

2880 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des  
Bundesrates

B e r i c h t

des Wirtschaftsausschusses

über den Gesetzesbeschluß des Nationalrates vom 18. Oktober 1984 betreffend ein Bundesgesetz über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Städterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG)

Auf Grundlage dieses Gesetzesbeschlusses des Nationalrates sollen die Länder die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen fördern. Ein Wohnhaus im Sinne dieses Gesetzesbeschlusses ist ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen eine Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> hat. Eine Wohnung im Sinne des gegenständlichen Gesetzesbeschlusses ist eine solche mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup>. Ein Wohnheim ist ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen-, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer wie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält. Die Förderungsmittel sollen durch Leistungen des Bundes und der Länder sowie aufgrund des Kapitalversicherungs-Förderungsgesetzes oder sonstiger Förderungsmaßnahmen, durch Rückflüsse, durch Erträge aus Förderungsmitteln und durch Widmung von den Ländern gemäß § 7 Wohnbauförderungsgesetz 1984 zur Verfügung stehenden Förderungsmitteln für Zwecke dieses Gesetzesbeschlusses aufgebracht werden.

Eine Förderung soll nur dem Eigentümer des Gebäudes, dem Bauberechtigten oder dem nach dem Mietrechtsgesetz bzw.

dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bestellten Verwalter, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Wohnungsinhaber, gewährt werden. Dem Wohnungsinhaber darf zur Sanierung seiner Wohnung eine Förderung jedoch nur gewährt werden, wenn das jährliche Einkommen eine bestimmte Höchstgrenze nicht übersteigt. Die Förderung kann bestehen in einer Gewährung von Darlehen, in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen und Zinsenzuschüssen, in der Übernahme der Bürgschaft und in der Gewährung von Wohnbeihilfe. Der Gesetzesbeschluß des Nationalrates enthält ferner Bestimmungen über die förderungswürdigen Objekte, die Sanierungsmaßnahmen und Verfahrensvorschriften. Weiters wird festgehalten, daß Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von Sanierungsmaßnahmen zulässig sind, hiebei jedoch das zum Decken der Kosten notwendige Ausmaß nicht überstiegen werden darf. Darüber hinaus enthält der Gesetzesbeschluß Novellen zum Städterneuerungs- und zum Startwohnungsgesetz.

Der Wirtschaftsausschuß hat die gegenständliche Vorlage in seiner Sitzung vom 24. Oktober 1984 in Verhandlung genommen. Der Antrag des Berichterstatters, Einspruch zu erheben, wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Wirtschaftsausschuß somit den Antrag, der Bundesrat wolle beschließen:

Gegen den Gesetzesbeschluß des Nationalrates vom 18. Oktober 1984 betreffend ein Bundesgesetz über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Städterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG), wird mit der angeschlossenen Begründung, Einspruch erhoben. ./.

Wien, 1984 10 24

H o l z i n g e r  
Berichterstatter

Leopoldine P o h l  
Obmannstellvertreter

- 3 -

. / .

## B e g r ü n d u n g

zum vom Wirtschaftsausschuß beantragten Einspruch des Bundesrates gegen den Gesetzesbeschluß des Nationalrates vom 18. Oktober 1984 betreffend ein Bundesgesetz über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG)

Die von der sozialistischen Koalition beschlossenen Wohnungsgesetze bringen für die Bevölkerung eine neue Belastungswelle - die dritte nach dem Mallorca-Paket und der Pensionsbelastung -, sie sind eigentumsfeindlich und antiföderalistisch.

Das Wohnhaussanierungsgesetz bringt eine zusätzliche Belastung, weil die Rückzahlung von Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds teurer wird. Nicht aber das Kapital wird schneller zurückgeholt, sondern die Darlehensnehmer dieser im Krieg zerstörten und meist schon wieder renovierungsbedürftigen Häuser werden mit Zinsen belastet.

Das Wohnhaussanierungsgesetz ist eigentumsfeindlich, weil auch - wie im Wohnbauförderungsgesetz 1984 - den Ländern die Meistbegünstigung der Miete bei der Wohnbeihilfe vorgeschrieben wird. Das heißt, für Eigentumswohnungen und Eigenheime dürfen die Länder nur nachteiligere Bedingungen verordnen.

Das Wohnhaussanierungsgesetz ist antiföderalistisch, weil es den Ländern vorschreibt, Wohnbeihilfen zu zahlen, die durch Kostensteigerungen des Bundes verursacht werden und weil der Bund die Mietzinsbeihilfen eingefroren hat und die Länder auf Kosten der Mittel für den Neubau oder die Sanierung die Differenz auf die Wohnbeihilfe zahlen müssen.

- 4 -

Das Wohnhaussanierungsgesetz wird aber darüber hinaus totes Recht bleiben, weil weder der Finanzminister bereit war, die notwendigen flankierenden steuerlichen Maßnahmen, noch der Justizminister die erforderlichen Mietrechtsänderungen vorzunehmen. Der Finanzminister hat abgelehnt, Sanierungsmaßnahmen steuerlich genauso zu berücksichtigen, wie bei der Errichtung einer neuen Wohnung. Im Bereich des Mietrechtes ist völlig ungeklärt, wer etwa die Kosten zu tragen hat, wenn eine Erhaltungsmaßnahme über eine längere Zeit als 10 Jahre finanziert werden muß. Es ist aber auch ungeklärt, welche Duldungspflichten etwa ein Mieter hinnehmen muß und welche Rechte er andererseits hat. Es ist ungeklärt, wer etwa für Ab- oder Umsiedlungskosten während der Sanierung aufkommen muß. All diese Fragen müssen künftig erst von den Gerichten entschieden werden und die Mieter müssen nicht nur die Prozeßkosten tragen, sondern die notwendigen Sanierungen werden weiterhin verzögert.

Die sozialistische Koalition war aber auch nicht bereit, für die Dorferneuerung in Österreich vorzusorgen.

Der Bundesrat lehnt das Wohnhaussanierungsgesetz ab und erhebt gegen den Gesetzesbeschluß des Nationalrates Einspruch.