

Regierungsvorlage

7. Juli 2017

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

**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**

Vorblatt**Problem:**

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 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. Wesentlichen Einfluss auf künftige Entwicklungen im Wohnbau hat auch der sozio-demographische Wandel, insbesondere die zu erwartende Veränderung der Altersstruktur hin zu einem überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Menschen.

Ziele:

Wesentliche Zielsetzungen der Wohnbauförderung sind die Sicherung einer zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter verstärkter Berücksichtigung raumordnungspolitischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Der Schaffung von hochwertigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und der Dämpfung der Wohnkostenbelastung als sozial- und gesellschaftspolitische Zielsetzung der Wohnbauförderung soll Rechnung getragen werden.

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. In Zukunft sollen raumordnungspolitische Effekte, die Vermeidung der Zersiedelung, geringer Flächenverbrauch, Belegung der Orts- und Stadtkerne, Erreichbarkeit von wesentlichen Sozialinfrastruktur- und Verkehrseinrichtungen und bauliche Verdichtung (durch Revitalisierung, Nachverdichtung, Gruppenwohnbau, Ausbau bestehender Bauten, Reconstructing etc.) stärker in der Wohnbauförderung verankert werden. Zielsetzung ist 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, beeinträchtigten Menschen etc. im Sinn eines integrativen Wohnens geeigneten Wohnraum zu bieten. Barrierefreies Bauen ist als Standard vorzusehen. Besonderes Augenmerk soll auch auf Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz, Verwendung ökologischer Baustoffe und schonenden Umgang mit Ressourcen gelegt werden. Spezielle Förderungen sind auch für den strukturschwachen ländlichen Raum vorgesehen.

Inhalt:

Der vorliegende Entwurf baut auf dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 unter behutsamer Weiterentwicklung der bisherigen Vorschriften auf. 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. Gegenüber den bisherigen Vorschriften sind insbesondere folgende Inhalte neu:

- Ziele, Mittel und Grundsätze des Gesetzes werden definiert.
- Wesentliche Zielsetzungen der Wohnbauförderung sind die Sicherung einer zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter

- verstärkter Berücksichtigung raumordnungspolitischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit.
- Besonderes Augenmerk soll auch auf raumordnungspolitische Effekte, Belebung der Ortskerne und Schaffung von Siedlungsschwerpunkten, Vermeidung der Zersiedelung, Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz, Verwendung ökologischer Baustoffe und schonenden Umgang mit Ressourcen, architektonische und funktionelle Qualität der Bauvorhaben und barrierefreie Bauweise gelegt werden.
 - Im Gesetzesentwurf sind einige Regelungen vorgesehen, mit welchen der strukturschwache ländliche Raum besonders gefördert wird (Mietensenkungsprogramm, Wohnbeihilfe, Erleichterungen bei der Vermietung im mehrgeschossigen Wohnbau).
 - Mittel zur Erreichung der Ziele sind die Förderung der Errichtung von Wohnraum, des Erwerbs von Eigentum und der Sanierung von Wohnraum, der in Kärnten gelegen ist.
 - Es erfolgt eine gesetzliche Spezifizierung des Wohnbauprogrammes und verschiedener Begrifflichkeiten.
 - 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, soll berücksichtigt werden. 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.
 - Im mehrgeschossigen Wohnbau sind umfassendere Förderungsmöglichkeiten bei der Schaffung von Mietwohnungen vorgesehen.
 - Der Kreis möglicher Mieter im mehrgeschossigen Wohnbau bei Leerstand wird erweitert.
 - Im Rahmen der Sanierungsförderung werden 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 Förderungsbereiche im Rahmen der Sanierung werden 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 im Rahmen der Sanierung – wie bisher – nur gewährt werden, wenn das Förderobjekt mindestens 20 Jahre alt ist. Die bisherigen Ausnahmen werden modifiziert. Neu ist die Voraussetzung, dass die förderbare Nutzfläche 200 m² je Wohnung nicht überschreiten darf. Aufgrund der geplanten Neuordnung der Energieberatung im Weg eines eigenen Beratungstools wird der Energieausweis künftig nicht in jedem Fall verlangt.
- 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.
- Vom Erfordernis einer Energieberatung vor Ort kann in den zu erlassenden Richtlinien abgesehen werden, wenn die Sanierungsmaßnahmen keine energierelevanten Auswirkungen haben.
- Im Rahmen der Sanierungsförderung soll es auch möglich sein, nicht nur mit Zuschüssen sondern auch mit Krediten zu fördern. Die Sanierungsförderung ist – wie bisher – einkommensunabhängig, außer verpflichtend beim „Hauskauf“.
- Wohnbeihilfe wird nur gewährt, 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.
- Um die Empfänger von Wohnbeihilfe, die nicht zu den einkommensstarken Schichten zählen, nicht mit finanzieller Ungewissheit und unbilliger Härte zu belasten, soll das Recht auf Rückforderung zu Unrecht empfangener Wohnbeihilfe mit drei Jahren begrenzt werden. Ferner 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.
- Natürliche Personen können von der begünstigten Rückzahlung von Krediten Gebrauch nehmen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung das höchstzulässige Jahreseinkommen, welches als Voraussetzung für eine Förderungswürdigkeit normiert ist, nicht überschreiten.
- 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/m² (netto) und in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum auf monatlich € 2,40/m² (netto), wenn die Antragsteller aus Eigenmitteln einen Beitrag von monatlich € 0,15/m² (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 mietpreisreduzierend zu berücksichtigen ist.
- Die Parallelstruktur von zwei verschiedenen Instrumentarien bzw. Systemen der Wohnbauförderung, nämlich dem Wohn- und Siedlungsfonds und der Wohnbauförderung im Rahmen des K-WBFG 1997 mit unterschiedlichen Förderkriterien, ist nicht zielführend. Aus diesen Gründen sollen die Zielsetzungen und Fördermaßnahmen des Wohn- und Siedlungsfonds 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 den Wohn- und Siedlungsfonds in Zukunft nicht mehr gefördert.

