





**Amt der Wiener Landesregierung**

MD - 2252 - 2/83

Wien, 1984 02 24

Entwurf eines Wohnbau-  
förderungsgesetzes 1984  
sowie eines Wohnhaus-  
sanierungsgesetzes;  
Begutachtungsverfahren;  
Stellungnahme

zu GZ 54.401/2-V-4/83

An das  
Bundesministerium für  
Bauten und Technik

Auf das do. Schreiben vom 12. Dezember 1983 beehrt sich das Amt der Wiener Landesregierung, zu den übermittelten Entwürfen eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und eines Wohnhaussanierungsgesetzes folgende Stellungnahme abzugeben:

Im Hinblick auf die hohe Priorität des Stadterneuerungsgedankens für Wien hat der Wiener Landtag das Amt der Wiener Landesregierung ausdrücklich beauftragt, bei der Stellungnahme zu den vorliegenden Gesetzesentwürfen folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

"Im Rahmen der Wohnbauförderung 1968 wurden bereits in den letzten Jahren zunehmend die Rechte und Möglichkeiten der Länder erweitert, ohne daß genügend Rücksicht auf die Bedürfnisse des Landes Wien mit seinem hohen Stadterneuerungsbedarf genommen worden ist.

Diese spezifischen Erfordernisse verlangen eine flexiblere Gestaltung der Förderungsinstrumente, um zusätzliche Mittel in der Stadterneuerung verwenden zu können.

In diesem Sinne sollte es möglich sein, Förderungsmaßnahmen der Wohnbauförderung in Form von Annuitätenzuschüssen zu gestalten und die dadurch freiwerdenden Beträge zweckgebunden für die Stadterneuerung zu verwenden.

Die durch eine Umstrukturierung der Förderung freigewordenen Mittel müßten für Stadterneuerungsmaßnahmen eingesetzt werden, wobei Stadterneuerung in einem umfassenden Sinn zu verstehen ist. Es wäre dann jeweils Aufgabe des Landes, sich zu entscheiden, welche Form der Förderung angewandt werden soll bzw. für erforderlich gehalten wird.

Sowohl im Wohnbauförderungsgesetz als auch im Wohnhaussanierungsgesetz muß verstärkt davon ausgegangen werden, daß in Zukunft unter Verwendung des Altbestandes dem heutigen Standard entsprechender Wohnraum geschaffen wird (z.B. Umbau, Einbau, Zubau, Instandsetzung, Sanierung).

Die Förderungsbedingungen müßten so gestaltet werden, daß dem Ziel, kostengünstigere, soziale Wohnungen zu erreichen, Rechnung getragen werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt sind die Laufzeiten der Darlehen neu zu überprüfen.

Derzeit sind die Förderungsbedingungen im Neubau und bei der Sanierung sowie bei der Instandsetzung sehr unterschiedlich. Die Stadterneuerung wird gegenüber dem Neubau nur gleichwertig, wenn auch die Förderung von Sanierungen gleichartig vorgenommen wird.

Grundsätzlich dürfte das Sanierungsgesetz nicht nur eine Zusammenfassung von bestehenden gesetzlichen Regelungen sein, sondern ist die Stadterneuerung auf eine neue Basis zu stellen. Dazu ist es notwendig, daß ein umfassender Katalog von förderungsfähigen Arbeiten erstellt wird, wobei es den Ländern überlassen

werden soll, welche Sanierungsarbeiten mit welchem Förderungs-  
Instrument gefördert werden.

Neben einer Aufstockung und Vereinheitlichung bei der Objekt-  
förderung müßten auch die Instrumente der Subjektförderung  
(Wohnbeihilfe, Mietzinsbeihilfe) weitgehend vereinheitlicht  
werden.

Die im Rahmen des Kapitalversicherungsförderungsgesetzes auf-  
gebrachten Mittel müßten analog zum Wohnungsverbesserungsge-  
setz direkt den Ländern zur Vergabe zugewiesen werden. Darüber  
hinaus sollte die flexiblere Gestaltung der Zinssätze dieser  
Förderungsmittel in Abhängigkeit von den jeweiligen Marktbe-  
dingungen überlegt werden, um auch bei sinkenden Kapitalmarkt-  
zinssätzen einen Anreiz zur Inanspruchnahme dieser Mittel zu  
geben.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß die Stadterneuerung nur  
dann eintritt, wenn mehr Mittel dafür zur Verfügung stehen. Da  
das Aufkommen der Altstadtmilliarde bei weitem hinter den von  
den Versicherungen prognostizierten Werten zurückgeblieben ist,  
sollten auch andere für die Finanzierung der Stadterneuerung  
geeignete Sparformen unterstützt und in das Wohnhaussanierungs-  
gesetz eingebunden werden.

