



Wohnbauförderung des Landes OÖ

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43 732) 7720-11426
Fax: (+43 732) 7720-214089
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	1
Prüfungsgegenstand.....	7
Ausgangssituation	8
Wohnungsbestand in Oberösterreich.....	8
Wohnkosten in Oberösterreich.....	11
Bundesländervergleich	11
Wohnkosten im Zeitvergleich.....	12
Wohnbauförderung in Oberösterreich.....	15
Zielsetzungen der Wohnbauförderung	15
Leistungen/Ergebnisse der Oö. Wohnbauförderung.....	17
Finanzierung und budgetäre Wirkung der Wohnbauförderung	18
Finanzausstattung im kompetenzrechtlichen Wandel.....	18
Haushaltsentwicklung	20
Allgemeines.....	20
Budgetwirksame Einnahmen und Ausgaben	20
Förderungsdarlehen des Landes OÖ	25
Eckdaten und Förderbarwert	25
Rückzahlungsbedingungen	28
Substituierende (bezuschusste) Darlehen	29
Vorzeitige Rückzahlungen bereits verkaufter Darlehen	31
Mittelbedarf Darlehensförderung im Vergleich zu Barwertzuschuss	33
Zinsrisiken der Wohnbauförderung	34
Mietpreisbildung im geförderten Wohnbau	36
Finanzierungskomponenten.....	36
Belastungsobergrenzen	37
Grundkosten und Sonstige Mietbestandteile.....	41
Steuerungs- und Einflussgrößen im Mehrgeschossigen Wohnbau	42
Neubauförderung	42
Bewilligte Förderungen und Wohnungsnachfrage.....	42
Wohnungseerstände.....	45
Wohnbauprogramm.....	46
Kostendämpfung.....	49
Grundlagen.....	49
Wirtschaftlichkeitsbeirat (WB) / Qualitätsbeirat (QB).....	52
Baukostenobergrenzen	52

Wirtschaftlichkeitskriterien	57
Sanierungsförderung	60
Strategische Handlungsfelder	64
Raumordnung und Regionalplanung	64
Bodenverbrauch	66
Leistungen der Gemeinden	69
Aufsicht des Landes über gemeinnützige Bauträger	70
Zusammenfassung der Empfehlungen.....	72

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Veränderung des Wohnungsbestandes im Zeitraum 2012 - 2017	10
Tabelle 2:	Veränderungen des Wohnungsbestandes im Jahr 2017	10
Tabelle 3:	Ausgaben und Einnahmen der Wohnbauförderung des Landes OÖ 2011 bis 2017	21
Tabelle 4:	Förderungsdarlehen des Landes - Laufzeit, Verzinsung und jährliche Annuität	25
Tabelle 5:	Substituierende Darlehen Wohnungsneubau inkl. Heimförderung-Neubau	30
Tabelle 6:	Barwertverkäufe von Förderungsdarlehen des Landes OÖ	31
Tabelle 7:	Vergleich Summe Darlehensbedarf mit Förderbarwerten	34
Tabelle 8:	Wohnungsnachfrage nach Wohnungen (Gesamt- und Primärbedarf) in OÖ 2017	44
Tabelle 9:	Förderzuschläge bis 31.12.2018	50
Tabelle 10:	Förderzuschläge ab 1.1.2019	50
Tabelle 11:	Übersicht Baukostenobergrenze bis Ende 2018	53
Tabelle 12:	Obergrenzen der Planungs- und Verwaltungstangenten	54
Abbildung 1:	Hauptwohnsitzwohnungen in OÖ – Aufteilung	9
Abbildung 2:	Anzahl Hauptmietwohnungen in OÖ 2017	9
Abbildung 3:	Mietkosten in Mietwohnungen ohne Betriebskosten in Euro je m ²	11
Abbildung 4:	Betriebskosten in Mietwohnungen in Euro je m ²	12
Abbildung 5:	Mietkosten in Euro je m ² ohne Betriebskosten 2009 - 2017	13
Abbildung 6:	Veränderung der Miete (ohne Betriebskosten) je m ² in Prozent	13
Abbildung 7:	Einkommen der Privathaushalte und Miete in OÖ je m ² seit 2009, Veränderung in Prozent	14
Abbildung 8:	Leistungen der Wohnbauförderung 2010 - 2018	17
Abbildung 9:	Annuitätenentwicklung in der Neubauförderung im Vergleich zum Inflationsziel der Europäischen Zentralbank	28
Abbildung 10:	Mittelaufbringung im geförderten Wohnungsneubau	37
Abbildung 11:	Dynamisierte Finanzierungsbelastung (Belastungsobergrenze) bei Mietwohnungen	38
Abbildung 12:	Entwicklung der anfänglichen Belastungsobergrenze bei Miet-	40
Abbildung 13:	Förderungsbewilligungen nach Bezirken der Jahre 2005 bis 2017	43
Abbildung 14:	Gemeldete Wohnungsleerstände (größer drei Monate) in GBV-Wohnungen	45
Abbildung 15:	Mietwohnungen – Baukostenobergrenzen im Vergleich zum BKI	55
Abbildung 16:	Eigentumswohnungen - Baukostenobergrenzen im Vergleich	56
Abbildung 17:	Kostenfeststellung endabgerechneter Projekte 2012 - 2016	59
Abbildung 18:	Sanierung – Förderungsbewilligungen 2010 - 2018	61
Abbildung 19:	Förderungsbewilligungen 2014 - 2018 nach Fördertatbeständen gemäß Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2012 (mehrgeschossiger Wohnbau)	63
Abbildung 20:	Förderungsbewilligungen 2014 -2018 nach Fördertatbeständen gemäß Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012 (Eigenheime)	63
Abbildung 21:	Gewidmete Flächen der Widmungskategorie WF in OÖ	65
Abbildung 22:	Verteilung von Baulandreserven und Förderbewilligungen	68

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/GLOSSAR

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Alternative (erneuerbare) Energien	Energieträger, die im Rahmen des menschlichen Zeithorizonts praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern wie z. B. Wasserkraft, Solarenergie, Geothermie, Windenergie und Energie aus Biomasse.
Altersgerechtes Wohnen	Altersgerechte Wohnungen sind ausnahmslos an Personen zu vergeben, die ohne das Angebot einer altersgerechten Wohnung möglicherweise einen Heimplatz in Anspruch nehmen würden oder müssten.
Annuitäten	Die Annuität ist die von Zinssatz und Laufzeit abhängige jährliche Zahlungsgröße, durch die ein anfänglicher Kreditbetrag während der Darlehenslaufzeit einschließlich Zinsen getilgt wird. Annuitäten bestehen aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil.

