

ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

I, BÖSENDORFERSTRASSE 7/II, 1010 WIEN Tel. 0222 / 65 13 25 u. 65 71 63 Telegramm-Adr.: Gebaverband

An das  
Präsidium des Nationalrates

Parlament  
1010 Wien

Betrifft	GESETZENTWURF
	57 - 1984/19
Datum:	22. FEB. 1984
W. stellt	1984-03-02 Seelbach

*In Wien*

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Tag
		Ö/D	1984 p2 21

**Betrifft:**

Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnbau-  
förderungsgesetzes 1984 sowie eines  
Wohnhaussanierungsgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Einladung des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12.12.1983, GZ 54.401/2-V-4/83, haben wir zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984) sowie zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG) fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben.

Wir erlauben uns, beiliegend 25 Exemplare dieser Stellungnahme vorzulegen und zeichnen

mit vorzüglicher Hochachtung  
ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
gemeinnütziger Bauvereinigungen -  
Revisionsverband

25 Beilagen  
durch Boten

ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

I, BÖSENDORFERSTRASSE 7/II, 1010 WIEN

Tel. 0222/65 13 25 u. 65 71 63

Telegramm-Adr.: Gebaverband

An das  
Bundesministerium für  
Bauten und Technik

Stubenring  
1010 W i e n .

Wien, 1984 o2 21

Betrifft:

GZ 54.401/2-V-4/83

Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie  
eines Wohnhaussanierungsgesetzes, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen -  
Revisionsverband erlaubt sich, zum Entwurf eines Wohnbauförde-  
rungsgesetzes 1984 und eines Wohnhaussanierungsgesetzes wie  
folgt Stellung zu nehmen:

Die Gestaltung der öffentlichen Wohnbauförderung ist von den  
jeweiligen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen  
Verhältnissen abhängig. So war es selbstverständlich, in einer  
Zeit großen quantitativen Wohnungsmangels die Förderung auf die  
Errichtung möglichst vieler Wohnungen auszurichten; nach dieser  
Aufholphase stand folgerichtig eine Betonung der Qualität -  
in der Wohnungsausstattung, in der Bausubstanz und letztlich  
auch in der Wohnumwelt - im Vordergrund. Die letzten Jahre  
sind von der Erkenntnis geprägt, daß aber nicht nur die Förde-  
rung der Neubautätigkeit als solche zur Verbesserung der Woh-  
nungsversorgung beitragen kann, vielmehr muß die Sanierung des  
vorhandenen Häuserbestandes - im weitesten Sinne die Stadter-  
neuerung - zu befriedigenden Wohnverhältnissen beitragen, mit  
Hilfe öffentlicher Förderung also das nachgeholt werden, was  
in anderen Ländern Hauseigentümer vornehmlich aus eigenen  
Mitteln zur Erhaltung und Ertragsverbesserung ihres Vermögens  
getan haben. Dazu kommen der öffentlichen Hand vorbehalten  
Aufgaben der Stadterneuerung.

./2

Der Verband begrüßt daher die gleichzeitige gesetzliche Regelung der Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung, um eine wirksame Stadterneuerung zu ermöglichen.

Die öffentliche Wohnbauförderung ist aber auch hinsichtlich anderer Kriterien als Neubau oder Sanierung Änderungen unterworfen. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß abgesehen vom Einfamilienhausbau und vom Einsatz der Eigenmittel der Wohnungssuchenden die private Investitionstätigkeit im Wohnhausbau gering ist. Die öffentliche Wohnbauförderung erlangte daher eine immer größer werdende Bedeutung für die Bau- und damit die gesamte Wirtschaft. In dieser Richtung ist auch der Versuch zu sehen, durch stärkere Inanspruchnahme von Darlehen der Kreditinstitute fehlende öffentliche Förderungsmittel zu ergänzen, um ein gleichbleibendes Bauvolumen aufrecht zu erhalten und daraus erwachsende Mehrbelastungen für den Wohnungsaufwand durch Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfen auszugleichen.

Von dieser Zielrichtung sind die Novellen zum Wohnbauförderungsgesetz von 1973 bis 1980 gekennzeichnet. Der Erfolg dieser Bemühungen war jedoch bescheiden. Die Konditionen der Hypothekendarlehen wurden aus außerhalb des Wohnbaubereiches liegenden Ursachen drastisch verschlechtert, was zu einer starken Verteuerung des Wohnungsaufwandes führte. Um der sozialpolitischen Zielsetzung der Wohnbauförderung gerecht zu werden, wurde daher ein Ausgleich über höhere Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfen vorgenommen - beides nicht bauwirksame Förderungsmittel. Ferner zeigte sich, daß das ursprünglich nur für eine geringe Zahl von Wohnungsinhabern mit sehr begrenzter Leistungsfähigkeit bestimmte Instrument der Wohnbeihilfe bei immer stärkerer Anwendung Mängel in der praktischen Durchführung aufwies: Die notwendige Überwachung erfordert immer höheren bürokratischen Aufwand in der Verwaltung und bei den Bauträgern, auch zusätzliche Nachweise für die Leistungsempfänger und kann trotzdem Mißbräuche, die von anderen Wohnungsinhabern als ungerecht empfunden werden,

nicht zur Gänze verhindern. Letztlich umfaßt die Wohnbeihilfe doch nur einen Teil des Wohnungsaufwandes - die starke Erhöhung der Bewirtschaftungskosten bleibt außer Betracht.

Der Weg, durch immer höhere Wohnbeihilfen, die einen immer größeren Personenkreis erfassen, den sozialpolitischen Anforderungen der Wohnbauförderung gerecht zu werden, scheint nicht zielführend. Eine Neuregelung der Wohnbauförderung sollte diesem Erkenntnis Rechnung tragen.

Nach den Erfahrungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist heute nur mehr in begrenztem Bereich von einem objektiven Wohnungsbedarf - zunehmende Hausstandsgründungen, Überbelag, nicht mehr sanierbare Wohnverhältnisse oder lokal begrenzte Wohnbedürfnisse infolge arbeitsmarktpolitischer Veränderungen - auszugehen, sondern vielmehr von einer Wohnungsnachfrage, also von preis- und leistungsabhängigen Faktoren. Soweit die öffentliche Wohnbauförderung auch wirtschaftlichen - vornehmlich beschäftigungspolitischen - Interessen Rechnung tragen soll, hat sie diese geänderte Einstellung zu berücksichtigen. Es muß daher im verstärkten Umfang bei der Subventionierung vornehmlich der Leistungsbereitschaft und nicht nur einer objektiven Leistungsfähigkeit der Wohnungsinteressenten Rechnung getragen werden. Die Wohnbauförderung und die Wohnhaussanierung hat in diesem Bereich subsidiär zu wirken, also gerade jenen Aufwand abzudecken, der bei aller Leistungswilligkeit der Wohnungsinteressenten aus deren Mitteln nicht abgedeckt werden kann. Eine breite subjektive - auf die wechselnden Einkommensverhältnisse abgestellte - Förderung allein kann dem schon aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht gerecht werden. Es ist vielmehr bereits die Objektförderung auf diese vielschichtigen Interessen auszurichten und demgemäß die Höhe der öffentlichen Förderungsdarlehen, eines Annuitätenzuschusses, eines Zinsenzuschusses und allenfalls einer Bürgschaft zu bestimmen. Nur damit kann im weitesten Ausmaß der Leistungsbereitschaft Rechnung getragen und die notwendige Ergänzung der öffentlichen Förderungsmittel

durch private Investitionen erreicht werden - primär nicht abgestimmt für einzelne Wohnungen, jedoch zweifellos für abgegrenzte Bauvorhaben, die sich schon durch Lage und Gestaltung voneinander unterscheiden. Private Investitionsbereitschaft wird aber sicherlich nicht durch rigorose Einkommens- und Vermögensbegrenzungen, wie auch durch enge Verfügungsbeschränkungen geweckt; hier stehen einzelne Bestimmungen in beiden Entwürfen entgegen. Selbstverständlich ist das verfassungsmäßige Gebot des "Volkswohnungswesens" zu beachten, ebenso wie die Verhinderung des Mißbrauches öffentlicher Förderungsmittel für private Spekulationen. Intensive Bewirtschaftungsmaßnahmen werden aber den wirtschaftspolitisch erwünschten Einsatz privater Eigenmittel nicht erreichen. Was für den Bereich der Stadterneuerung als richtig anerkannt wird, muß auch für den Neubaubereich gelten (Vorblatt zum WSG: "Die Förderungsbestimmungen werden gegenüber dem gegenwärtigen Rechtszustand flexibler und offener gestaltet, um es der Vollziehung zu ermöglichen, die zur Verwirklichung der gesetzten Ziele jeweils angemessenen Mittel einzusetzen").

