

**Regierungsvorlage**

7. Juli 2017

zu Zl. 01-VD-LG-1590/49-2017

**Erläuterungen zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Kärntner  
Wohnbauförderungsgesetz 2017  
erlassen wird und das Gesetz, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land  
Kärnten errichtet wird, das Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetz und das Landesgesetz  
LGBl. Nr. 52/2013 geändert werden**

**Zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 (Art. I)**

**Allgemeiner Teil**

Die vorliegende Reform der Kärntner Wohnbauförderung zielt darauf ab, wesentliche Inhalte der bisherigen Förderungstätigkeit, die sich grundsätzlich bewährt haben, beizubehalten, in vielen Bereichen aber auch eine behutsame Weiterentwicklung des geltenden Wohnbauförderungsrechtes einzuleiten. Die demografische Entwicklung, Preissteigerungen am privaten Wohnungsmarkt, Klima- und Umweltschutzziele, der gesellschaftliche Wandel, neue Wohntrends und der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen stellen auch die Wohnbauförderung vor neue Herausforderungen. Die gesetzlichen Rahmenvorschriften sollen den Wandel einer durch Flexibilität, Mobilität und Vielfalt geprägten Gesellschaft und zukünftige Trends, die das Wohnen beeinflussen, wie neue (urbane) Haushaltsformen, Lebensstile und neue Arbeitskulturen (zB home-office etc.) berücksichtigen. Um auf sich rasch ändernde Rahmenbedingungen (zB Umweltstandards) schneller reagieren zu können, soll das neue Wohnbauförderungsgesetz im Wesentlichen Grundsätze definieren. Die Details zu den einzelnen Förderungssparten werden in Richtlinien festgelegt werden.

Die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser auf überdimensionierten Baugrundstücken und mehrgeschossiger Wohnbauten in peripherer Lage haben negative Erscheinungen in sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht (sinkende Lebensqualität, soziale Segregation, hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch, starke Verkehrsströme) nach sich gezogen. Auch in Kärnten werden zunehmend Ballungsgebiete und urbane Lebensformen für die Bevölkerung interessant. Zu erwarten ist eine starke Binnenmigration von peripheren Regionen in städtische Bereiche. Zeichen dieser Trends sind strukturelle Leerstellungen im mehrgeschossigen gemeinnützigen Wohnbau und zunehmend leerstehende Eigenheime in Abwanderungsregionen. Es bedarf einer Wohndichte, die die Versorgung mit Nahversorgungsbetrieben sicherstellt und die Infrastrukturkosten begrenzt. In Zukunft sollen die Vermeidung der Zersiedelung, geringer Flächenverbrauch und verdichtete Bauweise, Belebung der Orts- und Stadtkerne, Erreichbarkeit von wesentlichen Sozialinfrastruktureinrichtungen und Verkehrseinrichtungen und bauliche Verdichtung (durch Revitalisierung, Nachverdichtung, Gruppenwohnbau, Ausbau bestehender Bauten, Reconstructing etc.) stärker in der Wohnbauförderung verankert werden.

Wesentlichen Einfluss auf künftige Entwicklungen im Wohnbau hat auch der sozio-demographische Wandel, insbesondere die zu erwartende Stagnierung der Gesamtbevölkerung in Kärnten mit einer Veränderung der Altersstruktur hin zu einem überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Menschen. Zielsetzung ist daher auch die Förderung einer Vielfalt von Wohnformen, um einerseits älteren Menschen auch im Alter den Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen, aber auch jungen Menschen, beeinträchtigt Menschen etc. im Sinn eines integrativen Wohnens geeigneten Wohnraum zu bieten. Barrierefreies Bauen ist als Standard vorzusehen. Mehrgeneration-Wohnen soll eine Integration der verschiedenen Zielgruppen sicherstellen.

Wesentliche Zielsetzungen der Wohnbauförderung sind die Sicherung einer zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter verstärkter Berücksichtigung klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Besonderes Augenmerk soll auch auf raumordnungspolitische Effekte, Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz, Vermeidung der Zersiedelung, Verwendung ökologischer Baustoffe und schonender Umgang mit Ressourcen gelegt werden. Der Schaffung von hochwertigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und der Dämpfung der Wohnkostenbelastung als sozial- und gesellschaftspolitische Zielsetzung der Wohnbauförderung soll Rechnung getragen werden.

Im Gesetzesentwurf sind einige Regelungen vorgesehen, mit welchen der strukturschwache ländliche Raum besonders gefördert wird:

- Im vorgesehenen Mietensenkungsprogramm für eine weitere Mietensenkung für die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1992 gewährten Wohnbauförderungsdarlehen und für die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1997 vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen erfolgt die Mietensenkung für Wohnobjekte im mehrgeschossigen Wohnbau in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum ausdrücklich in einem noch größerem Ausmaß.
- Der anrechenbare Wohnungsaufwand (Miete) bei der Wohnbeihilfe wird bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum um einen Zuschlag erhöht.
- Im mehrgeschossigen Wohnbau sind Erleichterungen zur Vermietung normiert, für den Fall dass für eine Wohnung nachweislich kein Mieter gefunden werden kann und die Wohnung in einer Abwanderungsgemeinde liegt.
- Im Gesetzesentwurf werden als Zielsetzung des Gesetzes explizit die Förderung der Errichtung von Wohnraum, des Erwerbs von Eigentum und der Sanierung von Wohnraum, der im ländlichen Raum in Kärnten gelegen ist, genannt.

Die schwerpunktmäßige Ausrichtung der Wohnbauförderung auf den Bereich der Objektförderung mit Fokus auf den gemeinnützigen mehrgeschossigen Wohnbau soll beibehalten werden. Vor dem Hintergrund klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte soll die thermisch-energetische Sanierung forciert und durch Maßnahmen im Bereich der Subjektförderung (Wohnbeihilfe) ergänzt werden.

Zur Senkung bestehender Mieten enthält das Gesetz folgende Vorschriften:

Aufgrund der nach den Kärntner Wohnbauförderungsgesetzen 1992 und 1997 vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen, die ein sprunghaftes Ansteigen der Annuitäten in einem 5-Jahresintervall, insbesondere ab dem 21. Jahr der Darlehenslaufzeit vorsehen, liegen die Mieten in diesen geförderten Altobjekten über dem Mietenniveau in geförderten Neuobjekten. Die entsprechenden Zurechnungen in den Mietvorschreibungen führen zu einer steigenden und kaum verkraftbaren Belastung für die Mieter und hat dieser Umstand zur Folge, dass die betreffenden Wohngebäude zunehmend unattraktiv für potenzielle Mieter werden, was zunehmend zu Leerstehungen und Bedarf an kostengünstigen leistbaren Mietwohnungen führt. Zur Schaffung eines attraktiven leistbaren Mietangebotes in geförderten Altobjekten sieht das Gesetz für die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1992 gewährten Wohnbauförderungsdarlehen in Abänderung des im Jahr 2013 beschlossenen Mietensenkungsprogramms (Art. IV des Gesetzes) eine weitere Mietensenkung und für die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1997 vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen ab dem 21. Jahr der Laufzeit eine Mietensenkung durch Herabsetzung der halbjährlich die Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitätenleistungen unter Verlängerung der Darlehenslaufzeit vor. Durch diese Maßnahme soll die auf die Wohnbauförderung entfallende monatliche Finanzierungsmiete ab dem 21. Jahr der Darlehenslaufzeit auf monatlich € 2,70/m<sup>2</sup> (netto) und in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum auf monatlich € 2,40/m<sup>2</sup> (netto), wenn die Antragsteller aus Eigenmitteln einen Beitrag von monatlich € 0,15/m<sup>2</sup> (netto) valorisiert auf die Darlehenslaufzeit leisten, abgesenkt werden.

Darüberhinaus wird die begünstigte Rückzahlung von alten Krediten im mehrgeschossigen Wohnbau an die Bedingung geknüpft, dass die begünstigte Rückzahlung mietspreisreduzierend zu berücksichtigen ist.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt sich kompetenzrechtlich auf Art. 15 Abs. 1 und Art. 17 B-VG. Die „Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung“ bildet einen Ausnahmetatbestand zum „Volkswohnungswesen“ in Art. 11 Abs. 1 B-VG, das in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fällt. Zum Volkswohnungswesen zählt die „Vorsorge für die Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen ... , wie sie in der Regel für die minderbemittelten Bevölkerungskreise in Betracht kommen und benutzt werden – sowie die Regelung der Wohnwirtschaft, soweit sie solche Wohnungen zum Gegenstand hat“ (VfSlg. 2217/1951, 3378/1958). Die Länderzuständigkeit im Bereich der Wohnbauförderung beruht auf der B-VG-Novelle BGBl. Nr. 640/1987, mit der die Ausnahme vom „Volkswohnungswesen“ bestimmt wurde (VfSlg. 13.140, 14.262). Zivilrechtliche Regelungen waren von der Kompetenzübertragung nicht erfasst. In Art. VII Abs. 1 der B-VG-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685 wurden die Länder für befugt erklärt, die für die Regelung der Wohnbauförderung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts – mit Ausnahmen von solchen über die Auflösung von Bestandverhältnissen – zu treffen.