B

Barwert, Förderbarwert	Der Barwert ist der Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Er wird durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen und anschließendes Summieren ermittelt. Der Förderbarwert eines Darlehens zeigt sich dann in der Differenz all dieser abgezinsten Zahlungen zum ursprünglich ausbezahlten Darlehensbetrag.
Baulandreserve	Ein im Flächenwidmungsplan bereits gewidmetes, jedoch noch nicht baulich genutztes Bauland.
Bauträger	Rechtsträger, die Bauvorhaben auf eigene oder fremde Rechnung abwickeln. Sie sind auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.
Bedarfszuweisungen (BZ)	Bedarfszuweisungen sind spezielle Finanzzuweisungen nach den Regelungen des FAG an Länder und Gemeinden.
BKI	Der Baukostenindex (BKI) zeigt die Entwicklung der Kosten, die den Bauunternehmern bei der Ausführung von Bauleistungen durch Veränderung der Kostengrundlagen (Material und Arbeit) entstehen.

D

Diskontierungszinssatz	Abzinsungszinssatz zukünftiger Zahlungen
DORIS	Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem
Drittstaatsangehörige	Drittstaatsangehörige sind Personen, die weder EU-Bürgerinnen/EU-Bürger, noch sonstige EWR-Bürgerinnen/EWR-Bürger (aus Island, Liechtenstein oder Norwegen) oder noch Schweizerinnen/Schweizer sind.

E

Errichtungskosten	Bauwerkskosten inkl. Aufschließung, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare und Nebenkosten
Ertragsanteile (an gemeinschaftlichen Bundesabgaben)	Abgaben, die gemäß Finanzausgleichsgesetz zwischen Bund und Ländern (Gemeinden) geteilt werden (Bundesabgaben - Ertragsanteile)
EU-Gebäuderichtlinie	Richtlinie 2010/31/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zur europaweiten Senkung des Energieverbrauchs
Euribor	Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist ein Referenzzinssatz für Termingelder in Euro; z. B. 3-M-Euribor für drei Monate
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß WGG

F

Finanzausgleich	Vereinbarung Bund, Ländern und Gemeinden über die Verteilung der vom Bund eingehobenen Steuereinnahmen auf die Gebietskörperschaften
FAG 2017	Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2021 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG 2017) BGBl. I Nr. 116/2016

G

GBV	Gemeinnützige Bauvereinigungen – Unternehmen, die ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen lassen.
Gebahrung	Als Gebahrung bezeichnet man jede Verwaltungstätigkeit, die Einnahmen zum Zweck und Ausgaben zur Folge hat.
Gesamtbaukosten	Nach der Kostengliederung der ÖNORM B 1801-1 umfassen die Gesamtbaukosten alle neun Kostengruppen (0-9) eines Bauvorhabens, inklusive den Grundkosten, den Errichtungskosten, sowie alle Honorare und Nebenkosten.
Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE}	Der Gesamtenergieeffizienz - Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf des Gebäudes, für den ein Energieausweis erstellt wurde und einem Endenergiebedarf eines Referenzobjekts (Gebäudeanforderung des Jahres 2007).

H

Hauptwohnsitz	Bezeichnet jenen Ort der Unterkunft, der als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen gilt. Dabei sind insbesondere die Aufenthaltsdauer, die Lage des Arbeitsplatzes oder der Wohnsitz der Familienangehörigen maßgebend.
Haushaltsgruppe	Funktionelle Gliederung der Ein- und Ausgaben eines öffentlichen Haushalts
Hypothekendarlehen	Darlehen, die durch Grundpfandrechte besichert sind und nicht vom Land OÖ gewährt werden.

I

IKD	Direktion Inneres und Kommunales des Amtes der Oö. Landesregierung
------------	--

J

Junges Wohnen	Das „Junge Wohnen“ zeichnet sich durch maßgeschneiderte für Singles und junge Familien leistbare Wohnungen aus, für welche kein Eigenmitteleinsatz zu leisten ist und die Mietpreise bieten, die auch für junge Erwachsene leistbar sind. Der Mietvertrag darf maximal auf acht Jahre abgeschlossen werden. Dieser ist nicht verlängerbar und ist so zu gestalten, dass er jedenfalls mit Vollendung des 35. Lebensjahres endet.
----------------------	--

K

klimaaktiv	klimaaktiv ist die 2004 gegründete Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus und ein Instrument für die Energiewende. Im Fokus stehen die vier Themencluster Bauen und Sanieren, Energiesparen, erneuerbare Energien und Mobilität, die die wichtigsten Ansatzpunkte für die Energiewende darstellen. Gemeinden, Haushalte und Unternehmen werden von klimaaktiv bei ihren Klimaschutzaktivitäten unterstützt. Die Österreichische Energieagentur ist operativ mit der Umsetzung der Programme und Projekte betraut.
Kostenanschlag	Der Kostenanschlag dient als Kostenvorgabe für die Auftragsvergabe und als Kostenkontrolle (Soll-/Ist-Vergleich). Er bildet die Grundlage für die Entscheidungsplanung und die Vorbereitung der Vergabe. Der Kostenanschlag beruht auf der Ausführungsplanung (Vorabzug) mit Angaben über Nutzungsarten und Räume mit Quantitätsangaben (Raumflächen, Rauminhalte).
Kostenfeststellung	Die Kostenfeststellung ist die Ermittlung der tatsächlich entstandenen Kosten. Sie dient der Kostenkontrolle (Vergleich mit dem Kostenanschlag) und kann als Kostenvorgabe für neue Bauprojekte genutzt werden.