Subsidiäre Gestaltung der Wohnbauförderung schließt aber die Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte auch bei der Förderung des Bauaufwandes nicht aus. Wo Leistungsbereitschaft nicht vorhanden sein kann, weil es objektiv an der Leistungsfähigkeit mangelt und gerade für diese Personen Wohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen, ist eine nahezu vollständige Finanzierung des Bauaufwandes mit Hilfe der Förderung sicherzustellen, um einen allgemeinen und nicht nur durch unzulängliche Subjektförderung niedrigen Wohnungsaufwand zu gewährleisten. Für diesen Förderungsbereich sind rigorose Einkommensbegrenzungen, wie auch eine objektive Bedarfsprüfung notwendig und allenfalls durch Einweisungsrechte der öffentlichen Hand sicherzustellen.

Der Verband ist daher der Auffassung, daß ein wirtschaftspolitisches Interesse an der Aufrechterhaltung eines bestimmten Wohnbauvolumens mit den sozialpolitischen Anforderungen einer Wohnbauförderung nur dann vereinbar sein wird, wenn bereits

bei der Förderung des Bauaufwandes auch auf die Leistungsbereitschaft der Wohnungsinteressenten Bedacht genommen wird. Entgegen § 23 des Entwurfes müßte daher eine differenzierte Förderung allgemein zugelassen werden. Dem Einwand, daß dadurch Bauvorhaben nur für nach der Leistungsfähigkeit abgegrenzte Wohnungsinhaber - als "Sozialghettos" - entstehen würden, kann mit folgendem begegnet werden: Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet die gemeinnützigen Bauträger zum Nachweis der Kostendeckung pro Quadratmeter Nutzfläche (§§ 13 und 14 WGG). Würde man diese Kostendeckung nicht auf einzelne Wohnungen, sondern auf das gesamte Bauvorhaben beziehen, wäre eine Differenzierung des Wohnungsaufwandes durchaus möglich und ebenso könnte durch das Instrument des Eigenmittellersatzdarlehens innerhalb des Hauses der sozialpolitischen Forderung nach geringerem Wohnungsaufwand für bestimmte Wohnungsinhaber - die nicht vom Bauträger auszuwählen sind - Rechnung getragen werden. Auf diese Weise kommen auch die Bewohner billiger Wohnungen in den Genuß jener Einrichtungen, die für die Bewohner der teureren Wohnungen eingeplant werden müssen. Dies würde nicht ausschließen, auch Bauvorhaben ohne Gemeinschaftseinrichtungen mit betriebskostenintensiver Ausstattung zu errichten - eine Tendenz, die sich auch im Bundessonderwohnbaugesetz 1983 abzeichnet. Damit könnte ein Angebot für solche Wohnungssuchenden geschaffen werden, die aus Gründen eines niedrigen Bewirtschaftungsaufwandes auf höheren Standard verzichten wollen. In den Achtziger Jahren müssen auch Wohnungen gebaut werden, die solchen Bedürfnissen und den Einkommensverhältnissen dieser Jahre entsprechen.

Die länderweise Vollziehung des Wohnbauförderungsgesetzes seit 1968 hat eine nach den regionalen Bedürfnissen völlig verschiedene Handhabung der Förderungsbestimmungen mit sich gebracht. Folgerichtig wird in den Erläuternden Bemerkungen (Seite 5) festgestellt, daß dieser "Verländerungsprozeß" nicht umkehrbar ist und zukünftige Regelungen es den Ländern ermöglichen müssen, ihre Vollziehung auf die je nach Region verschiedenen Wohnge-

pflogenheiten sowie sozialen, landwirtschaftlich vorgegebenen und wirtschaftlichen Unterschiede abzustellen. Der Entwurf folgt aber dieser Absicht nur zum Teil. Es ist zB im § 31 eine Begrenzung der Annuitätenzuschüsse vorgesehen. Es sollte aber diese Art der Förderung, und zwar ausschließlich und unabhängig von der Gewährung öffentlicher Darlehen, in jeder beliebigen Höhe möglich sein. Ebenso wäre die Gewährung von Zinsenzuschüssen zu ermöglichen. Das Gesetz hätte daher alle wirtschafts- und sozialpolitisch vertretbaren Förderungsarten zuzulassen, lediglich die Wohnbeihilfengewährung müßte an das Vorliegen einer Objektförderung gebunden sein. Die Handhabung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in den vergangenen fünfzehn Jahren hat gezeigt, daß eine einheitliche Vollziehung im Gegensatz zur Praxis der bis 1968 tätigen Bundesfonds nicht möglich ist. Bundesgesetzgeber und Bundesregierung können daher nur anläßlich der Schaffung neuer Rechtsformen ihre Vorstellungen für eine wirtschaftliche und soziale Vollziehung der Wohnbauförderungsvorschriften bekunden; es wird an den nach der Verfassung zuständigen Vollzugsorganen liegen, die tatsächliche Handhabung in den einzelnen Bundesländern zu verantworten.

Die tatsächliche Vollziehung der Wohnbauförderung - insbesondere auch in den beiden letzten Jahren nach Vorlage des seinerzeitigen Ministerialentwurfes aus dem Jahre 1982 - hat ferner gezeigt, daß das Förderungsinstrumentarium immer mehr dazu verwendet wird, auf Entwicklungen in flankierenden Bereichen - wie Raumordnung, Flächenwidmung, allgemeine und technische Bauvorschriften, Umweltschutz, Infrastruktur etc. - in sehr detaillierter Form Einfluß zu nehmen. Die Wohnbauförderung ist damit zu einem Instrumentarium geworden, mit dem in andere Rechtsbereiche maßgeblich eingegriffen wird. Dies geht so weit, daß auf dem Umweg der Förderungszusicherung auf die Gebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen Einfluß genommen wird, obwohl für diese in einem ganz anderen Bundesgesetz bzw. dazu ergangenen Ministerialverordnungen festgelegte Gebarungsvorschriften gelten. Auf diese Weise werden auch bei der im eigenen Namen und auf eigene Rechnung

durchzuführenden Bautätigkeit Eingriffe in die Handlungsfähigkeit der gesellschaftsrechtlich voll verantwortlichen Organe vorgenommen, die sich ansonsten nur im Bereich des Insolvenz- oder Entmündigungsrechtes finden (§ 41 Abs 1 mit § 44 Abs 4 des Entwurfes zum WFG 1984).