Kompetenzgrundlage:

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt sich auf Art. 15 Abs. 1 und Art. 17 B-VG.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Die Abteilung 2 – Finanzen, Beteiligungen und Wohnbau teilte mit Schreiben vom 5. April 2017, Zl. 02-WuS-3/9-2017, und mit Email vom 25. Juni 2017 Folgendes mit:

„Mit der Neufassung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes wird eine den heutigen Anforderungen und den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechende verständliche Rechtsgrundlage geschaffen und werden aus Gründen der gebotenen Flexibilität im Wesentlichen nur noch die Rahmenbestimmungen im Gesetz normiert. Im Sinne einer wirkungsorientierten Haushaltsführungen werden die Details zu den einzelnen Fördersparten und die Fördermodalitäten in (zeitlich befristeten) Richtlinien festgelegt werden, die an Hand von messbaren Indikatoren evaluiert und bei Bedarf rasch geändert werden können. Die Fördersparten (Eigenheimförderung, mehrgeschossiger Wohnbau, Sanierungsförderung, Eigenmittelerersatzkredit) sind gegenüber der bestehenden Gesetzeslage unverändert, der Fördergegenstand bzw. die Förderbereiche innerhalb der einzelnen Fördersparten werden an die Erfordernisse des gesellschaftlichen Wandels angepasst und Trends berücksichtigt werden, die das zukünftige Wohnen beeinflussen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird es zu Verschiebungen der Förderungsschwerpunkte kommen und wird künftig der Fokus auf der Sanierungsförderung, die nicht nur die energetische Sanierung von Wohnobjekten, sondern insbesondere die Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten umfassen wird, liegen. Der finanzielle Rahmen zur Bedeckung der Förderungsmaßnahmen gemäß dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 ist durch das mittelfristige Budgetprogramm des Landes vorgegeben bzw. begrenzt und wird eine differenzierte Schwerpunktsetzung durch Mittelumschichtungen zwischen den einzelnen Fördersparten bedeckt, sodass aus dem vorliegenden Gesetzesentwurf keine zusätzlichen finanziellen Aufwendungen resultieren.

Die Förderungsmaßnahmen gemäß dem Gesetz mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird, werden aus den Rückflüssen vergebener Fondsdarlehen bzw. den vorhandenen Mittelreserven bedeckt, sodass aus diesem Teil keine zusätzliche Dotierung aus Landesmitteln erforderlich ist.

Durch den vorliegenden Entwurf eines Gesetzes mit dem das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 erlassen und das Gesetz über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten geändert wird, entstehen für den Bund, die Länder und die Gemeinden keine zusätzlichen Kosten.“

„Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Mietensenkungsprogramme 1992 und 1997 in Folge der Herabsetzung der Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitätenleistung ab dem 21. Jahr der Darlehenslaufzeit auf die Restlaufzeit des Darlehens zu Mindereinnahmen führen, die durch die Verlängerung der Darlehenslaufzeit teilweise kompensiert werden.