Kyoto-Ziel	Die Industriestaaten haben sich 1997 durch das Protokoll von Kyoto verpflichtet, ihre Emissionen von sechs Treibhausgasen in der ersten Periode 2008 bis 2012 gegenüber 1990 zu begrenzen bzw. zu reduzieren. Im Dezember 2012 wurde eine Änderung des Kyotoprotokolls (mit einer "zweiten Verpflichtungsperiode" von 2013 bis 2020) beschlossen. Für diese Periode gelten neben den Vorschriften aus dem Kyoto-Protokoll zusätzlich Zielvorgaben der Europäischen Union ("EU Klima- und Energiepaket 2020"). Für die Zeit bis zum Jahr 2030 hat sich die EU auf weitere Zielvorgaben ("EU Klima- und Energiepaket 2030") geeinigt.
-------------------	--

L

Landesraumordnungsprogramm	Gemäß Oö. Raumordnungsgesetz erfolgt die Umsetzung der Raumordnungsziele und -grundsätze, sowie der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung durch Raumordnungsprogramme. Sie sind Verordnungen der Landesregierung und haben die angestrebten Ziele der Raumordnung und die zu ihrer Erreichung notwendigen Maßnahmen näher festzulegen. Raumordnungsprogramme können für das gesamte Landesgebiet (Landesraumordnungsprogramme) oder für Landesteile (regionale Raumordnungsprogramme) sowie für Sachbereiche der Raumordnung erlassen werden.
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRH	Oö. Landesrechnungshof

M

Maastricht-Ergebnis	Zielgröße für die Verpflichtungen gemäß Europäischem Stabilitäts- und Wachstumspakt. Diese volkswirtschaftliche Größe wird auf gesamtstaatlicher Ebene errechnet; die einzelnen Gebietskörperschaften leisten dazu einen Beitrag.
Microzensus	Der Mikrozensus ist eine statistische Erhebung, bei der im Gegensatz zur Volkszählung nur nach bestimmten Kriterien ausgewählte Haushalte beteiligt sind, welche die Grundgesamtheit gleichmäßig abbilden. Der Mikrozensus dient dazu, die im Rahmen von Volkszählungen erhobenen Daten in kurzen Zeitabständen mit überschaubarem organisatorischem Aufwand zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.
Mietkaufwohnung MKW	Der Mietkauf ist ein Mietvertrag, bei welchem dem Mieter vom Vermieter das Recht eingeräumt wurde, innerhalb einer bestimmten Frist durch einseitige Erklärung die gemietete Sache käuflich zu erwerben.

N

Nominalbetrag	Der Nominalbetrag, auch als Nennwert bezeichnet, ist der vereinbarte Betrag, den ein Darlehensgeber einem Darlehensnehmer zur Verfügung stellt. Vom Nominalbetrag werden Zinsen berechnet.
----------------------	--

Normen/ÖNORMEN	ÖNORMEN sind freiwillige Standards, die in Normungsgremien (Komitees) erarbeitet werden. Angeregt wird ihre Entwicklung entweder durch interessierte Kreise, oder sie werden im Rahmen der europäischen und internationalen Normung als nationale Norm übernommen. ÖNORMEN werden von Austrian Standards International herausgegeben.
-----------------------	---

O

OIB-Richtlinien OIB-Richtlinie 6	Die OIB-Richtlinien dienen der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich. Sie werden vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) herausgegeben. Die Bundesländer können die OIB-Richtlinien in ihren Bauordnungen für verbindlich erklären, was bereits in allen Bundesländern der Fall ist. Die Richtlinie 6 regelt den Bereich Energieeinsparung und Wärmeschutz.
---	--

Oö. BauTV (Bautechnikverordnung)	Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Durchführungsvorschriften zum Oö. Bautechnikgesetz 2013 sowie betreffend den Bauplan erlassen werden (Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013 idgF)
ÖPNV	Als öffentlicher Personennahverkehr, wird der Personenverkehr als Teil des öffentlichen Verkehrs (ÖV) im Rahmen der Grundversorgung auf Straße, Schiene und Wasser im Nahbereich bezeichnet.

P

p.a.	per anno – jährlich, auf ein Jahr gerechnet
Primärbedarf	Der Primärbedarf ist jener Teil des Nettobedarfs, bei dem besondere Dringlichkeitsgründe vorliegen. Als Dringlichkeitsgründe für den Primärbedarf gelten Kinderzuwachs, Scheidung, Wohnungskündigung, Belästigung durch Lärm und Abgase, körperliche Beeinträchtigung, Hausstandgründung, eine Wohnungsausstattung C oder D nach dem Mietrecht, Obdachlosigkeit, sowie eine Entfernung zum Arbeitsort über 100 km.

R

RA	Rechnungsabschluss, -abschlüsse
Raumordnung	Raumordnung bedeutet, den Gesamtraum und seine Teilräume vorausschauend planmäßig zu gestalten und die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei sind die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, sowie der Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen zu beachten.

Realeinkommen	Einkommen, welches die reale Kaufkraft des Geldes unter Berücksichtigung der Inflation abbildet.
Revisionsverband	Der gesetzliche Revisionsverband ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Er vollzieht einerseits einen umfangreichen Prüfungsauftrag der im Genossenschafts-Revisionsgesetz, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und in der Prüfungsrichtlinienverordnung des Wirtschaftsministeriums festgelegt ist, andererseits fungiert er als Interessensvertretung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.
Rücklagen	Für bestimmte Zwecke gewidmete Finanzreserven.

S

SMR	Sekundärmarktrendite bezeichnet die durchschnittliche Rendite (effektive Verzinsung), die sich aus den verschiedenen Renditen börsengehandelter festverzinslicher Wertpapiere errechnet.
Substituierende Darlehen	Ein anstelle eines Förderungsdarlehens des Landes OÖ am Geld- und Kapitalmarkt aufgenommenes Darlehen, welches vom Land OÖ bezuschusst wird.

U

UA	Unterabschnitt
UDRB	Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen – gibt die durchschnittliche Rendite der im Umlauf befindlichen nach österreichischem Recht begebenen Euro-Bundesanleihen der Republik Österreich mit einer fixen Verzinsung und einer Restlaufzeit von über einem Jahr wieder.

V

VA, VA-Stelle	Voranschlag; er ist Auftrag und Ermächtigung des Oö. Landtags, die Wirtschaft des Landes zu führen.
verdichtete Flachbauweise	Mehrere Gebäude oder durch brandabschnittsbildende Wände getrennte Gebäudeeinheiten mit jeweils nicht mehr als zwei Geschoßen und einem ausgebauten Dachraum auf einem Bauplatz, auch wenn sie auf diesem nach Art der gekuppelten, geschlossenen oder Gruppenbauweise vorgesehen sind.
Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG	Der Bund und einzelne oder alle Bundesländer können gemäß Art. 15a Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) Vereinbarungen über Angelegenheiten ihres jeweiligen Wirkungsbereiches schließen.
Verwahrgelder	Nicht haushaltswirksame Einnahmen mit Rückzahlungs- bzw. Weiterleitungsverpflichtung.
VfGH	Der österreichische Verfassungsgerichtshof ist ein Gerichtshof des öffentlichen Rechts.

