

Beilage 1888/2009 zum kurzschriftlichen Bericht des Öö. Landtags, XXVI. Gesetzgebungsperiode

Bericht des Sozialausschusses betreffend das Landesgesetz, mit dem das Öö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird

[Landtagsdirektion: L-281/23-XXVI,
miterledigt **Beilage 1862/2009**]

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs

Die Situation auf den internationalen Geldmärkten hat sich in den letzten Monaten drastisch verändert. Um eine günstige Finanzierung im Wohnbau auch in Zukunft gewährleisten zu können, ist es notwendig, auf Änderungen des Marktes kurzfristig und flexibel reagieren zu können.

Das Öö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 regelt, dass die Verzinsung der Hypothekendarlehen für die gesamte Dauer der Förderung - jeweils angepasst - höchstens 0,75 % über der jeweiligen Sekundärmarkttrendite liegen darf. Es ist nun vorgesehen, die auf SMR-Basis festgesetzte Zinssatzobergrenze ersatzlos zu streichen, damit die Höchstgrenzen für die Verzinsung der Hypothekendarlehen in den jeweiligen Verordnungen festgelegt werden können. Dadurch ist man in der Lage, kurzfristig auf Änderungen am Geldmarkt zu reagieren.

Die Höhe des Zinssatzes hängt für die Geldinstitute von der Dauer ihrer Refinanzierungsinstrumente ab. Für Darlehen, die z.B. nach zehn Jahren gekündigt werden können, werden günstigere Konditionen angeboten, als für Darlehen mit einer Laufzeit von 20 oder 25 Jahren. Daher soll im Gesetz verankert werden, dass in den Verordnungen Kündigungsmöglichkeiten bei Einhaltung der vorgeschriebenen Modalitäten vorgesehen werden können.

Um eine Belastung der Bewohner von Miet- und Eigentumswohnungen und Wohnheimen möglichst gering zu halten, sollen auch für den Bereich der nicht geförderten Ausfinanzierung bestimmter geförderter Bauvorhaben Regelungen durch Verordnung erlassen werden können.

Dieses Landesgesetz enthält daher folgende wesentliche Änderungen:

- Höchstgrenzen für die Verzinsung der Hypothekendarlehen sind nicht mehr im Gesetz festgelegt, sondern sollen flexibel in den Verordnungen geregelt werden;
- gesetzliche Klarstellung, dass in den Verordnungen Kündigungsmodalitäten für Hypothekendarlehen geregelt werden können;
- klare Verordnungsermächtigung betreffend die zur Ausfinanzierung bestimmter geförderter Bauvorhaben dienenden Hypothekendarlehen.

II. Kompetenzgrundlagen

Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus sowie der Wohnhaussanierung sind in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache (Art. 15 B-VG i.V.m. Art. 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG); zu dieser Kompetenz vgl. auch Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685, wonach die Länder (auch) befugt sind, die für die Regelung des Wohnbaus

und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts - mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandsverhältnissen - zu treffen.

III. Finanzielle Auswirkungen

Durch diese Gesetzesnovelle werden weder dem Land noch den Gemeinden (oder dem Bund) gegenüber der derzeitigen Rechtslage Mehrkosten erwachsen.

IV. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden EU-Rechtsvorschriften (gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften) entgegen.

V. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen haben - soweit ersichtlich - weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer.

VI. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I Z. 1 und 2 (§ 2 Z. 9 und 13):

Die Verweise werden richtig gestellt.

Zu Art. I Z. 3 (§ 2 Z. 16):

Die Voraussetzung, dass bei Darlehen die Verzinsung für die gesamte Dauer der Förderung - jeweils angepasst - höchstens 0,75 % über der jeweiligen Sekundärmarktrendite liegen darf, wird gestrichen. Die Höchstgrenzen für die Verzinsung des Hypothekendarlehens werden künftig in den jeweiligen Verordnungen festgelegt.

Dadurch wird man in Zukunft schneller auf gegebene Geldmarktsituationen reagieren können.

Im Begutachtungsentwurf war (historisch bedingt) der Klammerausdruck "(Bausparkassendarlehen und sonstige)" enthalten. Das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass "wohl kein Zweifel daran bestehen kann, dass Bausparkassendarlehen unter den Begriff 'Darlehen' fallen". Der Klammerausdruck könne daher entfallen. Um dieser zutreffenden Anregung nachzukommen, wurde der Klammerausdruck gestrichen.

Zu Art. I Z. 4 (§ 6 Abs. 3 Z. 2):

Es erfolgt die gesetzliche Klarstellung, dass die Finanzierung des Bauvorhabens auch dann als gesichert gilt, wenn eine Kündigungsvereinbarung den Vorgaben der Verordnungen gemäß § 33 entspricht.