Die für die Stadterneuerung erforderlichen Mittel müßten ent-  
sprechend dem Stadterneuerungsbedarf direkt den einzelnen Ländern  
und Gemeinden zufließen.

Der im vorliegenden Entwurf vorgesehene Verteilungsschlüssel ent-  
spricht keineswegs dem tatsächlichen Erneuerungsbedarf in Wien  
(Anpassung an die Verteilung der Altstadtmilliarde). Der für die  
Altstadtmilliarde gültige Schlüssel sollte generell für die

Zuteilung von Mitteln für die Sanierung bzw. Stadterneuerung gelten. (Gilt für die Zuteilung von Mitteln für die Stadterneuerung und damit zumindest auch für einen Teil der Wohnbauförderung).

Im Sinne dieser Grundsätze müßten aber auch die übrigen wohnrechtlichen Bestimmungen, die nicht im Wohnbauförderungsgesetz und Wohnhaussanierungsgesetz enthalten sind (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Mietrechtsgesetz), angepaßt werden.

Die steuerlichen Regelungen wären so anzupassen, daß auch von dieser Seite zusätzliche Anreize für die Stadterneuerung gesetzt werden. Zu überprüfen wäre die Gleichstellung von Neubauten und Sanierung auch auf steuerlichem Gebiet.

Ebenso notwendig ist auch eine Änderung des Baurechtsgesetzes sowie die Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeit durch Bausparkassen für den Mietwohnungsbau und die Stadterneuerung."

Darüberhinaus entsprechen die vorgelegten Gesetzesentwürfe nicht der Forderung der Länder nach einem einheitlichen Gesetz. Es wurde lediglich beim Wohnhaussanierungsgesetz das dzt. bestehende Wohnungsverbesserungsgesetz und das Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung zusammengefaßt.

Zur Mittelaufbringung ist zu bemerken, daß die Anhebung der Leistung des Bundes aus Haushaltsmitteln, aber nicht durch eine weitere Belastung der gemeinsamen Bundesabgaben erfolgen soll. Demzufolge wäre für ein einheitliches Gesetz ein Gesamtzuteilungsschlüssel zu finden, der nicht auf der Volkszahl, sondern auf materiellen Grundlagen (z.B. Anteil der verbesserungswürdigen

Wohnungen) basiert. Von seiten des Landes Wien müßte, zumindest für den Verbesserungssektor, ein Zuteilungsschlüssel von über 50 % gefordert werden, der sich damit begründet, daß

- a) sich allein in Wien 58 % aller vor 1945 erbauten Wohnungen in Österreich in Mehrwohnungshäusern und
- b) sich in Wien 57,3 % aller vor 1945 erbauten Mietwohnungen in Österreich mit Wohnbevölkerung

befinden. Um eine gesicherte langfristige Förderungs- bzw. Finanzierungsplanung erreichen zu können, müßte ein feststehender, genau umschriebener Mittelzufluß gegeben sein, der nicht von eher zufällig bestimmten Sparleistungen abhängig ist (Kapitalversicherungs-Förderungsgesetz), sondern beispielsweise aus dem Gesamtprämienaufkommen resultiert.

Da bekanntlich steuerliche Maßnahmen durchaus Anreize für Investitionen zu geben im Stande sind, wären die steuerlichen Regelungen so anzupassen, daß die Erhaltung und Verbesserung dem Neubau gleichgestellt, also auch die Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung als Sonderausgaben anzuerkennen sind. Dabei könnten sowohl Darlehensrückzahlungen für geförderte Kredite als auch Ausgaben für förderbare, jedoch mit privatem Finanzmitteleinsatz vorgenommene Maßnahmen absetzungsfähig gemacht werden.

