

30/SN 40/ME

PRÄSIDENTENKONFERENZ DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMERN ÖSTERREICH

Wien I., Löwelstraße 12

Postfach 124 1014 Wien

Telefon 63 07 41, 63 77 31 Fernschreiber 13/5451

A. Z.: R-1283/R

Es wird ersucht, bei Antwortschreiben das Aktenzeichen anzugeben.

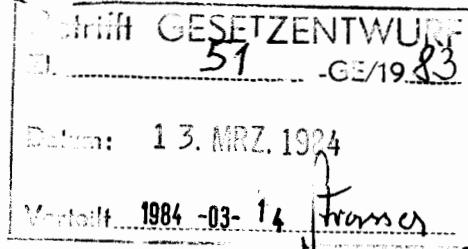
Betreff:

Zum Schreiben vom

A. Z.:

Wien, am 5. März 1984

An das
Präsidium des Nationalrates
Parlament
1010 Wien

*X Miller*

Betreff: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes.

Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreich übermittelt in der Anlage 25 Exemplare ihrer Stellungnahme zu den im Betreff genannten Entwürfen.

Für den Generalsekretär:

25 Beilagen

**PRÄSIDENTENKONFERENZ ABSCHRIFT
DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMERN
ÖSTERREICH**

Wien, am **5. März 1984**
Wien I, Löwelstraße 12, Postfach 124. 1014 Wien
Telefon 63 07 41, 63 77 31, Fernschreiber 13/5451

G.Z.: R-1233/R

z.Schr.v.: 12.12.1983

GZ.: 54.401/2-V-4/83

An das
Bundesministerium für Bauten
und Technik

Stubenring 1
1011 Wien

Betreff: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes.

Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs beeckt sich, dem Bundesministerium für Bauten und Technik zu den im Betreff genannten Entwürfen folgende Stellungnahme bekanntzugeben:

I. Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984

A. Allgemeine Bemerkungen

Der vorliegende Entwurf entspricht in seinen Grundzügen dem Entwurf des Bundesministeriums für Bauten und Technik, Zl.51.011/2-V/1/1982, der bereits Mitte 1982 Gegenstand des Begutachtungsverfahrens war. Aus der Sicht der Land- und Forstwirtschaft weist der überarbeitete Entwurf lediglich eine begrüßenswerte (von der Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern in ihren Stellungnahmen verlangte) Änderung auf, nämlich den Entfall des Erfordernisses der baulichen Abgeschlossenheit bei bäuerlichen Wohnhäusern (§ 2 Z.3). Im übrigen bleiben gegenüber dem vorliegenden Entwurf alle jene Bedenken aufrecht, die von der Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern schon gegen den Vorentwurf geltend gemacht worden sind und zu dessen Ablehnung geführt haben. Als Gründe hiefür sind insbesondere zu nennen:

- 2 -

- a) die eigentumsfeindlichen Tendenzen des Entwurfes, insbesondere die Diskriminierung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen gegenüber Mietwohnungen,
- b) die wesentliche Verschlechterung der Förderungsbedingungen, insbesondere hinsichtlich Laufzeit und Verzinsung sowie
- c) der überaus bedenkliche Eingriff in bestehende Verträge durch die den Ländern eröffnete Möglichkeit (§ 54), auch Altverträge an die neuen, wesentlich ungünstigeren Rückzahlungsmodalitäten anzugeleichen.

Zu begrüßen ist, daß der Entwurf dem Wunsch nach mehr Länderkompetenz Rechnung trägt. Die Länder haben insbesondere hinsichtlich des Förderungsausmaßes, d.h. Höhe des Wohnbauförderungsdarlehens, der Verzinsung und der Tilgung, der Annuitätenzuschüsse und der Wohnungsbeihilfen weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten.

Es wäre wünschenswert, unter diesem Gesichtspunkt unnötige Vorschriften hinsichtlich Wohnungsgröße und angemessenen Gesamtbaukosten fallen zu lassen. Maßgeblich sollten sein der Wohnungsbedarf und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Wohnungswerbers. Diese Leistungsfähigkeit sollte aber nicht von der vorhandenen oder fehlenden Absicht des Eigentumerwerbs, sondern von den Einkommens- und Familienlastverhältnissen abgeleitet werden.

Die Gewährung von Förderungsdarlehen, Eigenmittlersatzdarlehen und Annuitätenzuschüssen bedeutet eine unnötige Verkomplizierung. Was damit erreicht werden soll, läßt sich durch Höhe und Konditionen des Förderungsdarlehens genauso erreichen.

