



39/SN-40/ME

**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

Bundesministerium für
Bauten und Technik

Stubenring 1
1010 Wien

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT	
57	GE/12 83
Datum: 27. MRZ. 1984	
1984 -03- 28	Stüben
Dr. Müller	

Zl. 54.401/2-V-4/83
vom 12. Dez. 83

Wp 1033/24/82/Dr. Wa/BTV
DW 281

29. Februar 1984

Betrifft: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984
sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes;
Begutachtungsverfahren

Unter höflicher Bezugnahme auf die oben erwähnte Note des Bundesministeriums für Bauten und Technik wiederholen wir unser im August 1982 zum Ministerialentwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 unterbreitetes Hauptanliegen, daß die öffentliche Wohnbauförderung wegen der herrschenden Krise insbesondere im Baubereich möglichst schnell, möglichst viel private Nachfrage nach Wohnbau- und -ausstattungsleistungen zu mobilisieren hätte. Für wie weite Bereiche der Bauwirtschaft dies damals wegen des dramatischen Rückgangs öffentlicher Bauaufträge eine letzte Hoffnung gewesen wäre, beziffert heute die Insolvenzstatistik.

Wir bedauern, daß sich unsere 1982 mitgeteilten Warnungen so dramatisch bestätigt haben. Seit 1980 die Einkommensgrenzen für die Wohnbauförderung nach dem bis dahin bewährten Wohnbauförderungsgesetz 1968 eingefroren und diese starren Grenzen auch auf Wohnungsverbesserungen nach dem damit weitgehend entwerteten Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 übertragen worden sind, gehen die krisenbedingt spärlicher fließenden Wohnbauförderungsmittel praktisch immer weniger in Wohnbauten und immer mehr in Kostenvergütungen für Haushalte, die durch die staatliche Förderung - seit 1982 insbesondere auch durch die "Sonderprogramme" - zu Wohnungen motiviert worden sind, deren Betriebskosten sie sich nicht leisten können. Wenn - wie jetzt vorgesehen - auch die bisher aus dem allgemeinen Budget finanzierten Mietzinsbeihilfen aus dem "Wohnbauförderungstopf" genommen werden sollen, bleibt noch weniger für bauwirksame Förderungen. Nach der parlamen-

**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 2 -

tarischen Anfragebeantwortung des Herrn Bautenministers vom 11. Jänner 1984 - 319/AB zu 346/J - ist die Hoffnung erschüttert, daß der Bund die Wohnbauförderung dazu einsetzt, den Rückgang der österreichischen Wohnungsproduktion (Schrumpfrate 1982: -14 %) einzubremsen. In seiner zitierten parlamentarischen Anfragebeantwortung schränkt der Herr Bautenminister nämlich die seinerzeit umfassende Zielsetzung der Wohnbauförderung zum Nachteil des Mittelstandes sowie der für Wohnbau und -verbesserung tätigen Wirtschaft empfindlich ein und nennt - wie schon zuvor die Frau Staatssekretär im Bautenministerium - als Hauptziel der Umgestaltung der Wohnbauförderung nur die "Befriedigung des primären Wohnbedarfes". Wir fürchten, daß eine so abgemagerte Wohnbauförderung viel zu schwach ist, privates Kapital für Neubauten und Sanierungen in Bewegung zu setzen.

Statt einer weiteren Dämpfung der Privatinitiative im Wohnbaubereich wären aber neue Anreize notwendig, insbesondere bürokratiesparende indirekte Förderungen - wie z.B., daß die Anerkennung von Kreditzinsen für Wohnbau- und Wohnungsverbesserungsdarlehen generell als Sonderausgaben wieder eingeführt, die Bausparförderung verbessert, die Höchstbeträge für Wohnraumschaffungs- sowie für Energiespar-Sonderausgaben erhöht, nach dem Vorbild des Stadterneuerungsgesetzes begünstigte Abschreibungen für Wohnhaussanierungen eingeführt, steuerfreier bzw. -begünstigter Liegenschaftserwerb wie für den Wohnungsbau auch für die Sanierung ermöglicht und nicht zuletzt auch die steuerlichen Diskriminierungen der Wohnungsvermietung (erhöhte "Spekulationsfrist" seit 1972) beseitigt werden. Ergänzend wären auch der Grundverkehr und baurechtliche Genehmigungsverfahren zu erleichtern. Damit mehr Wohnbaumittel für neue Förderungen rückfließen, sollte auch wieder die vorzeitige Rückzahlung von Förderungsdarlehen begünstigt werden, wobei - konsequent zum neuen "Weitergaberecht" von Sozialbau-Wohnungen - Mietern von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen der Eigentumserwerb an ihren Wohnungen zu ermöglichen wäre.

Wir schlagen vor, daß Förderungsmaßnahmen "für die Befriedigung des primären Wohnbedarfes" und die bislang leider versäumte, volkswirtschaftlich notwendige



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 3 -

Anregung einer Umschichtung privater Haushaltsausgaben zugunsten verstärkter Wohnbau-, Verbesserungs- und Ausstattungsinvestitionen schnellstens als ein Paket behandelt werden. Es sollte nicht neuerdings Zeit vergehen, ohne daß es zu den längst überfälligen umfassenden sachlichen Verhandlungen - ohne "ideologische Scheuklappen" - kommt.

Unsere Detailstellungen zu den Ministerialvorlagen - Wohnbauförderungsgesetz 1984 und Wohnhaussanierungsgesetz - überreichen wir anbei, ebenso eine Kopie unserer Stellungnahme zum Ministerialentwurf für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983, die leider aktuell geblieben ist, weil sie das Bautenministerium bei der Erstellung des Entwurfs für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 kaum berücksichtigt hat. Auch unserem mit unserer Stellungnahme vom August 1982 unterbreiteten und anlässlich der parlamentarischen Gespräche wiederholten Vorschlag, die Sachfragen in Sozialpartnerverhandlungen zu klären, ist bislang nicht nähergetreten worden.

25 Ausfertigungen unserer Stellungnahme übermitteln wir dem Präsidium des Nationalrats.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Der Präsident:

Der Generalsekretär:

Beilagen

- I. Detailstellungnahme zum Ministerialentwurf für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984
- II. Detailstellungnahme zum Ministerialentwurf für ein Wohnhaussanierungsgesetz
- III. Stellungnahme vom 13. August 1982 zum damaligen Ministerialentwurf für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983

BEILAGE I

zur Bundeskammer-Stellungnahme zu Z1.54.401/2-V-4/83
des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1983

Bemerkungen zum Entwurf des Bundesministeriums für Bauten und Technik für ein
Wohnbauförderungsgesetz 1984

BEILAGE I

zur Bundeskammer-Stellungnahme zu ZI.54.401/2-V-4/83
des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1983

Bemerkungen zum Entwurf des Bundesministeriums für Bauten und Technik für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984

1980 wurden in Österreich ca. 78.500 Wohnungen fertiggestellt, 1981 ca. 51.000, 1982 nur mehr ca. 44.000. Das entspricht einem Rückschlag etwa auf das Niveau des Jahres 1973 (Quelle: Statistische Nachrichten, 38. Jahrgang 1983 - Neue Folge -, Heft 8). Diese Ziffern kennzeichnen als Hauptproblem staatlicher Förderung des Erwerbs entsprechenden Wohnraums, daß es an ausreichenden Wohnbauförderungsmitteln fehlt.

Den Wohnungsbedarf erweisen in Österreich nämlich sowohl Vergleiche mit dem westlichen Ausland, als auch Markterhebungen, als deren bemerkenswerteste in der letzten Zeit eine IFES-Umfrage ergeben hat, daß die Österreicher am liebsten in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben würden. Auch auf längere Sicht ist zu erwarten, daß die Anforderungen steigen, welche an den Wohnbereich als menschlichen Lebensraum zu stellen sind - vornehmlich wegen längerfristig wachsender Freizeit. Die staatliche Wohnbauförderung hätte die Aufgabe, zu privaten Wohnbauinvestitionen anzuregen, wie schon in unserer Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 zusammenfassend angeregt.

Inzwischen hat sich die Lage weiter verschlimmert, weil die Wirtschaftskrise und vornehmlich auch die zu deren kurzfristiger Überbrückung im Baubereich gesetzlich verankerten Wohnbauförderungs-Sonderprogramme der Jahre 1982 und 1983 künftig aus steuerlichen Ertragsanteilen zu erwartende - bzw. zu erwarten gewesene - Wohnbauförderungsmittel schon im voraus dazu gebunden haben, Familien mit Wohnbauhilfe zu unterstützen, die durch diese Förderungspolitik angeregt worden sind, in Wohnungen zu ziehen, deren Betriebskosten sie sich nicht leisten können. Daß damit Wohnbauförderungsmittel künftiger Jahre keine Wohnbauleistung mehr bewirken können, sondern als Wohnbeihilfemittel nur mehr Entschädigung für überforderte "Begünstigte" dieser "Förderungs"-Politik, konnte leider nicht davon abhalten, bei dem schon 1983 falschen Konzept zu bleiben, den Kreis zu begünsti-

- 2 -

gender Personen bundesgesetzlich durch immer engere Einkommensgrenzen und noch dazu mit einer Vermögensgrenze immer enger zu ziehen, es gleichzeitig aber den Ländern zu überlassen, die Förderungskonditionen so zu verschlechtern, daß doch wieder Wohnbauförderungsmittel rückfließen.

Die schon in unserer Stellungnahme zum Wohnbauförderungsentwurf 1983 zusammenfassend kritisierte Eigentumsdiskriminierung - und damit Privatinitiativeverhinderung - (siehe Beilage III, Punkt 2a der Detailbemerkungen) verschlimmert leider nach wie vor das funktionsfeindliche Übergewicht, das die Vorlage - offenbar nur mehr ideologisch-historisch begründbaren - Vorurteilen auf Kosten der Förderungswirkung einräumt, die allen Österreichern zugute kommen sollte.

Den vorvorjährigen Wohnbauförderungsgesetz-Entwurf hat das Bautenministerium trotz der Ergebnisse des seinerzeitigen Begutachtungsverfahrens weitestgehend textgleich als Entwurf für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 übernommen. Im nunmehr abgeschlossenen Begutachtungsverfahren neu aufgezeigte Gesichtspunkte fassen wir daher ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 13. August 1982 (siehe Beilage III) zusammen.

- 3 -

Erg. zu Pkt.1 der Detailbemerkungen unserer Stellungnahme vom 13.Aug.1982

Seit 1982 haben sich Fehlentwicklungen der österreichischen Wohnbauförderung dramatisch verstärkt. Während noch vor etwa zwei Jahren für fast alle fertiggestellten Wohnungen Mieter, Nutzungsberechtigte oder Wohnungseigentümer gefunden werden konnten, steht jetzt etwa eine Jahresproduktion durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen oder Gemeinden errichteter Mietwohnungen leer, rund 12.000 Wohnungen - somit mehr, als nach dem "Sonderwohnbauprogramm" in den Jahren 1984-1986 zu errichten. Im Gegensatz dazu sind aber Eigentumswohnungen nach wie vor marktgängig.

Dies erweist, daß die Entwicklung der Wohnbauförderung seit 1972 am Bedarf der zu Begünstigten vorbeigegangen ist:

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 sah nämlich noch eine bevorzugte Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (Geschäftsräumen) vor. Nach dessen § 25 hatten die Länder zwei Drittel der Förderungsmittel für Eigenheimen und Eigentumswohnungen (Geschäftsräume) zu verwenden. Nur wenn die vorliegenden Begehren nicht ausreichten, sollten die nicht verbrauchten Mittel für die Förderung anderer, nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zulässiger Bauvorhaben verwendet werden. Diese Regelung wurde 1972 beseitigt und durch Bestimmungen über die Erstellung von Landes-Wohnbauprogrammen ersetzt. Die Novellen 1972 und 1976 zum Wohnbauförderungsgesetz bewirkten überdies, daß die Darlehensbeträge für Eigenheimen praktisch in allen Bundesländern nach und nach verringert und pauschaliert wurden.

1976 wurden auch die Förderungsbedingungen für Eigentumswohnungen wesentlich verschlechtert, mit der Wohnbauförderungsgesetznovelle, BGBl.Nr.386/1976, wurde die Darlehenshöhe für Genossenschafts- und Gemeindemietwohnungen mit mindestens 50 % der Gesamtbaukosten festgelegt, für Eigentumswohnungen und für Wohnungen von Bauträgern, die nicht Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen sind, jedoch um 5 %-Punkte - praktisch 10 % des zu beanspruchenden Förderungsdarlehens - ungünstiger. Dies bewirkte, daß man seither für Eigentumswohnungen Eigenmittel in der Höhe von 10 % der Gesamtbaukosten aufbringen muß, für Gemeinde- oder Genossenschafts-Mietwohnungen aber nur 5 %.

- 4 -

Trotzdem konnte die Nachfrage nach Mietwohnungen nicht gesteigert werden, offenbar erwies sich die - für die mietwohnungsfreundliche Eigentumsdiskriminierung in den Förderungsbestimmungen maßgebliche - ideologische Motivation auf dem Wohnungsmarkt als erhebliche Belastung für den Absatz geförderter Mietwohnungen. Ausreichend zahlungskräftige Interessenten lehnten es - wie Marktanalysen zeigten - ab, vermeidbare Bindungen einzugehen.

Darauf sah das I. Wohnbausonderprogramm 1982 überhaupt nur mehr die Förderung von Mietwohnungen vor. Die an der Durchführung dieses Programmes Interessierten konnten den Absatz der mit dieser Sonderförderung finanzierten Wohnungen nur mit großer Mühe in die Wege leiten. Unter anderem mußten in diesem Zusammenhang bürokratisch - starre Zuweisungsmechanismen gelockert und z.B. finanziell besser gestellte Mieter von Gemeindewohnungen dazu angeregt werden, in teure Neubauwohnungen umzuziehen.

Das weniger eigentumsfeindliche II. Wohnbausonderprogramm des Jahres 1983 sah wieder die Möglichkeit vor, auch Eigentumswohnungen zu fördern. Zuvor hatte die Bundesregierung darauf verzichtet, den sozialkonservativ-eigentumsfeindlichen Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 von der Parlamentsmehrheit beschließen zu lassen.

Die jüngsten Entwicklungen sowie wohnbaupolitische Weichenstellungen in der Bundeshauptstadt Wien erweckten die Hoffnung, daß aus dem Scheitern der einseitig ideologischen Wohnbauförderungspolitik der letzten Jahre doch noch marktgerechte Konsequenzen gezogen werden könnten. Die jetzt zu begutachtenden wohnbaupolitischen Vorlagen des Bundesministeriums für Bauten und Technik stehen freilich in erheblichem Widerspruch dazu. Sie sind leider per saldo ein Rückschritt.

- 5 -

Erg. zu Pkt.2a der Detailbemerkungen unserer Stellungnahme vom 13.Aug.1982

Die Privatinitiative bremsenden Eigentumsfeindlichkeiten sind leider nach wie vor vorgesehen. Im Vergleich zur Regierungsvorlage des Wohnbauförderungsgesetzes 1983 ist mit der nun vorliegenden Ministerialvorlage praktisch nur die Eigentumsdiskriminierung beim Annuitätenzuschuß erleichtert worden. Dieser soll jetzt auch für Eigenheime möglich sein - aber nur, wenn das Land keine Förderungsdarlehen gibt, weil es dafür allenfalls noch einschneidendere Einkommensgrenzen festlegt, als die Ministerialvorlage.

Ergänzend zu unserer leider weiter voll zutreffenden Kritik in den Detailbemerkungen zur Ministerialvorlage des Jahres 1982 (Wohnbauförderungsgesetz 1983) bedauern wir, auf folgende Bremsklötze für Privatinitiative hinweisen zu müssen:

- Für die Errichtung von Eigenheimen soll das Förderungsdarlehen jedenfalls in einem Pauschalbetrag oder in einem Fixbeitrag je m² Nutzfläche bemessen werden (§ 22). Wie schon 1982 ausgeführt, lädt diese Pauschalförderung geradezu dazu ein, Eigenheime im Pfusch zu errichten. Dieser Einladung kann kaum mehr etwas entgegengesetzt werden, wenn es nicht einmal mehr zulässig ist, Förderungsdarlehen mit einem von den mit Rechnungen nachzuweisenden Gesamtbaukosten zu bemessenden Darlehen zu gewähren.
- Wer in seinen eigenen vier Wänden wohnen will, muß Eigenmittel bis zu 20 % der Gesamtbaukosten aufbringen, mindestens aber 10 % - Eigenmittelanteil für Mietwohnungen dagegen höchstens 5 % (§ 29 Abs.2).
- Bei Eigentum Risiko, daß selbst für "begünstigte Personen" Förderungsdarlehen vom Familieneinkommen abhängig gemacht werden (§ 23 Abs.2).
- Eigentumsdiskriminierung auch beim Eigenmittellersatzdarlehen möglich (§ 31 Abs.3).

Allgemein sieht die Vorlage eigentumsfeindliche **"Einbahn-Verordnungsermächtigungen"** der Länder vor. Offenbar unter Verdrängung der aus den Marktanalysen (z.B. IFES-Studie) gewonnenen Erkenntnisse sowie unter Außerachtlassung der kaum absetzbaren Mietwohnungs-Überschußproduktion legt der Entwurf als "pri-

- 6 -

mären Wohnbedarf" einen bedarfswidrigen Mietwohnungsstandard fest und beschränkt die immer wieder angekündigte "Verlängerung der Wohnbauförderung" darauf, daß die Länder Förderungsausmaß und Konditionen für das in Österreich überwiegend gewünschte Wohnen in den eigenen vier Wänden verschlechtern können. Gesellschaftspolitisch würden die Länder nach dieser Arbeitsteilung unter dem "Druck der leeren Wohnbauförderungskassen" zu Maßnahmen gezwungen, deren Ablehnung durch die Betroffenen von vornherein feststeht.

Ähnlich verhält es sich mit der schon in unserer Stellungnahme vom August 1982 eingehend kritisierten Vermögensgrenze für "begünstigte Personen" der Wohnbauförderung sowie mit den Einkommensgrenzen, die nach der nunmehrigen Ministerialvorlage auf 4/5 jener Beträge gesenkt werden sollen, die 1980 gegolten haben: Kontrolle und allfällige - vielfach kaum praktikable - Sanktionen obliegen den Ländern. Nach § 20 Abs.3 besteht übrigens ein **"Mehrverdienerprivileg"** für die Bediensteten von Gebietskörperschaften als Mieter von Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen. Während der Bund nach der Vorlage gesetzlich festlegen soll, daß allgemein - auch im Hinblick auf die Miete von Dienstwohnungen - keine "begünstigte Person" sein soll, wer (wie die Erläuterungen zu § 21 Abs.2 berechnen) mehr als 15.600 Schilling 14 mal jährlich netto verdient, mutet er dies seinen Mitarbeitern (z.B. als BUWOG-Mieter) nicht zu. Länder sollen also z.B. bei der Förderung von Betriebsansiedlungen im ländlichen Raum verhindern, daß Besserverdiener Dienstwohnungen bekommen, - ohne die sie bei der für Österreich typischen geringen Arbeitskraftmobilität allenfalls gar nicht dazu zu bewegen wären, auf's Land zu ziehen; für Bundes-, Landes- und Gemeindebeamte bestünde aber nach der Vorlage des Bundesministeriums für Bauten und Technik "primärer Wohnbedarf" unabhängig von deren Einkommenshöhe und Vermögen.

Dieser Vergleich zeigt, wie leicht aus dem Gegensatz zwischen ideologischen Vorstellungen und praktischen Erfordernissen gesetzliche - oder auch durchführungstechnische - Privilegien entstehen können. Schon deswegen, damit allfälligen Vorwürfen praktischer Rechtsbeugungen von vornherein kein Raum gewährt wird, wäre auf die Vermögensgrenze zu verzichten; die 1980 "eingefrorenen" Einkommensgrenzen wären "aufzutauen", wobei jedes Bundesland - den im Bundesgebiet ja unterschiedlichen Einkommensverhältnissen entsprechend - eigene Regelungen zu treffen hätte. Dabei wäre nicht nach der Rechtsform nachgefragter Wohnungen zu unterscheiden, sondern nach Förderungsarten. Durch entsprechend dosierte Förderungen sollten vornehmlich auch "Besserverdiener" zu Wohnbauinvestitionen ange-

- 7 -

regt werden, damit die darauf angewiesenen Wirtschaftsbereiche endlich wieder mehr Impulse bekommen. Eigentumsfeindlichkeit hat dagegen nach den bisherigen Erfahrungen noch kaum zur Belebung wirtschaftlicher Aktivitäten beigetragen.

Erg. zu Pkt.2b der Detailbemerkungen unserer Stellungnahme vom 13.Aug.1982

Im August 1982 am damaligen Entwurf zu kritisierende legistische Mängel erscheinen leider kaum verbessert.

1982 wurde die Ablöse des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 von der Bundesregierung zunächst als dringend dargestellt, dann aber die Regierungsvorlage 1983 - nicht zuletzt auch wegen der schon bei der Grundsatzdiskussion im zuständigen Unterausschuß des Nationalrats erörterten legistischen Mängel - praktisch zurückgezogen. Jetzt stellt sich heraus, daß der Text der nunmehr zur Begutachtung gebrachten Vorlage leider nicht verbessert wurde.

Auch die Chance blieb ungenutzt, die Verzögerung wenigstens dazu zu nützen, die Bereiche Neubau, Sanierung und Verbesserung in einem **Gesetzeswerk** zu regeln. Das hätte es erleichtert, **Neubau- und Althausanierung** gleichwertig zu behandeln, wie es ja auch deren Funktion entspricht.

Im einzelnen hat sich von den Legistik-Mängeln, die wir dem Bundesministerium für Bauten und Technik im August 1982 erörtert haben, nur der Hinweis auf § 56 der damaligen Ministerialvorlage erledigt. Die damals kritisierte, nicht hinreichend determinierte und damit verfassungsrechtlich bedenkliche Verordnungsermächtigung enthält der nunmehrige Ministerialentwurf nicht mehr. Dies deswegen, weil die Verzinsung der vom Wohnhauswiederaufbaufonds gewährten Darlehen und die Verwendung der Einnahmen für die Förderung der Stadterneuerung jetzt nicht mit dem Wohnbauförderungsgesetz, sondern mit dem gleichzeitig zur Begutachtung gebrachten Wohnhaussanierungsgesetz geregelt werden sollen.

Der Vorwurf mangelhafter Koordination mit dem Mietrechtsgesetz muß leider auch weitestgehend aufrechterhalten werden.

Nur der **Nutzflächenbegriff** würde nach dem jetzt vorliegenden Entwurf grundsätzlich vereinheitlicht. Dies dadurch, daß die Vorlage auch die Nutzflächenbegriffe des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Mietrechtsgesetzes dem nunmehr entworfenen Begriff angleichen soll, aber - wie zu befürchten steht - nur der **"Worthülse"** nach, ohne einheitliche Berechnung.

- 9 -

Ergänzend zu den schon 1982 mitgeteilten Bedenken gestatten wir uns, in diesem Zusammenhange auf folgende weitere hinzuweisen:

- **§ 6 Abs.1 Z.1** unterscheidet zwischen "für gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räumen" und "Geschäftsräumen". Nach **§ 1 Abs.1 Mietrechtsgesetz** gibt es dagegen nur Wohnungen und "Geschäftsräumlichkeiten aller Art". Abgrenzungsprobleme erscheinen hier gleichsam schon programmiert.
- Nach **§ 34 Abs.4** ist "Wohnbeihilfe, die zu unrecht empfangen wurde, unter sinngemäßer Anwendung des **§ 26 Abs.3** zu erstatten". Nach **§ 26 Abs.3** sind im Falle der Kündigung "die zugezählten Darlehensbeträge vom Eintritt des Kündigungsgrundes an mit 3 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank pro Jahr zu verzinsen". Leichter lesbar wäre daher in **§ 34 Abs.4** zu formulieren, daß "zu unrecht empfangene Wohnbeihilfe samt Zinsen mit einem Zinssatz von 3 vH pro Jahr über dem jeweils für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank geltenden Zinssatz zu erstatten sind". Querverweisungen im Gesetzestext sollten ja vermieden werden, wo dies möglich ist, ohne daß dadurch lange Textwiederholungen entstehen.
- Nach **§ 38 Abs.1** sind Förderungsansuchen "an das Amt der Landesregierung zu richten". Sicherheitshalber sollte ergänzt werden: "an das für den Ort des Bauvorhabens zuständige".
- Nach **§ 41 Abs.3** werden im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken getroffene Planungs- oder Ausführungsvereinbarungen "mit der Annahme der Zusicherung nichtig". Die allgemeinen Nichtigkeitsregeln des Privatrechts würden ausreichen, den verfolgten Zweck zu erreichen, betrügerische Vereinbarungen unwirksam zu machen. Eine spezielle "**Nichtigkeit latae sententiae**" bringt nichts, sondern kostet nur Rechtssicherheit.
- Nach **§ 42 Abs.2** "kann über den Anspruch aus der Förderungszusicherung oder auf Wohnbeihilfe weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung, noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden". Der Entwurf läßt offen, ob und wie letztwillig über die Förderungszusicherung verfügt werden kann.

- 10 -

Nach dem letzten Satz dieses Absatzes "kann dieser Anspruch auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden". **Generelle Exekutionsausschlüsse** wie dieser sind grundsätzlich abzulehnen. Wenn jemand für seine Bauführung Wohnbauförderungsmittel zugesichert erhält, dann aber nicht zahlt, muß sein Auftragnehmer auch eine Möglichkeit haben, auf die zugesicherte Wohnbauförderung zu greifen. Sonst wird das Risiko praktisch untragbar, Leistungen für geförderte Wohnbauten zu erbringen. Wir gestatten uns, in diesem Zusammenhang auf § 3 Z.5 Lohnpfändungsgesetz hinzuweisen, wonach die Exekution auf Heirats- und Geburtsbeihilfen für Ansprüche aus Anlaß der Heirat oder Geburt zulässig ist.

- **§ 49 Abs.4** nimmt die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe von der Bindung an die Zustimmung des Landes aus. Es sollte klargestellt werden, daß diese Ausnahme sowohl für gerichtliche Anordnungen im Sinne des § 93 Ehegesetz gilt, als auch für freiwillige Vereinbarungen der Ehegatten gemäß dessen § 97 Abs.2.

Der erste Satz dieses Absatzes erscheint im Entwurfstext entbehrlich. Er erläutert nur die grundbuchsrechtlich ohnehin verankerte Funktion des verbücherten Veräußerungsverbots.

Wie im August 1982 in unserer legistischen Kritik des Entwurfs für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 ausgeführt, sah sich das Bautenministerium damals außerstande, im Begutachtungsverfahren eine Fristerstreckung bis 30. September 1982 zu gewähren. Dies wegen der für den Herbst 1982 beabsichtigten parlamentarischen Behandlung.

Die Regierungsvorlage wurde dann nach einer Grundsatzdiskussion im zuständigen Unterausschuß des Nationalrats zurückgestellt, weil sich zahlreiche Probleme als ungelöst erwiesen. Jetzt steht praktisch dasselbe Textkonzept als Ministerialvorlage neuerlich zur Begutachtung. Im Begleitschreiben des Bautenministeriums vom 12. Dezember 1983 heißt es im Hinblick auf die Begutachtungsfrist ausdrücklich: "Eine Erstreckung dieser Frist kann nicht in Betracht gezogen werden." Hoffentlich wird das Bundesministerium für Bauten und Technik durch die jetzt nach eineinhalbjähriger Pause wieder aufgetretene Terminnot nicht daran gehindert, die Ergebnisse des nunmehrigen Begutachtungsverfahrens zu verwerten.

- 11 -

Erg. zu Pkt.2c der Detailbemerkungen unserer Stellungnahme vom 13.Aug.1982

Obwohl speziell die Ministerialvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 von der Regierungsvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 in Details doch stärker abweicht, als aus der erläuternden "Zusammenstellung der Änderungen" ersichtlich, bleiben unsere schon zur Ministerialvorlage des Jahres 1982 für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 formulierten Bedenken leider im wesentlichen bestehen. Nachstehend gestatten wir uns, die im August 1982 zusammenfassend dargelegte Bemerkungen zu ergänzen:

Zu § 1 Abs.1

Abgesehen davon, daß die programmatische Bestimmung - geförderte Wohnungen nur für begünstigte Personen - praktisch unkontrollierbar ist (nicht zuletzt auch wegen des um sich greifenden Pfusches, den auch der neuerlich zur Begutachtung gelangte Text für ein Wohnbauförderungsgesetz leider geradezu fördert), - systematisch gehörte diese Bedingung ausschließlich zur Regelung der Voraussetzungen und der Rechtsfolgen der Stellung als "begünstigte Personen".

Zu § 1 Abs.1 Z.2 lit.a

Der Formulierung in § 2 Abs.1 Z.4 a lit.d Wohnbauförderungsgesetz 1968 folgend, sollte statt der Wendung: "nicht zuwiderläuft" der Begriff der Vereinbarkeit mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen udgl. verwendet werden.

Zu § 1 Abs.2

Statt der Bezeichnung "Errichtung" (bautechnisch die Herstellung aufgehenden Mauerwerks) sollte die Bezeichnung "Schaffung" von Wohnungen udgl. verwendet werden.

Ergänzend zu unserer 1982 vorgebrachten Kritik - der mit der Ministerialvorlage für ein Wohnhaussanierungsgesetz nur teilweise entsprochen wurde - weisen wir darauf hin, daß im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen auch der Ankauf von Wohnungen förderungswürdig wäre (wie Grundstückskauf beim Neubau).

Zu § 1 Abs.2 Z.1 lit.a

Für Wien hat uns die Wiener Handelskammer darauf hingewiesen, daß es eine ganze Reihe von alten Widmungen und Bebauungsplan-Bestimmungen gibt, deren Verwirklichung gar nicht mehr beabsichtigt ist. Die Berücksichtigung dieser überkommenen Bestimmungen zwingend vorzuschreiben, erschiene daher nicht zweckmäßig.

- 12 -

Zu § 1 Abs.2 Z.2 lit.a und b

Analog zu § 10 Abs.1 Z.1 lit.a der Vorlage für ein Wohnhaussanierungsgesetz wäre auch der Umbau von Gebäuden ab 20 Jahre nach dem Zeitpunkt der Baubewilligung zu ermöglichen.

Statt "von Gebäuden" sollte formuliert werden: "von und in Gebäuden". Umbauten können nämlich auch bloß einzelne Geschoße von Gebäuden erfassen.

Zu § 1 Abs.3

Auch Verkaufskioske außerhalb von Reihenhaush-Anlagen mit weniger als 200 Einheiten sollten gefördert werden, damit nicht nur Großmärkte Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln bekommen.

Unter Hinweis auf die bereits im August 1982 dargelegten Erwägungen zur Verwendbarkeit von Erdgeschoß-Räumlichkeiten in Ballungsgebieten nennen wir als weitere in derartigen Räumlichkeiten allenfalls unterzubringende Einrichtungen Betriebe der ärztlichen Betreuung (Ambulatorien, Physikoinstitute). Jedenfalls darf der Kreis in Betracht zu ziehender Betriebe nicht so eng begrenzt werden, wie auch mit dem jetzt zur Begutachtung stehenden Ministerialentwurf durch die Wendung "täglicher Bedarf" neuerdings in Aussicht genommen.

Zu § 2

Folgende, in den Landesplanungs- und Baugesetzen ländersweise unterschiedlich abgegrenzte Begriffe sollten wohnbauförderungsrechtlich vereinheitlicht werden:

- Neubau,
- Umbau,
- Einbau,
- Zubau.

Folgende Begriffe sollten mit dem Stadterneuerungsgesetz 1974 koordiniert werden:

- Wohnung,
- Wohnheim.

Auslegungsschwierigkeiten könnten auch aus der Vermengung baurechtlicher Begriffe entstehen - z.B. ländersweise unterschiedlich "Bauweise" oder "Bebauungsweise". Während "gekuppelte Bauweise" zur ökonomischen Grundstücksnutzung beiträgt, ist verdichteter Falchbau" ein technischer Baubegriff, nach Wiener Baurechtsdiktation eine Form der geschlossenen bzw. Gruppenbauweise.

- 13 -

Wir weisen nochmals auf das schon im August 1982 mitgeteilte Abgrenzungskriterium hin, daß Eigenheimen im Grundbuch eigene Einlagezahlen zugeordnet sind. Prägnanter als der Begriff "verdichteter Flachbau" wäre jedenfalls noch die Bezeichnung "Reihenhaus". Förderungsrechtlich sind "verdichtete Flachbauten" - Reihenhäuser - Mehrwohnungshäuser, entweder Wohnungseigentumsobjekte oder Miethäuser. Auch die Begriffe "Gebäude" und "Eigenheim" sollten definiert werden - einheitlich für alle in Betracht kommenden Gesetze (vornehmlich auch Mietrechtsgesetz).

Zu § 2 Z.1

Bei Eigenheimen sollte - praxisgerecht - nicht gefordert werden, daß jedenfalls eine Wohnung zur Benützung durch den Eigentümer bestimmt ist. Auch die Benützung durch dem Eigentümer nahestehende Personen sollte möglich sein.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, daß bei einer Aufzählung von Bauweisen auch die gekuppelte Bauweise aufzuzählen wäre.

Zu § 2 Z.3

Wie schon 1982 zu § 2 Z.3 und 4 erwähnt, sollten statt "Badenischen" "Baderäume" gefordert und die Mindestgröße von 30 auf 35 m² angehoben werden.

Auszuführen wäre auch, was unter einem "bäuerlichen Wohnhaus" zu verstehen ist (Betriebsform, Bewohner oder Baustil?). Bei Mischobjekten auftretende Abgrenzungsfragen stellen sich übrigens auch im Hinblick auf Gewerbebetriebe, die mit Wohnungen verbunden sind.

Daß jetzt nicht mehr zwischen Klein- und Mittelwohnungen getrennt wird, erscheint zweckmäßig. Zum Wohnungsbegriff an sich weisen wir darauf hin, daß die "Abgeschlossenheit" einer Wohnung nicht generell gefordert werden sollte. Vornehmlich auch im Zusammenhang mit finanziellen Grenzen der Leistungsfähigkeit der Sozialversicherung wird es zunehmend wünschenswert, daß wieder **größere Familienverbände ein höheres Maß an Eigenvorsorge** speziell im Hinblick auf die Pflege älterer Menschen gewährleisten. Damit Großfamilien diese Funktion ausüben können, sollte man ihnen schon Wohnungs-Nutzflächenverbände über 130 m² zugestehen.

- 14 -

Zu § 2 Z.5

Im Anschluß an den 1982 mitgeteilten Definitionsvorschlag regen wir an, "Umbau" als "die Schaffung von Wohnungen oder Wohnheimen nach Substanzveränderung wesentlicher Gebäudeteile" abzugrenzen. Ferner wäre zu überlegen, ob nicht überhaupt besser der Sanierungsbegriff verwendet werden sollte.

Zu § 2 Z.6

Ergänzend zu dem schon 1982 bemerkten, gestatten wir uns, auf die "Heim"-Definition in § 3 Stadterneuerungsgesetz 1974 hinzuweisen.

Wie schon 1982 ausgeführt, wären unter "Wohnheimen" jedenfalls auch Lehrbauhöfe zu verstehen - bzw. zur Klarstellung ausdrücklich zu erwähnen.

Zu § 2 Z.7

Als "normale Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht", führt die Ministerialvorlage auch an: "hinsichtlich der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten". Dies bedeutet aber nicht, daß dann tatsächlich Fernwärme in Anspruch genommen werden muß. Das wird im Einzelfall nach der jeweiligen Marktsituation zu entscheiden sein und insbesondere auch unter Berücksichtigung der Fernwärme-Anschlußkosten im Vergleich zu anderen Alternativen der Energieversorgung. Auf diesem Gebiete ist ja jetzt technisch vieles im Fluß. Ein Wohnbauforschungsprojekt in Salzburg hat gezeigt, daß sogar Elektro-Direktheizung durch entsprechende Applikation und Steuerung energiesparend sein kann.

Im übrigen gestatten wir uns, darauf hinzuweisen, daß die Erwähnung der volkswirtschaftlich wichtigen, im Einzelfall aber bisweilen eher aufwendigen Fernwärmeversorgung in auffallendem Gegensatz zu der - schon 1982 kritisierten - "abgemagerten" Abgrenzung der "Normalausstattung" geförderter Wohnungen steht.

Zur Wendung "ausreichende Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte" wäre (allenfalls in den Erläuterungen) zu ergänzen: "Anschlußmöglichkeiten für Kabelfernsehen".

Auch **sicherheitstechnische Erfordernisse sprechen gegen die Oberflächenendausführung durch Wohnungsbenützer**, weil bei derartigen Arbeiten regelmäßig nicht

- 15 -

zuletzt auch an Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse Hand angelegt werden muß.

Außerdem weisen wir zu der Situation, welche sich aus § 2 Z.7 im Zusammenhang mit § 29 Abs.3 ergibt, darauf hin, daß diese "Pfuscherförderung" der **gemeinsamen EntschlieÙung aller Parlamentsparteien vom 20.Okt.1983 für verstärkte Maßnahmen zur Eindämmung der Schattenwirtschaft** unseres Erachtens widerspricht. Speziell die Anrechnung der "so erzielten Einsparungen" - Erläuterungen, Seite 12 - erscheinen als "Pfusch-Einladung", sofern nicht bei der Endabrechnung vom Förderungswerber der Nachweis der Ausführung der Arbeiten (z.B. Bodenbeläge, Verfließungen) durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erbringen ist. Außerdem wäre zu überprüfen, inwieweit nicht bei der Übergabe von Eigentumswohnungen ohne Oberflächenendausstattung steuerrechtliche Nachteile (Grunderwerbssteuer) erwachsen bzw. Befreiungen verloren gehen.

Nicht zuletzt wird - ergänzend zu den schon 1982 dargelegten Bedenken - auf die **administrative Mehrbelastung der Bauträger** durch die in Aussicht genommene Halbfertigwohnungs-Förderung hingewiesen:

Wenn der Bauträger die Förderung pro m² Nutzfläche bekommt und die Wohnung nach diesem Schlüssel vergibt, hat er keine Massenaufstellungen über die auf Wunsch der künftigen Wohnungsnutzer veranlaÙten Leistungen. Wenn die auf der Baustelle beschäftigten Professionisten keine Aufträge zur Oberflächen-Fertigstellung erhalten, sind sie auch nicht in der Lage, Massenaufstellungen über die entsprechenden Leistungen zu erstellen und preislich zu bewerten. Zu der nach den Erläuterungen zur Ministerialvorlage in Aussicht genommenen Anrechnung auf aufzubringende Eigenmittel bedürfte es daher umfangreicher Gutachten. Auch die nach der bestehenden Förderungsorganisation zuständigen Aufsichts- und Prüforgane wären nämlich überfordert, die durch Eigenleistungen und Pfusch bewirkten "Einsparungen" zu bewerten -noch dazu für jede Wohnung extra.

Zu § 2 Z.8

Die Vereinheitlichung des Nutzflächenbegriffes nach dem Wohnbauförderungs-, Wohnungseigentums-, Wohnungsgemeinnützigkeits- und Mietrechtsgesetz ist eines der wenigen Anliegen, denen mit der nunmehr zur Begutachtung gebrachten Ministerialvorlage Rechnung getragen wurde. Allerdings leider nur teilweise. Die praktisch wichtigen Nutzflächenberechnungen regelt der Ministerialentwurf für ein

- 16 -

Wohnbauförderungsgesetz 1984 leider nur für die erwähnten verwandten Rechtsbereiche, nicht für den eigenen. Abgrenzungsschwierigkeiten sollten vermieden werden. Sicherheitshalber erschiene es zweckmäßig, die Berechnungsmethode auch in die Begriffsabgrenzung des Wohnbauförderungsgesetzes aufzunehmen.

Trotz der zumindest grundsätzlich in die Wege geleiteten Vereinheitlichung des Nutzflächenbegriffes bleiben aber die von uns im August 1982 angeführten Detailprobleme leider weitgehend bestehen (Zurechenbarkeit von Loggien, Förderung offener Balkone, Terrassen udgl.).

Zu § 2 Z.9

Unserer 1982 unterbreiteten Anregung folgend, sollte die Baukostenaufteilung exakt geregelt werden - wahlweise nach m² oder so, wie seinerzeit im Wohnhaus-Wiederaufbaufonds: allgemeine Kosten, die auf alle nach Nutzfläche aufgeteilt werden und Sonderkosten bei einzelnen Wohnungen. Jedenfalls müssen die endgültigen Kosten pro Wohnung praktisch bei Baubeginn feststellbar sein.

Der in Aussicht genommene Hinweis auf den "bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel" erscheint problematisch, zumal unter § 45 Abs.2 kein Berechnungsschlüssel festgelegt ist.

Zu § 2 Z.13

Ergänzend zu unserer schon 1982 vorgebrachten Kritik verweisen wir darauf, daß z.B. auch Althäuser praktisch ertragsloses Vermögen darstellen.

Zu § 3

Der guten Ordnung halber erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, daß ein Fernwärmeanschluß "in Gebieten, für die innerhalb der nächsten zehn Jahre die Errichtung einer Fernwärmeversorgung vorgesehen ist", regelmäßig kaum "wirtschaftlich zumutbar" sein kann, solange die Konditionen der Fernwärmeversorgung nicht feststehen. Von den Ländern, die nach diesen Kriterien einen Fernwärmeanschluß vorschreiben oder nicht vorschreiben sollen, werden gleichsam prophetische Kostenschätzungen verlangt.

Die Anforderung, einen "im Verhältnis zur Vereinbarung über die Einsparung von Energie, BGBl.Nr.351/1980, um mindestens 5 vH verbesserten Wärmeschutz des gesamten Gebäudes" zu erreichen, läßt sich praktisch nicht kontrollieren. Wir haben dies schon bei der diesbezüglichen Novelle des Wohnungsverbesserungsge-

- 17 -

setzes ausgeführt. Die Praxis hat unsere Bedenken leider bestätigt. Die gegenständliche Bestimmung erscheint daher als totes Recht.