Neben der Frage des Mittelaufkommens bzw. der Mittelverteilung ist im Sinne des Stadterneuerungsgedankens dem Förderungsinstrumentarium und im gleichen Maße den Förderungstatbeständen bzw. dem Typenkatalog größte Bedeutung zuzumessen.

Das Amt der Wiener Landesregierung ersucht daher, die obenangeführten generellen, vorwiegend Bundesgesetze betreffenden Problem-

kreise aufzugreifen und im Rahmen der vorliegenden Gesetzesentwürfe mitzuberücksichtigen.

Im einzelnen darf zu den gegenständlichen Entwürfen folgendes bemerkt werden:

### I. Wohnbauförderungsgesetz 1984

#### zu § 1 Abs. 2 Z 2 lit. a

Es sollte die Terminsetzung hinsichtlich des Zeitpunktes der Baubewilligung überdacht werden, weil nicht einsichtig ist, warum nicht allenfalls später errichtete Bauten zu Wohnungen umgebaut werden können sollen. Zielführend erscheint der im Entwurf zu einem Wohnbauförderungsgesetz 1983 gewählte Zeitpunkt 1. Jänner 1968.

#### zu § 2 Z 1

Es sollte sichergestellt werden, daß im Falle der Vermietung der zweiten Wohnung die Mietzinsobergrenze dieses Gesetzes bzw. des Mietrechtsgesetzes Anwendung findet. (Vermeidung überhöhter Mietzinseinnahmen des in der geförderten Wohnung lebenden Eigentümers).

#### zu § 2 Z 5

Die Definition nach diesem Punkt läßt die Fälle, Wohnungen und Wohnheime ohne Abbruch von wesentlichen Gebäudeteilen herzustellen, außer Betracht (Umbau durch Einziehen von Zwischendecken oder -wänden). Wesentliche bauliche Veränderungen sind auch ohne Abbruch denkbar.

#### zu § 2 Z 6

Bei Wohnheimen sollten neben den förderbaren Räumen für die Verwaltung auch Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung dienen

- 7 -

(z.B. Haustischlerei), gefördert werden. Zu überlegen wäre überdies, ob nicht im Zuge einer im vorliegenden Entwurf verstärkten Berücksichtigung von behindertengerechten Ausstattungen (Erhöhung der Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 Z 3) auch Räume, die arbeitstherapeutischen und ähnlichen Maßnahmen in solchen Heimen dienen, als "normale Ausstattung" gelten sollen und somit einer Förderung unterzogen werden können.

zu § 2 Z 7

Bezüglich der Nichtausführung der Oberflächenendausführung müßte auch im Gesetzestext klar ersichtlich sein, daß diese Ausstattungsvariante nur sämtliche Wohnungen umfassen kann, da bei uneinheitlicher Ausstattung mit Problemen hinsichtlich der Baukosten- und Mietzinsberechnung zu rechnen sein wird.

zu § 2 Z 8

Es sollte dem effektiven Wohnwert von Loggien und Terrassen durch zumindest teilweise Einbeziehung in die Nutzfläche (z.B. 1/3) Rechnung getragen werden. Diese Regelung sollte auch in die anderen einschlägigen Gesetze einfließen.

zu § 3

Die Problematik des nachträglichen Anschlußzwanges an ein Fernwärmenetz liegt darin, daß sich die Investitionskosten für die eingebaute Heizungsanlage in weniger als 10 Jahren nicht amortisieren.

zu § 4 Abs. 1

Im Hinblick auf die Definition der Nutzflächen im § 2 Z 8 müßte es richtigerweise heißen "Nutzfläche zuzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen)."

zu § 4 Abs. 3

Eine Erhöhung der Gesamtbaukosten wäre auch für den Garageneinbau vorzusehen.

zu § 6 Abs. 1 Z 3

Diese Gesetzesstelle sollte lauten:

"3. Die Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, sofern sie das Ausmaß von einem Platz pro Wohnung nicht übersteigen".

zu § 9

Im Zusammenhang mit der Zuteilung der Bundesmittel wird auf die obigen Ausführungen zur Frage der Mittelaufbringung verwiesen.

zu § 10 Abs. 3

Gegen den Ausdruck "bestmögliche Verzinsung" müssen Bedenken angemeldet werden, da die Gefahr besteht, daß er im Sinne von "höchstmöglich" ausgelegt wird. Es wäre eine Formulierung zu erwägen, daß für eine Verzinsung zumindest zum Eckzinsfuß zu sorgen ist.

