

**VEREINIGUNG  
ÖSTERREICHISCHER  
INDUSTRIELLER**

33/SN-40/ME

An das  
Präsidium des National-  
rates

Wien, 1984 03 13  
Ko/222

Parlament  
1010 Wien

Betr.: Entwurf eines Wohnbauförderungs-  
gesetzes 1984

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Blatt                | GESETZENTWURF |
| 51                   | -GE/19-83     |
| Datum: 15. MRZ. 1984 |               |
| 1984-03-19           |               |
| Verteilt             | Firmen        |

*S. Müller*

Anbei erlauben wir uns, 25 Ausfertigungen unserer an das Bundesministerium für Bauten und Technik gerichteten Stellungnahme zu dem oben genannten Gesetzentwurf zu übermitteln.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

*Kapral*

(Dr.Peter Kapral)

*Richter*

(Dr.Verena Richter)

Beilagen

**VEREINIGUNG  
ÖSTERREICHISCHER  
INDUSTRIELLER**

An das  
Bundesministerium für Bauten  
und Technik  
  
Stubenring 1  
1010 Wien

Wien, 1984 03 13  
Dr.Ri/Ko/221

**Betr.: Entwurf eines Wohnbau-  
förderungsgesetzes 1984**

Die Vereinigung Österreichischer Industrieller bezieht sich auf das Schreiben des Bundesministeriums für Bauten und Technik, Zl. 54.401/2-V/4/83, mit welchem der Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 mit dem Ersuchen um Stellungnahme ausgesandt wurde. Diesem Ersuchen entsprechend erlaubt sie sich folgendes mitzuteilen:

Die Vereinigung Österreichischer Industrieller begrüßt grundsätzlich die Tatsache, daß der Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes neuerlich überarbeitet und zur Begutachtung ausgesendet wurde. Bedauerlicherweise muß jedoch festgestellt werden, daß sich der nunmehr vorliegende Gesetzentwurf in seinen wesentlichen Regelungen nicht von dem seinerzeitigen Entwurf unterscheidet. So wurden die seinerzeitigen Forderungen der Industrie in Richtung verstärkter Förderung der privaten Bautätigkeit in keiner Weise berücksichtigt, obwohl sich die wirtschaftliche Lage im Bereich der Bauindustrie seit damals sogar noch verschärft hat. Weiters sind die bereits seinerzeit kritisierten eigentumsfeindlichen Bestimmungen wie z.B. bezüglich der Aufbringung der Eigenmittel (§ 29, Abs.2) in dem nunmehrigen Gesetzentwurf nach wie vor enthalten. Die ungleiche Behandlung von Eigentumswohnungen gegenüber

. /2

Mietwohnungen ist weiterhin nicht ausgeschaltet und kommt vor allem darin zum Ausdruck, daß bei Mietwohnungen keine Eigenmittelleistungen zwingend vorgesehen sind bzw. der Interessent für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung mehr Eigenmittel aufbringen muß. Überdies ist im gegenständlichen Entwurf kein Anspruch auf Wohnbeihilfe für Erwerber von Eigenheimen und Eigentumswohnungen vorgesehen. Der Gesetzentwurf sieht zwar die Möglichkeit des Umbaus von erhaltungswürdigem Althausbestand vor, jedoch fehlt in diesem Zusammenhang eine Richtlinie für die Substanzbewertung des Althausbestandes. Ohne eine solche ergänzende Regelung dürften nur die Kosten des Umbaus gefördert werden, nicht aber der Erwerb der erhaltungswürdigen Bausubstanz.

Bereits aufgrund dieser grundsätzlichen Mängel sieht sich die Vereinigung Österreichischer Industrieller gezwungen, den vorliegenden Gesetzentwurf abzulehnen und auf ihre Stellungnahme vom 12. August 1982 zu verweisen, die sie in allen wesentlichen Punkten aufrechterhält. In Ergänzung zu dieser seinerzeitigen Stellungnahme möchte die Vereinigung Österreichischer Industrieller zu einzelnen Bestimmungen des neuen Gesetzentwurfes folgendes bemerken:

#### Zu § 1

Das Erfordernis, daß geförderte Wohnungen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden dürfen, sollte auf jene Zeit begrenzt werden, während der für die begünstigte Wohnung eine Förderung im Sinne des Entwurfes läuft. Bei Wegfall einer Förderung infolge Rückzahlung etc. besteht kein Anlaß für diese Beschränkung.

#### Zu § 2, Zif. 7

Die Formulierung "größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes" ist insofern bedenklich, als nach dieser Bestimmung nur die jeweils billigsten Baustoffe den angeführten Anforderungen entsprechen würden, obwohl diese nicht immer die bauphysikalisch

günstigsten sind und in weiterer Folge größere Kosten verursachen können. Das Wort "größter" wäre somit zu streichen, da allgemein die Berücksichtigung der "Wirtschaftlichkeit" genügt.