Wünschenswert wären deutlichere Ansätze zu einer Lockerung des weitgehend öffentlich verwalteten Wohnungsmarktes. Das würde erfordern:

- a) eine stärkere Wohnungsbelastung des Wohnungswerbers (z.B. eine wesentlich kleinere und billigere Wohnung als Voraussetzung für eine Wohnungsbeihilfe als derzeit) und

b) eine größere Verfügungsmöglichkeit des Eigentümers frei werdender Wohnungen (diese sollten nicht wieder in öffentliche Verwaltung genommen werden).

Die Tendenz, die Erbauer von Eigenheimen (dazu wird auch der Land- und Forstwirt gerechnet) weniger zu fördern als die Erbauer von Wohnungen, ist zu erkennen. Die besondere Förderung der verdichteten Flachbauweise ist nicht einzusehen. Einerseits ist sie bei den zulässigen 400 m² durchschnittlicher Baulandfläche je Wohnung nicht "verdichtet" (1 Eigenheim mit 2 Wohnungen steht meist auf einem Grundstück von nicht mehr als 600 bis 800 m²), andererseits gibt es viele Beispiele äußerst häßlicher Reihenhaussiedlungen und der Verbauung sehr schöner landwirtschaftlicher Flächen, denen das Eigenheim viel elastischer ausweicht.

Es soll auch nicht Aufgabe des Wohnbauförderungsgesetzes sein, Arbeitsmarkt- oder Kulturförderung zu betreiben (z.B. durch erhöhte Förderung bei Bauführung im Winter oder bei künstlerischer Gestaltung).

Die Tatsache, daß nach dem Gesetzentwurf keine zusätzliche Budgetbelastung für den Bund zu erwarten ist, bedeutet voraussichtlich eine drastische Einschränkung der Förderungsmöglichkeiten durch die Bundesländer, insbesondere auf dem privaten Sektor des Wohnbaues. Diesbezüglich sind im Entwurf Tendenzen erkennbar, die dem Mietwohnungsbau im Vergleich zum Eigentumswohnungs- bzw. Eigenheimbau deutlich den Vorzug hinsichtlich der Förderung geben. Es erscheint z.B. gleichheitswidrig, den Besitzern einer Mietwohnung einen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe einzuräumen, während den Eigentümern von Eigenheim- und Eigentumswohnungen dies nur im Rahmen eines Ermessens der Länder oder nach Maßgabe der noch vorhandenen Mittel gewährt werden kann.

Nach dem vorliegenden Entwurf ist die Mobilität des Eigentumswohnungsbesitzes stark eingeschränkt, da auch nach Rückführung der Förderungsbeträge die Zustimmung der seinerzeit fördernden Gemeinde oder des Landes bzw. der Genossenschaft bei einem Verkauf erforderlich ist, ferner die Überbindung der Förderung an

- 4 -

Zweit- bzw. Folgeeigentümer vom Ermessen des Landes oder der Gemeinde abhängig gemacht wird.

Die zu erbringenden Vermögensnachweise stellen einen heiklen Eingriff in die private Sphäre dar, und die Förderungsobergrenzen stehen nicht in Einklang mit der Praxis.

Eine Diskriminierung ergibt sich schließlich dadurch, daß die Einkommensobergrenzen allein beim Kauf einer Eigentumswohnung, nicht aber bei einer Miet- bzw. Genossenschaftswohnung, einer Prüfung unterliegen.

B. Zu einzelnen Bestimmungen

Zu § 1:

In Abs.1 wäre der zweite Halbsatz wie folgt zu ändern:
"während der Zeitdauer der Förderung dürfen geförderte Wohnungen nur an begünstigte Personen (§ 21) in Benützung gegeben werden".

Die Sanktion bei Nichteinhaltung der Förderungsbestimmungen ist die Kündigung der weiteren Förderung und allenfalls die Rückzahlung und Nachverzinsung der bisher gewährten Förderung. Nach Ableistung dieser Verpflichtungen sind die begünstigte Person und das begünstigte Projekt frei.

Zu § 2:

In Z.1 wäre folgender Satzteil zu streichen:
"... von denen eine zur Benützung durch den Eigentümer bestimmt ist, ...". Die Bestimmungen über die Benützung sind an anderer Stelle festgelegt.

