

II-523 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVI. Gesetzgebungsperiode  
A n t r a g

der Abgeordneten Hesoun, Eigruber  
und Genossen

Pras. 1983-11-09 No. 61/R

betreffend ein Bundesgesetz über ein Wohnbausonderprogramm 1983  
(Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom ..... über ein  
Wohnbausonderprogramm 1983 (Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983)

Der Nationalrat hat beschlossen:

I. ABSCHNITT

Gegenstand der Förderung

§ 1. Der Bund gewährt zur Förderung der Errichtung von 5000 Wohnungen, deren Baubeginn in die Jahre 1984 und 1985 fällt, sowie von 5000 Wohnungen, deren Baubeginn in die Jahre 1986 und 1987 fällt, Zinsen- und Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen, die zur Finanzierung der Baukosten aufgenommen werden. Bei Einsatz von Eigenmitteln des Förderungswerbers gewährt der Bund Zuschüsse zu deren Verzinsung.

Voraussetzungen für die Förderung

§ 2. (1) Eine Förderung wird Gemeinden, gemeinnützigen Bauvereinigungen und für Eigentumswohnungen auch sonstigen juristischen Personen zur Errichtung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 130 m<sup>2</sup>, wobei 75 vH der Wohnungen eine Nutzfläche von 90 m<sup>2</sup> nicht überschreiten sollen, gewährt, wenn

- 2 -

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. das zu errichtende Gebäude und seine Wohnungen nicht mit betriebskostenintensiven Anlagen, die über die normale Ausstattung hinausgehen, ausgestattet werden;
3. die Grund- sowie die Aufschließungskosten angemessen sind;
4. der Zinssatz während der gesamten Laufzeit des Hypothekardarlehens, die mindestens 25 Jahre zu betragen hat, den Nominalzinssatz der jeweils zuletzt begebenen Bundesanleihe zuzüglich 1 vH jährlich nicht übersteigt;
5. das Land Zuschüsse, die nicht aus Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 gedeckt werden dürfen, in mindestens gleicher Höhe wie der Bund gewährt oder nachweist, daß die Gemeinde die Leistung dieser Zuschüsse, einschließlich ihrer allfälligen Änderung gemäß Z 6, ganz oder teilweise übernommen hat;
6. das Land bereit ist, bei Veränderung des Zinsfußes des Hypothekardarlehens seine Leistung im gleichen Ausmaß zu verändern, in dem sich die Leistung des Bundes verändert;
7. das Land bereit ist, für Darlehen gemäß § 1 die Bürgschaft zu übernehmen, soweit der Förderungswerber keine ausreichende Sicherheit bieten kann;
8. bei Gebäuden mit Eigentumswohnungen der Förderungswerber Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 10 vH der Baukosten aufbringt.

- 3 -

(2) Gewährt ein Land höhere Zuschüsse als der Bund, so kommt ihm hinsichtlich der Mehrleistung Gestaltungsfreiheit zu; die Vereinbarung einer späteren Rückzahlung der Mehrleistung ist möglich.

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

1. in den ersten drei Jahren der Tilgung zur Annuität 2,5 vH des Darlehensbetrages und in der Folge einen gemäß Abs.2 erhöhten Beitrag zur Annuität zu leisten; im Falle von Mehrleistungen des Landes gemäß § 2 Abs.2 verringern sich diese Beiträge zur Annuität entsprechend;
2. für seine Eigenmittel eine Verzinsung von höchstens 1 vH über dem jeweiligen Eckzinssatz gemäß § 20 Kreditwesengesetz, BGBl.Nr. 63/1979, anzurechnen;
3. die Wohnungen nur an Personen zu vergeben, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) im Sinne des § 2 Abs.1 Z 12 und 13 Wohnbauförderungsgesetz 1968 den in § 8 Abs.3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 festgesetzten Betrag nicht übersteigt. Dieser Grenzwert erhöht sich in dem in § 8 Abs.3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 festgesetzten Ausmaß.

(2) Der in Abs.1 Z 1 angeführte Beitrag zur Annuität erhöht sich ab dem vierten Jahr der Tilgung jährlich entsprechend den Änderungen des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder eines an seine Stelle getretenen Index. Der Bundesminister für Bauten und Technik kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen durch Verordnung einen anderen Erhöhungssatz festlegen; hiebei ist insbesondere auf die Einkommensentwicklung Bedacht zu nehmen.

### Zuteilung der Bundesmittel

§ 4. (1) Die Länder haben dem Bundesministerium für Bauten und Technik beim Amt der Landesregierung eingebrachte und von dem dazu berufenen Wohnbauförderungsbeirat positiv begutachtete baureife Projekte vorzulegen. Die Vorlage hat für Wohnungen, deren Baubeginn in die Jahre 1984 und 1985 fällt, bis 30. Juni 1984, für Wohnungen, deren Baubeginn in die Jahre 1986 und 1987 fällt, bis 30. Juni 1986 zu erfolgen.