Hand in Hand damit geht eine weitgehende Verbürokratisierung der Wohnbauförderung und damit unvermeidlich eine Erhöhung des Bauaufwandes - ein Aufwand, der nämlich schon die Planungsphase umfaßt und nicht ab dem tatsächlichen Baubeginn auf der Baustelle anzusetzen ist. Die Ursachen dieser Erweiterung eines Wohnbauförderungsgesetzes zu einem "Wohnbaugesetz" sind vielschichtig. Zum Teil sind sie damit begründet, daß am Wohnbaugeschehen Beteiligte versuchen, unter dem Vorwand objektiver Interessen, subjektive Einkommenserzielung zu verwirklichen, zum Teil gehen sie darauf zurück, daß auf diese Weise unzulängliche Baunormen verbessert werden sollen. Schließlich spielt auch die Verantwortung für die Verwendung von Förderungsmitteln eine Rolle, eine Verantwortung, die einem als Finanzierung gedachten Förderungsgesetz nicht mehr zukommt. Diese Erweiterung des Wohnbauförderungsgesetzes ist auch rechtsstaatlich bedenklich, weil sie einen nahezu schrankenlosen Ermessensspielraum der Vollziehung ermöglicht, ein Ermessen, das etwa im Bereich der Bauordnungsgesetzgebung keinesfalls gegeben ist. Das gleiche gilt auch für Bestimmungen in der Vollziehung der Wohnbauförderung, die in die Gebarung der gemeinnützigen Bauvereinigungen eingreifen. Diese Kontrolle, soweit sie sich auf den konkreten Wohnungsaufwand bezieht, obliegt letztlich der zivilen Gerichtsbarkeit auf Grund des im WGG enthaltenen Anfechtungsrechtes des einzelnen Wohnungsinhabers bei der Baukostenendabrechnung. Die Vielfalt der in der Vollziehung erlassenen Vorschriften trägt letzten Endes auch nicht zu einer für den Förderungswerber und Wohnungsinteressenten erwünschten Transparenz der Förderungsbestimmungen bei. Der vorliegende Entwurf mit zwölf Verordnungsermächtigungen, also über hundert tatsächlichen Ausführungsverordnungen für alle Bundesländer,



ist dem nicht gerade förderlich. Der Verband verkennt nicht, wie schon vorstehend ausgeführt, daß dem Einfluß des Bundesgesetzgebers auf die Vollziehung Grenzen gesetzt sind. Es wäre dennoch möglich und für die Vollziehung sicherlich von Bedeutung, würde man schon im Entwurf klarstellen, daß die Verantwortung für die Verwendung der Förderungsmittel ausschließlich finanzieller Natur - wie auch bei sonstigen Förderungen - ist. Hier sind strengste Kontrollen unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer wirtschaftlichen Geschäftsführung angebracht. Andere Gesichtspunkte des Wohnbaues und ihre Kontrolle sowie die Wahrung subjektiver Interessen sind in jenen Rechtsbereichen zu berücksichtigen, die dafür nach der Verfassung in Gesetzgebung und Vollziehung - damit aber auch zur Beseitigung dort erkannter Mängel - zuständig sind.

Der Entwurf verfolgt dem "Vorblatt" zufolge auch das Ziel, den Rückfluß gewährter öffentlicher Zuwendungen im Interesse des Förderungspotentials zu intensivieren. Nach Auffassung des Verbandes kann dies nur im beschränkten Ausmaß verwirklicht werden; es liegt im Wesen der öffentlichen Förderung, nicht ausschließlich betriebswirtschaftliche Zwecke, etwa bei den Zinssätzen und der Tilgungszeit öffentlicher Darlehen zu verfolgen. Investitionen im Wohnbaubereich sind eine langfristige Kapitalanlage. Es müssen daher die Konditionen auch im Interesse des einzelnen Wohnungsinhabers von vornherein langfristig festgelegt werden und nicht von kurzfristig wechselnden wirtschaftspolitischen Gegebenheiten abhängig sein. Der Verband verkennt nicht die Notwendigkeit, aus welchen Gründen immer, besonders niedrig angesetzte Förderungskonditionen den heutigen Gegebenheiten anzupassen, letztlich auch im Interesse einer wünschenswerten Mobilität auf dem Wohnungsmarkt. Solche Rückflüsse sollten jedoch auch im Sinne der seinerzeitigen Bestimmungen zweckgebunden sein. Das im Jahre 1982 geschaffene Startwohnungsgesetz hat Vermögen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, das seit seiner Schaffung im Jahre 1921 gemeinwirtschaftlichen Zwecken vorbehalten war, der Verwendung im privaten Eigen-

tum zugeführt. Die Wohnungsinhaber von Wohnungen der Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen haben damit, wie dem Bundesrechnungsabschluß für 1982 zu entnehmen ist, rund 100 Millionen Schilling zusätzlich geleistet, in den folgenden Jahren werden es jeweils rund 200 Millionen Schilling sein - Beträge, die auch unter Bedachtnahme auf die im übrigen Wohnbauförderungsbereich auftretenden Wartezeiten sicherlich ausreichend sind. Nach Auffassung des Verbandes ist es nicht zweckmäßig, neuerlich verstärkte Rückflüsse aus einer höheren Verzinsung seinerzeitiger Wohnhaus-Wiederaufbaudarlehen für eine Förderung nach dem Startwohnungsgesetz zu binden. Diese Mittel könnten zweckmäßigerweise im Bereich der Stadterneuerung, etwa zur Unterstützung notwendiger Absiedlungsmaßnahmen verwendet werden, umsomehr als dieser ohnehin zu einem "Stadterneuerungsfonds" ausgestaltet werden soll.

Wirksame Stadterneuerung wird unbeschadet der damit verbundenen öffentlichen Ausgaben, den "Schwerpunkt auf die Gesamtanierung von erhaltenswerten Wohnhäusern" legen müssen (Vorblatt zum Entwurf eines WSG). Solche über eine "punktuelle Wohnungsmodernisierung" hinausgehenden Maßnahmen erfordern jedenfalls höhere Bauaufwendungen, sie erfordern - um den letztlich gewünschten Neubaustandard herzustellen - bei gleichen Kosten die gleiche finanzielle Förderung des gesamten Bauwerkes. Die in der Stadterneuerung - auch im Auftrag der Gemeinden - tätig werdenden Bauträger müßten daher in die Lage versetzt werden, im Finanzierungsplan, welcher der Förderung im Einzelfall zugrundeliegt, auch die gesunde und weiter verwendbare Bausubstanz einzusetzen und damit ebenfalls einer Förderung zugänglich zu machen. Eine auf das Objekt - auch auf seine Ausstattung mit anderen Gemeinschaftseinrichtungen als "Schutzräumen vom Typ Grundschatz" (§ 11 Z 11 WSG) - bezogene Förderung sollte für Neubau und Sanierung das gleiche Ausmaß haben. Sie würde damit auch der sozialpolitischen Komponente in Beziehung auf den Wohnungsaufwand, die nicht nur für den Neubaubereich gelten kann, gerecht werden. Diese sozialpolitische Ausrichtung einer Förderung der Stadterneuerung wird auch die notwendige Freimachung

der Objekte - die bei einer Gesamtsanierung zum Teil vorübergehend, zum Teil endgültig notwendig ist - beinhalten müssen; sowohl im Interesse der Abzusiedelnden als auch - infolge der Kostenüberwälzung - im Interesse des Wohnungsaufwandes der sanierten Wohnungen. Wird diese Forderung außer Acht gelassen, werden entweder unzumutbare Härten auftreten oder eine Generalsanierung - wie bisher - unterbleiben.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben in den letzten Jahrzehnten etwa 75 % der geförderten Wohnbautätigkeit im Mehrfamilienhausbau abgewickelt und daraus ausreichende Erfahrung mit gesetzlichen Vorschriften und Vollziehungspraxis gewonnen; in diesem Sinn ersucht der Verband seine umfangreichen grundsätzlichen Äußerungen zu beiden Entwürfen, insbesondere eines WFG 1984, zu sehen.

