



Die blau-gelbe Wohnbaustrategie.

Regional. Nachhaltig. Fair.

Einleitung

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie ist ein umfassendes Gesamtkonzept mit einem klaren Ziel:

„Wohnen muss für alle Landsleute und Lebensformen leistbar sein.

Wohnen muss in allen Regionen unseres Landes lebenswert bleiben“, so

Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner und Wohnbau-Landesrat Martin Eichtinger.

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie gibt Antworten auf aktuelle

Herausforderungen:

- Die Gesellschaft wird immer älter und mobiler.
- Die Anzahl der Single-Haushalte steigt.
- Die Umwelt-Anliegen spielen eine immer wichtigere Rolle.
- Und neue Arbeitsformen (z. B. Homeoffice) sind bereits Realität.

Das Land NÖ leistet Enormes für den Wohnbau:

- Jährlich unterstützt das Land NÖ 45.000 Familien und Haushalte mit unterschiedlichen Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung.
- Jährlich bauen die gemeinnützigen Genossenschaften für das Land NÖ rund 6.150 Wohnungen und Häuser.
- Im Vorjahr waren rund 777 Millionen Euro für Investitionen in den Wohnbau in NÖ vorgesehen.
- Dadurch werden jährlich rund 30.000 Arbeitsplätze in NÖ gesichert.

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie ist auf 3 Säulen gebaut:

1. Gezielte Wohnbauförderung für den ländlichen Raum und Ortskerne:

Im Rahmen der Wohnbauförderung werden für den Neubau und für die Sanierung ein finanzieller Bonus eingeführt, um ländliche Regionen als Wohnraum attraktiv zu halten.

Im Durchschnitt soll es für ländliche Regionen – egal ob Wald- und Weinviertel oder Most- und Industrieviertel - bis zu 20 Prozent mehr Förderung seitens des Landes geben, um somit einen regionalen Ausgleich und Anreiz sicherzustellen.

Darüber hinaus werden auch zur Belebung der Ortskerne zusätzliche und neue Anreize gesetzt:

Ortskernbonus für gewerbliche Bauträger

Völlig neu ist dabei die Einführung eines „Bauherrenmodells“ für gewerbliche Bauträger. Das bedeutet, auch gewerbliche Bauträger werden zukünftig die Möglichkeit haben, Förderungen zu beantragen, wenn sie leerstehende Gebäude in Ortszentren (z. B. Hotels, Kinos, Gasthäuser) als Miet-Wohnungen sanieren. Ziel ist es, dass die bereits bestehende Bausubstanz in den Ortskernen saniert und für Wohnungen genutzt werden soll.

Ortskernbonus für Häuslbauer bis zu 12.000 Euro

Auch für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher sowie für die Genossenschaften werden Maßnahmen zur Ortskernbelebung attraktiver. Für den Häuslbauer gibt es für einen Neubau im Ortskern zusätzlich zur regulären Wohnbauförderung je nach Projekt und Lage bis zu 12.000 Euro an Förderungen.

Wer sein Haus im Ortskern sanieren möchte, kann sich zukünftig einen Teil der Sanierungskosten mittels Einmalzuschuss des Landes fördern lassen, zusätzlich zur bestehenden Ankaufoförderung. Dieser Einmalzuschuss kann für sämtliche Sanierungen im Eigenheimbereich in Anspruch genommen werden.

Ortskernbonus für gemeinnützige Genossenschaften

Auch die gemeinnützigen Genossenschaften erhalten zukünftig einen Ortskernbonus im Sanierungsbereich in Form einer Ankaufsförderung für mehrgeschossige Wohnbauprojekte.

2. Stärkung des Eigentums:

Verdoppelung der Jungfamilienförderung von 5.000 auf 10.000 Euro

Erhöhung der Fördersumme für Kinder auf 10.000 Euro

Mit der blau-gelben Wohnbaustrategie wird nun die Wohnbauförderung für Jungfamilien von bisher 5.000 Euro auf zukünftig 10.000 Euro verdoppelt.

Es wird auch die Fördersumme für das 1. Kind von 8.000 auf 10.000 Euro erhöht. Für jedes weitere Kind gibt es dann zukünftig ebenfalls 10.000 Euro an Förderung.

Damit werden wichtige Unterstützungs-Leistungen gesetzt, um jungen Familien gezielt unter die Arme zu greifen.

3. Vorrang für blau-gelb – Vorrang für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher im gemeinnützigen Wohnbau

In Niederösterreich werden beim Erwerb im geförderten Wohnbau zukünftig jene Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer bevorzugt, die eine Verbindung zu Niederösterreich vorweisen können.

Seit heute gelten die neuen Kriterien auf der Wohnservice-Homepage

<https://www.noe-wohnbau.at/wohnungsvergabe.html>

Drei neue Kriterien, die es zu berücksichtigen gilt:

- **familiäre Kriterien** wie etwa Familiengröße, besondere Bedürfnisse oder Haushaltseinkommen oder
- **wirtschaftliche Kriterien** wie etwa Nähe zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte oder
- **gesellschaftsbezogene Kriterien** wie etwa das Engagement im Ortsleben oder der langfristige Haupt- oder Nebenwohnsitz in NÖ

Das Ziel:

Mit dieser Maßnahme werden faire Bedingungen bei der Vergabe im gemeinnützigen Wohnbau sichergestellt.