Vollgeschoß	Laut Oö. Bautechnikgesetz ist jedes zur Gänze und in voller lichter Raumhöhe vom aufgehenden Außenmauerwerk oder von Außenwänden umschlossene Geschoß ein Vollgeschoß; Umfassungswände im Dachraum gelten nicht als Außenwände;
VRV (2015)	Verordnung des Bundesministers für Finanzen: Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015, idF BGBl. II Nr. 17/2018. Mit dieser Verordnung werden die Form und Gliederung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Länder, der Gemeinden und von Gemeindeverbänden geregelt.
VwGH	Das in Österreich für die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständige Höchstgericht.

W

WBF	Wohnbauförderung
WFG	Bundesgesetz vom 27.11.1984 über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, sowie zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Wohnbauförderungsgesetz 1984)
WGG	Bundesgesetz vom 8.3.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

Z

Zinsrisiko	Finanzielle Auswirkungen auf die Anlageinstrumente oder Zuschussverpflichtungen des Landes OÖ durch Marktziinsänderungen.
-------------------	---

WOHNBAUFÖRDERUNG DES LANDES OÖ

Geprüfte Stelle(n):

Abteilung Wohnbauförderung
Direktion Finanzen

Prüfungszeitraum:

1. Oktober 2018 bis 20. Dezember 2018

Rechtliche Grundlage:

Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z. 1 des Oö. LRHG 2013, idgF.

Prüfungsgegenstand und -ziel:

Prüfungsgegenstand war die Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich unter dem Aspekt des „leistbaren Wohnens“. Ziel war festzustellen, welchen Beitrag die oberösterreichische Wohnbauförderung für leistbares Wohnen erbringt und welche anderen Aspekte die Leistbarkeit des Wohnens maßgeblich mitbeeinflussen. Die Prüfungsschwerpunkte waren daher Folgende:

- Überblick über die Wohnkostensituation in Oberösterreich
- Ziele und Strategien der oberösterreichischen Wohnbauförderung, dessen Finanzierung und budgetäre Wirkung
- Effektivität und Effizienz des Fördersystems und Rolle der Systempartner
- Förderwirkung im mehrgeschossigen Wohnbau als Beitrag für leistbares Wohnen
- Aktuelle Entwicklungen und mögliche Zukunftsperspektiven

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertreterinnen und Vertretern der Abteilung Wohnbauförderung und der Direktion Finanzen in der Schlussbesprechung am 21. März 2019 und dem zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung am 29. März 2019 zur Kenntnis gebracht.

Legende:

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle* (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck), sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

KURZFASSUNG

(1) Entwicklungsfeld Wohnbauförderung

Da sich die rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen in der Wohnbauförderung deutlich änderten und die Leistbarkeit des Wohnens stets in der öffentlichen Diskussion steht, setzte sich der LRH schwerpunktmäßig damit auseinander, welchen Beitrag die oberösterreichische Wohnbauförderung für leistbares Wohnen erbringt und welche anderen Aspekte die Leistbarkeit des Wohnens maßgeblich mit beeinflussen. Dabei stellte der LRH fest, dass im mehrgeschossigen Wohnungsneubau das hauptsächlich eingesetzte Förderungsinstrument des Direktdarlehens des Landes nur mehr eine geringe Wirkung entfaltet, die Abteilung Wohnbauförderung aber Maßnahmen setzte, um die Baukostenentwicklung zu dämpfen. Wenn das Land Wohnen nachhaltig leistbarer machen will, besteht Handlungsbedarf, nicht nur in der strategischen Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und deren Förderinstrumente. Vielmehr muss die Wohnbauförderung noch stärker mit anderen Fachabteilungen des Landes und externen Systempartnern (z. B. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden) abgestimmt werden. (Berichtspunkte 8, 9, 18, 23, 32 und 36)

(2) Wohnsituation in OÖ

Von der Statistik Austria österreichweit erhobene Daten zu den Wohnkosten zeigen, dass die Mieten in Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger in Oberösterreich leicht über dem vergleichbaren österreichischen Durchschnitt liegen. Gleichzeitig ist beim Wohnungs- bzw. Mietaufwand die Differenz zwischen gemeinnützigen und sonstigen privaten Hauptmietverträgen in Oberösterreich auffallend gering. Einen Grund für diesen vergleichsweise geringen Unterschied sehen die Experten im verhältnismäßig großen Anteil des gemeinnützigen Sektors in Oberösterreich. Auch sind die Wohnkosten im Bundesländervergleich in Oberösterreich insgesamt moderat. Eine Analyse der Daten belegt auch, dass in den letzten Jahren die Mieten in Wohnungen gemeinnütziger Bauträger prozentuell deutlich stärker gestiegen sind als der Verbraucherpreisindex und der Baukostenindex. Auch die reale Nettomiete je m² steigt deutlich an, währenddessen das durchschnittlich verfügbare Realeinkommen stagniert bzw. leicht sinkt. Für die Wohnbauförderung bedeutet dies, dass der soziale Aspekt und dabei insbesondere die Subjektförderung nicht vernachlässigt werden dürfen. (Berichtspunkte 2 bis 6)

(3) Öffentlicher Mitteleinsatz für Wohnbauförderung rückläufig und ohne Zweckbindung

In der staatlichen Aufgabenerfüllung wurde die Wohnbauförderung 1988 den Ländern übertragen. Seither stellte der Bund jährlich Zuschüsse zur Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung zur Verfügung, deren Zweckbindung sukzessive gelockert und 2008 aufgehoben wurde. Ab

2009 flossen diese Zuschüsse – ein Zweckzuschuss und eine Bedarfszuweisung – in die Bundesabgaben-Ertragsanteile ein und können seither nur mehr nach Maßgabe der ursprünglichen Regelung aus diesen Einnahmen herausgerechnet werden. Seit Jahren ist aber das Wohnbaubudget des Landes OÖ deutlich geringer; es wurde seit 2008 etwa in Höhe des damaligen Zweckzuschusses (285,6 Mio. Euro) jährlich fortgeschrieben bzw. leicht reduziert.