In Z.3 wären die Unter- und Obergrenze in m² zu streichen.
Eine Wohnung kleiner als 30 m² mit den im Entwurf vorgeschriebenen Erfordernissen wird kaum möglich sein oder angestrebt werden. Die Obergrenze würde sich erübrigen, wenn die Förderung auf eine bestimmte Größe, z.B. abhängig von Familienstand und Einkommen begrenzt würde. Damit würde erreicht, daß

- a) niemand ohne besonderen Anlaß eine große Wohnung anstreben würde
- b) im Falle der Mehrgenerationenfamilie mit Großeltern statt 2 Wohnungen eine einzige und im Gesamtausmaß kleinere geschaffen würde

- 5 -

c) die lästige Wohnungsgrößenkontrolle wegfallen könnte.

Sollte sich herausstellen, daß trotz Förderungsbegrenzung in größerem Umfang Wohnungen über dem im Entwurf vorgesehenen Größenlimit errichtet würden, müßte man einen echten Bedarf annehmen und diesen anerkennen.

Die Beschränkung der Nutzfläche auf 130 bzw. 150 m² in Z.3 läßt die Bedürfnisse eines bäuerlichen Haushaltes unbeachtet, da dieser durchschnittlich von fünf Personen bewohnt wird und außerdem das Bauernhaus neben dem Wohnbedürfnis auch betriebliche Bedürfnisse abzudecken hat. Zudem finden in vielen bäuerlichen Familien neben den Kindern auch noch die behinderten Geschwister und die im Auszug lebenden Eltern Aufnahme. Dies alles müßte bei der Festsetzung der förderungswürdigen Nutzfläche entsprechend Berücksichtigung finden.

Der Entfall des Erfordernisses der baulichen Abgeschlossenheit bei bäuerlichen Wohnhäusern in Z.3 trägt einem begründeten Antrag der Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Rechnung und ist zu begrüßen. Der Begriff "bäuerliches Wohnhaus" bedürfte allerdings einer näheren Umschreibung unter Einschluß des sogenannten Altenteiles für Ausgedingeberechtigte. Nach wie vor offen ist die im Begutachtungsverfahren 1982 erhobene Forderung, Räume, die wirtschaftlichen Zwecken dienen (z.B. Wirtschafts- und Büroräume, Vorhaus), aus der höchstzulässigen Gesamtwohnfläche auszunehmen.

In Z.6 wäre zu ergänzen, daß als Wohnheim auch ein Pflegeheim gilt. Das größte Wohnungsproblem ergibt sich bei einkommensschwachen und pflegebedürftigen älteren Menschen. Die Finanzierung von Altersheimen und besonders von Pflegeheimen sollte aus Wohnbauförderungsmitteln möglich sein und nicht ausgenommen werden (siehe Erläuterungen).

Zu Z.8 wird angeregt, den Windfang bei der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nichteinbeziehung des Windfanges erscheint deshalb erforderlich, weil der Windfang keinen Wohnzwecken dient.

In Z.12 sollte ergänzt werden:

... und der mit ihm "ständig" im gemeinsamen Haushalt lebenden

- 6 -

Personen ... Dasselbe gilt für § 21 Abs.1 Z.3. Angehörige, die nur vorübergehend im Haushalt leben (z.B. erwachsene Kinder, die als Fernpendler tätig sind und nur selten heimkommen, aber das Elternhaus als Wohnsitz gemeldet haben), sollen nicht auf das Familieneinkommen angerechnet werden, da ihr Einkommen für ganz andere Zwecke gedacht ist, z.B. zur Schaffung einer eigenen Wohnung.

Zu § 3:

Die im Entwurf vorgesehene Verpflichtung zum Anschluß an eine FernwärmeverSORGUNG darf nicht nur von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit abhängig gemacht werden, sondern beispielsweise wie in manchen Kanalgesetzen auch von der Entfernung zur nächsten Anschlußstelle. Außerdem müßte für landwirtschaftliche Betriebe auch der Umstand Beachtung finden, daß die Beheizung mit Brennholz aus dem eigenen Wald in aller Regel für diesen Betrieb die wirtschaftlichste Form darstellen wird. Der Fernwärmanschlußzwang sollte daher nur dann als wirtschaftlich zumutbar gelten, wenn die gesamten zu erwartenden Heizkosten einschließlich Anschlußkosten deutlich unter allgemeinen Durchschnittswerten liegen würden.