Die Abstimmung anderer Rechtsvorschriften auf dem Gebiet des Wohnungswesens wird zum Teil schon in den vorliegenden Entwürfen vorgenommen. Speziell zum Bereich der Wohnhaussanierung erlaubt sich der Verband dazu auf folgendes hinzuweisen: Die erhebliche Neubautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen hat zu einem eigenen Wohnungsbestand von 300.000 Wohnungen und 200.000 verwalteten Wohnungen anderer Eigentümer - vornehmlich im Wohnungseigentum - geführt, das sind letztlich ein Sechstel aller Wohnungen in Österreich. Auch dieser Bestand altert, muß erhalten und auch verbessert werden; die wohnungspolitische Zielsetzung der Jahre 1950 bis 1965 war auf die Zahl und nicht so sehr auf bautechnische Qualität und Wohnungsausstattung ausgerichtet. Erhalten und Verbessern ist jedoch im erforderlichen Ausmaß nicht möglich, wenn dafür nach den heutigen Vorschriften letztlich S 2,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat zur Verfügung stehen. Es wäre sinnvoll, die Leistung der Wohnungsinhaber für diese Zwecke allmählich so anzuheben, daß laufende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen ohne umständliche behördliche Verfahren ermöglicht werden, bewährte Instrumente wie den Erhaltungsbeitrag des Mietrechtsgesetzes, der höhenmäßig begrenzt und seiner

Verwendung nach sichergestellt ist, für den Wohnungsbestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen zu übernehmen und auch die Einhebung kostendeckender Beiträge für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen mit qualifizierter Mehrheit der Wohnungsinhaber zuzulassen. Den öffentlichen Haushalten bliebe es damit erspart, in Zukunft auch für diesen erheblichen Wohnungsbestand Förderungsmittel bereitzustellen. Auf die diesbezüglichen Anträge des Verbandes an das Bundesministerium für Bauten und Technik darf verwiesen werden.

Ergänzend zu den vorstehenden grundsätzlichen Ausführungen erlaubt sich der Verband, zu den einzelnen Bestimmungen der Entwürfe auch konkret Stellung zu nehmen.

#### I. Zu den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984:

Zu § 2 Z 4:

Die Definition als geförderte Wohnung sollte von dem Bestehen der noch aufrechten Förderung nach allen Objektförderungsmaßnahmen des § 18 des Entwurfes abhängig gemacht werden.

Zu § 2 Z 7:

Die hier getroffene Möglichkeit, auch sogenannte "Halbfertigwohnungen" zuzulassen, bedarf einer Reihe ergänzender Regelungen.

1. Der Begriff der Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung wäre genauer zu definieren und darf keine Arbeiten umfassen, die nur von befugten Gewerbetreibenden ausgeführt werden dürfen.
2. Die Höhe der Gutschriften, die von den zu leistenden Eigenmitteln abzuziehen sind, kann nicht oder nur schwer ermittelt werden.
3. Im Zuge einer Ausschreibung können sich Probleme mit der ÖNORM ergeben. Die Kosten für jene Leistungen, die ausge-

führt werden, werden sich erhöhen, wenn Leistungen im größeren Umfang entfallen. Damit werden sich allfällige Gutschriften wieder verringern.

4. Die Frage der Haftung zwischen den vom Bauträger bzw. vom Wohnungswerber beauftragten Firmen wäre zu klären.
5. Schallschutzprobleme für die umliegenden Wohnungen durch Selbsterstellung von Boden- und Wandbelägen.
6. Belastungen der Mitbewohner in der Fertigstellungszeit.
7. Inwieweit für den Fall des Mieterwechsels die Bestimmungen bezüglich der Erhaltungspflicht der Mieter (§ 8 MRG) anzuwenden sind und wie die Vergütung von Eigenleistungen (§ 10 MRG oder § 17 WGG) zu regeln ist, wäre zu klären.

Da es fraglich ist, ob bei finanziell schwächeren Wohnungswerbern eine Fertigstellung der Wohnung überhaupt erfolgt, wäre auch eine entsprechende Regelung, wie z.B. Setzung von Fristen oder ähnliches, vorzusehen. In den Bauordnungen wird ein bestimmter Fertigstellungszustand als Grundlage für die Benützungsbewilligung gefordert. Wird dieser Fertigstellungszustand erst durch Eigenleistungen der Wohnungswerber erreicht, liegt keine Übergabe der Wohnung in brauch- bzw. benützbarem Zustand im Sinne wohnrechtlicher Bestimmungen vor. Es wäre daher für den Zeitraum zwischen Übergabe zur Fertigstellung und Benützungsbewilligung durch entsprechende Einfügung von Bestimmungen in das WEG, MRG und WGG das Rechtsverhältnis zwischen Bauträger und Wohnungswerber zu regeln.

Unklar ist weiters, wie die Aufteilung der einzelnen Finanzierungsmittel zu erfolgen hat; ob es möglich sein soll, daß in einem Haus die Oberflächenendausführung bei den einzelnen Wohnungen im unterschiedlichen Ausmaß durchgeführt wird und wie die Vergütung zu regeln ist, wenn überhaupt keine Eigenmittel vorgesehen sind oder die Vergütung die Eigenmittel betragsmäßig übersteigen würde.

Überdies wäre im Hinblick auf die Grunderwerbsteuerbefreiung bei Übergabe von Eigentumswohnungen im nicht schlüsselfertigen Zustand eine entsprechende Änderung des GrEStG erforderlich.

Zu § 2 Z 8:

Es sollte bereits bei der Begriffsbestimmung für Nutzfläche klargestellt werden, auf welcher Basis (Planmaß mit Toleranzgrenze, Naturmaß) diese zu errechnen ist (siehe auch §§ 56 ff des Entwurfes). Weiters wäre der Begriff "Loggia" zu definieren.

Zu § 2 Z 9:

Es können die Baukosten einer Wohnung nicht lediglich als Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten definiert werden (siehe Ausführungen zu § 6).

Zu § 2 Z 11:

Es sollte bei der Definition der begünstigten Person ein Durchschnittseinkommen, bei der Bemessung der Wohnbeihilfe jedoch das aktuelle Einkommen herangezogen werden.

Zu § 3:

In der Verordnungsermächtigung bezüglich der normalen Ausstattung wäre auch eine Grundsatzregelung bei Halbfertigwohnungen vorzugeben. Der Fernwärmeanschlußzwang erscheint trotz der Einschränkung durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit im Hinblick auf die Wohnkosten höchst problematisch. Offen bleibt, wie die Kosten einer interimistischen Heizung bis zu einem Fernwärmeanschluß zu behandeln sind und was mit dieser Heizung nach erfolgtem Anschluß geschehen soll.

Zu § 4 Abs 3:

In der Z 4 wäre eine demonstrative Aufzählung unvorhersehbarer bzw. unvermeidbarer Erschwernisse, wie zB. Hochwasser, Baueinstellung infolge Konkurses, erhöhte Bauzinsen durch

./14

nicht dem Baufortschritt entsprechende Zuzählung von Darlehen, Kosten für Mehrfundamentierung bei vorliegender Bodenuntersuchung usw., vorzusehen. Weiters wäre die Möglichkeit weiterer Erhöhungen, die zwar vorhersehbar sind, aber nur Einzelfälle betreffen, vorzusehen (zB. Schaffung von Garagen anstelle von Abstellplätzen zum Zwecke der Hofbegrünung, Schaffung von Kinderspielplätzen).

Zu § 5:

Die Vergabevorschriften sollten grundsätzlich für ganz Österreich gelten, da in den einzelnen Bundesländern keine unterschiedlichen schutzwürdigen Interessen bestehen. Vergabebestimmungen müßten die Besonderheiten des durch Begrenzung der angemessenen Gesamtbaukosten preisgeregelten Wohnbaues berücksichtigen, um eine für die Wohnungswerber kostengünstigere Situation zu erreichen; dies gilt sinngemäß auch für die Anwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen.