Die Finanzmittel vom Bund stammen teilweise aus dem Wohnbauförderungsbeitrag der Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Dieser Beitrag wurde 2017 „verländert“ und geht seither direkt und ohne Zweckbindung im Landeshaushalt ein. Dennoch gibt das Land für die Wohnbauförderung jährlich wesentlich mehr als das Beitragsaufkommen (194,4 Mio. Euro) aus.

Der gegenüber den ursprünglichen Regelungen deutlich geringere Mitteleinsatz und die Aufhebung der Zweckbindung lassen darauf schließen, dass der Stellenwert der Wohnbauförderung in der staatlichen Aufgabenerfüllung schon seit Jahrzehnten abnimmt. Die geänderten rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichten dem Land OÖ, weniger Mittel für die Wohnbauförderung einzusetzen, bereits gewährte Förderungsdarlehen zu verkaufen und die Erlöse außerhalb der Wohnbauförderung zu verwenden.

Durch die Verkäufe sind dem Landeshaushalt und dem Kreislauf der Wohnbauförderung erhebliche Mittel auf Dauer entzogen. Auch die Tatsache, dass der Wohnbauförderungsbeitrag nicht zweckgebunden ist, bestärkt den LRH in seiner Einschätzung, dass Stellenwert und Bedeutung der Wohnbauförderung tendenziell abnehmen. Umso mehr ist die Politik gefordert, die Wohnbauförderung gezielt weiterzuentwickeln und die stets beschränkten öffentlichen Mittel bedarfs- und zukunftsorientiert – mitunter in anderen ausgabendynamischen Bereichen – einzusetzen. Auch könnte der Wohnbauförderungsbeitrag bei einer Steuerreform oder geplanten Senkung von Sozialbeiträgen wegfallen. Da es sich bei der Wohnbauförderung eher „um einen gesamtgesellschaftlichen Auftrag“ handelt, halten Wirtschaftsexperten es für möglich, diesen Auftrag über das allgemeine Steueraufkommen zu erfüllen. Dies ist auch für den LRH denkbar. Ziel sollte es daher sein, den Mitteleinsatz in der Wohnbauförderung nachhaltig soweit abzusichern, dass auch eine in Zukunft geringere Nachfrage nach Förderungen in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase gedeckt werden kann und die Verpflichtungen aus den Förderleistungen nicht zu weit in die Zukunft geschoben werden. (Berichtspunkt 11)

(4) Förderungsdarlehen überdenken

Das Land fördert den mehrgeschossigen Wohnungsneubau mittels langfristiger und niedrig verzinsten Landesdarlehen. Inklusive Heimförderung würde es dazu jährlich etwa 180 Mio. bis 212 Mio. Euro benötigen. Dies ist budgetär nicht möglich. Daher deckt es diesen Bedarf zwar vorrangig mit Förderungsdarlehen, aber auch mit bezuschussten Bankdarlehen.

Seit Jahren können die Förderungsdarlehen des Landes nur mehr eine geringe Förderwirkung erzielen, da aufgrund der langjährig anhaltenden Niedrigzinsphase die Zinsdifferenz zu herkömmlichen Bankdarlehen gering ist. Lagen beispielsweise die Förderbarwerte solcher Darlehen in früheren

Jahren noch deutlich über 50 Prozent vom Nominalbetrag des Förderungsdarlehens, schwanken sie gegenwärtig im Wohnungsneubau zwischen 18 und 19 Prozent, beim Altersgerechten Wohnen zwischen 23 und 25 Prozent und betragen beim Jungen Wohnen 35 Prozent.

Für den LRH ist zu hinterfragen, ob das Land weiterhin eine so wesentliche Finanzierungsfunktion übernehmen soll, indem es die zu fördernden Projekte mittels Darlehen mitfinanziert. Dafür müssen sehr hohe Budgetmittel eingesetzt werden, deren Rückflüsse ohnehin in späterer Folge nicht für die Wohnbauförderung verwendet oder verkauft werden. Auch steht fest, dass von solchen Darlehensförderungen in anderen Fördersparten der Wohnbauförderung schon vor Jahrzehnten Abstand genommen wurde. Aus Sicht des LRH wäre es effizienter, anstelle von Förderungsdarlehen Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes zu gewähren. Solche Zuschüsse wären im Gegensatz zu Darlehen zwar maastricht-wirksam, erfordern jedoch weitaus weniger Budgetmittel, sind nicht so verwaltungsintensiv und bleiben unabhängig von den Zinsschwankungen des Marktes. Das Land könnte solche Investitionszuschüsse als Einmalzahlung leisten oder auf die Nutzungsdauer verteilen. Sicherzustellen ist jedenfalls, dass sie dauerhaft dem geförderten Wohnbau zugutekommen und die Belastung für die Förderungsnehmer bzw. Mieterinnen und Mieter etwa gleichbleibt. Die Umstellung der Fördermodalitäten auf Zuschüsse würde bei gleicher Förderwirkung den Einsatz öffentlicher Mittel, aber auch die langjährigen Finanzverbindlichkeiten durch Annuitätenzuschüsse für Bankdarlehen massiv verringern. Die so freiwerdenden Budgetmittel wären aus Sicht des LRH vorrangig für einmalige Investitionszuschüsse anstelle von bezuschussten Bankdarlehen im Bereich des Wohnungsneubaues und in der Heimförderung einzusetzen. Darüber hinaus könnten sie auch in anderen Bereichen laufende Zinsen- und Annuitätenzuschüsse verringern und zur Aufstockung der Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos verwendet werden. (Berichtspunkte 14 und 18 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

