



REPUBLIK ÖSTERREICH  
BUNDESKANZLERAMT  
Sektion IV  
Wirtschaftliche Koordination  
und verstaatlichte Unternehmungen  
1010 Wien, Annagasse 5

GZ 410.150/274-IV/1/83

Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes; Stellungnahme der Sektion IV

Tel. (0 22 2) 52 76 36/0  
Sachbearbeiter  
Dr. Grimm  
Klappe 306 Durchwahl  
Fernschreib-Nr. 1370-906

Bitte in der Antwort die Geschäftszahl dieses Schreibens anführen.

**Dringend**

1984-03-02

An das  
Präsidium des  
Nationalrates

1010 W i e n

Das Bundeskanzleramt - Sektion IV, Wirtschaftliche Koordination und verstaatlichte Unternehmungen, beeckt sich in der Anlage 25 Kopien der Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes zu über-senden.

Blg.

1. März 1984  
Für den Bundeskanzler:  
STADLER

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung  
*Maurer*

Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	51 GE/19.83
Datum:	5. MRZ. 1984
Von:	1984-03-06 <i>Främer</i>

*Dr. Müller*



**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
**BUNDESKANZLERAMT**  
**Sektion IV**  
**Wirtschaftliche Koordination**  
**und verstaatlichte Unternehmungen**  
**1010 Wien, Annagasse 5**

Tel. (0 22 2) 52 76 36/0  
 Sachbearbeiter  
**Dr. GRIMM**  
**Klappe 306 Durchwahl**  
**Fernschreib-Nr. 1370-906**

**GZ 410.150/274-IV/1/83**

**Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes;**  
**Stellungnahme der Sektion IV**

**Bitte in der Antwort die Geschäftszahl dieses Schreibens anführen.**

**An das**

**Bundesministerium für  
 Bauten und Technik**

**1010 Wien**

**Zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes nimmt das Bundeskanzleramt - Sektion IV, Wirtschaftliche Koordination und verstaatlichte Unternehmungen, wie folgt Stellung:**

**1. Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984**

Die Neufassung des Wohnbauförderungsgesetzes wird aus ho. Sicht grundsätzlich begrüßt. Die Beurteilung der Auswirkungen des Gesetzes wird jedoch dadurch erschwert, daß nicht un wesentliche Bereiche der Regelung durch die Länder überlassen werden. Um "die Herstellung von möglichst gleichwertigen und ausgewogenen Lebensbedingungen in ganz Österreich", wie dies im österreichischen Raumordnungskonzept als gesellschaftsbezogenes Ziel von Bund, Ländern und Gemeinden postuliert wurde, auf dem Gebiet des Wohnungswesens zu gewährleisten, kommt den Kontroll- und Koordinierungsaufgaben des Bundes vor und nach der Vergabe von Förderungsmittel nach dem WFG besondere Bedeutung zu. Dem wurde zwar im vorliegenden Entwurf Rechnung getragen (§ 11-Wohnbauprogramm), der notwendige Ausbau der Kontrollrechte des Bundes erfolgte jedoch nicht (§ 52). Im einzelnen wird wie folgt Stellung genommen:

. / 2

zu § 1

In Abs. 2 z. 2a wird der Stichtag 8. Mai 1945 für die Förderung von Wohnungsumbauten eingeführt. Es erscheint sinnvoll, anstelle eines fixen Stichtages eine gleitende Regelung (z.B. 40 Jahre) vorzusehen.

zu § 2

Für den verdichteten Flachbau wird unter Z. 2 festgelegt, daß der Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Flächen im Durchschnitt für jede Wohnung der Gesamtanlage  $400 \text{ m}^2$  nicht übersteigen darf. Dies erscheint insoferne nicht zweckmäßig, als die Bauordnungen der Länder unterschiedliche Anforderungen an die Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen stellen. Es erscheint sinnvoll, eine Flächenbeschränkung an den der Wohneinheit zuordenbaren Einrichtungen vorzunehmen.