Zu § 6:

An dieser Stelle wäre eine Klarstellung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens erforderlich. Die Regelung im WFG 1968 in § 2 Abs 2 Z 11 ist in dieser Beziehung deutlicher. Es wäre sinnvoll, inhaltlich den § 13 WGG und die entsprechenden Bestimmungen der Entgeltsrichtlinienverordnung zu übernehmen und klarzustellen, welche Kosten davon förderbar sind. In der vorliegenden Aufzählung der förderbaren Baukosten - um "Gesamtbaukosten" kann es sich mangels Vollständigkeit offensichtlich nicht handeln - fehlen jedenfalls die bisher förderbaren Baunebenkosten wie Finanzierungskosten, Kosten der Bauleitung, Baukreditkosten und Bauverwaltungskosten, sowie eine Regelung hinsichtlich der Umsatzsteuer. Durch Weglassen einzelner bisher förderbarer Kosten wird erreicht, daß der Anteil der Förderungsmittel an den tatsächlichen gesamten Herstellungskosten weiter sinkt und durch Eigenmitteleinsatz bzw. ungestützte Fremdfinanzierung abgedeckt werden muß. Weiters wäre eine Regelung der Finanzierung und Aufteilung nicht förderbarer

Kosten, allenfalls nach der unterschiedlichen Ausstattung, unbedingt erforderlich.

Zu § 9 Abs 4:

Den Mindestzeitraum für die Grundsteuerbefreiung von 20 auf 10 Jahre zu reduzieren, muß zu einer weiteren Kostenbelastung der Bewohner führen und ist daher abzulehnen.

Zu § 10 Abs 2:

Aufgrund des vorliegenden Entwurfes besteht für die Länder die Möglichkeit, Wohnbauförderungsmittel ohne jede Beschränkung zulässigerweise für Zwecke der Wohnhaussanierung zu verwenden. Es muß sichergestellt werden, daß nicht alle Mittel zur Schaffung modernen Wohnraumes für die Erhaltung des privaten Wohnhausbestandes eingesetzt werden.

Zu § 16:

Die Grundsätze bei der Gewährung der Förderung wären im Sinne möglicher Transparenz genauer zu definieren. Der Förderungswerber muß erkennen können, mit welcher Vollziehungspraxis er zu rechnen hat, anderenfalls wird schon eine Grundstücksbevorratung zum Risiko. Der Förderungswerber hat keine rechtliche Handhabung, die Beurteilung der Förderungswürdigkeit in diesen Bereichen zu bekämpfen.

Der in Z 4 angeführte Grundsatz ist Inhalt der Bauordnung.

Zu § 17:

Grundsätzlich ist eine Bestimmung, die den jährlichen Zinsfuß nach oben hin limitiert, zu begrüßen. Andererseits ist zu bedenken, daß den Darlehensgebern in der Regel ein Kündigungsrecht zusteht. Ob eine Lösung dieses Problems dadurch gefunden werden kann, daß auch eine Kündigung des Darlehens seitens der Kreditinstitute für unwirksam erklärt wird, müßte geprüft werden.



Der Begriff "Bausparkassendarlehen" ist dem Kreditwesengesetz fremd. Es müßte daher eine Definition in Anlehnung an bestehende gesetzliche Regelungen gefunden werden. Bei Eigenheimen überhaupt keine zeitliche Begrenzung bzw. Höchstverzinsung zu normieren, ist im Hinblick auf eine allfällige Wohnbeihilfe nicht zielführend.

Zu § 18:

Es wäre sinnvoll, den Einsatz der Instrumente der Objektförderung flexibler zu gestalten. Den Ländern sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, jede in Z 1, 3 und 5 genannte Förderungsart für sich allein und nebeneinander einzusetzen. Es sollte überdies das in früheren Förderungsaktionen häufig angewendete Förderungsinstrument der Zinsenzuschüsse zugelassen werden. Lediglich die Wohnbeihilfe wäre an das Bestehen anderer Förderungsarten zu binden.

Zu § 19 Abs 1 Z 4:

Bei Wohnungen in Gebäuden, die in verdichteter Flachbauweise errichtet werden, ist nur die Übertragung in das Eigentum vorgesehen. In der Praxis werden aber derartige Wohnungen in der Regel in das Wohnungseigentum übertragen oder in Miete überlassen. Es wären daher in Z 4 beide Möglichkeiten vorzusehen.

Zu § 19 Abs 4:

Der Verband erlaubt sich darauf hinzuweisen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen die einzigen Förderungswerber sind, bei denen ein Fehlverhalten, das nicht einmal im Zusammenhang mit förderungsrechtlichen Bestimmungen steht, zu einem zwingenden Ausschluß von der Förderung führt.

Zu § 20 Abs 1:

Der Zeitpunkt, zu dem geprüft werden sollte, ob jemand eine begünstigte Person ist, wäre aus praktischen Erwägungen mit dem Abschluß eines Vorvertrages für Miete oder Nutzung bzw.

eines Anwartschaftsvertrages bei Begründung von Wohnungseigentum anzusetzen. Dies insbesondere im Hinblick auf die Regelungen des Insolvenzrechtsänderungsgesetzes (Art IX - § 24 a WEG 1975 und Art X § 1). Zu begrüßen ist, daß die Erwerber von Geschäftsräumen nicht mehr begünstigte Personen sein müssen, da dies bisher in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten geführt hat.

Zu § 20 Abs 3:

Die Beschränkung der Weitergabe an Dienstnehmer, die begünstigte Personen sind, entspricht zwar der geltenden Rechtslage, bringt jedoch das Problem, daß der Dienstwohnungsbesitzer nunmehr im Hinblick auf die Bestimmung des § 21 Abs 3 seine bisherige Wohnung aufgeben muß.

Zu § 21 Abs 1 und 2:

Die Einführung des dringenden Wohnbedürfnisses als Förderungsvoraussetzung entspricht weitgehend der Vollziehungspraxis der Länder. Es müßte jedoch klargestellt werden, wen die Überwachungspflicht trifft.

Eine Vermögensgrenze, insbesondere im Hinblick auf nicht verwertbares Vermögen, kann zu Härtefällen führen. Die Einbeziehung der Vermögenserträge bei der Einkommensbeurteilung ist ausreichend.

Die weitere Absenkung der höchstzulässigen Jahreseinkommen ist nicht zielführend, da auf der Basis der derzeitigen Wohnungsaufwandsbelastungen im Wohnungsneubau der in Frage kommende Personenkreis praktisch bereits von vornherein zum anspruchsberechtigten Empfänger einer Subjektförderung wird.

Zu § 21 Abs 3:

Die Verpflichtung, die bisherige Wohnung binnen sechs Monaten aufzugeben, kann im Hinblick auf die Halbfertigwohnung Probleme bringen. Die Überwachungspflicht sowie die erforder-

lichen Nachweise der Aufgabe sollten geregelt werden.

Zu § 22 :

Grundsätzlich ist festzustellen, daß Direktdarlehen bisher die Grundlage der Bundeswohnbauförderung waren. Im Hinblick auf die in den Bemerkungen zu § 18 geforderte Möglichkeit einer flexibleren Gestaltung durch die Länder wären diese Bestimmungen entsprechend anzupassen. Die Praxis hat gezeigt, daß die Rechtsform der Überlassung kein geeignetes Kriterium für die Bemessung der Wohnbauförderung ist (siehe auch Bemerkungen zu §§ 29 ff).