(5) Rückzahlungsbedingungen verteuern alte Wohnungen

In der Förderung des mehrgeschossigen Wohnbaus ist es seit Jahrzehnten so, dass die anfängliche Finanzierungsbelastung insbesondere durch die Ausgestaltung der Rückzahlungspläne für das Förderungsdarlehen des Landes sehr niedrig ist. Während der Darlehenslaufzeit steigen die Rückzahlungen für das Landesdarlehen progressiv und mitunter sprunghaft um ein Vielfaches. Dies führte dazu, dass das Land die Annuitätenpläne im Nachhinein durch Zinsglättung bzw. Laufzeitverlängerung immer wieder abänderte. Dennoch wurde die Vermietung von älteren geförderten Wohnungen – selbst wenn sie bereits sanierungsbedürftig waren – durch die steigende Rückzahlungsbelastung immer teurer. Diese langjährige Problematik des Aufschiebens der Rückzahlungen in die Zukunft hat das Land in den letzten Jahren zwar verringert, aber nicht gelöst. So wurde zuletzt in der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 die anfängliche Rückzahlung von 0,9 Prozent auf zumindest 1,5 Prozent der Darlehenssumme erhöht. Damit geförderte Wohnungen im Zeitablauf eher günstiger und nicht teurer als Neubauwohnungen werden, muss die anfängliche Annuität in der ersten Hälfte der Darlehenslaufzeit weiter erhöht und in der

zweiten verringert werden. Sofern das Land nicht überhaupt von der Darlehensgewährung Abstand nimmt, wären die Annuitätenpläne möglichst in Richtung gleichbleibender Annuitätenzahlungen weiter zu entwickeln – dies würde eine jährliche Rückzahlungsrate von etwa 3,3 Prozent des ausbezahlten Darlehensbetrages erfordern. (Berichtspunkt 15 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)

(6) Wohnbauförderung allein kann die Wohnproblematik nicht lösen

Die Schaffung und Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum, eine der wesentlichen Zielsetzungen der Wohnbauförderung, kann durch unterschiedliche Maßnahmen beeinflusst werden. Neben Faktoren, welche die Abteilung Wohnbauförderung durch entsprechende Gestaltung von Förderungsbedingungen und Standards allein steuern kann (z. B. Baukosten- und Belastungsobergrenzen), gibt es Themen, die nur im Zusammenwirken mit anderen wirksam gestaltet werden können:

- Ein wesentlicher Kostenfaktor, der sich in der laufenden Miete wiederfindet, sind die Anschaffungskosten des Baugrundstücks. Diese könnten durch vorausschauende raumplanerische Kriterien beeinflusst werden. Dazu bedarf es aber eines strategischen Zusammenwirkens mit den im Land für Raumordnung zuständigen Stellen sowie den Gemeinden als Träger der örtlichen Raumordnung.
- Im Mietentgelt sind auch die laufenden Bewirtschaftungsaufwendungen bzw. Verwaltungskosten des Vermieters abzudecken und etwaige Rücklagen einzukalkulieren. Zusätzlich sind vom Mieter Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Kosten für Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Lift, Heiz- und Grünanlagen zu tragen. Die Abteilung Wohnbauförderung sollte die Bestandteile in Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern analysieren und daran anschließend Maßnahmen ableiten, die dann gemeinsam mit den dafür zuständigen Stellen (z. B. Gemeinden und Fachabteilungen des Amtes, Bund) erarbeitet und umgesetzt werden.
- Auch die Qualität der Verkehrserschließung eines Wohnbauprojektes hat unterschiedliche Auswirkungen. Zum einen belasten Tiefgaragen oder Stellplätze die Mieter finanziell, zum anderen wirkt sich der steigende Individualverkehr negativ auf die Umwelt aus und erhöht die öffentlichen Investitionen.

Umgekehrt sieht der LRH durch entsprechende Gestaltung der Wohnbauförderung auch Möglichkeiten, Zielkonflikte mit anderen Politikbereichen zu verringern. Er verweist dabei insbesondere auf das Problem des hohen Flächenverbrauchs bzw. der Bodenversiegelung mit seinen schädlichen Auswirkungen.

Daher empfiehlt der LRH dem Land OÖ abteilungsübergreifende Maßnahmen zu initiieren, mit denen die Steuerungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten des Landes zur Förderung des leistbaren Wohnens auf breiter Basis erfasst und die Ziele zur Umsetzung in den einzelnen Bereichen wie z. B. Raumordnung, Umwelt und Verkehr festgelegt werden. (Berichtspunkte 23, 42, 43 und 44 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)

(7) Bedarf und Bauleistung analysieren

In der Diskussion über die Leistbarkeit des Wohnens ist die Frage nach dem Umfang der geförderten Bauleistung ein regelmäßig wiederkehrendes Thema. Da das Reformprojekt, in welchem die jährlich geförderte Bauleistung festgelegt wurde, nunmehr fast zehn Jahre zurückliegt, sollte ein Analyseprozess gestartet werden, an dessen Ende die geförderte Neubauleistung für die nächsten Jahre festgelegt werden sollte. Im Lichte der regional sehr stark differierenden Bedarfszahlen sollten in diesem Analyseprozess auch verstärkt strategische Überlegungen einfließen, die den regionalen Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven gerecht werden. (Berichtspunkt 26 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG IV)

(8) Baukostendämpfende Maßnahmen wirken – Grundlagen dafür professionalisieren

Die Gesamtbaukosten werden zum einen durch die festgelegte Finanzierungsbelastung der Oö. Neubauförderungs-Verordnung begrenzt, zum anderen deckeln interne Baukostenobergrenzen die Errichtungskosten. Angesichts vermehrter Rückmeldungen der Bauträger und bauausführenden Firmen erfolgte im Sommer 2013 auf Basis von Erfahrungswerten der Branche und/oder auf Ergebnissen aktueller Kostangebote der Bauträger eine Erhöhung dieser Kostenkennwerte. Erkenntnisse der Abteilung Wohnbauförderung und aus endabgerechneten Förderprojekten wurden nicht einbezogen. Diese Obergrenzen hatten bis Ende 2018 Gültigkeit; eine in der Verordnung vorgesehene Indexierung fand nicht statt. Mit Inkrafttreten der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 erhöhte das Land die Baukostenobergrenzen.