Zu § 4

Grundsätzlich weisen wir zur bestehenden Regelung, angemessene und damit gleichzeitig förderbare Gesamtbaukosten generell pro Bundesland festzulegen, auf den von der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Salzburg, mit deren Broschüre "Gemeinnütziger Wohnbau ist teuer!" zur Diskussion gestellten Vorschlag hin, statt der höchstzulässigen Baukosten nur die fördernden Kosten pro m² Nutzfläche festzulegen.

Zu § 4 Abs.1

Soweit angemessene Gesamtbaukosten festzulegen sind, bleiben wir bei unserem 1982 unterbreiteten Vorschlag, diese nach dem Brutto-Rauminhalt zu bemessen. Die Einrechnung der Wandstärken in den nach Quadratmetern berechneten Nutzflächen-Schlüssel ist immerhin ein Schritt in diese Richtung.

Ergänzend zu der von uns schon 1982 vorgeschlagenen Bemessung nach dem Brutto-Rauminhalt stellen wir zur Diskussion, die Anforderungen näher zu determinieren, welche Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutz konkret an Wandstärken stellen.

Der guten Ordnung halber gestatten wir uns, darauf hinzuweisen, daß die Wendung "Nutzfläche einschließlich der Wandstärken" begriffslogisch auf "Nutzfläche zuzüglich Wandstärken" zu korrigieren wäre.

Zu § 4 Abs.3

Soweit kein Vorsteuerabzug möglich ist, wäre auch die Umsatzsteuer als effektiv immer stärker ins Gewicht fallende Erhöhung der Gesamtbaukosten zu berücksichtigen. Keinesfalls dürfte bei der Berücksichtigung der Umsatzsteuer nach der Rechtsform geförderter Wohnbauobjekte unterschieden werden.

Zu § 4 Abs.3 Z.4

Nicht nur unvorhersehbare Erschwernisse bei der Bauführung wären einzurechnen, sondern auch vorhersehbare, wie z.B. die Unterfangung eines Nachbarhauses oder Pfahlgründungen.

Zu § 4 Abs.4

Wegen der ernsten Probleme, die Wohnbauförderung zu finanzieren, betrachten wir eine Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten zur künstlerischen Ausgestaltung doch für problematisch.

Zu § 5

Die 1982 dargelegte Vergabegesetz-Diskussion ist 1983 auf Bundesebene mit Beginn der neuen Legislaturperiode unseres Wissens nicht fortgesetzt worden. Vor detaillierten Vorschriften für Sonderbereiche der öffentlichen Auftragsvergabe wäre von der Bundesregierung eine klare Aussage darüber zu erwarten, was vergabepolitisch generell geschehen soll.

Zu § 6 Abs.1 Z.3

Ergänzend zu dem 1982 unterbreiteten Formulierungsvorschlag regen wir an, nicht nur die Schaffung von Abstellplätzen (Garagen) in die Förderung einzubeziehen, sondern auch allfällige Ausgleichsabgaben für den Fall, daß Garagen oder Abstellplätze wegen der Beschaffenheit eines Grundstücks nicht geschaffen werden können.

Zur möglichst ausreichenden Vorsorge sollte aber statt der Wendung "sofern sie aufgrund behördlicher Vorschriften herzustellen sind" formuliert werden: "sofern sie baubehördlich bewilligt sind".

Zu § 6 Abs.1 Z.5

Bei den förderbaren Gesamtbaukosten fehlen die Kosten für die Herstellung von Straßen (Höhenlage) durch Anrainer (nach Maßgabe gesetzlicher Verpflichtung nicht nur für Gesteige).

Zu § 6 Abs.1 Z.6

Im Sinne der zu § 6 Abs.1 Z.5 vorgeschlagenen Ergänzung wären nicht nur Anschlußgebühren, sondern auch Aufschließungs- und Anliegerbeiträge in die förderbaren Gesamtbaukosten einzubeziehen.

Die Bundesberufsgruppe "Kabel-TV" des Allgemeinen Fachverbandes der Bundessektion Verkehr informiert uns darüber, daß Kabelfernseh-Installationen wesentlich günstiger kommen, wenn sie bei Neubauten im Rahmen der Bauführung vorgenommen werden. Um dies zu ermöglichen, regen wir an, auch die Kabelfernseh-

Anschlußgebühren als Anschlußgebühren im Sinne dieser Ziffer in die förderbaren Gesamtbaukosten einzubeziehen.

Zu § 6 Abs.1 Z.7

Trotz der ersten Probleme, die Wohnbauförderung ausreichend zu finanzieren, würden wir es für wichtig halten, Zivilschutzanlagen auch in einem Ausmaß in die förderbaren Gesamtausgaben einzubeziehen, das über den Bereich des durch gesetzliche Vorschriften Geregelter hinausgeht. Auf diesem Gebiet besteht ja in Österreich derzeit erheblicher Nachholbedarf.

Zu § 6 Abs.2

Die Möglichkeit, daß eine zweite Wohnung in Eigenheimen von Dienstnehmern bewohnt wird, ist im jetzt zur Begutachtung stehenden Ministerialentwurf nicht mehr vorgesehen. Diese Möglichkeit sollte aber erhalten bleiben.

Zu § 7 Abs.1 Z.3 lit.a

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, daß das Startwohnungsgesetz im Sinne der Einheitlichkeit des Entwurfes ebenso zu zitieren wäre, wie in der darauf folgenden lit.b.

Zu § 8 Abs.1 Z.3

Nach den Erläuterungen handelt es sich bei den Eingängen gem. § 4 Abs.1 lit.d und e Wohnbauförderungsgesetz 1968 - Leistungen der Eigentümer von Grundstücken und der Hypothekargläubiger - um "stark abnehmende, geringfügige Beträge". Diese werden daher gar nicht mehr angeführt. In diesem Sinne wäre zu überlegen, ob es sich überhaupt noch auszahlt, diese Beträge einzuheben.

Zu § 10 Abs.2

Die Möglichkeit, Wohnbauförderungsmittel auch für die Wohnhaussanierung einzusetzen, erscheint zweckmäßig, obwohl dies insgesamt noch keine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Mittel bedeutet.

Die durch diese höhere Flexibilität zum Ausdruck gelangende verstärkte Bedacht-
nahme auf tatsächliche Markterfordernisse sollte aber auch bei der sonstigen
Förderungsgestaltung zum Ausdruck kommen, speziell durch Verzicht auf die noch
immer vielfältigen Eigentumsfeindlichkeiten. Rund 70 % der in Österreich zwi-
schen 1971 und 1981 errichteten Wohnungen werden nämlich vom Hauseigentümer

- 20 -

benutzt oder stehen im Wohnungseigentum. Selbst in Wien rund 40 %. Leerstehende - vielfach unanbringliche - Wohnungen gehören hingegen überwiegend Genossenschaften bzw. Gemeinden.

Zu § 10 Abs.5

Mangels Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers für Regelungen innerhalb des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden sollte es den Erläuterungen zur Vorlage überlassen bleiben, Gemeinden "ausdrücklich darauf aufmerksam" zu machen, "wie sie die Wohnbauförderung in angemessener Weise unterstützen sollen".

Ergänzend zu unseren 1982 dargelegten Vorschlägen regen wir aufgrund der aktuellen Entwicklung an, auch Wohnbaugenossenschaften die Möglichkeit zu geben, Baurecht an Private zu vergeben. Dies wäre einerseits eine Liquiditätshilfe, der viele Genossenschaften dringend bedürfen; andererseits würde die Nutzung durch Genossenschaften bisweilen leider zu langfristig auf Vorrat gekaufter Baugründe - und damit die Bautätigkeit - beschleunigt.

Zu § 11

Nach den vornehmlich seit 1982 gemachten alarmierenden Erfahrungen sollten Experten der betroffenen Wirtschaftsbereiche zur Erstellung der Wohnbauprogramme zugezogen werden, damit künftig nicht am Bedarf "vorbeigebaut" wird, wie es jetzt leider nur zu oft den Anschein hat.

Der Beirat für Wirtschafts- und Sozialfragen stellt derzeit eine Studie zur Regionalen Strukturpolitik fertig. Diese belegt leider, daß Wohnbauprogramme praktisch wirkungslos sind. Tatsächlich vergeben nämlich die Länder die Förderungsmittel nach Quoten gemeinnütziger Bauträger, kaum nach regionalen Gesichtspunkten.

Zu den §§ 12-15

Ergänzend zu unserer schon 1982 dargelegten Detailkritik weisen wir darauf hin, daß die Kosten für die Wohnbauforschung allgemein gesenkt werden könnten, würden internationale Forschungsergebnisse verstärkt berücksichtigt. Insbesondere im gesellschaftswissenschaftlichen Bereich besteht kaum Grund zur Annahme, daß in Österreich besonders "fortschrittliche" Bedarfsstrukturen erforscht werden könnten. Selbst "Startwohnungen" haben sich als kaum marktgängig erwiesen. Nach den vorliegenden Marktanalysen (IFES-Studie; Prof. Bruckmann) ist in Österreich

- 21 -

bis etwa zum Jahr 2000 mit einem jährlichen Wohnungsbedarf von 50.000 Einheiten auszugehen. Die Nachfrage zielt in erster Linie auf Einfamilien- und Reihenhäuser, in zweiter Linie auf Terrassenwohnhäuser und erst in dritter Linie besteht Bedarf an billigen Mietwohnungen für Sozialbedürftige, die derzeit Substandardwohnungen aus wirtschaftlichen Gründen nicht verlassen.

Priorität sollten jetzt nicht weitere Analysen haben, sondern Durchführungskonzepte zur Überwindung überkommener "ideologischer Scheuklappen" in einzelnen für die Gestaltung der Wohnbaupolitik verantwortlichen Entscheidungsstrukturen. Immer wieder wird z.B. eingewandt, Mietwohnungen könnten von Gemeinden oder Genossenschaften nicht an die Mieter verkauft werden, weil dann "soziale Spannungen" in Wohnhäusern entstünden, deren Wohnungen teils vermietet, teils in Wohnungseigentum übertragen wären. Derartige Befürchtungen könnten - unter Verwertung in- und ausländischer Erfahrungen - in verhältnismäßigen billigen Praxis-tests untersucht (und voraussichtlich entkräftet) werden.

In Anbetracht von Erfahrungen mit Wohnbauforschungs-Musterbauvorhaben (z.B. in Neumarkt am Wallersee, Salzburg) steht die Zweckmäßigkeit des Wohnbauforschungsaufwands auch grundsätzlich neuerdings zur Diskussion. Es zeigte sich nämlich, daß herkömmliche Wohnanlagen nicht nur in Herstellung und Betrieb kostengünstiger sind, sondern auch optisch wesentlich ansprechender.

Zu § 16

Schon 1982 haben wir auf die Problematik des in Aussicht genommenen Überganges von der klaren Regelung nach § 8 Abs.1, zweiter Satz Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu der auch im vorliegenden Ministerialentwurf wiederholten Grundsatzregelung hingewiesen.

Sollte es trotzdem bei dieser eher weitwendigen Regelung bleiben, wäre zu berücksichtigen, daß die Kosten für die Aufschließung, Verkehrserschließung, Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen und auch viele Vorkehrungen im Hinblick auf die "Anforderungen an zeitgemäße Wohnbedürfnisse" praktisch Funktionen der Lage der Baugrundstücke sind - und damit wesentlich für die Beurteilung der Grundstückspreise auf deren Angemessenheit.

Da die Vorlage als zeitgemäßes Wohnbedürfnis den Lärmschutz besonders erwähnt, regen wir an, auch die Erfordernisse wirtschaftlichen Energieverbrauches nicht zu verschweigen. Aufgrund der verschiedenen bauphysikalischen Eigenschaften von

- 22 -

Baustoffen stellen nämlich diese beiden Zielkriterien gleichsam Eckpunkte der bei der praktischen Bauplanung zu findenden Kompromisse dar.

Konkret wäre eine Verordnungsermächtigung der Länder zu überlegen, nähere Kriterien für die Gewährung einer Förderung festzulegen. Im Hinblick auf die Preisangemessenheit von Baugrundstücken könnte z.B. festzulegen sein, daß Bewertungsgutachten von Gemeinden oder von unabhängigen Sachverständigen einzuholen sind.

Zu § 16 Z.1

Speziell zur Preisangemessenheit von Baugrundstücken stellt es sich als praktisches Problem dar, daß Wohnbauunternehmungen, die krisenbedingt auf vorsorglich beschafften Baugrundstücken "sitzengeblieben sind" diese zu einem verhältnismäßig hohen Buchwert führen.

Zu § 17 Abs.2

Ergänzend zu unserem bereits im Begutachtungsverfahren des Jahres 1982 mitgeteilten Bemerkungen weisen wir darauf hin, daß es sachlich voll gerechtfertigt erscheint, Bauspardarlehen ohne Festlegung von Mindestlaufzeit und Höchstzinsfuß zur Finanzierung zu fördernder Bauvorhaben zuzulassen.

Zu § 17 Abs.3

Ergänzend zu unseren bereits im August 1982 dargelegten Bemerkungen weisen wir nochmals auf das Problem einwandfreier Energieverbrauchsmessung bei Zentralheizungsanlagen für mehrere Wohnungen hin. Auf die Meßsicherheit und die Meßgenauigkeit wäre bei der Auswahl in Betracht kommender Geräte besonderes Augenmerk zu legen. Überdies erscheint nach praktischen Erfahrungen gerade die Heizkostenabrechnung nach Verbrauch als Quell oft erheblicher Konflikte zwischen Hausverwaltung und Wohnungsnutzern.

Zu § 18 Abs.3

1982 haben wir angeregt, die Förderungsmaßnahme Bürgschaft auch ohne Verbindung mit einem Förderungsdarlehen zuzulassen. Die im jetzt zur Begutachtung stehenden Ministerialentwurf enthaltene Änderung des § 31 Abs.3 in Zusammenhalt mit § 22 Abs.2 begründet diesen Vorschlag nunmehr auch systematisch.

Praktisch erforderlich erweisen sich **"selbständige Wohnbauförderungsbürgschaften"** wegen der in vielen Regionen Österreichs besonders kritischen Wirtschaftsentwick-

- 23 -

lung. Als Absicherung gegen Notfälle (z.B. Einkommensverluste wegen Verlust des Arbeitsplatzes) hätten derartige Bürgschaften wesentliche Bedeutung zur erforderlichen Mobilisierung privaten Kapitals für den Wohnbau - vornehmlich auch dafür, daß private Haushalte auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten dazu bereit sind, ihre Verschuldungskapazität für Wohnbauinvestitionen auszunützen. Selbst Eigenheime und Eigentumswohnungen stellen ja erfahrungsgemäß keine ausreichende wirtschaftliche Absicherung dar, wenn ganze Regionen von Wirtschaftsproblemen betroffen sind (**Preisverfall in "Krisenregionen"**).

Zu § 19

Die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Salzburg hat uns im Begutachtungsverfahren darauf aufmerksam gemacht, daß sie mit dem Land ein Modell vereinbart hat, welches gewerbliche Bauträger als Baubeauftragte bzw. Baubetreuer von Vereinen vorsieht, die mit Wohnbauförderung Wohnanlagen errichten. Die in Aussicht genommene Einschränkung dieser Organisationsform auf **§ 19 Abs.2 Z.1** wäre ein Rückschritt. Allgemein erscheint es kaum plausibel, daß juristische Personen schlechter gestellt sein sollen als gemeinnützige Bauvereinigungen.

Zu § 19 Abs.1 Z.1 lit.b.

Im ersten Halbsatz wäre nach der Wendung "zur Überlassung in Miete" einzufügen: "oder zur Übertragung in das Wohnungseigentum", damit auch Bauunternehmer (Baumeisterbetriebe), die als Einzelfirmen organisiert sind, geförderte Eigentumswohnhäuser errichten können, nicht nur Mietobjekte.

Zu § 19 Abs.1 Z.2

Im Sinne unserer Anregungen zu den Begriffsabgrenzungen des vorliegenden Ministerialentwurfes schlagen wir statt der Wendung "zur Errichtung von Gebäuden in verdichteter Flachbauweise" vor: "zur Schaffung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, wenn nicht mehr als eine Wohnung über der anderen angeordnet ist, der Grundstücksanteil je Wohnung einschließlich der verbauten Fläche nicht mehr als 400 m² in Anspruch nimmt und die Objekte Teile einer Gesamtanlage darstellen, die nach architektonischen Grundsätzen einheitlich bebaut werden soll".

Zu § 19 Abs.1 Z.3 und 5

Ausdrücklich wenden wir uns dagegen, daß private Arbeitgeber davon ausgeschlossen sein sollen, für ihre Mitarbeiter geförderte Dienstwohnungen selbst zu

- 24 -

errichten. Der nach der Ministerialvorlage in Aussicht genommene Umweg über Gemeinden oder gemeinnützige Bauträger erscheint uns keineswegs produktiv. Speziell vor Insolvenzfolgen sind - wie sich in letzter Zeit leider wiederholt gezeigt hat - gerade Mieter gemeinnütziger Genossenschaften keineswegs geschützt.

Zu § 19 Abs.1 Z.4

"Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Sitz im Inland" gleichzustellen wären jedenfalls "gewerbliche Wohnbauträger im Sinne des § 259 Gewerbeordnung 1973". Entsprechend wären - ergänzend zu unserer Anregung zu § 19 Abs.1 Z.4 des 1982 zu begutachtenden Entwurfes - Personengesellschaften und Einzelunternehmer "juristischen Personen" gleichzustellen.

Zu § 19 Abs.1 Z.5

Als neue lit.d. wären "Wohnheime" zu nennen.

Jedenfalls sollte die Möglichkeit, Dienst- oder Werkswohnungen zu errichten, im derzeitigen Ausmaß erhalten bleiben.

Zu § 19 Abs.4

In Anbetracht der vor kurzem bekanntgewordenen Probleme bei gemeinnützigen Bauvereinigungen erschiene es zweckmäßig, Förderungen zu unterlassen, wenn der Landesregierung Mängel bekanntgeworden sind.

Analog zum Ergänzungsvorschlag zu § 19 Abs.1 Z.4 regen wir als neuen Abs.5 Bestimmungen für gewerbliche Wohnbauträger an. Zu verlangen wären:

- a) der Nachweis der Gewerbeberechtigung gem. § 259 Gewerbeordnung 1973 durch eine Bestätigung der zuständigen Gewerbebehörde und
- b) der Nachweis der Berechtigung zur Führung von Anderkonten durch eine Bestätigung der zuständigen Landesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Es hat sich gezeigt, daß nicht die Organisationsform - gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger - ausschlaggebend für die ordnungsgemäße Durchführung geförderter Wohnbauten ist, sondern das Management. Schon seinerzeit haben sich die gewerblichen Wohnbauträger bei der Behebung der Kriegsschäden bewährt. Sie sollten gegenüber Gemeinnützigen nicht länger diskriminiert werden.

- 25 -

Zu § 20 Abs.3

Die neuerdings zur Begutachtung stehende Ministerialvorlage sieht generelle Mietverträge gemeinnütziger Bauvereinigungen oder Gemeinden mit natürlichen oder juristischen Personen zur Weitergabe an deren Dienstnehmer vor. Wenigstens diesbezüglich sollte klargestellt werden, daß die Wohnungsnutzer als Untermieter auch Wohnbeihilfe-anspruchsberechtigte Mieter gemäß § 32 Abs.1 sein können (auch bei Dienst-, Natural- und Werkswohnungen).

Dieses - zu den §§ 32-36 näher erörterte - Beispiel erweist auch, welche verwaltungstechnischen Probleme dadurch entstehen, daß der Wohnbeihilfeanspruch - gleichsam mit "ideologischen Scheuklappen" - an eine bestimmte Rechtsform der Wohnungsnutzung gebunden ist und für andere nur ausnahmsweise gewährt wird.

Geförderte Wohnungen (Eigenheime, Eigentumswohnungen) sollten kurzfristig auch an Personen vermietet werden können, die nicht zum Kreis der Begünstigten gehören. Sonst bleiben z.B. Wohnungen gänzlich ungenutzt, deren Benützer - etwa aus beruflichen Gründen (Arbeitslosigkeit) - ihren Aufenthaltsort wechseln müssen.

Zu § 20 Abs.3, 2. Satz

Die aktuelle Entwicklung bestätigt, daß Gemeinden und gemeinnützige Bauträger eine letzte Hoffnung für den Absatz unanbringlicher Mietwohnungen darin sehen, die Häuser an Firmen zur Weitergabe an deren Mitarbeiter zu vermieten. Das mag zweckmäßig sein, um weitere spektakuläre Insolvenzen gemeinnütziger Genossenschaften zu vermeiden. Auf längere Sicht hielten wir aber ein **"Gemeinde- und Genossenschaftsprivileg"** viel zu teuer für die Allgemeinheit. Wo es wirklich darum geht, kostengünstige Dienstwohnungen - welcher rechtlichen Konstruktion immer - zu errichten, sollte Arbeitgebern die Möglichkeit offenstehen, sie selbst gefördert zu errichten oder sich privater Bauträger zu bedienen.

Zu § 21 Abs.1 und 2

Ergänzend zu unseren schon 1982 mitgeteilten schwerwiegenden Bedenken gegen die Einkommens- und Vermögensbegrenzung zu begünstigender Haushalte weisen wir darauf hin, daß nach Information der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ca. 75 % der Neuwohnungsinteressenten als alleinstehende Personen, Ehepaare oder Kleinfamilien über ein Jahreseinkommen im Bereich zwischen 200.000 und 270.000 Schilling verfügen (müssen) - wenn mehrere Kinder da sind, über ein entsprechend höheres Einkommen (ohne "Zwei-Kinder-Grenze").

- 26 -

Auch ohne ausreichende Ersparnisse (über der in der Ministerialvorlage wieder enthaltenen Vermögensgrenze von öS 500.000,--) erscheinen größere Wohnungsinvestitionen für einen privaten Haushalt gerade angesichts der wirtschaftlich unsicheren Zeiten problematisch, ja gewagt. Würden solche Einkommensgrenzen - oder gar die wieder zur Diskussion gestellte Vermögensgrenze - praktisch eingehalten, bzw. kontrolliert, wären die Wohnbauförderungsmittel künftig überhaupt nurmehr zur nachträglichen Wohnbeihilfe für Haushalte da, welche die **"Förderung des primären Wohnbedarfes"** zu **Wohnungsdispositionen verleitet, die ihre Leistungskraft bei weitem übersteigen.**

Zu § 21 Abs.1 Z.3

Gegen den **"klassenkämpferischen" Förderungs ausschluß** von Personen mit einem steuerpflichtigen Vermögen über S 500.000,-- haben wir bereits im Augst 1982 zur damaligen Ministerialvorlage Stellung genommen.

Ergänzend gestatten wir uns, darauf hinzuweisen, daß bei einer derartigen Bestimmung nicht nur deren grundsätzliche Orientierung verfehlt, sondern auch allfällige Details nur sehr problematisch zu regeln wären. Wie verhält es sich z.B. mit der Bewertung einer Eigentumswohnung des Wohnbauförderungsinteressenten, welche dieser im Sinne der wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen bei Bezug der neuen -geförderten - Wohnung aufgibt?

Zu § 22 Abs.1 Z.1

Wir sehen keinen Anlaß, für Mietwohnungen ausdrücklich festzulegen, daß Förderungsdarlehen mindestens 50 vH der Gesamtbaukosten zu betragen hätten. Seit 1982 haben ja Meinungsumfragen klar gezeigt, daß die Österreicher Mietwohnungen kaum haben wollen. Diese besonders zu fördern, bedeutet, öffentliche Mittel bedarfs- und damit auch **gemeinwohlwidrig** aufzuwenden.

Zu § 22 Abs.2

1982 war noch vorgesehen, für die Errichtung von Eigenheimen neben der anteilmäßigen Finanzierung der förderbaren Gesamtbaukosten durch Pauschalbeträge zu fördern. Unsere Bedenken dagegen haben wir im August 1982 eingehend dargelegt. Inzwischen haben sich die Bundesregierung und der Nationalrat einhellig dafür ausgesprochen, das krisenbedingte und gleichzeitig zunehmend wirtschaftsschädigende Pfuscherunwesen, das jetzt in Österreich um sich greift, einzudämmen. Doch was trägt die jetzt zur Begutachtung stehende Ministerialvorlage dazu bei? Eigenheime sollen überhaupt nurmehr pauschal gefördert werden können. Die

- 27 -

Landesregierungen sollen gar keine Möglichkeit haben, den rechnerischen Nachweis der Gesamtbaukosten aus förderungstechnischen Gründen zu überprüfen.

In Tirol werden seit 1977 keine Annuitätenzuschüsse mehr gewährt.

Zu § 23 Abs.2

Ergänzend zu unseren 1982 vorgebrachten Anregungen wenden wir uns dagegen, daß der jetzt zur Begutachtung stehende Ministerialentwurf noch immer gleichsam darauf fixiert ist, Wohnungseigentum zu benachteiligen. Was ein Haushalt an Rückzahlungsleistungen aufbringen kann, hängt doch wirklich nicht damit zusammen, ob er in einer Eigentums- oder Mietwohnung lebt.

Zu § 23 Abs.3

Wie in unserer Stellungnahme vom August 1982 zu § 23 Abs.2 des damaligen Ministerialentwurfes ausgeführt, verfehlt eine starre Untergrenze der Darlehenslaufzeit das Ziel, die Förderungsdarlehen ehestmöglich zurückfließen zu lassen.

Laut einstimmigen Beschlusses des Tiroler Landtages sollen Tilgungspläne eine Darlehenslaufzeit ab 10 Jahren vorsehen können.

Zu § 23 Abs.3 und 5

Die vergleichsweise ungünstigen, mit dem zur Begutachtung stehenden Ministerialentwurf erneut zur Diskussion gestellten Konditionen für "Förderungs-Darlehen" unterstreichen, daß es eher zweckmäßig sein könnte, unsere bereits 1982 unterbreitete Alternative aufzugreifen, nicht die Zinsen zu erhöhen, sondern allenfalls die Laufzeit nach Maßgabe der Leistungskraft der mit Wohnbauförderungsdarlehen begünstigten Haushalte zu verkürzen. Für die Wohnbauförderung bringt es wenig, die Belastungen durch Zinsen hinaufzuschrauben und gleichzeitig dazu anzuregen, Wohnbeihilfeanträge zu stellen. Letztlich würde das hauptsächlich "Bürokratieförderung" bewirken.

Zu § 23 Abs.5

Als Haupthindernis für die förderungspolitisch erforderliche Klarheit der Darlehenskonditionen bei der Darlehensgewährung hat sich praktisch (in Wien) die Diskriminierung der Eigentumswohnungen erwiesen. **Wegen des Ausschlusses der auf Eigentumswohnungen entfallenden Umsatzsteuer** von der Förderung werden in Wien derzeit fast ausschließlich nur Mietwohnungen errichtet, freilich solche mit

- 28 -

Kaufanwartschaft. Es kennzeichnet die aktuelle wohnbaupolitische Situation, daß "ideologische Scheuklappen" Barrieren für das Wohnen in den eigenen vier Wänden errichten, der Markt aber Gott sei dank immer wieder Möglichkeiten findet, diese zu überwinden. Im Interesse des Gemeinwohls sollten aber Regelungen getroffen werden, welche einen derartigen **"Hürdenlauf"** - und die damit verbundenen Kosten - ersparen.

Wie wir 1982 zu § 23 Abs.4 des damaligen Ministerialentwurfes dargelegt haben, sollte der Darlehensnehmer von Anfang an abschätzen können, was er zu zahlen hat. In Anbetracht der derzeit herrschenden, kritischen wirtschaftlichen Verhältnisse könnte ausdrücklich festzulegen sein, daß die Tilgungspläne für Darlehensnehmer günstiger werden, wenn sich die Wirtschaftslage wieder verbessert. Dies würde freilich nach aller Voraussicht der damit zusammenhängenden Erleichterung der den einzelnen Haushalten durch die Darlehensrückzahlung erwachsenden Belastungen widersprechen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint uns die Wendung "im Falle wesentlicher Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse" jedenfalls als zu unbestimmt (Vorschlag vom August 1982: Bindung der Tilgung an den Verbraucherpreisindex).

Zur Bindung des Zinssatzes an die Nominalverzinsung der letzten vor der Zusage bzw. Erhöhung zur Zeichnung öffentlich aufgelegten Anleihe ist zu bemerken, daß dies nicht geeignet erscheint, einen der jeweiligen Marktsituation entsprechenden Zinssatz zu gewährleisten. Durch einen niedrigen Zinssatz - verbunden mit einem Ausgabekurs unter pari - könnte der jeweilige Darlehenshöchstzinssatz wesentlich beeinflußt werden. Um dies zu vermeiden, könnte eine Bindung an die - dazu exakt zu definierende - Sekundärmarktrendite vorgesehen werden.

Nach wie vor sprechen wir uns aber - wie schon 1982 - gegen die in Aussicht genommene Regelung überhaupt aus.

Zu § 24

Offen bleibt, inwieweit die Regelung für die Aufteilung des Pfandrechtes für Förderungsdarlehen auch für die Aufteilung von Pfandrechten aus Kapitalmarkt-Darlehen gilt.

Zu § 25

Ergänzend zu den 1982 angeregten Klarstellungen zu § 25 Abs.3 wäre, - für den Fall, daß es tatsächlich zur Förderung von "Halbfertigwohnungen" kommen sollte -

- 29 -

jedenfalls auch als nichtbestimmungsgemäße Verwendung des Förderungsdarlehens mit der Kündigung desselben zu sanktionieren, wenn zur Fertigstellung der Oberflächenendausführung Pfusch herangezogen werden sollten.

Zu § 26 Abs.2

Zur Anwendbarkeit der Teilkündigung bedürfte es einer Regelung der Kostenaufteilung, wie zu § 2 Z.9 angeregt.

Zu § 29

Gerade im Zusammenhang mit der Eigenmittelaufbringung für geförderte Wohnungen wird bisweilen auf Möglichkeiten hingewiesen, Eigentumswohnungen erforderlichenfalls leichter zu verwerten, als Mietwohnungen. Durch die jüngste Entwicklung erscheint dieses Argument allerdings entkräftet. Auch Genossenschafts-Mietwohnungen können ja jetzt vom Mieter selbst weitergegeben werden. Für "Sozialbau"-Wohnungen wird diese Möglichkeit ja seit kurzem zur Absatzförderung öffentlich angeboten.

Zu § 29 Abs.1-3

Zu unserem schon 1982 vorgebrachten Verbesserungsvorschlag gestatten wir uns zu erläutern, daß die aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit den Wohnbau-Sonderprogrammen leider unsere Sorge bestätigen, besondere Ankündigungen einer Mietwohnungs-Förderung könnten Haushalte zu Wohnbauinvestitionen veranlassen, die sie dann doch überfordern. Billigere Alternativen zur Neubau-Eigentumswohnung bieten sich ja derzeit weniger in Gestalt von Neubau-Mietwohnungen an, denn im Althausbereich (insbesondere auch Sanierung).

Die Eigenmittel-Verrechnung für Mietwohnungen sollte aber - definitionsgemäß - **nicht durch "Kauf" einer Mietwohnung erfolgen, sondern über die Mietzinsgestaltung** gemäß § 46 Abs.1 Z.2 des Entwurfes. Diese sachgemäße Unterscheidung käme den Mietern besser entgegen, als die mit der Ministerialvorlage neuerdings zur Diskussion gestellte unterschiedliche Eigenmittel-Bemessung für Miet- und sonstige Wohnungen.

Zu § 29 Abs.3

Schon 1982 haben wir vorgeschlagen, auf diese Regelungen zu verzichten. Abwicklungstechnisch käme überhaupt nur für Eigenheime oder Eigentumswohnungen in

- 30 -

Betracht, daß der Begünstigte selbst die Aufträge für die Endausführung vergibt. Im Mietwohnungsbau beweisen die seinerzeit mit Wohnhaus-Wiederaufbaufonds-Wohnungen gemachten Erfahrungen, daß es so nicht geht. Diese Wohnungen waren seinerzeit sanitär mit allen Zu- und Ableitungen ausgestattet worden (Rohinstallation), die Mieter hätten Badewannen, Durchlauferhitzer udgl. (Feininstallation) selbst beschaffen sollen. Durch Jahre ist es zu diesen Beschaffungen nicht gekommen, teils durch Jahrzehnte nicht!

Zu § 29 Abs.4

Wie 1982 angeregt, wäre diese Verordnungsermächtigung als Abs.2 zu formulieren. Dabei wäre aber sicherzustellen, daß allfällige Einsparungen beim Bau und bei der Organisation des Wohnungseigentums ebenso wie allfällige höhere Eigenmittelleistungen des Wohnungswerbers auf das Kapitalmarktdarlehen anzurechnen sind. Durch Sparsamkeit und Tüchtigkeit erzielte Einsparungen dürfen nämlich nicht das Wohnbauförderungsdarlehen schmälern, sonst würde vor entsprechenden Anstrengungen abgeschreckt. Ausdrücklich müßte es daher heißen:

"Einsparungen gegenüber den veranschlagten Kosten sind auf das Kapitalmarktdarlehen anzurechnen."

Zu § 29 Abs.5

Wenn ein Förderungsdarlehen dafür gewährt wird, daß Wohnungen geschaffen werden, steht regelmäßig noch nicht fest, wer die Wohnungen in der Folge beziehen wird. Wenn Eigenmittelanteile von den Familienverhältnissen künftiger Bewohner abhängig sein sollten, schlosse dies eine vorausschauende Finanzplanung der Eigentums-Organisatoren von vornherein weitgehend aus.

Zu § 30 Abs.6

Ergänzend zu dem schon 1982 unterbreiteten Formulierungsvorschlag betonen wir, daß auch bei den Durchführungsregelungen nicht zwischen Eigentümern und Mietern unterschieden werden dürfte.

Zu § 31

Daß jetzt auch für Eigenheime Annuitätenzuschüsse gewährt werden sollen, entspricht unserer im August 1982 gemachten Anregung nur zum Teil. Das Ineinandergreifen der Förderungsinstrumente Darlehen und Annuitätenzuschuß sollte nicht

- 31 -

davon abhängen, welche Rechtsnatur der zu schaffende Wohnraum hat. Es sollte den Ländern überlassen bleiben, diese Förderungsinstrumente sachgerecht einzusetzen - selbstverständlich unter Bedachtnahme auf die zur Verfügung stehenden Mittel und - nicht zuletzt - die Nachfrageverhältnisse. Konkret halten wir es nicht für zweckmäßig, bundesgesetzlich auszuschließen, daß in einem Bundesland pro Eigenheim - ebenso pro Miet- oder Eigentumswohnung - sowohl ein Förderungsdarlehen als auch ein Annuitätenzuschuß gewährt wird. Unter Hinweis auf die bereits 1982 vorgebrachten Gestaltungsvorschläge regen wir ergänzend an, daß die Länder die näheren Bestimmungen für die Gewährung von Annuitätenzuschüssen gegebenenfalls in entsprechender Kontaktnahme miteinander harmonisieren. Im Sinne eines kooperativen Bundesstaates sollten allzu große Abweichungen der einschlägigen Regelungen von Land zu Land nach Möglichkeit vermieden werden.

Ergänzend zu unseren bereits 1982 mitgeteilten grundsätzlichen Erwägungen zum Annuitätenzuschuß weisen wir auch darauf hin, daß dieser - soweit er gewährt wird - jedenfalls für alle Kapitalmarktdarlehen (inkl. Bauspardarlehen) gleichmaßen möglich sein sollte, damit dieser Zuschuß nicht wettbewerbsverzerrend wirkt.

Zu § 31 Abs.3

Unterschiedliche Annuitätenzuschüsse je nach den persönlichen Verhältnissen von Eigentümern oder Mietern einzelner Wohnungen bedingen zusätzlichen Verwaltungsaufwand der Kreditwirtschaft. Dieser Aufwand müßte naturgemäß entsprechend abgegolten werden.

Zu § 32

Ergänzend zu unserer 1982 vorgebrachten Kritik müssen wir darauf hinweisen, daß die sachlich unseres Erachtens nicht motivierte Unterscheidung zwischen den Bewohnern von Eigentums- und Mietwohnungen auch bei der parlamentarischen Diskussion des II. Wohnbausonderprogramms als Streitpunkt nicht überbrückt werden konnte. Vielleicht läge eine Kompromißmöglichkeit darin, die außerordentlich ideologiebelastete Frage den Ländern zu überlassen, ohne daß der Bundesgesetzgeber von vornherein Wohnungseigentümer diskriminiert. Dies würde uns umso eher als gangbarer Weg erscheinen, als bei diversen Gesprächen von Regierungsseite immer wieder darauf hingewiesen wird, daß diese ideologischen Forderungen von einer Landesparteiorganisation gestellt werden.

- 32 -

Zu den §§ 32-36

Aufgrund Erlaß Z1.54.400/4-V/4/1982 vom 26.Nov.1982 hat das Amt der oberösterreichischen Landesregierung Wohnbeihilfe-Ansuchen abgelehnt, wenn ein Arbeitgeber Mietwohnungen von einer gemeinnützigen Vereinigung an seine Arbeitnehmer vermietet. Der "Mieter"-Begriff gem. § 15 Abs.2 Wohnbauförderungsgesetz 1968 sei - gestützt auf die Verwaltungsgerichtshof-Entscheidung 3316/78 vom 9.Nov.1979 - nur im Sinne von "Hauptmieter" zu verstehen; bei Überlassung von Dienst- oder Naturalwohnungen komme eine Wohnbeihilfe nicht in Betracht, weil kein Wohnungsaufwand im Sinne des § 15 Abs.3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 anfalle (siehe auch zu § 20 Abs.3).

Zu § 38 Abs.1

Schon jetzt wird das Amt der Landesregierung bundesrechtlich - durch das Wohnbauförderungsgesetz 1968 - dafür zuständig gemacht, über Wohnbauförderungsansuchen zu entscheiden. Der guten Ordnung halber weisen wir aber darauf hin, daß diese organisationsrechtliche Regelung durch einfaches Bundesgesetz problematisch erscheint (organisationsrechtliche Bestimmungen im Landesbereich Landessache: Bundes-Verfassungsgesetz - Novelle BGBl.Nr.444/1974).

Zu § 38 Abs.2

Statt des Begriffes "Grundbuchsauszüge" sollte die Bezeichnung "Grundbuchsabschriften" verwendet werden, die seit Umstellung des Grundbuchs auf automationsunterstützte Datenverarbeitung gebräuchlich und gesetzlich verankert ist (BGBl.Nr.550/1980).

Zu § 39 Abs.1 Z.2

Da nur Arbeitnehmer, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, zur Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das vergangene Kalenderjahr zum Zwecke des wohnbauförderungsrechtlichen Einkommensnachweises verpflichtet werden sollen, stellt sich die Frage, ob auf den Einkommensnachweis anderer Personen (z.B. Pensionisten) verzichtet wird. Wenn ja, warum. Auch Pensionisten können ja u.U. recht wesentlich zum Familieneinkommen beitragen.

Alternativ sollte ein Einkommensnachweis aus den letzten drei Kalenderjahren (analog zu dem aus dem letzten veranlagten Kalenderjahr gem. § 39 Abs.1 Z.1) oder aus dem Monat vor der Antragstellung (z.B. bei einer wesentlichen Verschlechterung der Einkommensverhältnisse - z.B. Arbeitslosigkeit) möglich sein.

- 33 -

Gerade diese Erfassungs- und Nachweisprobleme verdeutlichen, wie wenig zweckmäßig Einkommens- (und erst recht Vermögens-)Begrenzungen sind. Für das Gemeinwohl wäre es ausreichend wichtig, daß sich überhaupt private Wohnbau-Investoren finden.

Zu § 40

Über Ansuchen sollte mit Bescheid befunden werden, nicht formlos, wie in der Privatwirtschaftsverwaltung. Ablehnungen wären zu begründen, wie dies im Entwurf für ein Wohnhaussanierungsgesetz ja bereits vorgesehen ist. Entscheidungsfristen wären grundsätzlich festzulegen bzw. hätten sich aus § 73 AVG 1950 zu ergeben. Verfahrensregelungen hätten Voraussetzungen für eine effektive höchstgerichtliche Kontrolle zu schaffen. Auf unsere Vorschläge vom August 1982 für eine wirksame "Pfusch-Prophylaxe" weisen wir ergänzend hin.

Zu § 41

Zum effektiven Schutz der Wohnungsinteressenten sieht ein Vorschlag der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder - zusammengefaßt - folgende Regelung vor:

1. Wohnungsinteressenten ist durch Bankgarantie zu gewährleisten, daß durch sie - aus welchen Gründen immer - gezahlte Gelder bei nicht termingemäßer Fertigstellung zurückerstattet werden.
2. Vor Baubeginn wäre der Landesregierung nachzuweisen:
 - a) die Einverleibung sämtlicher für die Bauabwicklung erforderlicher Darlehen im Grundbuch aufgrund des der Förderung zugrundeliegenden Finanzierungsplanes,
 - b) bei Wohnungseigentum die Anmerkung gemäß § 24 lit.a und b WEG,
 - c) bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen die Bestätigung der zuständigen Landesregierung, daß ein Ausschluß von der Förderung gem. § 10 Abs.4 WGG nicht vorliegt,
 - d) bei sonstigen Wohnbauträgern der Nachweis der Gewerbeberechtigung im Sinne der Gewerbeordnung 1973.

Die Zusicherung sollte auch die ausdrückliche Bedingung enthalten, daß die Heranziehung gewerberechtlich nicht befugter Personen den Förderungsverlust zur Folge hätte.

Zu § 41 Abs.1

Im Anschluß an unseren 1982 unterbreiteten Formulierungsvorschlag regen wir an, zumindest folgendes festzulegen:

"Mit der Bauführung darf nicht vor Einverleibung des Pfandrechtes für das zugesicherte Darlehen im Grundbuch und Zustellung des Schuldscheines an die Landesregierung begonnen werden."

Darüber hinaus wäre aus Zweckmäßigkeitsgründen zu verlangen, daß sämtliche Baudarlehen vor Baubeginn im Grundbuch einverleibt sind. Dies soll Komplikationen während des Baues von vornherein verhindern.