Unter Z. 8 wird festgelegt, daß unter anderem offene Balkone und Terrassen bei der Bemessung der Nutzfläche einer Wohnung nicht zu berücksichtigen sind. Demgegenüber sind Loggien und gedeckte Balkone zu berücksichtigen. Es erscheint sinnvoll - da die Nutzung dieser Einrichtungen vergleichbar ist - entweder Terrassen, Loggien und Balkone bei der Bemessung der Nutzfläche zu berücksichtigen oder überhaupt nicht in die Bemessung der Wohnnutzfläche einzubeziehen.

Zu Z. 14 ist positiv zu vermerken, daß Miete und Nutzung gleichgestellt werden.

zu § 3

Ein Anschlußzwang an Fernwärmenetze wird bei "wirtschaftlicher Zumutbarkeit" geschlossen vorgeschrieben, die fehlende Definition der "wirtschaftlichen Zumutbarkeit" kann zu Schwierigkeiten führen.

zu § 6

Gemäß Abs. 1 Z. 3 gehören zu den förderbaren Gesamtbaukosten die Kosten der Errichtung von Einstellplätzen und Abstellplätzen von Kraftfahrzeugen. Die Förderung derartiger Einrichtungen aus Mitteln der Wohnbauförderung erscheint in Anbetracht der Knappheit der Mitteln nicht sinnvoll. Einstell- und Abstellplätze sollten aus Mitteln der Mineralölsteuer bzw. aus Parkgebühren von auf öffentlichem Gut abgestellten Kraftfahrzeugen gefördert werden.

Hinsichtlich Abs. 2 darf auf die zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 abgegebene Stellungnahme verwiesen werden.

#### zu § 7

Im Unterschied zur bisherigen Mittelaufbringung sollen künftig auch die Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen des Bundeswohn- und Siedlungsfonds aufgebracht werden. Diese Mittel waren bisher der sogenannten kleinen Wohnhaussanierung vorbehalten. Durch die Verwendung der Rückflüsse für die Wohnbauförderung insgesamt kann unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Nichtberücksichtigung von Maßnahmen der kleinen Wohnhaussanierung in den Länderwohnbauprogrammen) eine Schmälerung der Mittel für die Stadterneuerung eintreten.

In Abs. 2 wird festgelegt, daß die Rückflüsse gemäß Abs. 1 z. 3 lit. a und b den Ländern nach dem Zuteilungsschlüssel gem. § 9 zu überweisen sind. Es erscheint angebracht im Sinne des vorliegenden Entwurfes den Ländern mehr Flexibilität in der Gestaltung der Wohnbauförderung zu gewähren, die Rückflüsse gem. Abs. 1 z. 3 lit a und b den Ländern direkt zu überlassen und keine Neuverteilung nach dem Zuteilungsschlüssel gem. § 9 herbeizuführen.

#### zu § 9

Die Grundsteuerbefreiung wird auf 10 Jahre verkürzt. Das hilft zwar den Gemeinden, nicht aber den Bewohnern. Es wird daher aus ho. Sicht angeregt, diese Bestimmungen aus sozialen Erwähnungen zu überdenken.

#### zu § 10

In Abs. 2 wird den Ländern die Möglichkeit eröffnet, zusätzliche Landesmittel, die über den gesetzlichen Mindestbetrag hinausgehen, einzusetzen. Diese Regelung erscheint im Sinne einer Beteiligung der Länder an konjunkturpolitischen Maßnahmen begrüßenswert. Die Anrechenbarkeit dieser Mehrleistungen für einen Zeitraum von höchstens 5 Jahren erscheint jedoch nicht im Sinne der Regelung. Die konjunkturpolitischen Effekte, die durch

- 4 -

Vorleistungen der Länder zu erwarten sind, könnten durch die Anrechenbarkeit auf folgende Jahre zunichte gemacht werden. Es wird daher angeregt, die Anrechenbarkeit des Mehrbetrages auf 3 Jahre zu beschränken und den Mehrbetrag auf maximal 50 von 100 zu reglementieren.

