

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 1 - Landesamtsdirektion
Verfassungsdienst
Mießtaler Straße 1
9020 Klagenfurt

Wirtschaftskammer Kärnten
Europaplatz 1 | 9021 Klagenfurt am Wörthersee
T 05 90 90 4 - 220 | F 05 90 90 4 - 294
E wirtschaftspolitik@wkk.or.at
W wko.at/ktn

20.06.2017
DI.G/TK

01-VD-LG1590/23-2017 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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Kärnten dankt für die Übermittlung des o.a. Gesetzesentwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu den Zielen der Gesetzesnovelle:

Grundsätzliches:

Das Land Kärnten erhält jährlich rund € 130 Millionen vom Bund für Wohnbaumaßnahmen. Für 2017 hat das Land das Wohnbaubudget mit insgesamt rund € 163 Millionen dotiert, damit wird ein Bauvolumen von rund € 300 Millionen ausgelöst. In der gesamten Kärntner Bauwirtschaft werden aktuell rund € 1,2 Milliarden jährlich erwirtschaftet, damit wird deutlich, welche Bedeutung die Wohnbauförderung für die Kärntner Bauwirtschaft hat.

Die im Entwurf angeführten Ziele, die mit der Novelle zum WBF-G erreicht werden sollen, zeigen in die richtige Richtung. Es wird positiv gesehen, dass auf neue Entwicklungen wie die demografische Entwicklung, den Trend zur Urbanisierung und europarechtlichen Vorgaben mit wie z.B. konkreten Schwerpunktsetzungen auf Sanierung oder mit Maßnahmen gegen Wohnungsleerstände zielgerichtet reagiert wird. Dennoch gibt es bei den im Entwurf angeführten Maßnahmen, die Lenkungseffekte erzielen sollen, Einwände der Wirtschaftskammer Kärnten und alternative Vorschläge.

Miete versus Eigentum:

In der Präambel zum Gesetzesentwurf ist als Zielsetzung unter anderem angeführt, dass leistbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Im mehrgeschossigen Wohnbau ist als Mittel zur Erreichung dieses Zieles ausgeführt, dass zukünftig umfassendere Förderungen für die Schaffung von Mietwohnungen zur Verfügung stehen werden.

Aus der Sicht der Wirtschaftskammer Kärnten sind aber auch konkrete Anreize zu setzen, um privates Kapital zur Schaffung von leistbarem Wohnraum zu aktivieren. Die Förderung für die Schaffung von Wohnraum im Eigentum kommt zu kurz. Für 2017 sind für den Bereich des

Neubaus € 90,7 Mio. vorgesehen, wovon € 68,5 Mio. in den mehrgeschossigen gemeinnützigen Wohnbau fließen und lediglich € 22,2 Mio. (das sind 24 %) für die Errichtung von Eigenheimen und den Erwerb von Eigentumswohnungen reserviert sind.

Die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln ist durch die Senkung der Kaufpreisobergrenze bereits 2016 eingebrochen. So wurden im Jahr 2016 nur 101 Wohneinheiten im Rahmen des Ersterwerbes gefördert. Bei insgesamt € 21 Mio. Gesamtbaukosten wurden lediglich rund € 2,5 Mio. an Förderdarlehen und Annuitätenzuschüssen in Anspruch genommen. Hingegen wurden im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus im selben Zeitraum 658 Wohneinheiten gefördert.

Weiters erhielten im selben Jahr nur 64 förderwürdige Kärntnerinnen und Kärntner für ihr Eigenheim Wohnbauförderungsmittel. Dies dürfte an den hohen bautechnischen Anforderungen gelegen sein, die an die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln geknüpft sind.

Wir sind überzeugt, dass mit einer attraktiveren Förderung für die Errichtung und den Erwerb von Eigentum eine größere Hebelwirkung und ein höherer Multiplikator-Effekt der eingesetzten Wohnbauförderungsmittel entstehen würde.