Im Hinblick auf "Bedingungen und Auflagen", "die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes und der diesem zugrundeliegenden Förderungszwecke dienen", weisen wir auf folgende Erwägungen der Handelskammer Salzburg hin:

Bankgarantien für Anzahlungen von Wohnungswerbern erweisen sich wenig praktikabel. Bankgarantien werden nämlich regelmäßig nur im Rahmen eines Kreditobligos gegeben. Dieses unterliegt der Kreditsteuer, der Kreditrahmenprovision und ähnlichen Kostenfaktoren. Als Alternative wird erwogen, die Verwendung aller eingezahlten Gelder durch Treuhandfunktionen von Rechtsanwälten und Notaren mit ausreichender Haftpflichtversicherung abzusichern.

Zu § 41 Abs.1, vorletzter Satz

Auch die Eigenmittel sollten über das nach der nunmehr zur Begutachtung stehenden Ministerialvorlage einzurichtende Sonderkonto disponiert werden. Eine entsprechende Regelung wäre - im Sinne unserer Anregungen zu § 41 Abs.1, 2. Satz der 1982 zu begutachtenden Ministerialvorlage - auch für Eigenheime zweckmäßig.

Zu § 41 Abs.3

Wir sind auch dagegen, daß sich ein Förderungswerber beim Grundstückserwerb dazu verpflichtet, bei Planung oder Ausführung des zu fördernden Gebäudes oder bei damit zusammenhängenden Rechtsgeschäften die Leistungen einer bestimmten Person in Anspruch zu nehmen. Derartige Vertragsbestimmungen generell für nichtig zu erklären, erscheint uns aber problematisch. Es stellt sich nämlich die Frage, ob es sich dabei im Einzelfall nicht etwa um wesentliche Vertragsbestandteile handelt, deren Nichtigkeit die Gültigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts in Frage stellt. Grundstückspolitik im Wege des Wohnbauförderungsrechts erscheint uns jedenfalls nicht unbedenklich.

- 35 -

Zu § 42 Abs.2

Daß über den Anspruch aus der Förderungszusicherung nicht verfügt werden kann, behindert vielfach die Vorfinanzierung der bereits zugesicherten Förderung. Diese sollte aber jedenfalls ermöglicht werden, wenn gewährleistet ist, daß sie dem begünstigten Zweck zugutekommt.

Zu § 44 Abs.2

Analog zu unserem ergänzenden Vorschlag zu § 41 regen wir an, auch in die schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn die Erinnerung aufzunehmen, daß Bauausführungen durch nicht befugte Personen mit Förderungsverlust geahndet werden.

Zu § 44 Abs.4

Die jetzt zur Begutachtung stehenden Ministerialvorlage enthält die Neuerung, daß die Bestellung eines Aufsichtsorganes für die Bauführung vorgeschrieben werden soll, soweit es sich nicht um die Errichtung von Eigenheimen handelt. Nur gemeinsam mit diesem Aufsichtsorgan solle der Förderungsnehmer über das "Baukonto" verfügen können.

Über die Effizienz einer derartigen Vorkehrung gibt es unterschiedliche Erfahrungen bzw. Erwartungen. Vornehmlich im Zusammenhang mit unseren unter Pkt.2b zu § 42 Abs.2, letzter Satz, mitgeteilten Bedenken sprechen wir uns dagegen aus, daß bauausführende Firmen auf die Zahlung der ihnen geschuldeten Beträge warten müssen, bis ein von der Landesregierung beauftragtes Organ der Überweisung der Rechnungsbeträge zustimmt - und allenfalls nicht einmal Exekution auf die zugesicherten Förderungsmittel führen können, auf die gestützt die Bauaufträge erteilt worden sind.

Unverständlich erscheint auch die in Aussicht genommene Ausnahme für die Errichtung von Eigenheimen. Während bei größeren Bauführungen eher davon ausgegangen werden kann, daß der Bauträger über ein entsprechendes Management verfügt, erweist sich der Bau ihres Eigenheimes für Private ja vielfach eingestandermaßen geradezu als Abenteuer. Hier wäre es eine durchaus zweckmäßige Dienstleistung des Landes, beratend zur Verfügung zu stehen und insbesondere auch die anzusprechenden Wohnbauförderungsmittel direkt an die bauausführenden Firmen zu überweisen.

- 36 -

Zu § 45 Abs.1

Ergänzend zu unserer schon 1982 unterbreiteten Anregung, auch befugte Baumeister bzw. befugte Sachverständige mit Kostenschätzungen als Ersatz für nicht vorgelegte Endabrechnungen zu beauftragen, schlagen wir vor, statt des Begriffes "Ziviltechniker" die Bezeichnung "Bausachverständiger" zu verwenden.

Zu § 45 Abs.2

Wie schon zu § 2 Z.9 ausgeführt, wäre die Baukostenberechnung nicht erst bei der Endabrechnung festzulegen.

Konkret erforderlich wäre eine allgemeine Richtlinie darüber, welche Kosten gleichmäßig auf alle Objekte aufgeteilt und welche Sonderkosten einzelnen Objekten extra angerechnet werden sollen.

Zu § 45 Abs.3

Zur Verhinderung einer **Pfuscherbegünstigung** wäre ausdrücklich vorzusehen, daß auch Eigenheimbauer Endabrechnungen der für die entsprechenden Leistungen befugten Firmen vorzulegen haben.

Zu § 46 Abs.1 Z.2

Wie 1982 zu § 46 Abs.2 Z.2 des damaligen Ministerialentwurfes ausgeführt, reicht die in Aussicht genommene jährliche Verzinsung von höchstens 1 % über dem Eckzinssatz keinesfalls aus. Der Vermieter würde ja praktisch zu billigeren Förderungsdarlehen gezwungen, als die Wohnbauförderung vorsieht.

Zu § 46 Abs.1 Z.2 und 3

Grundsätzlich wären für die Schaffung von Mietwohnungen möglichst keine Barzahlungen festzulegen (Salzburger Modell). Wie schon zu § 29 Abs.1 angeregt, wäre der Eigenmittelanteil bei der Mietzinsbildung zu berücksichtigen.

Zu § 46 Abs.1 Z.3

Statt des Einheitswertes wäre der Verkehrswert anzusetzen.

Zu § 46 Abs.1 Z.4

Die im vorliegenden Ministerialentwurf nicht mehr vorgesehene Verpflichtung zur fruchtbringenden Veranlagung wäre durchaus zweckmäßig. Sie sollte wieder in die Vorlage aufgenommen werden.

- 37 -

Zu § 46 Abs.1 Z.5 (neu)

Es wäre zu überlegen, eine bestimmte Ertragskomponente festzusetzen (z.B. als Prozentsatz - etwa 5 % der Bruttomiete ohne Umsatzsteuer). Auf unsere Bemerkungen zu § 46 Abs.2 Z.2 des im August 1982 zur Begutachtung stehenden Ministerialentwurfs gestatten wir uns, in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

Zu § 46 Abs.2

Alle Hauptmietzins-Bestandteile wären als Ausgaben absetzbar zu gestalten.

Zu § 48

Unter Hinweis auf unseren im August 1982 zu § 48 Abs.1 des damaligen Ministerialentwurfes vorgebrachte Kritik regen wir an, das noch immer in Aussicht genommene **Privileg für gemeinnützige Bauträger** ersatzlos zu streichen.

Zu § 49 Abs.1

Ergänzend zu unserer schon 1982 mitgeteilten Kritik (Grundbuchs-Anmerkung nur bei bescheidmäßiger Erledigung von Förderungsansuchen sinnvoll) gestatten wir uns, darauf hinzuweisen, daß statt der Bezeichnung "Grundbuchsauszug" der jetzt grundbuchrechtlich festgelegte Begriff "Grundbuchsabschrift" verwendet werden sollte.

In diesem Zusammenhang weisen auf folgendes **Problem der Grundstücksfinanzierung** hin:

Nach durchgeführter Grundbuchs-Anmerkung hat das zuständige Bundesland die Möglichkeit, Verbücherungen von Pfandrechten zu verhindern. Bisher haben sich Kreditgeber bei der Finanzierung von Grundstücksankäufen durch Bauvereinigungen mit Rangordnungs-Anmerkungen und Hinterlegung einer Pfandbestellungsurkunde abgesichert. Sollten jetzt Bundesländer der grundbücherlichen Besicherung solcher Grundankäufe nicht zustimmen, müßten Kreditunternehmen vorsorglich von vornherein grundbücherliche Pfandrechte eintragen lassen; nicht nur für künftige, sondern auch für bereits laufende Darlehen. Gerichtsgebühren und Nebenkosten würden - wie wir schon 1982 dargelegt haben - die den Wohnungsinteressenten zu verrechnenden Grundkosten wesentlich erhöhen. Dies vornehmlich auch unter Einbeziehung des Kreditinstituten entstehenden Aufwandes, für jede im Finanzierungsplan enthaltene Kapitalmarktfinanzierung die Zustimmung des Landes einholen zu müssen.

- 38 -

Zu § 49 Abs.4

Ergänzend zu unserem schon 1982 vorgebrachten Formulierungsvorschlag weisen wir darauf hin, daß es unbillig erscheint, die Liegenschaftsübertragung an Nachkommen begünstigter Personen an eine Zustimmung des Landes zu binden (**vermeidbarer Verwaltungsaufwand**).

Ergänzend zu unserem 1982 dargelegten Formulierungsvorschlag regen wir auch die Klarstellung an, daß das Veräußerungsverbot dann unwirksam wird, wenn auf die Liegenschaft Exekution geführt wird. Sonst könnten Verwertungsprobleme zu gewärtigen sein, welche die Wohnbaufinanzierung an sich erheblich erschweren würden.

Zu § 49 Abs.5

Ergänzend zu unserem im August 1982 vorgebrachten Kompromißvorschlag könnten wir uns vorstellen, daß bei grundlegenden Änderungen der Förderungskonditionen allenfalls der Annuitätendienst verändert (praktisch: angehoben) werden könnte. Dies freilich nur bis zur Höhe der Annuitäten, die zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung für Neubauten zu bezahlen sind.

Konkret wäre wenigstens ein Rechtsanspruch auf vorzeitige Darlehenstilgung vorzusehen, damit die Möglichkeit bestehen bleibt, ein gefördertes Objekt auch an Personen zu verkaufen, welche nicht Begünstigte im Sinne der Vorlage sind. Nach der derzeitigen Fassung der Ministerialvorlage läge es sonst im Ermessen des Landes, ob überhaupt einer vorzeitigen Darlehenstilgung zugestimmt wird.

Zu § 49 Abs.6

Klarzustellen wäre, daß das Land auch bei Eigenheimen der Löschung des Veräußerungsverbotes nach Ablauf von 20 Jahren nach dessen Einverleibung zuzustimmen hat.

Nach Rückzahlung des Darlehens hätte das Land der Löschung des Veräußerungsverbotes jedenfalls zuzustimmen; **zur einfacheren Verwaltung** könnte überlegt werden, von vornherein vorzusehen, daß das Veräußerungsverbot mit Darlehenstilgung - bzw. mit Erlöschen der Landesbürgschaft - erlischt.

Zu § 51

Die Einrichtung von Wohnbauförderungsbeiräten wäre gesetzlich vorzusehen.

- 39 -

Aufgrund von Hinweisen der Landeskammern melden wir ausdrücklich das Interesse der gewerblichen Wirtschaft an, daß in den Wohnbauförderungsbeiräten auch eine Vertretung der Kammern der gewerblichen Wirtschaft vorgesehen wird.

Zu § 53 Abs.1

Zur Vermeidung langwieriger Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung über die in Aussicht genommene Gebührenbefreiung schlagen wir vor, "die durch dieses Bundesgesetz veranlaßten Schriften und Rechtsgeschäfte" in die entworfenen Gebührenbefreiung einzubeziehen, ohne "unmittelbare" Veranlassung zu verlangen.

Zu § 53 Abs.3

Auch Notare sollten gebührenfreie Unterschriftsbeglaubigungen vornehmen können.

Zu § 53 Abs.5

Ergänzend zu unseren schon 1982 vorgebrachten Anregungen weisen wir darauf hin, daß die jetzt für Bausparkassen vorgesehene Gebührenbefreiung für alle Kreditinstitute zu gelten hätte, sofern nur deren Darlehen den definierten Bedingungen entsprechen. Unser 1982 dargelegter Formulierungsvorschlag wäre in diesem Sinne noch zu ergänzen:

"Diese Gebührenbefreiung ist auch zu gewähren, wenn als Bauherr vorerst ein gemeinnütziger Bauträger oder eine Vereinigung mit der statutenmäßigen Aufgabe der Schaffung von Wohnungseigentum auftritt."

Zu § 54

Ergänzend zu unseren 1982 unterbreiteten Anregungen schlagen wir vor, Laufzeitverkürzungen bundeseinheitlich im Zusammenhang mit begünstigten vorzeitigen Rückzahlungen vorzusehen.

Zu den §§ 56 Z.1, 57 Z.1 und 58

Gegenüber den Planmaßen behördlich genehmigter Baupläne sollten aufgrund praktischer Erfordernisse Abweichungen plus/minus 5 % zulässig sein.

Dies wäre gesetzlich zu berücksichtigen, - widrigenfalls ja sämtliche Nutzflächenberechnungen anfechtbar würden.

- 40 -

Übrigens kommt die Vereinheitlichung des Nutzflächenbegriffes für bestehende Miethäuser zu spät. Deren Umstellung auf den Nutzflächenschlüssel hatte bereits zum 1.1.1984 zu erfolgen. Auch erwachsen aus dem Nutzflächenschlüssel beachtliche praktische Schwierigkeiten: Bei gleichwohl geringfügigen Änderungen können Änderungen des Nutzflächenschlüssels erzwungen werden (z.B. bei Entfernung oder Errichtung von Zwischenwänden). In Anbetracht dieser praktischen Probleme bringt die - gleichwohl einheitliche - Anwendung des Nutzflächenbegriffes kaum Erleichterungen.

Zu § 60

Im Zusammenhang mit den Übergangsbestimmungen hat uns die Handelskammer auf folgendes Problem aufmerksam gemacht:

Soweit die Abwicklung laufender Förderungen durch wohnbauförderungsrechtliche Veränderungen getroffen sein sollten, müßte es den "Begünstigten" jedenfalls zumindest möglich sein, ihre Darlehen vorzeitig zu tilgen - bei Miethäusern auch extra für einzelne Mietwohnungen.

Im Zusammenhang mit Zinsbildungsbestimmungen in alten Förderungsgesetzen - z.B. Wohnhauswiederaufbaufonds - sind erhebliche Probleme mangels ausreichender Übergangsbestimmungen zum Mietrechtsgesetz aufgetreten: Hauptmietzinse bei Wohnhauswiederaufbaufonds-Bauten lagen teils sogar unter dem Friedenskronenzins, Vermieter wurden berechtigt, bei Neuvermietungen zumindest den gesetzlichen Zins einzuheben. Dies, obwohl durch die Aufhebung des Mietengesetzes die Grundlage für eine darauf beruhende Vereinbarung gesetzlicher Hauptmietzinse fehlte. Nunmehr müßte in das Wohnhauswiederaufbaufondsgesetz eine Regelung aufgenommen werden, wonach bei Neuvermietung vor gänzlicher Darlehenstilgung die Zinsbildungsbestimmungen des § 16 Mietrechtsgesetz anzuwenden sind.

Erg. zu Pkt.3 der Detailbemerkungen unserer Stellungnahme vom 13.Aug.1982

Alternativüberlegungen zur damaligen Ministerialvorlage eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 haben wir dem Bundesministerium für Bauten und Technik schon im August 1982 detailliert unterbreitet. Die seither eingetretene Entwicklung bestätigt, daß es das Wesentlichste wäre, aus Wohnungen ehestmöglich wieder marktgängige - absetzbare - Ware zu machen. Das **Schlagwort**, daß **"Wohnung keine Ware"** sein soll, ist ja inzwischen speziell bei Mietwohnungen **gemeinwohlbedrohende Wirklichkeit** geworden. Damit wieder Wohnungen gebaut werden können, muß es wieder attraktiver werden, Wohnungen abzusetzen - sei es durch Verkauf, sei es durch Vermietung.

Eine echte Förderung des Mietwohnungsbaues könnte z.B. dadurch bewirkt werden, daß es wieder zulässig wird, durch das Vermieten von Wohnungen **Gewinn** zu erzielen. Dies **würde es ermöglichen, Wohnhäuser als Ertragsobjekte zu finanzieren**. Während Produktionsanlagen, Maschinen, ja sogar privat genutzte Fahrzeuge zunehmend vermietet - "geleast" - werden, ist die Miete in ihrem historisch "angestammten" Bereich, im Wohnungswesen, durch notorische Überregulierung unattraktiv geworden. Je mehr Sonderregelungen im "Mieterschutzinteresse" aus ideologischen Rücksichten erfließen, umso weniger wollen die Österreicher erfahrungsgemäß in Mietwohnungen wohnen. Niemand möchte ja gleichsam als "Sozialfall" abgestempelt werden.

Diese Erfahrungen wären auch bei wohnbauförderungsrechtlichen Neuregelungen zu berücksichtigen. Dient die Wohnbauförderung nur mehr dem "primären Wohnbedarf", fällt sie als Impuls für Privatinitiative im Wohnbaubereich weg. Gleichzeitig mit der schon aus Geldmangel zu gewärtigenden Einschränkung der Wohnbauförderung müßte **ein neues unbürokratisches - und daher am besten indirektes - Förderungssystem** für den nicht "primären", sondern gehobenen (und damit auch für Wirtschaftsimpulse eher attraktiven) Wohnungsbedarf eingerichtet werden, wie mit unserem zusammenfassenden Gutachten angeregt. Die Wohnbauförderungsmittel, die nach den Finanzierungsvorgriffen der Wohnbauförderungsprogramme 1982 und 1983 noch verfügbar sind, sollten -ergänzend zur indirekten Förderung - sowohl für den Neubau als auch für Sanierung und Verbesserung eingesetzt werden. Dabei wären auch unsere Alternativüberlegungen zum Wohnhaussanierungsgesetz-Entwurf zu berücksichtigen.

BEILAGE II

zur Bundeskammer-Stellungnahme zu Z1.54.401/2-V-4/83
des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1983

**Bemerkungen zum Entwurf des Bundesministeriums für Bauten und Technik für ein
Wohnhaussanierungsgesetz 1984**

BEILAGE II

zur Bundeskammer-Stellungnahme zu Z1.54.401/2-V-4/83
des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1983

Bemerkungen zum Entwurf des Bundesministeriums für Bauten und Technik für ein Wohnhaussanierungsgesetz 1984

Grundsätzlich begrüßen wir den mit der Ministerialvorlage gemachten ersten Schritt zu einer aktuellen Vereinheitlichung des Wohnbauförderungsrechtes. Wegen der Wichtigkeit der Erneuerung des Althausbestandes und der Verbesserung der Althaus-Wohnungen sollte aber dieser Förderungszweig gemeinsam mit der Neubauförderung geregelt werden, am besten durch ein **einheitliches Wohnbau- und Sanierungsförderungsgesetz**.

Der jetzt vorliegende Ministerialentwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes wiederholt in weiten Teilen die Regelungen der gleichzeitig zur Begutachtung gelangten Ministerialvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 - damit leider vornehmlich auch die eigentumsfeindlichen Bestimmungen (kein Wohnbeihilfeanspruch für Eigentum, zu niedrige - und im Verbesserungsbereich systemwidrige - Einkommensgrenzen, überhaupt abzulehnende Vermögensgrenze).

Statt mit den knappen Mitteln jene zu fördern, die dadurch zu eigenen Investitionen ermuntert werden, sieht der Entwurf vor, im Mietwohnhausbereich - wo die "Althausmilliarde" wegen der mit dem Verfahren verbundenen Schwierigkeiten kaum nachgefragt wurde - **die Förderung durch mietenrechtliche Regelungen aufzuzwingen**.

Trotz bürokratieintensiver **Überorganisation** (4 Verteilungsschlüssel, 7 Formen der Mittelaufbringung, Aufrechterhaltung der vom Bund verwalteten Fonds zu Lasten zu Länder) bleiben praktisch wichtige Details ungeregelt - so ist z.B. die Pflicht, Sanierungsmaßnahmen zu dulden, nur für Mietwohnungen ausreichend geregelt.

- 2 -

Statt zusätzlicher finanzieller Anreize sieht der Ministerialentwurf gleichsam eine **"E n t finanzierung"** der Wohnbauförderung durch Wohnhaussanierungsmaßnahmen vor: Wo durch Sanierungsmaßnahmen Wohnbeihilfeansprüche entstehen, will sich der Bund Mietzinsbeihilfe ersparen.

Nähere Bemerkungen gestatten wir uns nachstehend zu folgenden Punkten:

- a) Legistik;
- b) Bedenken gegen einzelne Bestimmungen;
- c) Alternativüberlegungen.

- 3 -

Zu a) - Legistik

Wie schon 1982 zum damaligen Ministerialentwurf für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 bemerkt, bedeutet das Wort "gelten" das Vorliegen einer Fiktion und ist daher für Definitionen ungeeignet. Dennoch findet es sich im Einleitungssatz des § 3 - Begriffsbestimmungen - analog zu § 2 Wohnbauförderungsgesetzentwurf (siehe zum Vergleich § 1 Abs.1 Mediengesetz).

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, daß in § 33 Abs.1 statt "Erledigung im Sinne des Ansuchens" kurz "Bewilligung des Ansuchens" formuliert werden sollte.

Auch verfahrensrechtlich läßt die Vorlage Vereinfachungsmöglichkeiten offen:

- Nach Art.II Abs.2 lit.A Z.1 EGVG ist das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz auf die Amtstätigkeit der Ämter der Landesregierungen anzuwenden.
§ 13 Abs.3 AVG regelt, wie mit schriftlichen "Anbringen" zu verfahren ist, die an einem Formgebrechen leiden (z.B. auch Fehlen erforderlicher Unterlagen). Demgemäß gilt das Anbringen - im Gegensatz zur nicht näher begründeten Regelung nach § 32 Abs.1 des vorliegenden Entwurfes - als ursprünglich richtig eingebracht, wenn das Formgebrechen rechtzeitig behoben wird. Da bei Förderungen - sofern sie auf entsprechendes Interesse stoßen - regelmäßig Wartelisten entstehen, erschiene uns die verwaltungsverfahrensrechtlich allgemein eingeführte Regelung eher zweckmäßig, als die laut § 32 Abs.1 der Vorlage entworfene, wonach sich das Datum der Einbringung danach bestimmt, ob bzw. wann festgestellt wird, ob "alle zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen" - laut § 30 Abs.2 nur beispielsweise Aufzählung! - angeschlossen sind.
- Nach § 58 AVG stellt die Ablehnung eines Förderungsansuchens durch eine Landesregierung zweifelsfrei einen Bescheid dar und ist zu begründen. Die in § 32 Abs.4 der Vorlage ausgesprochene Begründungspflicht wäre somit allenfalls unter Hinweis auf § 58 Abs.2 AVG in die Erläuterungen zu nehmen.

- 4 -

Bedenklich verknüpft die Vorlage förderungsrechtliche mit Mietrechtsbestimmungen:

- Laut Erläuterungen, um "eine stärkere Inanspruchnahme der Förderung als bisher" zu erreichen, sieht die Vorlage eine erhebliche Verzögerung des mietrechtlichen Verfahrens zur Finanzierung von Wohnhaussanierungen über Erhaltungsbeiträge vor (§ 47 Z.1 im Zusammenhalt mit §§ 13 Z.3 und 36 Abs.2 der Vorlage). Die Verfahrensschwierigkeiten, welche bisher die Inanspruchnahme der "Althausmilliarde" gebremst haben, würden damit auch die bisher nicht "geförderte" Althausanierung aufhalten (Bauführungen erst nach Zustimmung).
- Dabei deckt sich nicht einmal der Begriff der Erhaltungsarbeiten nach § 3 Mietrechtsgesetz mit der Abgrenzung der Sanierungsarbeiten nach den §§ 11 und 12 des Entwurfes. Dadurch würde erst in Musterverfahren auszuloten sein, inwieweit die Regelungen des §§ 38 und 39 des Entwurfes das Hauptmietzins-Erhöungsverfahren nach den §§ 6 Abs.4 und 19 Mietrechtsgesetz im Einzelfall berühren. Vergleichsweise korrespondieren die Regelungen des § 13 Z.3 und 4 des Entwurfes durchaus mit den §§ 3 und 18 des Mietrechtsgesetzes.
- Zu Mißverständnissen könnten auch die Erläuterungen zu den §§ 38 und 39 der Ministerialvorlage führen, die - in Widerspruch zum Entwurfstext - besagen, es gehe nur um einen Zuschlag zum Hauptmietzins.

Rechtspolitisch problematisch und als Grundlage für die Wirtschaftstätigkeit - die nach der Vorlage ja gefördert werden sollte - ungeeignet erscheinen uns die **generellen Exekutionsausschlüsse** nach § 34 Abs.2 der Vorlage. Gegen diese wenden wir uns aus denselben Gründen, die wir zu § 42 Wohnbauförderungsgesetzesentwurf dargelegt haben (siehe Beilage I zu Pkt.2 b).

- 5 -

Zu b) - Detailbemerkungen**Zu § 1**

Mit der zur Begutachtung gebrachten Ministerialvorlage wird der leider nicht näher abgegrenzte Sanierungsbegriff in das Wohnbauförderungsrecht eingeführt. Abgrenzungen zu den Begriffen "Erhaltung" und "Verbesserung" unterbleiben leider auch. Schon diese Begriffsunschärfen erschweren es, die "kleine" und die "große Wohnungsverbesserung" aus dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, mit dem Förderungsbestimmungen nach dem Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung in ein einheitliches Gesetzeswerk zusammenzufassen. Gerade die Zusammenfassung der Wohnbauförderungsbestimmung für alle Formen von Neubau und Verbesserung wäre aber wünschenswert. Förderungsbestimmungen "aus einem Guß" würden die Praxis wesentlich erleichtern.

Derzeit sind aber leider fast nur jene Bestimmungen im Wohnbauförderungs- und im Wohnhaussanierungsgesetz-Entwurf einheitlich vorgesehen, welche Eigentum diskriminieren und Privatinitiative beschränken:

- Ausschluß von Förderungswerbern mit einem Vermögen ab S 500.000,--;
- nicht valorisierte Einkommensgrenzen des Jahres 1981 - um ein Fünftel herabgesetzt und systemwidrig auf Wohnungsverbesserungen angewandt.

Zu § 2 Abs.1 Z.1

Gebäude, "die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder eines Landes stehen", sind auch schon nach dem geltenden Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 von der Förderung ausgenommen. Auslegungsfragen ergeben sich im Hinblick auf Liegenschaften, die mittelbar im Bundeseigentum stehen. Im Hinblick auf Liegenschaftseigentum der Stadt Wien ist auch die Abgrenzung zwischen Landes- und Gemeindeobjekten offen - bzw. flexibel.

Zu § 2 Abs.1 Z.3

Ob Gebäude und Wohnung "nach Beendigung der Sanierungsarbeiten" zur "Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet werden sollen", läßt sich vorher nicht zweifelsfrei feststellen. Maßgeblich sollte sein, ob sie zu dieser Funktion nach den einer Beurteilung zugänglichen Umständen objektiv geeignet sind. Die tatsächliche Gebäudenutzung hängt ja erfahrungsgemäß

- 6 -

von einer Vielzahl von Umständen ab - nicht zuletzt auch davon, daß die Vermietung von Wohnungen durch eine entsprechende Ertragskomponente ausreichend attraktiv ist.

Zu § 2 Abs.2

Ob "die Sanierungsarbeiten mit dem Assanierungsvorhaben im Einklang stehen", könnte zweckmäßig von der Bezirksverwaltungsbehörde bescheinigt werden.

Zu § 3 Z.2 und 3

Die Abgrenzungen der Begriffe "Wohnung" und "Wohnheim" erscheinen als Zirkeldefinitionen (vgl. § 119 der Wiener Bauordnung).

Allgemein sollten die Definitionen im Wohnhaussanierungs-, sonstigen Wohnbauförderungs- und im Stadterneuerungsrecht einheitlich sein.

Gerade in Althäusern sind Wohnungsgrößen über 150 m² Nutzfläche keine Seltenheit. Sanierungsmaßnahmen sollten daran nicht scheitern. Die 150 m²-Grenze sollte daher nicht starr sein.

Zu § 3 Z.3

Zum Wohnheimbegriff gestatten wir uns, auf unsere schon 1982 vorgebrachten und bei der nunmehrigen Begutachtung ergänzten Bemerkungen zu § 2 Z.6 der Ministerialvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 hinzuweisen.

Zu § 3 Z.5

Wie bereits zum Nutzflächenbegriff laut § 2 Wohnbauförderungsgesetz-Entwurf ausgeführt, kann solange nicht von einer Vereinheitlichung dieses Begriffes gesprochen werden, als einheitliche Berechnungskriterien fehlen. Für den Mietrechtsbereich kommt die Änderung des § 17 Abs.2 Mietrechtsgesetz zu spät. Seit 1. Jänner d.J. hatte ja die Umstellung der Betriebskostenschlüssel nach Naturmaß zu erfolgen.

Zu § 3 Z.6

Ergänzend zur wiederholt vorgebrachten Kritik gegen die wohnbauförderungsrechtlichen Einkommensgrenzen wird bemerkt, daß nach der derzeitigen Abgrenzung u.U. auch Ausgleichszulage, Waisenpension und Waisenversorgungsgenuß als Einkommen anzurechnen sind. Sollte an eine tatsächliche Kontrolle dieser Bestimmungen gedacht sein, wäre mit erheblichen Auslegungsschwierigkeiten zu rechnen.

- 7 -

Zu § 3 Z.8

Wie schon zu beiden bisherigen Ministerialentwürfen für ein Wohnbauförderungsgesetz ausgeführt, ist Vermögen kein Beweis für die finanzielle Leistungskraft. Wegen der herrschenden Mietzinspolitik sind etwa Zinshäuser mit Friedenskronenzins Beispiele für völlig ertragsloses - ja verlustbringendes - Vermögen.

Zu § 4

Wegen des praktischen Zusammenhanges bzw. wegen des Ineinandergreifens von Neubau-, Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen erscheint die organisatorische Trennung der Finanzierung von Förderungsmaßnahmen nach dem Wohnbauförderungsgesetz einerseits und nach dem Wohnhaussanierungsgesetz andererseits überholt. Um der Bedarfslage besser gerecht zu werden, sollten die Finanzierungsinstrumente vereinheitlicht werden.

Zu § 4 Z.5

So sehr die in Aussicht genommene Umwidmung die Flexibilität der Wohnbauförderung erhöhen kann, mehr Mittel stehen dadurch nicht zur Verfügung.

Die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Salzburg hat angeregt, Mindestquoten für eine Umschichtung von Wohnbauförderungsmitteln für die Wohnhaussanierung festzulegen, zumal bei der Wohnhaussanierung nicht zu befürchten ist, daß die Mittel ausschließlich über gemeinnützige Genossenschaften vergeben werden. Wir gestatten uns, in diesem Zusammenhang auf unsere nicht berücksichtigten Anregungen anlässlich der vorjährigen Begutachtung des Ministerialentwurfs für die mit Beginn d.J. - wie entworfen - in Kraft getretene Entgeltrichtlinienverordnung hinzuweisen.

Zu § 5

Es wäre eine Illusion, anzunehmen, daß die bis zum Jahr 1989 aufgelisteten Bundesmittel ausreichen könnten, im Wohnhaussanierungsbereich ausreichende Impulse zu setzen. Zwangsläufig wird es in Anbetracht des **"Trends zur Wohnhaussanierung"** zu einer Umschichtung von Wohnbauförderungsmitteln kommen, wie nach § 4 Z.5 der Vorlage ebenfalls vorgesehen. Dabei wird es aber verstärkt darauf ankommen, daß bedarfsgerecht Neubauten und Sanierungen finanziert werden. Um Fehldispositionen zu vermeiden, sollte der privaten Initiative ausreichend Raum gegeben werden: Projekte sollten nicht gleichsam "aus dem Boden gestampft" werden, weil allenfalls nach einem Finanzierungsplan "noch Geld da ist", sondern

- 8 -

das Förderungssystem müßte flexibel genug sein, die tatsächliche Nachfrage zu bedienen. Dazu wäre auch eine längerfristige Perspektive zur Verfügung stehender Mittel zu geben, der Bundesbeitrag daher nicht ab dem Jahre 1989 mit 170 Mio. Schilling jährlich "einzufrieren".

Zu § 5 Abs.1

In diesem Zusammenhang ist auch auf Unsicherheitsfaktoren bei der Finanzierung hinzuweisen. Diese bewirken, daß von Bundesseite insgesamt immer weniger Mittel zur Wohnhaussanierung zur Verfügung gestellt werden. 1982 waren es noch 240 Mio. Schilling aus dem Bundesbudget, 1984 sollen es nurmehr 120 Mio. Schilling sein, erst 1989 wieder 170 Mio. Schilling.

Vergleichsweise liegt allein für Wien eine Kostenschätzung vor, wonach die "Stadt-reparatur" etwa 100 Mrd. Schilling kosten würde (Wiener Anteil an der "Altstadt-milliarde": 560 Mio. Schilling).

Zu § 5 Abs.2

Die Aufteilung der zweckgebundenen Zuschüsse auf die Bundesländer steht naturgemäß in engem Zusammenhang mit Fragen des allgemeinen Finanzausgleiches. Variante 1 entspricht eher dem Bestand an sanierungsbedürftigen Objekten, Variante 2 Aufbringungsgesichtspunkten.

Zu § 7 Abs.1

Angesichts der derzeitigen Liquiditätssituation ist zur Mittelbereitstellung zu bemerken, daß die durch das Kapitalversicherungsförderungsgesetz geschaffene Refinanzierungsgrundlage mit 7,75 % verhältnismäßig hoch ist. Alternative Finanzierungen wären kreditwirtschaftlich denkbar.

Zu § 8

In einem Mißverhältnis zueinander stehen die in Aussicht genommenen Regelungen, einerseits Wohnbauförderungsmittel nicht für Maßnahmen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz in Anspruch nehmen zu lassen, andererseits aber die Länder zu erheblichen Beiträgen zur Sanierung zu veranlassen.

Zu § 9

Die Trennung der Wohnhaus-Sanierung von der an Einkommensgrenzen der Bewohner gebundenen Wohnungsverbesserung sollte voll durchgezogen und nicht durch an die Rechtsform der Wohnungsnutzung gebundene Verknüpfungen verwässert werden.

- 9 -

Zu § 9 Abs.1

In Anbetracht der mit der Darlehensaufnahme durch Verwalter verbundenen Haftungsfragen werden als Verwalter, die Darlehen aufnehmen, wohl vornehmlich gerichtlich bestellte Zwangsverwalter in Betracht kommen.

Daß auch der Alleineigentümer eines Wohnhauses als Förderungswerber im Hinblick auf die von ihm genutzte Wohnung auftreten kann, steht in den Erläuterungen. Es könnte allenfalls zweckmäßig erscheinen, dies auch im Text ausdrücklich festzuhalten.

Analog dazu wäre für Wohnhäuser mit Wohnungen, an denen Wohnungseigentum besteht, vorzusehen, daß wahlweise die Mieteigentümer gemeinsam Förderungen für die Wohnhaussanierung beanspruchen können (ohne Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit) und jeder Mieteigentümer für sich für eine Wohnungsverbesserung.

Zu § 9 Abs.2 Z.2

Wie schon zu § 3 Z.8 bemerkt, ist Vermögen für die Beurteilung finanzieller Leistungskraft regelmäßig kein ausreichender Indikator.

Ergänzend zu unseren bereits dargelegten Bedenken weisen wir auf Heft 6 der "Finanznachrichten" vom 9. Feber 1984 hin. Nach der darin dargestellten Auslegung der entworfenen Vermögensgrenze würden die Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gleichsam aus der Förderungswürdigkeit "hinauskatapultiert".

Zu § 9 Abs.3

Die - analog zum gleichzeitig zur Begutachtung gebrachten Ministerialentwurf für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 - in Aussicht genommene Einschränkung der Vermögensgrenzen berührt die Wirksamkeit der geplanten Förderung gleichsam am Lebensnerv. Das bewährte Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 hat ursprünglich überhaupt keine Einkommensgrenzen vorgesehen. Entgegen dem Gutachten der Bundeskammer wurde mit der Wohnungsverbesserungsgesetz-Novelle 1981 die Förderung erstmals von Einkommensgrenzen abhängig gemacht - und damit **vom Anreiz für Privatinitiative zum Instrument sozialer Fürsorge**.

Es ist zu fürchten, daß die Konzentration dieser Förderung auf jene, "die ihrer bedürfen" (laut Erläuterungen, allgemeiner Teil, Seite 2), dazu führt, daß Sanie-

- 10 -

rungsprojekte nicht durchgezogen werden können, weil nur gefördert wird, wer sich nennenswerte eigene Beiträge nicht leisten kann. Gesamtsanierungen ganzer Häuser einschließlich der darin befindlichen Wohnungen sind durch die Einkommensgrenzen vielfach unmöglich.

Jetzt befürchten wir wegen der nunmehr in Aussicht genommenen weiteren Reduktion der Einkommensgrenzen, daß die Wohnbauleistung im Assanierungsbereich nicht gefördert, sondern gebremst wird.

Zu § 10

Systematisch erschwert es die Wirksamkeit der Förderung, daß zwischen förderungswürdigen Objekten und Maßnahmen, für die Darlehen gewährt werden dürfen (§ 13), getrennt wird. Für die Förderungspraxis wäre es doch egal, über welchen Kanal die zur Förderung herangezogenen Steuergelder zufließen. Einen bedarfsgerechten Einsatz der Förderungsmittel würde es erheblich hindern, innerhalb der Sanierungsförderung noch an einer Art "Sonder-Sanierungsförderung" nach speziellen, vom Bund formulierten Kriterien festzuhalten.

Zu § 10 Abs.1 und 2

Statt der Wendung "sofern die Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt" müßte es heißen: "sofern die **Erteilung** der Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt".

Zu § 10 Abs.1 Z.1 lit.a

Die 20-Jahre-Frist erscheint auch für Energiesparmaßnahmen unzweckmäßig.

Zu § 10 Abs.1 Z.1 lit.b

Wie nach der bisherigen Rechtslage müßte auf die Vereinbarkeit mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen Rücksicht genommen werden. Der Begriff "zuwiderläuft" wäre demnach zu scharf. Wie schon zur Ministerialvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 dargelegt, wäre auch bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen das öffentliche Interesse abzuwägen.

Wie bereits zum Wohnbauförderungsgesetzesentwurf ausgeführt, sollten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht die Berücksichtigung öffentlicher Interessen ersparen.

- 11 -

Zu § 10 Z.1 lit.c

Die Förderungswürdigkeit wäre nach folgenden Gesichtspunkten zu beurteilen:

- Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren (Verpflichtung, das Haus so lange nicht abzuberechnen);
- Erhaltungswürdigkeit;
- konkretes Konzept, die Wohnungen in absehbarer Zeit auf Wohnbauförderungsqualität anzuheben, soweit sie dieser noch nicht entsprechen. Dies sowohl im Hinblick auf die Ausstattung der einzelnen Wohnung, als auch hinsichtlich des gesamten Hauses (Etagen- oder Zentralheizung, Lift udgl.).

Zu § 10 Abs.2

Gemäß § 1 Abs.4 Mietrechtsgesetz unterliegen diesem grundsätzlich nicht: Neubauten (nach 1953), Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen sowie Eigentumswohnungen, sofern das Gebäude nach 1945 errichtet worden ist. Auch diese Wohnungen können aber dem Mietrechtsgesetz unterstellt werden, wenn für sie ein Erhaltungsbeitrag eingehoben wird (§ 45 Abs.4 Mietrechtsgesetz). Demnach wäre in der gegenständlichen Verwendungsbestimmung nicht auf Wohnungen einzuschränken, die "den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über den Mietzins" (§ 16 Mietrechtsgesetz) unterliegen.

Zu § 10 Z.2

Im Gegensatz zu Z.1 ist hier nicht von "Sanierung", sondern von "Verbesserung" die Rede. Nach dem Ausschußbericht zu § 35 Stadterneuerungsgesetz 1974 sind im Grunde alle angeführten Sanierungsarbeiten Verbesserungen. Demgemäß könnte es zweckmäßig erscheinen, beim einheitlichen Begriff "Sanierung" zu bleiben, wenn nicht für Verbesserungen eine eigene Kategorie von Maßnahmen aufgezählt wird. Dieser Begriff wäre aber gegebenenfalls in die Rechtssprache des Stadterneuerungsgesetzes 1974 einzuführen. Auch im Mietrechtsgesetz und selbst in den Erläuterungen zum vorliegenden Ministerialentwurf findet sich übrigens der Ausdruck "Assanierung". Ferner unterscheidet das Mietrechtsgesetz in dessen § 4 noch "nützliche Verbesserungen".

Dieser "Begriffswirrwarr" sollte durch eine entsprechende Definition in § 3 dieser Vorlage entwirrt werden.

Analog zu den zu § 10 Abs.1 Z.1 lit.c angeführten Gesichtspunkten wären auch für die Förderung von Verbesserungen innerhalb der Wohnungen Kriterien zu formulieren. Damit sollten Fehlinvestitionen tunlichst vermieden werden.

- 12 -

Zu § 11

Laut Erläuterungen (Seite 14) sind die Sanierungsarbeiten "im großen und ganzen dem derzeitigen Rechtsbestand entnommen". Demnach sind nicht alle praktisch erforderlichen Sanierungsarbeiten erfaßt. Aufgrund dieser aus den Erläuterungen hervorgehenden Beurteilung sollte statt der derzeit in Aussicht genommenen taxativen Aufzählung der förderungsfähigen Sanierungsarbeiten nur eine demonstrative Aufzählung vorgenommen werden.

Jedenfalls wäre aber im Sinne der Erläuterungen (Seite 25) klarzustellen, daß Sanierungsarbeiten auch in Geschäftsräumen förderungsfähig sind. Es liegt ebenfalls im Interesse von Revitalisierungsbemühungen, daß auch Geschäftsräume, Ordinationen oder ähnliche Einrichtungen gefördert saniert werden können. Gesamtsanierungen sind ja praktisch nur möglich, wenn auch Geschäftslokale erhalten und an Interessenten kostengünstig weitergegeben werden können. Dies ermöglicht es, den für die Wohnqualität wesentlichen Vorteil von Sanierungsmaßnahmen zu nützen, daß auf einer bestehenden Struktur aufgebaut werden kann.