Für den LRH stellen die Kostenobergrenzen ein brauchbares Instrument dar, um der steigenden Baukostenentwicklung über einen längeren Zeitraum entgegenzuwirken. Kritisch sieht er aber, dass diese nicht auf verlässlichen Grundlagen basieren. Für zukünftig notwendige Anpassungen empfiehlt er, steuerungsrelevante Informationen durch die Abteilung Wohnbauförderung auszuwerten und zu nutzen. (Berichtspunkte 32 und 38 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG V)

Zusätzliche Spielräume dürften die seit 2014 geltenden Wirtschaftlichkeitsparameter geschaffen haben. Diese wurden von externen Experten in Abstimmung mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Wirtschaftskammer erarbeitet. Der LRH sieht es kritisch, dass weder eine Wirkungsanalyse noch eine Festlegung von Zielvorgaben bzw. eine Verschriftlichung der erwarteten Einsparungspotentiale vorgenommen wurde. Dies erschwert eine aussagekräftige Evaluierung der eingeführten Maßnahmen. Für die geplante Überarbeitung empfiehlt er daher, eine differenzierte Wirkungsanalyse durchzuführen und Zielvorgaben zu definieren. (Berichtspunkte 34 und 36 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG VI)

- (9) Die Empfehlungen des LRH an die geprüfte(n) Stelle(n) sind unter Berichtspunkt 49 zusammengefasst.
- (10) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgender Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:
- I. Das Land sollte in den Bereichen mehrgeschossiger Wohnungsneubau, Altersgerechtes Wohnen, Junges Wohnen und Heimförderung die Umstellung der Fördermodalitäten auf Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes prüfen. (Berichtspunkte 14 und 18; Umsetzung kurzfristig)
 - II. Damit geförderte Wohnungen im Zeitablauf eher günstiger und nicht teurer als Neubauwohnungen werden, sollte das Land die Annuitätenpläne möglichst in Richtung gleichbleibender Annuitäten weiterentwickeln und die damit zusammenhängenden Belastungsobergrenzen im geförderten Wohnungsneubau neu regeln. (Berichtspunkt 15; Umsetzung mittelfristig)
 - III. Das Land sollte abteilungsübergreifende Maßnahmen initiieren, mit denen die Steuerungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten zur Förderung des leistbaren Wohnens auf breiter Basis erfasst und die Ziele zur Umsetzung in den einzelnen Bereichen wie z. B. Raumordnung, Umwelt und Verkehr festgelegt werden. (Berichtspunkt 23; Umsetzung kurzfristig)
 - IV. Zur Neufestlegung der geförderten Bauleistung der kommenden Jahre sollte ein Analyseprozess gestartet werden. Aufgrund der regional sehr stark differierenden Bedarfszahlen sollten dabei verstärkt strategische Überlegungen einfließen, die den regionalen Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven gerecht werden. (Berichtspunkt 26; Umsetzung kurzfristig)
 - V. Für die Festlegung von förderbaren Baukostenobergrenzen sollten steuerungsrelevante Informationen aus endabgerechneten Referenzprojekten ausgewertet und genutzt werden. (Berichtspunkte 32 und 38; Umsetzung kurzfristig)
 - VI. Im Zuge der geplanten Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitskriterien sollte eine differenzierte Wirkungsanalyse durchgeführt und messbare Zielvorgaben definiert werden. (Berichtspunkte 34 und 36; Umsetzung kurzfristig)

PRÜFUNGSGEGENSTAND

- 1.1.** Der LRH prüfte in den Jahren 2000 und 2011 auf eigene Initiative die Wohnbauförderung (WBF) des Landes Oberösterreich. Da sich seither die rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen deutlich änderten und die Leistbarkeit des Wohnens stets in der öffentlichen Diskussion steht, setzte sich der LRH neuerlich mit dem System der WBF auseinander.

In der gegenständlichen Initiativprüfung ging es dem LRH vor allem darum, festzustellen, welchen Beitrag die oberösterreichische WBF für leistbares Wohnen erbringt und welche anderen Aspekte die Leistbarkeit des Wohnens maßgeblich mitbeeinflussen. Er verfolgte das Ziel, die Zweckmäßigkeit der WBF in OÖ unter Berücksichtigung zahlreicher und mitunter geänderter Einflussfaktoren wie z. B. steigende Wohnkosten trotz langjähriger Förderung, langjährige Niedrigzinsphase, steigende Grundstückspreise usw. zu beurteilen. Die Prüfungsschwerpunkte waren daher folgende:

- Überblick über die Wohnkostensituation
- Ziele und Strategien der oberösterreichischen WBF, deren Finanzierung und budgetäre Wirkung
- Effektivität und Effizienz des Fördersystems und Rolle der Systempartner
- Förderwirkung im mehrgeschossigen Wohnbau als Beitrag für leistbares Wohnen
- Aktuelle Entwicklungen und mögliche Zukunftsperspektiven

Aufbauend auf den Ergebnissen früherer Prüfungen der WBF verschaffte sich der LRH einen Überblick über die Wohnsituation. Er verglich die unterschiedlichen Wohnkosten in den Bundesländern und ging dabei auf maßgebliche Einflussgrößen und Gegebenheiten wie z. B. die Einkommensentwicklung näher ein.

Im Rahmen der Ziele und Strategien setzte sich der LRH mit der Festlegung, Messung und Anpassung der Ziele in der WBF, sowie mit den Steuerungsmöglichkeiten und systemimmanenten Zielkonflikten mit anderen Politikfeldern auseinander. Weiters überprüfte er die Strategien zur Zielerreichung im Rahmen des getätigten Mitteleinsatzes und der budgetären Gegebenheiten.

Die Effektivität des komplexen Fördersystems beurteilte der LRH auf Basis von Systemstudien, der Ausgestaltung einzelner Förderungen, des Zusammenwirkens des Landes mit den maßgeblichen Systempartnern (insbesondere Bauträger und Banken) und der Aufgabenwahrnehmung bei der Förderung und Aufsicht von gemeinnützigen Bauträgern im mehrgeschossigen Wohnungsneubau.

Die Kriterien zur Effizienzbeurteilung der erbrachten Leistungen waren primär die Mittelausstattung der WBF, der jährliche Mitteleinsatz für Förderungsdarlehen und Zuschüsse, die eingegangenen Haftungen und mehrjährigen Verpflichtungen, sowie die Steuerung und Beherrschung der Zinsrisiken.

Um den Beitrag der WBF für „leistbares Wohnen“ zu erheben, konzentrierte sich der LRH vorrangig auf die Fördermodalitäten im mehrgeschossigen Wohnungsneubau. Dabei setzte er sich insbesondere mit der Förderwirkung der Förderungsdarlehen, aber auch mit den kostendämpfenden Maßnahmen zur Begrenzung der förderfähigen Baukosten auseinander.

