



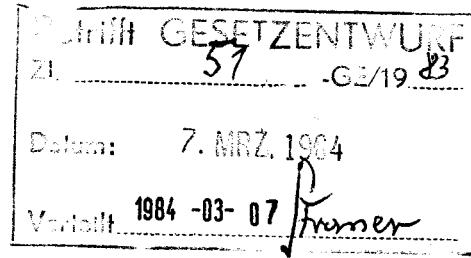
# Österreichischer Städtebund

Rathaus  
1082 Wien  
Telefon 42 801

Entwurf eines Wohnbauförderungs-  
gesetzes 1984 sowie eines  
Wohnhaussanierungsgesetzes.

Wien, am 5. März 1984  
627-1073/83 Schneider/HG  
Tel. 42800/2237

An die  
Parlamentsdirektion  
Parlament  
1017 Wien



Unter Bezugnahme auf den mit Note vom 12. Dezember 1983,  
Zahl 54.401/2-V-4/84, vom Bundesministerium für Bauten und  
Technik übermittelten Entwurf eines Wohnbauförderungsge-  
setzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes gestattet  
sich der Österreichische Städtebund, anbei 25 Ausfertigungen  
seiner Stellungnahme zu übersenden.

Mit vorzüglicher Hochachtung

(Reinhold Suttner)  
Generalsekretär

Beilagen



# Österreichischer Städtebund

Rathaus  
1082 Wien  
Telefon 42 801

Entwurf eines Wohnbauförderungs-  
gesetzes 1984 sowie eines  
Wohnhaussanierungsgesetzes.

Wien, am 29. Febr. 1984  
627-1073/83 Schneider/HG  
Tel. 42800/2237

Ihr Zeichen:  
54.401/2-V-4/84

An das

Bundesministerium für  
Bauten und Technik  
Stubenring 1  
1011 Wien

Sehr geehrte Herren!

Zu dem am 12. Dezember 1983 übermittelten Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes beeckt sich der Österreichische Städtebund mitzuteilen, daß die mit dieser legistischen Maßnahme beabsichtigte Neuordnung der Wohnbauförderung und der Wohnhaussanierung dem Grundsatz nach begrüßt wird.

Es muß aber betont werden, daß diese Bestimmungen nicht geeignet erscheinen, die gegenständliche Materie insgesamt in zufriedenstellender Weise zu regeln. Beispielsweise sei hier vermerkt, daß die im Wege von Verordnungsermächtigungen in Aussicht genommene Übertragung etlicher Zuständigkeiten auf die Länder nicht abschätzen läßt, inwieweit konkrete Förderungsmaßnahmen bzw. Instrumentarien in Zukunft tatsächlich zum Tragen kommen. Dies scheint jedoch für die Gemeinden von besonderer Wichtigkeit und Bedeutung, da sie schon derzeit auf dem Gebiet der Wohnhauserhaltung und des Wohnungsneubaus direkt und indirekt stark engagiert sind. Eine Verschärfung der Bestimmungen wäre zweifellos mit sehr gravierenden Auswirkungen auf die Gemeinden verbunden. Es ist hier anzuführen, daß die Gemeinden einerseits schon bisher zu nicht unbeträchtlichen Leistungen im Rahmen des Wohnbaues herangezogen wurden, und daß sie andererseits verpflichtet sind, in jenen Fällen unterstützend einzuspringen, in denen die finanziellen Mittel

- 2 -

eines Mieters für die Erhaltung einer Wohnung nicht ausreichen und somit eine Unterkunftsmöglichkeit beigestellt werden müßte.

Gerade dieser Punkt soll zum Anlaß genommen werden, um aufzuzeigen, daß die im Entwurf teilweise vorgesehenen Möglichkeiten, wie z.B. Reduzierung der Laufzeit von Darlehen, zu einer Verschärfung auf dem Wohnsektor insoweit beitragen könnten, als Mieter dann nicht mehr in der Lage wären, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Grundsätzlich sei aber auch angemerkt, daß die Instrumentarien noch einer Ergänzung bedürfen. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob nicht folgende Punkte berücksichtigt werden könnten:

- a) Einbeziehung unrentierlicher Kosten in die Förderung
- b) Vorfinanzierung von der Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen
- c) Kosten der Entkernung
- d) Förderung von Emissionsschutzmaßnahmen

Zu den einzelnen Bestimmungen wird folgendes bemerkt:

#### 1. Wohnbauförderungsgesetz 1984

##### Zu § 2, Ziffer 6:

Es sollten auch die Möglichkeiten von Wohngemeinschaften für Studenten oder für Behinderte berücksichtigt werden. So hat z.B. die Stadt Graz in Zusammenarbeit mit dem studentischen Wohnungsservice Modelle für alternative Wohnformen entwickelt.