Da nach den mietrechtlichen Bestimmungen ein Mieter Verbesserungen seiner Wohnung nicht einmal dann zulassen muß, wenn sie für ihn kostenlos erfolgen, wäre überdies eine Förderung des Einbaues von Ver- und Entsorgungsleitungen für künftig freiwerdende Wohnungen vorzusehen.

Zu § 11 Z.1

Zentrale Waschküchen sind durch die Entwicklung überholt. Zu fördern wären Zu- und Ableitungen zu den einzelnen Wohnungen, damit die Möglichkeit besteht, Wasch- und Trockenmaschinen anzuschließen.

Allgemein müßten Ver- bzw. Entsorgungsleitungen die einzelnen Wohnungen ausreichend aufschließen (Wasser, Strom, Gas). Dies sicherheitshalber auch dann, wenn für die Zukunft die Zusammenlegung einzelner Wohneinheiten zu einer größeren Wohnung vorgesehen ist.

Zu § 11 Z.2

Je nach Lage des Objektes wären Gasanschlüsse ebenso zu fördern wie Fernwärmeanschlüsse.

- 13 -

Zu § 11 Z.5

Im Hinblick auf die Verwertung erneuerbarer Energie käme auch in Betracht, Kachelöfen und Kombinationsheizungen mit Kachelöfen und Nachtspeicherheizungen in die Förderung einzubeziehen. Diese "Energiespar"-Förderung sollte nicht durch Einkommensgrenzen den Eindruck erwecken, finanziell Schwachen Vorteile zu verschaffen.

Zu § 11 Z.11

Keinesfalls dürften Förderungen für die Errichtung oder Umgestaltung von Schutzräumen an eine Begrenzung der finanziellen Leistungsfähigkeit derer gebunden werden, welche diese Investitionen auf sich nehmen und damit nicht zuletzt auch der Allgemeinheit dienen. Niemand weiß ja, ob er im Krisenfall "seinen" Schutzraum überhaupt erreichen kann. Wer eine Schutzraum-Förderung in Anspruch nimmt, nimmt in Kauf, daß sein Krisenschutz nicht geheim bleibt.

Zu § 12

Nicht "sonstige Erhaltungsarbeiten", sondern "Erhaltungsarbeiten" wären zu regeln, weil zuvor nicht von Erhaltungsarbeiten die Rede ist. Außerdem sollten für Erhaltungsarbeiten allgemein gleiche Kriterien gelten, wie für Verbesserungsarbeiten.

Nach dem Entwurfstext gibt es zwei Kategorien von Erhaltungsarbeiten (nach § 13 bzw. im Anschluß an Verbesserungsarbeiten geförderte) und Verbesserungsarbeiten (nach § 11 bzw. im Anschluß an Erhaltungsarbeiten geförderte). Dies erscheint doch etwas verwirrend. Wir gestatten uns, in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß nach Information der Handelskammer Tirol die Tiroler Landesgruppe des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen die Ministerialvorlage als "auch für Fachleute zum Teil unverständlich" bezeichnet hat. Es bleibe zu hoffen, "daß im Ministerium ein neuer Vorschlag ausgearbeitet werde, der zumindest für Fachleute verständlich sei".

Zu § 13

Wie schon § 7 bemerkt, halten wir das Beibehalten des "Sonderförderungsrechtes" nach dem Modell der "Althausmilliarde" nicht für zweckmäßig. Zu unterscheiden wäre bei den Sanierungsmaßnahmen funktionell danach, ob sie auf Kosten einzelner Wohnungen gehen, oder über das gesamte Wohnhaus zu finanzieren sind. Demgemäß wäre von den mietenrechtlichen Kriterien (Kategorieeinteilungen) Abstand zu

- 14 -

nehmen. Stattdessen wäre jeweils ein Plan zur Sanierung des Hauses erforderlich. Dieser wäre vor Gewährung des Sanierungsdarlehens vorzulegen.

Zu § 13 Z.1

Bei der Vorfinanzierung von Erhaltungsarbeiten begrenzt der Entwurf den Darlehensbetrag mit der Summe der innerhalb von 10 Jahren einzubehebenden Erhaltungsbeiträge zuzüglich einer eventuellen Mietzinsreserve. Dadurch würden während der 10-jährigen Darlehenslaufzeit die eingehobenen Erhaltungsbeiträge nur die Kapitalrückzahlung ermöglichen, nicht aber die Verzinsung (6 %) des zur Vorfinanzierung aufgenommenen Darlehens. Um die Vorfinanzierung sicherzustellen, müßten die einzuhebenden Erhaltungsbeiträge dem Amortisationserfordernis (Zinsen + Tilgung = Annuität) eines zur Finanzierung aufzunehmenden Darlehens gleichgesetzt werden. Es wäre mit der Formel zu operieren, die auch bei der Abwicklung derartiger Vorfinanzierungen im Rahmen des Gesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern und der Stadterneuerung angewandt wird.

Zur Berücksichtigung der Darlehensverzinsung hat die Wiener Kreditwirtschaft folgende Formel vorgeschlagen:

$$\frac{\text{Summe der monatlichen Einzahlungsbeträge} \times 6}{0,6576^*}$$

- * Das ist der Faktor für halbjährliche Annuitäten bei einem Zinssatz von 6 % antizipativ

Zu § 13 Z.1 und 2

Bei der entworfenen - grundsätzlich problematischen - **"Zwangsförderung"** mietrechtlich zu finanzierender Sanierungen bleibt folgender Fall unberücksichtigt:

Der gemäß § 3 Abs.3 Z.1 Mietrechtsgesetz zur finanziellen Deckung von Erhaltungsmaßnahmen vorgeschriebene Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen führt dann nicht zu einer Darlehensgewährung, wenn die Erhebung eines Erhaltungsbeitrages daran scheitert, daß bereits alle Mieter mindestens 2/3 des Kategoriezinses zahlen, die eingehenden Zinsen aber dennoch zur Reparaturfinanzierung nicht ausreichen.

- 15 -

Zu § 13 Z.2

Für Erhaltungsarbeiten sehr geringen Umfanges wird die Zustimmung aller Mieter gefordert, für Verbesserungen nach § 38 nur die einer Dreiviertel-Mehrheit. Einheitlich sollte vorgesehen werden, daß eine Dreiviertel-Mehrheit ausreicht.

Zu § 13 Z.3

Exklusiv für die "Althausmilliarde" sieht der Entwurf vor, daß bei den Darlehensbedingungen auf den Hauptmietzins je m² Nutzfläche nach dem § 16 Abs.2 Z.4 Mietrechtsgesetz Bezug genommen wird. Praktisch hieße dies, daß ein Darlehen beansprucht werden könnte, wenn bei der Finanzierung von Erhaltungsarbeiten nach § 18 Mietrechtsgesetz die Hauptmietzinserhöhung über S 5,50,-- pro m² Nutzfläche des Hauses liegt (bisherige Grenze: unter Anwendung des § 16 Abs.2 Z.1 Mietrechtsgesetz öS 22,-- pro m² Nutzfläche).

Marktanalysen der Kreditwirtschaft lassen den Schluß zu, daß durch die in Aussicht genommene Herabsetzung der Antragsgrenze auf S 5,50,-- pro m² ein sprunghafter Anstieg der Darlehensnachfrage zu erwarten wäre, dem ausreichende Mittel nicht zur Verfügung stünden. Zudem würden die Förderungsgelder in Bereiche gehen, aus denen zusätzliche private Beiträge in nennenwertem, bauwirksamen Umfang kaum zu erwarten sind. Deshalb wird zur Vorsicht gemahnt und vorgeschlagen, die maßgebliche Grenze von S 22,-- pro m² nicht gleich auf S 5,50,-- pro m² herabzusetzen, sondern allenfalls auf 16,50 pro m².

Allerdings veranlaßt gerade diese, durchaus gewagte Herabsetzung von Antragserfordernissen zur Befürchtung, daß der Förderungsanreiz an einen dafür nur bedingt empfänglichen Adressatenkreis gerichtet ist, an Mieter schlecht ausgestatteter Wohnungen in sanierungsbedürftigen Häusern. Die Vermieter werden übergangen. Es wird gleichsam "das Pferd von hinten aufgezäumt", weil auf Sanierungsanreize für Vermieter verzichtet und darauf vertraut wird, daß die Mieter ihre Hausherren zu geförderten Sanierungsmaßnahmen veranlassen. Dieses Motivationskonzept ist mit dem Risiko behaftet, daß die Anreize zunächst nicht wahrgenommen werden, ab Wirksamwerden des Informationsflusses ("Sickerprozeß") aber so sprunghaft, daß die Förderungsmittel ausgehen und Förderungsinteressenten in großer Zahl enttäuscht werden. Wir befürchten, daß durch dieses Vorgehen der dringend erforderliche kontinuierliche Anstieg von Bau- und Ausstattungsaufträgen an die Wirtschaft nicht gewährleistet werden kann. Zur besseren "Feinsteuerung" der Motivation sollte bei den Vermietern angesetzt werden, denen für die Organisation von Sanierungsmaßnahmen ja jedenfalls die "Schlüsselrolle" zukommt (siehe zu § 45).

- 16 -

Zu § 14

Klarzustellen wäre, daß sich die Sicherstellung des "nach Durchführung der Arbeiten entsprechend den gegebenen Möglichkeiten" zeitgemäßen Ausstattungsstandards nicht auf Erhaltungsarbeiten bezieht, die oft wegen des sonst nicht finanzierbaren Kostenaufwandes nicht so umfassend sein können, wie es vielleicht wünschenswert wäre (z.B. Wasser und WC nicht für alle Wohnungen).

Zu § 15

Grundsätzlich hätten die Förderungsmaßnahmen dazu beizutragen, daß die Sanierung eines Hauses im Endergebnis nicht teurer wird, als die Belastung bei einem geförderten Neubau ausmachen würde. Dazu wären folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

- Nach den Erfahrungen mit dem Startwohnungsgesetz und der "Althausmilliarde" sollte auf das Konzept der Wohnbauförderung 1968 zurückgegriffen werden, das ja auch in die Ministerialvorlage eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 Eingang gefunden hat (Direktdarlehen und Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen sowie Wohnbeihilfe).
- Für alle Förderungsformen müßte ein Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe bestehen. Einheitliche Kriterien wären bundesgesetzlich festzulegen (nicht, wie nach § 29 Abs.1 vorgesehen, freies Ermessen bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen und zum Eigentumserwerb bestimmten Wohnungen).
- Für Erhaltungsarbeiten hätten die gleichen Kriterien zu gelten, wie für Verbesserungsarbeiten (wie auch schon zu § 12 der Vorlage bemerkt).

Zu § 15 Abs.1 Z.1 lit.b

Wie in der wohnbauförderungspolitischen Diskussion wiederholt dargelegt, bedroht die Ausweitung verlorener Zuschüsse das Wohnbauförderungssystem substantiell. Derartige Direktzuschüsse sollten daher im Einzelfall möglichst vorsichtig gehandhabt werden. Konkret wäre bei der Sanierung erhaltenswerter Wohnhäuser erforderlichenfalls eher zweckmäßig, Aus- und Umsiedlungshilfen zu gewähren.

Zu § 16 Abs.2

Der Zinssatz (6 % bzw. "bis zum Ausmaß eines etwaigen Eckzinssatzes gem. § 20 Abs.2 Kreditwesengesetz") wäre zu hoch. Damit erscheint die gewünschte Ankurbelung der Althausanierung kaum erreichbar.

- 17 -

Statt bisher 47-jähriger Förderungsdarlehen soll die Darlehenslaufzeit jetzt nur mehr zwischen 10 und 30 Jahren liegen, laut Erläuterungen mit Rücksicht auf die Lebensdauer der geförderten Anlagen.

Bedenklich erscheint uns dabei, daß kürzere Laufzeiten höhere Annuitäten bewirken die wiederum die Wohnungsaufwandsbelastung steigern und ein noch stärkeres Anwachsen des Wohnbeihilfe-Aufwandes veranlassen. Die Wohnbeihilfe geht zu Lasten des bauwirksamen Einsatzes der Förderungsmittel, seit Jahren wird davor gewarnt, daß sie die effektive Wohnbauförderung gleichsam "auffrißt".

Diese Überlegungen wären von den Ländern bei der Festlegung der konkreten Darlehensbedingungen mitzuberücksichtigen.

In Anbetracht der gerade im Sanierungsbereich bestehenden Vielzahl unterschiedlicher Finanzierungserfordernisse erschiene es aber zweckmäßig, den Ländern mehr Flexibilität einzuräumen, als nach dem Entwurf vorgesehen (auch keine starre Untergrenze der Laufzeit).

Zu § 17

Daß Förderungsdarlehen durch die Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen sind, bedeutet praktisch den Ausschluß von Projekten, die von Mietern finanziert werden. § 13 ist entsprechend einschränkend auszulegen.

Zu § 18 Abs.1 Z.2

Als eigener Kündigungsgrund wäre die Beauftragung Unbefugter mit Sanierungsarbeiten vorzusehen.

Zu § 18 Z.5

Grundlos steht keine Mietwohnung leer. Speziell bei vermieteten, aber nicht "regelmäßig für Wohnzwecke" verwendeten Wohnungen besteht folgendes Problem:

Zwar ist nach § 30 Abs.6 Mietrechtsgesetz die Nichtverwendung einer Wohnung für Wohnzwecke ein Kündigungsgrund. Ausnahmen sind aber ebenfalls gesetzlich festgelegt. Verfahren scheitern auch oft an Beweisschwierigkeiten. Das Kostenrisiko trägt der Vermieter.

Diesfalls hätten somit Aufforderungen, "für eine regelmäßige Verwendung der Wohnungen zu Wohnzwecken zu sorgen", auch einen Ausspruch darüber zu

- 18 -

beinhalten, wer die Prozeßkosten trägt (allenfalls Ergänzung des § 20 Abs.1 Z.2 Mietrechtsgesetz und Ausfallshaftung des Landes).

Dieses Verfahrensproblem unterstreicht, wohin die herrschende Wohnpolitik bereits geführt hat: durch Mieter- und speziell Kündigungsschutzbestimmungen sind Mieter "Quasieigentümer", die ihren Besitzstand staatlichen Eingriffen in die Privatrechtsautonomie verdanken und noch immer förderungsrechtlich Wohnungseigentümern vorgezogen werden, welche den Kaufpreis für ihre Wohnungen ordnungsgemäß zahlen.

Zu § 21

Der Zinssatz (6 % bzw. "bis zum Ausmaß eines etwaigen Eckzinssatzes gem. § 20 Abs.2 Kreditwesengesetz") wäre zu hoch. Damit erscheint die gewünschte Ankurbelung der Althausanierung kaum erreichbar.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, daß ein Ansteigen der Refinanzierungskosten mangels Bereitschaft, den Zinssatz für den Förderungswerber stabil zu halten, u.U. zu nicht unbeträchtlichen Mehrbelastungen führen kann.

Zu § 22

Klarzustellen wäre, daß Kredit- oder Darlehensverträge von Kreditunternehmungen zur Finanzierung von Sanierungsarbeiten ebenfalls Rechtsgeschäfte sind, die unter die Gebührenbefreiungsbestimmung fallen (§ 42).

Zu § 22 Abs.2

Wie bereits zum Wohnbauförderungsgesetzesentwurf dargelegt, erscheint die Herabsetzung der Spanne von 2,5 % auf 2 % problematisch.

Zu § 23 Abs.1

Im Gegensatz zu § 6 Abs.5 Z.5 des geltenden Wohnungsverbesserungsgesetzes fehlt die Sanktion der Sistierung und Rückforderung von Zuschüssen für den Fall, daß der Förderungswerber die Arbeiten nicht von hiezu befugten Gewerbetreibenden ausführen läßt. Trotz des erst vor kurzem im Nationalrat einstimmig gefaßten Beschlusses von Maßnahmen gegen das **Pfuschertum** führen die Erläuterungen als Begründung für diesen Verzicht einer Sanktion gegen Pfusch schlicht an, dieser Einstellungsgrund wäre entbehrlich, da er in der Praxis keine Rolle spielte.

- 19 -

Gerade, daß es in der Praxis kaum zu Einstellungsverfahren nach dem "Pfuscherschutzparagraphen" des Wohnungsverbesserungsgesetzes gekommen ist, beweist nach den uns vorliegenden Berichten, daß sich diese Bestimmung als "Rute im Fenster" bewähren konnte. Sie muß unbedingt beibehalten werden und wäre - der im Nationalrat gefaßten Resolution entsprechend - angesichts der fortdauernden kritischen Wirtschaftslage verstärkt zu überwachen.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die nach § 12 Abs.2 und 3 Wohnungsverbesserungsgesetz bestehende **Verpflichtung der Länder hin, die Bauausführung zu überwachen**. Diese Regelungen wären auch in die neue Wohnhaussanierungsförderung zu übernehmen. Eine Regierungsvorlage ohne diese Regelungen würde die gemeinsamen Pfuscherbekämpfungsbemühungen aller drei Parlamentsparteien durch praktische "Pfuscherförderung" desavouieren.

Zu § 23 Abs.1 Z.3

Im Interesse der Rechtssicherheit wäre festzulegen, welche Bedingungen und Auflagen eine Zusicherung enthalten darf.

Zu § 23 Abs.2

Ebenso wie zu den Ministerialentwürfen für ein Wohnbauförderungsgesetz bemerkt, wäre es kein Anreiz zur vorzeitigen Rückzahlung, würden diesfalls Annuitätenzuschüsse glatt eingestellt.

Zu § 24

Gleichsam unter Vorwegnahme der Anregung, das Wohnbauförderungs- und das Wohnhaussanierungsgesetz zu einem einheitlichen Gesetzeswerk zusammenzufassen, wird bei der Regelung der Bürgschaft von einer näheren Abgrenzung dieses Förderungsinstituts abgesehen. Es sollte aber jedenfalls klargestellt werden, daß die in § 37 des Wohnbauförderungsgesetzentwurfes 1984 formulierte Regelung (Bürgschaft nach § 1346 ABGB) sinngemäß anzuwenden ist.

Unzweckmäßig erscheint uns, die Bürgschaft inhaltlich auch nicht länger als 3 Jahre zurückliegende Rückstände einzuschränken. Auch in der Ministerialvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 ist das ja nicht mehr vorgesehen.

Zu § 24 Abs.1

Wie schon zu § 22 Abs.2 bemerkt, erscheint die Herabsetzung der Spanne von 2,5 auf 2 % problematisch.

- 20 -

Zu § 25 Abs.1

Sollte es nicht zu erreichen sein, daß für alle Formen der Wohnungsnutzung gleichermaßen ein Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe verankert wird, wäre ein Kompromiß darin zu suchen, einheitlich auf einen ausdrücklichen Rechtsanspruch zu verzichten. Jedenfalls dürfte nicht nach Rechtsformen der Wohnungsnutzung unterschieden werden.

Zu § 27 Abs.1

Der letzte Satz dieses Absatzes steht schon in § 15 Abs.2 der Ministerialvorlage. Das verhältnismäßig kostengünstige Förderungsinstrument der Bürgschaft wird dadurch für Förderungsinteressenten weniger attraktiv. Wie bereits 1982 zum damaligen Ministerialentwurf für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 ausgeführt, bestünde in Gestalt der Bürgschaft durchaus eine Möglichkeit, private Anstrengungen zur Finanzierung von Wohnbau- (und naturgemäß auch Sanierungs-)Investitionen zu fördern. Vornehmlich Besserverdiener könnte - gerade auch im Zusammenwirken mit der Möglichkeit, erforderlichenfalls Wohnbeihilfe anzusprechen - ein für die Wohnbauförderung kostengünstiger Anreiz geboten werden, ihre private Verschuldungsfähigkeit auszunützen. Im großen ist dieses Förderungskonzept ja für die Wohnbau-Sonderprogramme der Jahre 1982 und 1983 angewandt worden.

Zu § 29 Abs.1

Ebenso wie § 25 Abs.1 für Mieter hätte auch § 29 Abs.1 für Eigenheim- und Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe vorzusehen. Dies entspräche schon dem verfassungsrechtlich verankerten Erfordernis der Gleichbehandlung.

Zu § 30 Abs.1

Im Hinblick auf die Zuständigkeitsbestimmung gestatten wir uns, auf unsere Bemerkungen zu § 38 des Wohnbauförderungsgesetzentwurfes 1984 hinzuweisen.

Zu § 30 Abs.2

Analog zu § 9 Abs.2 des geltenden Wohnungsverbesserungsgesetzes wäre vorzuschreiben, daß die Baubeschreibung und die Kostenberechnungen von einer nach den bestehenden Vorschriften hierzu befugten Person zu erstellen sind.

Wie zu § 38 Wohnbauförderungsgesetzentwurf bemerkt, müßte es statt "Grundbuchsauszug" "Grundbuchsabschrift" heißen.

- 21 -

Im Hinblick auf die als Beurteilungsunterlagen angeführten Gerichts- bzw. Gemeindeentscheidungen über eine Erhöhung der Hauptmietzinse gem. § 18 Mietrechtsgesetz weisen wir darauf hin, daß die Trennung in eine Grundsatz- und eine Endentscheidung mietenrechtlich nicht mehr vorgesehen ist. Obwohl mietrechtlich möglich, wird auch kaum ein Verfahren aufgrund von Kostenvoranschlägen ohne Endabrechnung abgeschlossen. In Wien wurde bei Ansuchen um Mittel aus der Althausmilliarde regelmäßig das Protokoll über die Verhandlung vor der Schlichtungsstelle vorgelegt. Die mit dem vorliegenden Ministerialentwurf vorgesehene Vorlage der Entscheidung würde die Förderungsverfahren außerordentlich verzögern und damit die Kosten für die Zwischenfinanzierung erheblich steigern.

Zu § 30 Abs.5

Die Wendung "unter Bedachtnahme auf § 9 Mietrechtsgesetz" erscheint im Zusammenhang mit dem Erfordernis, die Zustimmung des Vermieters zur Vornahme von Mietern mit Förderung in Aussicht genommener Arbeiten problematisch. Damit muß nämlich bei der Förderung entschieden werden, ob eine Maßnahme mietenrechtlich zustimmungspflichtig ist.

Zu § 31 Abs.2

Da - wie bereits wiederholt ausgeführt - Vermögen kein ausreichender Indikator für finanzielle Leistungskraft ist, erübrigt sich der Vermögensnachweis.

Zu § 32

Ergänzend zu unseren legistischen Bemerkungen zu § 32 Abs.4 (siehe zu a) weisen wir darauf hin, daß es allenfalls zweckmäßig erscheinen könnte, für die bescheidmäßige Erledigung eine größere Frist festzusetzen, als die nach dem allgemeinen Verwaltungsverfahrensvorgesehene Sechs-Monats-Frist. Die Anträge sollten ja so zügig erledigt werden, daß die Bautätigkeit durch das Förderungsverfahren nicht verzögert wird.

Zu § 32 Abs.2 und 3

Fachliche Begutachtungen im Wohnbauförderungsbeirat wären besser als praxisfremde Prioritätenreihungen. Wir gestatten uns, in diesem Zusammenhang auf unsere schon zum Wohnbauförderungsgesetzesentwurf dargelegte Anregung hinzuweisen, eine entsprechende Vertretung der gewerblichen Wirtschaft in den Wohnbauförderungsbeiräten sicherzustellen.

- 22 -

Bei Erhaltungsarbeiten kommt der schnellen Abwicklung des Finanzierungsverfahrens vordringliche Bedeutung zu. Die Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates war daher - wie uns die Wiener Handelskammer mitteilt - in Wien für die Förderung aus Mitteln der "Althausmilliarde" nicht vorgesehen.

Im übrigen erscheint aber eine Beiratsbegutachtung noch immer besser als die mit der Ministerialvorlage vorgesehene Prioritäteneinreihung. Kürzestfristig anwendbare Prioritätenreihungen wären auf Landesebene festzulegen.

Zu § 32 Abs.3 Z.1

Die Dringlichkeit von Maßnahmen zum Anschluß an Fernwärme erscheint im Einzelfall unterschiedlich (siehe zu § 11 Z.2).

Zu § 33 Abs.3

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit von Fernwärmeanschlüssen gestatten wir uns, auf unsere diesbezüglichen Ausführungen zum Wohnbauförderungsgesetzentwurf hinzuweisen. Keinesfalls wäre vorzusehen, daß Förderungswerber Verpflichtungen auf sich nehmen müssen, deren Tragweite sie nicht absehen können. Wie die Wiener Handelskammer mitteilt, schreckt jetzt die Formulierung der "Beilage zum Antrag um Gewährung von Förderungsmaßnahmen nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz (SD 176, 176a)" Interessenten davor ab, Förderungen für Etagenheizungen anzusprechen. Der Magistrat der Stadt Wien hat eine weniger abschreckende Formulierung mit dem Schreiben MA 50-137/Mi/84 vom 6. März d.J. abgelehnt.

Zu § 36 Abs.2

Abgesehen von den grundsätzlichen Bedenken gegen die in Aussicht genommene Verknüpfung förderungs- und mietrechtlicher Bestimmungen (Verzögerung der über Erhaltungsbeiträge möglichen Miethaussanierung) - wäre wenigstens vorzusehen, daß bei Gefahr im Verzug vor Vorliegen der schriftlichen Zustimmung saniert werden kann. Verfahrensverzögerungen könnten sonst bewirken, daß Sanierungsmaßnahmen zu spät kommen.

Analog zu § 41 des Wohnbauförderungsgesetzentwurfes wäre ein Sonderkonto für Fremdmittel vorzusehen.

Praktisch wird jedenfalls mit Erlangung der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn auch tatsächlich mit der Auftragsvergabe und mit den Bauführungen begonnen.

- 23 -

Damit entsteht ab diesem Zeitpunkt Finanzierungsbedarf. Zumindest rückwirkend sollte für diese Überbrückungsfinanzierungen Gebührenfreiheit erlangt werden können (§ 42).

Zu § 36 Abs.3

Wie in § 12 Abs.2 Wohnungsverbesserungsgesetz müßte der erste Satz ergänzt werden, wie folgt:

"Die Bauführung (Bauausführung) hat gemäß dem der Zusicherung oder der Zustimmung (Abs.2) zugrundeliegenden Unterlagen durch hiezu befugte Personen zu erfolgen."

In Anbetracht der Baubeginn- und Vollendungsfristen nach den Landesplanungs- und Baugesetzen erscheint es schwierig, die Bauzeit so einzuteilen, daß tatsächlich die im Interesse der Winterbauförderung wünschenswerte Zeit November bis März erreicht werden kann.

Zu § 37

Die Wendung "befugter Ziviltechniker" sollte durch den Begriff "Bausachverständiger" ersetzt werden. Auch gewerbliche Planungsbüros und Inhaber von Baumeisterkonzessionen haben ja die gleiche Befähigung und den gleichen Berechtigungsumfang.

Auch der guten Ordnung gestatten wir uns, auf unsere Bemerkungen zu § 30 hinzuweisen.

Gemeinsam mit der Endabrechnung müßte der Nachweis erbracht werden, daß die Sanierungsarbeiten durch Befugte ausgeführt worden sind. Kostenanteile, für die dieser Nachweis allenfalls nicht möglich sein sollte, wären von den förderbaren Gesamtbaukosten abzuziehen.

Für Förderungen im Zusammenhang mit Verfahren nach § 18 Mietrechtsgesetz (gerichtsanhängige) müßte eine Fristverlängerung ermöglicht werden.

Zu § 38

Verankert werden sollte, daß es zu Maßnahmen, die nach dem Wohnhaussanierungsgesetz gefördert werden, dann keiner Zustimmung der Mieter zur Hauptmietzins-Erhöhung bedarf, wenn die Förderung bescheidmäßig zugesichert worden ist.

- 24 -

Leider fehlt eine Regelung über die Mietzinsbildung. Diese hätte analog den Bestimmungen des § 36 Wohnbauförderungsgesetz-Entwurf zu erfolgen. Einzubauen wäre aber eine Ertragskomponente (etwa 5 % des Bruttomietzinses ohne Umsatzsteuer). Sonst würde die mit diesem Gesetz dargebotene Förderung von privaten Hauseigentümern sicher kaum angenommen werden, bestünde doch praktisch Ertragslosigkeit auf die Dauer von 10 Jahren aus dem Titel der Hauptmietzinsabrechnung, zusätzlich für weitere 10-20 Jahre aufgrund des Annuitätendienstes.

Für Erhaltungsarbeiten und die "veraanschauende" Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sollte ein den mietrechtlichen Bestimmungen entsprechendes Verfahren geschaffen werden. Weiters wäre klarzustellen, daß diese Regelung für bestehende Mietverträge gilt und bei Neuvermietungen § 16 Abs.1 Mietrechtsgesetz (Angemessenheit) zum Tragen kommt.

Wir verkennen nicht, daß durch Mehrheitsbeschlüsse Arbeiten ausgeführt werden können, die Mieter von Geschäftsräumen belasten, ohne ihnen Vorteile zu bringen. Eine Regelung, nach der in solchen Fällen nur dann eine Mietzinserhöhung eintreten soll, wenn die Arbeiten dem betreffenden Mieter zum Vorteil gereichen, dürfte aber nicht praktikabel sein. Dies vor allem auch deshalb, weil sie nicht nur auf Mieter von Geschäftsräumen beschränkt werden könnte.

Zu § 42

Wie zu den §§ 22 und 36 dargelegt, sollte klargestellt werden, daß auch Kredit- oder Darlehensverträge von Kreditunternehmen zur Finanzierung von Sanierungsarbeiten sowie Überbrückungsfinanzierungen gebührenfrei sind.

Nicht erwähnt sind in den entworfenen Gebührenbefreiungsbestimmungen auch gerichtliche Beglaubigungen der Unterschrift des Förderungswerbers auf den Urkunden für Darlehen (Gerichtsgebühren). Sollte diese Befreiung nicht ergänzt werden, würden jene Darlehen nicht berücksichtigt, die ein Kreditinstitut dem Eigentümer eines Eigenheimes, einem Wohnungseigentümer, einem Bauberechtigten oder einem Miteigentümer einräumt und zu denen das Land einen Annuitätenzuschuß gewährt (wie derzeit nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz 1969).

Zu § 43

Die Einfügung des Wohnhaussanierungsgesetzesentwurfes in das Stadterneuerungsgesetz erscheint problematisch. Nicht nur der Abschnitt IV des Stadterneuerungsgesetzes

- 25 -

setzes wäre anzupassen, sondern auch andere Bestimmungen desselben, z.B. § 14. Jene Schwierigkeiten, die durch mangelhafte Anpassung des Mietrechtsgesetzes aufgetreten sind, würden sich aufgrund des vorliegenden Ministerialentwurfes leider fortsetzen und verstärken.

Ebenso, wie § 46 der Ministerialvorlage Art.IV Z.4 Abs.1 lit.a des Bundesgesetzes über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen ändert, müßte auch die korrespondierende Bestimmung des § 1 Abs.2 Stadterneuerungsgesetz angepaßt werden. Analog wäre in § 1 Abs.2 Stadterneuerungsgesetz festzulegen, daß die Bezirksverwaltungsbehörde für Entscheidungen über das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 1 Abs.2 zuständig ist.

In diesem Zusammenhang erscheint auch bemerkenswert, daß nach dem neuen § 33 Stadterneuerungsgesetz - im Sinne des Entwurfes - nur mehr Gemeinden die zinsengünstigen Darlehen zur Finanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen bekommen sollen. Auf Stadterneuerungsmaßnahmen durch private Hauseigentümer würde somit kein Wert mehr gelegt.

Bei der Neuerlassung der Stadterneuerungsverordnung wäre jedenfalls darauf zu achten, daß sie auch weiterhin nicht nur für Gebiete gilt, die formell zu Assanierungsgebieten erklärt worden sind.

Zu § 43 - § 33 Abs.2 Stadterneuerungsgesetz

Für die weitere Diskussion der Ministerialvorlage sollte ein Verordnungsentwurf vorgelegt werden, aus dem entnommen werden kann, für welche Maßnahmen eine Förderung gewährt werden soll.

Zu § 44

Zu der gleichsam "versteckt" in Aussicht genommenen rückwirkenden Verzinsung alter Wohnhaus-Wiederaufbaufonds-Darlehen gestatten wir uns, auf unsere diesbezügliche Kritik zum Wohnbauförderungsgesetzentwurf hinzuweisen.

Zu § 44 - § 11 Abs.1 Z.2 Startwohnungsgesetz

Für die weitere Diskussion der Ministerialvorlage sollte vom Bautenministerium mitgeteilt werden, in welcher Höhe die Zinssätze für vor dem 1. Jänner 1968 zugesicherte Fondsdarlehen angehoben werden sollen.

Zu § 45

Konkret sollten die bei der Novellierung des Einkommensteuergesetzes 1972 bzw. durch § 57 Mietrechtsgesetz eingeführten, sachlich nicht begründeten Bestimmungen über den Verlust der Zehntelabsetzbeträge (§ 28 Abs.2 Z.4 EStG 1972) und die damit verbundene erhöhte "Spekulationsfrist" (§ 30 Abs.1 Z.1 EStG 1972) wieder abgeschafft werden. Entsprechend wäre im Umsatzsteuergesetz 1972 die Bestimmung über die Rückzahlung von Großreparatur-Vorsteuern bei Veräußerung des Hauses (§ 12 Abs.10 UStG 1972) zu beseitigen. Diese steuerlichen Bestimmungen haben nämlich nach den uns vorliegenden Berichten fiskalisch kaum Ertrag gebracht, sondern Privatinitiative von vornherein abgeschreckt, deren Entfaltung für Wirtschaft und Finanz fruchtbringend gewesen wäre. Nicht zuletzt auch wegen diesen steuerlichen Bestimmungen ist das Bautenministerium auf seinen Förderungsmillionen lange Zeit gleichsam "sitzengeblieben".

Zu § 47

Die Änderung des § 19 Mietrechtsgesetz durch Einfügung eines zweiten Absatzes, der die zwingende Bewerbung um ein Förderungsdarlehen vorsieht, widerspricht auch § 18 Mietrechtsgesetz. Dieser läßt ja den Einsatz von Eigenmitteln des Vermieters zu. Abzuwägen wäre daher, ob die angemessene Verzinsung und Tilgung des Eigenkapitals des Vermieters zu einer höheren Belastung führen würde, als sie sich beim Einsatz des Darlehens gem. § 7 Abs.1 des vorliegenden Entwurfes ergibt.

Auch die Ergänzung des § 45 Mietrechtsgesetz erschiene entbehrlich. Das Mietrechtsgesetz begrenzt ja den Zeitraum für die Einhebung von Erhaltungsbeiträgen nicht auf 5 Jahre. Die Verwendung der Erhaltungsbeiträge zur Tilgung von Reparaturdarlehen wäre daher nicht widmungswidrig.

Zu c)- Alternativüberlegungen

Stärker, als mit der Ministerialvorlage für ein Wohnhaussanierungsgesetz vorgesehen, wären folgende Schlüsselfunktionen einer erfolgreichen Wohnhaus-Sanierungsförderung zu berücksichtigen:

- **Ertragskomponente**

Das entworfene Wohnhaussanierungsgesetz kombiniert praktisch Erhaltungsarbeiten mit einem Verfahren nach § 18 Mietrechtsgesetz. Dies bedingt, daß die Investitionen für insgesamt 20 Jahre (10 Jahre Mietzinsreserve und 10 Jahre nach der Investition) ertraglos bleiben. Selbst eine Veranlagung zum Eckzinssatz wäre für den Investor günstiger. Ein Anreiz zu Sanierungsmaßnahmen kann somit erst dann wirksam werden, wenn mindestens der Eckzinssatz-Ertrag als Untergrenze abgesichert ist.

- **Restnutzungsdauer des Hauses**

Sinnvoll erscheinen größere Investitionen in ein Haus nur, wenn erwartet werden kann, daß dieses länger (z.B. mindestens 20 Jahre) erhalten bleibt. Diese Grenze könnte somit auch für Darlehenslaufzeiten maßgeblich sein. Ebenso wäre sicherzustellen, daß der Hauseigentümer in den auf die zu fördernde Investition folgenden 20 Jahren nicht von sich aus den Abbruch des Hauses initiiert.

- **Nachweis der Erhaltungswürdigkeit**

Vorgeschrieben werden sollten entsprechende Befunde (insbesondere Deckenuntersuchungen udgl.).

- **Abkoppelung vom Mietrechtsgesetz**

Die Verquickung Wohnhaussanierungs-Mietrechtsgesetz läßt eine zweckmäßige Sanierungsförderung kaum zu. Zu sehr geht das Mietrechtsgesetz an der Realität vorbei. Dies zeigt sich vornehmlich schon bei der Kostenaufteilung, die nach den tatsächlichen Kosten erfolgen müßte und nicht, wie nach dem Mietrechtsgesetz festgelegt, teils nach Kategoriezins, teils nach Quadratmetern.

- **Kostenverrechnung**

Auch gegen den Willen eines Mieters müßten ihm Kosten verrechnet werden können. Dies unter der Voraussetzung, daß die zu verrechnenden Kosten -

- 28 -

einschließlich der Ertragskomponente - nicht höher sind, als die monatlichen Belastungen, die für Neubauten im Falle der Vermietung gem. § 46 Wohnbauförderungsgesetzentwurf verrechnet werden können. Verbesserungsversuche, die nicht systematisch zu einer Haussanierung führen können, weil die im Haus Wohnenden nicht zu entsprechenden finanziellen Beiträgen zu verpflichten sind, wären von vornherein zum Scheitern verurteilt.

- **Einheitliche Subjektförderung**

Ohne Rücksicht auf die Rechtsform müßte Wohnbeihilfe nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes gewährt werden.

- **Kostenaufteilung**

Die Aufteilung der Kosten hätte nach dem bewährten Muster des Wohnhauswiederaufbaugesetzes zu erfolgen.

- **Freie Verfügbarkeit**

Nach Rückzahlung der anteiligen Darlehenskosten oder anderer rückzahlbarer Förderungen bzw. nach Beendigung der Inanspruchnahme von Förderungsmaßnahmen wäre freie Mietzinsbildung zuzulassen.

- **Ver- und Entsorgung**

Auch dann, wenn einzelne Wohnungsmieter keinen Anschluß haben wollen, muß die Möglichkeit bestehen, Zu- und Ableitungen für Gas, Wasser, Strom udgl. zu errichten bzw. zu verstärken und dies entsprechend zu verrechnen.

- **Lifteinbau**

Voraussetzung für eine effektive Wohnhaussanierungsförderung wäre auch, ab einer gewissen Stockwerksanzahl einen Lift einzubauen bzw. einen nicht mehr betriebstüchtigen zu sanieren oder zu ersetzen.

- **Energiesparende Maßnahmen**

Zur rationellen Energieverwendung zweckmäßige Maßnahmen wären gleichzeitig mit sonstigen Sanierungsmaßnahmen zu setzen, insbesondere Ersatz alter durch neue wärme- und schalldämmende Fenster, Umstellung von Öl- oder Kohlenheizung auf Gasheizung (Fernwärme).

- **Rechtsanspruch auf Förderungsdarlehen bei Stadterneuerungsmaßnahmen im Sinne der § 10 ff. Stadterneuerungsgesetz**

Sowohl für den Enteigner als auch für den Widerspruchswerber müßte es möglich sein, Förderungsdarlehen zu beanspruchen.

Diese beispielsweise aufgelisteten Kriterien wären von einer Wohnhaussanierungsförderung zu erfüllen, die beansprucht, zu einer tatsächlichen Verbesserung der derzeitigen Lage beizutragen. Eigentumsfeindlichkeit und Rechtsunsicherheit durch unterschiedlich ausfüllbare Ermessensspielräume wären zu vermeiden.

Zur Finanzierung sind im Bereich unserer Kreditsektion drei konkrete Vorschläge ausgearbeitet worden:

1. Wohnbauprämiensparen (Sparkassen);
2. "Althausmilliarde" - Alternative der Sparkassen;
3. "Althausmilliarde" - Alternative der Landes-Hypothekenbanken.

Diese Vorschläge gestatten wir uns, im folgenden zu erörtern:

Zu 1. - Wohnbauprämiensparen (Sparkassen)

Schon 1981 hat der Hauptverband der Österreichischen Sparkassen zur Finanzierung der Stadterneuerung ein Wohnbauprämiensparen vorgeschlagen - ähnlich, wie es seit 1979 in der BRD besteht und 1982 erneuert wurde. Bei dieser Sparform könnte bei gleichen Maximalbeträgen, gleicher Laufzeit und Prämie wie beim Versicherungssparen mit Prämienbegünstigung sowie bei einer Verzinsung zum Eckzinsfuß beim derzeitigen Zinsniveau eine Anlegerrendite (nach Abzug der Zinsenertragssteuer) von 8,7 % erreicht werden. Andererseits könnten die Kreditinstitute aus diesen Mitteln Darlehen zum antizipativen Zinssatz von 6,5 % vergeben. Dieser Zinssatz könnte noch niedriger liegen, falls für die Einlagen - analog den Bausparkasseneinlagen und den Mitteln des Prämiensicherungssparens - keine Mindestreserven bei der Notenbank unterhalten werden müssen.

Zu 2. - "Althausmilliarde" - Alternative der Sparkassen

Dazu ist uns vom Hauptverband der Österreichischen Sparkassen der anliegende Vorschlag samt Vergleichsdarstellung der derzeitigen Aktion "Althausmilliarde" zur Verfügung gestellt worden.

- 30 -

Zu 3. - "Althausmilliarde" - Alternative der Landes-Hypothekenbanken

Derzeit könnten die Landes-Hypothekenbanken ihre Mittel zu einem Zinssatz von 9 % bereitstellen. Grundsätzlich würde die Aktion jeweils zu einem Zinssatz von 1 % über dem Zinssatz der zur Ausgabe gelangenden Pfandbriefe abgewickelt werden.

