

Regierungsvorlage

7. Juli 2017

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

**Finanzielle 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
LGBI. Nr. 52/2013 geändert werden**

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

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 und 26. 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 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, Eigenmittelerstattungskredit) 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 LGBI 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 LGBI 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.“

„Zu den finanziellen Auswirkungen einer möglichen Inanspruchnahme der begünstigten Rückzahlung für die Wohnbauförderungsdarlehen 1984 wird festgehalten, dass diese zum 31.12.2016 in Höhe von € 45,023 Mio. aushaften. Diese Form der Mietensenkung kommt nur für jene Wohnbaugesellschaften in Frage, die über die erforderliche Liquidität zur Umfinanzierung der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen verfügen und macht eine vorzeitige Darlehenstilgung nur Sinn, wenn dadurch Leerstellungen vermieden werden können. Aufgrund einer Abfrage bei den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften werden die Mindereinnahmen durch eine mögliche Inanspruchnahme der begünstigten Rückzahlung zur Durchführung einer Mietensenkung in Höhe von rd. € 10 Mio. eingeschätzt, wobei in zeitlicher Hinsicht im Wesentlichen in den Jahren 2018 und 2019 mit einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung zu rechnen ist. Ein Großteil der voraussichtlich von der begünstigten Rückzahlung betroffenen Darlehen betrifft verkaufte Wohnbauförderungsdarlehen, die tilgungsplankonform an die Erwerberbanken abzustatten sind, sodass für diese Darlehen der Nachlass aus dem Wohnbaubudget zu bedecken ist.“

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.