##### Zu § 4, Absatz 1:

Es sollte von den Ländern eine "Kennziffer" für das Verhältnis "Summe Geschoßfläche" zu "Summe Nutzfläche" vorgegeben werden, damit verschiedene Planungsauswüchse unterbunden werden und kostengünstige Bauweisen erzielt werden können.

##### Zu § 4, Absatz 3, Ziffer 4, und Absatz 4:

Die Erschwernisse, die beim Umbau von Gebäuden auftreten, die über die Kriterien des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege hinaus erhaltungswürdig sind, sollten ebenfalls eine spezielle Berücksichtigung finden.

Zu § 5:

Die vorgesehene Verpflichtung der Länder, durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, soweit es sich nicht um Eigenheime handelt, zu erlassen, sollte eher in eine Kann-Bestimmung umgewandelt werden, da es hinsichtlich der Vergabe von Leistungen einschlägige ÖNORMEN gibt, welche für eine ordnungsgemäße Vergabe als durchaus ausreichend anzusehen sind.

Zu § 6:

Es wird in Erwägung gestellt, die Umsatzsteuer aus der Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten grundsätzlich auszuscheiden.

Zu § 7:

Hinsichtlich dieser Bestimmung wurde von der Landesgruppe Oberösterreich ein zwingender Eingriff in alte Verträge für notwendig erachtet, wobei folgende Formulierung vorgeschlagen wurde:

- "(3) Darlehen, die aufgrund des WFG 1954 gewährt worden sind, sind mit mindestens 4 % zu verzinsen.
- (4) Darlehen, die aufgrund des WFG 1968 gewährt worden sind, sind ab dem 16. Jahr der Darlehenslaufzeit mit mindestens 4 % zu verzinsen.
- (5) Die für Hypothekardarlehen aufgrund des WFG 1954 und des WFG 1968 im Zeitraum von 1.1.1954 bis 31.12.1984 gewährten, nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse sind in rückzahlbare Sukzessivdarlehen umzuwandeln. Die Verzinsung soll 4 % und die Laufzeit die Restlaufzeit des Förderungsdarlehens nicht übersteigen."

Zu § 9, Absatz 2, Ziffer 1:

Nach "vermehrt" sollte "beziehungsweise vermindert" und nach "Bevölkerungszuwachses" sollte "beziehungsweise Bevölkerungsabganges" eingefügt werden.

Weiters sollte der Begriff "abgestufter Bevölkerungsschlüssel" durch jenen der "Volkszahl" ersetzt werden, da dem abgestuften Bevölkerungsschlüssel bei der Wohnbauförderung keine Relevanz zukommt.

- 4 -

Zu § 10, Absatz 5:

Diese Bestimmung ist zwar in weniger verpflichtender Form als bisher gehalten, muß aber zum Anlaß genommen werden, darauf zu verweisen, daß die Gemeinden in der Praxis immer wieder und in vermehrtem Maße verhalten werden, zusätzliche Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungen zu erbringen.

Zu § 11:

In diesen Paragraphen wäre noch eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Gemeinden und Städte bei der Erstellung des Wohnbauprogrammes zu hören sind.

Zu § 16:

Diese an sich sinnvolle Regelung kann aber im Hinblick auf die Altstadtrevitalisierung problematisch werden. Wird nämlich die Frage der Angemessenheit des Grundstückspreises bzw. der Wirtschaftlichkeit der Aufschließungskosten aufgrund einer starren prozentualen Relation zu den Gesamtbaukosten beurteilt, kommen bebaubare innerstädtische Grundstücke für den sozialen Wohnbau nicht mehr in Frage. Sie fallen dann erfahrungsgemäß dem frei finanzierten Wohnbau oder dem sogenannten "tertiären Sektor" (Büroräume etc.) zu. Dadurch bleiben die angestrebten Ziele, wie Wiederbelebung der Altstadt als Wohnbereich, soziale Durchmischung und Verjüngung der Wohnbevölkerung im innerstädtischen Bereich, auf der Strecke. Diese Problematik sollte bei der Festlegung der Grundsätze für die Gewährung einer Förderung entsprechend berücksichtigt werden.

