



42/SN-40/ME

Amt der Tiroler Landesregierung
Präs.Abt. II - 19/536

A-6010 Innsbruck, am 13.3.1984

Betreff: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines
Wohnhaussanierungsgesetzes;
Stellungnahme

Bezug: Zu Zl. 54.401/2-V-4/83 vom 12. Dezember 1983

An das
Bundesministerium für Bauten und Technik

Stubenring 1
1011 W i e n

57	12/1983
1984-03-29	
framer	
Di Müller	

Zu den beiden oben angeführten Gesetzesentwürfen wird wie folgt Stellung
genommen:

I. Zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984:

1. Allgemeines:

Der vorliegende Gesetzesentwurf enthält gegenüber der derzeitigen Rechts-
lage nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 Verbesserungen. Es ist zu
begrüßen, daß das System des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 grundsätz-
lich beibehalten wird, da sich dieses System mit der Verknüpfung von
Objekt- und Subjektförderung bewährt hat. Zu begrüßen ist auch, daß
hinsichtlich einzelner Förderungsmaßnahmen und hinsichtlich der Dar-
lehenskonditionen eine größere Flexibilität eingeräumt wird.

Diesen positiven Aspekten steht jedoch die Tatsache gegenüber, daß
die grundsätzlichen Verbesserungen nicht bis zur letzten Konsequenz
durchgezogen werden und zudem mit einzelnen Bestimmungen des vorliegen-
den Entwurfes zwingende Regelungen geschaffen werden, die eine den
Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Gestaltung der Förderung
zumindest erschweren. So zielen einige wesentliche Bestimmungen immer
noch auf eine erhebliche Schlechterstellung der Förderung von Eigentums-

wohnungen und Eigenheimen ab. Der bereits in der Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 erhobene Vorwurf einer "Eigentumsfeindlichkeit" muß daher aufrecht erhalten werden. Es mag nicht ganz zu vermeiden sein, daß innerhalb der Förderung eine gewisse Einheitlichkeit - insbesondere bei der Festsetzung der höchstzulässigen Nutzfläche von zu fördernden Wohnungen - bundesweit gegeben sein soll. Im Interesse einer besseren und familiengerechteren Gestaltung sollte es jedoch den Ländern insbesondere durch die Beseitigung der 130 m²-Grenze freigestellt werden, innerhalb einer gesetzlich zu fixierenden Höchstnutzfläche familien-gerechte Wohnungen zu fördern.

Aus den Erläuterungen zum vorliegenden Regierungsentwurf geht hervor, daß die sogenannten "Verbesserungen größeren Umfanges" bisher nicht jenen Anklang gefunden hätten, der auf Grund ihrer Bedeutung zu erwarten gewesen sei. Gerade in dieser Hinsicht ist jedoch für Tirol festzustellen, daß diese Förderungsmaßnahmen durch eine praxisnahe Anwendung in der letzten Zeit verstärkt wurden und in der Folge gut angekommen sind. Nachdem die diesbezüglichen Bestimmungen im vorliegenden Entwurf nicht mehr enthalten sind, besteht schon im Interesse einer lückenlosen Fortführung dieser Förderungsmaßnahmen die Notwendigkeit, die Neuerrichtung wie auch die Verbesserung und Sanierung von Bauvorhaben in einem Gesetz zu regeln. Diese Forderung wird auch im Interesse einer einheitlichen und übersichtlichen Regelung der beiden Materien aufgestellt. Dieses neue umfassende "Wohnungsförderungsgesetz" dürfte allerdings nicht so aufgebaut werden, wie der derzeitige Regierungsentwurf zum Wohnhaussanierungsgesetz, das nichts anderes als eine unsystematische Zusammenstoppelung des Wohnungsverbesserungsgesetzes, der großen Wohnungsverbesserung aus dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und des Althaussanierungsgesetzes darstellt. Das neue Gesetz soll vielmehr einheitliche allgemeine Regelungen für alle bisher geltenden Förderungsbereiche enthalten und im besonderen Teil artikelweise auf die spezifischen Förderungsbereiche eingehen. In diesem Zusammenhang müßte auch das Problem der Verteilung der Mittel auf die Länder so gelöst werden, daß Länder mit einer steigenden Bevölkerung auch im Verteilungsschlüssel entsprechend berücksichtigt werden.

