

## 988 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XV. GP

# Bericht

## des Finanz- und Budgetausschusses

**über den Antrag der Abgeordneten Kittl und Genossen betreffend ein Bundesgesetz über ein Wohnbausonderprogramm 1982 (Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982) (149/A)**

Die Abgeordneten Kittl, Schemer und Genossen haben am 21. Jänner 1982 den gegenständlichen Antrag im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

Das weltweite wirtschaftliche Tief hat auch in Österreich — insbesondere auf dem Arbeitsmarkt — seine Auswirkungen gezeigt. Um Österreichs Vollbeschäftigungspolitik — wie es von seiten der Bundesregierung bereits wiederholt proklamiert wurde — fortzuführen, wird daher mit Hilfe des vorliegenden Bundes-Sonderwohnbaugesetzes mittels großzügiger Zuschußgewährung zu den Errichtungs- und Finanzierungskosten von 5 000 Wohnungen, deren Baubeginn in die Jahre 1982 und 1983 zu fallen hat, eine kurzfristige Stützung und Ankurbelung der Bauwirtschaft angestrebt. Gleichzeitig soll aber — zusätzlich zur weiter bestehenden Wohnbauförderung — auch die Wohnversorgung der Bevölkerung verbessert werden, indem erschwingliche Wohnungen angeboten werden.

Die Förderung kann von Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen in Anspruch genommen werden, jedoch nur, wenn bei den zu errichtenden Wohnungen mit den angemessenen Gesamtbaukosten das Auslangen gefunden wird, wenn sie ein Nutzflächenausmaß von jeweils höchstens 130 m<sup>2</sup> aufweisen und das Land sich verpflichtet, Zuschüsse im gleichen Ausmaß wie der Bund zu gewähren. Der Förderungswerber selbst hat in den ersten zwei Jahren der Tilgung eine Annuität von nur 3 vH zu tragen, die sich in den Folgejahren

jeweils um 5 vH der jährlich vorangegangenen Annuität erhöht.

Die zu errichtenden Wohnungen werden in Miete oder Nutzung gegeben. Der ohnehin vergleichsweise günstige Zins wird mittels Subjekt-hilfe, die analog dem WFG 1968 gestaltet ist, gestützt, dafür wird aber, um den Kreis der anspruchsberechtigten Personen auf tatsächlich sozial schwache Menschen einzugrenzen, in diesem Gesetz als Bemessungsgrundlage die des WFG 1968, gekürzt um ein Drittel des dort angeführten Betrages, verwendet.

Die kompetenzrechtliche Grundlage für die vorgeschlagene Regelung ist einerseits im Bereich des Art. 17 B-VG, andererseits hinsichtlich einzelner Bestimmungen im Art. 11 Abs. 1 Z 3 und im Art. 10 Abs. 1 Z 4 B-VG zu suchen. Die Überprüfungsbe-fugnisse des Bundes und die mit der Förderungsgewährung verknüpften Bedingungen finden ihre Grundlage in den §§ 12 und 13 F-VG.

Der Ausschuß nahm die Auffassung des Bundeskanzleramtes-Verfassungsdienst zur Kenntnis, daß § 9 des Gesetzentwurfes im Sinne des Art. 42 Abs. 5 B-VG nicht dem Einspruchsrecht des Bundesrates unterliegt.

Der Finanz- und Budgetausschuß hat den gegenständlichen Initiativantrag in seiner Sitzung am 10. Feber 1982 in Verhandlung genommen. Zum Gegenstande sprachen außer dem Berichterstatter für den Ausschuß Dr. Nowotny die Abgeordneten Kittl, Vetter, Dkfm. Bauer und Dkfm. Dr. Keimel sowie der Bundesminister für Finanzen Dr. Salcher und Frau Staatssekretär Dr. Beatrix Eypeltauer.