## Zu den einzelnen Bestimmungen

### Zum I. Abschnitt (§§ 1 bis 13)

In § 1 Abs. 1 und 2 werden die Ziele und Grundsätze des Gesetzes genannt. Wesentliche Zielsetzungen der Wohnbauförderung sind die Sicherung einer zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter verstärkter Berücksichtigung klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Besonderes Augenmerk soll auch auf raumordnungspolitische Effekte, Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz, Vermeidung der Zersiedelung, Verwendung ökologischer Baustoffe und schonender Umgang mit Ressourcen gelegt werden. Mittel zur Erreichung der Ziele sind die Förderung der Errichtung, des Erwerbs von Eigentum und der Sanierung von Wohnraum, der in Kärnten gelegen ist, unter Bedachtnahme auf wirtschaftliche, ressourcen- und energiesparende Bauweise und ressourcenschonendes Wohnen. Schaffung und Erhaltung von Wohnraum haben unter Bedachtnahme auf folgende Grundsätze erfolgen:

1. Bei der Umsetzung der geförderten Vorhaben sind die raumordnungsrechtlichen Vorschriften und die Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes einzuhalten. Bei Förderungen ist auf die Belebung von Orts- und Stadtkernen und Siedlungsschwerpunkte Rücksicht zu nehmen.
2. Der städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualität der Bauvorhaben ist Rechnung zu tragen.
3. In zumutbarer Entfernung müssen tunlichst öffentliche oder private Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verkehrseinrichtungen vorhanden oder in absehbarer Zeit geplant sein.
4. Auf soziale Funktionsaspekte und barrierefreie Bauweise ist Bedacht zu nehmen. Den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung und alten Menschen ist Rechnung zu tragen, in dem die behinderten- und altersgerechte Adaptierbarkeit, insbesondere der Sanitärräume, sichergestellt ist und bauliche Barrieren möglichst vermieden werden.
5. Die Bauvorhaben haben den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden zu entsprechen. Der Nutzung, Sanierung und dem maßvollen Nachverdichten des Baubestandes sowie Ausbaumaßnahmen an Wohnhäusern ist besondere Bedeutung beizumessen.
6. Energieberatungen und effiziente Energiekonzepte sind durchzuführen.
7. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück darf keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige Beeinträchtigungen aufweisen.
8. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung oder Benützung bewirken oder im Verlauf des Lebenszyklus klimaschädigende halogenierte Gase in die Atmosphäre freisetzen. Auf die Verwendung von ökologischen Bau- und Dämmstoffen ist Bedacht zu nehmen.
9. Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an einen öffentlichen Kanal zu erfolgen oder wird in einem Zeitraum von maximal fünf Jahren möglich, wobei die Ausnahmebestimmungen des Kärntner Gemeindekanalisationsrechtes von der Anschlusspflicht zu berücksichtigen sind, oder hat zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.
10. Den Erfordernissen des Schall- und Wärmeschutzes ist Rechnung zu tragen. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit hat der vorgesehene bauliche Schallschutz ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. Der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes hat den Erfordernissen der Einsparung von Energie zu entsprechen.
11. Die Raumheizung hat möglichst über eine zentrale und CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgungsanlage zu erfolgen; diese muss besondere Vorrichtungen (Geräte) enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Einheit festgestellt werden kann.
12. Auf sonstige öffentliche Interessen (zB Leerstellungen) kann Rücksicht genommen werden

In § 1 Abs. 3 wird Art. 5 Abs. 7 der Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. 10. 2012 zur Energieeffizienz, ABl. Nr. L 315 vom 14. 11. 2012, 1, umgesetzt. Dazu hat sich das Land auch in der Art. 15a B-VG-Vereinbarung zur Umsetzung der RL 2006/32/EG, LGBl. Nr. 10/2012 verpflichtet. Die Richtlinie enthält auch eine Verpflichtung des Landes zur Förderung der Energieeffizienz durch Information und Beratung der Bürger (Art. 12 und 17). In Art. 8 Abs. 2 der Vereinbarung hat sich das Land dazu verpflichtet, diese Bestimmungen umzusetzen. Dies wird in § 1 Abs. 2 Z 6 des Entwurfs berücksichtigt. Im Konkreten werden die Energieberatungsprotokolle, die im Zug der Energieberatung vor Ort ausgestellt werden, als ausreichend angesehen.

Nach § 2 Abs. 3 dürfen Förderungen nur auf Antrag gewährt werden, wenn die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist und nach Maßgabe der für die einzelnen Förderungssparten zur Verfügung

stehenden Mittel. Eine Förderung ist daher abhängig von den vorhandenen budgetären Mitteln. Innerhalb des finanziellen Rahmens erfolgt die Förderung nach chronologischen Gesichtspunkten.

Zu § 2 Abs. 6 wird festgehalten, dass Förderungen im sozialen Wohnbau keinen beihilfenrechtlichen Tatbestand iSd EU-Beihilfenrechts erfüllen, weil der Vorteil an die wohnungssuchende Bevölkerung weitergegeben wird.

Nach § 3 hat die Landesregierung unter Bedachtnahme auf den Wohnbedarf und die vorgesehenen Fördermittel ein Wohnbauprogramm jedenfalls für die Förderung des mehrgeschossigen Wohnbaus für mindestens zwei Jahre unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Gesetzes zu erstellen. Damit soll den gemeinnützigen Wohnbauträgern aufgrund der erforderlichen Vorlaufzeiten in der Errichtung mehrgeschossiger Wohnbauten der entsprechende zeitliche Spielraum und Planungssicherheit gewährt werden. Das Wohnbauprogramm soll nach Maßgabe des Budgets einen Vorschlag für die grundsätzliche Anzahl der zu fördernden neuen Wohneinheiten samt Zuteilung an die gemeinnützigen Wohnbauträger/Gemeinden unter Berücksichtigung raumplanerischer Gesichtspunkte (Siedlungsentwicklung) enthalten.

In § 4 erfolgt die Aktualisierung der Verweise auf Bundesrecht.

Der Gesetzesentwurf verfolgt legislativ das Ziel, die Grundsätze der Wohnbauförderung in das Gesetz aufzunehmen, die Einzelheiten der Förderung jedoch in Richtlinien ausformulieren zu lassen. Damit soll im Sinn der Transparenz eine Überfrachtung des Gesetzes mit technischen Details vermieden werden. Mit Hilfe von Richtlinien kann zudem flexibler auf aktuelle Änderungserfordernisse reagiert werden. Vor Erlassung der Richtlinien ist der Wohnbauförderungsbeirat zu befassen. Die Richtlinien sind auf der Homepage des Landes zu verlautbaren (§ 4 Abs. 3).

Zu § 5 (Begriffsbestimmungen):

In § 5 werden bisherige Begriffsbestimmungen übernommen, aber auch, den Erfordernissen der Praxis folgend, neue Definitionen aufgenommen: zB Doppelhäuser, Reihenhäuser, sonstige Gebäude, verdichtete Bauweise, Nachverdichtung, barrierefreie bauliche Anlagen, Reconstructing, Fernwärme, gemeinnützige Bauvereinigungen.

Bei der Definition der Gesamtbaukosten wird ua. klargestellt, dass auch die Kosten von Fahrradabstellplätzen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Mobilitätskonzepte und deren Umsetzung, Baunebenkosten (zB Bau- und Grünraumplanung, Bauaufsicht, Bauverwaltung, Kosten der soziologischen Begleitung) sowie Abbruch- und Entsorgungskosten beinhaltet sind.

Bei der Definition des Einkommens wird auf die aktuellen einkommensteuerrechtlichen Vorschriften Bezug genommen. Einkünfte, die aufgrund des EStG 1988 steuerfrei sind, zB Arbeitslosengeld, Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld, Renten, Beihilfen aus öffentlichen Mitteln, Notstandshilfe, Bezüge der Soldaten und Zivildienstler, und die weder Sachleistungen noch zur Abdeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen darstellen, zählen zum Einkommen.

Nicht als Einkommen im Sinn dieses Gesetzes gelten insbesondere Familienbeihilfen, Familienförderung, Pflegegeld, Leistungen aus dem Grund der Behinderung, Versorgungsleistungen, Heilungskosten, Schmerzensgeld, Abfertigungen, einmalige Prämien und Belohnungen.

Zum Familieneinkommen zählen die Lehrlingsentschädigung, nicht jedoch Studienbeihilfe und Einkünfte aus Feriialbeschäftigungen und Praktika, die im Rahmen der schulischen Ausbildung oder des Studiums absolviert werden, sofern die Bezieher dieser Einkünfte mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen.

Der Begriff der „begünstigten Person“ wird präzisiert, insbesondere wird erläutert, unter welchen Voraussetzungen ein Wohnbedarf anzunehmen ist. Um „Wohnnomaden“ und damit einhergehende Leerstellungen einzuschränken, soll künftig ein Wechsel zwischen geförderten Mietwohnungen nur unter bestimmten Voraussetzungen (zB Änderung der Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel etc.) möglich sein. Das Erfordernis, dass die begünstigte Person die geförderte Wohnung als Hauptwohnsitz nutzt, gilt nicht für Bewohner eines Wohnheimes und von Wohnverbundsystemen von Einrichtungen iSd § 16 Abs. 1 Z 2 lit. c.