Zu § 4:

Zu Abs.1 soll die Wendung "einschließlich der Wandstärken" gestrichen werden. Die "Nutzfläche" ist in § 2 Z.8 ausdrücklich definiert ("abzüglich der Wandstärken"). Es gäbe daher im Gesetz zweierlei "Nutzflächen", einmal abzüglich und einmal einschließlich der Wandstärken. Da eine bestimmte Nutzfläche gefördert werden soll, müßte man auch die angemessenen Gesamtbaukosten darauf beziehen (ohne Wandstärken). Es steht dem Errichter der Wohnung dann frei, beliebige Wandstärken zu wählen. Man könnte den § 4 auch in den § 6 einbauen.

Die Abs.2, 3 und 4 könnten hier gestrichen werden. Maßgeblich sollen die "förderbaren Gesamtbaukosten" sein. Diese sind im § 6 umschrieben und wären dort allenfalls zu ergänzen.

- 7 -

Zu § 6:

Hier wären allenfalls die Abs.2, 3 und 4 des § 4 (z.B. Wärmedämmung) anzuführen, soweit diese nicht überflüssig sind.

Zu § 10:

Abs.5 kann ersatzlos gestrichen werden, da er - insbesondere im Hinblick auf § 6 Abs.1 Z.7, worin von Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke, nicht aber vom Erwerb der Baugrundstücke die Rede ist - nur als reine Empfehlung betrachtet werden kann und daher in dieser Form unerheblich ist. Darauf verweist auch der letzte Satz dieses Absatzes: "Diese Angelegenheiten der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches".

Zu § 12:

Abs.3 sollte wie folgt ergänzt werden:

"Der Bundesminister für Bauten und Technik hat eine Aufstellung über die Empfänger der im Vorjahr vergebenen Wohnbau-forschungsmittel, die Einzelbeträge und die Forschungsprojekte jährlich bis spätestens 30. April jeden Jahres zu veröffentlichen."

Für die Wohnbauforschung fallen jährlich namhafte Beträge an. Die Öffentlichkeit ist sowohl an der Kenntnis des Empfängerkreises als auch an den Forschungsprojekten selbst interessiert und es wären sowohl praktische Anregungen als auch die Vermeidung von Doppelforschungen zu erwarten.

Zu § 17:

Abs.3 sollte gestrichen werden. Die Wärmemessung in den einzelnen Wohnungen ist umstritten:

- a) die Meßgenauigkeit wird bezweifelt,
- b) Randwohnungen, Parterre- und Dachwohnungen und Wohnungen über Durchfahrten sind benachteiligt; sie heizen die dazwischen liegenden Wohnungen mit,
- c) die Aufteilung der Verlustwärme ist problematisch; ihr Anteil ist umso größer, je mehr die Wohnungsbenützer ihre Heizung drosseln; bezahlen müssen die, die nicht drosseln und den Verlust nicht verursachen.

- 8 -

Die möglichst gerechte Verteilung der Heizkosten ist anzustreben. Allenfalls könnte dies in § 46 ("Mietzinsbildung") berücksichtigt werden.

Zu § 19:

Nach Abs.1 Z.1 dürfen österreichischen Staatsbürgern Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse nur zur Errichtung von Eigenheimen sowie Wohnungen (Geschäftsräumen) in Wohnungseigentum und Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete gewährt werden. Damit können Dienstwohnungen, außer von Gemeinden errichtet, nur mehr als Mietwohnungen gefördert werden. Wird die Förderung für ein bäuerliches Wohnhaus als Eigenheim gewährt, dann sollte aber eine darin befindliche mögliche Zweitwohnung auch als Dienstwohnung gefördert werden können, und zwar nicht nur dann, wenn die zweite Wohnung von dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Personen im Sinne des § 6 Abs.2 des Entwurfes benutzt werden soll.

In Abs.1 Z.2 bis 5 sollten die Wörter "verdichtete Flachbauweise" gestrichen werden. Diese Bauweise sollte gleich behandelt werden wie ein Wohnblock. Die separate Anführung verkompliziert das Gesetz.

In Abs.1 Z.3 lit.º sollte der 2. Halbsatz gestrichen werden. Die Gemeinden sollten hinsichtlich der Errichtung von Dienstwohnungen nicht anders behandelt werden wie jeder andere Bauträger.

Aus Abs.1 Z.5 und 6 ist nicht zu entnehmen, um welche Art von juristischen Personen und Organisationen es sich hier handelt. Auch die Erläuternden Bemerkungen geben darüber keine Auskunft.

Zu § 20:

Abs.3 letzter Satz sollte gestrichen werden. Siehe Begründung zu § 19 Abs.1 Z.3 lit.c.