Bei der Abstimmung wurde der Initiativantrag unter Berücksichtigung zweier Abänderungsanträge der Abgeordneten Kittl und Schemer zu § 4 Abs. 1 und § 10 mit Stimmenmehrheit angenommen.

2

988 der Beilagen

Zum Berichterstatter für das Haus wurde Abgeordneter Dr. Fertl gewählt.

Von den Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel, Vetter, Dr. Feurstein und Dr. Schwimmer wurde gemäß § 42 Abs. 4 der Geschäftsordnung ein gesondertes Gutachten abgegeben.

Als Ergebnis seiner Beratung stellt der Finanz- und Budgetausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. /1

Wien, 1982 02 10

**Dr. Fertl**

Berichterstatter

**Mühlbacher**

Obmann

### **Bundesgesetz vom xxx über ein Wohnbaosonderprogramm 1982 (Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### **Gegenstand der Förderung**

§ 1. Der Bund gewährt zur Förderung der Errichtung von 5 000 Wohnungen, deren Baubeginn in die Jahre 1982 und 1983 fällt, Zinsen- und Annuitätzuschüsse zu Hypothekendarlehen, die zur Deckung der gesamten Baukosten aufgenommen werden.

#### **Voraussetzungen für die Förderung**

§ 2. Eine Förderung wird Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Errichtung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 130 m<sup>2</sup> zur Vergabe in Miete oder Nutzung gewährt, wenn

1. sichergestellt ist, daß die Baukosten der zu errichtenden Wohnungen die vom Land gemäß § 2 Abs. 2 Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, festgelegten angemessenen Gesamtbaukosten nicht übersteigen;
2. der Zinssatz des Hypothekendarlehens nicht mehr als der Nominalzinssatz der vor der Ausstellung der Förderungszusage zuletzt begebenen Bundesanleihe zuzüglich 1 vH jährlich und die Laufzeit mindestens 25 Jahre beträgt;
3. das Land Zuschüsse in gleicher Höhe wie der Bund gewährt, die nicht aus Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 gedeckt werden dürfen;
4. das Land bereit ist, bei Veränderung des Zinsfußes des Hypothekendarlehens seine Leistung im gleichen Ausmaß zu verändern, in dem sich die Leistung des Bundes verändert;

5. das Land bereit ist, für Darlehen gemäß § 1 die Bürgschaft zu übernehmen, soweit der Förderungswerber keine ausreichende Sicherstellung bieten kann.

§ 3. Die Gewährung von Zuschüssen setzt voraus, daß sich der Förderungswerber verpflichtet,

1. in den ersten zwei Jahren der Tilgung eine Annuität von 3 vH und in der Folge jeweils eine jährlich gegenüber der unmittelbar vorangegangenen Annuität um 5 vH erhöhte Annuität zu leisten;
2. die Wohnungen nur an Personen zu vergeben, deren jährliches Einkommen im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 12 Wohnbauförderungsgesetz 1968 zwei Drittel des Familieneinkommens des im § 8 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 festgesetzten Betrages nicht übersteigt. Dieser Grenzwert erhöht sich in dem im § 8 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 festgesetzten Ausmaß.

#### **Zuteilung der Bundesmittel**

§ 4. (1) Die Länder haben dem Bundesministerium für Bauten und Technik innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes beim Amt der Landesregierung eingebrachte und vom dazu berufenen Wohnbauförderungsbeirat positiv begutachtete baureife Projekte vorzulegen.

(2) Der Bund fördert in jedem Land so viele der insgesamt zu errichtenden Wohneinheiten, als ihm nach dem Verteilungsschlüssel gemäß § 5 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 zukommt. Hat ein Land weniger Wohnungen gemeldet, als seinem Anteil entspricht, so sind die verbleibenden Wohneinheiten auf die übrigen Länder nach Maßgabe der Meldungen und allfälliger bis zum 15. Juni 1982 erfolgter Nachmeldungen entsprechend dem Verteilungsschlüssel aufzuteilen.