Das höchstzulässige Jahreseinkommen zur Erlangung einer Wohnbauförderung entspricht dem höchstzulässigen Jahreseinkommen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997 (Anlage I valorisiert durch Verordnungen LGBl. Nr. 45/2011 und LGBl. Nr. 16/2017).

Die Vorschriften des § 6 entsprechen den bisherigen Bestimmungen. Abs. 3 stellt klar, dass bis zu 0,2 % der Mittel für Zwecke der Wohnbauforschung, der Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung und für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung für die Landesregierung verwendet werden können.

Abs. 4 stellt eine Umsetzung von Art. 12, 17 und 18 der RL 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. 10. 2012 zur Energieeffizienz, ABl. Nr. L 315 vom 14. 11. 2012, 1, dar. Das Land hat die Öffentlichkeit darüber zu informieren, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz gefördert werden und welche Vorteile Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz haben.

Die Arten der Förderung sind:

- Förderungskredite
- (rückzahlbare) Annuitätenzuschüsse
- Eigenmittlersatzkredite
- Zuschüsse
- Wohnbeihilfe

Die Details der Förderungskredite nach § 8 (Laufzeit, Zinsen, Tilgung) sollen in Richtlinien der Landesregierung geregelt werden.

In §§ 9 und 10 wird die Landesregierung ermächtigt, in Richtlinien zu regeln, ob und unter welchen Voraussetzungen begünstigen, natürlichen Personen, die eine Förderung nach dem II. oder IV. Abschnitt erhalten, Annuitätenzuschüsse zu einem Hypothekarkredit gewährt werden, und ob und unter welchen Voraussetzungen für die Rückzahlung von Krediten oder Eigenmitteln nach § 18 rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden. Die Regelungen über die Einstellung und Rückerstattung von Annuitätenzuschüssen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Bestimmungen (Kündigung oder Tilgung des Förderungskredites, das Wohnobjekt wird nicht vom Förderungswerber als Hauptwohnsitz genutzt, das Wohnobjekt wird anderen Personen überlassen oder das Eigentum am Objekt wird übertragen).

§ 11 (Sicherstellung des Förderungskredits) entspricht den bisherigen Bestimmungen.

§ 12 Abs. 1 (Kündigung des Kreditvertrages) entspricht den bisherigen Bestimmungen, in Z 5 wird näher präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Änderungen am oder im geförderten Objekt zur Kündigung des Förderungskredits führen. Nicht wesentlich sind Änderungen, die zu keiner Überschreitung der gesetzlich zulässigen Nutzfläche führen.

§ 12 Abs. 2 entspricht den bisherigen Vorschriften, die zulässige berufsbedingte Abwesenheit wurde von zwei auf drei Jahre ausgedehnt. Abs. 2 Z 5 nimmt nunmehr auch auf Fälle Bezug, bei welchen ein behördliches Nutzungsverbot vorliegt (zB § 46 der K-BO).

Wie bisher werden für den Fall einer Kündigung Kündigungszinsen, im Fall einer Stundung Stundungszinsen verlangt. Die konkrete Höhe der Zinsen ist jedoch in Richtlinien der Landesregierung unter Bedachtnahme auf bundesrechtliche Bestimmungen für Abgabenrückstände (Bundesabgabenordnung) festzusetzen. Abs. 4 und 5 entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Vorschriften, ebenso § 13.

## **Zum II. Abschnitt (§§ 14 und 15)**

§§ 14 und 15 regeln den Kleinbau bzw. die Eigenheimförderung. Die Eigenheimförderung ist in den letzten Jahren massiv zurückgegangen. Mögliche Ursachen liegen in den ab 2010 wirksam gewordenen erhöhten energetischen Anforderungen gemäß der Art. 15a B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 50/2009.

Im Rahmen des neuen Wohnbauförderungsgesetzes sollen besonders umwelt- und raumordnungstechnische Gesichtspunkte bei der Eigenheimförderung berücksichtigt werden. Zudem wird die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern, mit der die Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen geändert wird, zu berücksichtigen sein. Die im Rahmen des Klimaschutzabkommens von Paris (2015) eingegangene Verpflichtung seitens der Europäischen Union sieht eine Begrenzung der Treibhausgasemissionen bis 2030 und zumindest 40 % im Vergleich zu 1990 vor. Österreich hat bis 2020 eine Treibhausgasemissionsreduktion um 16 % gegenüber 2005 zu erreichen. Wesentliche Reduktionen an Treibhausgasemissionen sind auch im Bereich der Raumwärme (durch Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger) und durch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (Niedrigstenergiegebäude, umfassende energetische Sanierung) zu realisieren. In der Vereinbarung wird mit dem Begriff „hocheffiziente alternative Systeme“ definiert, welche Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen im Rahmen der Wohnbauförderung vorzugsweise zum Einsatz kommen sollen (biogene Energieträger, Solaranlagen, Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen etc.). Im Neubau soll ein Anspruch auf Förderung grundsätzlich dann bestehen, wenn

das Wohngebäude die energetischen Mindestanforderungen nach OIB Richtlinie 6 erfüllt. Weitere Förderungsanreize sollen zur Erreichung des Standards „Niedrigstenergiegebäude“ iSd Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden gesetzt werden. Die Richtlinie sieht vor, dass bis 31. Dezember 2020 alle neuen Gebäude Niedrigstenergiegebäude sind.

Nach dem II. Abschnitt sind begünstigte natürliche Personen im Hinblick auf die Errichtung von Wohnungen zur eigenen Nutzung (max. zwei Wohnungen bzw. zweite Wohnung auch zur Nutzung für nahestehende Personen) förderbar. Gegenstand der Förderung sind die Errichtung von Eigenheimen, Doppelhäusern (mit höchstens zwei Wohnungen), die Errichtung von Gebäuden im Gruppenwohnbau oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen sowie die Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in Wohnhäusern oder sonstigen Gebäuden (Nachverdichtung).

Die maximale Nutzfläche jeder Wohnung darf – wie bisher – 130 m<sup>2</sup>, bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Wird die maximal geförderte Nutzfläche überschritten, ist keine Förderung zu gewähren. In Ausnahmefällen kann von einem gänzlichen Entfall der Förderung Abstand genommen werden. Die weiteren Details der Förderung sind in Richtlinien der Landesregierung vorzusehen. Angedacht ist eine Grundförderung in Abhängigkeit von Flächenverbrauch/verdichtete Bauweise und Energieeffizienz, ergänzt um Erhöhungsbeträge für klimarelevante, energieeffiziente Maßnahmen (Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme wie Photovoltaikanlagen und Solaranlagen). Gefördert werden soll durch bedarfsgerechte Fördermodelle, die verschiedene Förderungsarten zulassen.

### **Zum III. Abschnitt (§§ 16 bis 21)**

Fördergegenstand ist die Errichtung von Mietwohnungen, Wohnheimen, Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in Wohnhäuser und sonstige Gebäude. Die Errichtung von Eigentumswohnungen wird nicht mehr gefördert. Förderungswerber sind gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach ihrem Gründungsziel ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen. Die Definition dieser Einrichtungen orientiert sich an §§ 34ff. der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961.

Neu aufgenommen wird die Möglichkeit, dass die Förderung im Rahmen des mehrgeschossigen Wohnbaus auch Geschäftsräume in geförderten Gebäuden umfassen kann, wenn sie zur ärztlichen Betreuung oder zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs oder Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlich sind.

Förderungsvoraussetzungen sind die Einhaltung der höchstzulässigen Nutzfläche je Wohnung (130/150 m<sup>2</sup>) und die Einhaltung der angemessenen Gesamtbaukosten und (neu) der förderbaren Abbruch- und Entsorgungskosten. Dies entspricht den bisherigen Bestimmungen. Neu aufgenommen werden die Bestimmungen, dass das Wohnbauvorhaben im Wohnbauprogramm ausgewiesen sein muss, Gemeinden und Einrichtungen nach § 16 Abs. 1 Z 2 lit. c verpflichtet sind, von den Mietern nur einen kostendeckenden Mietzins iSd Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG) zu verlangen und die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden muss. Wie bisher ist in Ausnahmefällen eine Überschreitung und Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten in berücksichtigungswürdigen Fällen zulässig.

Die Details der Förderung sollen in Richtlinien der Landesregierung geregelt werden. Explizit festgehalten wird, dass gemeinnützige Bauvereinigungen nur dann Fördermittel erhalten, wenn sie allfällige aufsichtsbehördliche Aufträge erfüllt haben.

Im mehrgeschossigen gemeinnützigen Wohnbau soll die Förderung im Wesentlichen – wie bisher – durch die Gewährung von Förderungskrediten erfolgen (§ 18).

Nach § 18 Abs. 3 sind bei der Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum natürlicher Personen allfällig gewährte Annuitätenzuschüsse einzustellen und gemeinnützige Bauvereinigungen zur sofortigen Rückzahlung verpflichtet, da der den gemeinnützigen Wohnbauträgern eingeräumte Bankkredit nicht an die Erwerber der Wohnungen übertragen wird und damit auch die Geschäftsgrundlage für die Gewährung von Annuitätenzuschüssen wegfällt.