Zu § 21:

Die in Abs.1 Z.3 genannte Vermögensgrenze von S 500.000,- ist aus der Sicht der Land- und Forstwirtschaft als wesentlich zu niedrig anzusehen, zumal der Grundbesitz des Bauern einen

- 9 -

Produktionsfaktor und keine Vermögensanlage darstellt. Damit würden Land- und Forstwirte fast zur Gänze von der Forderung ausgeschlossen.

Die Tatsache, daß die Grenzen des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Abs.2) gegenüber der geltenden Rechtslage (§ 8 Abs.3 Wohnbauförderungsgesetz 1968) und dem Vorentwurf einschneidend, nämlich um 20 %, herabgesetzt werden sollen, bedeutet eine wesentliche Verschlechterung, die entschieden abgelehnt wird.

Die Wertgrenzen beim Familieneinkommen und Familienvermögen wären besonders unbefriedigend bei Mehrgenerationenfamilien (mit Großeltern), die an sich 2 Wohnungen beanspruchen könnten, aber zusammen bleiben wollen.

Zu den §§ 22 und 23:

Die in diesen Bestimmungen wiedergegebenen Rahmenbedingungen stellen eine Verschlechterung gegenüber den korrespondierenden Vorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 dar. Der Nachteil liegt darin begründet, daß sowohl die Laufzeit der Darlehen verkürzt wird wie auch die Möglichkeit besteht, die Verzinsung derselben bis 6 % zu erhöhen. Schließlich sollen diese finanziellen Benachteiligungen auch unter bestimmten Voraussetzungen für bereits gewährte Wohnbaudarlehen Geltung haben. Wenn auch die näheren Ausführungsbestimmungen durch die jeweiligen Bundesländer zu erlassen sind, werden diese angesichts der finanziellen Situation zweifellos von den ihnen durch das Gesetz gebotenen Möglichkeiten in vollem Umfang Gebrauch machen. Es muß daher mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, daß eine Verschlechterung gegenüber der geltenden Rechtslage nicht eintreten soll.

Zu § 22:

Abs.2 zweiter Halbsatz sollte auch auf Eigentumswohnungen ausgedehnt werden. Es besteht offenbar die Absicht, Förderungsmittel einzusparen. Unter vergleichbaren Einkommensverhältnissen müßte man dies auch bei Beziehern von Eigentumswohnungen und nicht nur bei Erbauern von Eigenheimen tun.

- 10 -

Zu § 23:

Die Darlehensbedingungen nach Abs.1 für Mietwohnungen sollten nicht günstiger, sondern gleich sein wie für Eigentumswohnungen. Eigentumswohnungen und Eigenheime sollten in der Förderung Mietwohnungen gleichgestellt werden, weil

- a) die Errichtung gleich teuer kommt,
- b) der Eigentümer mehr für die Sicherheit der Erhaltung leistet als der Mieter und
- c) der Eigentümer aus der Sorge um die Erhaltung seines Eigentums ein verantwortlicherer Staatsbürger ist.

Keineswegs kann der Mieter von vornherein als der bedürftigere angesehen werden.

Abs.2 sollte eine zentrale Aussage des Gesetzes beinhalten, nämlich das Ausmaß der Förderung von Wohnungen abhängig von

- a) Familieneinkommen,
- b) Familiengröße,
- c) angemessener Wohnnutzfläche.

Die differenzierte Förderung nach den o.a. Kriterien würde die Fixierung von Wohnungsgröße und angemessenen Gesamtbaukosten erübrigen. Es wäre sogar wünschenswert, wenn mit den gleichen oder geringeren Förderungsmitteln mehr, größere und komfortablere Wohnungen gebaut würden, wenn dies den Ansprüchen der Förderungswerber entgegen kommt.

Die sowohl hinsichtlich der Darlehenslaufzeit wie auch der jährlichen Verzinsung vorgesehene wesentliche Verschlechterung der Förderungsbedingungen in Abs.3 wird abgelehnt, da sie gerade in einer Zeit stagnierender oder sogar sinkender Masseneinkommen weite Kreise der Bevölkerung außerstande setzen würde, zu diesen Bedingungen eine Eigentumswohnung bzw. ein Eigenheim zu erwerben.

Die Abs.3 und 4 wären in Beziehung zu Abs.2 zu setzen oder allenfalls in einem einzigen Absatz zusammenzufassen.

Das Ausmaß der Förderung besteht in

- a) der Höhe des Förderungsdarlehens und

- 11 -

- b) im Ausmaß der Darlehensbegünstigung hinsichtlich Zinssatzes, Laufzeit und allfälliger tilgungsfreier Zeit.