(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 zu kommt. In begründeten Ausnahmefällen kann eine geringfügige Überschreitung der Quote eines Landes durch den Bundesminister für Bauten und Technik genehmigt werden. Hat ein Land weniger Wohnungen gemeldet, als seinem Anteil entspricht, so sind die verbleibenden Wohneinheiten auf die übrigen Länder nach Maßgabe der Meldungen entsprechend dem Verteilungsschlüssel aufzuteilen.

(3) Die von den Ländern benötigten Bundesmittel sind von ihnen unter Bekanntgabe des Fälligkeitszeitpunktes so anzufordern, daß die Auszahlung zeitgerecht erfolgen kann.

### Gewährung der Zuschüsse

§ 5. (1) Der Bund trägt die Hälfte des Unterschiedsbetrages zwischen der sich aus dem Hypothekardarlehen ergebenden Annuität und dem vom Förderungswerber gemäß § 3 Abs.1 Z 1 erster Halbsatz zu leistenden Beitrag hiezu. Bis zum Einsetzen der Tilgung werden nach dem Baufortschritt Zuschüsse in halber Höhe der anfallenden Zinsen, längstens jedoch für zwei Jahre, gewährt. Zur Verzinsung von Eigenmitteln des Förderungswerbers leistet der Bund auf die Dauer der Laufzeit des Hypothekardarlehens Zuschüsse in der Höhe von 25 vH. Bei Einsatz von Eigenmitteln zur Vorfinanzierung werden diese Zuschüsse bis zum Zeitpunkt der Zuzählung des Hypothekardarlehens geleistet.

- 5 -

(2) Ansuchen 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 Zuschüssen ist im Falle einer Kündigung des Hypothekardarlehens 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 Hypothekardarlehen widmungswidrig verwendet wird, hat das Land die vom Zeitpunkt der Übertragung oder der widmungswidrigen Verwendung an geleisteten Zuschüsse zurückzufordern.

(5) Wurde die Gewährung von Zuschüssen für die Errichtung von Eigentumswohnungen zugesichert, so ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. § 22 Abs. 2 und 3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 ist sinngemäß anzuwenden.

#### 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.

- 6 -

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

(2) Die Länder können durch Verordnung festlegen, ob und in welchem Ausmaß für die nach diesem Bundesgesetz geförderten Eigentumswohnungen Wohnbeihilfe in sinngemäßer Anwendung des § 15 Wohnbauförderungsgesetz 1968 gewährt wird.

#### 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 Si-

- 7 -

cherstellung von Hypothekardarlehen, die zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhaben erforderlich sind, sind von den Gerichtsgebühren befreit.

## II. ABSCHNITT

### Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982

§ 9. Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl.Nr. 165, wird wie folgt geändert:

1. § 3 hat zu lauten:

"§ 3. (1) Die Gewährung von Zuschüssen setzt voraus, daß sich der Förderungswerber verpflichtet,

1. in den ersten drei Jahren der Tilgung zur Annuität 3 vH des Darlehensbetrages und in der Folge einen gemäß Abs.2 erhöhten Beitrag zur Annuität zu leisten;

2. die Wohnungen nur an Personen zu vergeben, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) im Sinne des § 2 Abs.1 Z 12 und 13 Wohnbauförderungsgesetz 1968 den in § 8 Abs.3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 festgesetzten Betrag nicht übersteigt. Dieser Grenzwert erhöht sich in dem in § 8 Abs.3 Wohnbauförderungsgesetz 1968 festgesetzten Ausmaß.

(2) Der in Abs.1 Z 1 angeführte Beitrag zur Annuität erhöht sich ab dem vierten Jahr der Tilgung jährlich entsprechend den Änderungen des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder eines an seine Stelle getretenen Index. Der Bundesminister für Bauten und Technik kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen durch Verordnung einen anderen Erhöhungssatz festlegen; hiebei ist insbesondere auf die Einkommensentwicklung Bedacht zu nehmen."

- 8 -

2. § 10 z 1 hat zu lauten:

"1. hinsichtlich des § 1, des § 3 Abs.2 zweiter und dritter Satz und des § 4 Abs.2 der Bundesminister für Bauten und Technik,".

### III. ABSCHNITT

#### Übergang

§ 10. (1) Auf Antrag des Förderungsnehmers ist § 3 Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 in der Fassung des II. Abschnittes dieses Bundesgesetzes auch auf Fälle anzuwenden, in denen die Zuschreibung der Förderung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes ergangen ist.

(2) Auf Antrag des Förderungsnehmers werden Zuschüsse zur Verzinsung von zur Vorfinanzierung eingesetzten Eigenmitteln gemäß § 5 Abs. 1 letzter Satz in Verbindung mit § 2 Abs. 1 z 5 Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983 nachträglich auch in Förderungsfällen gemäß dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 geleistet.