Es wäre somit ein Zuschuß in der Höhe von 3 % erforderlich, um einen Darlehenszinssatz von 6 % zu erreichen. Damit scheint bei der vorgeschlagenen Aktion das Zuschußerfordernis höher zu sein, als bei der seit 1.3.1982 laufenden Aktion. Praktisch würden jedoch bei Erfüllung dieses Vorschlages wesentlich weniger Zuschußmittel erforderlich sein, als bei der "Althausmilliarde". Auch dazu gestatten wir uns, eine uns zur Verfügung gestellte Ausarbeitung zu überreichen.

Bei der Begutachtung der Ministerialvorlagen für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 und für ein Wohnhaussanierungsgesetz hat sich auch gezeigt, daß **tragende Gesichtspunkte beider Förderungsbereiche in einem Guß** geregelt werden sollten. Dazu hat uns die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder die beiliegende Punktation zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung dieses Konzeptes sowie der zu den einzelnen Bestimmungen der zur Begutachtung gebrachten Ministerialvorlagen erschiene es uns wünschenswert, aus den Entwürfen für ein Wohnbauförderungs- und ein Wohnhaussanierungsgesetz ein einheitliches Gesetzeswerk zu gestalten. Dies würde auch klar zum Ausdruck bringen, daß aufgrund der aktuellen Entwicklung der Neubau und die Sanierung von Wohnhäusern sowie der darin befindlichen Wohnungen gleichermaßen wichtig sind.

Anlagen

1. Unterlage zum Vorschlag der Sparkassen
2. Unterlage zum Vorschlag der Landes-Hypothekenbanken
3. Punktation der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder:
"Spezielle Grundsatzanmerkungen zu den beiden Ministerialentwürfen (Wohnbauförderungsgesetz 1984 und Wohnhaussanierungsgesetz) in Form einer Punktation"

Vorschlag für eine Kreditaktion "Althausanierung"

Derzeit können Darlehen im Rahmen dieser Aktion gemäß § 3 des Bundesgesetzes vom 31. 3. 1982, BGBl. Nr. 164/82, in nachstehenden Fällen in Anspruch genommen werden:

1. Wenn der Hauseigentümer zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten ein Darlehen aufnimmt und zum Zwecke der Rückzahlung dieses Darlehens Erhaltungsbeiträge nach § 45 MRG einhebt.
2. Wenn der Hauseigentümer aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle oder des Gerichtes nach § 18 MRG gleichzeitig Instandsetzungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten durchführt bzw. wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung zum Zwecke der Durchführung von Erhaltungsarbeiten die Miete gemäß § 14 Abs.2 WGG erhöht und gleichzeitig Verbesserungsarbeiten durchführt. Falls der Hauptmietzins infolge der günstigen Finanzierung der Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten nicht mehr erhöht wird, als würde man nur Instandsetzungsarbeiten zu normalen Konditionen finanzieren, so ist eine Zustimmung der Mieter zur Übernahme der Kosten der Verbesserungsarbeiten nicht notwendig.
3. Wenn bei der Finanzierung von Erhaltungsarbeiten nach § 18 MRG die Hauptmietzinserhöhung über S 22,-- pro m² Nutzfläche des Hauses liegt.

Zur Erweiterung dieser Aktion können nachstehende Finanzierungsbereiche überlegt werden:

- ad 1) Neben der bisherigen Möglichkeit nur den Erhaltungsbeitrag zur Finanzierung der Darlehensraten heranzuziehen, könnten zusätzlich die Kategoriemietzinse bzw. die vereinbarten Mieten zur Gänze oder zum Teil der Darlehensrückführung dienen.

- ad 2) Kann unverändert übernommen werden. Von diesen Möglichkeiten wird in der Praxis kaum Gebrauch gemacht.
- ad 3) Der Grenzwert von S 22,-- pro m² und Monat entspricht dem Mietzins einer Wohnung der Ausstattungskategorie A. Um ein höheres Volumen in diese Förderungsaktion einzubeziehen, könnte hier die Grenze auf S 16,50 pro m² und Monat, das entspricht dem Mietzins einer Wohnung der Ausstattungskategorie B, gesenkt werden.

- 3 -

DERZEITIGE AKTION "ALTHAUSMILLIARDE"Modellrechnung:Konditionen:

Sparer: 8,1 % (aus 25 % Prämie + rd. 4 % Gewinnanteile p.a.)

Versicherungen: stellen Geld um 7,75 % zur Verfügung (3,75 % Spanne)

Banken: leiten Geld um 8,5 % weiter (0,75 % Spanne)

Kreditnehmer: zahlt 6 % ←

Kosten der Stützung:

(Beispiel: S 1 Mio Investition)

<u>Bund:</u>	S 250.000,--	25 % Prämie verteilt auf 12 Jahre
<u>Land:</u>	S 85.000,--	Pauschale für 8,5 % Zinsenzuschuß während der Bauzeit (max. 2 Jahre)
	S 150.000,--	AZ für 10 Jahre

S 485.000,-- ¹⁾	SUMME
----------------------------	-------

1) + Entfall der Gebühren lt. § 8 Bundesgesetzblatt 164/82

- 4 -

NEUE AKTIONBeispiel: (11jähriges Darlehen, 1 Jahr tilgungsfrei)

Banken stellen Geld zur Verfügung zu:	8,5 %
Nettoerfordernis	S 1 Mio
einmalige Prämie Bund/Land	15 %
	(=S 150.000,--)
<u>Darlehenserfordernis</u> daher	S 850.000,--
+ 2 % Gebühren	<u>S 17.000,--</u>
	S 867.000,--
	=====
Bauzinsen 4,25 % vom Darlehensbetrag	
Bund/Land	S 36.800,--
Darlehensnehmer	-
<u>Jahresrate Darlehensnehmer (10 Jahre)</u>	<u>S 126.960,--</u>
Verzinsung für Darlehensnehmer ²⁾	≈ 4,8 %
Kosten für Bund/Land	S 186.800,--

2) auf Basis 1,017.000,-- Finanzierungsvolumen, antizipativ

VERGLEICH ZWISCHEN DERZEITIGER UND NEUER AKTION

Beispiel: Investitionsvolumen S 1 Mio	derzeitige Aktion	NEU
<u>Förderungskosten</u>		
Bund: 25 % Prämie für Mittelaufbringung	250.000,--	-
Land: Pauschale für 8,5 % Zinsenzuschuß	(85.000,-- 2J)	(36.800,-- 1J)
einmalige Prämie	-	(150.000,--)
Annuitätenzuschuß	(150.000,--)	-
	235.000,--	186.800,--
GESAMTE FÖRDERUNGSKOSTEN (Bund/Land)	485.000,--	186.800,--
Finanzierungsvorteil Bund/Land/per 1 Mio Investition	-	298.200,--
Jahresrate für Darlehensnehmer	131.500,--	126.960,--
Zinssatz - " -	6 %	≈ 4,8 %
GESAMTKOSTEN DARLEHENSNEHMER	1,315.000,--	1,269.800,--
Finanzierungsvorteil für Darlehensnehmer	-	46.000,--

Vorteile dieser Variante gegenüber Versicherungsprodukt (Argumente)

- Billigerer Darlehenszinssatz (rd. 4,8 %)
- Wesentlich geringerer Einsatz öffentlicher Mittel bezogen auf das geförderte Bauvolumen
- Mittelaufbringung ist Problem der Kreditinstitute
- Jederzeit Einstellung, Begrenzung oder Erweiterung der Aktion möglich (bei Versicherungsprodukt 12jährige Ansparautomatik)
- Konjunkturpolitische Einsatzmöglichkeit durch Variierung der Prämien(höhe)
- Besondere konjunkturpolitische Aktualität (schwache Baukonjunktur einerseits, hohe Liquidität der Kreditinstitute andererseits)
- Prämienanfall bei Kreditzuzählung
- Keine regionalen Probleme (Mittelaufkommen - Mittelverwendung)
- Wesentlich einfachere Administration
- Keine umständliche Abwicklung und Gestionierung der Gelder wie bei Versicherungsprodukt durch Zweckgebundenheit der Einlagen
- Wohnungsaufwand wird durch niedrig verzinstes Darlehen gesenkt, daher weniger Bedarf an Subjektförderung (Mietzinsbeihilfe)

Die folgende Darstellung der Kosten umfaßt den Bundeszuschuß, zu dem dann noch der Landeszuschuß hinzuzurechnen ist :

1. Laufzeit	12 Jahre
2. Durchschnittliche Kapitalbindung	6 1/2 Jahre
3. Eigenleistung : Prämie	75 : 25
4. Prämien in Prozent der Eigenleistung	33,3 %
5. Jährliche Subvention (4 : 2)	5,128 %

Die Subvention des Landes beträgt 2 1/2 % p.a., sodaß sich eine Gesamtsubvention von 7,628 % ergibt.

Die landes-Hypothekenbanken können die Aktion somit mit einer geringeren Belastung der Gebietskörperschaften abwickeln.

III. Spezielle Grundsatzanmerkungen zu den beiden Ministerial-
entwürfen (WBFG.1984 und WSG) in Form einer Punktation

- 1.) Schaffung eines Bundesgesetzes über die Förderung des Wohnbaues durch Heranziehung von öffentlichen Bundesmitteln zur Schaffung von Wohnungen, erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen und Daseinsversorgungseinrichtungen sowie Sanierung von Häusern und darin gelegenen Wohnungen, deren erstmaliger Bezug vor dem gelegen ist.

Bundesförderungsbestimmungen sollten auf einheitlichen Bestimmungen aufbauen:

Begriffsbestimmungen (Objekt, Kosten, Einkommensumschreibung)

Förderungsmittel (Darlehen, Annuitätenzuschuß, Wohnbeihilfe, Bürgschaft, Eigenmittellersatzdarlehen) insbes. Sicherungsmittel (Anmerkungen usw., Aufkündigung)

Förderungswerber

Förderungsträger

Förderungsbegünstigte

Rechtsbeziehungen zwischen Förderungsträger und Begünstigten, auf die die Förderung überwälzt wird (Beteiligtenstellung des Förderungsträgers daher in Verfahren über die Mietzinsbildung bei Förderungsverwendung, über die Wohnungseigentumsbegründung oder Siedlungshauseigentumsübertragung insb. gem. dem Veräußerungs- und Belastungsverbot - Bindungswirkung bzw. Kollision von Zusagen des Förderungswerbers als WEO, Verkäufer usw. gegenüber Wohnungswerber einerseits und Drittwirkung gegenüber Förderungsträger).

- 2.) Klarstellung des Grundsatzes der Freiwilligkeit der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln durch Förderungswerber gegenteilig erstmals mit Zwang zur Förderung durch vorgeschlagene Neufassung des § 19 Abs.2 MRG in § 47 WSG

3.) Ist die Förderbarkeit der Wohnraumschaffung, Haussanierung usw. objektiv bejaht, sollte dies Bindungswirkungen dahin entfalten, daß

Subjektförderung unabhängig von Rechtsform gewährt wird, und zwar mit Rechtsanspruch

- Finanzbehörden, Zivilgerichte oder Aufsichtsbehörden nicht erneut unabhängig davon die Angemessenheit und Förderungswürdigkeit zu prüfen haben (bedeutet Zusage der Förderbarkeit einer Althaussanierung Bindung für Verfahren nach § 18 ff MRG ? ausdrücklich nur § 9 Abs.2 Ziff.3 MRG - Probleme der Endabrechnungsprüfung).

4.) Begrenzung der Förderungsvorschriften auf reine Vorschriften zur Sicherung des Förderungszweckes

- keine Zwang zu bestimmtem Verhalten, das mit dem Förderungszweck nicht unmittelbar wesensnotwendig verbunden ist
zB Fernwärmeanschluß (bei Neubau obligat, bei Wohnhaussanierung de facto mit Kautschukklause)l)
- Entgelt- oder Zinsbildungsvorschriften, die über eine Sicherung des sozial gerechtfertigten Belag und Absicherung der Überwälzung der Förderungskosten hinausgehen
 - daher keine neuen Mietzinsbildungsvorschriften und die nur für angeblich sonst nach Marktmietenrecht fungierenden Objekten, weil auch hier die preisrechtlichen Marktmietenbegrenzungen des MRG zufolge Verwendung öffentlicher Förderungsmittel gelten.
 - daher beschränkte Sicherung der richtigen Überwälzung der Kosten für die geförderte Maßnahme
nicht als Mietzinsbestandteil, sondern als eigenes Entgelt analog zu § 4 MRG, analog zum StartWG bezüglich Berücksichtigung bzw. besser Ausklammerung aus Mietzinsreservenberechnung
Problem der Risikotragung bei Ausfall der Entgeltüberwälzung (zB bei Uneinbringlichkeit des in Verzug geratenen Mieters, Leerstehung wegen geänderter Nachfragelage zB Werkswohnungen) Schaffung einer Wagniskomponente analog § 14 Abs.1 Z.8 WGG.

- 5.) Zusammenfassung und Absicherung der sonstigen bundesrechtlichen Abgaben- und Gebührenbefreiungen (zB § 34 StadtEG).
- 6.) Vereinheitlichung der Subjektförderung, gleich ob im Wege der Mietzinsbeihilfe (Negativsteuer) oder Wohnbeihilfe (Starthilfe).
- 7.) Entkoppelung von MRG, WGG usw. aber Verwendung einheitlicher Begriffe (zB Nutzfläche für alle Bundesvorschriften einheitlich, wobei bisherige als neue einheitlich zu fingieren wären, die Nutzfläche auf Planmaßen aufbauen und mit 2 % Abschlag zu Naturmaßen umrechenbar sein soll).
- 8.) Erschöpfende Aufzählung der Auflagen, die in den Darlehenszusicherungen Förderungszusicherungen gemacht werden können (Problem Gewährleistungsrecht, Schaffung von Maßnahmen, für die der Bund zwar zuständig ist, aber sonst mangels politischem Konsens nicht anordnen will - Maklerverbot usw., Ausschreibung).
- 9.) Einheitliches System der Förderungsüberwachung
Klarstellung der Wirkung der Teil- oder Vollrückzahlung vorzeitig (Schicksal der Förderungsauflagen, Überwachungspflichten des Förderungsträgers; Garantie oder Patronanzfunktion des Förderungsträgers bei Förderungsvergabe gegenüber dem Begünstigten - Rechtsprechung verneint dies, die Begünstigten glauben jedoch daran; klare Aussage des Gesetzgebers zu dieser heiklen Frage).
- 10.) Garantie der paritätischen Mitwirkung mit gleichen Rechten jener, die zur Förderung aus eigenen öffentlichen Mitteln beitragen müssen (Land, Gemeinde).
- 11.) Vereinheitlichung der Regelungen über die Altförderung - gesetzliche Bestimmungen über die kraft Gesetzes eintretenden Umstände einer allfälligen vorzeitigen Rückzahlungspflicht, beschleunigten Mittelrückführung (objektive Anknüpfungspunkte Wertsicherungsklauseln wie etwa § 16 Abs. 4 MRG).

BEILAGE 111

ZL 51.011/2-V-1/82
12.11.1982

Wp 1033/82/G-10/STV/DBA
DW 281

15. August 1982

Wahlkreiswahlgesetz 1983

BEILAGE III

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)

STUBENRING 12. A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

Bundesministerium für
Bauten und Technik

Stubenring 1
1010 Wien

Zl. 51.011/2-V-1/82
v. 24.5.1982

Wp 1033/82/Dr. Wa/BTV/004
DW 281

13. August 1982

Wohnbauförderungsgesetz 1983

Wegen der herrschenden Krise insbesondere im Baubereich ist es unser Hauptanliegen, daß die öffentliche Wohnbauförderung möglichst schnell möglichst viel private Nachfrage nach Wohnbauleistungen mobilisiert. Für weite Bereiche der Bauwirtschaft erscheint dies jetzt als letzte Hoffnung, zumal öffentliche Bauaufträge wegen der Budgetkrise dramatisch zurückgegangen sind.

Gut ausgestattete Wohnungen werden in Österreich noch stark nachgefragt. Weil das Mietrecht in Österreich keinen ordnungsgemäßen Mietwohnungsmarkt zuläßt, konzentriert sich die kaufkräftige Nachfrage auf - vom Bundesministerium für Bauten und Technik in ihrer Bedeutung offenbar unterschätzte - Renovierungen und auf Neubauten von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die notfalls wieder verkauft werden können.

Gelänge es, die Kaufkraft der derzeit verunsicherten Wohnungsinteressenten zu mobilisieren, könnten nach Marktstudien der Wohnungswirtschaft jährlich ca. 15.000 Eigenheime bzw. Reihenhäuser sowie ca. 5.000 Eigentumswohnungen zusätzlich abgesetzt werden. Dazu hätte die Wohnbauförderung - unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die eine echte Krisenbewältigung zulassen (insbes. Belastungsstopp) - tragbare Finanzierungsmöglichkeiten zu bieten. Dafür wären auch - ausschließlich zur Laufzeitverkürzung und als letzte Möglichkeit zusätzlich zur miet- und steuerrechtlich zu verstärkenden Anregung freiwilliger vorzeitiger Rückzahlungen - notgedrungen grundsätzlich problematische Eingriffe in bestehende Darlehensverträge bei Änderung der Wohnungsnutzung (Übertragung geförderter Wohnungen) in Kauf zu nehmen, weil die zur Wirtschaftsbelebung erforderlichen Mittel derzeit nur durch verstärkte Rückflüsse aus Wohnbauförderungsdarlehen aufgetrieben werden können, die in besseren Zeiten zu günstigeren Bedingungen gewährt worden sind.



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 2 -

Dagegen ginge nach allen verfügbaren Untersuchungen die geplante, auf den (mangels "Oberflächen-Endausführung" - § 2 Z.7 des Entwurfes - noch dazu unbewohnbaren) Mietwohnungsbau konzentrierte Wohnbauförderung an der Nachfrage vorbei. Wegen der Mietpreisregelung besteht kaum Interesse, für Mietwohnungen private Mittel aufzuwenden: Vermietern fehlen Ertragserwartungen, Mietern fehlt die Motivation zu größeren Aufwendungen für Wohnungen, die nicht ihr Eigentum sind. Fazit: Der Bauwirtschaft würden durch private Mittel multiplizierte Auftragssummen fehlen, weiten Bereichen des Baunebengewerbes bei verminderter Wohnungsausstattung bald überhaupt Aufträge zur Beschäftigung ihrer Mitarbeiter und zur Lehrlingsausbildung. Es wird gebeten, den betroffenen Branchen Gelegenheit zu einer Vorsprache beim Herrn Bundesminister für Bauten und Technik zu geben.

Der vorliegende Entwurf sollte so überarbeitet werden, daß die Wohnbauförderung der bestehenden Nachfrage entspricht. Nur so kann sie die - in der herrschenden Krise erforderliche - größtmögliche Bauwirksamkeit erreichen. Im Gegensatz zu verschiedenen Initiativen, die in der letzten Zeit auf Sozialpartner-Ebene (Beiratsgutachten aus 1981), aber auch im Parlament (z.B. Initiativantrag II-4042 d.B.) erfolgten, fehlt dem vorliegenden Ministerialentwurf die gerade jetzt notwendige Bedachtnahme auf den wirtschaftspolitischen Zweck der Wohnbauförderung:

Privatinitiative würde geradezu bestraft. Zwölfmal diskriminiert der Entwurf ausdrücklich Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime (Aufstellung anbei). Wer für seine Wohnung gespart hat, riskiert, von der Förderung ausgeschlossen zu werden (§ 21 Abs.1 Z.3 der somit als Wohnbauförderungsverhinderungsgesetz erscheinenden Vorlage). Selbst die Errichtung von Dienstwohnungen würde nach dem Entwurf gebremst (nach § 19 Abs.4 im Gegensatz zum geltenden § 23 Abs.1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 nur dann förderbar, wenn ein Betriebsrat bestellt ist). Auch diese Bestimmung lehnt die Bundeskammer mit allem Nachdruck ab. Träte sie in Kraft,



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT (BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)

STUBENRING 12. A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 3 -

würden Wirtschaftsbelegung und Wohnbauförderung vor dem - von der Bundeskammer stets schärfstens abgelehnten - Ziel hintangereicht. zur Errichtung von Betriebsräten Druck auf Belegschaften und Betriebe auszuüben.

Zur wirtschaftspolitisch erforderlichen Revision des Ministerialentwurfes überreichen wir die beiliegenden Detailbemerkungen. in denen Mißverständnisse über die bisherige Entwicklung der österreichischen Wohnbauförderung richtigstellt, Eigentumsfeindlichkeit sowie verwirrende Legistik aufgezeigt, zu den einzelnen Bestimmungen eingehend Stellung genommen und Alternativüberlegungen ausgeführt werden.

Zur dringend erforderlichen Anpassung des Gesetzesvorhabens an die angeführten. aus der herrschenden Krise erwachsenden Sachzwänge regen wir Sozialpartnergespräche über den Gesamtbereich der Wohnbauförderung - einschließlich Renovierung - an.

25 Ausfertigungen unserer Stellungnahme übermitteln wir dem Präsidium des Nationalrates.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Der Präsident:

Der Generalsekretär:

Anlage



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT (BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)

STUBENRING 12. A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

Anlage zur Stellungnahme vom 13. August 1982 zum Entwurf
eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983
(BMB Z1.51.011/2-V-1/82 v.24.4.1982)

DETAILBEMERKUNGEN

1. Zur Entwicklung der österreichischen Wohnbauförderung.
2. Zur Vorlage:
 - a) Eigentumsfeindlichkeiten, die Privatinitiative bremsen.
 - b) Logistik - Mängel, die Auslegung und Praxis erschweren.
 - c) Bedenken gegen einzelne Bestimmungen.
3. Alternativüberlegungen.

- 2 -

Zu 1. (Zur Entwicklung der österreichischen Wohnbauförderung):

Für Neuerungen in der Wohnbauförderung ist es wichtig, die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten richtig zu beurteilen. Deshalb wird zu den Seiten 2 ff. der Erläuterungen festgestellt:

Nach dem 2. Weltkrieg war die erste wirksame Wohnbauförderung die Schaffung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds. Kriegszerstörte Häuser wurden neu errichtet, beschädigte renoviert. Anspruchsvoraussetzung für die objektbezogene Kreditgewährung war, daß ein Kriegsschaden vorlag und das Haus seinerzeit zu mehr als 50 % Wohnzwecken gedient hatte. Die Anträge waren mit Bescheid zu erledigen, die Darlehen waren zinsfrei (Laufzeit zunächst 100, später 75, schließlich 50 Jahre). Die starke Inanspruchnahme dieser Förderung bewirkte lange Wartezeiten, zumal der als ergänzendes Finanzierungsinstrument bestehende Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds praktisch nur von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen und Gemeinden in Anspruch genommen wurde.

Ergänzend wurde die Wohnbauförderung 1954 eingerichtet, die aber bereits Höchstgrenzen für den förderbaren Aufwand pro Wohneinheit und das Erfordernis vorsah, 10 % Eigenmittel aufzubringen. Daneben entstanden zahlreiche Förderungseinrichtungen von Bundesländern.

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 brachte die bis heute bewährte Rechtsgrundlage der Wohnbauförderung - mit Grundzügen, die noch heute Geltung haben:

- I. Zugang zu den Förderungsmitteln ohne Beschränkung auf bestimmte Bauträger;
- II. Von der Art des Bauträgers sowie von der Rechtsform der Wohnungsnutzung unabhängige Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Wohnungsinteressenten;
- III. Mindestens 10 % Eigenleistung des Wohnungsinteressenten;
- IV. Mischfinanzierung Direkt -/Kapitalmarktdarlehen;
- V. Subjektförderung nach den Lebensumständen des Wohnungsinteressenten;
 - A. Eigenmittlersatzdarlehen
 - B. Wohnbeihilfe.

Als Ausgleich für geringere Direktarlehen wurden Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen eingeführt. Der dadurch bewirkte Aufwand stellt jetzt ein Hauptmotiv für eine Neuordnung dar (siehe Beiratsgutachten aus 1981).

Zu 2. (Zur Vorlage):**a) Eigentumsfeindlichkeiten, die Privatinitiative bremsen.**

Die Wohnbauförderungsgesetz-Novellen 1972, 1976 und 1980 drängten die Förderung des Wohnens in den eigenen vier Wänden Schritt für Schritt zurück:

1972 wurde die Bestimmung abgeschafft, 2/3 der Förderungsmittel für Wohnungseigentum zu reservieren.

1976 wurde der Eigenmittelanteil für Mietwohnungen auf 5 % gesenkt, für Eigenheime und Eigentumswohnungen aber auf 10 % belassen; das Förderungsausmaß wurde für Mietwohnungen von Gemeinden oder gemeinnützigen Wohnbauträgern mit 50 % festgelegt, bei Begründung von Wohnungseigentum aber mit bloß 45 %.

1980 wurde festgelegt, daß bei Verkauf von Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds - oder von Wohnhaus-Wiederaufbaufonds - Eigentumswohnungen aushaftende Darlehen größtenteils zurückgezahlt werden müssen (in Wien zur Gänze) - auch dann, wenn der Käufer die Förderungsvoraussetzungen erfüllt.

1982 wurde mit den - wegen ihrer geringen Bauwirksamkeit zunehmend umstrittenen - Sondergesetzen praktisch auf Kosten der einheitlichen Wohnbauförderung einseitig die Errichtung bzw. Renovierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert. Das Auslaufen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes wurde mit Ende 1982 in Aussicht genommen.

Diese - Privatinitiative lähmende - Entwicklung setzt der Entwurf mit zwölf Bestimmungen fort, die Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen ausdrücklich diskriminieren und einer 13., die private Kaufkraft allgemein "bestraft":

- I. Bei Eigentum kürzere Darlehens-Laufzeiten und höhere Zinsen als bei Mietwohnungen (§ 23 Abs.1).
- II. Kündigung des Mietvertrags über eine geförderte Wohnung schwieriger, als die (für Eigentümer wirtschaftlich vielfach gleichbedeutende) Kündigung des Wohnbauförderungsdarlehens (§§ 26-28).
- III. Eigenmittelanteil an den Gesamtbaukosten für Eigentumswohnungen 10 %, für Mietwohnungen nur 5 % (§ 29 Abs.1).
- IV. Noch höherer Eigenmittelanteil für Eigentumswohnungen "auf Verlangen des Wohnungseigentumsbewerbes zuzulassen" (§ 29 Abs.2).
- V. Bei Eigentumswohnungen auch einkommensabhängige Verpflichtung zu höherem Eigenmittelanteil vorgesehen - bei Mietwohnungen nicht (§ 29 Abs.3).

- 4 -

- VI. Kein Eigenmittellersatzdarlehen für Eigentumswohnungen. wohl aber für Mietwohnungen (§ 30 Abs.1).
- VII. Keine Annuitätenzuschüsse für Eigentumswohnungen bei Geltung des Aufteilungsschlüssels nach § 19 Wohnungseigentumsgesetz. d.h. nur dann, wenn die Baukosten nicht nach dem Nutzwert, sondern bloß nach der Nutzfläche (Lage der Wohnung, Terrassen und Balkone unberücksichtigt!) aufgeteilt werden (§ 31 Abs.2).
- VIII. Für Eigentümer kein Wohnbeihilfe-Rechtsanspruch wie für Mieter (§ 31 Abs.1), sondern nur Kann-Bestimmung bis zum Ausmaß der Wohnbeihilfe für Mieter (§ 36 Abs.1).
- IX. Verbot der Wohnbeihilfe für Eigentümer bei Baukosten-Aufteilung gem. § 19 Wohnungseigentumsgesetz nach dem Nutzwert, statt nur nach der Nutzfläche (§ 36 Abs.2).
- X. Eigentumswohnungen auch nach vollständiger Rückzahlung der Förderungsdarlehen dem mietrechtlichen "Kategoriezins" unterworfen (§ 47).
- XI. 20-jähriges Veräußerungsverbot für geförderte Eigentumswohnungen auch dann, wenn das Förderungsdarlehen früher zurückgezahlt wird (§ 49 Abs.6).
- XII. Mietzinsregelung nach dem mietenrechtlichen "Kategoriezins" auch für schon bestehende - nach den bisher geltenden Bestimmungen geförderte - Eigentumswohnungen (§ 58 Abs.6) - gemeinnützige Bauvereinigungen ausgenommen).

Als XIII. Punkt eigentumsfeindlicher Bestimmungen bremst § 21 Privatinitiative: Dieser "Umverteilungs-Paragraph" sieht seit der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1980 nicht aufgewertete Einkommensgrenzen vor und außerdem, daß von der Wohnbauförderung ausgeschlossen wird, wer S 500.000.-- vermögenssteuerpflichtige Ersparnisse hat. Abgesehen davon, daß es gesellschaftspolitisch bedenklich ist, mit dieser Bestimmung selbständig Erwerbstätige praktisch von der von ihnen wesentlich mitbezahlten Wohnbauförderung auszuschließen - 10 % der Steuerpflichtigen zahlen 75 % der Wohnbauförderungsmittel! -, geht dieser Ausschluß auf Kosten des Multiplikatoreffektes der Wohnbauförderung: Werden Besserverdiener von der Wohnbauförderung ausgeschlossen, gehen der Bauwirtschaft Aufträge verloren, die sie zur Überwindung der herrschenden Krise dringend brauchen würde. "Umverteilt" würden die Ausgaben der privaten Haushalte: Wer für die Wohnbauförderung zu viel, für freifinanziertes Bauen aber zu wenig Geld hat, gibt es eben für andere Anschaffungen aus, bei denen die heimische Wertschöpfung geringer ist (Inlandsmarktanteil der

- 5 -

heimischen industriell-gewerblichen Produktion von 1970-1980 um fast 10 %-Punkte gefallen, von 61 % des Inlandsmarktes auf 51,7 %. 1981 laut Integrationsbericht des Handelsministeriums überhaupt nur mehr 50,9 %).

b) Legistik - Mängel, die Auslegung und Praxis erschweren.

Im Vorblatt der Vorlage wird das entworfenene Wohnbauförderungsgesetz 1983 als Lösung bezeichnet, die mit verwandten Rechtsbereichen, Miet- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, abgestimmt ist. Dennoch hat der Entwurf leider erhebliche legistische Mängel. Schon die verwendeten Ausdrücke erscheinen geeignet, Verwirrung zu stiften.

So bedeutet das Wort "gelten" das Vorliegen einer Fiktion und ist daher bei Definitionen unangebracht. Dennoch findet sich im Einleitungssatz des § 2 dieser Begriff, - der durch "ist" zu ersetzen wäre; siehe zum Vergleich § 1 Abs.1 Mediengesetz. Zu § 17 Abs.2 Ende wird bemerkt, daß das Wort "ungültig" etwa im Zusammenhang mit Zahlungsmitteln verwendet wird; für privatrechtliche Vereinbarungen ist der richtige Ausdruck "rechtsunwirksam", siehe etwa §§ 10 Abs.3, 11 Abs.1, 14 Abs.3 KSchG. Ebenso unrichtig ist in den §§ 26 Abs.1 und 38 Abs.2 das Wort "ferner", das an sich eine geringere Bedeutsamkeit anzeigt; richtig wäre hier das Wort "weitere". Die Erläuterungen zu § 38 erwähnen ausdrücklich, daß der Begriff "Begehren" durch "Ansuchen" ersetzt werden soll; dennoch wird im § 44 Abs.1 wieder der Ausdruck "Begehren" verwendet. Einen ausgesprochen unschönen Kanzleijargon verwendet der Entwurf im Zusammenhang mit der Bewilligung oder Abweisung eines Ansuchens. Statt diese letztgenannten, klaren Ausdrücke zu verwenden, spricht er in § 41 Abs.1 von "Erledigung im Sinne des Ansuchens", in § 44 Abs.1 von "aufrechter Erledigung" und in § 49 Abs.2 Z.1 von "abschlägiger Erledigung des Ansuchens". Das Wort "sein(e)" bezieht sich immer auf das Subjekt des Satzes und ist daher in § 47 erster Satz - bezogen auf das Mietrechtsgesetz - unrichtig verwendet, weshalb das Wort "dessen" gebraucht werden müßte.

Legistisch mangelhaft sind auch Verweisungen auf andere Stellen des Entwurfes, die erneut weiterverweisen, z.B. § 26 Abs.1 Z.3, der sich auf § 41 Abs.2 bezieht, wo aber wieder auf § 21 Abs.3 verwiesen wird. Ebenso bezieht sich § 30 Abs. 2 letzter Satz auf § 18 Abs.1 Z.1, der auf § 22 weiter verweist.

Offenbar nicht hinreichend determinierte und damit verfassungsrechtlich bedenkliche Verordnungsermächtigungen enthalten § 54 und die in § 56 angeführte Änderung des Stadterneuerungsgesetzes bezüglich Art. II § 1 Abs.2.

Der Entwurf behandelt zahlreiche Sachverhalte parallel zum Mietrechtsgesetz. Statt aber diese Regelungen im Sinne der Einheitlichkeit der Rechtsordnung

sprachlich möglichst gleichartig zu gestalten. sind mannigfache Abweichungen festzustellen, für die - außer der Befassung zweier verschiedener Ministerien - keine sachliche Rechtfertigung zu erkennen ist, wie z.B. § 2 Z.1 des Entwurfs im Vergleich zu § 1 Abs.4 Z.2 MRG; warum der Dachbodenausbau hier nicht berücksichtigt wurde. lassen die Erläuterungen unbeantwortet. Ebenso steht § 2 Z.8 des Entwurfs in Beziehung zu § 17 MRG bzw. § 6 Wohnungseigentumsgesetz; ein Hinweis, daß Windfänge nicht zur Nutzfläche gehören, hätte in den Erläuterungen genügt. da sich dies auch im Auslegungswege ergeben hätte. Der Verwandtschaftsbegriff des § 2 Z.10 des Entwurfs deckt sich weder mit § 14 Abs.3 MRG, noch mit dem - viel engeren - des § 21 Abs.3 des Entwurfs, - wofür die Erläuterungen außer dem Hinweis, daß -dem so ist, keinerlei Begründung geben. Besonders bemerkenswert ist hier die Begünstigung der Lebensgefährtin, für deren Förderungseintritt jede Zeitgrenze entfällt, so daß sie schon ab dem ersten Tage der aufgenommenen Lebensgemeinschaft voll begünstigt ist. § 26 Abs.1 Z.1 des Entwurfs definiert die relevanten Abwesenheitsgründe des Berechtigten anders als § 30 Abs.2 Z.6 MRG. ohne daß dies in den Erläuterungen begründet würde. § 41 Abs.1 dritter Satz des Entwurfs lehnt sich zwar sprachlich an § 24 Abs.1 MRG an, schweigt jedoch über die wesentliche Frage, nach welchen Grundsätzen die restlichen 40 % der Heizungskosten aufgeteilt werden sollen (nach Nutzfläche oder nach Nutzwert. bei Eigentumswohnungen nach § 19 WEG?).

In der Praxis können diese feinen Unterschiede sehr bedeutsam sein. Sich abzeichnende Auslegungsschwierigkeiten werden dadurch verschärft, daß die Erläuterungen praktisch kaum erläutern. sondern hauptsächlich den Entwurfstext wiederholen. Nach Z.86 der legislatischen Richtlinien 1979 des Bundeskanzleramtes ist dies freilich unzulässig.

Nach jahrelangen Diskussionen in der Bundesregierung und wiederholten Ankündigungen ist der Bundeskammer die Vorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 im Juni d.J. zur Begutachtung bis Mitte August zugegangen. Eine Fristerstreckung bis 30. September hat das Bundesministerium für Bauten und Technik wegen der für den Herbst d.J. beabsichtigten parlamentarischen Behandlung nicht gewährt. Der nach langem Zögern plötzlich aufgetretene Zeitdruck droht ein Gesetzeswerk zu bewirken, das dem Anspruch einer grundlegenden Neuordnung nicht einmal sprachlich gerecht wird. Dies spräche dafür, zunächst nur das geltende Wohnbauförderungsgesetz zu novellieren.

c) Bedenken gegen einzelne Bestimmungen:**Zum Vorblatt**

Das ausdrücklich angeführte Ziel des Gesetzesvorhabens, die Förderung ohne zusätzliche Belastung des Bundeshaushalts stärker auf den "primären Wohnbedarf" abzustellen, bedeutet Umverteilung auf Kosten der Bauwirksamkeit. Dies widerspricht dem Erfordernis, wegen der herrschenden Krise insbesondere im Baubereich möglichst schnell, möglichst viel private Nachfrage nach Wohnbauleistungen zu mobilisieren. Daß die Vorlage wirtschaftspolitisch verfehlt ist, kann auch durch verfassungsrechtliche Erwägungen aufgrund keineswegs neuer Verfassungsgerichtshof-Erkenntnisse zur Bundeszuständigkeit für das "Volkswohnungswesen" (siehe Erläuterung, Seite 6) beschönigt werden. Es widerspricht auch dem in der Erläuterung ausdrücklich als nicht umkehrbar bezeichneten Verländerungsprozeß (siehe Seite 5), gleichsam als Bundeseintopf festzulegen, was "in der Regel für die minderbemittelte Bevölkerung in Betracht" kommt "und überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses breiter Schichten" dient. Wenn der Bundesregierung Ideologie vor Krisenbewältigung geht, sollte sie es klar sagen.

Diese Klarstellung wäre umso wichtiger, als die Vorlage eine dramatische Erhöhung der Rückzahlungskosten für laufende Wohnbauförderungsdarlehen vorsieht, was nur als Notopfer zur Krisenbewältigung zumutbar erschiene.

Zum I. Hauptstück**Zum Titel "Aufgaben und Gegenstand"****Zu § 1 Abs.):**

Der zweite Halbsatz wäre zu streichen. Bei der Objektförderung hat es sich praktisch als unkontrollierbar erwiesen, daß geförderte Wohnungen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Wegen des Zeitbedarfs der einschlägigen Verfahren und nicht zuletzt auch der Bauführung wären bei rigoröser Kontrolle überdies Haftungsprobleme (z.B. wegen Bezugserhöhungen des Wohnungswerbers vor dem durch Verzögerungen verschobenen Einzug in die geförderte Wohnung) zu gewärtigen, die es riskant erscheinen ließen, eine geförderte Wohnung zu bestellen, oder gar anzuzahlen.

Nicht zuletzt ergeben sich auch finanz- bzw. gesellschaftspolitische Probleme:

- Behördliche Kontrollen würden wegen der existentiellen Bedeutung des Bereiches Wohnen für die private Lebensführung sehr stark zur Verschleierung von Einkommen motivieren. Steuerausfälle wären die Folge.

- Hinge die Kontrolle von politischen Gremien ab, würde das die politische Abhängigkeit der Wohnungswerber verstärken.

Gänzlich verfehlt wäre es, sollte daran gedacht sein, Besserverdiener für alle Zeiten (z.B. auch nach Tilgung des Förderungsdarlehens) davon auszuschließen, ehemals geförderte Wohnungen zu beziehen. Es kann doch nicht beabsichtigt sein, daß etwa der besserverdienende Erbe einer Eigentums- oder Eintrittsberechtigte einer Mietwohnung gegebenenfalls nicht einziehen darf - oder gar ausziehen muß. Der gesamte geförderte Wohnbau würde damit auf Startwohnungs- bzw. auf Asylfunktion reduziert - gem. § 58 allenfalls sogar rückwirkend (Auslegungssache, ob dann auch ehemals geförderte, längst ausbezahlte Eigentumswohnungen allenfalls nur mehr an Personen vermietet werden könnten, die nicht mehr als ca. S 19.500.-- brutto monatlich verdienen und kein steuerpflichtiges Vermögen über S 500.000.--haben).

Zu § 1 Abs.2:

Die beabsichtigte Abschaffung der Förderung der Verbesserung größeren Umfangs wird weder in den Erläuterungen ausreichend begründet, noch wäre sie praktisch gerechtfertigt.

An größeren Sanierungen besteht nämlich erheblicher Bedarf, der vom Bundesministerium für Bauten und Technik offenbar unterschätzt wird - allenfalls deswegen, weil derzeit der Zugang zu diesem wichtigen Förderungsinstrument durch schwierige Verfahrensläufe weitgehend verschüttet ist.

Von 1975 - 1979 wurden fast 6.000 Wohnungen durch Verbesserungen größeren Umfangs saniert. Trotz des schwierigen Verfahrens hat sich die Verbesserung größeren Umfangs damit als Förderungsinstrument erwiesen, dessen Kapazität den Vergleich z.B. mit der Startwohnungs-Verbesserung keineswegs zu scheuen braucht, für die das Bautenministerium eine eigene Bundesverwaltung reaktiviert hat.

Da der Begriff "Umbau" bislang eng ausgelegt wird, wäre es fraglich, ob Verbesserungen größeren Umfangs bis zu dem in den Erläuterungen angekündigten neuen Wohnhausverbesserungsgesetz als Umbaumaßnahmen gefördert werden könnten. Wenn nicht, wäre die - in der herrschenden Krise jedenfalls zu vermeidende - Sanierungslücke durch Verlängerung der geltenden Förderung von Verbesserungen größeren Umfangs zu schließen. Dabei sollte die Inanspruchnahme von Förderungs-

mitteln erleichtert werden. Wie die Bundeskammer schon zur diesbezüglichen Novellierung des Wohnungsverbesserungsgesetzes aufgezeigt hat, verhindern Einkommensgrenzen größere, mehrere Wohnungen erfassende Verbesserungen. Wenn das angekündigte Wohnhausverbesserungsgesetz ebenfalls Einkommensgrenzen vorsieht, muß befürchtet werden, daß die mühsam eingeleitete, inzwischen angelauene Sanierung älterer Wohnhäuser wieder weitgehend gestoppt wird. Auch das Mietrechtsgesetz bietet ja keine Anreize, die einen Sanierungsstopp verhindern könnten - auch das Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung nicht.

In Z.2 wäre ausdrücklich der Umbau von und in verbesserungswürdigen Gebäuden anzuführen, weil ja nicht jede Umbaumaßnahme das ganze Gebäude umfaßt.

Zu § 1 Abs.3:

Mittelstandspolitisch bedenklich erscheint, daß von der geltenden Widmung geförderter Geschäftsräumlichkeiten für Kleinbetriebe abgegangen werden soll.

Im Sinne der bisherigen Praxis wäre auch davon auszugehen, daß Räume für Versorgungsleistungen gefördert werden, die der Wohnbevölkerung dienen - ohne strenge Prüfung, ob diese Leistungen unbedingt "erforderlich" sind. Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten im Zusammenhang mit der beabsichtigten Einschränkung der Wohnbauförderung auf den "primären Wohnbedarf" wäre dies sicherheitshalber klarzustellen.