Ersterwerb von Wohnraum - Kaufpreisobergrenze:

Da die Kaufpreisobergrenze für den Ersterwerb von Wohnraum von zentraler Bedeutung ist und obwohl sie nicht im WBF-G geregelt ist, möchte die Wirtschaftskammer Kärnten trotzdem ihre grundsätzlichen Überlegungen hierzu abgeben:

Im Herbst 2015 wurde die Kaufpreisobergrenze für den Ersterwerb von Wohnraum (Eigentumswohnung) von € 3.300,- auf € 2.500,-/Quadratmeter gesenkt. Die ARGE Bauwirtschaft hat in Gutachten und Stellungnahmen dargestellt, dass mit dieser Grenze der Erwerb von Eigentum unter Zugrundelegung eines entsprechenden Wohnwertes und einer Wohnlage im urbanen Bereich nicht möglich ist. Der Einbruch der Förderungen beim Ersterwerb im Jahr 2016 (wie oben ausgeführt) ist der Beweis dafür. Dem Preisspiegel 2016 des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ist zu entnehmen, dass bei einem sehr guten Wohnwert und in sehr guter Lage der Quadratmeterpreis einer Wohnung im Erstbezug in Klagenfurt Stadt € 3.192,-/Quadratmeter (ohne PKW - Abstellplatz) beträgt. In Hermagor beträgt der Preis € 2.380,-, alle anderen Bezirke liegen preislich dazwischen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum beispielweise junge Kärntnerinnen und Kärntner mit einem Einkommen innerhalb der Fördergrenzen, keine Förderung für den Kauf einer Wohnung in einer entsprechenden Lage erhalten sollten. Immerhin bezahlen alle Dienstnehmer und Dienstgeber gemeinsam 1% der Beitragsgrundlage - ein Arbeitsleben lang - Wohnbauförderungsbeitrag ein. Beim Kauf einer Wohnung handelt es sich vielfach um eine Lebensinvestition, die Unabhängigkeit schafft, wenn die Investition ausfinanziert ist und die Pension unter dem Aktiveinkommen liegt.

Ergänzend sei erwähnt, dass die Baukosten im Wohnungs- und Siedlungsbau gemäß Statistik Austria von 2000 bis 2015 um 49% gestiegen sind. Die durch die Bauvorschriften bedingten höheren Anforderungen schlagen sich laut Schätzung der TU Wien mit zusätzlichen 10% bei den Baukosten nieder.

Die Wirtschaftskammer Kärnten fordert daher zum wiederholten Male die deutliche Anhebung der Kaufpreisobergrenze.

Errichtung von Eigenheimen:

Gestiegene Baukosten durch hohe gesetzliche Anforderungen an die Bauausführung und - Qualität haben auch den Bau von Eigenheimen verteuert und die Anzahl von Neubauten zurückgehen lassen. Um den Bau eines Eigenheimes leistbarer zu machen, sollte zu Beginn der Baumaßnahme ein Zuschuss gewährt werden. Selbiges gilt im Übrigen auch für die Sanierung.

Zur Gesetzesnovelle:

Grundsätzliches:

Der K-WBFG - Entwurf stellt ein bloßes „Rahmengesetz“ dar, dass an vielen Stellen auf eine Delegation von Regelungskompetenzen an die Landesregierung verweist. Die Absicht der Neuregelung ist, dass das K-WBFG bloß noch „Rahmenbestimmungen“ beinhalten soll, während die Förderungsmaßnahmen auf Basis von (zeitlich befristeten) Richtlinien erfolgen. Begründet wird diese Vorgangsweise mit der damit verbundenen Möglichkeit auf sich ändernde Rahmenbedingungen, gemessen an Indikatoren, reagieren zu können.

Die sogenannte dynamische Verweisung (vom Landtag an die Landesregierung) wodurch diese weitgehend freie Hand erhält, detaillierte Regelungen erst festzulegen und als verbindlich zu bestimmen, entspricht nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen.

In diesem Sinne kennt der Entwurf zwar gleichermaßen die aus dem geltenden K-WBFG bekannten Förderbereiche, die Gewährung von Förderungen wird allerdings davon abhängig gemacht, dass in den jeweiligen Richtlinien der Landesregierung eine Förderung für den betreffenden Bereich vorgesehen ist.

Dies läuft auf eine Delegation der Entscheidung, ob bestimmte Förderungen nach dem K-WBFG überhaupt (also schon *dem Grunde nach*) gewährt werden sollen, an die Landesregierung hinaus.

Demgegenüber sind Richtlinienkompetenzen der Landesregierung im gegenwärtig geltenden K-WBFG nur für einzelne Aspekte von Förderungen vorgesehen (vgl. § 14 Abs. 3, § 15 Abs. 2, § 15a Abs. 2, § 29 Abs. 2 und 3, § 30 Abs. 1 und 2a, § 30a und § 38 Abs. 5 und 6 K-WBFG idGF), deren grundsätzliche Gewährung aber bereits im Gesetz vorgezeichnet ist.