- 3 -

Sosehr im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorliegenden Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes die Verzinsung von Wohnhauswiederaufbaufonds-Darlehen befürwortet wird, muß doch die Zuweisung der dadurch entstehenden Mehreinnahmen an den zentral in Wien verwalteten Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds abgelehnt werden. Diese Mittel sowie die zweckgebundenen Einnahmen und Rückflüsse sollten nach dem Schlüssel der Wohnbauförderung auf die einzelnen Länder aufgeteilt werden. In dieser Hinsicht ist jedoch auch darauf hinzuweisen, daß Länder mit einem Bevölkerungszuwachs mehr Mittel für die Schaffung von Wohnraum benötigen als Länder mit stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerung. In dieser Hinsicht ist es daher verständlich, daß nach dem vorliegenden Entwurf eine allfällige Bevölkerungsabnahme bei der Verteilung der Mittel nach wie vor nicht berücksichtigt wird.

Schwere Bedenken bestehen auch gegen die Bestellung eines Aufsichtsorgans durch das Land, das gemeinsam mit dem Förderungswerber hinsichtlich des für die Abwicklung von Großbauvorhaben zu eröffnenden gesonderten Kontos zeichnungsberechtigt sein soll. Durch die gemeinsame Zeichnungsberechtigung zweier Personen (Bauträger und Aufsichtsorgan) wird die rasche Abwicklung der zu tätigenen Zahlungen behindert, womit auch die damit verbundene Erwirtschaftung von Skontis weitgehend verloren geht. Zudem sind damit Kosten und ein erheblicher Verwaltungsaufwand für das Land verbunden, der nicht notwendig ist.

Es ist zudem festzustellen, daß die "Eigentumsfeindlichkeit" des Entwurfes für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 nur durch die Möglichkeit der Gewährung von Eigenmitteldarlehnen für nunmehr wieder alle Wohnungen abgeschwächt wurde. Nicht hingenommen werden kann die unterschiedliche Behandlung von Miet- und Eigentumswohnungen hinsichtlich der Wohnbeihilfe und der verschieden hohen Eigenmittelvorschreibung. Abgelehnt wird auch die Einführung einer Vermögensgrenze, durch die eine Privatinitiative zumindest beschränkt wird. Die Gewährung der Wohnbeihilfen wie auch die Vorschreibung der Eigenmittel sollte durch eine Kann-Bestimmung der Gestaltung durch die Länder überlassen werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf ist es zudem nicht gelungen, einen Einkommensbegriff zu schaffen, der sowohl bei Einkommensteuer- wie Lohnsteuerpflichtigen ein realistisches Einkommen ermitteln läßt.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen wird folgendes bemerkt:

Zu § 2 Z. 3:

Nach dieser Begriffsbestimmung ist eine Wohnung "eine zur ganzjährigen Benützung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, die ...". Es ist nicht zielführend, in einer Begriffsbestimmung den zu definierenden Begriff nochmals zu verwenden. Im Tiroler Raumordnungsgesetz 1984, LGBl.Nr. 4/1984, wird etwa Wohnung als "Teil eines Gebäudes" bezeichnet.

Zu § 2 Z. 8:

Mehrfach wird in den Erläuterungen darauf verwiesen, daß nunmehr der Nutzflächenbegriff der wohnungsrechtlichen Bundesgesetze vollständig vereinheitlicht wird. Hier fehlt jedoch die sonst vorgesehene nähere Bestimmung, daß die Nutzfläche auf Grund des behördlich genehmigten Bauplanes zu berechnen ist, jedoch, wenn dies nicht möglich ist oder eine Abweichung um mehr als 2 % erwiesen wird, das Naturmaß heranzuziehen ist.

Zu § 3:

Es erscheint bedenklich, den Anschluß an eine in den nächsten 10 Jahren zu erwartende Fernwärmeversorgungsanlage vorzuschreiben. Die bis dorthin notwendige Heizungsanlage wäre dann ein (zumindest teilweise) verlorener Aufwand.

Zu § 5:

Es erscheint entbehrlich, den Vergabemodus in einer Verordnung festzulegen. Eine durchsetzbare Verpflichtung hinsichtlich der Art und Weise der Vergabe kann den Wohnbauvereinigungen ohnedies nur über eine Bedingung für die Förderung auferlegt werden.