zu § 10 Abs. 4

Wenngleich eine compensando-Einbehaltung nach den Erläuternden Bemerkungen nicht bei der Verletzung bloßer Formalmängel, sondern nur bei eher gravierender Vorschriften vorgesehen ist, scheint jedoch eine Frist zur Abstellung dieser schwerwiegenden Mängel geboten und sollte eine Einbehaltung erst nach ergebnislosem Verstreichen dieser Frist erfolgen.

zu § 11

Zur Erstellung und Überwachung bzw. Aktualisierung eines Wohnbauprogrammes durch das Land sollte die aktive Mitwirkung und

die Verpflichtung der Informationsübermittlung aller Betroffenen, d.s. Bauträger und Mieter bzw. Eigentümer, festgelegt werden. Diese Daten sollen über vorhandene Baugrundstücke, Bauplanungen, Baudurchführungen, technische Beschreibungen, Versorgungs- und Entsorgungsdaten, Vermietung, Verrechnung und Instandhaltung Aufschluß geben.

Alle geplanten Bauvorhaben sollten mit dem Land hinsichtlich des Wohnbauprogrammes, der Ausstattung, der Ver- und Entsorgung sowie des Wohnungsbedarfes, der Ausführung, der Finanzierung, den Terminen und des geplanten Mieterkreises abgestimmt werden. Aus diesen Forderungen ergibt sich für das Land die Verpflichtung, die dafür notwendigen Evidenzen und Abstimmungen automatisiert zu führen.

zu § 16 Z 2

Die hier angeführte "Wirtschaftlichkeit der Aufschließungskosten" wäre zu determinieren.

zu § 16 Z 3

Hier sollte ergänzt werden "innerhalb eines angemessenen Zeitraumes".

zu § 17 Abs. 4

Da gemäß § 31 Abs. 2 unter bestimmten Voraussetzungen auch für Eigenheime Annuitätenzuschüsse gewährt werden können, liegt es im Interesse der Landesförderung, daß die Zinssätze für Bausparkassendarlehen und Hypothekendarlehen für Eigenheime ebenfalls diesen Beschränkungen unterliegen. Zur Klarstellung sollte § 17 Abs. 4 lauten:

"Die Bestimmungen des Abs. 2 sind für Eigenheime nur im Falle der Zuerkennung von Annuitätenzuschüssen gemäß § 31 Abs. 2 anzuwenden."

Weiters wäre folgender Absatz 5 anzufügen:

"Die Bestimmungen des Abs. 3 gelten nicht für Eigenheime".

zu § 18 Abs. 1

Neben Annuitätenzuschüssen sollten auch Zinsenzuschüsse als Förderungsart vorgesehen werden.

zu § 18 Abs. 3

Die Förderungsmaßnahmen des Absatzes 1 Z 1, 3 und 5 müßten jede für sich allein oder nebeneinander gewährt werden können.

zu § 19 Abs. 1 Z 4 lit. a

Es ist unbedingt erforderlich, gemeinnützigen Bauvereinigungen auch die Errichtung von Gebäuden in verdichteter Flachbauweise in der Rechtsform der Miete bzw. Nutzung zu ermöglichen.

Gleiches gilt im Übrigen für die Gemeinden (§ 19 Abs. 1 Z 3 lit. a).

Die Schaffung von Dienstnehmerwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen wäre vorzusehen.

zu § 20 Abs. 3

Anstelle des letzten Satzes sollte folgende Formulierung treten: "Ist der Mieter eine Gebietskörperschaft oder eine juristische Person gemäß § 19 Abs. 1 Z 4 und 7, gilt die Beschränkung der Weitergabe auf Dienstnehmer nicht."

Überdies wäre zu überdenken, ob an dieser Entwurfstelle nicht der gleiche Personenkreis wie im § 2 Z 10 vorzusehen wäre.

zu § 21 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2

Da auch einkommensschwächere Personen schwer verwertbares Vermögen besitzen können (z. B. Erbschaft), erscheinen relativ niedrige Grenzen, die nicht valorisierbar sind, unzweckmäßig. Es ist nicht einsichtig, warum bei allgemein anerkannten Kostenerhöhungen niedrigere Einkommensgrenzen als im vorjährigen Gesetzesentwurf aufgenommen wurden.