(3) Die von den Ländern benötigten Bundesmittel sind von ihnen unter Bekanntgabe des Fällig-

keitszeitpunktes so anzufordern, daß die Auszahlung zeitgerecht erfolgen kann.

#### Gewährung der Zuschüsse

§ 5. (1) Der Bund trägt die Hälfte des Unterschiedsbetrages zwischen der vom Förderungswerber gemäß § 3 Z 1 zu leistenden Annuität und der sich aus § 2 Z 2 ergebenden Annuität. Bis zum Einsetzen der Tilgung werden nach dem Baufortschritt Zuschüsse in halber Höhe der anfallenden Zinsen, längstens jedoch für zwei Jahre, gewährt.

(2) Anträge auf Gewährung von Zuschüssen sind unter Vorlage der Darlehenspromesse an das nach Lage der Liegenschaft zuständige Amt der Landesregierung zu richten.

(3) Das Land darf Annuitätenzuschüsse nur auszahlen, wenn der Förderungswerber nachweist, daß er seinen Anteil an der schuldscheinmäßigen Annuität geleistet hat.

(4) Die Auszahlung von Annuitätenzuschüssen ist im Falle einer Kündigung des Darlehens einzustellen. Das gleiche gilt, wenn der Förderungswerber die Liegenschaft ohne Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden ins Eigentum einer anderen Person überträgt; in diesem Fall oder wenn das Darlehen widmungswidrig verwendet wird, hat das Land die vom Zeitpunkt der Übertragung oder der widmungswidrigen Verwendung an geleisteten Annuitätenzuschüsse zurückzufordern.

#### Prüfung durch Organe des Bundes

§ 6. (1) Eine Abrechnung über die ordnungsgemäße Verwendung der Bundeszuschüsse ist vom Amt der Landesregierung am Ende jeden Jahres, längstens jedoch bis zum 31. März des folgenden Jahres dem Bundesministerium für Bauten und Technik vorzulegen, das das Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Finanzen herzustellen hat. Dem Bericht ist eine Aufstellung über die Förderungsmaßnahmen anzuschließen.

(2) Das Bundesministerium für Bauten und Technik und das Bundesministerium für Finanzen sind berechtigt, durch ihre Organe die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. Die Länder sind verpflichtet, den Organen des Bundesministeriums für Bauten und Technik und des Bundesministeriums für Finanzen auf Verlangen in die bezughabenden Geschäftsstücke, sonstigen Unterlagen und Belege Einsicht zu gewähren, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die Besichtigung der geförderten Gebäude zu ermöglichen.

#### Wohnbeihilfe

§ 7. Die Länder haben aus den ihnen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zufließenden Mitteln für die nach diesem Bundesgesetz geförderten Wohnungen Wohnbeihilfe (§ 15 Wohnbauförderungsgesetz 1968) zu gewähren.

#### Gebührenbefreiung

§ 8. (1) Die durch dieses Bundesgesetz unmittelbar veranlaßten Schriften und die zur Finanzierung eines nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhabens erforderlichen Rechtsgeschäfte sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

(2) Die gerichtliche Beglaubigung der Unterschrift des Förderungswerbers auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung des Darlehens errichteten Urkunden, die gerichtlichen Eingaben und die grundbücherlichen Eintragungen zur pfandrechtlichen Sicherstellung von Hypothekendarlehen, die zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhaben erforderlich sind, sind von den Gerichtsgebühren befreit.

#### Überschreitungsermächtigung

§ 9. Im Bundesfinanzgesetz 1982 ist in der Anlage I (Bundesvoranschlag) der Ansatz 1/53214/23 „Zuschüsse nach dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982“ zu eröffnen. Der Bundesminister für Finanzen ist ermächtigt, im Jahre 1982 die beim Ansatz 1/53214 anfallenden Mehrausgaben bis zu einer Höhe von 90 Millionen Schilling zu tätigen und die dadurch eintretende Jahresausgabenüberschreitung durch gleichhohe Ausgabenrückstellungen beim Ansatz 1/59839 zu bedecken.

