende Richtlinien-Änderung durch die NÖ Landesregierung werde so rasch wie möglich auf den Weg gebracht.

Mit zwei konkreten Lösungsansätzen richtete sich Mikl-Leitner an den Bund: „Wir fordern erstens die Wiedereinführung der Absetzbarkeit von Ausgaben zur Wohnraumschaffung. Denn bis 2020 konnten Ausgaben zur Wohnraumschaffung als Sonderausgabe geltend gemacht werden. Zweitens fordern wir den Entfall der Gebühren bei der Eintragung ins Grundbuch sowie der Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechts“. Beide Maßnahmen zielten auf den Erwerb eines ersten Eigenheims ab, so Mikl-Leitner. Beim Kauf eines Hauses im Bezirk Gmünd mit einem angenommenen Kaufpreis von 165.000 Euro könne man sich damit 1.815 Euro für die Eintragung ins Grundbuch und 1.980 beim Pfandrecht und damit in Summe 3.795 Euro ersparen. Beim Kauf eines Reihenhauses im Bezirk Korneuburg um den Preis von 420.000 Euro würde eine Eintragung ins Grundbuch 4.620 Euro sowie die Eintragung des Pfandrechts 5.040 Euro kosten – und das ergibt eine Gesamtentlastung von 9.660 Euro.

„Niederösterreich ist das Land des Eigentums“, sagte Landesrat Martin Eichinger in seiner Stellungnahme. Derzeit gebe es in Niederösterreich eine Eigentumsquote von rund 70 Prozent, informierte er: „Das ist eine enorm hohe Quote, und daher haben die heute vorgestellten Maßnahmen eine enorme Wichtigkeit.“ Der Erwerb von Eigentum sei „die beste Altersvorsorge“, bekräftigte auch er: „Eigentum schafft Werte und die Möglichkeit, diese Werte auch an die nächste Generation weiterzugeben“.

NLK Presseinformation

In den letzten Wochen bemerke man sehr deutlich, wie wichtig das Thema Eigenheim für den Mittelstand und insbesondere für die jungen Familien sei, meinte Raiffeisen-Generaldirektor Michael Höllerer. Die Zeiten seien herausfordernd, verwies auch er auf Zinsanstieg, Inflation und Energiekosten; dennoch sei der Anteil der Ausfälle bei der privaten Wohnraumfinanzierung mit rund 0,03 Prozent sehr gering. Die KIM-VO sei „nicht an allem schuld“, aber „in ein paar Punkten überschießend“, meinte er.

Die Nachfrage nach Immobilienkrediten sei seit August zurückgegangen, „nicht nur aufgrund der KIM-VO, auch aufgrund der Preise“, sagte auch HYPO-Vorstand Wolfgang Viehauser, der ebenfalls von einer Ausfallsquote von 0,03 Prozent berichtete. „Als Regionalbank sind wir mit den Regionen eng verbunden und können das Thema Leistbarkeit sehr gut einschätzen“, hielt er fest, und betonte auch: „Eigentum ist auch ein sehr guter Schutz gegen die Inflation.“ Das Maßnahmenpaket des Landes „setzt hier sehr zielgerichtet an“, zeigte er sich überzeugt.

Vorstandsvorsitzende Gerda Holzinger-Burgstaller von der Erste Bank bedankte sich für die Initiative des Landes: „Das ist ein ganz zentrales Thema.“ Zusätzlich zu den ohnehin unsicheren Zeiten machten es die Beschränkungen der FMA „noch schwieriger, unserer Aufgabe, Wohnraum zu finanzieren, nachzukommen“. Andere Gebiete wie etwa Konsumkredite seien nicht so streng reglementiert. Sie sei aber optimistisch, „dass wir es schaffen, hier eine Adaptierung hinzubekommen“.



Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner.
"Eigenheim muss auch weiterhin leistbar bleiben".

© NLK Filzwieser

Weitere Bilder



Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner im intensiven Austausch mit Bankenvertretern.

© NLK Filzwieser