Das Mietensenkungsprogramm 1992 wurde mit LGBl Nr. 52/2013 beschlossen und wird nunmehr nachgebessert, dh es erfolgt gegenüber der Beschlusslage eine weitere Herabsetzung der Annuitätenleistung ab dem 21. Jahr der Darlehenslaufzeit in der Bandbreite von 0,7 bis 1,1 Prozentpunkten auf die ursprüngliche Darlehenslaufzeit. Vom Mietensenkungsprogramm 1992 sind 290 Bauvorhaben mit einem ursprünglichen Darlehensvolumen von € 345,941 Mio., wovon rd. 70% auf verkaufte Wohnbauförderungsdarlehen entfallen, betroffen und umfassen diese rd. 5.600 geförderte Mietwohnungen, die zu 67% außerhalb und zu 33% in Gemeinden des strukturschwachen ländlichen Raums gemäß derzeitigen Richtlinien-Definition liegen. Die Mindereinnahmen aus dem Mietensenkungsprogramm gemäß LGBl Nr. 52/2013 und gegenständlicher Nachbesserung belaufen sich unter Berücksichtigung der Mehreinnahmen im Verlängerungszeitraum der Laufzeit Darlehen - bei einer Inanspruchnahme der Mietensenkung für alle Darlehen - in Summe auf rd. € 138,8 Mio., und verteilen sich die Mindereinnahmen auf die einzelnen Jahre beginnend mit max. € 5,0 Mio. im Jahr 2018 und erhöhen sich diese auf max. € 16,3 Mio. im 16. Jahr der Laufzeit und sind ab dem 20. Jahr Mehreinnahmen zu verzeichnen.

Unter die Bestimmungen des Mietensenkungsprogramms 1997 fallen 179 Bauvorhaben mit einem ursprünglichen Darlehensnominal von € 195,035 Mio. und rd. 3.400 geförderten Mietwohnungen, wovon rd. 75% der Mietwohnungen außerhalb und rd. 25% in Gemeinden des strukturschwachen ländlichen Raums gemäß derzeitiger Richtlinien-Definition liegen. Die Mindereinnahmen verteilen sich nach Eintreten des 21. Jahres der Darlehenslaufzeit je nach Fertigstellung der nach dem

Wohnbauförderungsgesetz 1997, LGBl Nr. 60/1997 bis zur Novelle 2000 geförderten Bauvorhaben beginnend im Jahr 2019 im Ausmaß von rd. € 0,2 Mio. und erhöhen sich diese jährlich - unter der Voraussetzung, dass für alle Darlehen das Mietensenkungsprogramm mit den vorgesehenen Optionen in Anspruch genommen wird, im Zeitablauf auf max. € 10,8 Mio. im 24. Jahr und ist nach dem 30. Jahr ein Einnahmenüberhang zu verzeichnen. Die Kosten des Mietensenkungsprogramms 1997 belaufen sich unter Berücksichtigung der Mehreinnahmen im Verlängerungszeitraum der Darlehen gesamt auf max. € 147,1 Mio.

Die zur Finanzierung der Nachbesserung des Mietensenkungsprogramms 1992 und des Mietensenkungsprogramms 1997 erforderlichen Mittel kürzen in den einzelnen Jahren das verfügbare Wohnbaubudget und wird dadurch der Handlungsspielraum für Neubaumaßnahmen im mehrgeschossigen Wohnbau eingeschränkt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht bekannt für welche Darlehen das jeweilige Mietensenkungsprogramm in Anspruch genommen wird, und ob von der Option des Einsatzes von Eigenmitteln zur weiteren Herabsetzung der Mieten im strukturschwachen ländlichen Raum Gebrauch gemacht wird, sodass ggst. Berechnung den Maximalrahmen an Mindereinnahmen darstellt. Aufgrund der Mietensenkung auf Basis ggst. Programme ist zu erwarten, dass es zu einer Reduzierung der Ausgaben für Wohnbeihilfen kommt und damit Entlastung des Wohnbaubudgets kommt.“

2. Die Abteilung 4 – Soziales und Gesellschaft teilte mit E-Mail vom 4. April 2017 mit, dass für den Bereich der Wohnbeihilfen aus dem Gesetzesentwurf keine Mehrkosten abgeleitet werden könnten. Mögliche Einsparungen in nicht näher bezifferbarem Ausmaß könnten sich aus den Bestimmungen des § 34 Abs. 2 Z 5 ergeben.

Unionsrechtliche Anforderungen:

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die dem vorliegenden Gesetzesentwurf entgegenstehen.

Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens:

Die Zustimmung der Bundesregierung nach Art. 97 Abs. 2 B-VG zu § 45 Abs. 2 ist erforderlich.