#### Schlußbestimmungen

§ 10. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut

1. hinsichtlich der §§ 1 und 4 der Bundesminister für Bauten und Technik,
2. hinsichtlich des § 8 Abs. 1 und des § 9 der Bundesminister für Finanzen,
3. hinsichtlich des § 6 Abs. 2 erster Satz der Bundesminister für Bauten und Technik im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen,
4. hinsichtlich des § 8 Abs. 2 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen,
5. hinsichtlich der übrigen Bestimmungen die Landesregierung.

/2

**Minderheitsbericht zum Bericht des Finanz- und Budgetausschusses über den Antrag 149/A der Abgeordneten Kittl, Schermer und Genossen betreffend ein Bundesgesetz über ein Wohnbausonderprogramm 1982 (Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982)**

Die unterzeichneten ÖVP-Mitglieder des Finanz- und Budgetausschusses erstatten gemäß § 42 Abs. 4 der Geschäftsordnung nachstehendes abgesondertes Gutachten:

Das vom Finanzminister in einer Feuerwehraction vorgelegte sogenannte Wohnbau-Sofortprogramm wird weniger und teurere Wohnungen bringen. Der formal von den Abgeordneten Kittl, Schermer und Genossen eingebrachte Antrag bedeutet in Wirklichkeit:

<b>Salcher-Sonder-Wohnbauprogramm</b>	
10 000 S zur Gänze auf dem Kapitalmarkt aufgebracht (11,5% Verzinsung, 12,31% Annuität, 25 Jahre Laufzeit)	
Belastung pro Jahr und Quadratmeter	1 231,— S
daher pro Monat und Quadratmeter	102,60 S
minus Annuitätenzuschuß Land	38,80 S
minus Annuitätenzuschuß des Bundes	38,80 S
monatliche Belastung des Mieters pro Quadratmeter	25,— S
(3% der Annuität)	

Die Wohnbauförderungsmittel (Darlehen) werden wieder zurückgezahlt. Nur der Annuitätenzuschuß ist verloren. Dieser beträgt (für das gesamte Niederösterreich) 78,3 Mio S im Falle der Wohn-

- **Teurere Wohnungen**, weil die Kosten für die Mieter höher sein werden, als bei einer mit Wohnbauförderungsmitteln gebauten Wohnung.

Nach dem Salcher-Plan muß der Mieter pro Quadratmeter monatlich 25 S für die Baukosten zurückzahlen. Für dieselbe Wohnung würde die Rückzahlung nach der Wohnbauförderung 1968 nur 18,03 S ausmachen (Niederösterreich). Das heißt, bei einer 100 m<sup>2</sup>-Wohnung zahlt der Mieter schon im ersten Jahr nach dem Salcher-Plan um 8 400 S mehr als für eine Wohnung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968!

Der Vergleich der „Förderung“ nach dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 mit der Wohnbauförderung in Niederösterreich bringt den Beweis:

Baukosten für die Mietwohnung: 10 000 S pro m<sup>2</sup>:

<b>Wohnbauförderung Niederösterreich</b>	
10 000 S pro Quadratmeter, davon	
6 780 S WBF 68, 1% Annuität pro Quadratmeter/Monat	5,65 S
847 S Landes-Fonds, 2% Annuität	1,41 S
1 873 S Fremddarlehen, 12,31% Annuität	19,21 S
500 S Eigenmitteldarlehen, 5% A	2,08 S
	<u>28,35 S</u>
minus Annuitätenzuschuß für Landesfonds	0,71 S
minus Annuitätenzuschuß für Fremddarlehen	9,61 S
monatliche Belastung des Mieters pro Quadratmeter	<u>18,03 S</u>

bauförderung! Nach dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 gehen dem Land und dem Bund jeweils 570 Mio S an Annuitätenzuschüssen verloren!