Zu § 7 Abs. 1 Z. 3:

Die Regelung, daß die aus der Verzinsung der Wohnhauswiederaufbaufondsmittel erfließenden Mehreinnahmen nicht für Förderungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz, sondern dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds zufließen sollen, wird abgelehnt.

Zu § 9 Abs. 2 Z. 1:

Nach dieser Bestimmung soll auch künftig ein Rückgang der Bevölkerung innerhalb des 10-jährigen Zählungszeitraumes ohne Einfluß auf die Zuteilung von Wohnbauförderungsmittel bleiben. Durch diese Regelung würde Tirol, das in der Vergangenheit immer einen Bevölkerungszuwachs und damit verbunden auch einen größeren Bedarf an neuen Wohnungen aufzuweisen hatte, benachteiligt. Eine entsprechende Korrektur des Gesetzes ist daher sachlich gerechtfertigt.

Zu § 17 Abs. 2:

Es wird begrüßt, daß künftig eine Förderung nur dann gewährt werden darf, wenn es sich bei dem zur Finanzierung des Bauvorhabens der aufzunehmenden Hypothekendarlehen entweder um ein Bauspardarlehen oder um ein Hypothekendarlehen handelt, bei dem die Darlehenslaufzeit mindestens 20 Jahre beträgt. Zu hoch erscheint jedoch der jährliche Zinsfuß, der nach dem vorliegenden Entwurf immer noch 2 v.H. über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen darf. Es wird daher eine Regelung vorgeschlagen, nach der der Zinsfuß höchstens 1 v.H. über der Nominalverzinsung liegen soll.

In Anbetracht der nunmehr möglichen verschiedenen Laufzeiten der Bauspardarlehen sollte es auch den Ländern überlassen werden, welche Konditionen der Bauspardarlehen für die Errichtung eines förderungsfähigen Bauvorhabens akzeptabel erscheinen.

Zu § 21 Abs. 1 Z. 3:

Wenn auch die Heranziehung des Vermögens in Einzelfällen gerechtfertigt erscheint, ist diese Bestimmung insgesamt doch problematisch, wenn nicht

gar unvollziehbar. So würde auf Grund dieser Bestimmung auch der von der Förderung ausgeschlossen, der vor der Beschaffung des für ihn notwendigen Wohnraumes - möglicherweise unter Verzicht auf viele Annehmlichkeiten - eine entsprechende Ansparleistung erbringt. Wenn nach dem vorliegenden Entwurf jemand von der Förderung ausgeschlossen wird, wenn er ein Vermögen von über S 500.000,-- angespart hat, so bringt der Gesetzgeber damit zum Ausdruck, daß er offensichtlich jede namhafte Einkommensbildung bei Förderungswerbern ausschließen möchte. Volkswirtschaftlich ist eine solche Vorgangsweise völlig untragbar, weil die Bevölkerung dazu gezwungen wird, die frei verfügbaren Einkommensteile zu konsumieren und nicht für die Wohnung anzusparen.

Die Berücksichtigung des Vermögens ist bei Landwirten und Gewerbetreibenden überhaupt nicht zielführend, da dies bei derartigen Berufsgruppen sehr schnell zu einem Ausschluß von der Förderung führen würde. Die Berücksichtigung des Vermögens ist daher abzulehnen.

Zu § 21 Abs. 2:

Hinsichtlich des höchstzulässigen Jahreseinkommens sollte unterschieden werden zwischen Bauvorhaben mit relativ hoher Förderung (Objektförderung für Bauvorhaben der Gemeinden und der gemeinnützigen Bauvereinigungen) und Bauvorhaben mit einer abgestuften niedrigeren Förderung. Die im Entwurf vorgesehenen Einkommenshöchstgrenzen erscheinen dabei vor allem bei jenen Bauvorhaben zu hoch, für die eine Objektförderung in Aussicht gestellt wird. Es sollte daher den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, den Kreis der Personen, die für ein voll gefördertes Bauvorhaben in Frage kommen, durch die Festlegung einer niedrigeren Einkommensgrenze zu beschränken. Dies hätte zur Folge, daß das Angebot an derartigen Wohnungen für die sozial schwächeren Bevölkerungskreise erhöht werden könnte.