Die Reduktion der höchstzulässigen Einkommen geht an der wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre vorbei.

zu § 22 Abs. 1 Z 1

Die Ziffer 1 sollte wie folgt lauten:

"1. in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten, oder".

zu § 23 Abs. 1

Zur Verdeutlichung wäre ein Aufteilungsschlüssel für das Landesdarlehen vorzusehen (Nutzflächenverhältnis).

zu § 23 Abs. 3

Die Ausstattung eines Förderungsdarlehens mit der kürzestmöglichen Laufzeit und dem höchstmöglichen Zinssatz könnte zusammen mit Belastungen aus Hypothekendarlehen und Eigenmittelverzinsung des Vermieters eine eher hohe Gesamtbelastung bringen.

Darüberhinaus sollte die Darlehenslaufzeit wie bisher eine mögliche Obergrenze von 47 1/2 Jahren aufweisen.

Wenngleich eine Anhebung der Annuitäten für das Landesdarlehen zu verstärkten Rückflüssen führt und daher grundsätzlich zu begrüßen ist, scheint zur eindeutigen Klarstellung,

daß auch in wirtschaftlich eher ungünstigen Zeiten eine Änderung der Tilgungspläne durch die Landesregierung in Richtung Senkung des Zinssatzes und Erstreckung der Laufzeit vorgenommen werden kann, eine Bestimmung etwa im Sinne des dzt. § 15 a Abs. 4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 angebracht.

zu § 23 Abs. 4

Anstelle des Ausdruckes Zuzählung, der keine ausreichende exakte Umschreibung darstellt, sollte die "letzte Zuzählung des Landesdarlehens" vorgesehen werden.

zu § 25 Abs. 1

Die vorhergehende schriftliche Mahnung sollte für alle Kündigungstatbestände gelten und nicht nur für den Zahlungsverzug.

zu § 26 Abs. 2

Nach dem Satzteil "die nicht im Wohnungseigentum stehen" sollte eingefügt werden "oder für die Wohnungseigentum noch nicht begründet wurde".

zu § 28

Als wichtiger Kündigungsgrund wäre zusätzlich die nicht regelmäßige Verwendung der geförderten Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses aufzunehmen.

zu § 29 Abs. 2 Z 1 und 2

Diese Bestimmungen sollten lauten:

- "1. bei Gebäuden ..... 5 v. H. der förderbaren Gesamtbaukosten (§ 6),
2. bei sonstigen Gebäuden ..... 20 v. H. der förderbaren Gesamtbaukosten (§ 6) zu betragen."

Dem Abs. 2 sollte überdies folgender Satz angefügt werden:

"Kosten für über die Mindestausstattung hinausgehende Einrichtungen (Saunas, Schwimmbäder, Schlechtwetterspielplätze, etc.) können zusätzlich verrechnet werden. Grundkostenanteile sind gesondert zu leisten".

zu § 29 Abs. 4

Die Möglichkeit der höheren Eigenmittelleistung sollte als "Kann-Bestimmung" abgefaßt werden.

zu § 30 Abs. 1

Auch hier wäre klarzustellen, daß als Eigenmittel nur jener prozentuelle Anteil an den geförderten Gesamtbaukosten anzusehen ist, der dem Finanzierungsplan entspricht. Dazu zählen somit keinesfalls Grundkosten, Kosten für über die Mindestausstattung hinausgehende Einrichtungen oder sonstige Baukostenzuschüsse wie Zwischenfinanzierungskosten etc.

zu § 30 Abs. 6

Als letzter Satz wäre einzufügen:

"Gleichfalls ist festzulegen, inwieweit im Fall der Direktzählung des Eigenmittellersatzdarlehens an den Empfänger des Förderungsdarlehens (§ 30 Abs. 2) eine Verpflichtung zur Anrechnung oder Refundierung überbunden wird."

zu § 31 Abs. 1

Im Hinblick auf die den Ländern überlassene Gestaltungsmöglichkeit der Annuitätenzuschüsse sollte die Limitierung auf 50 v.H. und die Laufzeit auf 15 Jahre entfallen.