Ein gleitender Förderungsschlüssel von massiver Förderung bis zu einer kaum noch wirksamen würde die derzeitige harte soziale Stufung mildern und helfen, nach und nach zu einem freieren Wohnungsmarkt zu kommen. Das Problem ist die Zu-messung der Förderung nach den zufälligen familiären Ver-hältnissen zum Antragszeitpunkt. Die meisten Ehepaare be-mühen sich um eine Wohnung, noch bevor sie mehrere Kinder haben. Daher sollten die Kreditkonditionen mit wachsender Familiengröße günstiger und auch während der Kreditlaufzeit geändert werden können (vor allem Zinssatz).

Abs.5 ist zu streichen und durch eine Begünstigung bei vor-zeitiger Rückzahlung zu ersetzen. Es ist unmoralisch, einen Darlehensvertrag mit vorläufig günstigen Konditionen zu verein-baren, die einseitig und relativ willkürlich außer Kraft ge-setzt werden können. Falls es sich um Begünstigungen für den Förderungswerber handelt, steht es dem Darlehensgeber jeder-zeit frei, solche Begünstigungen anzubieten. Falls es sich um eine Erhöhung der Verzinsung oder um eine Verkürzung der Tilgungszeit handelt, sollte der Förderungswerber nach freier Wahl davon Gebrauch machen können. Ein Anreiz zu rascherer Rück-zahlung wäre zweifellos eine zusätzliche Zinsenbegünstigung oder eine Prämie, die sich am Ausmaß der Inflation zu orientieren hätten, d.h. mehr Vorteile bringen müßten, als die Inflation ohnehin für die Darlehenstilgung bringt.

Zu § 26:

In Abs.1 Z.4 sollte die Frist von 6 Monaten durch 3 Monate ersetzt werden.

Abs.3 sollte wie folgt geändert werden:

"... vom Zeitpunkt der Kündigung an mit 1,5 % ...". Der "Ein-tritt des Kündigungsgrundes" ist zu unbestimmt. Er könnte von der prüfenden Stelle nach Ermessen vorverlegt werden. Die Ver-zinsung bei Kündigung sollte nicht überdimensioniert werden.

- 12 -

Zu § 29:

Die bis zu vierfacher Höhe der bei Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen aufzubringenden Eigenmittel gegenüber Mietwohnungen bringt die in den Allgemeinen Bemerkungen bereits kritisierte Eigentumsfeindlichkeit des Entwurfes deutlich zum Ausdruck. Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern fordert, den für Eigenheime und Eigentumswohnungen derzeit (§ 11 Abs.1 Wohnbauförderungsgesetz 1968) geltenden Eigenmittelanteil von 10 % beizubehalten.

Abs.2 Z.1 wäre zu streichen. Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sollen gleich behandelt werden. Die Besserstellung der Mietwohnungen ist als unbegründet abzulehnen.

Abs.2 Z.2 sollte wie folgt geändert werden:

"bei Mietwohnungen und Wohnungen bzw. Gebäuden, die in das Eigentum des Förderungswerbers übergehen mindestens 10 % der Gesamtbaukosten zu betragen". Falls die Festsetzung eines Eigenmittelanteils überhaupt erforderlich ist, genügt eine Untergrenze bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Falls die Höhe und die Konditionen des Förderungsdarlehens nach der Förderungsunwürdigkeit festgelegt werden, ist die Differenz zu den Gesamtkosten auf jeden Fall vom Förderungswerber in Form von Eigen- oder Fremdkapital aufzubringen.

Zu § 33:

In Abs.1 sollte der Prozentsatz angehoben werden. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen beträgt die Wohnungsaufwandsbelastung sehr oft weit mehr als 25 % des Familieneinkommens (z.B. bei S 16.000,-- Familieneinkommen sind 25 % S 4.000,-- Wohnungsaufwandsbelastung).

Zu § 36:

Die Wohnungsbeihilfe kann sowohl zum Wohnungsaufwand für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen und für Wohnungen mit Kaufanwartschaft gewährt werden. Für die Länder besteht keine Verpflichtung, wegen der Kannbestimmung Wohnbeihilfe flüssig zu machen. In Kärnten z.B. erfolgte die Förderung des Baues von Eigenheimen nur durch Gewährung von Fixbeträgen. Es ist

nicht anzunehmen, daß der Landesgesetzgeber in der zu erlassenden Verordnung von der bisher gehandhabten Praxis abgehen wird.