Im vorliegenden Regierungsentwurf wird das höchstzulässige Jahreseinkommen auf das 2,3-fache des Einkommens einer Person begrenzt. Diese Bestimmung ist im Gegensatz zum geltenden Wohnbauförderungsgesetz, nach dem bei einer entsprechenden Anzahl von Personen eine Ausdehnung des jährlichen Höchsteinkommens auf das 2,7-fache vorgesehen ist, als betont familienfeindlich einzustufen und daher abzulehnen.

- 7 -

Bei der Gewährung einer einmaligen Förderung (Wohnbauförderungsdarlehen, Eigenmittlersatzdarlehen) sollte ein mehrjähriger Einkommensdurchschnitt (bis zu 3 Jahren) herangezogen werden, wenn das Einkommen des letzten Kalenderjahres die förderungswürdige Grenze übersteigt.

Für die Subjektförderung im engeren Sinn (z.B. bei den Wohnbeihilfen) sollte im Falle eines kontinuierlich steigenden Einkommens nach wie vor grundsätzlich das Einkommen des letzten Kalenderjahres der Beurteilung der Förderungswürdigkeit zugrundegelegt werden. Bei Verschlechterung der Einkommenssituation (z.B. durch Arbeitslosigkeit, Konkurs des Arbeitgebers u. dgl.) sollte den Ländern im Rahmen einer größeren Gestaltungsfreiheit die Möglichkeit eingeräumt werden, auf das aktuelle Einkommen zurückzugreifen.

Zu § 41 Abs. 1:

Nach dieser Bestimmung müßte der Förderungswerber für die Errichtung eines Gebäudes (mit Ausnahme eines Eigenheimes) erforderlichen Fremdmittel ein gesondertes Konto eröffnen und sämtliche Zahlungen über dieses Konto abwickeln. Die Führung getrennter Bankkonten pro Bauvorhaben wird jedoch nicht unbedingt als notwendig erachtet. Es wäre ausreichend, wenn bei den Bauträgern selbst objektbezogene (buchhalterische) Konten geführt werden, die darüber Auskunft geben, welche Mittel (Eigenmittel, Gesellschaftsmittel, Bankdarlehen, Förderungsdarlehen) dem Bauvorhaben zu welchem Zeitpunkt zugeflossen sind und welche Zahlungen für das jeweilige Bauvorhaben in bezug auf die Höhe und den Zeitpunkt geleistet wurden. Sollten sich aus der Abwicklung eines Bauvorhabens Überfinanzierungen ergeben, so wäre sicherzustellen, daß dem jeweiligen Vorhaben entsprechende Zinsen gutgeschrieben werden. Mit dieser Vorgangsweise könnte der gleiche Erfolg wie mit der Eröffnung eines gesonderten Bankkontos erreicht werden.

Die Vorschreibung eines gesonderten Bankkontos wäre insbesondere auch dann nicht zielführend, wenn natürliche Personen um die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln für ihre Eigentumswohnungen ansuchen, die sich in einem an und für sich freifinanzierten Bauvorhaben befindet. In solchen Fällen müßte auch die für die Eigenheime vorgesehene Ausnahme sinngemäß gelten.

Zu § 44 Abs. 4:

Die Bestimmung, daß bei allen Bauvorhaben, soweit es sich nicht um Eigenheime handelt, Aufsichtsorgane bestellt werden müssen, die gemeinsam mit dem Förderungswerber hinsichtlich des nach § 41 Abs. 1 zu errichtenden Sonderkontos zeichnungsberechtigt sind, ist- wie bereits angeführt - abzulehnen. Es wird diesbezüglich nochmals auf die allgemeinen Bemerkungen dieser Stellungnahme verwiesen.

Zu § 45:

Der Entfall der Verpflichtung zur Vorlage einer Endabrechnung bei Eigenheimen wird begrüßt. Diese Regelung sollte auch auf jene Eigentumswohnungen ausgedehnt werden, bei denen als Förderungswerber eine natürliche Person auftritt, die um die Förderung einer Wohnung zur Abdeckung ihres regelmäßigen Wohnbedarfes im Rahmen der Errichtung einer an und für sich freifinanzierten Baulichkeit angesucht hat.

Zu § 46:

Gegenüber dem früheren Entwurf soll nunmehr die Verpflichtung zur fruchtbringenden Anlage der Erhaltungsrückstellung entfallen. Dies muß abgelehnt werden, nachdem auch im vorliegenden Entwurf immer wieder auf die fruchtbringende Anlage von Mitteln Wert gelegt wird.