Die Bestimmungen des § 19 entsprechen den bisherigen Vorschriften des § 45 K-WBFG 1997.

§ 20 sieht vor, dass geförderte Wohnungen in das Wohnungseigentum übertragen werden dürfen an: begünstigte Personen iSd § 5 Z 21 sowie Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen zur Weitergabe an begünstigte Personen. Voraussetzung ist nach § 5 Z 21 die österreichische Staatsbürgerschaft oder eine Gleichstellung (zB Staatsangehörige des EWR, denen nach dem Recht der

Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages dieselben Rechte in Wohnbauförderungsangelegenheiten zu gewähren sind wie österreichischen Staatsbürgern). Zu denken ist hier insbesondere an Familienangehörige von Unionsbürgern iSd RL 2004/38/EG und sog. Drittstaatsangehörige iSd RL 2003/109/EG (langfristig Aufenthaltsberechtigte), die diesen Status erhalten, wenn sie sich fünf Jahre ununterbrochen rechtmäßig in Österreich aufgehalten haben. Art. 11 der RL 2003/109/EG verlangt von den Mitgliedstaaten, langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige wie eigene Staatsangehörige zu behandeln, so auch auf dem Gebiet der Wohnversorgung.

Nach § 20 Abs. 3 dürfen geförderte Wohnungen vermietet werden an: begünstigt Personen iSd § 5 Z 21, Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen, natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an ihre Dienstnehmer sowie gemeinnützige juristische Personen zur Überlassung an Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen (Betreuung von Menschen in der Grundversorgung, Frauenhäuser udgl.) oder alte Menschen.

Vom höchstzulässigen Jahreseinkommen und vom Erfordernis der österreichischen Staatsbürgerschaft kann bei längerem Leerstand in Abwanderungsgemeinden abgesehen werden, wenn die Vermietung dieser Wohnung an eine begünstigte Person in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Vom höchstzulässigen Jahreseinkommen kann bei Reconstructing-Projekten abgesehen werden.

§ 20 Abs. 6 (Miet-Kauf) entspricht den bisherigen Bestimmungen des § 16 Abs. 5 des K-WBFG 1997.

§ 21 entspricht den bisherigen Bestimmungen des § 17 K-WBFG 1997 und soll insbesondere auch die Aufgabe der Gemeinden der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum verankern.

#### **Zum IV Abschnitt (§ 22)**

Wie bisher soll der Ersterwerb von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau direkt vom gewerblichen oder gemeinnützigen Bauträger gefördert werden. Förderungswerber kann nur eine begünstigte Person sein. Die Förderungsvoraussetzungen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Regelungen. Die Details der Förderung werden in Richtlinien der Landesregierung festgesetzt, die auch den höchstzulässigen Verkaufspreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche regeln sollen. Mit diesen Normierungen ebenso wie mit den Bestimmungen über die förderbare Nutzfläche sollen Förderungen im „Luxussegment“ hintangehalten werden.

#### **Zum V. Abschnitt (§§ 23 und 24)**

Der Eigenmittlersatzkredit dient der Finanzierung des vorgeschriebenen Baukostenbeitrags im mehrgeschossigen Wohnbau (in der Regel 5 % der Gesamtbaukosten bei Wohnungen, die vor 2001 zur Errichtung vorgesehen waren) und in Zukunft auch der Finanzierung des Grundkostenanteils. Die Bestimmungen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Bestimmungen des § 25 K-WBFG 1997. Die bisher vorgesehene Frist von 20 Jahren ab erstmaligem Bezug einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung für die Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites wird gestrichen, um Leerstellungen zu reduzieren. In Zukunft kann auch für den Erstmietler ein Kredit für den Grundkostenanteil beantragt werden. Der Eigenmittlersatzkredit kann – wie bisher – in der Höhe gewährt werden, als das unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche iSd § 15 Abs. 3, des Familieneinkommens des Mieters und der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung überschritten wird. Bis zu einem Jahreseinkommen von zwei Dritteln des höchstzulässigen Familieneinkommens gemäß § 5 Z 22 ist die Aufbringung von Eigenmitteln nicht zumutbar.

#### **Zum VI Abschnitt (§§ 25 bis 30)**

Bereits mit der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 11/2006, haben sich Bund und Länder auf gemeinsamen Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Gebäuden zum Zweck der Verringerung von Treibhausgasemissionen aus dem Bereich der Raumwärme verständigt. Die Wohnbauförderung soll energetisch-ökologischen Erfordernissen bei der Sanierung gerecht werden und setzt daher die Erfüllung von Qualitätsstandards hinsichtlich des Energieverbrauchs, der verwendeten Baumaterialien und der Haustechnik voraus. Die Vereinbarung diene der Erreichung des Kyoto-Ziels, welches die Industrieländer zwischen 2008 und 2012 zur Reduktion der Treibhausgase verpflichtete. Die EU hat aufgrund länderspezifischer Gegebenheiten ihre gemeinschaftliche Kyoto-Verpflichtung von

insgesamt 8 % innerhalb der EU umverteilt (Österreich minus 13 %). Die Nachfolgevereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 50/2009, verfolgte die Zielsetzungen der Steigerung der Sanierungsrate im Wohnbau, das Zurückdrängen der Nutzung fossiler Brennstoffe für Warmwasser und Heizung, die Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch Verbesserung der Gebäudeeffizienz (Wärmedämmung) und der Effizienz von Heizungs- und anderen Haustechnikanlagen sowie durch Einsatz erneuerbarer Energieträger für Heizung und Warmwasser.

Mit der Änderung der letztgenannten Vereinbarung im Jahr 2016 soll die Umsetzung energetisch-ökologischer Kriterien im Bereich der Wohnhaussanierung fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Die im Rahmen des Klimaschutzabkommens von Paris (2015) eingegangene Verpflichtung seitens der Europäischen Union sieht eine Begrenzung der Treibhausgasemissionen bis 2030 und zumindest 40 % im Vergleich zu 1990 vor. Österreich hat bis 2020 eine Treibhausgasemissionsreduktion um 16 % gegenüber 2005 zu erreichen. Wesentliche Reduktionen an Treibhausgasemissionen sind auch im Bereich der Raumwärme (durch Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger) und durch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (Niedrigstenergiegebäude, umfassende energetische Sanierung durch Einbeziehung möglichst der gesamten Gebäudehülle, Heizwärmebedarfsreduktion durch Sanierung) zu realisieren. In der Vereinbarung wird mit dem Begriff „hocheffiziente alternative Systeme“ definiert, welche Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen im Rahmen der Wohnbauförderung vorzugsweise zum Einsatz kommen sollen (biogene Energieträger, Solaranlagen, Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen etc.).

Im Rahmen der Sanierungsförderung wurden neben der Sanierung von Wohnraum die Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau in Bestandsobjekte (älter als 20 Jahre) und der Erwerb von Bestandsobjekten (älter als 20 Jahre) mit höchstens zwei Wohnungen aufgenommen. Die Förderung der Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten soll (wie bisher im Rahmen des Landes-Wohn- und Siedlungsfonds) auch für gewerbliche Bauträger förderbar sein. Die Förderungsbereiche im Rahmen der Sanierung wurden folgendermaßen konkretisiert:

1. Beratungsleistungen (zB Sanierungscoach, Sanierungsberatung)
2. allgemeine Sanierungsmaßnahmen (zB erstmaliger Einbau von Sanitäranlagen)
3. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes von Wohnobjekten in Form von Einzelbauteilsanierung (zB Tausch von Fenstern) und umfassenden energetischen Sanierungen
4. Energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen (zB Solar- und Photovoltaikanlagen)
5. Maßnahmen zur Reduktion von Feinstaubbelastung, Luftschadstoff- und Treibhausgasemissionen
6. Maßnahmen für barrierefreie Wohnungen (insbesondere im Zugangs- und Sanitärbereich, damit Menschen möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben können)
7. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, deren Bausubstanz eine Revitalisierung oder eine Nutzungsänderung rechtfertigt, insbesondere wenn das Förderobjekt in einem Siedlungsschwerpunkt gelegen ist. Förderwerber können sowohl natürliche Personen als auch juristische Personen sein, die beispielsweise Mietwohnungen in ein Bestandsobjekt einbauen und bisher über den Wohn- und Siedlungsfonds gefördert wurden.
8. Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens zwei Wohnungen durch begünstigte Personen. Die bestehende „Hauskauf“-Förderung soll künftig nur dann möglich sein, wenn das Bestandsobjekt entweder die erforderlichen energetischen Mindeststandards aufweist oder zeitnah energetisch saniert wird.
9. Sanierung im mehrgeschossigen Wohnbau von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden. Hier kann der Umbau von Mietwohnungen, insbesondere Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen und Wohnungsteilungen gefördert werden, um Leerstehungen zu begegnen.
10. Qualitätssicherungsmaßnahmen
11. Infrastruktureinrichtungen für alternative Mobilitätsformen (zB Ladestationen für Elektroautos)

Grundsätzlich dürfen Förderungen – wie bisher – nur gewährt werden, wenn das Förderobjekt mindestens 20 Jahre alt ist. Die bisherigen Ausnahmen werden modifiziert:

- Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen bei einer Bauvollendung vor mindestens fünf Jahren
- Maßnahmen die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftigen Menschen dienen und Maßnahmen zur Barrierefreiheit



- Anschluss an Fernwärme oder Maßnahmen iSd § 25 Abs. 2 Z 2, 9 oder 11 (allgemeine Sanierungsmaßnahmen und Sanierungen im mehrgeschossigen Wohnbau, wobei ein Absehen vom Mindestalter 20 Jahre im mehrgeschossigen gemeinnützigen Wohnbau nur dann vorgesehen werden soll, wenn ein objektbezogenes Gesamt-sanierungs- bzw. strategiekonzept vorgelegt wird, und Infrastruktureinrichtungen für alternative Mobilitätsformen).