Zu § 16, Ziffer 4:

Das letzte Wort sollte in "Lärm- und Feuchtigkeitsschutzes" geändert werden.

Zu § 16:

Als neuer 5. Punkt sollte angefügt werden:

"5. Die optimale Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens (einschließlich der Außenanlagen) hinsichtlich der Folgekosten, insbesondere hinsichtlich Betriebskosten, Energieverbrauch und Instandhaltung."

§ 17, Absatz 3:

Der Zwang zum Einbau von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches ist wohl grundsätzlich zu begrüßen,

erscheint jedoch nur dann sinnvoll, wenn auf technischer Ebene durch verbindliche ÖNORMEN festgelegt wird, welche Geräte zur Verbrauchsmessung als geeignet anzusehen sind.

Zu § 17:

Weiters sollten ein Absatz 5 und ein Absatz 6 mit nachstehendem Wortlaut angefügt werden:

"(5) Bei Wohnungen (Geschäftsräumen), die im Wohnungseigentum stehen oder zur Übertragung in das Wohnungseigentum vorgesehen sind, ist im Antrag auf Gewährung einer Förderung der Nachweis zu erbringen, daß für 75 % der geplanten Nutzflächen Anwärter vorhanden sind, die bereits entsprechende Vorverträge abgeschlossen haben. Diese Anwärter müssen über nachgewiesene Einkommens- und Vermögensverhältnisse verfügen, sodaß unter Berücksichtigung der Förderungsmöglichkeiten dieses Gesetzes mit nachträglichen Wohnbeihilfen sichergestellt ist, daß die aus dem Wohnungseigentum resultierenden Eigenleistungen und Folgekosten (Finanzierung, Betriebskosten, Heizung und Instandhaltung etc.) den Lebensstandard und die Existenz des Anwärter nicht gefährden.

(6) Absatz 5 ist sinngemäß auf Eigenheime anzuwenden."

Zu § 19, Absatz 1, Ziffer 3, lit. b und c:

Hiezu wurde seitens der Stadt Graz folgende Stellungnahme abgegeben:

"Förderungsdarlehen und Anuitätenzuschüsse sollen Gemeinden u.a. zur Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Übertragung in das Wohnungseigentum bzw. zur Überlassung in Miete gewährt werden. Da seitens der Stadt Graz auch angestrebt wird, im Übertragungsbau errichtete Mietwohnungen später ins Eigentum zu übertragen, wäre es wegen der derzeit dafür bestehenden Hindernisse wünschenswert, diese Möglichkeit expressis verbis in das WFG 1984 aufzunehmen."

Zu § 20, Absatz 3:

Entsprechend zu dem zu § 2, Ziffer 6, geäußerten Wunsch nach Schaffung von Förderungsmöglichkeiten für alternative Wohnformen

- 6 -

(Wohngemeinschaften) solle hier der Kreis der begünstigten Personen so weit gefaßt werden, daß auch der Abschluß von Mietverträgen mit solchen Wohngemeinschaften möglich wird. In diesen Kreis wären aber auch mißhandelte Frauen einzubeziehen, die noch mit Männern verheiratet sind und im gemeinsamen Haushalt leben müssen, durch deren Einkommen das Familieneinkommen den gemäß § 20, Absatz 2, zulässigen Höchstbetrag übersteigt.

Die Anfügung folgenden Satzes wird vorgeschlagen: "Der Nachweis, daß der Mieter zu den begünstigten Personen gehört ist vom Mieter spätestens vor Abschluß des Mietvertrages dem Vermieter zu erbringen, soweit nicht die Voraussetzungen der §§ 12 - 14 MRG vorliegen."

Zu § 21, Absatz 1, Ziffer 2 und 3, bzw. Absatz 2:

So sinnvoll an sich die nunmehr vorgesehene Berücksichtigung des Vermögens bei der Beurteilung der Förderungswürdigkeit ist, kann diese Bestimmung doch auch zu echten Härtefällen führen. Dazu ein Beispiel: Jemand verfügt über ein Baugrundstück, dessen Einheitswert - und das ist bei Grundstücken im Stadtbereich keine Seltenheit - so hoch ist, daß sein Vermögen im Sinne des § 2, Ziffer 13, dieses Gesetzesentwurfes über 50.000,- liegt. Dieser Förderungswerber ist damit von der Förderung ausgeschlossen, auch wenn sein jährliches Einkommen (Familieneinkommen) weit unter dem nach § 21, Absatz 2, WFG 1984 zulässigen Betrag liegt.