Zu § 49:

Die Verpflichtung nach Abs. 1, daß von bestimmten Förderungswerbern vor Einbringung eines Ansuchens eine Grundbuchsanmerkung zu erwirken ist, stellt einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand dar, der auf Grund der praktischen Erfahrungen nicht erforderlich erscheint. Da eine Ausnahme von dieser Verpflichtung nur für die Errichtung von Eigenheimen und für die Errichtung von geförderten Gebäuden durch die Gemeinden vorgesehen ist, würde eine strenge Handhabung dieser Bestimmung zum Ausschluß zahlreicher Förderungswerber führen. Es sollte daher im Rahmen einer größeren Gestaltungsfreiheit dem jeweiligen Land überlassen werden, ob es eine solche Anmerkung verlangt oder nicht.

Zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften wäre es zudem zweckmäßig, neben dem Veräußerungsverbot nach Abs. 3 dem Land auch ein Vorkaufsrecht einräumen. Dadurch könnte eine Hilfestellung für das Land im Falle der Überprüfung des angemessenen Preises bei der Weiterveräußerung von geförderten Wohnungen geboten werden.

Gemäß Abs. 6 hat das Land nach Ablauf von 20 Jahren die Einwilligung zur Löschung des Veräußerungsverbotes zu erteilen, wenn das Förderdarlehen zurückgezahlt oder die Bürgschaft erloschen ist. Eine Ausnahme davon ist nur für Eigenheime vorgesehen. Diese Ausnahme sollte jedoch auch auf Eigentumswohnungen ausgedehnt werden.

II. Zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes:

1. Allgemeines:

Durch das im Entwurf vorliegende Gesetz soll die Förderung der Wohnhaus- und Wohnungsverbesserung auf eine neue und einheitliche Rechtsgrundlage gestellt werden. Dabei wurden die wesentlichen Regelungen des Wohnungsverbesserungsgesetzes, das sich in der Praxis sehr bewährt hat, sowie des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung in den vorliegenden Entwurf übernommen.

Angesichts vieler stark voneinander abweichender Bestimmungen, etwa hinsichtlich der Aufteilungsschlüssel der zur Verfügung zu stellenden Mittel usw., stellt das Wohnhaussanierungsgesetz eine unsystematische Zusammenstopplung des Wohnungsverbesserungsgesetzes, der großen Wohnungsverbesserung aus dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und des Althaussanierungsgesetzes dar. Durch die im Entwurf vorgesehene unübersichtliche Verknüpfung dieser Regelungsbereiche würde das gegenständliche Rechtsgebiet selbst für Kenner der Materie äußerst unübersichtlich. Aus diesem Grunde wird auch hier wiederum die Forderung aufgestellt, das gesamte Wohnungsförderungsrecht zu vereinfachen und insbesondere in bezug auf die Verteilungsschlüssel die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für alle

Bereiche fortzuschreiben. Bezüglich der Forderung auf Erlassung eines umfassenden "Wohnungsförderungsgesetzes" darf auf die allgemeinen Ausführungen im Rahmen der Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 verwiesen werden.

Zur Frage des Verteilungsschlüssels sowie der Erhöhung der Mittel des Bundes und der Länder wird auf die Stellungnahme verwiesen, die bereits im Rahmen einer Umfrage der Verbindungsstelle der Bundesländer erfolgt ist. Es darf übereinstimmend mit der bisherigen Stellungnahme noch einmal festgehalten werden, daß das Bundesland Tirol mit der angebotenen Schlüsselvariante 1 nicht einverstanden sein kann, da durch diese Variante jene Länder gestraft würden, die eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen und daher entsprechend viele Wohnungen zu errichten bzw. zu sanieren haben. Durch den vorliegenden Entwurf sollen künftig auch sonstige Erhaltungsarbeiten in einem gewissen Umfange in die Förderung miteinbezogen werden, was vom Zweck und auch von der Administrierbarkeit her sicherlich zu begrüßen ist. Durch die bei den Mietwohnungen zwingend vorgeschriebene Gewährung einer Wohnbeihilfe, zu deren Berechnung der zur Deckung der Sanierungskosten notwendige erhöhte Wohnungsaufwand heranzuziehen ist, werden in gewissem Umfange Mietzinsbeihilfen nach dem Einkommensteuergesetz auf den Wohnhaussanierungstopf verlagert. Diese Entlastung der Mietzinsbeihilfe erfolgt auf Kosten der Länder und ist daher abzulehnen.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen wird folgendes bemerkt:

Zu § 3 Z. 2:

Der Begriff "Wohnung" wird hier nicht definiert. Auf § 2 Z. 3 des Entwurfes für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 und die Bemerkungen hiezu in der Stellungnahme wird hingewiesen.