Neu ist die Voraussetzung, dass die förderbare Nutzfläche 200 m<sup>2</sup> je Wohnung nicht überschreiten darf. Betont wird energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen als Ziel der Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der geplanten Neuordnung der Energieberatung im Weg eines eigenen Beratungstools (standardisierte Beratungssoftware des EnergieberaterNetzwerkes Kärnten) wird der Energieausweis künftig nicht in jedem Fall verlangt. Explizit verankert wird, dass Bestand und geförderte Maßnahmen mit dem Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplänen vereinbar sein müssen. Im Fall einer Vermietung des sanierten Wohnobjektes darf für die Laufzeit der Förderung nur das angemessene Entgelt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder der für das Bundesland Kärnten jeweils gültige Richtwert für eine vermietete Wohnung der Ausstattungskategorie A ohne Zuschläge nach den mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden. Damit soll der sozial- und gesellschaftspolitischen Zielsetzung der Wohnbauförderung der Schaffung von hochwertigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und der Dämpfung der Wohnkostenbelastung Rechnung getragen werden.

Eine weitere sozialpolitische Zielsetzung, Stärkung der Gemeinschaft durch Integration, wird durch die Regelung des § 26 Abs. 2 verfolgt, wonach die Voraussetzung, dass die Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen als Hauptwohnsitz bewohnt werden müssen, dann nicht erforderlich ist, wenn die Wohnräume Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen oder alten Menschen dienen sollen, und Förderungswerber eine gemeinnützige juristische Person ist.

Vom Erfordernis einer Energieberatung vor Ort kann in den zu erlassenden Richtlinien abgesehen werden, wenn die Sanierungsmaßnahmen keine energierelevanten Auswirkungen haben.

Die Details der Sanierungsförderung sollen in Richtlinien der Landesregierung geregelt werden. So soll es auch möglich sein, nicht nur mit Zuschüssen zu fördern, sondern auch mit Förderungskrediten. Der Kreis der Förderungswerber entspricht den bisherigen Bestimmungen. So hängt – wie bisher – die Förderungswürdigkeit nicht von einem höchstzulässigen Jahreseinkommen ab, und sind auch gewerbliche Bauträger förderungswürdig. Lediglich beim „Hauskauf“ wird an das Erfordernis eines höchstzulässigen Jahreseinkommens (begünstigte Person) angeknüpft.

Die bisherigen Regelungen des § 11 Abs. 4 K-WBFG 1997 über die Erlassung von Richtlinien für die Vergabe als fördervertragliche Voraussetzung für den mehrgeschossigen Wohnbau werden in § 28 Abs. 2 aufrecht erhalten, sollen sich in Zukunft jedoch nur mehr auf die Sanierung beziehen. Nach Art. 14b Abs. 1 B-VG ist die Gesetzgebung in den Angelegenheiten des öffentlichen Auftragswesens Bundessache, soweit nicht Angelegenheiten der Nachprüfung betroffen sind. Wie sich aus den Erläuterungen zu dieser Bestimmung ergibt (AB 1118 BlgNR XXI. GP), ist der Kompetenzbegriff „öffentliches Auftragswesen“ dem Gemeinschaftsrecht entlehnt. Er ist allerdings nicht auf die Umsetzung der einschlägigen EG-Richtlinien beschränkt, sondern soll auch zur innerstaatlichen Umsetzung künftiger Rechtsakte und der Rechtsprechung des EuGH auf diesem Gebiet ermächtigen. Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Kompetenztatbestand um Sonderzivilrecht für die Vergabe öffentlicher Aufträge; er ermächtigt also zur Erlassung staatspezifischer Sonderregelungen über das Verhältnis des privatwirtschaftlich handelnden Staates zu Privatpersonen. Die Erläuterungen halten fest, dass der Kompetenztatbestand im Sinn der „Wesenstheorie“ (VfSlg. 2192/1951) in einem weiten Sinn zu verstehen ist (vgl. Rundschreiben des Bundeskanzleramt-Verfassungsdienstes vom 6.8.2004, GZ: BKA-600.883/0023-V/A/8/2004, betreffend die Erlassung vergaberechtlicher Regelungen im Gesetzes- und Verordnungsrang).

Die Bundesverfassung kennt keine konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen, ein und dieselbe Materie kann nur einem einzigen Kompetenztatbestand zugeordnet werden (Prinzip der Exklusivität der Kompetenzbereiche, vgl. Funk, Die grundlegenden Ordnungsprobleme im System der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung, JBl 1976, 449f.). Es dürfte daher ausgeschlossen sein, dass der Landesgesetzgeber vergaberechtliche Regelungen für juristische Personen unter dem Kompetenztatbestand „öffentliches Auftragswesen“ schafft. Es wird jedoch unter dem Kompetenztatbestand des Art. 14b B-VG nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Sachverhalte nach verschiedenen Gesichtspunkten geregelt werden können (vgl. VfSlg. 7169/1973 mwH; 7792/1976; 15.552/1999).

Unter Bezugnahme auf diese Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes schließt eine weitreichende umfassende Bundeskompetenz nicht eine Regelung der Länder aus, zu welcher diese gemäß Art. 15 Abs. 1 und Art. 17 B-VG berufen sind. Nachdem das Land Förderungen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung im Bereich der Wohnbauförderung regeln darf, ist es durchaus zulässig,

vertragliche Bedingungen und Auflagen als Fördervoraussetzungen zu regeln. Das Land ist in der Ausgestaltung seiner Gesetzgebungskompetenz nicht völlig frei, seine Regelungen unter einem bestimmten Regelungsaspekt absolut zu setzen und damit in die Kompetenz des Bundes im Bereich des „öffentlichen Auftragswesens“ einzugreifen, diese auszuhöhlen oder zu unterlaufen.

„...Der den Bundesstaat konstituierenden Bundesverfassung muss nämlich unterstellt werden, die Grundlage einer harmonisierenden Rechtsordnung zu sein, in der (allenfalls divergierende) Interessen von Bund und Ländern, auch so weit diese in Akten der Gesetzgebung ihren Niederschlag finden, aufeinander abgestimmt sind. Der rechtspolitische Gestaltungsspielraum des Landes- (ebenso wie jener des Bundes)gesetzgebers ist deshalb insoweit eingeschränkt, als es ihm verwehrt ist, Regelungen zu treffen, die sich als sachlich nicht gerechtfertigte Beeinträchtigung der Effektivität von Regelungen der gegenbeteiligten Rechtssetzungsautorität darstellen (VfSlg. 10.292/1984). Dies bedeutet auch, dass die zur Gesetzgebung berufenen Gebietskörperschaften die Interessen, die von der gegenbeteiligten Gebietskörperschaft wahrzunehmen sind, durch den Gesetzgebungsakt nicht unterlaufen dürfen (vgl. dazu etwa das Erkenntnis vom 5.10.1998, G 117/98, Slg. 15.281) .....“ (VfSlg. 15.552/1999).

Dieses „Berücksichtigungsgebot“ für die Kompetenzausübung der Gebietskörperschaften wird im vorliegenden Entwurf des § 28 Abs. 2 insofern berücksichtigt, als Vertragsbedingungen für die Wohnbauförderung nur insoweit normiert werden, als Auftraggeber (wie zB Gemeinden) nicht ex lege in den Geltungsbereich des Bundesvergabegesetzes fallen. Die vorgeschlagenen Vertragsbedingungen würden jedenfalls für gemeinnützige Wohnbauvereinigungen iSd Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979, idgF, sowie für Vereinigungen iSd § 16 Abs. 1 Z 2 lit. c (Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach ihrer Satzung ausschließlich kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen) gelten.

#### **Zum VII. Abschnitt (§§ 31 bis 33)**

§§ 31 und 32 entsprechen den bisherigen Bestimmungen. § 33 regelt die Voraussetzungen, unter denen das Land die Vermietung einer geförderten Wohnung an nicht nahestehende Personen genehmigen kann, wenn die Wohnung wegen Abwesenheit aufgrund zwingender beruflicher Gründe, aufgrund von Unterrichtszwecken oder in berücksichtigungswürdigen Fällen für einen Zeitraum von höchstens drei Jahren nicht benützt werden kann. Da die Zielsetzung des sozialen Wohnbaus nicht in Frage gestellt werden soll, darf bei der Vermietung höchstens der Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A nach dem Mietrechtsgesetz verlangt werden.

