



20/SN-40/ME

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

Zahl: wie umstehend
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

SALZBURG, am 29. FEB. 1984
Postanschrift: A-5010 Salzburg, Postfach 527

Betr.: wie umstehend

Adresse der zuständigen Dienststelle:
Chiemseehof
Telefon: (06222) 41561-0*
Klappe: 2580/HR Dr. Hueber

An

1. das Amt der Burgenländischen Landesregierung
Landhaus
7000 Eisenstadt
2. das Amt der Kärntner Landesregierung
Arnulfplatz 1
9020 Klagenfurt
3. das Amt der Nö. Landesregierung
Herrengasse 9
1014 Wien
4. das Amt der Oö. Landesregierung
Klosterstraße 7
4020 Linz
5. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Hofgasse
8011 Graz
6. das Amt der Tiroler Landesregierung
Maria-Theresien-Straße 43
6020 Innsbruck
7. das Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
6901 Bregenz
8. das Amt der Wiener Landesregierung
Lichtenfelsgasse 2
1082 Wien
9. die Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der Nö. Landesregierung
Schenkenstraße 4
1014 Wien
10. das Präsidium des Nationalrates
Parlament
Dr. Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien

Betrifft GESETZENTWURF ZL	57	83
Datum:	6. MRZ. 1984	
Verteilt:	1984-03-07	Von e)

Dr. Müller

zur gefl. Kenntnis.

Für die Landesregierung:
Dr. Edelmayer
Landesamtsdirektor

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

An das

Bundesministerium für
Bauten und Technik

Stubbenring 1
1010 Wien

Zahl: 0/1-1011/3-1984
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Betr.: Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes

Bzg: do.Zl. 54.401/1-V-4/84

SALZBURG, am **29.2.1984**
Postanschrift: A-5010 Salzburg, Postfach 527

Adresse der zuständigen Dienststelle:

Telefon: (06222) 41561-0*

Klappe: 2428/Dr.Hammertinger

Zu dem mit dem obgenannten Schreiben versendeten Gesetzentwurf nimmt das Amt der Salzburger Landesregierung wie folgt Stellung:

1. Es ist unverständlich, warum trotz des sachlichen Zusammenhangs in die ansonsten zusammenfassende Regelung die Belange der Darlehen für Verbesserungsmaßnahmen nach § 9 Startwohnungsgesetz und der Mietzinsbeihilfen nach § 106a Einkommensteuergesetz 1972 für behördlich erhöhte Hauptmietzinse zur Deckung erhöhter Erhaltungskosten nicht einbezogen sind. Besonders unzweckmäßig erscheint die Beibehaltung eines zweiten Förderungsinstrumentes für Verbesserungsmaßnahmen auf Grund des § 9 Startwohnungsgesetz.

Das in den Erläuterungen (S. 28 und 29) festgestellte starke Interesse für Sanierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden, deren Durchführung vom Standpunkt der Stadterneuerung, der Erhaltung bewahrenswerter Bausubstanzen und der Ortsbildpflege von großer Bedeutung ist, verlangt eine stärkere Dotierung der Länder zur Erfüllung der ihnen mit dem vorliegenden Entwurf übertragenen, erweiterten und neu gestalteten Sanierungsförderung. Die anstelle dessen vorgesehene stärkere Dotierung des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds ist demgegenüber abzulehnen.

- 2 -

2. Das Ziel einer Vereinheitlichung der Förderungsinstrumente wurde auch innerhalb des Gesetzesentwurfes nicht zufriedenstellend erreicht. So können nun in Verbindung mit Verbesserungsarbeiten auch Erhaltungsarbeiten gefördert werden (§ 12). Da aber die im gelgenden Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung vorgesehene Förderung von gemeinsam durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten ebenfalls in das neue Gesetz aufgenommen werden soll (§ 13 Z. 2), bestünden zwei unterschiedliche Förderungsinstrumente für einen im wesentlichen gleichen Maßnahmenumfang.