Vornehmlich im verdichteten Flachbau wäre eine Förderung der Nahversorgung auch für Wohnhausanlagen mit weniger als 200 Wohnungen wichtig - und auch außerhalb eines geförderten Gebäudes zuzulassen, damit bestehende Nahversorgungsstrukturen ausgebaut werden können.

In Ballungsräumen ergibt sich die Nutzung ebenerdiger Räumlichkeiten für Geschäftslokale überdies nicht nur aus dem Erfordernis, die Bevölkerung mit Gütern oder Leistungen des täglichen Bedarfs zu versorgen, sondern die Lage zwingt praktisch dazu:

- Die Lebensqualität in ebenerdigen Wohnungen wäre - verglichen mit den übrigen Wohnungen - auffallend gering, an stark frequentierten Straßen oft überhaupt unzumutbar.

- 11 -

- Als Standard für Gewerbebetriebe sind solche Räume aber vielfach ausgesprochen günstig, zumal dann, wenn nicht nur Betriebe in Betracht gezogen werden können, die "täglichen Bedarf" der Wohnbevölkerung decken.
- Arbeitsmarkt - und vornehmlich verkehrspolitisch weist die - viel diskutierte - "gemischte Flächennutzung" Vorteile auf, die bei Wohnbauvorhaben im städtischen Raum durchaus überwiegen können. Vorausgesetzt, bauliche Maßnahmen schützen davor, daß die Wohnqualität beeinträchtigt wird.

Zum Titel "Begriffsbestimmungen"

Zu § 2 Z.1:

Abgesehen von der schon im Abschnitt a) erwähnten Divergenz zur mietrechtlichen Definition des Eigenheim-Begriffes trägt der Ausschluß in verdichteter Flachbauweise errichteter Gebäude aus dieser Begriffsabgrenzung kaum zu deren Klarheit bei. Erwähnenswert erschiene allenfalls, daß Eigenheimen im Grundbuch eigene Einlagezahlen zugeordnet sind.

Zu § 2 Z.2:

Grundsätzlich begrüßt wird die Erkenntnis, daß sich Reihen- bzw. Terrassenhäuser von Wohnungen in mehrgeschoßigen Gebäuden erheblich unterscheiden. Nach Marktforschungen werden sie ähnlich stark nachgefragt wie Eigenheime. Die entworfene Abgrenzung des für diese Gebäude gewählten Begriffes "in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude" ist aber zu eng:

- Bei Hanglage kann es sich durchaus um Gebäude mit mehr als 3 Geschoßen handeln; 4 oder 5-Terrassen-Geschoße sind keine Seltenheit.
- Wer die Gebäude geplant, eingereicht und errichtet hat, tut nichts zur Sache.

Als sachliche Kriterien kommen eher in Betracht:

- Gesamtanlage mit Gebäuden, die in Gruppen aneinandergebaut sind;
- Grundstücksbedarf einschließlich bebauter Flächen im Durchschnitt der Gesamtanlage höchstens 400 m² pro Wohnung;
- Anlagen zur gemeinsamen Benützung.

Die Marktgängigkeit der in Rede stehenden Gebäude ergibt sich daraus, daß jeder Wohnung ein Grundanteil als Garten bzw. als Terrasse zur individuellen Nutzung zugeordnet ist.

Zu § 2 Z.3 und 4:

Der begrifflichen Trennung von Klein- und Mittelwohnungen entsprechen keine darnach gesonderten Regelungen der Vorlage, die daran hinderten, einen einheitlichen Wohnungsbegriff in der Wohnbauförderung zu schaffen, der zwei Verbesserungen bringen könnte:

- Als Badegelegenheit sollten Sadenischen nicht mehr erwähnt werden, sondern nur mehr Baderäume.
- Die Mindestgröße könnte von 30 auf 35 m² angehoben werden.

Zu § 2 Z.5:

Statt des allenfalls zu Auslegungsschwierigkeiten führenden Begriffes "Umbau" sollte der eher praktikable Sanierungsbegriff verwendet werden. Auszuführen wäre dieser mit:

"Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, die hinsichtlich Bestanddauer, Wohnwert oder Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse einen Gebäudezustand bewirken, der einem Neubau angepaßt ist".

Diese zweckgerichtete Definition - unabhängig von der Art der Baumaßnahmen - soll eine durchgreifende Bestandssicherung zu sanierender Gebäude bewirken.

Zu § 2 Z.6:

Im Sinne der Erläuterung schlosse der entworfene Wohnheim-Begriff die Förderung zwischenbetrieblicher Ausbildungsstätten aus. Im Gegensatz zu den aktuellen Bemühungen, Jugendarbeitslosigkeit möglichst zu vermeiden, würden damit z.B. Lehrbauhöfe nicht mehr gefördert werden können.

Vor der in den Erläuterungen dargelegten wörtlichen Auslegung des Begriffes Wohnheim sollte - zumal in der herrschenden Krise - das praktische Erfordernis Vorrang haben: Ohne Wohnbauförderung könnten die Kammern bzw. die Fachorganisationen der gewerblichen Wirtschaft jedenfalls kaum mehr zwischenbetriebliche Ausbildungsstätten errichten. Es überrascht, daß dies mit dem im Bereiche der Bundesregierung lange intern beratenen Ministerialentwurf vorgeschlagen wird.

Zu § 2 Z.7:

Ebenso widerspricht es der zur Bewältigung der herrschenden Krise erforderlichen Politik, daß die Wohnbauförderung nach dem vorliegenden Entwurf praktisch zur Pfuscherförderung würde. Anders läßt sich der Hinweis auf Einsparungen der von den Wohnungswerbern aufzubringenden Eigenmittel ja kaum erklären. Wie schon in der zusammenfassenden grundsätzlichen Stellungnahme bemerkt, würden bei Verwirklichung dieses Vorhabens weitere ernste Einbrüche in die Beschäftigungslage riskiert.

Auch abgesehen von der herrschenden Krise erscheint die beabsichtigte Einladung zum Pfusch rechts-, wirtschafts- und steuerpolitisch äußerst bedenklich:

- Empfiehlt das Wohnbauförderungsgesetz Pfusch, verletzt es die Einheitlichkeit der Rechtsordnung, die ja auch die Gewerbeordnung umfaßt, welche Pfusch verbietet. Derartige Widersprüche in der Rechtsordnung erscheinen nicht zuletzt dazu geeignet, die politische Moral zu untergraben.
- Die Pfuscherförderung unterminiert die geordnete Betriebsstruktur. Schwarzarbeit bewirkt Schwarzgeld, dessen Gegenwert in der ordnungsgemäßen Betriebsführung fehlt.
- Schwarzarbeit vermindert das Abgabenaufkommen unmittelbar sowie durch die zwangsläufig "schwarze" Veranlagung von Schwarzgeld.

Unmittelbar nach dem Bekanntwerden erster Überlegungen für die nunmehr entworfene Pfuscherförderung hat die Bundeskammer mit dem Bundesministerium für Bauten und Technik Kontakt aufgenommen und die Zusage erhalten, daß vor derartigen Veränderungen der Wohnbauförderung Gespräche mit den betroffenen Bereichen der gewerblichen Wirtschaft stattfinden werden. Da der Entwurf nunmehr diese bedenklichen Veränderungen vorsieht, sollten diese Gespräche ehestmöglich stattfinden.

Gegenüber § 2 Z.8 des geltenden Wohnbauförderungsgesetzes 1968 erscheint die jetzt entworfene Definition der Normalausstattung im geförderten Wohnbau auch insgesamt rückschrittlich. Zusammen mit dem im Vorblatt ausdrücklich angeführten Ziel ausgelegt, daß nur der primäre Wohnbedarf befriedigt werden soll, könnte es großes Gewicht haben, daß jetzt die "größte Wirtschaftlichkeit hinsichtlich des Baukostenaufwandes" als erstes Kriterium für die Abgrenzung des Begriffes "normale Ausstattung" verlangt wird. Noch dazu weisen die Erläuterungen ausdrücklich

- 14 -

darauf hin, daß diese Definition "gestraft und auf die" - primären? - "Wohnbedürfnisse der Bewohner abgestellt" worden ist. Als - normative? - Erläuterung wird zu diesem Text darauf hingewiesen, daß der Bauträger das Gebäude und die darin befindlichen Wohnungen bauordnungsgemäß herzustellen hat. Heißt das, daß nur mehr der bauordnungsgemäß zulässige Mindeststandard gefördert werden soll? Gegenüber diversen Ankündigungen der Bundesregierung - z.B. im Zusammenhang mit dem Energiesparen - würde dies eine bemerkenswerte Kurskorrektur bedeuten, - die aber leider kaum geeignet erschiene, aus der herrschenden Krise herauszuführen, weil damit erst recht wieder private Initiative und wirtschaftliche Dynamik gebremst würden. Davon, daß nur mehr Billigst-Baustoffe den Bauordnungen gerade noch entsprechend billigst verarbeitet werden dürften - allenfalls noch dazu im Pfusch -. wären kaum Impulse für einen wirtschaftlichen Wiederaufschwung der gewerberechtlich befugten Unternehmen des Baubereiches zu erwarten. Qualitäts- und vergabepolitische Schwierigkeiten wären zu befürchten, wenn über eine "Abmagerung" der Normalausstattung geförderter Wohnungen das Bestbieterprinzip wieder vom Billigstbieterprinzip verdrängt werden sollte.

Zu § 2 Z.8:

Vom Nutzflächenbegriff hängt im geförderten Wohnbau viel ab. Wie schon im Abschnitt a) angeführt, schließt er z.B. die Benutzer von Eigentumswohnungen von Annuitätenzuschüssen aus, wenn die Annuitäten starr nach dem Nutzflächen-Schlüssel verteilt sein müssen. Als Maß für die beanspruchbare Förderung hat der Nutzflächen-Begriff den modernen Großanlagen-Wohnbau geprägt (dünne Wände nach "Nylonhemdtechnologie" mit der Gefahr von "Schimmelflecken als Standard-ausrüstung moderner Wohnungen") und damit die Sehnsucht nach Eigenheimen im Grünen verstärkt.

Die förderbaren Gesamtherstellungskosten sollten daher künftig eher nach dem umbauten Raum (Brutto-Rauminhalt) berechnet und im Sinne des § 19 Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt werden.

Jedenfalls ist der Nutzflächenbegriff laut Entwurf unklar. Der Hinweis auf die "entsprechenden Begriffe des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Mietrechtsgesetzes" hilft wenig - abgesehen von den schon im Abschnitt b) angeführten legislativen Mängeln:

- Trotz des Entwurfes wird es nämlich auch künftig notwendig sein, das Wohnungseigentumsgesetz mitzuberücksichtigen. Dieses bemißt die Nutzfläche grundsätzlich nach dem behördlich genehmigten Bauplan, nur bei Abweichungen über 2 % nach den Naturmaßen, deren Verbindlichkeit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeits- und nach dem Mietrechtsgesetz ausschließlich vorgeschrieben ist.
- Derzeit allgemein ungeregt ist die Frage, wie eine Loggia eingeordnet werden soll, nach Krassnig-Kohler zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 Nutzfläche, nach Faistenberger-Barta-Call zum Wohnungseigentumsgesetz und Popper zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unbeantwortet.
- Unklarheiten bestehen auch bei Räumen mit starker Dachschräge: nach dem Mietrechtsgesetz nicht, nach der Wohnbauförderungspraxis in einzelnen Ländern zu 2/3 Nutzfläche.
- Immer wieder treten auch wegen des Ausschlusses "für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestatteter Räume innerhalb einer Wohnung" Abgrenzungsschwierigkeiten auf (freiberufliche Tätigkeit?).
- In Krassnig-Kohler wird zum Nutzflächenbegriff des § 2 Abs.1 Z.9 Wohnbauförderungsgesetz 1968 auf die immer größere Bedeutung der Anrechnung von Terrassenflächen hingewiesen.

Trotz des durch die Bezeichnung Wohnbauförderungsgesetz 1983 bekundeten hohen Anspruchs geht der Entwurf weder auf die dargelegten Auslegungsschwierigkeiten ein, noch auf praktisch bedingte Erweiterungserfordernisse (Balkone und Terrassen nur als "Gesamtbaukosten" förderbar - somit auch auf Kosten von Nachbarn, die weder Balkon noch Terrasse haben).

Derzeit etwa 17 unterschiedliche Nutzflächendefinitionen ließen es geboten erscheinen, endlich klare Regeln zu schaffen. Dabei sollte die Definition erforderlichenfalls nach den verschiedenen Funktionen unterteilt werden, die dem Nutzflächenbegriff zukommen. In der Wohnbauförderung dient er hauptsächlich dazu, die förderbaren Höchstgrößen von Wohnung festzustellen, die Baukosten von Wohnungen bzw. Geschäftslokalen zu ermitteln und Mietzins bzw. Betriebskosten zu errechnen. Als Bedingung für die Gewährung von Annuitätenzuschüssen eignet sich der Nutzflächenbegriff freilich nicht (siehe Abschnitt a) sowie Bemerkungen zu § 31).

- 16 -

Für die Berechnung der höchstzulässigen Gesamtherstellungskosten sollte - wie erwähnt - von der Nutzfläche auf den Brutto-Rauminhalt übergegangen werden.

Definition:

Summe der Rauminhalte aller raumbildenden Gebäudeteile, gemessen am äußeren Gebäudeumriß ohne Zierteile, Gesimse und sonstige nicht raumbildende, herausragende Teile.

Sollte diese Umstellung nicht erreicht werden können, wäre wenigstens festzulegen, daß für alle Außenwände unabhängig vom Istmaß 30 cm Wandstärke für die Nutzflächenberechnung zur Ermittlung der förderbaren Gesamtherstellungskosten angenommen werden.

Zu § 2 Z.9:

Die Baukosten nach Nutzflächen-Anteilen der einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftsräume aufzuteilen, führt jedenfalls dann zu Schwierigkeiten, wenn nicht gänzlich neu gebaut, sondern saniert wird. Bei Sanierungen (Um-, Auf- und Zubauten) müssen die Kosten nach den jeweiligen Gegebenheiten zugerechnet werden können. Wie dies auch gemäß Wohnhaus-Wiederaufbau-Gesetz vorgesehen war, ist zunächst der für den gesamten Gebäudebereich anzusetzende Anteil festzustellen, der Rest sodann als Sonderkosten zu behandeln.

Zu § 2 Z.10:

Auslegungsprobleme erwachsen praktisch aus dem Lebensgefährten-Begriff. Nach dem Entwurf würde die Abgrenzung noch schwieriger, weil das Erfordernis der Dauer der in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft wegfallen soll. Gesellschaftspolitisch erscheint dies bedenklich, zumal dadurch nicht verheirateten Personen erheblich erleichtert werden könnte, kürzere "eheähnliche" Haushaltsgemeinschaften unter dem Gesichtspunkt der Berechnung des für die Förderung höchstzulässigen Familieneinkommens einzugehen.

Zu § 2 Z.13:

Vermögen, das kein Einkommen bewirkt, sollte für die Frage unerheblich bleiben, ob jemand eine Wohnbauförderung bekommen kann. Wirtschaftspolitisch ist es - zumal in der herrschenden Krise - besonders wichtig, daß es dem Mittelstand

erleichtert wird. Vermögenswerte trotz schlechter Ertragslagen in der Produktion zu belassen. Mittelständische Unternehmer für ihr ertragsloses Vermögen durch Ausschluß von der Wohnbauförderung zu bestrafen. wäre ebenso ungerecht, wie der Ausschluß jener Wohnungssuchenden, die vermögenssteuerpflichtige Ersparnisse deklarieren.

Zu § 2 Z.15 lit.a:

Besonderes Schwergewicht wäre auf erhaltungs- und verbesserungswürdige Gebäude zu legen. Zur Sanierung des Baubestandes aus der Gründerzeit wären daher vornehmlich Wohnhäuser zu renovieren, deren Baubewilligung vor dem 1. Jänner 1929 erteilt worden ist. Abgesehen von Häusern, die wegen des Altstadt- bzw. Denkmalschutzes erhalten werden müssen, sollte die Kostengrenze für die Sanierung in der Höhe der Neubau-Kosten liegen. Die Kosten für die erhaltene Bausubstanz sollten eingerechnet werden können. Demnach wäre Erhaltungswürdigkeit bei Gebäuden gegeben, deren Sanierung unter Einrechnung des Wertes der vorhandenen Bausubstanz keine höheren Baukosten erfordert als ein nach Nutzfläche vergleichbarer Neubau.

Zu § 2 Z.15 lit.b:

Theoretisch erscheint es begrüßenswert, daß nur die Verbesserung von Gebäuden gefördert werden soll, die dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechen und öffentlichen Interessen (Verkehrsrücksichten, Sanierungserfordernisse) nicht widersprechen. Praktisch erfolgt die Planung aber oft mit gutem Grund nach der "normativen Kraft des Faktischen". Verzögerungen bei der Anpassung bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sollten nicht dazu führen, daß Wohnbauförderungsmittel zurückgehalten werden, mit denen Aufträge vergeben werden können, derer die Wirtschaft dringend bedarf.

Zu § 4 Abs.1:

Wie zu § 2 Z.8 ausgeführt, führt die Bemessung der höchstzulässigen Gesamtbaukosten nach m² Nutzfläche zu Fehlentwicklungen (Vorschlag: Bemessung nach dem Brutto-Rauminhalt).

Klarzustellen wäre auch die Umsatzsteuer als Bestandteil der Herstellungskosten.

Zu § 4 Abs.3:

Begrüßt wird, daß die gegenüber der geltenden Rechtslage in der Diktion noch stärker betonte Winterbautätigkeit nach wie vor gefördert werden kann. Auch die

- 18 -

übrigen für die Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten vorgesehenen Tatbestände erscheinen gerechtfertigt (besondere Energienutzung, behindertengerechte Maßnahmen, unvorhersehbare Erschwernisse). Auslegungsschwierigkeiten im Verhältnis zu § 2 Z.7 wäre durch entsprechende Erläuterung zu begegnen.

Zu § 5:

Die geplante Verpflichtung der Länder, künftig durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden zu erlassen, widerspricht § 1 Abs.2 Z.4 Vergabegesetz-Regierungsvorlage, wonach in den Angelegenheiten der Vergabe von Leistungen durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen, sofern die Finanzierung ihrer Aufträge überwiegend aus Mitteln des Bundes, der Länder oder der Gemeinden erfolgt, die Gesetzgebung Bundessache ist, die Vollziehung Landessache.

Aus der Erläuterung dazu könnte allenfalls geschlossen werden, daß die Bundesregierung von dem noch in diesem Frühjahr groß angekündigten Vergabegesetz-Vorhaben Abstand genommen hat. Statt der öffentlichen Ausschreibung den Vorzug zu geben, wie dies § 7 Vergabegesetz-Regierungsvorlage vorsieht, nennen die Erläuterungen vorrangig die freihändige Vergabe, dann erst eine beschränkte und am Schluß eine öffentliche Ausschreibung. Als allerletzte Möglichkeit wird den Ländern freigestellt, "in der Verordnung die Beachtung der ÖNORM A 2050 verbindlich vorzusehen".

Dafür wird aber der Geltungsbereich für die vorgeschriebenen Länder-Verordnungen viel weiter gefaßt, als dies bei den Gesprächen über die Vergabegesetz-Regierungsvorlage für den geförderten Wohnbau vereinbart worden ist. Ausnahmen wären jedenfalls Bauträger, die Unternehmen sind, für welche der Ausnahmetatbestand gem. § 2 Abs.1 Z.4 (letzter Fall) Vergabegesetz-Regierungsvorlage zutrifft (Mitglieder der Kammern der gewerblichen Wirtschaft).

Daß auch für den privaten Eigenheimbau vergaberechtliche Bestimmungen gelten sollen, erscheint als bemerkenswert bürokratischer Ansatz dazu, wirtschaftsschädigende Entwicklungen in diesem Bereiche in den Griff zu bekommen. Dafür würde es aber genügen, die Einhaltung des bestehenden Pfusch-Verbotes zu sichern (siehe auch Bemerkungen zu den §§ 2 Z.7, 25 Z.3, 40 Abs.2, 42 Abs.1).

Es wird daher vorgeschlagen, die nach der Vergabegesetz-Regierungsvorlage in Aussicht genommenen vergaberechtlichen Regelungen für die gemeinnützigen

Wohnbauvereinigungen im Sinne des § 1 Abs.2 Z.4 der erwähnten Regierungsvorlage ehest einzuführen. Sollte das Wohnbauförderungsrecht vor dem Inkrafttreten der Vergaberechtsreform geändert werden, käme in Betracht, die Regelungen des Vergabegesetzes für die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen zeitlich vorzuziehen. Die in diesem Bereich immer wieder auftretenden Probleme würden dies sachlich rechtfertigen.

Zum Titel "Umfang der Förderung"

Zu § 6 Abs.1 Z.1:

In dicht verbauten Gebieten bzw. an stark frequentierten Verkehrswegen ist es praktisch schwierig, einheitliche Wohngebäude zu schaffen. Gemischte Gebäudenutzung erweist sich allenthalben eher als zweckmäßig. Dazu sollten die Bauausstattungen (vornehmlich zusätzlicher Schallschutz) ebenfalls gefördert werden, welche die Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglichen (siehe auch die Bemerkungen zu § 1 Abs.3).

Zu § 6 Abs.1 Z.1 - 4:

Der Förderungsumfang sollte nicht auf die Errichtung von Baulichkeiten eingeschränkt werden. Durch den Begriff "Schaffung" käme besser zum Ausdruck, daß ja auch die Sanierung von Baulichkeiten gefördert werden soll.

Zu § 6 Abs.1 Z.3:

Praktisch werden Garagen als Gemeinschaftsanlagen gefördert. In dichtverbauten sowie in Stadterneuerungsgebieten (z.B. Wohn-, Straßen- und Hofgemeinschaften) sind Garagen aber nicht immer in dem Wohngebäude unterzubringen, dem sie dienen. Anteilige Förderungsmittel sollten daher bei externer Unterbringung verfügbar sein. Der tatsächlichen Bedarfslage entsprechend sollten die Förderungsmittel auch dann nicht verloren gehen, wenn statt eines Neubaus ein bestehendes Wohnhaus saniert wird, wofür behördliche Garagen-Vorschreibungen nicht bestehen.

Formulierungsvorschlag:

- "3. Die Schaffung von Abstellplätzen (Garagen) für Kraftfahrzeuge bis zu derjenigen Anzahl, die bei Neubauten aufgrund behördlicher Vorschreibungen herzustellen sind; sofern diese im Gebäude selbst oder innerhalb

- 20 -

der Wohnhausanlage nicht untergebracht werden können. Beschaffung eines geeigneten Ersatzes."

Zu § 6 Abs.2:

Der Entwurf bringt den im Wohnbauförderungsgesetz neuen Hinweis, daß bei Eigenheimen mit 2 Klein- oder Mittelwohnungen die Förderung nur die Errichtung der vom Förderungswerber zu benützenden Wohnung umfaßt, es sei denn, daß die 2. Wohnung von dem Förderungswerber nahestehenden Personen oder von dessen Mitarbeitern benutzt werden soll. Dies entspricht Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnungen von Bundesländern, die schon jetzt vorsehen, daß die Wohnbauförderung nur dem Wohnbedarf des Förderungswerbers samt nahen Angehörigen zu dienen hat.

Begrüßt wird, daß für die 2. Wohnung in einem Eigenheim auch dann Förderungsmittel beansprucht werden können, wenn diese der Unterbringung von Mitarbeitern dient. Auch da braucht somit, ebenso wie für die Unterbringung naher Angehöriger - nicht Wohnungseigentum begründet werden, um Mittel aus der Wohnbauförderung zu erhalten. Dies trägt der Einkommensteuergesetznovelle. BGBl.520/1981, Rechnung (§ 18 Abs.2 Z.3), die den Begriff Eigenheim als Wohnhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen abgegrenzt hat. Auch das Bewertungsgesetz sollte diese Rechtslage berücksichtigen. Bewertungsrechtliche Bestimmungen führen nämlich noch immer dazu, daß Eigenheime mit 2 gleich großen Klein- oder Mittelwohnungen als Mietwohngrundstück nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes wesentlich höher zu bewerten sind als Einfamilienhäuser, zudem ohne Einfamilienhaus-Freibetrag.

Dem mit dem Entwurf gesetzten ersten Schritt sollte die noch fehlende Koordination im Steuerrecht folgen.

Zum Titel "Aufbringung der Förderungsmittel"

Zu § 7 Abs.2:

Die Umleitung von Wohnbauförderungsmitteln, die der allgemeinen Wohnbauförderung dienen sollten, auf die vom Bund verwaltete Startwohnungs-Förderung soll nach dem Entwurf nunmehr auch im Wohnbauförderungsgesetz verankert werden. Die Bundeskammer hat sich zum Startwohnungsgesetz gegen die - nunmehr bereits eingerichtete - Zweigleisigkeit der Verwaltung ausgesprochen. Da der Entwurf

diese Frage neuerlich aufgreift, ist zum Startwohnungsgesetz nach der sich immer deutlicher abzeichnenden Entwicklung festzustellen, daß der Anreiz zur Schaffung von Startwohnungen hauptsächlich in der Lockerung bedarfswidriger mietrechtlicher Eingriffe in die Vertragsfreiheit besteht. Demgemäß sollte der für Startwohnungen in Betracht kommende Personenkreis ehest erweitert werden (siehe auch Abschnitt 3 der Detailbemerkungen).

Zum Titel "Leistungen des Bundes"

Zu § 8:

Bundes-Mehrleistungen sind nicht vorgesehen, insofern kann durchaus von einer "verländerten Wohnbauförderung" gesprochen werden (durchschnittliche Länderbeiträge 1/6 der Budgets). Außerdem bestehen noch zusätzliche Landes-Wohnbauförderungen.

Diese Beitragsverhältnisse fallen gerade wegen der herrschenden Budgetkrise verstärkt ins Gewicht. Da offenbar keine zusätzlichen Bundesmittel eingesetzt werden können, sollte sich der Bund künftig unkoordinierten Vorgehens tunlichst enthalten. Wohnbauförderungs-"Parallelverwaltungen" führen ja nur zur Verschwendung von Wohnbauförderungsmitteln, die zur Krisenbewältigung dringend gebraucht würden.

Im Sinne seiner Koordinationsaufgabe läge es am Bund, einen einheitlichen Rahmen dafür zu schaffen, wie die als Ziel der Vorlage im Vorblatt angeführte Verstärkung des Rückflusses aushaftender Wohnbauförderungsmittel erreicht werden kann. Die begünstigte Rückzahlung von Wohnbauförderungsdarlehen mit Ende dieses Jahres auslaufen zu lassen, könnte nicht als konstruktiver Bundesbeitrag zur Lösung dieses Problems betrachtet werden (siehe auch Bemerkungen zu den §§ 49 Abs.5 sowie 54). Als Sofortmaßnahme wäre die Frist zu verlängern, zumal die aktuelle Diskussion das Interesse an freiwilligen Rückzahlungen erhöhen könnte.

Zum Titel "Zuteilung der Bundesmittel"

Zu § 9:

Die Bundesmittel-Zuteilung nach dem jeweils letzten Volkszählungs-Ergebnis erscheint zweckmäßig. Der entworfenen Regelung widerspricht die - normative? - Erläuterung, wonach "eine etwa festzustellende Bevölkerungsabnahme nicht zu berücksichtigen" sein soll. Gerade in Anbetracht der herrschenden Krise wäre es

- 22 -

verfehlt. Einnahmenausfälle einfach zu ignorieren. Zu gewärtigende Rückgänge für die Wohnbauförderung zweckgebundener Mittel sollten dazu veranlassen, diese Förderung so zu gestalten, daß sie möglichst viel Privatinitiative in Bewegung setzt.

Zum Titel "Leistungen der Länder und Gemeinden"

Zu § 10 Abs.2:

Für die Entwicklung der räumlichen Struktur wäre wichtig, daß Sanierungsvorhaben nicht zu kurz kommen. Deshalb sollte vorgesehen werden, daß 1/3 der Förderungsmittel für Sanierungen gem. § 1 Abs.2 Z.2 bereitstehen.

Zu § 10 Abs.4:

Nach dem Entwurf sollen die Länder die Förderungsmittel zumindest zu 2 % über dem jeweils geltenden Höchstzinssatz laut Kreditwesengesetz anlegen. Da es sich um praktisch täglich fälliges Geld handelt, ist dieser Zinssatz unrealistisch. Von einer derartigen Vorschrift sollte abgesehen werden.

Zu § 10 Abs.5:

Wenn Gemeinden die Errichtung geförderter Wohnungen mit preisgünstigen Baugrundstücken unterstützen, stellt dies eine im Vergleich mit der Wohnbauförderung beachtliche Hilfe dar, die sich einer gesetzlichen Regelung weitgehend entzieht. Spekulationen können in diesem Zusammenhange praktisch nur schwierig vermieden werden. Allenfalls käme in Betracht, daß die Gemeinden den Unterschiedsbetrag zum Marktpreis nicht gänzlich herschenken, sondern langfristig und zinsfrei vorstrecken. Der wohnbaufördernde Zweck könnte auch so erreicht werden, ein allfälliger Anschein nicht ausschließlich sachlich begründeter unterschiedlicher Behandlung einzelner Bauträger wäre dadurch einfacher zu vermeiden. Dies vornehmlich auch durch Valorisierungen (z.B. nach dem Verbraucherpreisindex) bei Weiterveräußerung an nichtbegünstigte Personen.

Zum Titel "Wohnbauprogramme"

Zu § 11:

Die Erläuterungen "verpacken" die Bestimmung so, als handle es sich bei Wohnbauprogrammen um etwas Neues. Tatsächlich sieht schon § 25 des geltenden Wohnbauförderungsgesetzes 1968 5-jährige Wohnbauprogramme der Länder vor.

Zum Titel "Wohnbauforschung"

Zu § 12 Abs.1:

Der Entwurf strafft die Zweckwidmung der Wohnbauforschungsmittel durch Verzicht auf die Förderung von Einrichtungen, die sich mit der Forschung auf dem Gebiet des Wohnungsbaues befassen. Subventionen für die Unterhaltung einschlägiger Forschungsapparate bzw. Verwaltungen würden damit nicht mehr möglich sein.

Zu § 12 Abs.2:

In einem bemerkenswerten Gegensatz zur Straffung der Zweckwidmung nach § 12 Abs.1 steht, daß Wohnbauforschungsmittel weiterhin auch unabhängig von Forschungsarbeiten "für Zwecke der Dokumentation und Information für den Bereich des Wohnungsbaues" verwendbar sein sollen. Im Sinne der Erläuterungen dazu sollte gesetzlich festgelegt werden, daß nur Dokumentation und Information im Zusammenhang mit Wohnbauforschung förderbar ist, bei deren Gestaltung ja schon aus Gründen wissenschaftlicher Objektivität "alle Aspekte des Wohnungsbaues zu beachten sind".

Zu § 12 Abs.5:

Für die institutionelle Begutachtung von Wohnbauforschungs-Förderungsansuchen (Beirat für Wohnbauforschung) sollte eine entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen werden. Bedenklich erscheint, daß der Entwurf bloß die Möglichkeit vorsieht, daß zur fachlichen Beurteilung der Förderungsansuchen Sachverständige herangezogen werden können. Die bisherige Begutachtungspraxis hat gezeigt, daß die Mitwirkung der Bundeskammer zur sachgerechten Entscheidungsfindung beigetragen hat. Gemäß Erläuterung zu § 12 Abs.1 soll "in den Vordergrund der Wohnbauforschung das konkrete Forschungsvorhaben" gestellt werden. § 12 Abs.3 verlangt ausdrücklich "Praxisnähe der betreffenden Forschungsvorhaben". Die Bundeskammer erwartet daher, daß sie jedenfalls auch künftig Gelegenheit zu einer entsprechend zu berücksichtigenden Begutachtung der Wohnbauforschungs-Förderungsansuchen hat.

Zu § 13 Abs.3:

Daß Forschungsergebnisse unmittelbaren wirtschaftlichen Nutzen für den Förderungsempfänger haben, ist der Preis dafür, daß Forschungsvorhaben praxisnah sind.

"Bestraft" man den Forschungsförderungsempfänger für den Nutzen, den er aus seiner Forschung zieht, dadurch, daß man ihn die Kosten zahlen läßt, die er gefördert haben möchte. bewirkt dies regelmäßig, daß unmittelbarer Praxisbezug zurückgedrängt wird (zumindest aus den diversen Dispositionen bzw. Forschungsberichten). Ursprünglich praxisnahe Projekte werden aber regelmäßig kaum billiger dadurch, daß sie stärker wissenschaftlich aufbereitet bzw. verallgemeinert und aus ihrer praktischen Einbindung herausgelöst werden. Vermeintliche Kostenersparnis erscheint daher geeignet, förderbare Forschungskosten zu multiplizieren.

Abgesehen davon, wäre die Diskriminierung der Forschung für industriell-gewerbliche Zwecke gegenüber der institutionalisierten Forschung grundsätzlich bedenklich. Im Beirat für Wohnbauforschung ist über dieses Problem eingehend diskutiert worden. Die Bundeskammer tritt mit Nachdruck dafür ein, daß die gerade zur Bewältigung der herrschenden Wirtschaftskrise vorrangige industriell-gewerbliche Forschung nicht benachteiligt wird. Es wäre nicht einzusehen, daß etwa Wohnbau-Öffentlichkeitsarbeit als "Wohnbauforschung" voll gefördert würde, aber Firmen, die tatsächlich Wohnbauforschung leisten, ihren Aufwand nicht gefördert erhielten, wenn sie das ohnehin nicht ganz einfache Förderungsverfahren auf sich nehmen und sich verpflichten, die Forschungsergebnisse zu veröffentlichen.

Zu § 15 Abs.2:

Der ausdrückliche Gewinnausschluß für die geförderte Veröffentlichung von Forschungsergebnissen läßt die Frage offen, ob bei Dokumentations- und Informationsaufträgen mehr abgegolten werden darf, als die Kosten für die Veröffentlichung ausmachen (Förderung von Publikationsorganen bzw. deren Trägerinstitutionen).

Wenn es schon - offenbar aufgrund der mit verschiedenen Abrechnungen gemachten Erfahrungen - notwendig erscheint, an sich ohnehin aufgrund der erforderlichen sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Verwendung der Wohnbauforschungsmittel selbstverständliche Regelungen zu treffen, dann sollte das wenigstens so erfolgen, daß Kasuistik nicht neue Mißbrauchsmöglichkeiten deckt.

Zum Titel "Grundsätze für die Gewährung einer Förderung"

Zu § 16:

Statt des nach dem geltenden Wohnbauförderungsgesetz 1968 für das Unterbleiben der Förderung maßgeblichen Tatbestandes (§ 8 Abs.1, 2. Satz - Grundstücks- oder

Aufschließungskosten unwirtschaftlich) listet der Entwurf vier Grundsatz-Tatbestände auf, die "bei der Gewährung einer Förderung zu beachten" sind (angemessene Grundstückspreise, wirtschaftliche Aufschließungskosten, Verkehrserschließung und Versorgungseinrichtungen sowie zeitgemäße Wohnbedürfnisse, insbesondere Lärmschutz). Diese Grundsätze haben durchaus ihre Berechtigung. Praktisch gibt es aber kaum ein Bauvorhaben, bei dem allen diesen Prinzipien voll entsprochen wäre. Diese müssen daher so ausgelegt werden, daß der zu betrachtende Fall an vergleichbaren gemessen wird. Alle Grundsatz-Tatbestände sind jedenfalls nach der örtlichen Lage unterschiedlich auszulegen. Sehr eindrucksvoll ist das aus den unterschiedlichen Grundstückspreisen ersichtlich.

Für die Gestaltung der Bauvorhaben (Z.4) bedeutet dies, daß der hier festgelegte Grundsatz auch bei der festzulegenden "normalen Ausstattung" (§ 2 Z.7 - siehe Bemerkungen dazu) zu berücksichtigen sein wird. Die ausdrückliche Betonung der Gestaltung der Bauvorhaben nach den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen, insbesondere Lärmschutz, steht vornehmlich dazu in einem Spannungsverhältnis, daß der Entwurf bei der Abgrenzung der normalen Ausstattung das Kriterium der "größten Wirtschaftlichkeit" an die erste Stelle reiht und im Vorblatt das Ziel der Wohnbauförderung ausdrücklich auf die Befriedigung des primären Wohnbedarfs zurücknimmt. Es sollte zeitgerecht Vorsorge dafür getroffen werden, daß nicht durch zu tief angesetzte Grenzen für die förderbaren Baukosten Bauvorhaben in verschiedenen Lagen gänzlich unterbleiben müssen, weil die dort entstehenden Kosten nicht gedeckt werden können. Der geförderte Wohnbau würde damit vornehmlich aus Zentren verdrängt, zu deren Belegung er beizutragen hätte. Friktionen gingen außerdem auf Kosten der Wirtschaft, die durch zu geringe Kostensätze doppelt betroffen wäre: Qualitätspolitisch (siehe die Bemerkungen zu § 2 Z.7) und durch Verfahrensverzögerungen aus dem Widerstreit Normalausstattung -Förderungsgrundsätze.

Zu § 16 Z.4:

Bei der Umschreibung der "zeitgemäßen Wohnbedürfnisse" mit der Wendung "insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes" bleibt offen, warum nicht auch andere zeitgemäße Wohnbedürfnisse genannt werden, z.B. der Wärmeschutz, dem ja die Gesamtbaulichkeit nach § 3 des Entwurfes um 5 % besser entsprechen muß, als nach der Vereinbarung über die Einsparung von Energie (BGBl.351/1980) festgelegt.

- 26 -

Da die Grundsätze für die Gewährung einer Förderung weitgehend den Förderungsumfang gem. § 6 des Entwurfs zum Gegenstand haben, wären entsprechende Verweisungen auf die förderbaren Maßnahmen angebracht, denen somit "Grundsatzcharakter" zukommt.

Als Grundsatzhinweis erschiene erwähnenswert, daß bei Bauvorhaben möglichst auch Anforderungen der Stadtbildpflege berücksichtigt werden sollen.

Zu § 17 Abs.2 und 3:

Gegenüber dem geltenden Wohnbauförderungsgesetz neu wäre das Erfordernis, für Hypothekendarlehen nur Zinsen zu zahlen, die höchstens 2 % über der zum Zusicherungszeitpunkt bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen (bisher 2,5 %, 10-jährige Anleihelaufzeit). Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, daß die Zinssätze für Hypothekendarlehen regelmäßig unter der derzeit gültigen Grenze (2,5 % über der letzten öffentlichen Anleihe) geblieben sind. Bei Herabsetzung dieser Grenze auf 2 % sinkt diese Wahrscheinlichkeit erheblich. Die Darlehenszinssätze müßten voraussichtlich häufig verändert werden. Das wäre schon wegen des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes zu vermeiden. Wegen praktisch zu gewärtigender Schwierigkeiten wäre auch vom letzten Satz des Absatzes 2 Abstand zu nehmen (Ungültigkeit von Vereinbarungen bei der Zusicherung von Darlehen).

Bemerkenswert erscheint in diesem Zusammenhang aber auch die Bedeutung der kontinuierlichen Bausparfinanzierung (mehrjährige Ansparzeit von Eigenmitteln entsprechenden Ausmaßes - langfristig gleichbleibende Zinssätze). Dieses Finanzierungssystem sollte jedenfalls gewahrt, möglichst ausgebaut werden. Im übrigen wären stärkere Erhöhungen der Hypothekar- durch steigende Kapitalmarktzinsen nicht durch marktwidrige - und kaum effektive - Vorschriften abzufangen, sondern eher mit Annuitätenzuschüssen, von denen aber auch die Finanzierung von Eigenheimen nicht ausgeschlossen werden dürfte.

Zum Titel "Art der Förderung"

Zu § 18:

Neu gegenüber dem geltenden Wohnbauförderungsgesetz 1968 (§§ 9 und 10) ist, daß neben dem Eigentümer nicht mehr ausdrücklich auch der Miteigentümer als

Förderungswerber genannt ist. Da auch Miteigentum Eigentum ist, erscheint dies praktisch nicht als Veränderung der meritorischen Rechtslage. Eine derartige Änderung wäre auch sachlich nicht begründet.

Zu § 18 Abs.1 Z.4:

Gegenüber der derzeitigen Wohnbeihilfe erscheint die entworfene wesentlich verändert. Abgesehen von den rechtlichen Anspruchsvoraussetzungen - bestehen neue faktische. Die an sich zu begrüßende Subjektförderung bewirkt, daß der Anteil der Wohnbauförderungsmittel schrumpft, der tatsächlich noch zum Bauen zur Verfügung steht. Der sich krisenbedingt schneller schließenden Schere, weniger Wohnbauförderungsmittel - mehr Wohnbeihilfe-Erfordernisse, sollte zumindest jetzt noch durch Verzicht auf vermeidbare Aktionen Rechnung getragen werden, die außer Verwaltungskosten kaum etwas bringen.

Zu § 18 Abs.3:

Unzweckmäßig wäre, die Förderungsmaßnahme Bürgschaft nicht gleichzeitig mit den Förderungsmaßnahmen Eigenmittellersatzdarlehen, Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfe zuzulassen. Die Bürgschaftsübernahme bliebe damit praktisch totes Förderungsrecht (siehe Bemerkungen zu § 37).

Vor allem Eigenmittellersatzdarlehen und Wohnbeihilfe sollten das Fangnetz dafür bilden, daß Förderungs-Bürgschaften die Wohnbaufinanzierung durch Kapitalmarktdarlehen spürbar erleichtern und damit private Initiativen wecken.

Zum Titel "Förderungswerber"

Zu § 19 Abs.1:

Wie schon zu § 6 Abs.1 bemerkt, sollte statt des Wortes "Errichtung" der Begriff "Schaffung" verwendet werden.

In Z.1 lit.b wäre vor den Worten "zur Überlassung in Miete" der Klammerausdruck "(Geschäftsräumen)" zu ergänzen.