Weiters berücksichtigen die Bestimmungen des § 21, Absatz 2, über das höchstzulässige Jahreseinkommen zu wenig die sogenannte "Großfamilie", also jene Fälle, in denen auch die Großeltern in den gemeinsamen Haushalt aufgenommen werden. Aufgrund der sozialen Vorteile, die sich daraus ergeben - es darf nur auf die Umwgsrentabilität im Falle der Pflege der Großeltern durch die Eltern, aber auch auf die Betreuung der Enkelkinder durch die Großeltern hingewiesen werden - sollte die Regelbarkeit einer besondern Förderung dieser Familienform geprüft werden.

Zu § 21, Absatz 3:

Es ergibt sich die Frage, ob nicht diese begrüßenswerte Bestimmung mit einer Sanktionsmöglichkeit zu verbinden wäre, da der vorgesehene Widerruf einer Förderung keine ausreichenden Möglichkeiten darstellt.

Zu § 22, Absatz 1, Ziffer 1:

Statt "50 v.H." sollte der Hundertsatz "80 v.H." gewählt werden.

Zu § 25, Absatz 1:

Als neue Ziffer 7 sollte folgende Bestimmung angefügt werden: "Ohne Zustimmung des Landes Wohnungen an Personen vermietet, die nicht zum Kreis der begünstigten Personen im Sinne der §§ 20 und 21 gehören."

Zu § 29, Absatz 3:

Den Ländern sollten genaue Grundsätze zur Regelung dieser Frage vorgegeben werden.

Zu § 30, Absatz 1:

Durch die Erhöhung des Mindestbetrages werden mit Sicherheit negative Auswirkungen für die Wohnungswerber zu erwarten sein.

Zu § 31, Absatz 3:

In der 2. Zeile sollte das Wort "allfällige" gestrichen werden.

Zu § 31, Absatz 5 und 6:

Das Wort "Förderungsdarlehen" sollte durch "Hypothekardarlehen" ersetzt werden.

Zu § 32:

Da die Wohnbeihilfe nicht immer widmungsgemäß zur Deckung des Wohnungsaufwandes verwendet wird und es dadurch öfters zu Mietzinsrückständen kommt, sollte in einer Bestimmung festgehalten werden, daß die Wohnbeihilfe unter Androhung der Einstellung nur für den Wohnungsaufwand verwendet werden darf. Allenfalls könnte geprüft werden, inwieweit im Falle eines Zahlungsrückstandes des Mieters eine direkte Überweisung der Wohnbeihilfe in Frage käme.

- 8 -

Zu § 34, Absatz 1:

Um einen Widerspruch zu § 32, Absatz 1, zu vermeiden, sollte der 2. Satz lauten:

"Die Zuzählung der Wohnbeihilfe hat grundsätzlich an den Empfänger des Förderungsdarlehens zu erfolgen."

Zu § 38, Absatz 2:

Folgender Satz könnte angefügt werden:

"Außerdem ist vor Zusicherung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung über die Folgekosten (Finanzierungskosten, Betriebskosten, Energie, Instandhaltung etc.) vorzulegen und daraus die monatliche Auswirkung je m<sup>2</sup> Nutzfläche zu ermitteln und auszuweisen."

Zu § 42, Absatz 2:

Folgende Umformulierung wird vorgeschlagen: ... kann nur inso weit verfügt werden, als dies zur Abdeckung rückständiger Mietzinsbeiträge dient.

2. Wohnhaussanierungsgesetz§ 2, Absatz 1, Ziffer 3:

Das Wort "sollen" am Satzende sollte gestrichen werden, um Ziffer 3 einen bestimmten Inhalt zu geben.

Zu § 6, Absatz 1:

Die Förderung des Bundes sollte auch auf die Förderung des Anschlusses von Zentralheizungsanlagen an die Gasversorgung ausgedehnt werden.

