

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Landesamtsdirektion
Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An das
 Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung
 und Wirtschaft
 Stubenring 1
 1010 Wien

Beilagen

LAD1-VD-183051/001-2015
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

| |
|---|
| E-Mail: post.lad1@noel.gv.at |
| Fax 02742/9005-13610 Internet: http://www.noel.gv.at |
| Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986 |

Bezug
 BMWFW-50.080/0003-C1/7/2015

BearbeiterIn
 Dr. Wolfgang Koizar

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

12197

17. November 2015

Betrifft

Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G), Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 17. November 2015 beschlossen, zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Beschluss der Landesfinanzreferentenkonferenz am 20. Oktober 2015 und Begutachtungsverfahren:

Die Landesfinanzreferentenkonferenz hat in ihrer Tagung am 20. Oktober 2015 in Bad Schallerbach zu TOP 4. „WBIB (Wohnbauinvestitionsbank) – Wohnbauoffensive“ folgenden Beschluss gefasst:

„Zu der vom Bund geplanten Wohnbauoffensive verlangt die Landesfinanzreferentenkonferenz vom Bund, noch vor Begutachtung des Gesetzesentwurfes die Bundesländer in die Verhandlungen einzubeziehen. Die Bundesländer weisen auf ihre Kompetenz in der

Wohnbauförderung hin und außerdem, was Finanzierungsmodelle anlangt, auf das relativ enge Korsett des Stabilitätspaktes.“

Der gegenständliche Entwurf wurde – ohne vorherige Einbindung der Länder – am 30. Oktober 2015 mit einer Begutachtungsfrist von lediglich drei Wochen (Fristende: 20. November 2015) übermittelt.

Dadurch wurde die nicht erstreckbare Mindestfrist von vier Wochen gemäß Art. 1 Abs. 4 Z 1 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften (vier Wochen) nicht eingehalten.

Die Landesregierung fordert, dass der oben angeführte Beschluss der Landesfinanzreferentenkonferenz vom 20. Oktober 2015 berücksichtigt wird.

2. Grundsätzliches

Zum Wohnbaupaket des Bundes:

Das Ziel der Wohnungspolitik des Landes Niederösterreich ist die bedarfsgerechte Schaffung von leistbaren und qualitätsvollen Wohnungen für die Bevölkerung. Es werden daher alle Maßnahmen begrüßt, die dieses Ziel unterstützen. Das „Wohnbaupaket des Bundes“, welches vorsieht, dass € 500 Mio. in den Wohnbau in Österreich investiert werden, wäre grundsätzlich eine solche Maßnahme. Der vorliegende Entwurf ist aus nachfolgenden Gründen jedoch dazu nicht geeignet und daher abzulehnen.

Zur Kompetenz:

Die Förderung des Wohnbaus fällt gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in die Kompetenz der Länder in Gesetzgebung und Vollziehung. Lediglich das „Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung“ ist gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG hinsichtlich der Gesetzgebung Bundessache und hinsichtlich der Vollziehung Landessache.

Die Erläuterungen zum vorliegenden Entwurf enthalten keine Ausführungen zur Kompetenzgrundlage des Entwurfes – dies wäre jedoch wesentlich.

Grundsätzlich kann für Art. 1 des Entwurfes (Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank – WBIB-G) Art. 17 B-VG in Betracht zu kommen. Nicht in Einklang mit diesem Kompetenztatbestand kann jedoch u.a. die Bestimmung des § 4 Abs. 4 gebracht werden, welcher festlegt, dass über die fünfjährigen Planungen der Landesregierung diese dem Landtag zu berichten hat. Auch ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher Kompetenzgrundlage die im Entwurf enthaltenen Einschränkungen der Länder im Hinblick auf die Lenkungsmöglichkeiten für die Wohnbauförderung und auch hinsichtlich raumordnungsrechtlicher Fragen bestehen soll. Insbesondere wird eine parallele Struktur im Hinblick auf die Wohnbauförderung aufgebaut; ebenso wird auf den Umstand, dass entsprechend den Erläuterungen insbesondere in den Ballungsgebieten um die Landeshauptstädte Wohnungsbedarf besteht und dies den Schwerpunkt der WBIB-Förderungen darstellt, hingewiesen.

Es wird daher gefordert, dass die kompetenzrechtlichen Vorgaben durch den Entwurf eingehalten werden.