In Z.2 lit.b wäre in dem Konditionalsatz nach dem Wort "sofern" der Begriff "sie" zu ergänzen durch: "die Klein- oder Mittelwohnungen". Schon aus dienstrechtlichen

Gründen kann es ja nicht in Betracht kommen, daß Dienstnehmer von Gemeinden zur - wohl kaum erlaubten - Nebenbeschäftigung Geschäftsräume zur sonstigen Nutzung erhalten.

Zu Z.3 lit.b:

Nach den Worten "in Miete" wäre vor dem Beistrich anzuführen: "mit Kaufanwartschaft".

Finanzierungsengpässe bleiben auch gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht erspart. Sie kommen bei der Kalkulation neuer Bauführungen zum Tragen, verteuern damit das Wohnungsangebot, verringern den Absatz und damit das Bauvolumen. Nach dem im Vorblatt zum Entwurf ausdrücklich angeführten Ziel, den Rückfluß gewährter öffentlicher Zuwendungen im Interesse der Erhaltung des Förderungspotentials zu intensivieren, dürften auch die Einnahmemöglichkeiten aus dem Verkauf von Wohnungen nicht außer Acht gelassen werden. Dies wäre ja eine Möglichkeit, mit der Privatinitiative in besonderer Weise geweckt werden könnte. Wer das Eigentum an einer Wohnung erwerben kann, die er nur als Mieter bewohnt, ist regelmäßig eher zu nennenswerten finanziellen Leistungen bereit. Durch entsprechende Kontrolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre sicherzustellen, daß die Erträge voll der zur Krisenbewältigung erforderlichen Ankurbelung des Wohnbaus zugute kommen. Es wäre bedauerlich, wenn ein noch bestehendes namhaftes Finanzierungspotential nicht zur Krisenbewältigung genützt werden könnte, weil gegen praktisch allgemein nachgefragtes Wohnungseigentum noch überkommene Vorbehalte bestehen. Krisenbewältigung sollte auch im Wohnbau nicht an Strukturkonservierung scheitern (siehe auch Abschnitt 3 der Bemerkungen). Auf einschlägige parlamentarische Initiativen wird ergänzend hingewiesen.

Nach Z.3 wäre als neue Z.4 einzufügen:

- "4. gewerblichen Bauträgern (§ 259 Gewerbeordnung 1973) mit dem Sitz im Inland zur Errichtung von
- a) Eigenheimen sowie Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum).
 - b) Klein- und Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete."

Es besteht kein Anlaß dazu, gewerbliche Bauträger davon auszuschließen, geförderte Wohnungen, insbesondere auch Mietwohnungen, zu schaffen - dies auch unter Würdigung der aktuellen Diskussion über den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Überdies erscheint gerade die gewerbliche Wohnungswirtschaft berufen, Marktlücken zu bedienen, wie sie die stadtbilderhaltende Sanierung bietet. Auch bei der Behebung der Teilkriegsschäden hat sich ja die gewerbliche Wohnungswirtschaft besonders bewährt.

Die bisherige Z.4 des Entwurfs wäre in Z.5 umzubenennen. Die Wendung "juristischen Personen" wäre aufgrund der immer wieder auftretenden Abgrenzungsschwierigkeiten zu ergänzen um die Worte "sowie Personengesellschaften". Nach lit.a derselben wäre als neue lit.b einzufügen:

"b) Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete."

die bisherige lit.b wäre in lit.c umzubenennen.

Die derzeitige Z.5 wäre in Z.6 umzubenennen.

Als neue Z.7 wäre einzufügen:

"7. Vereinigungen von österreichischen Staatsbürgern, nach Satzung oder sonstiger Verfassung und tatsächlicher Geschäftsführung eingerichtet zur Schaffung von

- a) Reihenhäusern oder Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum).
- b) Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete."

Der Eigenvorsorgegedanken ist auch im Wohnbau besonders wichtig. Demgemäß wäre privaten Initiativen ausreichend Raum zu geben. Gruppen, die sich zur gemeinsamen Errichtung von Mehrwohnungsobjekten zusammenfinden, sollte die Förderung nicht versagt bleiben.

Anzufügen wäre als neue Z.8:

"8. Bei Sanierungen (§ 1 Abs.2 Z.2) den Liegenschaftseigentümern zur Schaffung von Klein- oder Mittelwohnungen, wenn sich die Liegenschaftseigentümer verpflichten, die Wohnungen an begünstigte Personen (§ 20)

- a) ins Wohnungseigentum zu übertragen,
- b) in Miete zu überlassen,
- c) Dienstnehmern in Miete oder sonstiger Nutzung zu überlassen."

Bei Sanierungen kommt es darauf an, daß die Eigentümer mitmachen, denen die zu sanierenden Objekte gehören. Eine Unterscheidung nach unterschiedlich förderungswürdigen Eigentümern verzögert erfahrungsgemäß längst fällige Sanierungen.

Zu § 19 Abs.4:

Diese Bestimmung ist ersatzlos zu streichen. Wenn Arbeitgeber in der herrschenden Krise für Mitarbeiter Dienstwohnungen errichten (und damit z.B. längerfristiges Pendeln erleichtern oder eine Wohnsitzverlegung an den Arbeitsort ermöglichen), sollte dies von der Bundesregierung begrüßt und nicht an Bedingungen geknüpft werden, die vielfach - nicht zuletzt auch von den betroffenen Mitarbeitern - als Zumutung zu betrachten sind (zum Mobilitätsproblem - siehe Abschnitt 3 der Bemerkungen.)

Zu § 19 Abs.5:

Die Kontrolle gemeinnütziger Bauvereinigungen sollte aufgrund der in letzter Zeit gemachten Erfahrungen sehr genau erfolgen. Fehlentwicklungen gehen nicht nur längerfristig zu Lasten des Bauvolumens, in der herrschenden Krise sind sie geeignet, den Anstoß zu Insolvenzwellen zu geben.

neu: § 19 Abs.6:

Nach Abs.5 wäre analog zur vorgeschlagenen Z.4 des Abs.1 folgender Abs.6 anzufügen:

- (6) Die gewerblichen Wohnbauträger gem. Z.4 haben durch Vorlage einer Bestätigung der zuständigen Berufsorganisation nachzuweisen
- a) das Vorliegen einer Gewerbeberechtigung gem. § 259 Gewerbeordnung 1973,
 - b) die Berechtigung zur Führung von Anderkonten im Sinne der Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Immobilienmakler und Immobilienverwalter in der geltenden Fassung, herausgegeben vom Verband österreichischer Banken und Bankiers.

Zum Titel "Begünstigte Personen"Zu § 20 Abs.2:

Als Anreiz für vorzeitige Rückzahlungen wäre klarzustellen, daß geförderte Eigenheime und Wohnungen nach Rückzahlung der Förderungsdarlehen frei übertragen werden können. Schon jetzt ist ja die einzige in Betracht kommende Sanktion des gegenständlichen Verfügungsverbotes die Kündigung von Förderungsdarlehen.

- 31 -

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß es außerhalb der Finanzverwaltung praktisch unmöglich ist, Einkommensangaben zu kontrollieren. Die gegenständlichen Vorschriften sind zunehmend problematisch. Je einschneidender einschlägige Einkommensgrenzen werden, umso belastender wird die Frage, inwieweit diese Vorschriften ohne Kontrollmöglichkeiten überhaupt angewandt werden können. Zur Vermeidung von Friktionen in der Wohnbauförderung und damit im Baugeschehen sollten die Einkommensgrenzen schon aus diesem Grund ausreichend hoch angesetzt werden, auf Vermögensgrenzen wäre überhaupt zu verzichten. Zu groß erscheint das Risiko, daß das Beharren auf kaum kontrollierbaren Vorschriften geringerer Bedeutung dazu veranlaßt, für die Funktion der Wohnbauförderung zur Krisenbewältigung wesentliche Regeln ebenfalls zu verletzen (z.B. Verwendung der Wohnbauförderungsmittel für Aufträge an befugte Unternehmen).

Zu § 20 Abs.3 2. Satz:

Sachlich unbegründet erscheint, daß gemeinnützige Bauvereinigungen exklusiv in der Lage sein sollen, geförderte Dienstnehmer-Wohnungen zu Marktpreisen zu verkaufen. Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen Arbeitgebern Wohnungen für deren Dienstnehmer verkaufen, hätten sie ausschließlich Kostenersatz zu verlangen.

Zu § 21 Abs.1 Z.3:

Der Förderungsausschluß von Personen mit einem steuerpflichtigen Vermögen über S 500.000,-- ist zu streichen. Er würde Personengruppen sachlich ungerechtfertigt benachteiligen, die Vermögen mit geringem Ertrag veranlagt haben, deren Einkommen daher die für die Wohnbauförderung maßgeblichen Grenzen nicht übersteigt. Das neue Wohnbauförderungsgesetz würde zum "Klassengesetz".

Abgesehen von diesen grundlegenden gesellschaftspolitischen Bedenken ist darauf hinzuweisen, daß mit der in Aussicht genommenen Bestimmung ordnungsgemäßes Ansparen für Wohnungen mit dem Entfall der Wohnbauförderung bestraft würde.

Zu § 21 Abs.2:

Die Grenzen für das höchstzulässige Jahreseinkommen sind laut Entwurf gegenüber dem mit der Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 laut BGBl.560/1980 festgelegten Stand unverändert geblieben. Real bedeutet dies eine Verminderung.

- 32 -

Das heißt, daß Wohnungsinteressenten mit mehr Kaufkraft nicht durch die Wohnbauförderung dazu angeregt werden sollen, ihr Geld für Wohnungen auszugeben. Der Bauwirtschaft droht daher Kaufkraft verloren zu gehen, die gerade jetzt zur Krisenbewältigung wichtig wäre.

Die im Entwurf angeführten Beträge sollten rückwirkend valorisiert werden; als erster Bezugszeitpunkt im Sinne der entworfenen Verordnungsermächtigung käme der Beginn des Jahres 1980 in Betracht, weil die zu valorisierenden Werte seit ihrem Inkrafttreten mit der Wohnbauförderungsgesetzesnovelle 1980 gleichgeblieben sind.

Im Interesse der Rechtssicherheit sollte die Valorisierung nicht als Kann-Bestimmung, sondern verbindlich festgelegt werden.

Zur Staffelung der Einkommensgrenzen ist zu bemerken, daß ein Hinzurechnungsbetrag für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person ab "mehr als vier Personen" fehlt. Dieses Versäumnis sollte bereinigt werden, zumal gerade in kritischen Zeiten Großfamilien zu fördern sind, die den Menschen den nötigen Halt geben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß mehrere Generationen einschließende, gemeinsam wohnende Familien geeignet erscheinen, vornehmlich auch die soziale Infrastruktur (Kindergärten, Pflegeheime, damit im Zusammenhang Spitäler) erheblich zu entlasten. Die weitaus stärker krisenanfällige Struktur der Kleinfamilie sollte nicht durch rückschrittliche Wohnbauförderung konserviert werden.

Zu § 21 Abs.3:

Die Frist für die Aufgabe der vor Bezug der geförderten Wohnung bewohnten Unterkunft ist einerseits mit 6 Monaten zu kurz bemessen, andererseits mangels klarer Feststellbarkeit des Beginnzeitpunktes kaum nachvollziehbar. Ein Jahr ab Fertigstellung bzw. Übernahme der geförderten Wohnung erschiene eher praxisgerecht. Die aufzugebende Wohnung sollten freilich nicht nur Verwandte in gerader Linie weiterbenützen dürfen, sondern auch nahestehende Personen gem. § 2 Z.10.

Zum Titel "Darlehen"

Zu § 22 Abs.1:

Klarzustellen wäre, daß die Ermächtigung der Länder, Darlehen in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten oder in einem unter den angemessenen Gesamtbaukosten liegenden Fixbetrag je m² Nutzfläche - besser: je m³ Bruttorauminhalt - zu

gewähren, auch ermöglicht, diese Prozentsätze bzw. Beträge nach Familiengröße zu staffeln (siehe gesellschaftspolitische Bemerkungen zu § 21).

Zu § 22 Abs.2:

Daß Eigenheime mit Fixbeträgen gefördert werden, erleichtert die Förderungsverwaltung. Dies erfahrungsgemäß so stark, daß Abrechnungen keiner sehr eingehenden Prüfung bedürfen, weil ja ohnedies nur Pauschal-Förderungsbeträge pro Eigenheim gewährt werden (siehe Bemerkungen zu § 45 Abs.3). Dies erscheint - jetzt schon - als eine entscheidende Rahmenbedingung dafür, daß der Pfusch im geförderten Eigenheimbau blüht.

Wegen der herrschenden Krise sollten die Kontrollmöglichkeiten der Förderungsverwaltung stärker wahrgenommen werden als bisher. Dies mit dem ausschließlichen Ziel der Bekämpfung des Pfusches zu unternehmen, stößt aber regelmäßig auf kaum überwindbare Schwierigkeiten. Deshalb sollte das Ausmaß der im Einzelfall zu gewährenden Förderung auch im Eigenheimbau von der tatsächlichen, mit ordnungsgemäßen Rechnungen belegbaren Höhe der förderbaren Gesamtausgaben abhängig gemacht werden; der Anteil der mit Darlehen zu fördernden Summe an den nachweisbaren Gesamtausgaben könnte allenfalls nach einer mit zunehmender Gesamtausgabensumme degressiven Staffel berechnet werden. Im Sinne der Bemerkung zu § 22 Abs.1 sollte das Einsetzen der Degression dieser Staffel von der Familiengröße abhängig sein.

Die Wohnbauförderung sollte den Wettbewerbsnachteil ausgleichen, den ordnungsgemäße Bauführung gegenüber illegaler derzeit mangels ausreichender Überwachung zumindest bei kurzfristiger Betrachtung (ohne Berücksichtigung der beim Pfusch ja ausgeschlossenen Haftung) zum Nachteil der heimischen Volkswirtschaft hat.

Um dies zu ermöglichen, sollte darauf verzichtet werden, den Ländern vorzuschreiben, daß sie die Errichtung von Eigenheimen jedenfalls mit Fixbeträgen fördern müssen, die ausschließlich nach Familiengröße und -einkommen abgestuft sind. Wirtschafts- und nicht zuletzt auch abgabenpolitisch erschiene die Förderungsbeurteilung in Relation zum jeweiligen Ausmaß förderbarer Gesamtkosten geboten.

Angesichts der ohnehin mit Einkommensgrenzen getroffenen Abgrenzung des Kreises begünstigter Personen (§ 21 Abs.2) sollte nicht auch noch speziell bei der Eigenheim-Förderung nach Familieneinkommen unterschieden werden. Wenn schon nach Leistungskraft des Förderungswerbers unterschiedlich gefördert werden soll, dann eher nach dem bei der Wohnbauförderung eher kontrollierbaren Ausdruck

- 34 -

dieser Leistungskraft, dem zum Erhalt der anteilmäßigen Förderung nachzuweisenden Bauaufwand (zur Schwierigkeit der Kontrolle von Einkommensangaben - siehe Bemerkung zu § 21 Abs.2).

Formulierungsvorschlag:

"(2) Für die Errichtung von Eigenheimen ist das Darlehen in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten zu gewähren. Die Höhe dieses Hundertsatzes ist abhängig zu machen von:

- a) der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen gem. § 2 Z.9.
- b) der Höhe der Gesamtbaukosten.

Diese Bestimmung gilt nicht für zum Eigentumserwerb bestimmte Reihen- und Terrassenhäuser."

(Wegen der in § 2 Z.1 gegebenen Definition des Begriffes "Eigenheime" könnte der - in Anlehnung an den Entwurf abgefaßte - letzte Satz aus dem Text genommen und allenfalls in den Erläuterungen wiedergegeben werden.)

Zu § 22 Abs.2. letzter Satz:

Wie zu § 2 Z.2 ausgeführt, käme hier eher der Begriff Reihen- und Terrassenhäuser in Betracht.

Zu § 23:

Wie bereits ausgeführt und eingehend begründet, lehnt es die Bundeskammer nachdrücklich ab, daß die Wohnbauförderung zur Eigentumsdiskriminierung herangezogen werden soll. Noch dazu in der herrschenden Krise, deren Bewältigung gesellschaftspolitische Umverteilungs-Experimente ausschließt.

Außerdem widerspricht es gänzlich dem - zumal in Vorwahlzeiten zunehmend vernehmbaren - Appell an den "mündigen Bürger", daß man ihn unbedingt als bevormundeten Mieter in der Abhängigkeit derer halten will, die er periodisch zu wählen hat. Auf die aktuelle Diskussion über Wohnbaugenossenschaften wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Formulierungsvorschlag:

"(1) Die Länder können das Ausmaß der Darlehen und die sich aus den Tilgungsplänen ergebenden Darlehensbedingungen festsetzen. Dabei haben

jeweils für ein Kalenderjahr die gleichen Grundsätze zu gelten. Nach der Rechtsform der zu schaffenden Wohnungen unterschiedliche Darlehensausmaße oder Darlehensbedingungen sind nicht zulässig."

Zu § 23 Abs.2:

Als Ziel gibt der Entwurf im Vorblatt die Intensivierung des Rückflusses gewährter öffentlicher Zuwendungen im Interesse der Erhaltung des Förderungspotentials an. Demgemäß wäre dafür Sorge zu tragen, daß die Darlehenslaufzeiten nicht länger sind als notwendig. Mit 25 Jahren Untergrenze für die Darlehenslaufzeit trägt der Entwurf diesem Erfordernis nicht Rechnung. Überhaupt verfehlt eine starre Untergrenze der Darlehenslaufzeit das Ziel, die Förderungsdarlehen ehestmöglich zurückfließen zu lassen.

Eher käme es in Betracht, die zu Beginn der Förderungs-Rückzahlung bestehenden Annuitäten - allenfalls nach einem kurzen Respiro - entsprechend zu den Erhöhungen des Verbraucherpreisindex anzuheben. Damit flösse das Förderungskapital voraussichtlich schneller zurück, als durch höhere Zinsen. Damit Wohnbauförderungsdarlehen attraktiv bleiben, sollte der Zinssatz möglichst auf dem derzeitigen Niveau bleiben (maximal 1 %) - bei wesentlicher Anhebung der Annuitäten.

Jedenfalls wäre vorzusehen, daß die in den Tilgungsplänen der Länder festgelegten Konditionen in den Darlehensverträgen vereinbart werden können. Im Interesse der Rechtssicherheit wären Formulierungen festzulegen, die grundsätzlich voraussehbare Veränderungen einschließen, die künftig berücksichtigt werden sollen.

Zu § 23 Abs.3:

Zumindest bei der Bemessung tilgungs- bzw. verzinsungsfreier Zeiträume wäre eine Harmonisierung der in den Ländern festzulegenden Regelungen wünschenswert.

Zu § 23 Abs.4:

Im Interesse der Rechtssicherheit sollte in den Darlehensverträgen doch möglichst klar vereinbart werden, mit welchen Forderungen der Darlehensnehmer zu rechnen hat. Er sollte nicht schlechter behandelt werden, als es jeweils neuen Darlehensverträgen entspricht. Das Ausmaß zu gewärtigender Veränderungen sollte er abschätzen können. Vor allem sollte es in einem für ihn einsehbaren Verhältnis zur allgemeinen Kostensteigerung seiner Lebensführung stehen (Verbraucherpreisindex - siehe Bemerkungen zu § 23 Abs.2).

Demgemäß sollte auf die Wendung "bzw. ein etwaiger höherer Eckzinssatz gem. § 20 Abs.2 Kreditwesengesetz" verzichtet werden.

Zum Titel "Kündigung des Darlehens"

Zu den §§ 25 - 27:

Die regelmäßig schärfste Sanktion der Wohnbauförderung, die Darlehenskündigung, ist praktisch nur gegen Eigenheimbauer anwendbar. Sonst kommt sie kaum zum Tragen, weil die Darlehenskündigung ja nicht allein den Bauträger treffen würde, sondern dessen Vertragspartner, welche diesem vertraut haben. Besonders zum Ausdruck kommt dies beim Kündigungstatbestand gem. § 26 Abs.1 Z.8: Würde z.B. einer gemeinnützigen Bauvereinigung das Förderungsdarlehen deshalb gekündigt, weil sie "geförderte Wohn- oder Geschäftsräume zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzt oder zuläßt", träfe dies die Mieter. Es gibt daher praktisch keine Möglichkeit, z.B. gemeinnützige Wohnbauvereinigungen zu disziplinieren, ohne daß dies nachteilige Folgen für deren Mieter hätte. Einziger Ausweg ist die ehestmögliche Übertragung des Wohnungseigentums. Die aktuellen Probleme haben dies nachhaltig bestätigt.

Zu § 25 Z.1 und 2:

Die Darlehenskündigung wegen der Verletzung finanzieller Verpflichtungen des Darlehensnehmers wäre nach dem neuen Insolvenzrecht zu überarbeiten (analog zu entsprechenden Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes). Demgemäß müßte - nach Anmerkung im B- und C-Blatt des Grundbuches - an die Stelle einer Darlehenskündigung Schadenersatzpflicht des Bauträgers gegenüber den Wohnungswerbern treten.

Zu § 25 Z.3:

Klargestellt werden sollte, daß der mit Kündigung des Förderungsdarlehens bedrohte Tatbestand der nicht bestimmungsgemäßen Verwendung des Darlehens die Heranziehung von Pfuschern für die geförderte Bauführung einschließt. Unerheblich hätte es dabei zu sein, zu welchem Anteil an den Gesamtbaukosten Pfuscher herangezogen werden. In Anbetracht der bestehenden Nachweisprobleme wäre der Tatbestand als erfüllt anzusehen, wenn der Förderungsnehmer vor der der Förde-

- 37 -

rungsverwaltung mitgeteilten Fertigstellung des Bauwerkes bei der Beschäftigung eines Pfuschers ertappt wird. (Auf die Bemerkungen zu den §§ 2 Z.7 und 22 Abs.2 wird ergänzend hingewiesen.)

Zu § 26 Abs.1 Z.1-4. 6. 7:

Bei den Kündigungstatbeständen, die zweckwidrige Nutzung geförderter Räumlichkeiten zum Gegenstand haben, greift die Kündigung des Förderungsdarlehens ebenfalls praktisch nur bei Eigenheimen und Wohnungseigentum. Sachlich befriedigt es aber nicht, daß Mieter auch dann geschützt werden sollen, wenn sie die geförderten Wohnungen zweckwidrig verwenden. Demgemäß wäre zu festzulegen, daß für die Kündigung von Förderungsdarlehen sowie für die Kündigung von Mietverträgen über geförderte Räumlichkeiten dieselben benützungsabhängigen Tatbestände gelten.

Z.4. letzter Halbsatz, sollte daher im Anwendungsbereich erweitert werden. Systematisch wäre zweckmäßig, sie als neuen Absatz 4 zu fassen.

Formulierungsvorschlag:

"Kündigungen gem. Abs.1 können bei Miet- und Genossenschaftswohnungen nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurden und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung weder der Mieter den der angedrohten Kündigung zugrundeliegenden Tatbestand beseitigt, noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat (§ 28)."

§ 28 wäre entsprechend auszudehnen (siehe Bemerkung zu § 28).

Zu § 26 Abs.1 Z.6:

Im Zusammenhang mit der herrschenden Krise sind Probleme mit dem Absatz gleichwohl geförderter Wohnungen nicht auszuschließen. Sollten die von der Bundeskammer vorgeschlagenen, private Kaufkraft weckenden Verbesserungen nicht vorgenommen werden, wäre jedenfalls mit erheblichen Absatzschwierigkeiten zu rechnen.

Es würde es erscheinen, die Länder nicht zu verpflichten, Wohnbauförderungsdarlehen zu kündigen, wenn die Räumlichkeiten "nicht innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder nach Räumung durch den Vorbenützer in Benützung genommen werden". Es wäre sonst zu fürchten, daß die Bauträger geradezu in Zahlungsschwierigkeiten getrieben werden müßten. Auch in Anbetracht der herrschenden Krise sollte dies vermieden werden.

Jedenfalls wird auch zu berücksichtigen sein, daß Verlassenschaftsverfahren regelmäßig länger als 6 Monate dauern.

Zu § 26 Abs.2:

Daß bei förderungswidriger Nutzung durch Mieter nur den Bauträgern die Förderungsdarlehen anteilig aufgekündigt werden, geht am Erfordernis der Effektivität der wohnbauförderungsrechtlichen Nutzungsvorschriften vorbei. Es ist nicht einzusehen, warum der Mieterschutz auch zweckwidrige Nutzung geförderter Wohnungen decken soll. (Siehe auch Bemerkung zu § 26 Abs.1 Z.1-4, 6, 7.)

Zu § 26 Abs.3:

Der mit 3 % über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank pro Jahr vorgesehene Zinsfuß gekündigter Darlehen würde, bei einer Notenbankrate von 6 3/4 %, 9 3/4 % betragen.

Zu § 27:

Auch bei der fristlosen Fälligstellung von Wohnbauförderungsdarlehen wegen Illiquidität des Bauträgers sollten die Wohnungswerber möglichst geschont werden. (Siehe Bemerkungen zu § 25 Z.1 und 2.)

In diesem Zusammenhang wird auf folgende, im Wohnbauförderungsrecht bisher nicht gelöste Schwierigkeit hingewiesen:

Wenn Wohnungsbenützer nicht zahlen, trifft dies voll den Bauträger. Bei Mietwohnungen trägt der Hauseigentümer das Risiko, beim Wohnungseigentum droht den Miteigentümern, daß bei einer Zwangsversteigerung aufgrund einer Ausschlußklage Barzahlung verlangt wird.

Deshalb sollte vorgesehen werden, daß Barzahlung bzw. Darlehenskündigung bei Zwangsversteigerung oder bei einer sonstigen - die Zwangsversteigerung vermeidenden - Eigentumsübertragung zu unterbleiben hat, wenn der jeweilige Erwerber förderungswürdig ist. Das soll sicherstellen, daß die ja dem Range nach hinter dem Wohnbaudarlehen einverlebten Zinsrückstands-Forderungen der Miteigentümer aus dem Verkaufserlös gedeckt werden können.

Dies sollte im Sinne der Intentionen der Insolvenzrechts-Novelle festgelegt werden.

Zum Titel "Kündigung des Mietvertrages"**Zu § 28:**

Wie zu § 26 Abs.1 Z.1-4. 6. 7 bemerkt. müssen die Nutzungsvorschriften der Wohnbauförderung auch gegenüber Mietern durchsetzbar sein. Der entworfene Ansatz ist daher zu erweitern.

Formulierungsvorschlag:

"§ 28. Ein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs.1 Mietrechtsgesetz, liegt vor, wenn der Mieter seine Verpflichtungen gem. § 21 Abs.3 nicht erfüllt oder einen Tatbestand gem. § 26 Abs.1 erfüllt und das Land deswegen dem Förderungswerber die Darlehenskündigung gem. § 26 Abs.4 schriftlich angedroht hat. Die Kündigung" (Fortsetzung laut Entwurf).

Zum Titel "Eigenmittel"**Zu § 29:**

Die entworfene Eigentumsdiskriminierung erscheint, wie ausreichend begründet, nicht nur bedenklich, sondern auch unzweckmäßig.

Verbesserungsvorschlag:

"(1) Der Förderungswerber hat Eigenmittel in Höhe von mindestens 10 % der Gesamtbaukosten aufzubringen."

Die entworfenen Absätze 2 und 3 wären ersatzlos zu streichen. Die Verordnungsermächtigung nach dem derzeitigen Abs.4 wäre als neuer Absatz 2 zu formulieren. Unterscheidungen nach der Rechtsform der nachgefragten Wohnungen wären aber auszuschließen.

Zum Titel "Eigenmittellersatzdarlehen"**Zu § 30 Abs.1:**

Eigenmittellersatzdarlehen sollten nach Bedürftigkeit gewährt werden, nicht nach der Rechtsform der nachgefragten Wohnung. Den Wohnungssuchenden sollte das mit Wohnbauförderung anzusprechende Angebot nicht gesetzlich verkürzt werden. Gerade bei knapper Kalkulation der für das Wohnen aufwendbaren Kosten kann es nämlich im Einzelfall unter Ausklammerung der Wohnbauförderung durchaus vor-

- 40 -

teilhafter sein, ein Eigenheim, bzw. eine Eigentumswohnung zu wählen, die notfalls wieder verkauft werden kann. Dabei ist wegen der herrschenden Wirtschaftskrise auch zu berücksichtigen, daß der Arbeitsmarkt zunehmend räumliche Mobilität der Arbeitnehmer erfordert (siehe auch Abschnitt 3 der Bemerkungen).

Formulierungsvorschlag:

"(1) Das Land kann dem zur Leistung von Eigenmitteln Verpflichteten ein Darlehen aus Förderungsmittel bis zur Höhe der aufzubringenden Eigenmittel gewähren (Eigenmittellersatzdarlehen)."

Zu § 30 Abs.2:

Gegenüber der bestehenden Wohnbauförderung 1968 sieht der Entwurf die Möglichkeit vor, die Laufzeiten für Eigenmittellersatzdarlehen zu verringern (von derzeit 20 auf 10 Jahre). Die Laufzeitverringerung erscheint als beste Möglichkeit, stärkeren Rückfluß der Förderungsmittel zu gewährleisten (siehe auch Bemerkungen zu § 23 Abs.2).

Zu § 30 Abs.4:

Im Sinne des Formulierungsvorschlags zu Abs.1 wäre als neue Z.4 anzufügen:

"4. Wenn der Eigentümer (Wohnungseigentümer) die geförderte Wohnung (Reihenhaus, Eigenheim) veräußert."

Zu § 30 Abs.5 und 6:

Auch diese Bestimmungen hätten der nach Rechtsform unterschiedslosen Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen Rechnung zu tragen.

Formulierungsvorschlag für Abs.6:

"(6) Die näheren Bestimmungen zu den vorstehenden Absätzen haben die Länder zu verordnen. Dabei ist auch zu bestimmen, ob und inwieweit einem nachfolgenden Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder Mieter ein Eigenmittellersatzdarlehen gebührt."

- 41 -

Zum Titel "Annuitätenzuschüsse"**Zu § 31:**

Annuitätenzuschüsse haben sich in der Praxis eher unterschiedlich bewährt (Mischung zwischen Objekt- und Subjektförderung). Wird diese Förderung weitergeführt, hat sie unabhängig von der Rechtsform der nachgefragten Wohnung gewährt zu werden. Eigenheime davon auszuschließen, käme dem Ausschluß weiterer Regionen Österreichs von dieser Förderungsform gleich (ländlicher Raum).

Abgesehen von diesen grundsätzlichen, vornehmlich auch regionalpolitischen Bedenken ergibt sich - wie die bisherigen Erfahrungen zeigen - eine Vielzahl praktischer Probleme aus dem gegenständlichen Förderungsinstrument, das aber bei Weiterführung jedenfalls dem Förderungswerber mit ausreichender vertraglicher Absicherung zu gewähren ist (nicht jedes Jahre zu neuen, nicht vorhersehbaren Konditionen). Auch "versteckte" Diskriminierungen von Eigentumswohnungen wären zu vermeiden, so z.B. die praktisch kaum erfüllbare Anforderung nach Abs.2, daß die Baukosten abweichend zu § 19 Wohnungseigentumsgesetz ausschließlich nach dem Nutzflächenschlüssel aufgeteilt werden müßten (siehe Bemerkungen zu § 2 Z.8). Auch sollten nicht Annuitätenzuschüsse rückgefordert werden, die vor Eintreten eines Kündigungsgrundes gem. Abs.4 bezahlt worden sind.

In Anbetracht des aus der Bezeichnung Wohnbauförderungsgesetz 1983 zu entnehmenden Anspruchs des Entwurfs, grundlegende Verbesserungen zu bringen, sollte aufgrund der mit dem Annuitätenzuschuß als Mischform der Objekt- und der Subjektförderung gemachten Erfahrungen eine grundlegende Verbesserung der Subjektförderung angestrebt werden. Dazu käme in Betracht, die Instrumente Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfe in eine einheitliche Wohnbeihilfe zu verschmelzen, die entsprechend auszubauen wäre. Sie wäre degressiv zu gestalten: Das größte Förderungserfordernis besteht regelmäßig bei Wohnungsbezug, in der Folge könnte der Aufwand rasch eingeschränkt werden. (Nähere Vorschläge - siehe Bemerkungen zu § 32 ff.).

Zum Titel "Wohnbeihilfe"**Zu den §§ 32-36:**

Als umfassende - keine Rechtsform diskriminierende - Förderungseinrichtung kann die Wohnbeihilfe gewährleisten, daß auf die individuelle Situation der zu unterstützenden Wohnungsnutzer optimal Bedacht genommen werden kann. Dies ersparte

es. bei jedem einzelnen sachlichen Förderungskriterium Unterschiede zu suchen, die auf unterschiedliche Bedürftigkeit der zu Begünstigten schließen lassen könnten. Vermieden würden grobe Verzerrungen der Wirklichkeit, wie z.B. die Fiktion, daß Mieter ärmere Leute wären als Wohnungseigentümer oder Eigenheimbesitzer. Dazu werden nachstehend zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfs Änderungen vorgeschlagen.

Zu § 32 Abs.1 und 2:

Formulierungsvorschlag:

- "(1) Bei Wohnungen, deren Schaffung durch Darlehen gem. § 22 gefördert wurde, hat das Land zur Vermeidung einer unzumutbaren Wohnungsaufwandbelastung auf Antrag des Wohnungsinhabers eine Wohnbeihilfe mit Bescheid zu gewähren.
- (2) Als Wohnungsaufwand gelten Beträge
1. zur Tilgung und Verzinsung von Darlehen nach den §§ 17 und 22,
 2. zur Abstattung der Eigenmittel des Vermieters gem. § 46 Abs.2 Z.2 bei Mietwohnungen,
 3. zur Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters gem. § 14 Abs.2 Z.2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bei Mietwohnungen sowie
 4. zur Deckung der Kosten der Erhaltung gem. § 46 Abs.2 Z.4 und gem. § 14 Abs.1 Z.5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz."

Analog zum Mietrechtsgesetz wären überdies unabhängig von der Rechtsform der Wohnungen Betriebskosten und öffentliche Abgaben ebenfalls als Wohnungsaufwand zu berücksichtigen.

Zu § 33 Abs.3:

Daß junge Ehepaare nur für 70 m² Wohnbeihilfe bekommen sollen, erscheint familienpolitisch unzweckmäßig. Damit ein junges Ehepaar, das auf Wohnbeihilfe angewiesen ist, für Kinder vorsorgen kann, sollten die Grenzen doch maßgeblich erhöht werden. Für eine Familie mit zwei Kindern wären wohl 110 m² angemessen, in einem Reihnhaus üblicherweise 130 m².

Nicht zuletzt auch im Interesse der erforderlichen Wirtschaftsbelebung sollten junge Menschen in ihrem Bestreben nicht gebremst werden, zur Familiengründung Wohnraum zu schaffen und auszugestalten.

- 64 -

belegten - Wunsch nach einem Eigenheim bzw. einer Eigentumswohnung zu erfüllen, ohne daß sie deswegen durch weniger Wohnbauförderung "bestraft" werden.

Neben diesen 3 grundsätzlichen Gestaltungszielen für die Wohnbauförderung als Instrument gegen die herrschende Krise sollte auch der längerfristige Beitrag der Wohnungspolitik zur Verbesserung der heimischen Produktionsstruktur berücksichtigt werden. Trotz der steigenden Arbeitslosigkeit kommt es selbst in der herrschenden Krise dazu, daß örtlich die fachlich geeigneten Arbeitskräfte fehlen, welche anderswo unter ihrer Qualifikation beschäftigt - oder arbeitslos - sind.

Als eine Hauptursache für die im internationalen Vergleich geringe Mobilität der österreichischen Arbeitskräfte hat sich der durch das österreichische Mietrecht gleichsam in die Illegalität getriebene Wohnungsmarkt erwiesen.

Zum Ministerialentwurf des inzwischen in Kraft getretenen Startwohnungsgesetzes hat die Bundeskammer bereits 1981 angeregt, mietrechtliche Ausnahmen nicht nur für den Start von Jungfamilien vorzusehen, sondern auch für das nicht minder unterstützenswerte "Durchstarten" von Menschen, die mit ihrem Arbeitsplatz auch ihren Wohnort wechseln. Soweit Eigentumswohnungen nach Rückzahlung der für sie in Anspruch genommenen Förderung vermietet werden, sollte dies jedenfalls frei von mietrechtlichen Beschränkungen erfolgen können.

Wichtig, ja entscheidend, für eine zur koordinierten Krisenbewältigung einsetzbare Wohnbauförderung wäre jetzt, daß die Sachfragen nüchtern aufgearbeitet und ehestmöglich in breitem Konsens gelöst werden.

23. August 1982

Wp 1033/81/Dr.Wa/023/BTV

Zu 3. (Alternativüberlegungen)

Das 1981 erstellte Wohnbaugutachten des Beirats für Wirtschafts- und Sozialfragen enthält wohnbaupolitische Empfehlungen, die bislang leider nicht aufgegriffen worden sind. Wegen der herrschenden Krise erscheinen folgende 3 Schwerpunkte vordringlich:

I. Motivation zum Bauen und dann zum Zurückzahlen der Förderung

- A) Anzusetzen ist beim Bedarf: 48 % der 1979 bewohnten Wohnungen sind vor 1945 errichtet worden. 36 % vor 1919 (davon 45 % ohne Bad) -Wohnhaus-sanierung ist daher vordringlich zu fördern.
- B) Damit möglichst viel private Kaufkraft in den Wohnbau geht, sollte flexibel gefördert werden. Besserverdiener wären nicht auszuschließen, geringere Leistungskraft wäre durch Subjektförderung auszugleichen.
- C) Wer Wohnbauförderung in Anspruch genommen hat, soll nicht als "Sozial-fall" abgestempelt, sondern dazu ermuntert werden, die gewährten Darle-hen nach Leistungskraft vorzeitig zurückzuzahlen. Rückzahlungsbegünsti-gungen und steuerliche Anreize sind dazu künftig besser geeignet als rückwirkende Verschlechterungen bereits zugestandener Konditionen.

II. Belastungsstopp

Drohende Belastungen von Wohnungsnutzung, -besitz, -errichtung, -verwertung oder -übertragung oder ein in Frage Stellen steuerlicher Begünstigungen würden die erforderliche Mobilisierung der Kaufkraft empfindlich stören. Die Wohnbauinteressenten sollten sich auf den Fortbestand der bewährten Förde-rungsinstrumente sowie darauf verlassen können, daß der Staat das von ihnen Geleistete nicht wegsteuert oder sonst entwertet.

III. Rechtsformneutralität für Bauträger und Förderungsobjekte

Die Wohnungsinteressenten sollen es sich aussuchen können, einen Bauträger ihrer Wahl in Anspruch zu nehmen oder selbst Bauherr zu sein. Ebenso soll es ihnen möglich sein, ihren - durch Meinungsbefragungen und Marktforschungen

- 62 -

grundsätzlichen Mängel der Vorlage ist zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs eingehend Stellung genommen worden. Dies soll - ebenso wie die anschließenden Alternativüberlegungen - die ehestmögliche Revision des gegenständlichen Ministerialentwurfs erleichtern.

- 61 -

Zum VI. Hauptstück**Zum Titel "Inkrafttreten. Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten"**

Die Bundeskammer erwartet, daß die Bundesregierung den Konsens sucht. Unkoordiniertes Vorgehen würde schweren Schaden anrichten.

Zu § 58 Abs.4:

Die Abschaffung des fast 15 Jahre bewährten Wohnbauförderungsgesetzes 1968 wäre für die österreichische Wohnbauförderung ein markanter Verlust. sollte es nicht gelingen, für die Förderung sowohl des Neubaus von Wohnungen, als auch für deren Renovierung ein allgemein anerkanntes, leistungsfähiges Förderungsinstrument zu schaffen.

Zu § 58 Abs.6:

Die entworfene Mietrechtsverschärfung würde über 200.000 Eigentumswohnungen gleichsam mit Federstrich weitgehend entwerten. Dieser Vorschlag erweist die gerade in der Krise drohende Gefahr einer unausgewogenen Politik, die allgemein bedrohliche Probleme durch die Diskriminierung einzelner Gruppen zu übertünchen sucht. Dieser gefährliche Weg sollte links liegen gelassen werden. Eigentumswohnungen sollten frei vermietet werden können, damit sie ihre Funktion erfüllen können, den Menschen nicht nur Wohnung zu sein, sondern notfalls auch Einkommensersatz -und damit Ausgleich z.B. für Arbeitslosigkeit.

Jedenfalls wäre die entworfene Bestimmung gänzlich zu streichen; auch für die vorgeschlagene Bevorzugung gemeinnütziger Bauträger besteht kein Anlaß. Die ja eben erst in Kraft getretene Regelung des § 53 Mietrechtsgesetz, BGBl.Nr.520/1981, sollte belassen werden. Demgemäß wäre es ein Anreiz für die Rückzahlung von Förderungsdarlehen, daß dann "im Falle der Weitervermietung eines Mietgegenstandes nach gänzlicher Tilgung des Darlehens" "§ 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl.Nr.520/1981, nicht" gilt.

Trotz diverser Ankündigungen der Bundesregierung ist die gegenständliche Vorlage erst im Sommer d.J. zur Begutachtung gestanden. Eine Fristverlängerung hat das Bundesministerium für Bauten und Technik nicht gewährt. Trotzdem und trotz der

belt kaum private Initiative zur Krisenbewältigung an. Diese Zersplitterung ginge unmittelbar auf Kosten der allgemeinen Wohnbauförderung. Die Erträge aus dem Rückfluß von Wohnhaus-Wiederaufbau-Fonds-Darlehen wären aber aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 zweckgebunden für die tatsächliche Förderung.

In Anbetracht der zu befürchteten Verzettelung der Mittel ist zu gewärtigen, daß für echte Stadterneuerungsmaßnahmen kaum ausreichend Geld zur Verfügung stehen wird. Besonders bedauerlich ist in diesem Zusammenhang, daß die bislang durch Art. II des Stadterneuerungsgesetzes gewährleistete Finanzierung - laut Erläuterungen "als überholt" entfallen soll. Gerade für Sanierungsmaßnahmen wäre eine fixe Zuteilungsquote von großem Wert (siehe Bemerkungen zu § 2 Z. 5).