#### **Zum VIII. Abschnitt (§§ 34 bis 41)**

Die Wohnbeihilfe als Subjektförderung im Rahmen der Wohnbauförderung soll nach den bisherigen Bestimmungen gewährt werden. Bei der Gewährung von Wohnbeihilfen handelt es sich um Förderungsmaßnahmen, die vom Land im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung gewährt werden. Mit der Annahme des Förderungsansuchens (Zusicherung) wird zwischen dem Beihilfenbezieher und dem Land ein Förderungsvertrag im Rahmen der Bestimmungen des K-WBFG und der Wohnbauförderungsgesetz-Durchführungsverordnung 2011 abgeschlossen (zur zivilrechtlichen Gestaltung der Wohnbeihilfen mit dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz, LGBl. Nr. 3/1992, vgl. die Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf §§ 4 und 28. Zl. Verf 105/6/90; Cede, Wohnbauförderung, in: Pürgy (Hrsg), Das Recht der Länder, II/1, 880; vgl. grundlegend zum Begriff der Förderungsmaßnahme und zum privatrechtlichen Subventionsverhältnis OGH 25. 1. 1995, 3Ob505/95).

Neu ist die Vorschrift, dass Wohnbeihilfe nur gewährt wird, wenn der Hauptmietzins das angemessene Entgelt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder den für das Bundesland Kärnten jeweils gültigen Richtwert für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie A nach den mietrechtlichen Vorschriften ohne Zuschläge nicht übersteigt. Damit soll sichergestellt werden, dass Wohnbeihilfe nur bei Wohnungen, für die ein angemessener Mietzins verlangt wird, und nicht im „Luxussegment“ gewährt wird. In § 50 ist eine Übergangsbestimmung für begründete Ausnahmefälle vorgesehen.

Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen zur Erlangung von Wohnbeihilfen wurden modifiziert. Es erfolgt eine Klarstellung, dass bei Änderung der maßgeblichen Voraussetzungen eine Neubemessung der Wohnbeihilfe zu erfolgen hat. Dies kann sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Verringerung der Wohnbeihilfe führen.

Die Möglichkeit der Rückforderung einer aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages gewährten Förderung bestimmt sich nach dem Inhalt der Vereinbarung, also aus der Auslegung des Förderungsvertrages (vgl. OGH vom 21. 6. 2007, 6Ob118/07g). Das Land kann die von ihm erbrachten Leistungen zurückfordern, soweit sie über den Inhalt seiner Verpflichtungserklärung hinausgehen. In

diesem Umfang kann die irrtümliche Zahlung einer Nichtschuld vorliegen, die gemäß § 1431 ABGB zur Rückforderung des Geleisteten berechtigt (vgl. OGH 25. 1. 1995, 3Ob505/95; OGH 8. 11. 2011, 10Ob 35/11m; VwGH. 18.11. 2009, 2009/08/0216). Nach der zwischen den Vertragsparteien entsprechend der gesetzlichen Regelung getroffenen Vereinbarung ist der Beihilfenempfänger in jedem Fall einer unrechtmäßig bezogenen Beihilfe zur Rückzahlung verpflichtet, es sei denn, dass das Gesetz eine andere Regelung trifft. Nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 hat die Landesregierung keine Ermächtigung auf die Rückforderung zu Unrecht ausgezahlter Wohnbeihilfe zu verzichten. Es ist irrelevant, ob die zu Unrecht empfangene Wohnbeihilfe gutgläubig empfangen oder verbraucht worden ist (vgl. zu anderem Wortlaut VwGH vom 2. 5. 2012, 2010/08/0095 zu § 25 Arbeitslosenversicherungsgesetz 1977). Sowohl die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung der Wohnbeihilfe als auch die Dauer der Gewährung sind in für den Beihilfenempfänger kundgemachten Rechtsvorschriften ersichtlich (vgl. § 2 ABGB; OGH 25. 1. 1995, 3 Ob 505/95). Soweit der Rückforderungsanspruch durch das Gesetz zeitlich nicht begrenzt wird, ist von einem zeitlich unbegrenzten Rückforderungsanspruch auszugehen. Eine Begrenzung der Rückforderung unterliegt lediglich den allgemeinen Verjährungsvorschriften nach ABGB (vgl. VwGH vom 11.7. 2012, 2011/08/0363 zu § 24 Abs. 2 Arbeitslosenversicherungsgesetz idF BGBl. I Nr. 82/2008).

Um die Empfänger von Wohnbeihilfe, die nicht zu den einkommensstarken Schichten zählen, nicht mit finanzieller Ungewissheit und unbilliger Härte zu belasten, soll daher das Recht auf Rückforderung zu Unrecht empfangener Wohnbeihilfe mit drei Jahren begrenzt werden (§ 38 Abs. 3).

Nach § 38 Abs. 4 des Gesetzesentwurfes darf die Landesregierung auf die Rückforderung auf Ansuchen des Schuldners ganz oder teilweise verzichten, wenn die Rückforderung nach der Lage des Falles, insbesondere unter Berücksichtigung der Familien-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse unbillig wäre und eine soziale Härte darstellen würde (vgl. auch §§ 26, 27 und 29 des Kärntner Chancengleichheitsgesetzes; §§ 9 und 9a des Kärntner Familienförderungsgesetzes). Darüber hinaus wird normiert, dass die Verjährung unterbrochen wird, wenn die Geltendmachung der Rückzahlung dem Ersatzpflichtigen zugegangen ist. In Abweichung von § 1497 ABGB wird die Verjährung schon mit der Geltendmachung der Rückzahlung gegenüber dem Ersatzpflichtigen, und nicht erst mit Anerkenntnis oder Klage unterbrochen.

#### **Zum IX. Abschnitt (§§ 42 bis 46)**

Dieser Abschnitt übernimmt im Wesentlichen die bisherigen Verfahrensbestimmungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997.

Die Formblätter zur Erlangung von Wohnbauförderung oder Wohnbeihilfe sind von der Landesregierung auf der Homepage des Landes ([www.ktn.gv.at](http://www.ktn.gv.at)) zu veröffentlichen.

Hinsichtlich der Bauausführung darf eine Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn auch bei Förderungen nach dem III. Abschnitt, nach § 25 Abs. 2 Z 7 im mehrgeschossigen Wohnbau und nach § 25 Abs. 2 Z 9 erteilt werden, wenn das Vorhaben im Wohnbauprogramm enthalten ist, von der Landesregierung geprüft und als den Förderungsvoraussetzungen entsprechend beurteilt worden ist.

Im Rahmen der Sanierung kann grundsätzlich im Zeitpunkt der Antragstellung mit der Bauausführung begonnen werden, wenn eine allenfalls erforderliche Baubewilligung vorliegt und allenfalls erforderliche Energieausweise und Energieberatungsprotokolle in die dafür vorgesehene Datenbank für Energieausweise übermittelt wurden. Dies gilt nicht für Maßnahmen nach § 25 Abs. 2 Z 7 und 9, da es sich hier um umfangreiche Baumaßnahmen handelt, bei welchen das Vorliegen der Fördervoraussetzungen vorab von der Landesregierung geprüft werden muss.

§ 45 entspricht dem bisherigen § 43 K-WBFG 1997. Nach §§ 12 Abs. 1 und 4 des Kärntner Mindestsicherungsgesetzes wird die Wohnbeihilfe nach dem VIII. Abschnittes des K-WBFG 1997 auf den angemessenen Wohnbedarf iSd K-MSG angerechnet. Für die Sozialhilfebehörden ist es daher wesentlich, dass sie Höhe und Bezugsdauer der Wohnbeihilfe kennen.

Gemäß der Verfassungsbestimmung des § 1 des Datenschutzgesetzes 2000 – DSG 2000 hat jedermann, insbesondere auch im Hinblick auf die Achtung seines Privat- und Familienlebens, Anspruch auf Geheimhaltung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten, soweit ein schutzwürdiges Interesse daran besteht. Soweit die Verwendung von personenbezogenen Daten nicht im lebenswichtigen Interesse des Betroffenen oder mit seiner Zustimmung erfolgt ist, sind Beschränkungen des Anspruchs auf Geheimhaltung nur zur Wahrung überwiegender berechtigter Interessen eines anderen zulässig, und zwar bei Eingriffen einer staatlichen Behörde nur auf Grund von Gesetzen, die aus den in Art. 8 Abs. 2 EMRK genannten Gründen notwendig sind. Derartige Gesetze dürfen die Verwendung von Daten, die ihrer Art nach besonders schutzwürdig sind, nur zur Wahrung wichtiger öffentlicher Interessen vorsehen und

müssen gleichzeitig angemessene Garantien für den Schutz der Geheimhaltungsinteressen der Betroffenen festlegen.