Insbesondere auch im Hinblick auf diese unbefriedigende Situation erscheint das Verlangen gerechtfertigt, die günstigen Mittel aus dem Kapitalversicherungs-Förderungsgesetz den Ländern für sämtliche Arten der Sanierungsförderung (Verbesserung, Erhaltung und deren Kombination) zur Verfügung zu stellen und ihnen auch die Möglichkeit einzuräumen, das Ausmaß der Abstützung entsprechend den länderweise unterschiedlichen Erfordernissen im Rahmen eines einheitlichen Förderungssystems festzulegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Förderung nach § 21 des Entwurfes (Förderungsmodus für die "Althausmilliarde") insbesondere bei dem derzeitigen Zinsniveau wenig attraktiv ist (Marktzinsfuß 8,5 % jährlich, Abstützung auf 6 %).

3. Wie zur Frage des Verteilungsschlüssels für die Bundesmittel (§ 5 Abs. 2) bereits mehrfach festgestellt wurde, stellt die Sanierung von Substandardwohnungen ohne Bad heute nur noch eine Teilkomponente der umfangreichen Aufgaben der Althaussanierung dar, sodaß der als Variante 1 vorgeschlagene Verteilungsschlüssel, der aus dem Bestand an solchen Wohnungen abgeleitet ist und für Salzburg einen Anteil von 3,16 % gegenüber bisher 5,27 % ergibt, als nicht bedarfsgerecht entschieden abgelehnt und auf der Beibehaltung des geltenden Verteilungsschlüssels (= Variante 2) bestanden werden muß.

Darüber hinaus hätte sich jede Änderung des Verteilungsschlüssels im Hinblick darauf, daß die derzeit nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz jährlich verfügbaren Mittel nur zu 1/12 für Neuvergaben zur

- 3 -

Verfügung stehen, jedenfalls nur auf diesen Teil der Mittel zu beschränken und den für die Erfüllung bestehender Verpflichtungen gebundenen Teil unberührt zu lassen.

Weiters ist zu berücksichtigen, daß der vorliegende Gesetzesentwurf als Bundesmittel nur mehr den aus Haushaltsmitteln des Bundes stammenden Hälftenanteil ausweist (die Länder haben daher nunmehr bezogen auf diesen Teilbetrag Mittel in gleicher Höhe aufzubringen). Die Rückflüsse aus Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds, aus denen bisher die zweite Hälfte der Bundesmittel aufgebracht wurde, fließen dagegen nunmehr zur Gänze - soweit sie nicht zur Erfüllung von Verpflichtungen gebunden sind - den Mitteln des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 zu und können im Rahmen der dort vorgesehenen Regelung nach Maßgabe des Bedarfes für Zwecke des Wohnhaus-Sanierungsgesetzes umgewidmet werden.

Da auch in den Erläuterungen zum Entwurf (Seite 9 zu § 5) darauf hingewiesen wird, daß die Höhe dieser Rückflüsse im Abnehmen begriffen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, daß diese Rückflüsse in absehbarer Zeit unter jenen Betrag sinken, der bisher den Ländern nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz zugeflossen ist und zur Erfüllung der noch bestehenden Verpflichtungen aus dem Wohnungsverbesserungsgesetz benötigt wird.

Es müste daher sichergestellt sein, daß bis zur Abdeckung jener Verpflichtungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Wohnhaus-Sanierungsgesetzes bestehen, die hiefür erforderlichen Bundesmittel ungeschrämt bereitgestellt werden.

4. Die in § 9 Abs. 2 und 3 vorgesehene Beschränkung hinsichtlich Einkommen und Vermögen für den als Förderungswerber auftretenden Wohnungsinhaber erscheint in mehrfacher Hinsicht problematisch:

Die Einführung der Vermögensgrenze wird überhaupt abgelehnt, da sich aus dem steuerpflichtigen Vermögen nicht auf die Leistungsfähigkeit einer Person schließen läßt. Die Einkommensgrenze erscheint zu niedrig angesetzt. Ferner greifen die Grenzen nur bei direkter Förderung, nicht aber bei indirekter Förderung über den Hauseigentümer.