Weiters beinhaltet die blau-gelbe Wohnbaustrategie:

Günstigere Mieten in zukünftigen Wohnungen des Landes NÖ durch neues Fördermodell mit 125 Millionen Euro der EIB

Gemeinsam mit der Europäischen Investitionsbank wird in Zukunft für noch günstigere Mieten in Wohnungen des Landes gesorgt. Das Land NÖ hat 125 Millionen Euro der Europäischen Investitionsbank (EIB) erhalten. Dadurch wird der geförderte Wohnbau in Zukunft noch günstiger und leistbarer.

Das bedeutet konkret: Die Mieten in zukünftigen Wohnungen des Landes werden um bis zu 200 Euro pro Jahr günstiger. Angesichts der steigenden Preise sparen sich die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher in den geförderten Wohnungen des Landes bares Geld.

Bauoffensive für Junge

Speziell für Jüngere hat das Land NÖ seit 2013 ein eigenes Fördermodell entwickelt. Dieses Modell heißt „Junges Wohnen“ und wird nun noch stärker umgesetzt, weil die Nachfrage sehr hoch ist. Vor kurzem wurde die 450. Wohnung für Junge gebaut. 200 weitere Wohnungen folgen.

Diese Wohnform „Junges Wohnen“ ist für junge Menschen bis 35 besonders attraktiv, aufgrund des geringen Eigenfinanzierungsbeitrages von max. 4.000 Euro. Die Wohnungen haben eine maximale Größe von 60 m².

Bauoffensive für Ältere

Auch für unsere ältere Generation gibt es eine Sonderwohnform, die seit 2006 erfolgreich etabliert ist: „Betreutes Wohnen“. Diese Wohnform wird nun mit zwei neuen Formen weiterentwickelt.

1. Das „Begleitete Wohnen“

Dieses Modell entspricht dem bisherigen Modell „Betreutes Wohnen“, beinhaltet ein verpflichtetes Grundbetreuungspaket (Organisation der Betreuung obliegt der Gemeinde, kann von ehrenamtlichen oder sozialen Einrichtungen erbracht werden), findet in einem barrierefreien Gebäude statt, es gibt einen Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner, die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 und 65 m².

2. Das „Barrierefreie Wohnen“:

Diese Form des barrierefreien Wohnens wird ohne verpflichtendes Grundbetreuungspaket in einem barrierefreien Gebäude angeboten und umgesetzt.

Digitalisierungsschwerpunkt in geförderten Wohnungen des Landes NÖ

Wohnen und Arbeiten an einem Ort wird in Zukunft noch einfacher.

In den Gemeinden, die bereits Breitband haben, wird verpflichtend ein Breitbandanschluss für alle neu errichteten Wohnungen des Landes vorgeschrieben. Das Büro zu Hause ist heute bereits oft Teil der modernen Arbeitswelt.

Erleichterungen für Homeoffice bei Miet- und Eigentumswohnungen

Wenn im geförderten Wohnbau die Ausübung eines Gewerbes im untergeordneten Flächenausmaß zulässig ist, ergeben sich folgende **zwei Vorteile bei Miete und Eigentum:**

1) Mietwohnungsbereich:

Bisher war die Gewerbeausübung nicht möglich, da der Gemeinnützigkeitsgeber eine Teilrückzahlung hätte leisten müssen und der Nachmieter eine nicht geförderte Fläche anmieten hätte müssen. Das gehört nun der Vergangenheit an.

2) Eigentumsbereich:

Die Förderung wird nicht mehr anteilig rückgefordert. **Konkretes Beispiel.:** Wer ein 12 m² Büro in seiner 80 m² Wohnung hat, spart sich – abhängig vom Förderdarlehen – bis zu zwischen 4.000 bis 6.000 Euro an Rückzahlungen, die sonst angefallen wären.

Ökologischer Schwerpunkt – Ölkesselverbot und Begrünungsoffensive mit „Natur im Garten“

Global 2000 hat Niederösterreich im Vorjahr beim österreichweiten „Wohnbaueck“ als Vorreiter für seine Umsetzung im nachhaltigen Wohnbau ausgezeichnet.

(siehe: <https://www.global2000.at/publikationen/wohnbaueck-2018>)

In den geförderten Wohnungen des Landes werden feste fossile Brennstoffe bereits seit 2005 nicht mehr aus der Wohnbauförderung gefördert.

Verstärkter Einsatz von Holz im Wohnbau - Begrünung der Grauf Flächen – Verbesserung des Mikroklimas

Es werden der Holzbau und das Begrünen der Grauf Flächen mit den Wohnbaugenossenschaften verstärkt eingesetzt. Hier ist die Initiative „Natur im Garten“ ein wichtiger Partner im Wohnbau. Die geförderten Wohnungen des Landes werden mit der Initiative „Natur im Garten“ in Zukunft noch grünere Fassaden und Dächer erhalten. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und steigert die Lebensqualität noch weiter.

Verstärkte Förderung in der Wohnbauforschung

Zudem fördert das Land Niederösterreich verstärkt Projekte in der Wohnbauforschung, die innovative Maßnahme erarbeiten, die nachhaltiges und ökologisches Bauen fördern und auf die Umwelt achten.