- **Weniger Wohnungen,**

- weil die Wohnbauförderungsmittel die hohe Zinsenbelastung durch Beihilfen abstützen müssen und damit weniger Geld für ihre Wohnbauförderung bleibt,
- weil weniger bei den Bausparkassen gespart werden wird und diese Gelder in Lebensversicherungen umgelenkt werden, und zwar zu einem Zeitpunkt, in dem die Bausparkassen statt bisher durchschnittlich 24 000 Wohnungen jährlich nur mehr rund 12 000 Wohnungen finanzieren können,
- weil die Wohnbaumittel der Länder verringert werden.

- Eine neuerliche krasse Benachteiligung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Anstatt die konkreten Vorschläge der ÖVP endlich zu verwirklichen, ist die sozialistische Bundesregierung in der Wohnbaupolitik gescheitert. Der Bautenminister verspricht seit 2 Jahren immer wieder ein Wohnbaukonzept. Die Bundesregierung hat ihr Wahlversprechen von 1970, jährlich 5 000 Wohnungen mehr zu bauen, nicht gehalten. Mit ihrer Wohnbaupolitik sagen die Sozialisten nun dem bewährten föderalistischen System, dem bewährten Bausparsystem und dem Eigentum beim Wohnen den Kampf an.

Die Österreichische Volkspartei hingegen will gerade für junge Menschen einerseits Wohnungen, die sie sich leisten können und andererseits arbeitsplatzsichernde Investitionen des Bundes. Mit den bereits vorliegenden Alternativen der ÖVP zur Wohnbaupolitik könnten genügend Wohnungen zu erschwinglichen Preisen gebaut und Arbeitsplätze für die nun kommenden geburtenstarken Jahrgänge geschaffen werden:

- **1. Eigentumsbildungsgesetz** — durch die Übertragung von Mietwohnungen in das Eigentum der Mieter könnten in den nächsten drei Jahren zusätzlich 6—8 Mrd. S für den Wohnbau erschlossen werden. Mit diesen

Mitteln könnten rund 10 000 neue Wohnprojekte finanziert werden.

- **Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968**

- Angleichung der Kosten an den Lebenszyklus (besonders günstige Rückzahlung für Jungfamilien während der ersten 10 Jahre)
- Wohnstarthilfe für Jungfamilien
- Förderung für Sanierung von Altwohnungen
- mehr Gestaltungsmöglichkeiten für die Länder

Um wieder zu einer vernünftigen Wohnbaupolitik zu kommen, die genügend und erschwingliche Wohnungen ermöglicht und gleichzeitig Arbeitsplätze auf Dauer sichert, fordert die ÖVP:

- Verzicht auf den Bau des UN-Konferenzentrums. Mit diesen Mitteln könnten 12 000 Wohnungen neu gebaut oder 20 000 Wohnungen generalsaniert werden. Außerdem werden rund 20 000 neue Dauerarbeitsplätze geschaffen, der Bau des nur vom Bundeskanzler gewollten Prestigeprojektes hingegen sichert nur rund 500 Arbeitsplätze für einige Jahre.
- Die Mittel, die der Bund für Salchers Wohnbausofortprogramm geplant hat, den Bausparkassen und der Wohnbauförderung 1968 zur Verfügung zu stellen, um damit die private Wohnbautätigkeit zu fördern und die Mittel zu multiplizieren.
- Sofortige Verabschiedung der ÖVP-Initiativen, nämlich

- der Wohnbauförderungsgesetz-Novelle (117/A) und
- des 1. Eigentumsbildungsgesetzes (73/A)

wodurch 6—8 Milliarden Schilling zusätzlich für den Wohnbau zur Verfügung stehen würden.

Dr. Keimel      Vetter      Dr. Feurstein  
Dr. Schwimmer