Die Wirtschaftskammer Kärnten fordert im Zusammenhang mit den Richtlinien zum K-WBFG eine ihrer Bedeutung entsprechende Einbindung in die Entscheidungsstruktur, bei der sie ihre berechtigten Interessen und Vorschläge artikulieren und diesen zur Durchsetzung verhelfen kann.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

ad. § 15 Abs. 3 Förderungsvoraussetzungen

Die im Gesetzesentwurf genannten Flächengrößen nehmen zu wenig auf eine längerfristige Eigentumsplanung Bedacht. Viele Einzelpersonen und Paare ohne Kinder kaufen eine Wohnung, in der Absicht später Kinder zu bekommen. Hier sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, förderungstechnisch eine Familienvergrößerung zu berücksichtigen.

ad. § 16 Gegenstand und Förderungswerber

Es ist für die Immobilienbranche nicht nachvollziehbar, warum die Errichtung von Mietwohnungen ausschließlich Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen vorbehalten ist. Auch gewerblichen Bauträgern sollte diese Möglichkeit - bei gleichen Spielregeln wie für Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden - eröffnet werden.

ad. § 20 Abs. 4 Übertragung ins Wohnungseigentum und Vermietung geförderter Wohnungen

Ein privater Wohnungseigentümer kann seine dauerhaft leer stehende Wohnung nicht an Personen, die die Bedingungen des Abs. 4 erfüllen, vermieten. Eine Gleichbehandlung aller Vermieter, gleich ob Gemeinde oder Privater wäre geboten.

ad. § 20 Absatz 5 und 6 Übertragung ins Wohnungseigentum und Vermietung von geförderten Wohnungen

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die Nutzung einer geförderten und sanierten Mietwohnung kein Einkommensnachweis erforderlich ist, wenn ein solcher an anderer Stelle stets gefordert ist.

ad. § 21 Absatz 2 Leistungen der Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen
Der im Entwurf (und im geltenden Gesetz) enthaltene Prozentsatz ist als zu gering zu erachten und wiederholt wird auf die Vorlage eines Einkommensnachweises im Falle des Eigentumserwerbes, verzichtet.

ad. § 22 Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum

Die Bedenken der Bauwirtschaft zum Thema „Richtlinien“ wurden schon oben ausführlich dargelegt. Dies gilt insbesondere im Bereich des Ersterwerbs von Wohnraum. Auf die Thematik der Kaufpreisobergrenze wurde schon weiter oben ausführlich eingegangen.

Abs. 9. Hier wären neben den gewerblichen Bauträgern und Baumeistern auch die Holzbau-Meister in den Kreis der Verkäufer aufzunehmen.

ad. § 25 Ziff. 7 und Ziff. 9 Gegenstand

Hier besteht eine Ungleichbehandlung in Bezug auf den Sanierungsumfang zwischen privaten Personen und Gemeinnützigen Bauvereinigungen bzw. Gemeinden. Eine Gleichbehandlung wäre geboten.

ad. § 26 Abs. 1, Ziff. 3 und Ziff. 8 Allgemeine Fördervoraussetzungen bei der Sanierung

Hier wäre zu prüfen, ob es Sinn macht, ab 200 Quadratmetern Nutzfläche eine degressive Förderung zu gewähren.

Es fehlt der Hinweis, dass es sich bei § 33, Abs. 2, Ziff. 5 um das RichtwertG handelt.

ad. § 34 Förderungsvoraussetzungen

In einem ursprünglichen Entwurf war ein Abs. 3 folgender Bestimmung enthalten:
Sofern der Antragsteller bereits vor dem Zeitpunkt der Antragstellung in einer Wohnung wohnt, die den Kriterien des Abs. 2 Z 5 nicht entspricht, wird bei der Gewährung der Wohnbeihilfe für höchstens sechs Monate von der Erfüllung der Voraussetzungen des Abs. 2 Z 5 abgesehen, wenn die Erfüllung dieser Voraussetzung unbillig wäre und eine soziale Härte darstellen würde.
Diese Bestimmung sollte in das Gesetz aufgenommen werden.

ad. § 46 Begünstigte Rückzahlung

Hier sollte die Beschränkung auf den Personenkreis, der unter der im Gesetz normierten Einkommensgrenze liegt, aufgehoben werden.

Freundliche Grüße



Jürgen Mandl, MBA
Präsident



Dr. Michael Stattmann
Direktor