§ 6 DSGVO 2016 regelt die Grundsätze für die Datenverwendung (d.h. die Verarbeitung und Übermittlung). Demnach dürfen Daten nur

- „1. nach Treu und Glauben und auf rechtmäßige Weise verwendet werden;
2. für festgelegte, eindeutige und rechtmäßige Zwecke ermittelt und nicht in einer mit diesen Zwecken unvereinbaren Weise weiterverwendet werden; die Weiterverwendung für wissenschaftliche oder statistische Zwecke ist nach Maßgabe der §§ 46 und 47 zulässig;
3. soweit sie für den Zweck der Datenanwendung wesentlich sind, verwendet werden und über diesen Zweck nicht hinausgehen;
4. so verwendet werden, dass sie im Hinblick auf den Verwendungszweck im Ergebnis sachlich richtig und, wenn nötig, auf den neuesten Stand gebracht sind;
5. solange in personenbezogener Form aufbewahrt werden, als dies für die Erreichung der Zwecke, für die sie ermittelt wurden, erforderlich ist; eine längere Aufbewahrungsdauer kann sich aus besonderen gesetzlichen, insbesondere archivrechtlichen Vorschriften ergeben.“

§ 7 Abs. 2 DSGVO 2016 bestimmt weiter, dass Daten nur übermittelt werden dürfen, wenn sie aus einer zulässigen Datenanwendung stammen, der Empfänger dem Übermittelnden seine ausreichende gesetzliche Zuständigkeit oder rechtliche Befugnis im Hinblick auf den Übermittlungszweck glaubhaft gemacht hat und durch Zweck und Inhalt der Übermittlung die schutzwürdigen Geheimhaltungsinteressen des Betroffenen nicht verletzt werden. Die Zulässigkeit einer Datenverwendung setzt voraus, dass die dadurch verursachten Eingriffe in das Grundrecht auf Datenschutz nur im erforderlichen Ausmaß und mit den gelindesten zur Verfügung stehenden Mitteln erfolgen und dass die Grundsätze des § 6 eingehalten werden (§ 7 Abs. 3 DSGVO 2016).

Schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen des Betroffenen werden ua. dann nicht verletzt, wenn eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung oder Verpflichtung zur Verwendung der Daten besteht (§ 8 Abs. 1 Z 1 DSGVO 2016) oder die Verwendung der Daten für einen Auftraggeber des öffentlichen Bereichs eine wesentliche Voraussetzung für die Wahrnehmung der ihm gesetzlich übertragenen Aufgaben ist (§ 8 Abs. 3 Z 1 iVm § 8 Abs. 1 Z 4 DSGVO 2016).

§ 45 des Entwurfs normiert in Abs. 1 grundsätzlich, welche Daten die Landesregierung zur Feststellung der Förderungswürdigkeit verarbeiten darf. Diese Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit auch den Sozialhilfeträgern, Trägern der sozialen Mindestsicherung und den für die Besorgung der Aufgaben der sozialen Mindestsicherung zuständigen Organen übermittelt werden. Dabei gilt jedoch Folgendes zu beachten:

Die Übermittlung hat „im Zuge von Anfragen“ zu erfolgen, der Anfrage muss daher ein konkreter Fall zugrunde liegen. Ein pauschaler Datenabgleich zwischen der Landesregierung als für die Wohnbauförderung zuständige Stelle und den Sozialämtern ist nicht zulässig.

In welcher Form die Anfrage erfolgt, ist vom Gesetz nicht eingeschränkt. Sie kann daher sowohl mündlich wie auch schriftlich oder im Rahmen eines IT-Systems erfolgen. Notwendig ist jedenfalls, dass sowohl die anfragende Stelle wie auch der Gegenstand der Anfrage und die beauskunfteten Daten nachvollziehbar gestaltet sind, um eine stichprobenartige Kontrolle zu ermöglichen. Bei IT-Systemen müssen diese so programmiert werden, dass Abfragen protokolliert und damit für Kontrollen nachvollziehbar sind (vgl. § 14 DSGVO 2016). Jeder Abfrage muss ein konkreter Aktenfall (zumindest ein Aktenvermerk) zum Nachweis der Notwendigkeit der Anfrage zur Prüfung der Förderungswürdigkeit zugeordnet werden können.

Die Datenübermittlung hat verhältnismäßig zu erfolgen, d.h. nur im erforderlichen Ausmaß und mit den gelindesten zur Verfügung stehenden Mitteln. Der Gesetzgeber hat dabei schon in einem ersten Schritt die notwendige Verhältnismäßigkeitskontrolle vorweggenommen, in dem die Übermittlung lediglich auf bestimmte Datenarten beschränkt wird. Eine Einsichtnahme in den gesamten eine Person betreffenden Akt der Wohnbauförderung wäre für die Sozialämter überschießend.

Die Vorschriften über die begünstigte Rückzahlung entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Bestimmungen des § 46 K-WBFG 1997. Natürliche Personen können von der begünstigten Rückzahlung allerdings nur dann Gebrauch nehmen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung das höchstzulässige Jahreseinkommen, welches als Voraussetzung für eine Förderungswürdigkeit normiert ist (§ 5 Z 22), nicht überschreiten. Dies entspricht den Empfehlungen des Kärntner Landesrechnungshofes (Bericht LRH 208/B/2016 Wohnbauförderung). Die neuerliche Einkommensprüfung dient dem sozialen Förderungszweck der Wohnbauförderung.

Die vorzeitige begünstigte Rückzahlung von Krediten juristischer Personen im mehrgeschossigen Wohnbau soll nur nach Maßgabe einer Verordnung möglich sein. Eine Verordnung darf erlassen werden, wenn dies zur Erreichung wohnbauförderungspolitischer Zielsetzungen zweckmäßig ist. Die Einführung entsprechender Regelungen wird daher von der Situation am Wohnungsmarkt und davon abhängen, ob ausreichend erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung steht und ob Mietensenkungen im mehrgeschossigen Wohnbau erforderlich sind. Das Kriterium, dass die begünstigte Rückzahlung zur Gänze mietpreisreduzierend zu berücksichtigen ist, entspricht diesen Zielsetzungen. Dies ist der Landesregierung nachzuweisen. Weitere Voraussetzungen sind durch die Verordnung festzulegen.

Begründet wird die in § 46 K-WBFG 2017 vorgenommene differenzierte Behandlung der privaten und juristischen Personen in Bezug auf eine mögliche Inanspruchnahme der begünstigten Rückzahlung von Wohnbauförderungsdarlehen mit dem Vergleich der für Mieter im mehrgeschossigen Wohnbau und Eigentümer eines Eigenheims aus der Errichtung des Wohnobjektes unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln resultierenden Finanzierungskosten.

**Mehrgeschossiger gemeinnütziger Wohnbau:**

Die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist wohnbaupolitische Zielsetzung. Aufgrund des Umstandes, dass das gegenwärtige Finanzierungsmodell der Gewährung von Förderdarlehen im Ausmaß von 35% der angemessenen Gesamtbaukosten und rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen von 65% der Gesamtbaukosten österreichweit zu bilanziellen Problemen auf Seiten der gemeinnützigen Wohnbauträger führte, ist eine Umstellung des Fördermodells vorzunehmen und sind kostengünstige leistbare Mieten nur im Wege einer höheren Förderintensität, dh höheren Ausmaßes an Förderungsdarlehen sicherzustellen.

Die Miete setzt sich aus verschiedenen Komponenten, wie Grundkosten, EVB, Betriebskosten, Rücklagenkomponente, Heizkosten, Finanzierungskosten, Verwaltungskosten, USt, etc. zusammen und sind die Finanzierungskosten (WBF/Bank) ein wesentlicher Kostenfaktor in der Mietkalkulation. Um der wohnbaupolitischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist daher der Finanzierungskostenanteil möglichst niedrig zu halten und ist gegenwärtig nur eine Anfangs- Finanzierungsmiete von max. € 3,20/m<sup>2</sup> Nutzfläche mit flachem Verlauf vertretbar.

Um dieses Mietniveau sicherzustellen, ist die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln in einem Ausmaß von 70% - 80% der Gesamtbaukosten bzw. ein Finanzierungsmodell mit dieser Förderintensität erforderlich. Nur diese hohe Förderungsintensität sichert leistbare Mieten.

**Eigenheim:**

Die Förderung für die Errichtung von Eigenheimen beläuft sich unter der Prämisse der Gewährung eines Wohnbauförderungskredites und nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse auf rd. 20% der Gesamtbaukosten und weist gegenüber dem mehrgeschossigen Wohnbau eine wesentlich geringere Förderungsintensität auf.

**Schlussfolgerung:**

Aus der Gegenüberstellung der angeführten Finanzierungsmodelle für den mehrgeschossigen Wohnbau und die Eigenheime resultiert, dass der Mieter im Rahmen des mehrgeschossigen Wohnbaus aufgrund der höheren Förderungsintensität eine gegenüber dem Eigenheimbesitzer wesentlich geringere Belastung aus den Finanzierungskosten hat. Dieser Umstand rechtfertigt, dem Eigenheimbesitzer einen zusätzlichen Bonus im Wege der begünstigten Rückzahlung zu gewähren, da trotz und nach Inanspruchnahme der begünstigten Rückzahlung die Finanzierungskosten im Eigenheim noch immer über jenen des mehrgeschossigen Wohnbaus liegen.

#### **Zum X. Abschnitt (§§ 47 und 48)**

Die Regelungen über den Wohnbauförderungsbeirat entsprechen den bisherigen Bestimmungen.