Zu Art. I Z. 5 (§ 16 Abs. 1):

Analog zu § 2 Z. 16 soll auch bei dieser Bestimmung die Bindung der Verzinsung auf höchstens 0,75 % über der Sekundärmarktrendite entfallen.

Zu Art. I Z. 6 (§ 33 Abs. 1a):

Gemäß § 33 Abs. 1 Z. 3 können Bedingungen der Förderdarlehen sowie der Annuitäten- oder Zinszuschüsse festgelegt werden. Auf dieser Grundlage werden z.B. in der Eigenheimverordnung Zinssatzobergrenzen (im Rahmen des geltenden § 2 Z. 16) für die Hypothekendarlehen als Förderbedingung festgelegt. In gleicher Weise kann in einer Verordnung als Bedingung z.B. festgelegt werden, dass Kündigungsvereinbarungen erlaubt sind, wenn diese den vorgeschriebenen Modalitäten entsprechen (siehe auch nunmehrige Klarstellung im § 6 Abs. 3). Für die geförderte Finanzierung an sich bedarf es daher keiner weiteren Verordnungsermächtigung, um Zinssatzobergrenzen, Kündigungsmodalitäten usw. als Bedingungen für die Förderung mittels Verordnung zu regeln.

Die vorgesehene Ergänzung in Abs. 1a zielt jedoch auf den Bereich der nicht geförderten Ausfinanzierung geförderter Bauvorhaben ab. Für die gesamte Finanzierung eines Bauvorhabens und somit insbesondere für die Belastung der Mieter ist vor allem die Ausgestaltung der Restfinanzierung von erheblicher Bedeutung. Deshalb soll als Voraussetzung für die Gewährung von Förderungen auch dieser Bereich entsprechend geregelt werden können. Gewisse Bereiche könnten zwar unter Umständen bereits unter die Z. 3 oder 4 subsumiert werden, es soll aber eine klare gesetzliche Verordnungsermächtigung mit einem klaren Auftrag an den Verordnungsgeber geschaffen werden.

Selbstverständlich ist bei Verordnungserlassung auf die jeweiligen gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Konsumentenschutzbestimmungen) Bedacht zu nehmen.

Zu Art. I Z. 7 (§ 33 Abs. 2):

Das Stellungnahmeverfahren soll auch bei Verordnungen nach dem neuen Abs. 1a durchgeführt werden.

Der Sozialausschuss beantragt, der Oberösterreichische Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird, beschließen.

Linz, am 20. Mai 2009

Schreiberhuber

Obfrau

Dr. Schmidt

Berichterstatteerin

Landesgesetz, mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Oö. WFG 1993), LGBl. Nr. 6, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr 9/2009, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Z. 9 wird der Klammerausdruck "(§ 33 Z. 1)" durch den Klammerausdruck "(§ 33 Abs. 1 Z. 1)" ersetzt.

2. Im § 2 Z. 13 lit. c wird der Klammerausdruck "(§ 33 Abs. 1 Z. 12)" durch den Klammerausdruck "(§ 33 Abs. 1 Z. 11)" ersetzt.

3. § 2 Z. 16 lautet:

"16. als Hypothekendarlehen: Darlehen, die durch Einverleibung eines Pfandrechts sichergestellt sind und nicht vom Land gewährt werden."

4. § 6 Abs. 3 Z. 2 lautet:

"2. die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, wobei dies auch dann gilt, wenn Kündigungsrechte nach Maßgabe der Verordnungen gemäß § 33 vereinbart werden, und"

5. § 16 Abs.1 lautet:

"(1) Das Land kann für die Rückzahlung von Darlehen, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden und deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt, rückzahlbare oder nicht rückzahlbare Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse leisten."

6. Nach § 33 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a (neu) eingefügt:

"(1a) Die Landesregierung hat weiters durch Verordnung Bedingungen für Hypothekendarlehen, die zur nicht geförderten Ausfinanzierung geförderter Bauvorhaben betreffend Wohnheime, Wohnhäuser mit mehr als drei Wohnungen und Reihenhäuser im Mietkauf herangezogen werden, wie insbesondere Zinssatzobergrenzen, allfällige Kündigungsmodalitäten, allfällige Modalitäten für die Ausgestaltung und Vergabe, zu regeln."

7. Im § 33 Abs. 2 ist nach der Wortfolge "gemäß Abs. 1" die Wortfolge "oder Abs. 1a" einzufügen.

Artikel II

Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft.