Es ist zudem festzustellen, daß nach dieser Bestimmung auch weiterhin nur Wohnungen mit einer höchstzulässigen Nutzfläche von 150 m² gefördert werden sollen. Durch diese Regelung wurden in Tirol zahlreiche erhaltenswerte Hofstellen im landwirtschaftlichen Bereich von der Förderung ausgeschlossen. Es wird daher angeregt, Sanierungsmaßnahmen auch dann zu fördern, wenn es sich um landwirtschaftliche Hofstellen mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² handelt, deren Erhaltung für das Gepräge des Orts-

und Landschaftsbildes von Bedeutung ist oder soweit es sich um denkmalgeschützte bzw. um im Sinne des Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetzes geschützte Objekte handelt. Im Hinblick auf eine praxisnahe Förderung muß auch hier die Notwendigkeit der Einräumung einer größeren Gestaltungsfreiheit für die Länder betont werden.

Zu § 3 Z. 6:

Anlässlich dieses Punktes wird auf den § 21 Abs. 2 des Entwurfes für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 und die Bemerkungen hiezu in dieser Stellungnahme hingewiesen.

Zu § 3 Z. 8:

Hier wird wiederum auf die entsprechenden Bestimmungen des Entwurfes für ein Wohnbauförderungsgesetz 1968 und die Bemerkungen hiezu in dieser Stellungnahme verwiesen.

Zu § 5 Abs. 2:

Hier wird auf die gesonderte Stellungnahme Tirols zum Verteilungsschlüssel hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird wiederum auf die Notwendigkeit der Zusammenfassung aller Förderungsbereiche des Wohnungsrechtes in ein gemeinsames Wohnungsförderungsgesetz verwiesen, bei dem ein einheitlicher Förderungsschlüssel, der insbesondere Bedacht auf die Bevölkerungsentwicklung nimmt, zugrundezulegen wäre.

Zu § 10 Abs. 1:

Es wird grundsätzlich begrüßt, daß der für die Antragstellung maßgebende Zeitpunkt der Baubewilligung dynamisiert wird. In diesem Zusammenhang ist allerdings unverständlich, daß der bisher für die Durchführung von energiesparenden Maßnahmen vorgesehene Zeitpunkt der Baubewilligung (1.1.1974) entfallen soll. Dies stellt eine Schlechterstellung gegenüber dem derzeit geltenden Wohnungsverbesserungsgesetz dar. Es wird daher vorgeschlagen, im Zusammenhang mit der Durchführung von energiesparenden Maßnahmen am Baubewilligungstermin 1.1.1974 so lange festzuhalten, bis dieser Termin auf Grund der Dynamisierung durch die Bestimmung des § 10 Abs. 1 Z. 1 lit. a überholt ist.

Zu § 13:

Im Zusammenhang mit der Z. 1 ist nicht erkennbar, weshalb eine bereits vorhandene Mietzinsreserve bei der Bemessung der Höhe des zu stützenden Darlehensbetrages mitberücksichtigt werden soll.

In der Z. 3 wäre in Anbetracht des 2-stufigen Mietzinsanhebungsverfahrens nach dem Mietrechtsgesetz klarzustellen, ob die Förderbarkeit der Maßnahmen schon eintritt, wenn die Kosten der Sanierungsarbeiten rein fiktiv auf die Quadratmeter Nutzfläche umgelegt werden und den Kategorie D-Erhöpfungswert erreichen oder ob zuerst die Anhebung auf der Grundlage der Kategorie-mietzinse zu erfolgen hat, wobei dann nur die restlichen Kosten der Sanierung auf die Quadratmeter umzulegen und für die Höhe einer allfälligen Förderung ausschlaggebend sein sollen.