#### **Zum XI. Abschnitt (§§ 49 und 50)**

§ 50 enthält erforderliche Übergangsbestimmungen.

Die Auflage der Weitergabe der finanziellen Begünstigung an die Mieter bei der begünstigten Rückzahlung in § 50 Abs. 13 und 14 ist vor dem Hintergrund der sozialpolitischen Zielsetzung des geförderten Wohnbaus und der Widmung dieser finanziellen Mittel für die Schaffung von leistbarem Wohnraum und leistbarer Mieten für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten sachlich gerechtfertigt.

Die Modifikation des Kündigungsgrundes, der nur bei einem Leerstand von mindestens 25% der Wohnungen im Förderobjekt zum Tragen kommen soll, dient auch der Verwirklichung dieses Zwecks, da bei einer begünstigten Rückzahlung in größerem Ausmaß sich dieser finanzielle Vorteil wieder in günstigeren Mieten niederschlägt. Günstigere Mieten bringen für das Land wiederum eine finanzielle Entlastung im Wohnbeihilfenbereich. Ferner soll Mietnomadentum verhindert werden, das dadurch charakterisiert ist, dass Mieter aus älteren Wohnblocks mit höheren Mieten in neue Wohnblocks mit einer günstigeren Mietentwicklung umziehen. Das Problem des Leerstands stellt sich insbesondere in den peripheren Lagen und in ländlich strukturierten Gemeinden, die eine negative Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung aufweisen. Um eine weitere Abwanderung der Wohnbevölkerung zu verhindern, muss insbesondere in diesen Bereichen wohnbauförderungspolitisch korrigierend eingegriffen werden.

### **Zur Änderung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 52/2013 (Art. IV) und § 50 Abs. 15 des K-WBFG 2017**

Aufgrund der nach den Kärntner Wohnbauförderungsgesetzen 1992 und 1997 vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen, die ein sprunghaftes Ansteigen der Annuitäten in einem 5-Jahresintervall, insbesondere ab dem 21. Jahr der Darlehenslaufzeit vorsehen, liegen die Mieten in diesen geförderten Altobjekten über dem Mietenniveau in geförderten Neuobjekten. Die entsprechenden Zurechnungen in den Mietvorschreibungen führen zu einer steigenden und kaum verkraftbaren Belastung für die Mieter und hat dieser Umstand zur Folge, dass die betreffenden Wohngebäude zunehmend unattraktiv für potenzielle Mieter werden, was zunehmend zu Leerstehungen und Bedarf an kostengünstigen leistbaren Mietwohnungen führt. Zur Schaffung eines attraktiven leistbaren Mietangebotes in geförderten Altobjekten ist für die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1992 gewährten Wohnbauförderungsdarlehen in Abänderung des im Jahr 2013 beschlossenen Mietensenkungsprogramms eine weitere Mietensenkung und für die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1997 vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen ab dem 21. Jahr der Laufzeit eine Mietensenkung durch Herabsetzung der halbjährlich die Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitätenleistungen unter Verlängerung der Darlehenslaufzeit vorgesehen. Durch diese Maßnahme soll die auf die Wohnbauförderung entfallende monatliche Finanzierungsmiete ab dem 21. Jahr der Darlehenslaufzeit auf monatlich € 2,70/m<sup>2</sup> (netto) und in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum auf monatlich € 2,40/m<sup>2</sup> (netto), wenn die Antragsteller aus Eigenmitteln einen Beitrag von monatlich € 0,15/m<sup>2</sup> (netto) valorisiert auf die Darlehenslaufzeit leisten, abgesenkt werden.

### **Zur Änderung des Gesetzes, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird (Art. II)**

Neben dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 besteht ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten als ein historisch gewachsenes Instrument der Wohnbauförderung, der mit Gesetz vom 17. Dezember 1971 eingerichtet worden ist. Im Rahmen des Fonds werden im Wesentlichen Fertigstellungskredite vergeben. Die Schaffung von Wohnraum durch Zubau, Einbau oder Umbau, die Errichtung von Mietwohnungen durch Neubau und der Ankauf von bestehenden Wohnobjekten zur Beseitigung sozialer Wohnungsnotstände werden gefördert. Insbesondere wird auch Personen, die wegen eines zu hohen Einkommens keine Wohnbauförderung in Anspruch nehmen können, eine Förderung ermöglicht. Die klimarelevanten und ökologischen Förderungsvoraussetzungen entsprechen den technischen Voraussetzungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997.

Die Parallelstruktur von zwei verschiedenen Instrumentarien bzw. Systemen der Wohnbauförderung mit unterschiedlichen Förderkriterien ist nicht zielführend. Aus diesen Gründen sollen die Zielsetzungen und Fördermaßnahmen des Fonds zur Gänze neu ausgerichtet werden. Der Fonds soll als Begleitinstrument der Wohnbauförderung zur Abdeckung der Kosten von konzeptiven Planungsmaßnahmen und von Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum zur Sicherung der Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Bedachtnahme auf soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit dienen. Bauliche Maßnahmen werden durch dieses Gesetz nicht gefördert.

Im konkreten sollen folgende Planungs- und Beratungsmaßnahmen gefördert werden:

- integrierte Orts- und Stadtentwicklung
- Planung von Ortsteilen, Stadtteilen und Quartieren
- moderierte Prozesse der Bürgerbeteiligung
- Integration des nachbarschaftlichen Zusammenlebens
- Beratungen zum Ausbau der sozialen und naturräumlichen Infrastruktur

- Beratung zur Aktivierung von Leerstand in Bestandsobjekten
- Beratung zur Qualitätssicherung und Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen

Mit der Neuregelung wird klargestellt, dass eine Förderung nur nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden budgetären Mittel erfolgen kann (§ 2 Abs. 1a).

§ 2 Abs. 3 wird zum einen an die aktuelle Bundesrechtslage angepasst, zum anderen werden Unvereinbarkeiten mit dem Unionsrecht beseitigt.

Die Gewährung von Wohnbauförderung ist derzeit davon abhängig, dass der Förderungswerber in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig ist. Nach § 1 Abs. 2 EStG 1988, BGBl Nr. 400, idgF, ist unbeschränkt steuerpflichtig jene natürliche Person, die im Inland ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat. Wie die Europäische Kommission in ihrem Schreiben vom 4. 6. 2012, EU Pilot 3278/12/TAXU, ausgeführt hat, verstoßen Bestimmungen, wonach nur Personen mit einem ständigen Wohnsitz in Österreich einen Anspruch auf Wohnbauförderung haben, gegen die Grundsätze der Freizügigkeit der Arbeitnehmer und des freien Kapitalverkehrs, da beispielsweise Grenzarbeitnehmer, die im Ausland leben, aber in Kärnten arbeiten, keinen Anspruch auf Wohnbauförderung haben (vgl. EuGH vom 10. 9. 2009, RS C-269/07). Nach Art. 18 AEUV ist auch jede Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit verboten. Bei Rechtsvorschriften, die eine Unterscheidung zwar nicht aufgrund der Staatsangehörigkeit, aber aufgrund des Kriteriums des Wohnsitzes treffen, besteht die Gefahr, dass es sich hauptsächlich zum Nachteil der Angehörigen anderer Mitgliedstaaten auswirkt, da Gebietsfremde meist Ausländer sind. Innerstaatliche Vorschriften, die nicht unterschiedslos ohne Rücksicht auf den Wohnsitz des Empfängers anwendbar sind, lassen sich mit dem Gemeinschaftsrecht nur dann vereinbaren, wenn sie durch objektive Umstände gerechtfertigt sind und in einem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen (vgl. EuGH vom 1. 10. 2009, Rs C-567/07; 29. 4. 1999, Rs C-224/97). Der Zweck der Wohnbauförderung, Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Kärntner Bevölkerung und Erhaltung einer ständigen Bevölkerung in ländlichen Gebieten sowie eine sozial orientierte, raumplanerischen und ökologischen Zielsetzungen verpflichtete Steuerung des Wohnbaus wird bereits mit der Regelung, dass der Förderungswerber das geförderte Objekt zur Befriedigung seines dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig und als Hauptwohnsitz nutzen muss, erfüllt. Bereits mit der Novelle LGBl. Nr. 52/2013 wurde diese Förderungsvoraussetzung im Bereich des K-WBFG 1997 aufgehoben.

In § 2 Abs. 4 wird hinsichtlich der Arten der Förderung eine mit dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz konforme Vorgangsweise angestrebt: gefördert werden kann durch Kredite, Annuitätenzuschüsse und nicht rückzahlbare Zuschüsse.

Nachdem in Zukunft mit dem Wohn- und Siedlungsfonds keine Baumaßnahmen gefördert werden, können die Begriffsbestimmungen in § 3 entfallen. Ebenso entfallen die §§ 6 bis 8, 11, 12 sowie 14 und 16. Die Details der Förderung sollen in Richtlinien der Landesregierung normiert werden (§ 5).

### **Zur Änderung des Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetzes (Art. III)**

Der Anwendungsbereich dieses Gesetzes soll sich in Zukunft auch auf Objekte erstrecken, deren Bauführung nach dem im Entwurf vorliegenden Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 gefördert werden.