



Amt der Wiener Landesregierung

Dienststelle: Magistratsdirektion
Geschäftsbereich Recht
Verfassungsdienst und
EU-Angelegenheiten

Adresse: 1082 Wien, Rathaus
Telefon: 4000-82331
Telefax: 4000-99-82310
e-mail: post@mdv.magwien.gv.at
DVR: 0000191

MD-VD - 1413-1/07

Wien, 8. Oktober 2007

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird;
Begutachtung;
Stellungnahme

zu GZ BMJ-B7.046/0009-I 2/2007

An das
Bundesministerium für Justiz

Zu dem mit Schreiben vom 24. August 2007 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes wird nach Anhörung des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien wie folgt Stellung genommen:

Mit der Novelle des Bauträgervertragsgesetzes wird zwar die finanzielle Absicherung der Erwerber geförderter Wohnungen im Insolvenzfall des Bauträgers verbessert, jedoch haben zukünftig eine Vielzahl neuer Wohnungsnutzer „Finanzierungszusatzkosten“ zu tragen. Durch den Wegfall des § 7 Abs. 6 Z 3 des Bauträgervertragsgesetzes (Erleichterung für den geförderten Wohnbau durch Gleichstellung mit anderen Sanie-

rungsinstrumenten) sowie wegen zusätzlicher Sicherstellungen der Bankinstitute und Wohnbauförderungsstellen werden höhere Finanzierungskosten (Zinsen für Vorfinanzierungen, Kosten für Bankgarantien, usw.) anfallen.

Von der Wiener Wohnbauförderungspolitik wird erwartet, dass diese Kosten vermieden werden. Eigenkapitalschwache Bauunternehmer (Bauträger, die sich keine Vorfinanzierung leisten können) und Konsumentenschützer fordern bereits, man möge allfällige Rückzahlungsansprüche durch eine Ausfallsbürgschaft des Landes absichern.

Bisher wurden die Baukostenzuschüsse bzw. Wohnbauförderungsdarlehen, um zusätzliche Finanzierungskosten zu vermeiden, auf den zu verbauenden Liegenschaften im zweiten Rang pfandrechtlich sichergestellt. Ein Teil der zur Finanzierung der Baukosten aufgenommenen Bankdarlehen wurde vor der Wohnbauförderung, die Grundkostenfinanzierung und - je nach Förderungsschiene - ein Teil der Baukosten jedoch wurden nach den Landesmitteln sichergestellt. Wenn Wohnungswerber nun überhaupt kein Risiko mehr tragen, stellt sich die Frage, ob sich das Bundesland Wien noch mit einer zweitrangigen Sicherstellung begnügen wird. Andere Bundesländer verlangen bereits sogar eine Fertigstellungsgarantie (Bankgarantie).

Bei einer Ausfallsbürgschaft durch das Land Wien für die Vorauszahlungen der Mieter und der Eigentümer würden sich weder die Bankinstitute noch die zukünftigen Wohnungsnutzer um die Fertigstellung der Bauvorhaben bemühen, sodass letztendlich das Land Wien das gesamte wirtschaftliche Risiko alleine zu tragen hätte.

Wird das Land Wien nicht zur Sicherstellung der Rückzahlungsansprüche der Erwerber bereit sein, werden zukünftig viele gemeinnützige und gewerbliche Bauträger am Wiener Wohnungsmarkt nicht mehr konkurrenzfähig sein. Dies führt wiederum dazu, dass nicht ausreichend Wohnraum geschaffen wird.

Durch die Gesetzänderung wird in die Praxis der Eigenmittlersatzdarlehensgewährung des Landes Wien, welche im Zuge der Wohnungsverwertung schon lange vor der

- 3 -

Fertigstellung des Bauvorhabens einsetzt, eingegriffen. Eine Neustrukturierung der Darlehensgewährung wäre demnach erforderlich. Verwaltungswirtschaftlich würde eine Zuzählung des Darlehensbetrages in zwei Tranchen (bis EUR 150,-- pro Quadratmeter Nutzfläche bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages, den Rest nach Fertigstellung des Wohnbauvorhabens) nicht in Frage kommen.

Demgemäß bestehen im Hinblick auf die Wohnbauförderung des Landes Wien gegen den Gesetzentwurf Bedenken.

Für den Landesamtsdirektor:

Mag. Michael Raffler
Senatsrat

Mag. Thomas Sedlak

Ergeht an:

1. Präsidium des Nationalrates
2. alle Ämter der Landesregierungen
3. Verbindungsstelle der Bundesländer
4. MDZ

mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die einbezogenen Dienststellen