Zu § 16 Abs. 4:

Im Interesse der durch den vorliegenden Entwurf grundsätzlich gegebenen Flexibilität und praktischen Anpassung sollte es den Ländern überlassen werden, die Höhe der Förderung zu bestimmen.

Zu § 22:

Im Zusammenhang mit Abs. 2 ist festzuhalten, daß eine 2 %ige Überschreitung der Nominalverzinsung in bezug auf den Zinssatz des für die Sanierungsmaßnahmen notwendigen Darlehens zu großzügig erscheint. In diesem Zusammenhang darf auf die Bemerkungen zu den entsprechenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 verwiesen werden.

Zu § 24:

Analog der Bemerkung zu § 22 sollte auch hier der höchstzulässige Zinssatz für das Bürgschaftsdarlehen niedriger festgesetzt werden.

Zu §§ 25 und 29:

Die in der Stellungnahme zum Entwurf des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 präzierte Eigentumsfeindlichkeit trifft auch auf den Entwurf zum Wohnhaussanierungsgesetz insofern zu, als für die Mietwohnungen ein Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe normiert wird. Im Interesse der von den Ländern gewünschten weitergehenden Gestaltungsfreiheit sollte dies zumindest im Rahmen einer Kann-Bestimmung den Ländern überlassen werden.

Zu § 32 Abs. 2:

Nach dieser Bestimmung soll die Erledigung der Ansuchen nur nach vorheriger Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates erfolgen können. Das bedeutet, daß gegenüber der derzeitigen Praxis auch Begehren, die im Rahmen des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung abgewickelt werden, nunmehr dem Wohnbauförderungsbeirat vorgelegt werden müssen. Dadurch leidet die rasche Abwicklung derartiger Bauvorhaben

Den Gemeinden wird mit dieser Bestimmung ein Anhörungsrecht eingeräumt. Dieses fällt in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Es fehlt jedoch die nach Artikel 118 Abs. 2 zweiter Satz B-VG vorgeschriebene Bezeichnung des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde, sodaß diese Bestimmung mit Verfassungswidrigkeit behaftet ist. Das gleiche gilt für den neu gefaßten § 35 Abs. 1 des Stadterneuerungsgesetzes.

Zu § 36 Abs. 4:

Durch diese Bestimmung soll sichergestellt werden, daß geförderte Wohnungen nur förderungswürdigen Personen zugute kommen. Da nach dem vorliegenden Entwurf von der Einverleibung eines Veräußerungsverbotese abgesehen werden soll, führte diese zwingende Bestimmung zu einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand.

Zu § 44:

Wenn auch die Verzinsung der Wohnhauswiederaufbaufonds-Darlehen begrüßt wird, erscheint es unverständlich, daß diese Zinserträge nicht den Ländern für Zwecke der Wohnbauförderung oder der Wohnhaussanierung zur Verfügung gestellt werden.

Zu § 47:

Analog zu § 13 wäre auch hier in Anbetracht des 2-stufigen Verfahrens bei der Mietzinsanhebung nach dem Mietrechtsgesetz klarzustellen, ob der Erhöhungsbetrag rein fiktiv zu rechnen ist oder ob damit nur jener Betrag gemeint ist, der in der zweiten Stufe des Anhebungsverfahrens auf die Quadratmeter aufgeteilt wird.

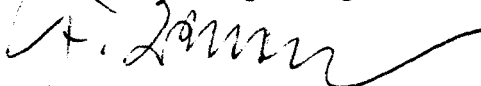
- 14 -

Der in dieser Gesetzesstelle normierte Zwang zur Aufnahme eines Sanierungsdarlehens durch den Vermieter wird abgelehnt.

Durch die Förderung von Verbesserungs- und insbesondere auch von Instandhaltungsmaßnahmen nach dem vorliegenden Entwurf werden auch Mietzinsbeihilfen gemäß § 116 a Einkommensteuergesetz 1972 auf die Länder überwälzt, weil durch die im Entwurf vorgesehene Gewährung von Wohnbeihilfen für diese Sanierungsmaßnahmen die Mietzinsbeihilfe des Bundes entlastet wird. Für die Länder bedeutet dies jedenfalls eine weitere Einschränkung der Mittel, die entschieden abgelehnt wird.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden unter einem dem Präsidium des Nationalrates zugeleitet.

Für die Landesregierung:



(Landesrat Zanon)