Hier sollten auch Zinsenzuschüsse geregelt werden.

zu § 31 Abs. 5

Die Verpflichtung der Länder, die Annuitätenzuschüsse einzustellen und zurückzufordern, erscheint nicht praxisnah und sollte den Ländern als Möglichkeit, jedoch nicht als Verpflichtung gegeben werden.

zu § 31 Abs. 2 Z 5

Es ergibt sich das Problem, daß die Vereinbarung der Rückzahlung von Annuitätenzuschüssen mietzinserhöhend ist und damit langfristig ein wesentliches Ansteigen der Wohnbeihilfen zu erwarten ist. Abgesehen davon ist die Ansparung von Mitteln für Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten wesentlich erschwert bzw. führt bei Weiterverrechnung an die Mieter zu einer weiteren Mietzinsbelastung und somit (gem. Z 4) zu einer weiteren Erhöhung des Wohnbeihilfenanspruches.

zu § 32 Abs. 3

Dieser Absatz wäre ersatzlos zu streichen, um eine sinnwidrige Anrechnung von Sozialhilfeleistungen zu vermeiden.

zu § 33 Abs. 1

Die Beschränkung der zumutbaren Wohnungsaufwandbelastung auf 25 v. H. des Familieneinkommens bringt bei höherem Einkommen gegenüber der derzeitigen Regelung eine nicht unbeträchtliche Besserstellung, die bei Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten für die Gestaltung der Wohnbauförderungsdarlehen und den daraus resultierenden hohen Belastungen auch tatsächlich zum Tragen kommen könnte. Es wäre daher ein höchstzulässiges Einkommen festzusetzen, das naturgemäß weit unter den im § 21 Abs. 2 genannten Werten zu liegen hätte.

zu § 34 Abs. 1

Es wäre sicherzustellen, daß bei Auszahlung der Wohnbeihilfe an den Empfänger dies nur dann erfolgt, wenn der Empfänger nachweist, daß er sämtliche Zahlungen in der Höhe des Wohnungsaufwandes leistet, wie dies im dt. Wohnbauförderungsgesetz 1968 vorgesehen ist.

zu § 34 Abs. 4

Dieser Absatz sollte lauten:

"Wohnbeihilfe, die zu Unrecht empfangen wurde, ist unter sinngemäßer Anwendung des § 26 Abs. 3 zu erstatten; eine solche Verzinsung ist nicht vorzuschreiben, wenn der Überbezug vom Wohnbeihilfenempfänger nicht zu verantworten ist."

zu § 38 Abs. 3

Auch hinsichtlich der Familiengröße wäre an Stelle einer Erklärung ein Nachweis (z. B. Meldezettel) vorzusehen.

zu § 39 Abs. 1 Z 1

Das "letzte veranlagte Kalenderjahr" könnte zu einem verzerrten Bild führen. Es sollten auch Bescheide, die über einen länger zurückliegenden Zeitraum absprechen (z. B. 3 Jahre), akzeptiert werden können.

zu § 39 Abs. 1 Z 2

Diese Bestimmung sollte lauten:

"2. Bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr. Nur in begründeten Ausnahmefällen sowie bei faktischer Unmöglichkeit (z. B. Saisonarbeit) kann das Einkommen für einen kürzeren, in der Regel dreimonatigen Zeitraum, durch Lohnbestätigungen nachgewiesen werden. Eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland ist abzugeben.

zu § 41

Aus bauphysikalischen Gründen sollte die teilweise Berücksichtigung der individuellen Heizkosten erst nach zwei Heizperioden einsetzen.

Dem Abs. 3 wäre ein Abs. 4 anzufügen, der eine dem § 25 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz 1948 nachgebildete Strafbestimmung enthält:

"4) Wer Geldbeträge, die ihm auf Grund dieses Bundesgesetzes gewährt worden sind, ihrer Bestimmung entzieht und dadurch die Erreichung des in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Zweckes vereitelt oder gefährdet, macht sich eines Verbrechens schuldig und wird mit ..... bestraft."

zu § 42 Abs. 2

Es sollte zusätzlich sichergestellt werden, daß an den Förderungswerber bereits zugezählte Darlehensbeträge im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Förderungswerbers nicht dem Massevermögen zufallen.

zu § 43

Die Berechtigung soll um die Datenübermittlung erweitert werden. Die Zulässigkeit soll auf alle Daten der Bau-firmen, Bauträger und Mieter, die zur Erfüllung dieses Gesetzes erforderlich sind, ausgeweitet werden.