Grundsätzliche Forderung:

Das Land Niederösterreich sieht seine Aufgabe darin, die städtische als auch die ländliche Entwicklung zu fördern. Die WBIB wird Förderungsverfahren entsprechend den Richtlinien gemäß § 5 des Entwurfes durchführen. Wie diese Richtlinien gestaltet sind, und, ob sie den Zielen der Landespolitik entsprechen, ist offen. Es ist auch nicht vorgesehen, die Länder bei der Erstellung der Richtlinien einzubinden.

Das Land Niederösterreich besitzt seit Jahrzehnten die organisatorische Kompetenz, Wohnbauförderungsverfahren effizient durchzuführen. Es ist daher fragwürdig, weshalb Parallelstrukturen durch eine Förderbank aufgebaut werden sollen. Eine Wohnbauinvestitionsbank hat die Aufgabe, zusätzliche Finanzierungsmittel aufzubringen, die im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder abgerufen werden können. Hierfür gibt es das Beispiel des Bundessonderwohnbauprogrammes 1983. Bei der Erstellung des Entwurfes

des WBIB-G waren die Länder in keiner Weise eingebunden, obwohl eine Zusammenarbeit erwartet wird und erforderlich ist.

Aus Sicht der Landesregierung ist der Entwurf des WBIB-G folgendermaßen anzupassen:

- ❖ WBIB Mittel können im Rahmen der Wohnbauförderungsverfahren der Länder abgerufen werden. Die Vergabe der Förderung erfolgt durch die Landesregierungen. Es gibt kein zweites Förderungsverfahren der WBIB.
- ❖ Die Richtlinien gemäß § 5 des Entwurfes gelten subsidiär.
- ❖ Die WBIB Mittel stehen den Wohnbauförderungen der Länder einem gerechten Schlüssel entsprechend zur Verfügung.
- ❖ Es darf zu keiner Doppelgleisigkeit des Verfahrens kommen.

3. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Artikel 1 (Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G)):

Zu § 2 (Einrichtung und Führung des Geschäfte der WBIB):

Die Gründung der WBIB aus dem Kreis der Bausparkassen und Wohnbaubanken erscheint sachgerecht, da das bestehende Know-How in der Finanzierung des Wohnbaus genutzt werden kann. Ebenso erscheint die Nutzung der bestehenden Strukturen dieser Banken sinnvoll.

Zu § 4 (Voraussetzungen):

In Abs. 1 ist u.a. vorgesehen, dass bei der Vergabe von Förderungen an gewerbliche Bau-träger die Miete des Nutzers jenen Betrag nicht übersteigen darf, der im Fall für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgeblich ist.

Aus Gründen der Deregulierung der Normen im Bereich des Wohnrechts existieren diese Bestimmungen in Niederösterreich nicht. § 14 NÖ WFG 2005 verweist auf die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen und die zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen. Im

Ergebnis unterliegen geförderte, nicht gemeinnützige Neubauten dem Richtwertsystem des MRG. In Niederösterreich bestehen auch deswegen keine förderungsrechtlichen Mietzinsbestimmungen, da das NÖ WFG 2005 nur gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden als Förderwerber für die Errichtung von Mietwohnungen vorsieht. Eine Kofinanzierung von NÖ Wohnungsförderung und WBIB ist daher gemäß NÖ WFG 2005 für die Errichtung von Mietkauf- oder Mietwohnungen nur für gemeinnützige Bauvereinigungen möglich.

Die WBIB stellt gemäß Abs. 3 mindestens 50 % der Mittel für Kofinanzierungen mit der Wohnbauförderung der Länder bereit. Diese WBIB Mittel sollen Wohnbauförderungsmittel der Länder teilweise ersetzen und insgesamt somit zu einer Steigerung der Wohnbauleistung führen. Der Nachweis der Steigerung der Wohnbauleistung soll gemäß Abs. 4 in einem Fünfjahresplan der Landesregierung geführt werden. Es ist darüber eine Berichtspflicht an den Landtag vorgesehen.

Die Landesregierung sieht die Steigerung der Wohnbauleistung durch zusätzliche Mittel sehr positiv und könnte daher ihr Wohnbauprogramm steigern. Abgesehen von der oben angesprochenen kompetenzrechtlichen Problematik der Bestimmungen kann die Beurteilung dieses Programmes jedoch nur landesintern erfolgen, da die Steuerung der Wohnbauleistung, raumordnungspolitische und städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der Landeskompetenz einheitlich gestaltet werden müssen. Die Beurteilung der politischen Lenkungsmaßnahmen der Landesregierung durch eine Wohnbaubank auf privatrechtlicher Grundlage im Rahmen eines Förderverfahrens dieser Bank (letzter Satz § 5 Abs.3) ist daher nicht zulässig.