Zu § 23:

Im Sinne der Forderung nach einer flexibleren Gestaltungsmöglichkeit beim Einsatz der Förderungsinstrumente sollte auch davon abgegangen werden, gleiche Grundsätze der Bemessung der Förderung für alle Förderungswerber vorzuschreiben. Eine individuelle Gestaltung der Förderung nach den Erfordernissen des jeweiligen Bauvorhabens wird dadurch unmöglich gemacht. Bezüglich der Rückzahlung und der daraus resultierenden Belastung wäre hingegen eine strengere Bindung der Länder an die ursprünglichen Darlehensverträge notwendig. Es muß für den Wohnungswerber die künftige Belastung transparent bleiben bzw. im Sinne der Rückzahlungsbestimmungen der Bundes-Sonderwohnbaugesetze zumutbar bleiben. Ist dies nicht der Fall, muß der Wohnungswerber damit rechnen, daß ihm später die nach diesen Bestimmungen höchstmögliche Belastung trifft und wird allenfalls von einer solchen Wohnung Abstand nehmen. Im Falle der wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse müßte eine Aussetzung der Anhebung bzw. eine Senkung der Annuitäten vorgesehen werden. Vermieden sollte werden, daß steigende Belastungen in die nicht rückzahlbare Wohnbeihilfe abgeleitet werden.

Die Aussetzung der Tilgung oder Verzinsung auf die Dauer von höchstens fünf Jahren wäre sinnvollerweise nicht ab Zuzählung des Darlehens, sondern ab Beginn des Einsetzens

der Belastung, also in der Regel mit Bezug der Wohnung, festzusetzen.

Zu den §§ 25 bis 28:

Zu diesen Bestimmungen ist zunächst allgemein festzuhalten, daß der Förderungswerber bei Miete oder Nutzung und in der Gründungsphase bei Wohnungseigentum nur dann von der Sanktion der Darlehenskündigung getroffen werden darf, wenn Umstände eintreten, deren Beseitigung er rechtlich und wirtschaftlich durchsetzen kann und dies zumindest grob fahrlässig nicht versucht hat. Wie bereits zu § 21 ausgeführt wurde, ist eine laufende Überprüfung durch den Förderungswerber in Bezug auf Umstände, die den Wohnungsbenützer betreffen bzw. innerhalb der Wohnung stattfinden, kaum administrierbar.

Zu § 25 Z 4:

Die ordnungsgemäße Erhaltung des Gebäudes muß von den Möglichkeiten der sonderzivilrechtlichen Bestimmungen (§ 14 Abs 2 WGG, § 18 MRG, § 46 Abs 4 WFG 1983 sowie § 15 Abs 1 WEG) abhängig gemacht werden. Die Erhaltung innerhalb der Wohnung muß im Rahmen des § 8 MRG und § 13 Abs 3 WEG gesehen werden.

Zu § 29:

Das Ausmaß der aufzubringenden Eigenmittel hängt tatsächlich von der Lage, Art, Ausstattung, allenfalls vom Umfang der Mitbestimmung ab. Die hier geregelten Eigenmittel beziehen sich nur auf den Anteil an den förderbaren Baukosten und stellen in der Praxis nur einen Bruchteil der tatsächlich aufzubringenden Eigenmittel dar. Wie bereits erwähnt, ist die Bindung an die Rechtsform kein geeignetes Kriterium, vielmehr sollte auf die positive Bereitschaft - wie in Abs 4 vorgesehen - Rücksicht genommen werden. Demgemäß wäre im Gesetz weder eine Ober- noch eine Untergrenze für die aufzubringenden Eigenmittel vorzusehen, da durch die Möglichkeit des Eigenmittellersatzdarlehens ein leicht administrierbares Instrument zur sozialen Staffelung zur Verfügung steht.

Der Abs 5 könnte dann überhaupt entfallen.

Wie bereits zu § 2 Z 7 erwähnt, ist die Frage der Anrechnung der vom Wohnungswerber selbst hergestellten Oberflächendausführung problematisch.

Zu § 30:

Zum Eigenmittellersatzdarlehen darf darauf hingewiesen werden, daß eine soziale Staffelung bei diesem Subjektförderungsinstrument sicherlich notwendig ist, aber ohne Regelung des späteren Wohnungswechsels Probleme mit sich bringt. Durch die Bestimmung des § 17 Abs 4 letzter Satz WGG 1979 wird bei Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen durch die sozialen Umstände des Ersterwerbers die Wohnung bei späterem Wohnungswechsel auf den Zeitraum von fünfzig Jahren nach Erstbezug objektiv billiger, ohne die sozialen Umstände des Nachfolgemieteters zu berücksichtigen.

Zu § 31:

Der Spielraum der Länder bei der Festlegung der Rückzahlung von Annuitätenzuschüssen müßte eingeschränkt werden, um den Wohnungswerber, wie bereits mehrfach ausgeführt, vor dem Risiko einer nicht kalkulierbaren Belastung zu schützen. Auch hier erscheint eine Bindung an die Rechtsform der Überlassung nicht sinnvoll. Völlig unklar bleibt, was im Falle eines Wohnungswechsels in Bezug auf die Rückzahlung von Annuitätenzuschüssen bzw. die soziale Staffelung zu geschehen hat. Werden keine entsprechenden Regelungen eingebaut, wird eine ähnliche Rechtsunsicherheit wie im Zusammenhang mit § 17 WGG entstehen. Im Hinblick auf die Bemerkungen zu § 18 müßte hier berücksichtigt werden, daß auch eine ausschließliche Förderung durch Annuitätenzuschüsse möglich ist. In Abs 5 Z 2 wird die Rückforderung von Annuitätenzuschüssen bei Veräußerung an die Zustimmung des Landes geknüpft. Nach der Formulierung des Abs 5 Z 2 müßte über die zwanzigjährige Sozialpflichtigkeit in § 49 Abs 6 bei jeder

Veräußerung auf Bestanddauer die Zustimmung des Landes eingeholt werden, da es sonst zu einer Rückforderung der Annuitätenzuschüsse kommt.

Zu § 32:

Die Regelung des Wohnungsaufwandes entspricht entgegen den Erläuterungen nicht den dort angeführten Entgeltsbestandteilen des § 14 Abs 1 Z 1 bis 5 und 9 WGG; es wird weder der "Bauzins" (Z 5) noch die "Absetzung für Abnutzung" (Z 1) als Wohnungsaufwand anerkannt. Die Rückzahlung des Eigenmittlersatzdarlehens sollte ebenso wie die Rückzahlung eines Annuitätenzuschusses als Wohnungsaufwand bei der Berechnung der Wohnbeihilfe zugrundegelegt werden.

Zu § 33:

Bei der Beurteilung der Jungfamilie sollte auf das Alter des Familienerhalters abgestellt werden. Es ist darauf hinzuweisen, daß in der Vollziehungspraxis einiger Länder der Begriff "Familie" weiter ausgelegt wird. Dieser Praxis sollte auch im Entwurf Rechnung getragen werden.

Zu § 36:

Entschliessen sich die Länder, auch im Falle von Wohnungseigentum Wohnbeihilfen zu gewähren, müßten sie gleichzeitig verpflichtet werden, die aufgrund der Objektförderung entstehende Wohnungsaufwandsbelastung bei der Eigentumswohnung nicht höher als jene bei Miet- oder Nutzungswohnungen zu gestalten, da sonst die Belastung in die nicht rückzahlbare Wohnbeihilfe abgeleitet wird. In besonders berücksichtigungswürdigen Situationen wie das örtliche Fehlen anderer Wohnungsangebote, insbesondere aber bei erst später entstandener sozialer Bedürftigkeit, wäre auch bei Eigentum die Wohnbeihilfe zwingend vorzusehen.

Zu § 38 Abs 2:

Im Hinblick auf die Tendenzen verstärkter Mitbestimmung in der Planungs- und Bauphase kann die Forderung nach Vorlage

einer vollständigen baubehördlich genehmigten Planung nicht aufrecht erhalten werden. Es wäre sinnvoller, diese erst vor Zusage zu verlangen, um kostenintensive Umplanungen und Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Für die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung wäre eine Regelung bezüglich der Ausfinanzierungsreserve erforderlich, da sonst das äußerst komplizierte Nachfinanzierungsverfahren gem § 24 b WEG 1975 zum tragen kommen muß.