zu § 11

Die Berücksichtigung des österreichischen Raumordnungskonzeptes wird von ho. begrüßt.

zu § 16

Wie bereits einleitend erwähnt, erscheint durch die "Verlängerung" wesentlicher Bereiche der Wohnbauförderung ein erhöhter Bedarf nach Kontrolle und Koordinierung durch den Bund gegeben zu sein. Nach ho. Auffassung ist dieser Koordinierungsbedarf insbesondere bei der Festlegung technischer Normen erforderlich, um der Bauwirtschaft österreichweit einheitliche technische Rahmenbedingungen zur Verfügung zu stellen (Verbindlichkeitserklärung nach § 5 des Normengesetzes 1971). Insbesondere sind dabei zu erwähnen: Schallschutz, Wärmeschutz, Ausstattung der Wohnungen (Küche, Sanitärräume), freie Flächen (Kinderspielplätze).

zu § 17

Die hier vorgeschriebene Zinssatzbeschränkung für Hypothekendarlehen ist positiv zu werten. Eine Wärmemengenmessung oder Kostenverteilung wird bereits bei Gebäuden ab 2 Wohneinheiten vorgeschrieben, was zusätzlich zu einer Betonung der sozialen Komponenten führt.

zu § 19

Zu beachten ist, daß bei Umbaumaßnahmen nunmehr auch Ausländer förderungswürdig sind, und daß juristische Personen künftig hin nur mehr Mietwohnungen bauen dürfen, die dem Mieterschutz des Mietrechtsgesetzes unterliegen.

- 5 -

Die Regelung in Abs. 1 Z. 2 ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Es ist allerdings nicht einsichtig, weshalb diese Regelung auf die verdichtete Flachbauweise beschränkt bleiben soll.

zu § 20

Die Einkommensgrenzen wurden gesenkt. Auch eine Vermietung kann nur mehr an begünstigte Personen erfolgen. Darunter fallen auch Ausländer, die jedoch keine Wohnbeihilfe beanspruchen können.

zu § 22

Bei Schaffung von Eigentum kann die Förderung gegenüber der Förderung von Mietwohnungen eingeschränkt werden. Eine Verzinsung des Landesdarlehens bis zu einer Höhe von 6 % wird ermöglicht.

Positiv zu bewerten ist die Möglichkeit, daß der Annuitätendienst für das Landesdarlehen bis zu 5 Jahren ausgesetzt werden kann. Die Laufzeit des Landesdarlehens wird generell auf 25 - 40 Jahre beschränkt, gegenüber einer Laufzeit von maximal 50 Jahren derzeit, was einer nicht unbeträchtlichen Belastung gerade für sozial Schwächere entspricht.

zu § 26

Die Fristen für die Eigentumsübertragung sind praxisnäher und besser geregelt, was sicher zu begrüßen ist. Es ergibt sich allerdings ein Widerspruch zum Wohnungseigentumsgesetz, der nur durch eine entsprechende Novellierung beseitigt werden könnte.

zu § 41

Für jedes vom Land geförderte Objekt ist ein eigenes Baukonto zu führen, über welches die Fremdmittel abzuwickeln sind. Richtigerweise müßten auch die Eigenmittel des Förderungswerbers bzw. der

- 6 -

Wohnungseigentümer über dieses Konto geführt werden. Die Möglichkeit für noch nicht verwendete Finanzierungsbeiträge dem Unternehmen Zinserträge zu erwirtschaften, entfällt damit.

zu § 44

Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur mehr bei der Förderung natürlicher Personen vorgesehen, womit eine Einschränkung der juristischen Person gegeben ist.

zu § 52

Abs. 2 sieht zwar vor, daß das Bundesministerium für Bauten und Technik die Einhaltung der Vorschriften des WFG überwachen kann, im Sinne der ho. Stellungnahme zu § 11 (Wohnbauprogramm) wäre die explizite Einführung eines ex ante-Kontrollrechtes des Bundes wünschenswert. Dies könnte durch Einführung eines Absatzes in § 11 oder § 52 erfolgen. Folgende Formulierung darf vorgeschlagen werden:

"Die Länder haben dem Bundesminister für Bauten und Technik das Wohnbauprogramm zu übermitteln bzw. Änderungen mit Begründung anzuzeigen."

2. Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes

Grundsätzlich wird begrüßt, daß eine Vereinheitlichung der gesetzlichen Bestimmungen zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen angestrebt wird. Der vorliegende Gesetzesentwurf trägt diesen Intentionen jedoch nicht voll Rechnung, stellt er doch weitgehend nur eine Zusammenfassung der bereits bestehenden drei Förderungsarten dar, ohne daß eine Zusammenführung zu einem überschaubaren Förderungsinstrument erfolgt. Dies entspricht weder den Bedürfnissen der Mieter, der Vermieter, noch der Gebietskörperschaften. Vom Gesichtspunkt der Raumplanung ist weiters zu erwähnen, daß hinsichtlich des Mitteleinsatzes keine

- 7 -

räumliche Prioritätensetzung erfolgt, obwohl die Gebietskörperschaften im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz eine entsprechende Liste erneuerungsbedürftiger städtischer Gebiete beschlossen haben. Weiters ergibt ein Vergleich der beiden Gesetzesentwürfe, daß die Neubautätigkeit nach wie vor besser gefördert wird als die Sanierung bestehender Wohnhäuser.

zu §§ 5 und 7

Grundsätzlich wäre in § 5 die Variante 1 vorzuziehen. Die Beschränkung der Leistungen des Bundes gem. § 5 Abs. 1 bis 1989 erscheint nicht einsichtig. Der Sanierungsbedarf bzw. der Bedarf an Stadterneuerung wird kaum in einem Zeitraum von 5 Jahren zu decken sein. Vielmehr zählt die Stadterneuerung zu einer permanenten Aufgabe.

Der vorliegende Gesetzesentwurf geht zudem davon aus, daß Substandard das einzige Kriterium zur Feststellung des Sanierungsbedarfes ist. Dies widerspricht sämtlichen vorliegenden Fachgutachten. Der Sanierungsbedarf von Wohnhäusern und Stadtvierteln leitet sich aus einer Vielzahl von Kriterien ab (z.B. Baualter, Belagsdichte, Wohnungsgrößen, Substandard, Wohnumfeld, Bauzustand). Der in § 5 Abs. 2 bzw. § 7 Abs. 2 festgelegte Länderschlüssel erscheint den länderweisen Sanierungsbedarf nicht in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Der Sektion IV ist zwar die Problematik der Datenerfassung zu den anderen relevanten Kriterien des Sanierungsbedarfes bewußt, erlaubt sich aber, auf die von der Österreichischen Raumordnungskonferenz 1983 verabschiedete Liste der erneuerungsbedürftigen städtischen Gebiete hinzuweisen. Diese Liste wurde einstimmig von allen Gebietskörperschaften beschlossen und ist Teil des Österreichischen Raumordnungskonzeptes. Es erscheint sinnvoll, den Verteilungsschlüssel gemäß dieser von allen Gebietskörperschaften aner-

- 8 -

kannten Liste zu erteilen.

zu § 12

Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen werden auch normale Erhaltungsarbeiten gefördert, wenn deren Kosten geringer sind, als die der Sanierung. Auch das ist als grundsätzlich sinnvoll und positiv zu bewerten.

zu § 13

Eine Förderung ist auch möglich, wenn zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Dotierung zur Bauerneuerungsrückstellung höher als S 5,50/m<sup>2</sup> sein würde, dies ist ebenfalls als positiv zu bewerten.

