

Begutachtungsentwurf
28. April 2017

zu Zl. 01-VD-LG-1590/23-2017

**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, und das Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetz 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.

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.
- 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 Sanierungsscoach, Sanierungsberatung)
 2. allgemeine Sanierungsmaßnahmen (zB erstmaliger Einbau von Sanitäranlagen, Dach in Verbindung mit einem Kaldach und Dämmmaßnahmen)
 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 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. Lediglich beim „Hauskauf“ wird an das Erfordernis eines höchstzulässigen Jahreseinkommens (begünstigte Person) angeknüpft.
- 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.
- Die vorzeitige begünstigte Rückzahlung von Krediten soll auch juristischen Personen ermöglicht werden, wenn die begünstigte Rückzahlung zur Gänze mietpreisreduzierend berücksichtigt wird. Natürliche Personen können von der begünstigten Rückzahlung dann Gebrauch nehmen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung das höchstzulässige Jahreseinkommen, welches als Voraussetzung für eine Förderungswürdigkeit normiert ist, nicht überschreiten.
- 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:

Seitens der Fachabteilungen des Amtes der Kärntner Landesregierung wurde zu den finanziellen Auswirkungen des Gesetzesentwurfes folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Die Abteilung 2 – Finanzen, Beteiligungen und Wohnbau teilte mit Schreiben vom 5. April 2017, Zl. 02-WuS-3/9-2017, 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 Förderungsmodalitäten 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.“

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.