Zu § 41:

Es wäre sicherzustellen, daß die Bedingungen und Auflagen in der schriftlichen Förderungszusage zur Sicherung des Förderungszweckes nicht völlig neue, dem Wohnbauförderungsrecht fremde Tatbestände enthalten. Die Praxis hat gezeigt, daß in Förderungszusicherungen immer wieder Bedingungen auftauchen, die weit über den Rahmen jener Bereiche hinausgehen, auf die selbst Verordnungsermächtigungen beschränkt wurden.

Die Abwicklung der erforderlichen Fremdmittel, nicht jedoch der Eigenmittel der Wohnungswerber, über ein gesondertes Konto wird in den einzelnen Ländern praktiziert. Die geforderte Zeichnungsberechtigung gemeinsam mit einem gem § 44 Abs 4 des Entwurfes bestellten, geeigneten Aufsichtsorgan stellt einen massiven Eingriff in die handelsrechtliche Verantwortlichkeit der Geschäftsführungsorgane von Bauträgern dar. Das Aufsichtsorgan kann niemals die volle Verantwortung der Geschäftsführung mit übernehmen und es würde überdies zu weiteren Verzögerungen bei der Bezahlung von Baurechnungen kommen, als es durch die schleppenden Zuzahlungen von Förderungsmitteln auf solche Konten ohnedies schon der Fall ist. Diese Bestimmung ist der Ausdruck größten Mißtrauens gegenüber allen Förderungswerbern und kommt einer bürokratischen Zwangsverwaltung gleich. Überdies fällt die Abwicklung über ein gesondertes Konto als reine Durchführungsbestimmung in die Kompetenz der Länder.

Die vertragliche Sicherstellung der Wartung zentraler Wärmeversorgungsanlagen ist zu begrüßen, es ist jedoch die Kostenvirkung zu bedenken. Weiters sollte klargestellt sein, daß auch der Bauträger selbst sich verpflichten kann, die Anlage mit eigenem Personal zu warten.

Bei der Nichtigkeit im Zusammenhang mit Koppelungsgeschäften besteht die Gefahr, daß bei bereits erbrachten Vorleistungen Probleme entstehen, insbesondere wäre eine geeignete Übergangsregelung vorzusehen. Überdies würden auch zB bei Insolvenz eines Bauträgers und Weiterführung durch eine Auffanggesellschaft ohne ausdrückliche Ausnahme sämtliche bereits erteilte Aufträge nichtig werden.

Zu § 44 Abs 4:

Wie bereits zu § 41 ausgeführt, ist die gemeinsame Zeichnungsberechtigung mit einem Aufsichtsorgan schärfstens zurückzuweisen. Es sollte den Ländern vorbehalten bleiben, in gerechtfertigten Einzelfällen solche Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Zu § 45:

Die Frist zur Vorlage der Endabrechnung müßte zumindest in begründeten Ausnahmefällen erstreckbar sein. Bei der Aufteilung der Kosten auf die einzelnen geförderten Objekte wären die Länder zu verpflichten, die verschiedenen Schlüssel der Wohnrechtsgesetze bzw. deren unterschiedliche Abdingbarkeit zu berücksichtigen.

Zu § 49:

Die Anmerkung der beabsichtigten Errichtung eines geförderten Gebäudes bereits vor Einbringung eines Ansuchens bei der Landesregierung wird im Hinblick auf die lange Dauer der Erledigung von Förderungsansuchen die Verfügungsmöglichkeiten der Förderungswerber unzumutbar einschränken. Es müßte genügen, diese Anmerkung im Zeitpunkt vor der Zusicherung bzw.



jedenfalls vor dem ersten Vertragsabschluß mit einem Wohnungswerber zu verlangen.

Eine Harmonisierung mit dem Insolvenzrechtsänderungsgesetz ist erforderlich. Die Löschung der Anmerkung könnte nach Wegfall des Schutzzweckes im Mietwohnungsbau mit Bezug der Wohnungen, beim Wohnungseigentumsbau mit der Eintragung des Wohnungseigentums erfolgen.

Das Veräußerungsverbot sollte entsprechend der bisherigen Rechtslage jedenfalls nach vollständiger Darlehensrückzahlung gelöscht werden können.

Zu § 51:

Der Wohnbauförderungsbeirat sollte auch im Zuge der Erstellung der Wohnbauprogramme gem § 11 des Entwurfes angehört werden.

Zu § 53:

In letzter Zeit ist es trotz einer erfolgten Klarstellung durch die VwGH-Entscheidung vom 24.11.1976, Zahl 574/74/6, mit den Finanzbehörden zu beträchtlichen Schwierigkeiten hinsichtlich des Umfanges der Gebührenbefreiung gekommen. Es sollte klargestellt werden, daß sämtliche Schriften und Rechtsgeschäfte, insbesondere auch jene v o r Zusicherung, befreit sein sollen. Weiters wäre es dringend erforderlich, durch entsprechende Befreiungsbestimmungen nachträgliche Umschuldungen zu ermöglichen. In der BRD sind Umschuldungen eine häufig geübte Praxis und haben zu günstigeren Konditionen für Kapitalmarktdarlehen im Bereich des Wohnbaues geführt.

Zu § 54:

Auf die Probleme im Zusammenhang mit der unverhältnismäßigen Verteuerung aller geförderter Wohnungen wurde bereits mehrfach hingewiesen. Es kann nicht das Ziel sein, daß bei Anhebung von Annuitäten früherer Darlehen und der Höhe der zu erbringenden Eigenleistungen im Zusammenhang mit § 17

WGG ältere Wohnungen einmalig und laufend teurer werden als neue Wohnungen. Sich daraus ergebende Kosten von Leerstehungen würden insbesondere bei gemeinnützigen Bauvereinigungen die für den Neubau gesetzlich gewidmeten Eigenmittel schmälern.

Zu § 55:

Die Vereinheitlichung der Wohnbeihilfe ist grundsätzlich zu begrüßen. Es ist jedoch fraglich, ob die Wohnbauförderungs-fonds die daraus entstehende Belastung verkraften können. Einschlägige Berechnungen auf der Basis der Sozialstruktur der Bewohner dieser Wohnungen müßten angestellt werden. Um Härtefälle im Zusammenhang mit § 54 zu vermeiden, müßte es genügen, die daraus entstehende Mehrbelastung durch eine Wohnbeihilfe abzudecken.

Zu § 57 Z 1:

Es wird auf die Ausführungen zu § 2 Z 7 verwiesen.

## II. Vorschläge für eine Neugestaltung der Bestimmungen für die Wohnhaussanierung:

Zum WSG wird im folgenden eine grundsätzliche Änderung des Aufbaues vorgeschlagen, so daß eine Stellungnahme zu den einzelnen Paragraphen nicht zielführend erscheint. Der vorliegende Entwurf eines WSG stellt primär eine Zusammenführung der Bestimmungen des WFG 1968 über die Verbesserung, des Wohnungsverbesserungsgesetzes 1969 und des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung dar. Das daneben eingeführte Instrumentarium zur Durchführung erscheint im Sinne einer notwendigen Gesamtsanierung von Wohnhäusern unzureichend. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen entsprechend dem Stadterneuerungsgesetz die Möglichkeit haben, ihre reichen Erfahrungen auch im Bereich der Sanierung zur Verfügung stellen zu können. Es wäre daher im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz klarzustellen, daß die im folgenden dargestellte

"Gesamtwohnhaussanierung" der Neuerrichtung (§§ 2 und 7 WGG 1979) gleichzusetzen ist.