Zu § 38:

Abs.2 letzter Satz wäre zu streichen. Diese Forderung hätte nur einen Sinn, wenn

- a) Normen für die wünschenswerte Heizlast beständen und
- b) die Richtigkeit der vorgelegten Berechnungen und Ausführungen überprüfbar wäre.

Zu § 41:

Abs.1 3. Satz wäre zu streichen. Diese Forderung wird nicht zu realisieren sein. Auch ein Wartungsvertrag sichert keine einwandfreie Funktion. Es genügen die Abgasvorschriften der Gemeinden.

Zu § 46:

In Abs.1 Z 3 wäre klarzustellen, ob es sich bei der Bewertung der Grundkosten um 6 % pro Monat oder pro Jahr handelt. Gemeint ist offenbar pro Jahr. Dies ist aber nicht eindeutig herauszulesen.

Die vorgesehene Möglichkeit in Abs.5, die schriftliche Zustimmung des Landes zur Veräußerung einer Eigentumswohnung (eines Eigenheimes) an die ganze oder teilweise Rückzahlung des aushaftenden Förderungsdarlehens zu binden, bedeutet eine faktische Unverkäuflichkeit noch nicht ausbezahlt Wohnungen und würde zu einer keineswegs wünschenswerten Immobilität des Wohnungsmarktes führen. Die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern spricht sich dafür aus, die Zustimmung zur Veräußerung lediglich davon abhängig zu machen, daß der neue Erwerber in das Darlehen eintritt und zum Kreis der förderungswürdigen Personen zählt.

Das Verhältnis des Inhaltes der beiden Sätze in Abs.6 zueinander erscheint unklar. Klarend würde die Einfügung des Wortes "bereits" nach dem Wort Einwilligung im zweiten Satze wirken.

Zu § 54:

Die vorgesehene Verordnungsermächtigung der Länder betreffend die "Angleichung" bestehender Verträge ist nicht nur im Hinblick auf Art.18 B-VG verfassungsrechtlich bedenklich (so etwa die Wendung "allenfalls schrittweise"), sie verstößt auch gegen fundamentale Rechtsgrundsätze wie insbesondere jenen der Vertragstreue. Es ist den Darlehensnehmern, die ihre wirtschaftlichen Dispositionen auf bestimmte monatliche Tilgungsraten und Tilgungszeiten abgestellt haben, unzumutbar, aufgrund einer geänderten Rechtslage nunmehr mit neuen, wesentlich höheren Belastungen konfrontiert zu werden, bei deren rechtzeitiger Kenntnis sie möglicherweise vom Erwerb des geförderten Objektes überhaupt Abstand genommen hätten.

Die Bestimmungen des § 54 stehen überdies in gewissem Widerspruch zu § 60 Abs.8 des Entwurfes, wonach auf Bauvorhaben, bei denen die Zusicherung der Förderung vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes erfolgte, die Vorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 weiterhin anzuwenden sind. Dies muß auch für die Bestimmungen über Darlehenslaufzeit und Verzinsung (§ 11 Wohnbauförderungsgesetz 1968) gelten.

II. Entwurf eines WohnhaussanierungsgesetzesA. Allgemeine Bemerkungen

Grundsätzlich wird festgestellt, daß die Erhaltung und Verbesserung alter Bausubstanz begrüßenswert ist und auch im landwirtschaftlichen Wohnbau von großer Bedeutung sein können. Die gesetzlichen Maßnahmen für eine effiziente finanzielle Unterstützung derartiger Verbesserungsarbeiten sind unter dem Gesichtspunkt gewachsener bäuerlicher Wohnkultur besonders wichtig. Damit erscheint eine Vereinheitlichung der Förderung für Verbesserung und Erhaltung als sinnvoll. Es ist jedoch darauf Bedacht zu nehmen, daß die finanzielle Ausstattung für Maßnahmen in diesem Bereich in ausreichendem Maße gegeben ist. Unter Berücksichtigung des notwendigen Sanierungsaufwandes darf das bezweifelt werden.

- 15 -

Es sollte generell das Verwaltungsverfahren möglichst vereinfacht werden, wobei die Erfahrungen Wiens bei Großreparaturen (auch hinsichtlich der Dauer der genannten Reparatur bis zur Endabrechnung) als abschreckendes Beispiel dienen könnten.