- 4 -

5. Der in § 10 festgelegte gleitende Baualterstichtag (Baubewilligung mindestens 20 Jahre vor Antragstellung) ist hinsichtlich energiesparender Maßnahmen (Stichtag derzeit 1.1.1974) nicht sinnvoll. Hier erschiene eine kürzere Frist, etwa 10 Jahre, angebracht, um den hohen Bestand an verbesserungsbedürftigen Objekten aus den Jahren vor 1974 nicht unvertretbar lange von der Förderung auszuschließen.

6. Auf die Möglichkeit einer späteren Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse (§ 22) wäre in Analogie zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 hinzuweisen.

7. Für Neuvermietungen enthält der Entwurf im Gegensatz zu § 32 Wohnbauförderungsgesetz 1968 ("große Verbesserung") keine Mietzinsbestimmungen (§ 38). Dies ist insbesondere deshalb unbefriedigend, weil dadurch für die Wohnbeihilfe eine brauchbare Berechnungsgrundlage fehlt, soweit ein freier oder "angemessener" Mietzins zulässig ist (auch die Wohnbeihilfenregelung des § 25 bezieht sich offensichtlich nur auf bestehende Mietverhältnisse). Ein Lösungsansatz könnte sich aus der Mietzinsregelung nach § 5 Abs. 2 des Startwohnungsgesetzes ergeben.

8. Da nun der Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds auf Grund der in § 43 neugefaßten §§ 33 ff Stadterneuerungsgesetz zinsgünstige Darlehen zur Finanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden gewährt, erscheint es nicht gerechtfertigt, die Gewährung solcher Darlehen von der Leistung von Annuitäten- und Zinsenzuschüssen durch die Länder abhängig zu machen.

9. Es muß ferner die grundsätzliche Frage aufgeworfen werden, ob nicht die finanzielle Basis für Erhaltungsarbeiten - anders als in der im § 47 normierten Konstruktion - durch eine entsprechende Gestaltung der Mietzinse geschaffen werden sollte.

10. Der im § 47 vorgesehene Zwang für den Vermieter zur Darlehensaufnahme wird rundweg abgelehnt.

- 5 -

11. Vom legistischen Standpunkt aus ist zu bemerken, daß grundsätzlich Gesetze, die mehrere Rechtsvorschriften ändern, ohne daß dies im Titel zum Ausdruck kommt (leges fugitivae), zu vermeiden sind (siehe auch "Legistische Richtlinien 1979", Z. 71). Demnach wären - vorbehaltlich der obigen Ausführungen - die in den Hauptstücken IV - VI des Entwurfes eingebauten Gesetzesnovellierungen in einem eigenen Gesetz zusammenzufassen oder im Titel des Gesetzes anzuführen.

Aus den dargestellten Gründen sieht sich das Land Salzburg nicht in der Lage, der vorliegenden Fassung des Gesetzesvorhabens zuzustimmen und hält eine Überarbeitung in den aufgezeigten, teils sehr grundlegenden Punkten für erforderlich. Schließlich wird auch noch unter Hinweis darauf, daß auch das vorliegende Gesetz der länderweisen Unterschiedlichkeit in mehrfachen Verordnungsermächtigungen an die Länder Rechnung trägt, der Auffassung Ausdruck gegeben, daß der Bereich der Wohnbauförderung einschließlich der Wohnhaussanierung eine Materie ist, in der den Ländern eine Ausführungsgesetzgebungskompetenz zukommen und ein entsprechender Regelungsspielraum eingeräumt sein sollte. Damit wäre ein systematisch konsequenter Schritt in die Richtung gesetzt, den Gesamtbereich des Wohnbaues einschließlich des darauf bezüglichen Förderungsrechtes in die Gesetzgebungskompetenz der Länder zu vereinen, wie dies für den Bereich der Vollziehung geltendes Recht ist.

Gleichschriften dieser Stellungnahme ergehen u.e. an die aus dem Land Salzburg entsendeten Mitglieder des Bundesrates, an die Verbindungsstelle der Bundesländer, an die übrigen Ämter der Landesregierungen und in 25 Ausfertigungen an das Präsidium des Nationalrates.

Für die Landesregierung:

Dr. Edelmayer
Landesamtsdirektor