Auch dieses Vorgehen zeigt, daß die Bedeutung echter Sanierungsmaßnahmen sowohl zur Krisenbewältigung als auch zur Stadterneuerung vom Bundesministerium für Bauten und Technik offenbar noch unterschätzt wird. Dies kommt ja auch darin zum Ausdruck, daß mit der Vorlage die "große Wohnungsverbesserung" abgeschafft werden soll und der Entwurf eines diese Lücke schließenden neuen Wohnbauförderungsgesetzes erst für Herbst d.J. angekündigt worden ist. Dies, obwohl der Ruf nach "Stadtreparatur" großen Anklang gefunden hat und Verbesserungsarbeiten trotz der herrschenden Krise und trotz der Verschlechterung des Wohnungsverbesserungsgesetzes (systemwidrige Einkommensgrenzen) durchgeführt werden. Hier liegen Reserven privater Initiative, die bisher durch wohnbaupolitische Versäumnisse nicht geweckt worden sind, jetzt aber zur Krisenbewältigung schleunigst genutzt werden sollten.

Zum V. Hauptstück

Zu § 57:

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, ist ohne ordnungsgemäßes Begutachtungsverfahren beschlossen worden. Das ihm zugrundeliegende "Bundes-Sonderwohnbauprogramm" sieht vor, daß die Länder die Hälfte der unmittelbaren Förderungskosten tragen - und über die Wohnbeihilfe die aus finanzierungstechnischen Gründen voraussichtlich besonders hohen Förderungs-Folgekosten. Der Entwurf trägt dieser Regelung Rechnung und gibt auch damit die 1968 erreichte Vereinheitlichung der bundesweiten Wohnbauförderung auf (siehe auch Bemerkungen zu § 55).

Zu § 55. letzter Satz:

Mit welcher Akribie der Entwurf trachtet, bedürftige Familien zu diskriminieren, die sich in Eigentumswohnungen "verirrt" haben, erinnert an die mietrechtliche "Zinsgeier"-Verfolgung. Ebenso wie diese den geordneten Wohnungsmarkt zum Nachteil der Wohnungssuchenden gelähmt und gleichzeitig gemeinnützige Bauträger und Gemeinden als Hausherren begünstigt hat, würde auch die entworfen Diskriminierung eine Umverteilung zu Lasten der Bedürftigen darstellen. Hauptbetroffen wären diejenigen, die gezeigt haben, daß sie bereit sind, beachtliche Eigenleistungen für ihre Wohnung zu erbringen. Wenn in der jetzt herrschenden Krise gerade diese Personengruppen stärker belastet werden, ist das ein abschreckendes Beispiel für alle jene, die sich überlegen, ob sie zur Krisenbewältigung Privatinitiative aufwenden sollen (siehe auch Bemerkungen zu § 36);

Ergebnis: Krisenduldung statt Krisenbewältigung.

Verstärkt würde die drohende Frustration dadurch, daß die neue Wohnbaulilfe jährlich zu beantragen wäre (bisher jeweils für 3 Jahre Wohnbeihilfe gewährt). Durch das unterschiedliche Auslaufen derzeit geleisteter Wohnbeihilfen würde die Wirkung der in Aussicht genommenen Ungerechtigkeiten unter Umständen noch verstärkt.

Deshalb sollte der 2. Satz des § 55 gestrichen und entsprechend der erste Begriff - "Miet- und Genossenschaftswohnungen" - durch das Wort "Wohnungen" ersetzt werden.

Zum IV. HauptstückZum Titel "Änderung des Stadterneuerungsgesetzes"Zu § 56:

Zur beabsichtigten Änderung bestehender Förderungen - siehe Bemerkungen zu § 54.

Die Zweckmäßigkeit der Mittelverwendung erscheint aber höchst fraglich. Abgesehen davon, daß die Erläuterungen ausdrücklich auf die Finanzierung "der sog. unrentierlichen Kosten" hinweisen, - bei denen es kaum Multiplikatoreffekte durch Privatinitiative gibt -, soll zudem die zusätzlich zur Länder-Wohnbauförderung eingerichtete Bundes-Wohnbauförderungsverwaltung mit den aus den Vertragsänderungen zu erlösenden Mitteln finanziert werden. Dieser Verwaltungsaufwand kur-

Ziel der Eingriffe darf es nicht sein, Wohnbauförderungs-Darlehensnehmer gleichsam dafür zu "bestrafen", daß sie bessere Konditionen bekommen haben, als noch bessere Zeiten herrschten. Wie erwähnt, sollten daher nicht die Zinsen zur Verstärkung der Rückflüsse angehoben werden, sondern die Annuitäten - mit dem Ziel, die Rückflüsse durch entsprechende Laufzeitverkürzungen zu verstärken.

Zusätzlich müßte weiterhin - und künftig noch miet- und steuerrechtlich verstärkt - die Möglichkeit bestehen, Wohnbauförderungsdarlehen begünstigt zurückzuzahlen. Gerade in der Krise wächst ja erfahrungsgemäß die Bereitschaft der Menschen, Schulden abzubauen. Dieses Motiv wäre durch zusätzliche - wie erwähnt, miet- und steuerrechtliche - Anreize so zu verstärken, daß von der freiwilligen Rückzahlung aushaftender Wohnbauförderungsdarlehen stärker Gebrauch gemacht wird.

Da die zusätzlichen Wohnbauförderungsmittel ehestmöglich zur Krisenbewältigung gebraucht werden, sollten entsprechende Regelungen unverzüglich durch den Bund getroffen werden. Dies wäre nicht zuletzt auch deshalb erforderlich, weil die Vorlage - trotz diverser Ankündigungen, die Wohnbauförderung zu verbessern - keine Erhöhung des Bundesbeitrags zur Wohnbauförderung vorsieht (siehe § 8 und Bemerkungen dazu).

Zum III. Hauptstück

Zum Titel "Wohnbeihilfe bei sonstigen geförderten Wohnungen"

Zu § 55. erster Begriff und letzter Satz:

Als "Wohnbeihilfe bei sonstigen geförderten Wohnungen" hätten die Länder nach dem Entwurf für Wohnbauförderungs-Sonderaktionen der Bundesregierung grundsätzlich die Kosten zu tragen. Nicht nur das umstrittene - und bislang weitestgehend unwirksame - Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl.Nr.165/1982, wird ja im Entwurf erwähnt; auch für künftige Förderungen "unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln" sollen die Länder zahlen. Bei Kalkulationsproblemen, wie sie den heuer ohne Begutachtungsverfahren beschlossenen Bundes-Wohnbauförderungsgesetzen anhaften, stellt sich dabei nicht zuletzt auch die Frage, ob überhaupt von einem Überwiegen von Bundesmitteln gesprochen werden kann. Es steht zu fürchten, daß derartige Kosten-"Rundumverteilungen" zur Krisenbewältigung nicht beitragen können. Zur Überwindung der herrschenden Krise sollte die Wohnbauförderung längerfristig außer Streit gestellt werden (siehe auch Abschnitt 3 der Detailbemerkungen).

- 57 -

Die gegenständliche Gebührenbefreiung auch für nicht geförderte Wohnungen, deren Ausstattung aber der von geförderten entspricht, sollten daher nicht nur Bausparkassen haben, sondern auch andere Institute.

Eine Klarstellung wäre auch wegen des Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnisses, ZL 81/150046 vom 29. April d.J., notwendig:

Demnach ist die Gebührenbefreiung nach dem - dem Entwurf praktisch entsprechenden - § 35 Abs. 5 des geltenden Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nicht möglich, wenn ein Bauherr eine Eigentumswohnung errichtet, der nicht mit dem Bausparer ident ist. Wer eine - der Ausstattung geförderter Wohnungen durchaus entsprechende - Eigentumswohnung - gleichwohl als Bausparer - erwirbt, muß daher trotzdem die vollen Gerichtsgebühren und gerichtlichen Beglaubigungskosten zahlen.

Die geltende Befreiungsbestimmung sollte daher erweitert werden.

Formulierungsvorschlag:

"..... Diese Gebührenbefreiung ist auch zu gewähren, wenn solche Wohnungen zur Übertragung in Wohnungseigentum von Bauträgern geschaffen werden, an welche nach § 19 Darlehen und Annuitätenzuschüsse gewährt werden dürfen."

Zum II. Hauptstück

Zum Titel "Angleichen bestehender Verträge"

Zu § 54:

Der Eingriff in bestehende Förderungsverträge - die Veränderung vertragsrechtlich festgelegter Darlehenskonditionen - ist keine Kleinigkeit. Die Erläuterungen gehen zu Unrecht auf die grundsätzliche Problematik dieser Vorgangsweise nicht ein. Der Entwurf erweckt den Eindruck, als solle gleichsam der "Schwarze Peter" den Ländern zugeschoben werden.

Trotzdem kann sich die Bundeskammer - wegen der sowohl im Budget- als auch im Baubereich besonders spürbar aufgebrochenen Krise - den Finanzierungserfordernissen zur Krisenbewältigung nicht verschließen. Unter wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, die eine echte Krisenbewältigung zulassen (insbes. Belastungsstopp) sowie unter der Voraussetzung, daß die Wohnbauförderung zur Mobilisierung der noch vorhandenen privaten Kaufkraft - ohne strukturkonservative Hindernisse - ausgestaltet wird, stimmt die Bundeskammer Eingriffen in bestehende Darlehensverträge bei Änderung der Wohnungsnutzung (Übertragung geförderter Wohnungen) zu, soweit es sich um Laufzeitverkürzungen (Annuitätserhöhungen) handelt. Durch die herrschende Krise haben sich ja auch für die Wirtschaft die Verhältnisse maßgeblich verschlechtert. Die Insolvenzstatistik belegt die Opfer des Existenzkampfes der heimischen Wirtschaft.

Zum Titel "Kontrollrechte des Bundes"**Zu § 52 Abs.1:**

Soll verhindert werden, daß eine Person in verschiedenen Bundesländern jeweils eine geförderte Wohnung hat, wären den Tätigkeitsberichten der Länder Aufstellungen der im Berichtsjahr geförderten Objekte und der diese bewohnenden begünstigten Personen anzuschließen. Auch diese Kontrollmaßnahme könnte allenfalls zu verstärkten Rückflüssen von Wohnbauförderungsmitteln führen.

Zum Titel "Gebührenbefreiung"**Zu § 53 Abs.2:**

Daß gemeinnützige Bauvereinigungen exklusiv ohne Rücksicht auf eine Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz für Darlehens- und Kreditverträge Gebührenbefreiung haben, erscheint sachlich kaum begründet.

Formulierungsvorschlag:

"(2) Ohne Rücksicht auf eine Förderung nach diesem Bundesgesetz sind Darlehens- und Kreditverträge, die zur Finanzierung der in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Zwecke (§ 1 Abs.2) mit Gebietskörperschaften und mit Fonds von Gebietskörperschaften, die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet worden sind, abgeschlossen werden, von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit, sofern der begünstigte Zweck nachgewiesen wird."

Zu § 53 Abs.4:

Auch Eigenheime und Reihenhäuser sollten gebührenfrei errichtet werden können. Zudem wäre es notwendig, die Gebührenbefreiung auch jenen Bauträgern zu gewähren, die mit Bausparkassendarlehen Wohnungen, Reihen- oder Einfamilienhäuser für begünstigte Personen schaffen.

Zu § 53 Abs.5:

Gerichtsgebühren und gerichtliche Beglaubigungskosten fallen bei der Wohnbaufinanzierung zunehmend ins Gewicht. Gebührenbefreiungen sind daher sehr hilfreich. Sie berühren aber auch den Wettbewerb zwischen einzelnen Instituten bzw. Finanzierungsformen (siehe auch Bemerkung zu § 53 Abs.2).

- 55 -

zahlt wird. muß auch das Veräußerungsverbot gelöscht werden. Sonst wäre zu befürchten, daß unter dem Titel der "Spekulationsbekämpfung" beabsichtigt wäre, Wohnungseigentümer in sachlich nicht motivierter Weise "unter Kontrolle zu halten".

Formulierungsvorschlag:

"(6) Das Land hat die Einwilligung zur Löschung des Veräußerungsverbotes zu erteilen, wenn das Darlehen zurückgezahlt oder die Bürgschaft erloschen ist."

Nach dem ausdrücklich erwähnten Ziel der Vorlage, verstärkte Rückflüsse aushaftender Wohnbauförderungsmittel, müßte überdies ein Anreiz gegeben werden, vorzeitig zurückzuzahlen. Neben verfügungsrechtlicher (freie Vermietbarkeit, freie Eigentumsübertragung) wären aber auch finanzielle Motive unabdingbar. Wenigstens müßte das heuer auslaufende Rückzahlungsbegünstigungsgesetz verlängert werden.

Zum Titel "Rückzahlung"

Zu § 50:

Wenn ein Wohnungseigentümer den auf seinen Mieteigenschaftsanteil entfallenden Darlehensteilbetrag zurückzahlt, ist er nicht nur von seiner persönlichen Haftung für das Darlehen zu befreien, auch das seine Eigentumswohnung belastende Veräußerungsverbot ist zu löschen.

Formulierungsvorschlag für den letzten Halbsatz:

".....; das Land hat in die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes sowie des Veräußerungsverbotes gem. § 49 Abs.3 einzuwilligen."

Zur Rückzahlungsfrage wäre auch zu erwägen, daß Mieter geförderter Wohnungen Rückzahlungsleistungen erbringen könnten. Weit über 100.000 Personen haben ja z.B. in Wien und in Niederösterreich einen Wohnsitz - in Wien regelmäßig in geförderten Mietwohnungen. Selbst wenn sie wollten, könnten sie die auf ihre Mietwohnung entfallenden Darlehensbeträge nicht zurückzahlen, weil dies nach den geltenden Bestimmungen nur jeweils für das ganze Haus möglich ist. Hier sollten neue Möglichkeiten - und Anreize - geschaffen werden (siehe auch Abschnitt 3 der Detailbemerkungen); anzuwenden wären derartige Lösungen nicht nur auf die gegenständliche Wohnbauförderung, sondern auch auf Mietwohnungen, die nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds-Gesetz, nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 sowie durch den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds - gefördert worden sind.

Formulierungsvorschlag:

"Diese ist zu erteilen, wenn der Erwerber eine begünstigte Person (§ 21) und der Kaufpreis angemessen ist."

Zu § 49 Abs.5:

Nicht zumutbar erscheint, daß dann, wenn die sachlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Übertragung gegeben sind (angemessener Kaufpreis, begünstigte Person als Erwerber), mit dem Land verhandelt werden muß, um dessen Zustimmung zum Rechtsgeschäft zu erlangen. Dies erschiene nicht als geradlinige Methode, die mit der Vorlage angestrebte Anhebung des Rückflusses aushaftender Darlehensmittel zu bewirken. Wie sich ja jetzt in Wien zeigt, wo das entworfene Verfahren praktisch schon - ohne gesetzliche Deckung - geübt wird, werden dadurch vornehmlich sozial Schwache getroffen, die durch die Umstände -vornehmlich auch durch die herrschende Krise - gezwungen sind, ihre geförderten Wohnungen zu verkaufen. Die Notgroschen-Funktion der - trotz aller Förderung ja von den Haushalten regelmäßig unter großen Opfern - erworbenen Wohnungen würde damit gerade dann erheblich geschmälert, wenn auf sie zurückgegriffen werden muß. Diese Art, Rückflüsse zu verstärken, wäre auch nicht marktkonform. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden nämlich regelmäßig deshalb gekauft, weil sie billiger sind als neue. Werden sie dadurch verteuert, daß nicht nur dem Verkäufer, sondern auch dem Land bezahlt werden muß, würde dies die wirksame Nachfrage nach Neubauwohnungen kaum erhöhen.

Sollte trotz dieser Bedenken daran gedacht werden, die derzeit ja außergesetzlich durchgeführte Wiener Praxis zu legalisieren, käme höchstens folgende Formulierung in Betracht:

"(5) Das Land kann die rechtsgeschäftliche Zustimmung gem. Abs.4 ausschließlich davon abhängig machen, daß der Erwerber für das aushaftende Darlehen einem neuen Tilgungsplan gem. § 22 zustimmt. In diesem sind die Annuitäten höchstens in der Höhe neu festzusetzen, wie durchschnittlich für vergleichbare im Jahr vor der Übertragung fertiggestellte geförderte Neubauten. Die näheren Bestimmungen sind vom Land durch Verordnung zu treffen."

Zu § 49 Abs.6:

Vollends unverständlich wäre, warum Eigentumswohnungen für 20 Jahre gleichsam aus dem Verkehr gezogen werden sollten. Wenn die Wohnbauförderung zurückge-

- 53 -

Zu befürchten wäre allerdings, daß die entworfene Förderungsanmerkung im Grundbuch die Besicherung von Darlehen für den Grundstücksankauf wesentlich erschwert. Das Land hätte nämlich die Möglichkeit, auch die Eintragung von Pfandrechten zu verhindern. Ein derartiges Belastungsverbot erscheint mit dem System des Grundbuchrechtes kaum vereinbar, weil dinglich wirkende Belastungsverbote nur durch Einverleibung zugunsten des Verbotsberechtigten begründet werden können. Die sonst übliche Vorrangseinräumung vor Belastungs- und Veräußerungsverboten würde vor der Förderungsanmerkung nicht in Betracht kommen. Vor Anmerkungen kann nämlich grundbuchsrechtlich keine Vorrangseinräumung bewirkt werden. Selbst bei einer mit (grundbuchsfähig gefertigter) Zustimmungserklärung des Landes einverleibten Hypothek bliebe fraglich, ob diese auch verwertet werden kann: Es wäre zu gewärtigen, daß nachfolgende Anmerkungen, die im Versteigerungsverfahren zu erwirken sind, wegen des Belastungsverbotes abgewiesen werden. Zur Absicherung des Kreditgebers bei Grundankaufskrediten gemeinnütziger Bauvereinigungen erfolgt die Verbücherung bislang durch Anmerkung der Rangordnung und Hinterlegung einer Pfandbestellungsurkunde. Sollten die Länder nun allenfalls der Ansicht sein, daß die Besicherung von Grundankaufskrediten außerbücherlich erfolgen sollte, müßten wegen der kaufmännischen Sorgfaltsverpflichtung der Kreditunternehmen von Haus aus grundbücherliche Pfandrechte eingetragen und darüber hinaus auch für bestehende Grundankaufskredite Pfandrechte intabuliert werden. In beiden Fällen käme es zu einer Gerichtsgebührenkumulierung. Die von den Wohnungswerbern zu tragenden Kreditkosten würden erheblich wachsen.

Auch dieser Gesichtspunkt sollte bedacht werden. Mit rechtlichen Konstruktionen, die zum Schluß nur Kosten bringen, ließe sich die Wohnbautätigkeit kaum in dem zur Krisenbewältigung erforderlichen Ausmaß ankurbeln.

Zu § 49. Abs.3 und 4:

Die entworfenen Bestimmungen erscheinen zur Spekulationsbekämpfung geeignet und ausreichend, klarzustellen wäre aber

zu § 49 Abs.4. 2. Satz . daß das Land der rechtsgeschäftlichen Übertragung zuzustimmen hat, wenn die sachlichen Voraussetzungen gegeben sind.

sich etwa nach dem Mietrechtsgesetz ergäben. Durch einheitliche Bestimmungen für alle in Betracht kommenden Bauträger - private und gemeinnützige - sollte dem Verdacht entgegengetreten werden, die Wohnbauförderung diene vorwiegend der Unterstützung gemeinnütziger Genossenschaften im Vorfeld der Politik. Diese Klarstellung wäre umso wichtiger, als die Bereitschaft weitere Bereiche erlahmen könnte, angebotene Wohnungen nachzufragen. Gerade in der herrschenden Krise sollte dieses Risiko sehr ernst genommen werden. Die mietrechtlichen Bestimmungen der Vorlage wären unter dem Gesichtspunkt zu überarbeiten, daß sie für alle in Betracht kommenden Vermieter zumutbar sind und ihre Bereitschaft zu Wohnbauinvestitionen nicht bremsen, sondern wecken (siehe auch Abschnitt 3 der Detailbemerkungen).

Zu § 48 Abs.2:

Die für die Mietzinsberechnung bestehenden Bestimmungen sind - auch ohne den Entwurf - derart kompliziert, daß Berechnungsfehler keinesfalls unentschuldigbar sind. Für die in der Erläuterung angeregte Automatik, Mietzinsregelung verletzt - Förderungsdarlehen gekündigt, besteht überhaupt kein Anlaß. Auch dies würde ja das Risiko von Wohnbauinvestitionen weiter erhöhen.

Zu § 48 Abs.3:

Zum Problem der Kostenaufteilung nach Nutzflächen - siehe Bemerkungen zu § 2 Z.8, zum Nebeneinander von Nutzflächen- und Nutzwertschlüssel siehe zu § 47. Außerdem müssen auch die Gemeinkosten sowie die Sonderkosten einzelner Wohnungen (Geschäftsräume) berücksichtigt werden. Besonders zu verrechnen wäre die - einzelne Gebäudeteile unterschiedlich betreffende - Sanierung (samit Folgekosten).

Zum Titel "Eigentumsbeschränkungen"

Zu § 49 Abs.1 und 2:

Zum Gläubigerschutz erscheint die entworfene Grundbuch-Anmerkung zweckmäßig (nach Förderungsansuchen Veräußerung nur mit Landeszustimmung). Wenn aber Förderungsansuchen nicht bescheidmäßig zu erledigen sind (siehe Bemerkung zu § 41 Abs.1), droht den Förderungswerbern lange Ungewißheit. Deshalb wäre die gegenständliche Anmerkung nur dann vorzusehen, wenn in Abänderung des Entwurfes auch die bescheidmäßige Erledigung von Förderungsanträgen festgelegt wird.

- 51 -

allenfalls in eine kleinere Wohnung ziehen muß, warum soll sie denn dann noch Schwierigkeiten haben, aus der Vermietung der Wohnung, die sie sich z.B. wegen der Betriebskosten nicht mehr leisten kann, einen marktgerechten Erlös zu erzielen.

Daß die Vorlage diese Fragen unbeantwortet läßt, bestätigt das Erfordernis folgender Korrektur:

"§ 47. Nach vollständiger Rückzahlung der nach den §§ 17 und 22 gewährten Darlehen gilt für die damit geschaffenen Wohnungen (Geschäftsräume) im Falle der Weitervermietung § 16 des Mietrechtsgesetzes BGBl.Nr.520/1981 nicht."

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß es zur erforderlichen Kapitalmobilisierung für den Wohnbau notwendig ist, Risiken, wie z.B. den Begriff "angemessen" gem. § 16 Abs.1 Mietrechtsgesetz auszuschalten. Auch verrechnungstechnische Schwierigkeiten sprechen nachdrücklich dagegen, Mietverträge über Eigentumswohnungen dem Mietrechtsgesetz zu unterwerfen. So schreibt z.B. das Wohnungseigentumsgesetz die Verrechnung der Aufwendungen nach dem Nutzwertschlüssel vor, ohne rechtliche Trennung der Aufwendungen in Betriebs- und sonstige Kosten, das Mietrechtsgesetz verlangt die Herausrechnung der Betriebskosten nach dem Nutzflächenschlüssel. Der Mieter einer Eigentumswohnung könnte bei Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes bei der Schlichtungsstelle beantragen, daß die Betriebskosten zu überprüfen sind. Monatlich wären dann die für die Fälligkeit maßgeblichen Originalbelege vorzulegen. Es käme in dem Wohnhaus zu einer "Doppelverwaltung". Die drohende Bürokratie erschiene geeignet, die Menschen von vornherein davor abzuschrecken, ordnungsgemäße Mietverhältnisse über Eigentumswohnungen zu begründen. Bittleihen und ähnliche Konstruktionen - mit all ihren Rechtsschutzproblemen - wären die Folge. Daraus erwachsende Mißstände würden die Bereitschaft zu Wohnbauinvestitionen zusätzlich bremsen. (Siehe auch Bemerkungen zu § 58 Abs.6.)

Zu § 48 Abs.1:

Daß gemeinnützige Bau- oder Verwaltungsvereinigungen von den Mietzinsvorschriften ausgenommen werden sollen, weist auf eine sachlich kaum begründbare "doppelte Moral" hin. Angesichts der aktuellen Diskussion über gemeinnützige Genossenschaften wäre davon Abstand zu nehmen. Schon heute ist es ja so, daß gemeinnützige Genossenschaften zum Teil weit höhere Mietzinse verlangen, als sie

gen). weil starr vom Nutzflächenschlüssel ausgegangen wird (siehe Bemerkungen zu § 2 Z.8).

Zu § 46 Abs.2 Z.2:

Die Vermietern zugebilligte Eigenmittel-Verzinsung (höchstens 1 % über dem Eckzinssatz) ist zu gering. Damit wird privates Kapital kaum für den Wohnbau mobilisiert werden können. Dabei ist ja auch zu berücksichtigen, daß das komplizierte Mietrecht von vornherein nicht dazu angetan ist. Anlagesuchende zu Wohnbauinvestitionen zu motivieren.

Zu § 46 Abs.2. Z.4. letzter Satz:

Sachlich unbegründet erscheint es, daß Einnahmen aus der Vermietung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen für die ordnungsgemäße Hauserhaltung verwendet werden sollten. Nach diesem Text wäre fraglich, ob überhaupt die Betriebskosten für diese Anlagen gesondert verrechnet werden könnten. Wenn nicht, würden alle Mieter dafür zahlen, daß einige ihre Fahrzeuge parken können. Mit dieser Bestimmung würde die Wohnbauförderung zur Autoförderung.

Zu § 47:

Es ist nicht einzusehen, warum Wohnungen nach Rückzahlung der für sie gewährten Wohnbauförderungsdarlehen schlechtere Marktgängigkeit haben sollten, als frei finanzierte. Die Wohnbauförderung soll doch dem geförderten Objekt nicht gleichsam als Makel anhaften. Jeder Anreiz, Förderungsmittel möglichst schnell zurückzuzahlen, ginge damit verloren. Dem erklärten Ziel der Vorlage (siehe Vorblatt) - verstärkte Rückflüsse - ginge das zuwider. Außerdem fiel ein wesentlicher Sicherheitsfaktor weg, der selbst in kritischen Zeiten noch dazu motivieren kann, Geld für eine Wohnung auszugeben: die Erwartung, daß man diese Wohnung im Notfall zu einem vernünftigen Preis verkaufen oder vermieten kann. Gerade von der Möglichkeit, eine Wohnung zu vermieten, hängt viel ab. Nicht nur der allenfalls zu erzielende Verkaufserlös, sondern auch die Eignung einer Wohnung, als Überbrückungshilfe zu dienen, ohne verkauft werden zu müssen. Warum soll denn z.B. eine Eigentumswohnung nicht dazu verwendet werden können, einer z.B. von Arbeitslosigkeit betroffenen Familie zu helfen, den durch die Wirtschaftskrise herbeigeführten Einkommensausfall zu überbrücken? Wenn diese Familie schon

der Überwachung durch eine größere Zahl von Messungen an den Objekten statistische Daten - vornehmlich über den Energieverbrauch - liefern sollten. Frequenz und Form der Messungen sollten über Ländergrenzen hinaus harmonisiert werden, damit die statistischen Werte im gesamten Bundesgebiet vergleichbar sind. Aus diesen Daten könnten wesentliche Informationen für die Weiterentwicklung entsprechender Baumaterialien, -verfahren und -systeme erwartet werden. Effizienzverbesserungen und technische Neuerungen wären ja gerade in der herrschenden Krise zur Wirtschaftsbelebung besonders wichtig.

Zum Titel "Endabrechnung"

Zu § 45 Abs.1. letzter Halbsatz:

Es ist nicht einzusehen, warum weiterhin nur Ziviltechniker herangezogen werden sollten. Kostenschätzungen als Ersatz für nicht vorgelegte Endabrechnungen durchzuführen. Zu ergänzen ist daher, daß auch befugte Baumeister bzw. befugte Sachverständige mit diesen Ermittlungen beauftragt werden können.

Überdies kommt aber der Endabrechnung - vornehmlich im Eigenheimbau - nicht nur die Funktion zu, der Förderungsverwaltung Klarheit über die Baukosten zu verschaffen. Es geht auch um die gewerberechtlich legale Verwendung der Wohnbauförderungsmittel. Wird die Endabrechnung nicht ordnungsgemäß - d.h. mit Fakturen - vorgelegt, wäre daher zu untersuchen, ob überhaupt befugte Unternehmen zur Bauführung herangezogen worden sind (Sanktion: § 25 Z.3 - siehe auch Bemerkungen dazu).

Zu § 45 Abs.3:

Wenn Eigenheimbauer künftig keine Endabrechnung mehr vorlegen, sondern nur mehr zu Hause einen Nachweis darüber aufbewahren müßten, daß sie die Förderungsmittel widmungsgemäß verwendet haben, könnte dies schon als ausdrückliche Einladung zur Schwarzarbeit mißverstanden werden (siehe auch Bemerkungen zu § 2 Z.7). Die entworfenen Pfuscherbegünstigung ist zu streichen.

Zum Titel "Mietzinsbildung"

Zu § 46 Abs.1:

Die entworfenen Mietzinsregelung schließt grobe Benachteiligungen einzelner Mieter nicht aus (z.B. von Wohnungen ohne Terrasse in Häusern mit Terrassenwohnun-

Engpässen wäre festzulegen, daß die Zuzählung von Förderungsdarlehen später erfolgt (Terminangabe).

Als Warnung davor, einen Wohnbauförderungsantrag mit dessen Bewilligung zu verwechseln, erscheint das bestehende Verbot vorzeitiger Bauführung weiterhin angebracht; es könnte - als grundsätzliches Verbot - rigoroser abgefaßt werden und vor allem so, daß nicht schon im selben Absatz von Ausnahmen die Rede ist.

Formulierungsvorschlag:

"(1) Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Zusicherung der Förderung vorliegt, alle für die Bauführung erforderlichen Mittel, einschließlich allfälliger Rückstellungen für während der Bauzeit zu erwartende Lohn- und Materialpreiserhöhungen, sichergestellt und durch entsprechend einverleihte Darlehen abgesichert sind. Werden die Wohnungen (Geschäftsräume) durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen oder gewerbliche Bauträger errichtet, ist der Landesregierung überdies vor Baubeginn eine Anmerkung nach den §§ 24a bzw. 25 Wohnungseigentumsgesetz bzw. § Wohnbauförderungsgesetz durch Vorlage eines Grundbuchsatzuges nachzuweisen."

Zu § 44 Abs.2:

Analog zur Anregung zu § 44 Abs.1 wäre dessen 2. Satz in den Abs.2 zu übernehmen.

Beim Eigenheimbau könnte der vorzeitige Baubeginn wesentliche Aufschlüsse dafür geben, ob damit zu rechnen ist, daß der Förderungswerber die Förderungsmittel nicht für Aufträge an Pfuscher verwendet (siehe Anregung zu § 40 Abs.2).

Zu § 44 Abs.3 und 4:

Wie ja auch im Wohnungsverbesserungsgesetz vorgesehen (§ 12 Abs.2 und 3), wäre zu ergänzen, daß die Bauführung "gemäß den der Zusicherung oder der Zustimmung (Absatz 2) zugrundeliegenden Unterlagen durch hiezu befugte Personen zu erfolgen" hat. "Das Land hat die Einhaltung dieser Verpflichtungen zu überwachen".

Zu § 44 Abs.4:

Zur Überwachung der im Hinblick auf Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgaschutz bedungenen Bauausführung wäre zu erläutern, daß die Länder im Rahmen

- 47 -

Wie soll jetzt z.B. bei Mietwohnungen abgerechnet werden? Was gilt für die "Heizbetriebskosten"? Gehört die laufende Instandhaltung dazu, oder zusätzlich auch der Aufwand für größere Reparaturen, weil der Entwurf im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Kostenteilung auch den Abschluß von Serviceverträgen vorschreibt?

Zu § 41 Abs.2:

Die Verpflichtung, nach Bezug der geförderten Wohnung die Vorwohnung aufzugeben, besteht schon nach § 21 Abs.3 (siehe auch Bemerkungen dazu). Es wird nicht begründet, warum der Förderungsnehmer ausgerechnet diese, ihn kraft Gesetzes treffende Verpflichtung auch noch schriftlich bestätigen sollte. Viel wichtiger wäre - wie zu § 41 Abs.1 zweiter Satz erwähnt - die Verpflichtung, sich der Heranziehung von Puschern bei der Bauführung zu enthalten.

Neu § 41 Abs.4:

Ergänzend zum Vorschlag zu § 41 Abs.1 erster Satz (bescheidmäßige Erledigung) wird angeregt, daß die Ablehnung von Wohnbauförderungsansuchen künftig eingehend begründet werden sollte.

Formulierungsvorschlag:

"(4) Die Ablehnung seines Ansuchens ist dem Förderungswerber schriftlich unter Anführung der für diese maßgeblichen Gründe mitzuteilen."

Zum Titel "Ausfertigungen"

Zu § 43:

Die möglichste Verwaltungsvereinfachung wird begrüßt; wichtig ist aber, daß Bescheide bzw. Zusicherungen - ohne zusätzliche Kosten - grundbuchsfähig bleiben.

Zum Titel "Bauführung und Bauaufsicht"

Zu § 44 Abs.1:

Das Für und Wider zur Frage des vorzeitigen Baubeginns kontrastiert in der herrschenden Krise besonders. Einerseits braucht die Wirtschaft dringend Aufträge, andererseits ist nichts damit getan, wenn ein Bauträger zwar schnell Aufträge vergibt, dann aber nicht zahlen kann, weil er sich verkalkuliert hat. Deshalb sollte über Förderungsansuchen möglichst schnell entschieden werden. Bei budgetären

Zu § 41 Abs.1. erster Satz:

Formulierungsvorschlag zur Verankerung der bescheidmäßigen Erledigung:

"(1) Die Antragserledigung hat mit Bescheid zu erfolgen; bei Genehmigung des Ansuchens hat der Bescheid eine schriftliche Zusicherung zu umfassen."

Zu § 41 Abs.1. zweiter Satz:

Bundeseinheitlich sollte für Eigenheim-Wohnbauförderungszusicherungen die Resolutivbedingung festgelegt werden, daß Bauausführungen durch nicht befugte Personen den Förderungsverlust zur Folge haben.

Begründung: siehe oben zu § 40 Abs.2.

Zu § 41 Abs.1. dritter Satz:

Grundsätzlich wird die verbrauchsorientierte Heizkostenaufteilung im Interesse des Energiesparens begrüßt. Allerdings besteht die Gefahr, daß eine Vielzahl unterschiedlicher Regelungen dem gemeinsamen Zweck derselben entgegenwirkt. In der Wohnbauförderung sollte daher auf die nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. nach dem Mietrechtsgesetz bestehenden Aufteilungsschlüssel Bedacht genommen werden.

Im Verhältnis zum Mietrechtsgesetz sieht der Entwurf eine "Antinomie" vor, die praktisch erhebliche Schwierigkeiten auslösen könnte.

Nach § 24 Abs.1 Mietrechtsgesetz sind folgende Kosten bei Feststellbarkeit durch besondere Vorrichtungen (Geräte) verbrauchsanteilig zu verrechnen:

"60 vH der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach" Nutzfläche.

Nach dem Entwurf würden:

"60 vH der Kosten des Verbrauchs nach dem durch besondere Vorrichtungen (Geräte) festzustellenden Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch" zu verrechnen sein, "40 vH der Kosten des Verbrauchs und der sonstigen Kosten des Betriebes aufgeteilt" werden müssen, ferner wäre sicherzustellen, daß Wartungsverträge abgeschlossen werden.

Zum Titel "Erledigung der Ansuchen und Anträge"**Zu § 40 Abs.2:**

Im praktischen Verfahrensablauf stimmt die Förderungsverwaltung dem Beginn der Bauführung zu, bevor das Förderungsansuchen im Wohnbauförderungsbeirat behandelt wird (siehe Bemerkungen zu § 44 Abs.1). Im Eigenheimbau beginnt die Bauführung regelmäßig spätestens mit dieser Zustimmung. Allfällige Verstöße gegen gewerberechtliche Bestimmungen (Pfusch) werden in der Praxis häufig bereits beim Aushub (Schwarzarbeit mancher Baggerführer) und beim Fundament- bzw. Kellerbau verübt. Welche Gefahr der Pfusch gerade in der herrschenden Krise bedeutet, ist zu § 2 Z.7 ausgeführt worden. Da es sich um ein Fehlverhalten handelt, das sich weitgehend eingebürgert hat, sollte dagegen nicht nur repressiv vorgegangen werden (siehe Bemerkungen zu § 25 Z.3 - Darlehenskündigung), sondern vornehmlich mit entsprechender Vorsorge. Ergänzend zur Anregung zu § 22 Abs.2 (Eigenheim-Förderungsdarlehen nicht als Fixbetrag, sondern anteilig zu den mit Rechnungen zu belegenden förderbaren Gesamtausgaben) wäre auch im Genehmigungsverfahren eine Vorsorge wertvoll. Diese Pfusch-Prophylaxe könnte darin bestehen, daß vom Förderungswerber als weitere Unterlage zur Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat ein Bericht über die seit Erhalt der Baubeginn-Genehmigung durchgeführten sowie über die in Auftrag gegebenen Bauarbeiten verlangt wird. Beizuschließen wären diesem Bericht die Rechnungen über die durchgeführten und die Auftragsbestätigungen über die in Auftrag gegebenen Arbeiten. Den Antragsunterlagen für die Wohnbauförderung sollte auch zu entnehmen sein, daß eine Informationskopie dieses Berichtes dem Referat Pfuscherbekämpfung der zuständigen Kammer der gewerblichen Wirtschaft zugeht.

Zum Titel "Zusicherung"**Zu § 41:**

In der Wohnbauförderung werden derzeit nur Wohnbeihilfe-Anträge mit Bescheid erledigt. Sonst kommt der praktisch sehr weite Ermessensspielraum auch in der Form der Erledigung zum Ausdruck. Da die Wohnbauförderung nunmehr - mit erheblichen Opfern - als Instrument zur Krisenbewältigung zu verbessern wäre, sollte bei dieser Förderung generell vom "Gnadenakt" zur bescheidmäßigen Erledigung übergegangen werden.

Auch im Eigenheimbau könnte die Bürgschaftsübernahme Schlüsselbedeutung bekommen. Bis zu 90 % der Baukosten könnten gestützt auf die Bürgschaftsübernahme finanziert, die Bausparfinanzierung damit erleichtert werden. Die Annuitätenzahlung könnte durch die Wohnbeihilfe sichergestellt werden, in der das Förderungsinstrument Annuitätenzuschuß - wie angeregt - aufgehen könnte.

Dieses Förderungsinstrument wäre wie kaum ein anderes geeignet -, Hilfe zur Selbsthilfe zu geben. Selbst ohne Gewährung von Wohnbauförderungsdarlehen könnten Eigenheimbauer mit Wohnbauförderungs-Bürgschaften ihre Vorhaben finanzieren. Die Bürgschaftsübernahme würde ihnen die Angst davor nehmen können, daß sie bei unverschuldeter Not - in der herrschenden Krise vornehmlich Arbeitslosigkeit - ihre Verpflichtungen nicht mehr erfüllen könnten.

Voraussetzung für diese - zunächst keine Wohnbauförderungsmittel beanspruchende - Finanzierungshilfe wäre, daß die Bürgschaft nicht nur für zweit- oder nachrangige Hypothekendarlehen übernommen werden kann, sondern auch für solche, welche die Belehnungsgrenze übersteigen.

Formulierungsvorschlag für Abs.2:

"(2) Die Bürgschaft kann auch für Hypothekendarlehen übernommen werden, welche unabhängig von deren Rang die nach den jeweiligen Besicherungsvorschriften der Kreditgeber übersteigenden Grenzen bis zu 20 % der angemessenen Gesamtbaukosten überschreiten, im übrigen aber die Bedingungen des Abs.1 erfüllen."

(Der bisherige Absatz 2 wäre umzubenennen in Absatz 3.)

Zum Titel "Nachweis von Einkommen und Vermögen"

Zu § 39

Abs.2 ist ersatzlos zu streichen.

Abs.3 ist umzubenennen in Abs.2 und zu korrigieren auf:

"(2) Bei der Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen verlangt werden."

Begründung: siehe Bemerkungen zu § 21 Abs.1 Z.3.

- 43 -

Zu § 34 Abs.3:

Als Tatbestand für das Erlöschen des Anspruchs auf Wohnbeihilfe wäre anzufügen:

"3. die Eigentumswohnung veräußert wird".

Zu § 35:

Die Verordnungsermächtigung sollte als neuer § 36 abgefaßt werden wie folgt:

"Die näheren Bestimmungen zu den §§ 32-35 treffen die Länder durch Verordnung."

Durch die Detailregelungen der Wohnbeihilfe wäre vornehmlich auch der allenfalls in Betracht kommende Wegfall der Förderungseinrichtung Annuitätenzuschüsse auszugleichen.

Zu § 36:

Die Absätze 1 und 3 wären zu streichen. Als neuer § 35 könnten die Länder allenfalls ermächtigt werden, ergänzend zu § 32 Abs.2 zu verordnen, welche Aufwendungen für Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen zusätzlich als Wohnungsaufwand zu berücksichtigen sind.

Die als § 36 entworfenen Bestimmungen würden die Bewohner von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen sachlich ungerechtfertigt benachteiligen. Dies nicht nur durch die mindere rechtliche Verankerung der diesen diskriminierten Bereichen zu gewährenden Wohnbeihilfe, sondern auch durch die bei Eigentumswohnungen praktisch weitgehend unerfüllbare Bedingung gem. § 36 Abs.2 (siehe auch Bemerkungen zu § 2 Z.8).

Zum Titel "Bürgschaftsübernahme"

Zu § 37:

Wie zum Förderungs-Überblick (§ 18 Abs.3) bemerkt, ist die Bürgschaftsübernahme zu Unrecht totes Recht. Nach dem Entwurf würde sie es bleiben.

Aktuelle Erfahrungen mit gemeinnützigen Bauträgern sollten aber dazu veranlassen, gerade dieses Förderungsinstrument auszubauen. Die einzelnen Wohnungsinteressenten sollten dadurch besser geschützt werden.