#### Zu § 3

Die Verpflichtung zum Anschluß an vorhandene Fernwärme ist als solche sehr problematisch; diese Bestimmung darf nicht dazu führen, daß ansonsten überhaupt keine andere Heizmöglichkeit vorgesehen wird.

#### Zu § 5

Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen seitens der Länder, soweit es sich nicht um die Errichtung von Gebäuden durch die öffentliche Hand handelt, sind im Interesse einer flexiblen Wohnbautätigkeit abzulehnen.

#### Zu § 6, Abs.2

Die Einschränkung der Förderung bei Zweifamilienhäusern erscheint nicht gerechtfertigt, da geförderte Eigentums- oder Mietwohnungen nach dem Gesetzentwurf auch ein privater Bauherr errichten kann. Dadurch würde gerade eine der Hauptformen privater Bautätigkeit von einer Förderung ausgeschlossen.

#### Zu § 16

Die in § 16, Abs.1 geforderte Angemessenheit der Preise kann nur relativ in bezug auf die jeweilige Lage des Baugrundstückes verstanden werden. Unter den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen des Abs.4 sollte jedenfalls ein Hinweis auf den Energieverbrauch subsumiert werden.

#### Zu § 19, Abs.1, Zif.2

Die Förderung von Gemeinschaften, die nicht als Wohnbaugenossenschaften fungieren, sollte im Hinblick auf den Schutz des Konsumenten und die mangelnde Geburungskontrolle gegenüber Schadensfällen gleich behandelt werden wie die Förderung von Einfamilien-

häusern; es sollte also nur eine feststehende Förderungssumme unabhängig von den Baukosten vorgesehen werden.

Zu § 20, Abs.2

Es ist nicht einzusehen, daß das geförderte Eigentum nicht auch an andere nachträglich übertragen werden darf. Insbesondere wenn die Förderung infolge Rückzahlung etc. weggefallen ist, besteht für eine derartige Beschränkung kein Anlaß mehr.

Zu § 21, Abs.1, Zif.3

Die Berechtigung der Vermögensdefinition in dieser Bestimmung wurde bereits anlässlich des letzten Begutachtungsverfahrens in Frage gestellt. Abzulehnen ist jedenfalls die Mitberücksichtigung der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.

Zu § 29, Abs.2

Auf die Benachteiligung von Eigentums- gegenüber Mietwohnungen wurde bereits hingewiesen.

Zu § 32, Abs.1

Da gemäß § 20, Abs.3 des Entwurfes Generalmietverträge vorgesehen sind, sollte in den Erläuterungen klargestellt werden, daß unter den Begriff "Mieter" des § 32, Abs.1 auch der Untermieter zu subsumieren ist, damit Dienstnehmer im Fall eines Untermietvertrages mit dem Dienstgeber als Generalmieter bei gegebenen Voraussetzungen Wohnbeihilfe beantragen können.

Zu § 44

Wenn der Bauführer das Risiko einer Nichtgewährung einer Förderung trägt, sollte der Baubeginn vor Annahme der Zusicherung begonnen werden können.

Zu § 46, Abs.1, Zif.2

Die Festsetzung einer jährlichen Verzinsung von höchstens 1 % über dem Eckzinssatz ist nicht geeignet, private Bautätigkeit zu fördern. Im Abs.4 sollte eine Vermietung zu höheren erzielbaren Preisen nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Zu § 49, Abs. 4

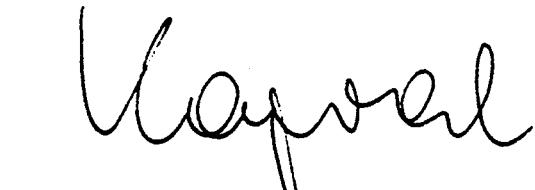
Eine Übertragung an direkte Nachkommen sollte von der Zustimmungsverpflichtung ausgenommen werden.

Zusammenfassend muß nochmals festgestellt werden, daß von dem vorliegenden Entwurf keine wirtschaftsbelebenden Effekte ausgehen werden und daß es bedenklich stimmt, wenn die bereits anlässlich des ersten Begutachtungsverfahrens erhobenen Einwände in keiner Weise berücksichtigt wurden.

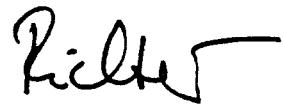
Zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes darf angemerkt werden, daß sich die Förderung der Sanierung prinzipiell nur auf saniertugewürdige Altbauobjekte zu beschränken hat. In jenen Fällen, in denen die Kosten einer Sanierung über denen eines vergleichbaren Neubaues gelegen sind, ist eine solche jedenfalls abzulehnen. Die bereits erwähnte ungleiche Behandlung von Eigentumsgegenüber Mietwohnungen ist analog zu den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzentwurfes auch im Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes festzustellen.

Der Ordnung halber wird mitgeteilt, daß - der diesbezüglichen Bitte entsprechend - unter einem 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme der Parlamentsdirektion übermittelt werden.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER



(Dr. Peter Kapral)



(Dr. Verena Richter)