Zu § 7:

Die Mittelaufbringung nach dieser Bestimmung erscheint nach den bisher mit der Förderung nach BGBI. Nr. 164/1982 (Althaus-milliarde) gemachten Erfahrungen, im Hinblick auf die Vielzahl der in § 13 angebotenen Förderungsmöglichkeiten, als nicht ausreichend. Eine zusätzliche Bereitstellung von Mitteln für Förderungen nach § 13 wäre daher unbedingt erforderlich.

Zu § 9, Absatz 1:

Die Einschränkung auf bestimmte Verwalter als Förderungswerber sollte beseitigt werden. Es sollten generell alle durch Vertrag bestimmten Verwalter als Förderungswerber anerkannt werden.

Zu § 10, Absatz 1, Ziffer 1:

Der Zeitraum von 20 Jahren sollte auf 25 Jahre ausgedehnt werden, da das Alter der Bausubstanz in den Städten bei durchschnittlich 25 Jahren liegt.

Zu § 10, Absatz 2:

Die Förderung von reinen Erhaltungsarbeiten ohne Verteuerung sollte auch bei Objekten bis zu zwei Wohnungen möglich sein.

Zu §§ 11 und 12:

Im § 11 wäre eine präzisere Begriffsbestimmung wünschenswert. Wenn schon Verbesserungs- und Sanierungsarbeiten so schwierig abzugrenzen sind, daß es als zweckmäßig erachtet wird, die förderbaren Maßnahmen insgesamt als "Sanierungsmaßnahmen" zu bezeichnen, so ist es nicht ganz verständlich, daß in § 12 erneut der Begriff "Erhaltungsmaßnahmen" verwendet wird. Hier ergibt sich eine Begriffskollision mit § 3, Absatz 2, Ziffer 1 und 4 MRG, weil die im Entwurf unter § 11, Ziffer 3, angeführten "Sanierungsarbeiten" eigentlich "Erhaltungsarbeiten" im Sinne des MRG sind.

Zu § 13:

Hier gilt das zu § 7 Ausgeführte sinngemäß.

Zu § 13, Ziffer 3 und 4:

Dem Ausdruck Hauptmietzins sollte in Klammer der Begriff "Entgelt" beigefügt werden, da sich die Bestimmung der Ziffer 3 und 4 auch auf Objekte gemeinnütziger Bauvereinigungen bezieht und der Begriff "Hauptmietzins" dem WGG fremd ist.

Zu § 14, Absatz 1:

Da das Vorhandensein von Geräten verlangt wird, mit denen der Verbrauch und der Anteil am Gesamtverbrauch an Energie jedes einzelnen Benutzers festgestellt werden kann, ist die Erlassung von ÖNORMEN für die Zählgeräte zu fordern.

- 10 -

Zu § 14, Absatz 2:

Da Schutzzräume nicht in allen Bundesländern vorgeschrieben sind, ist eine Anpassung der Förderung an die einzelnen landesgesetzlichen Vorschriften erforderlich.

Zu § 25, Absatz 1:

Die Wohnbeihilfe sollte dem Mieter auch dann gewährt werden, wenn er die Verbesserung selbst durchgeführt hat. Hier tritt zwar keine Erhöhung des Hauptmietzinses, jedoch tatsächlich eine Erhöhung des Wohnungsaufwandes ein.

Zu § 31, Absatz 1, Ziffer 2:

Bei einer maßgeblichen Änderung des Familieneinkommens während des laufenden Kalenderjahres (z.B. Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Karenz) sollte das derzeitige und nicht das Einkommen des vorangegangenen Kalenderjahres berücksichtigt werden.

Zu § 32, Absatz 2:

Es sollte geprüft werden, ob nicht der Gemeinde über das eingeräumte Anhörungsrecht hinaus eine Parteistellung eingeräumt werden könnte.

Zu § 44:

Gemäß § 11, Absatz 3, des Startwohnungsgesetzes sollen künftig Darlehen, die aufgrund des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes gewährt werden, verzinst werden. Der Wohnhauswiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds hat diese Zinserträgnisse an den Fonds abzuführen. Da aus dieser Bestimmung den Städten beachtliche finanzielle Nachteile erwachsen werden, ist sie abzulehnen.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden gleichzeitig der Parlamentsdirektion übermittelt.

Mit vorzüglicher Hochachtung



(Reinhold Suttner)  
Generalsekretär



(Leopold Gratz)  
Präsident