zu § 14

Die Problematik der ausschließlichen Bemessung des Sanierungsbedarfes an der Anzahl der Substandardwohnungen bzw. an den notwendigen Maßnahmen zu deren Beseitigung tritt abermals im gegenständlichen § 14 Abs. 1 auf. Sanierungsarbeiten in Wohnungen werden an den Einbau von Wasserentnahmestellen und eines der Wohnung zugeordneten Klosetts gebunden. In vielen Fällen sind aber andere Sanierungsarbeiten zur Bestandssicherung und zur Verbesserung der Wohnungsqualität vordringlicher. Es wird daher angeraten, die Bindung der Förderung von Sanierungsmaßnahmen an die Einleitung von Wasserentnahmestellen und Klosetts aus dem gegenständlichen Abs. 1 zu streichen.

zu § 16

Das Förderungsdarlehen kann in voller Höhe der Kosten festgesetzt werden. Außerdem kann die Laufzeit der Darlehen in einem Zeitraum zwischen 10 und 30 Jahren festgelegt werden. Die Möglichkeit, die Annuitäten in bestimmten Zeitabschnitten anheben zu können, sowie die Tilgungspläne im Falle wesentlicher Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend ändern zu können, kann für

- 9 -

Bezieher geringer Einkommen zu sozialen Härten führen. Es wird daher angeregt, auch diese Bestimmung zu überdenken.

zu §25

Die Problematik der Vielzahl unterschiedlicher gesetzlicher Regelungen wird insbesonders in der Bestimmung deutlich. So begrüßenswert die Vergabe von Wohnbeihilfen zur Deckung der Sanierungskosten ist, entsteht hiedurch jedoch eine weitere Differenzierung bzw. eine weitere Kategorie von Beihilfenempfängern. Es erscheint aus diesem Grund zweckmäßig, die Mietzinsbeihilfe gemäß Mietrechtsgesetz in eine einheitliche Wohnbeihilfe überzuführen. Hiedurch wäre die Gleichstellung der anspruchsbechtigten Personen zu erreichen.

zu § 31

Durch die Einbeziehung des Vermögens in die Prüfung der Förderungswürdigkeit kommt es zu einer Ausweitung des Formularwesens, was vom rein administrativ-technischen Standpunkt aus nicht begrüßenswert erscheint. Vom sozialen Gesichtspunkt aus gesehen, erscheint diese Prüfung jedoch nützlich und sinnvoll.

zu § 36

Positiv zu werten ist, daß die Arbeiten soweit wie möglich von November bis März geleistet werden sollen, was der Bauwirtschaft sicherlich gerade in saisonalbedingten Engpässen zu Gute kommen wird.

zu § 37

Die Frist für die Vorlage der Endabrechnung ist mit 6 Monaten sicherlich sehr kurz bemessen. In der Praxis könnten hier Terminprobleme auftreten.

- 10 -

zu § 38

Bei bestimmten Maßnahmen zur Verbesserung oder Sanierung von allgemeinen Anlageteilen des Hauses wie Wasserleitung, Stromleitungen Gasleitungen, Sanitär- oder Zentralheizungsanlagen, Feuchtigkeits- schutz, Schall- und Wärmeschutz und ähnlichem, zu deren Finanzierung eine Erhöhung des Hauptmietzinses oder der Bauerneuerungsrückstellung notwendig ist, ist nur mehr die Zustimmung von dreiviertel der Mieter notwendig. Dies ist sicherlich positiv zu bewerten.

zu § 49

Durch die Bestimmung nicht gedeckt sind alle jene Fälle, bei denen nach den bisher geltenden Vorschriften der vorzeitige Baubeginn genehmigt wurde, eine Zusicherung aber erst nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erfolgt. Eine entsprechende Übergangsregelung wäre aus rechtspolitischen und rechtstechnischen Gründen sehr wünschenswert.

Dem Präsidium des Nationalrates werden unter einem 25 Ausfertigungen der vorliegenden Stellungnahme zugeleitet.

1. März 1984  
Für den Bundeskanzler:  
STADLER

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