zu § 46 Abs. 1

Folgende Z 5 sollte angeschlossen werden:

"5. Bis zur Genehmigung der Endabrechnung kann ein vorläufiger Mietzins eingehoben werden."

zu § 46 Abs. 1 Z 2

Es wäre zu verdeutlichen, ob es sich hiebei um eine variable Verzinsung unter Zugrundelegung des jeweils aktuellen Eckzinssatzes handelt, oder ob der Zinssatz zum Zeitpunkt der

Vermietung einmal festgelegt wird und dann über die gesamte Laufzeit der Amortisation der Eigenmittel unverändert bleiben soll.

zu § 49 Abs. 3

Das Erfordernis, ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben, sollte für Bauvorhaben von Gebietskörperschaften nicht notwendig sein, zumindest sollte das Land davon absehen können.

zu § 54

Nach wie vor werden verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Regelung angemeldet.

zu den §§ 56, 57 und 58

Die Toleranzgrenzen von 2 v. H. sollten auf 5 v. H. angehoben werden.

Abschließend wird nochmals angeregt, in Anlehnung an den § 25 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz 1948 eine vom Gericht zu ahndende Strafbestimmung aufzunehmen, da die im Privatwirtschaftsbereich möglichen Sanktionen (Fälligstellung bzw. Aufkündigung des Darlehens bzw. Einstellung der Annuitätenzuschüsse) keine geeigneten Maßnahmen darstellen. Bei Feststellung von Verfehlungen des Förderungswerbers würden dadurch sogar schuldlose Wohnungswerber von den Sanktionen betroffen werden, die dem Förderungswerber als eigentlichen Schuldigen gleichgültig sind.

Im Sinne des Konsumentenschutzes könnte eine auf Kosten des Bauträgers gehende Bankgarantie, die Kosten- und Zeitüberschreitungen abzudecken hat, verankert werden. Diesbezügliche Modelle werden im Bereich privater Bauträger bereits angeboten.

## II. Wohnhaussanierungsgesetz

### zu § 3

In Z 5 wird die Nutzfläche behandelt. Nach wie vor bleibt dabei die legislative Klärung der Behandlung von Loggien und Terrassen offen.

In Z 7 wird das Familieneinkommen definiert. Dabei erscheint die Miteinbeziehung der "mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen" zu weit gefaßt.

### zu § 8

Zu Abs. 4 wird angeregt, den Begriff "bestmögliche" fallenzulassen, da jedes Land ohnehin trachten wird, die Förderungsmittel möglichst günstig anzulegen.

### zu § 9 Abs. 2

Die Miteinbeziehung des steuerpflichtigen Vermögens in die Frage der Förderungswürdigkeit kann zu Härten führen und sollte daher entfallen.

### zu § 10 Abs. 1 Z 1 lit. b

Hier wäre anzuregen, daß das Bestehen der von der Förderung erfaßten Wohnhäuser und Wohnheime mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen "vereinbar ist".

### zu § 11

Die im Entwurf enthaltene Aufzählung der Tatbestände sollte unter der Absatzbezeichnung 1 laufen und durch die Z 12 Emissionsschutzmaßnahmen gegenüber Anrainern ergänzt werden.

zu § 11 Z 6

Die Förderbarkeit von Maßnahmen zur Erhöhung auch des Feuchtigkeitsschutzes ist neu und sollte durch den Klammerausdruck "Trockenlegung" noch erweitert werden.

zu § 11 Z 7

Diese Bestimmung sollte besser lauten:

"die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen (Anbauten, Gangteilen) mit Wohnungen,"

Als Abs. 2 sollte dem § 11 angefügt werden:

"(2) Die Länder können durch Verordnung unrentierliche Kosten, die gemeinsam mit Maßnahmen gem. Abs. 1 anfallen, als förderbar erklären."