Durch den vorliegenden Entwurf erscheint nicht ausreichend sichergestellt, daß auch sanierungsbedürftige bäuerliche Wohnhäuser in den Genuß der vorgesehenen Förderungen kommen können. Nach den Begriffsbestimmungen ist als Wohnhaus ein Gebäude anzusehen, dessen Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient. Dieses Erfordernis könnte gerade bei landwirtschaftlichen Wohngebäuden in räumlich-funktioneller Einheit mit den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden zum Ausschluß von der Förderung führen. Ebenso erscheint die vorgesehene maximale Nutzfläche von 150 m² als zu gering angesetzt, zumindest aber dürften wirtschaftlich genutzte Räume (z.B. Wirtschaftsküche) sowie das oft sehr geräumige Vorhaus nicht in die Gesamtnutzfläche eingerechnet werden.

B. Zu einzelnen Bestimmungen

Zu § 3:

Eine Förderung ist nach Z. 1 und 2 für Wohnhäuser nur möglich, wenn deren Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und die Wohnung keine größere Nutzfläche als höchstens 150 m² aufweist. Diese Vorschriften tragen allerdings der Bauweise alter bäuerlicher Wohnhäuser nicht Rechnung, da diese zumeist größere Nutzflächen aufweisen. Um eine Förderung zu erlangen, müßten daher zwei Wohnungen geschaffen werden. Der Gesetzgeber macht zwar die völlige Trennung beider Wohnungen nicht ausdrücklich zur Bedingung, es wäre aber zweckmäßig für bäuerliche Wohnhäuser ex lege eine Ausnahme vorzusehen, nach der für solche Gebäude eine Förderung auch dann gewährt werden kann, wenn sie nur über eine Wohnung verfügen und diese größer als 150 m² ist.

In Z. 5 wäre analog zu den Ausführungen zum Entwurf des Wohnbau-

- 16 -

förderungsgesetzes 1984 auch hier der Windfang nicht der Nutzfläche zuzurechnen.

Die Berechnung des Familieneinkommens nach Z.7 sollte sich auf die "ständig" im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen beziehen und nicht auch auf "vorübergehend" anwesende, z.B. heranwachsende Familienmitglieder, die selbst eine eigene Wohnung anstreben.

Zu § 5:

In Abs.2 sollte der derzeitige Verteilungsschlüssel für die Förderungsmittel nicht geändert werden. Der Bezug auf den gegebenen durchschnittlichen Wohnungsstandard erscheint zunächst logisch. Zweifellos ist er aber auch ein Spiegelbild der bisherigen ungleich effizienten Wohnbaupolitik der einzelnen Bundesländer. Es sollen die Bundesländer nicht bestraft werden, die im Wohnbau offenbar erfolgreicher waren.

Hinsichtlich der zu gering angesetzten Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Förderungswürdigkeit wird auf die Stellungnahme der Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 verwiesen.

Zu § 10:

Zur Klarstellung erschien es wünschenswert, wenn in Abs.1 Z.1 neben den Wohnhäusern und Wohnheimen ausdrücklich auch Bauernhäuser in den Gesetzestext aufgenommen werden.

Zu § 16:

Den Ländern wird die Möglichkeit eingeräumt, das Ausmaß der Förderungsdarlehen bis zur vollen Höhe der Kosten und die Verzinsung des Darlehens mit höchstens 6 % festzusetzen. Es bleibt daher den Ländern vorbehalten, ob sie in den zu erlassenden Verordnungen die genannten Grenzen ausschöpfen werden. Angesichts der bereits erwähnten finanziellen Lage ist aber nicht anzunehmen, daß der vom Gesetzgeber zugunsten des Förderungswerbers vorgegebene Spielraum zur Gänze ausgenutzt werden wird.

Zu § 22:

Bedenklich erscheinen Darlehensbedingungen (Abs.2), die sich während der Laufzeit ändern, z.B. steigende Verzinsung. Besser wäre ein positiver Anreiz zur vorzeitigen Rückzahlung z.B. durch Prämien.

- 17 -

Zu § 29:

Bezüglich der hier normierten Wohnbeihilfe wird ebenfalls auf das bereits zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 erstattete Vorbringen hingewiesen.

- - - - -

Abschließend und zusammenfassend stellt die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern fest, daß sie die beiden Gesetzentwürfe in der vorliegenden Fassung aus den oben angeführten Gründen ablehnt.

- - - - -

Das Präsidium des Nationalrates wird von dieser Stellungnahme durch Übersendung von 25 Abzügen in Kenntnis gesetzt.

Der Präsident:

gez. i. V. ÖKR. BIERBAUM

Der Generalsekretär:

gez. Dr. BRANDSTÄTTER