### IV. ABSCHNITT

#### Vollziehung

§ 11. (1) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind beauftragt

1. hinsichtlich des § 1, des § 3 Abs.2 zweiter und dritter Satz und des § 4 Abs.2 der Bundesminister für Bauten und Technik,

2. hinsichtlich des § 8 Abs.1 der Bundesminister für Finanzen,

- 9 -

3. hinsichtlich des § 6 Abs.2 erster Satz der Bundesminister für Bauten und Technik im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen,
  4. hinsichtlich des § 5 Abs.5 der Bundesminister für Justiz,
  5. hinsichtlich des § 8 Abs.2 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen,
  6. hinsichtlich der übrigen Bestimmungen unter Bedachtnahme auf Abs.2 die Landesregierungen.
- (2) Die Vollziehung des § 9 richtet sich nach § 10 Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 in der Fassung dieses Bundesgesetzes.

-.-.-.-.-.-

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag unter Verzicht auf die erste Lesung dem Ausschuß für Bauten und Technik zuzuweisen.

### B e g r ü n d u n g

Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 hat für die österreichische Bauwirtschaft und die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt überaus positive Auswirkungen gezeitigt. Diese Erfahrung und die Tatsache, daß mit Investitionen im Baubereich ein höherer Beschäftigungseffekt als auf anderen Wirtschaftssektoren zu erreichen ist, haben zu der Überlegung geführt, das Wohnbausonderprogramm zu verlängern.

Mit Hilfe des im Entwurf vorliegenden Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983 soll eine großzügige Zuschußgewährung zu den Errichtungs- und Finanzierungskosten von insgesamt 10.000 Wohnungen erfolgen. Gleichzeitig mit diesem rasch wirksamen beschäftigungspolitischen Effekt soll aber – zusätzlich zur weiter bestehenden Wohnbauförderung – auch die Wohnversorgung der sozial schwächeren Bevölkerung verbessert werden, indem möglichst erschwingliche Wohnungen angeboten werden.

Die Förderung kann von Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen, im Fall von Eigentumswohnungen auch von sonstigen juristischen Personen, in Anspruch genommen werden, jedoch nur, wenn bei den zu errichtenden Wohnungen mit den angemessenen Gesamtbaukosten das Auslangen gefunden wird und das Nutzflächenausmaß je Wohnung  $130 \text{ m}^2$  nicht übersteigt.

Die zu errichtenden Wohnungen werden in Miete oder Nutzung vergeben bzw. ins Wohnungseigentum übertragen. Der ohnehin vergleichsweise günstige Mietzins erfährt durch Subjekthilfe, die analog dem WFG 1968 gestaltet ist, eine weitere Stützung. Bei Eigentumswohnungen erhalten die Länder die Möglichkeit durch Verordnung festzulegen, ob und in welchem Ausmaß Wohnbeihilfe gewährt wird.

- 2 -

Im Einklang mit dem WFG 1968 werden die dort festgelegten Einkommensgrenzen – auch für das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 – vorgesehen.

Neu gegenüber dem geltenden Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 ist im besonderen die dem Förderungswerber eingeräumte Möglichkeit, Eigenmittel einzusetzen und für deren Verzinsung eine Stützung zu erhalten (§ 1, § 5 Abs.1); weiters die Möglichkeit, daß die Gemeinden ganz oder teilweise die an sich von den Ländern zu tragenden Zuschüsse übernehmen können (§ 2 Abs.1 z 5). Ferner soll den Ländern, sofern sie höhere Zuschüsse als der Bund gewähren, Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Vereinbarung einer späteren Rückzahlung dieser Mehrleistung zukommen (§ 2 Abs.2). Im Sinne einer flexibleren Handhabung des Sonderwohnbauprogramms wurde schließlich in § 4 Abs.2 die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der einem Land zukommenden Verteilungsquote mit Genehmigung des Bundesministers für Bauten und Technik vorgesehen. Von besonderer Bedeutung für die wohnungssuchende Bevölkerung ist die zur Senkung der Wohnungsaufwandbelastung vorgeschlagene Herabsetzung der vom Förderungswerber zu tragenden Annuitäten (§ 3 Abs.1 z 1 und Abs.2); eine entsprechende Senkung ist – durch die Bestimmungen der §§ 9 und 10 – auch für die nach dem ersten Wohnbausonderprogramm gebauten Wohnungen vorgesehen.

Diese genannten Neuerungen sollen vor allem die Durchführung des Sonderprogramms und die Berücksichtigung regionaler Besonderheiten – etwa bei den Grund- und Baukosten – erleichtern.

Die kompetenzrechtliche Grundlage für die vorgeschlagene Regelung ist in Übereinstimmung mit dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 einerseits in Art.17 B-VG, andererseits hinsichtlich einzelner Bestimmungen in Art.11 Abs.1 z 3 sowie in Art.10 Abs.1 z 4 B-VG gegeben. Die Kontrollbefugnisse des Bundes und die an die Förderung geknüpften Bedingungen stützen sich auf die §§ 12 und 13 F-VG 1948.