Damit könnten z. B. Umsiedlungs- und Ersatzwohnungskosten, Mieteingangsentfälle, Vorfinanzierungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Haus, Abbruchkosten bei erforderlicher Entkernung Berücksichtigung finden.

zu § 13 Z 1

Hier sollte ein Abschlag von 10 % für laufende Erhaltungsarbeiten Berücksichtigung finden.

zu § 13 Z 2

Die Einengung der nützlichen Verbesserungen auf solche des § 4 Abs. 2 Z 1 bis 3 Mietrechtsgesetz ist nicht verständlich. Gerade die Substandardbeseitigung wäre damit nach wie vor ausgeschlossen.

zu § 14 Abs. 1

Der unbestimmte Begriff "mit erheblichem Kostenaufwand" sollte deutlicher gefaßt werden.

zu § 15 Abs. 1

Es sollte den Ländern ohne Einschränkung überlassen bleiben, ob im Einzelfall ein Landesdarlehen, Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen oder eine Kombination gewährt wird. Es sollten auch Zinsenzuschüsse vorgesehen werden.

zu § 15 Abs. 2

Wenn an dieser Stelle zwischen Wohnbeihilfengewährung und Mietzinsbeihilfengewährung unterschieden wird, so muß schon hier verlangt werden, daß im IV. Hauptstück des Entwurfes eine ausmaßmäßige Anpassung dieser beiden Förderungsformen vorgenommen wird.

zu § 16 Abs. 2

Die Begrenzung der Darlehenslaufzeit mit 10 bis 30 Jahren dürfte zu kurz sein. Man sollte als obere Grenze die derzeitige (rd. 47 1/2 Jahre) beibehalten.

zu § 16 Abs. 3

Dieser sieht vor, daß die Tilgungspläne im Falle wesentlicher Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse geändert werden könne. Es wird dabei aber nicht zum Ausdruck gebracht, wessen Verhältnisse (die des Landes oder die des Förderungswerbers) damit gemeint sind.

zu § 16 Abs. 4

Hier sollte klargestellt werden, daß die Regelung nicht sämtliche Wohnungen des Hauses erfassen muß.

zu § 19

Dieser schließt eine Fälligkeitstellung des Förderungsdarlehens aus, wenn schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern gefährdet werden. Da dies fast immer der Fall sein wird, sollte diese Einschränkung entfallen.

zu § 21

Die bei der "Altstadtmilliarde" geltenden Zinsenkonditionen von 8,5 % machen eine Inanspruchnahme für Gebietskörperschaften nicht attraktiv, da diesen günstigere Kreditbedingungen zur Verfügung stehen. Es sollte daher in diesem Bereich nicht der starre Zinssatz einer von 6 % berechneten Annuität vorgesehen, sondern den jeweiligen Erfordernissen entsprechende Variationsmöglichkeiten geboten werden.

Unabhängig davon sollte folgender letzte Satz angefügt werden:

"Dies gilt nicht für bereits zugesicherte Förderungen."

zu § 22 Abs. 1

Die Begrenzung der Höhe der Annuitätenzuschüsse auf 50 v. H. sollte entfallen.

zu § 30 Abs. 3

Es sollte zumindest als Klammerausdruck der Begriff "Meldezettel" vorgesehen werden.

zu § 31 Abs. 1

In wirtschaftlich begründeten Fällen sollte ein kürzerer Zeitraum als ein Kalenderjahr vorgesehen werden.

zu § 32 Abs. 3

Hier sollte klargestellt werden, daß ein Rechtsanspruch daraus nicht resultiert.

zu § 33 Abs. 4

Die vorgesehene Aufnahme sämtlicher Kündigungsgründe gemäß § 18 in die Zusicherung sollte dann entfallen können.

wenn das gesamte Wohnbauförderungsgesetz als Bedingung (lex contractus) aufgenommen wird.

zu § 38 Abs. 1

Bei der Vereinbarung über allfällige Hauptmietzinserhöhungen sollte als Anreiz zur Vornahme der Sanierung auch ein Wertäquivalent (von z. B. 10 % der Gesamtbaukosten) zulässig sein.

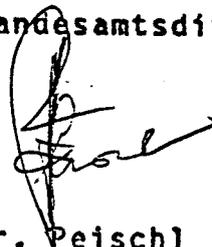
III. Stadterneuerungsgesetz

zu § 33

Die Förderung sollte nicht davon abhängig gemacht werden, daß es sich um ein sanierungsbedürftiges Gebiet im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes handelt.

Unter einem werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Für den Landesamtsdirektor:



Dr. Peischl  
Obersenatsrat