1. Anforderungen an die künftige Wohnhaussanierung

a) Einzelwohnungssanierung:

In diesem Förderungsbereich sollte die Verbesserung der einzelnen Wohnung durch den Bewohner, aber auch durch den Hauseigentümer geregelt werden. Diese Form der eigentlichen "Wohnungs"verbesserung hat sich auf der Basis des WVG 1969 durchaus bewährt und wurde intensiv in Anspruch genommen. Gegenstand dieser Förderung sollten Verbesserungen in der Wohnung sowie in einem beschränkten Ausmaß auch außerhalb der Wohnung sein (insbesondere Versorgungsleitungen etc). Die Bestimmungen des WVG 1969 können in diesem Bereich weitgehend unverändert übernommen werden.

b) Unterstützung der Erhaltung:

Obwohl es grundsätzlich nicht sinnvoll erscheint, Förderungsmittel für Sanierungsmaßnahmen, die lediglich der Erhaltung dienen, zur Verfügung zu stellen und im Ergebnis nicht zum Entstehen zeitgemäßer Wohnungen bzw. Wohnhäuser führen, wird es dennoch erforderlich sein, im gewissen Umfang in diesem Bereich Objektförderung einzusetzen.

c) Gesamtwohnhaussanierung:

Sollen Förderungsmittel, insbesondere auch ein Teil der bisher für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehenden Mittel, massiv im Althausbestand eingesetzt werden, muß das Ergebnis sowohl technisch als auch wirtschaftlich dem Neubau nahekommen. Zu diesem Zweck wäre eine Definition einer Gesamtwohnhaussanierung vorzunehmen, die drei Bereiche umfaßt, und zwar eine den strengen Anforderungen des Neubaus weitgehend entsprechende Bausubstanz, ein Ausstattungsstandard der

Wohnungen, der zumindest der Kategorie B Mietrechtsgesetz entspricht und die Schaffung entsprechender Gemeinschaftseinrichtungen, Haustechnik und Infrastruktur. Auf die Problematik eines Fernwärmeanschlußzwanges muß auch hier hingewiesen werden.

## 2. Einfügung in das WFG 1984

Der Wohnungsneubau stellt eine Form der Schaffung modernen Wohnraumes dar, die Gesamtwohnhaussanierung eine zweite. Es wäre daher durchaus sinnvoll, die Sanierung in das WFG als zweites Förderungsziel einzubauen, wodurch eine Vereinheitlichung der Begriffsbestimmungen, Förderungsinstrumente und -modalitäten sowie der Abwicklung erreicht werden könnte. Dabei ist zu beachten, daß einzelne Begriffsbestimmungen, die für die Wohnhaussanierung essentiell sind (zB Umbau), der gemeinsamen Struktur anzupassen sind. Werden Wohnhäuser zum Zwecke der Gesamtsanierung erst angekauft, sollten grundsätzlich auch die Bestimmungen des WFG bezüglich der Förderungsverber mit entsprechenden Übergangsregelungen gelten.

## 3. Finanzierung

Im Hinblick auf den geforderten Einbau der Sanierungsbestimmungen in das WFG 1984 muß gefordert werden, auch sämtliche Finanzierungsquellen zusammenfließen zu lassen, es dürfen aber nicht alle Mittel für die Erhaltung des privaten Wohnhausbestandes eingesetzt werden.

## 4. Förderungsinstrumente

### a) Objektförderung:

Es sollen die Länder flexibel sämtliche Förderungsinstrumente des § 18 Abs 1 WFG 1984 einsetzen können.

## b) Subjektförderung:

Die Sanierungsmaßnahmen nach Punkt 1.a) und c) sollen durch die Wohnbeihilfe gem WFG, jene nach Punkt 1.b) durch die Mietzinsbeihilfe gem EStG unterstützt werden.

5. Grundsatzforderungen für eine Gesamtwohnhauissanierung

## a) Sanierungsplan:

Sollen Mittel zur Förderung der Gesamtsanierung in Anspruch genommen werden, muß die Erstellung eines Sanierungsplanes gefordert werden. Dieser Sanierungsplan muß die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten des Förderungszieles im Sinne des Punktes 1.b) darstellen. Sind diese gegeben, könnte eine stufenweise Realisierung vorgesehen werden:

- aa) Sanierung der Bausubstanz innen und außen;
- ab) Schaffung der Voraussetzungen für die Standardanhebung;
- ac) schrittweise Standardanhebung in der Wohnung.

## b) Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Die Gesamtsanierung soll eine Bestanddauer des Hauses ermöglichen, die einem Neubau nahekommen soll. Es muß daher die Wirtschaftlichkeit der Gesamtwohnhauissanierung daran gemessen werden, zu welcher Wohnungsaufwandsbelastung die stufenweise Realisierung des Sanierungsplanes auf die zu erwartende Bestanddauer des Hauses führt. Bei der Ermittlung dieser Wohnungsaufwandsbelastung sind nicht nur die Kosten der Gesamtwohnhauissanierung samt den notwendigen Bauverwaltungskosten und allfällige Ertragskomponenten anzusetzen, sondern auch die vorhandene Bausubstanz einzubringen. Übersteigen die sich so ergebenden Wohnungsaufwandsbelastungen jene des Neubaus mit vergleichbarer Ausstattung, ist es nicht als wirtschaftlich anzusehen, eine Gesamtwohnhauissanierung vorzunehmen. Bei solchen Häusern werden

mittelfristig noch Förderungsmaßnahmen im Sinne der Punkte 1.a) und b) allenfalls noch sinnvoll sein, langfristig jedoch der Ersatz durch Neubau notwendig sein. Mehrkosten, die sich aus dem Denkmal-, Ensemble-schutz etc. ergeben, dürfen nicht die Wohnungsaufwandsbelastung und die Wirtschaftlichkeitsberechnung belasten.

c) Durchsetzbarkeit:

Die Gesamtwohnhaussanierung muß im Wege des außerstreitigen Sonderwohnrechtsverfahrens durchsetzbar gemacht werden. Die Kostenüberwälzung der Sanierungsmaßnahmen gem Punkt 5.a)aa) und ab) müssen anteilig (allenfalls nach Ausstattung) durchsetzbar werden. Die Sanierungsmaßnahmen nach Punkt 5.a) ac) werden auf jene Mieter überwältzt, in deren Wohnungen sie vorgenommen werden, sofern diese zugestimmt haben. Für jene Wohnungen, deren Mieter nicht zugestimmt haben, ist der Hauseigentümer verpflichtet, diese im Falle des Mieterwechsels herbeizuführen und dann auf den neuen Mieter zu überwälzen. Die gerichtliche Entscheidung muß zugleich die Duldungspflicht für die Sanierungsmaßnahmen nach Punkt 5.a)aa) und ab) umfassen. Die entsprechenden Mietzinsvorschriften müssen angepaßt werden.

d) Begünstigte Personen:

Nach erfolgter Gesamtwohnhaussanierung sollen neue Bewohner begünstigte Personen sein, solange die Förderung aufrecht ist. Die im Zeitpunkt der Förderung vorhandenen Bewohner sollen nicht auf ihre Förderungswürdigkeit überprüft werden, da dies schon bisher bei der sogenannten "großen Wohnungsverbesserung" nach dem WFG 1968 die Wohnhaussanierung praktisch verhindert hat.

./30

Österreichischer Verband gemeinnütziger  
Bauvereinigungen — Revisionsverband

Blatt Nr. 30 zum Brief vom 1984 02 21

---

Es ist nicht einzusehen, warum die gewünschte Stadterneuerung an den sozialen Verhältnissen der zufälligen Bewohner eines gesamtsanierungswürdigen Althauses scheitern soll.

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme und bitten um Kenntnisnahme. Gleichzeitig haben wir 25 Ausfertigungen unserer Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates zugeleitet.

Mit dem Ausdruck

vorzüglicher Hochachtung  
ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
gemeinnütziger Bauvereinigungen -  
Revisionsverband