Zur verfassungsrechtlich problematischen Regelung des Abs. 4 letzter Satz siehe oben.

In den Erläuterungen zu § 5 wird ausgeführt, dass bei kofinanzierten Projekten der Verwaltungsaufwand der WBIB minimiert wird, da in der Förderzusicherung des Landes bereits die Richtlinien der WBIB gemäß § 5 antizipiert worden sind. Hierzu ist zu bemerken, dass die Landesregierung die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien auf Grundlage des § 7 NÖ WFG 2005 erlässt. Bundesweit legt die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen die Grenzen fest. Eine weitere bundesweite Vereinheitlichung durch Richtlinien einer

Wohnbaubank ist nicht vorgesehen. Die Berücksichtigung weiterer Richtlinien würde auch zu einer Verwaltungsaufblähung führen. Im Fall der Kofinanzierung mit WBIB Mitteln können daher die Richtlinien gemäß § 5 des Entwurfes nur subsidiäre Geltung haben, um jegliche Doppelgleisigkeiten oder Eingriffe in Landeskompetenzen zu verhindern.

Zu § 5 (Richtlinien):

Wie bereits oben ausgeführt, dürfen Richtlinien gemäß § 5 bei Kofinanzierungen mit der Wohnbauförderung nur subsidiäre Geltung haben, um Eingriffe in Landeskompetenzen zu vermeiden und Doppelgleisigkeiten zu verhindern. Da diese Richtlinien bei nicht kofinanzierten Projekten auf Landesebene Geltung haben, sollten die Länder bei der Erstellung der Richtlinien ein Anhörungsrecht haben.

Zu § 6 (Beirat):

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung von Programmen der Länder keine Aufgabe des Beirates sein kann.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes):

Zu Z. 18 (§ 15g Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Wohnungseigentum):

Zur Verhinderung von Spekulationen soll beim Verkauf einer Wohnung gemäß § 15b WGG die Differenz zwischen vereinbartem Kaufpreis zum Verkaufszeitpunkt und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebotes gemäß 15e Abs. 1 WGG an den gemeinnützigen Bauträger fließen. Diese Regelung müsste um Bestimmungen über Wertanpassung und Immobilienertragssteuer erweitert werden. Ebenso wäre zu regeln, wie mit rückläufigen Kaufpreisen, die in peripheren Räumen oder aus anderen Gründen nicht ausgeschlossen werden können, umgegangen wird.

Bei derart großen finanziellen Eingriffen in das Privatvermögen ist zu befürchten, dass die Bereitschaft zu Umgehungshandlungen vorhanden sein wird und durch illegale Absprachen es zu Preissteigerungen kommt. Ebenso könnte diese Regelung bewirken, dass Wohnungen vom Verkauf zurückgehalten werden, und das Angebot verknappt wird.

Mit der „Spekulationsfrist“ wird die Rechtslage für einen Weiterkauf einer geförderten Wohnung wesentlich verändert. Es sollten daher Übergangsfristen eingeführt werden, weil die Bevölkerung beim Kauf einer Wohnung auf die geltende Rechtslage vertraut hat.

4. Zusammenfassung:

Es wird eine grundsätzliche Überarbeitung des Entwurfes im Sinne der angeführten Punkte für erforderlich erachtet.

Eine Ausfertigung dieser Stellungnahme wird unter einem dem Präsidium des Nationalrates elektronisch übermittelt.

Ergeht an:

1. An das Präsidium des Nationalrates

2. An das Präsidium des Bundesrates
3. An alle vom Lande Niederösterreich entsendeten Mitglieder des Bundesrates
4. An alle Ämter der Landesregierungen zu Händen des Herrn Landesamtsdirektors
5. An die Verbindungsstelle der Bundesländer, Schenkenstraße 4, 1014 Wien
6. Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, Ballhausplatz 2, 1014 Wien
7. Landtagsdirektion

NÖ Landesregierung

Dr. P R Ö L L

Landeshauptmann



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noel.gv.at/amtssignatur