Die zu prüfenden Sachverhalte beurteilte der LRH anhand jener Rechtsvorschriften, die bis Ende 2018 anzuwenden waren. Soweit erforderlich und zweckmäßig, ging er aber auch auf maßgebliche Änderungen ab 1.1.2019 ein. Weiters gab er Hinweise für mögliche Zukunftsperspektiven, um die WBF mit gleichbleibenden oder tendenziell eher geringeren Mitteln effektiver und effizienter zu gestalten.

Die Prüfungshandlungen konzentrierten sich vorrangig auf diese systemrelevanten Sachverhalte und Fragestellungen.

Nicht Ziel der Prüfung war eine Einzelfallprüfung und die Feststellung der widmungsgemäßen Verwendung der in den verschiedenen Förderbereichen eingesetzten Mittel. Auch die Aufbau- und Ablauforganisation der mit Wohnbauförderungsangelegenheiten befassten Organisationseinheiten des Amtes der Oö. Landesregierung wurden nicht geprüft.

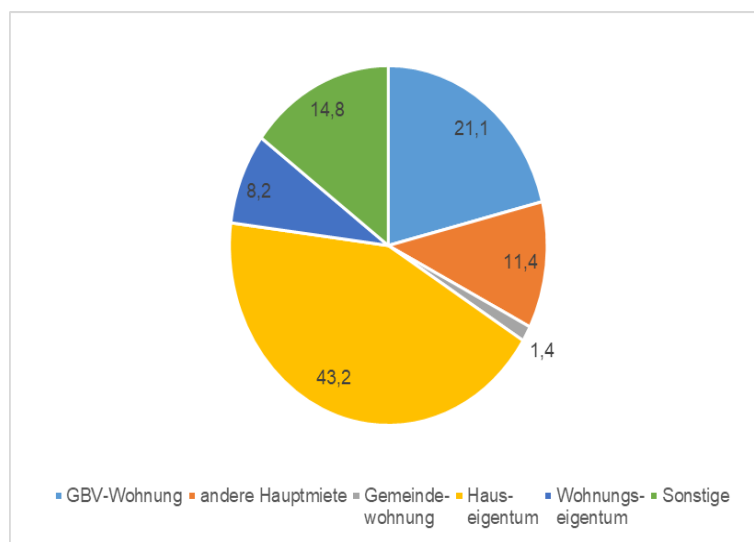
AUSGANGSSITUATION

Wohnungsbestand in Oberösterreich

- 2.1.** Laut Statistik Austria, Mikrozensus 2017, gab es in Oberösterreich 2017 rund 627.800 Hauptwohnsitzwohnungen.¹ Nach den Eigentumsverhältnissen gliedern sich diese wie folgt auf:

¹ Bei der letzten Registerzählung 2011 belief sich die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen auf 589.366.

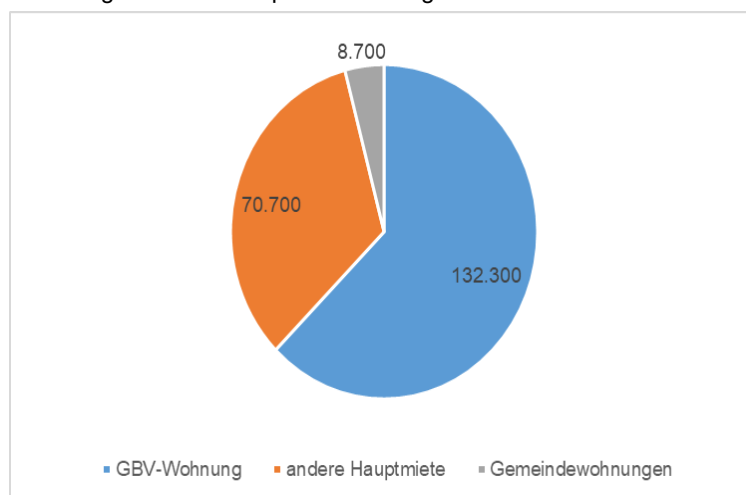
Abbildung 1: Hauptwohnsitzwohnungen in OÖ – Aufteilung Rechtsverhältnisse



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

In Oberösterreich gibt es rund 211.800 Hauptmietwohnungen. Diese teilen sich – entsprechend den Eigentums- bzw. Rechtsverhältnissen – wie folgt auf:

Abbildung 2: Anzahl Hauptmietwohnungen in OÖ 2017



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die Veränderungen des Wohnungsbestandes und damit der Gesamtwohnbauleistung in Österreich:

Tabelle 1: Veränderung des Wohnungsbestandes im Zeitraum 2012 - 2017

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Gesamtanzahl fertiggestellter Wohnungen ²	322.454	12.112	18.558	56.627	61.384	23.544	51.821	37.070	16.568	44.770
Wohnungsabgang	58.103	1.325	3.139	10.872	10.347	4.801	9.288	6.660	2.907	8.764

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse für das Jahr 2017:

Tabelle 2: Veränderungen des Wohnungsbestandes im Jahr 2017

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Gesamtanzahl fertiggestellter Wohnungen ²	60.196	2.253	2.794	10.220	11.808	4.424	8.674	6.804	3.214	10.005
- in neuen Gebäuden	49.043	1.834	2.155	8.050	8.62	3.622	6.589	5.357	2.805	10.005
- durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	11.153	419	639	2.170	3.182	802	2.085	1.447	409	-
Wohnbaurate je 1.000 Einwohner	6,8	7,7	5,0	6,1	8,0	8,0	7,0	9,1	8,2	5,3
Wohnungsabgang	10.237	224	552	2.261	2.328	873	1.254	884	487	1.374
Wohnungsabgangsrate je 1.000 Einwohner	1,2	0,8	1,0	1,4	1,6	1,6	1,0	1,2	1,2	0,7
Netto-Zugang gesamt	49.959	2.029	2.242	7.959	9.480	3.551	7.420	5.920	2.727	8.631
Netto-Zugangsrate je 1.000 Einwohner	5,7	6,9	4,0	4,8	6,5	6,4	6,0	7,9	7,0	4,6

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

2.2. Im Bundesländervergleich zeigt sich, dass Oberösterreich bei der Schaffung von Wohnraum aber auch beim Wohnungsabgang im Spitzenfeld liegt.

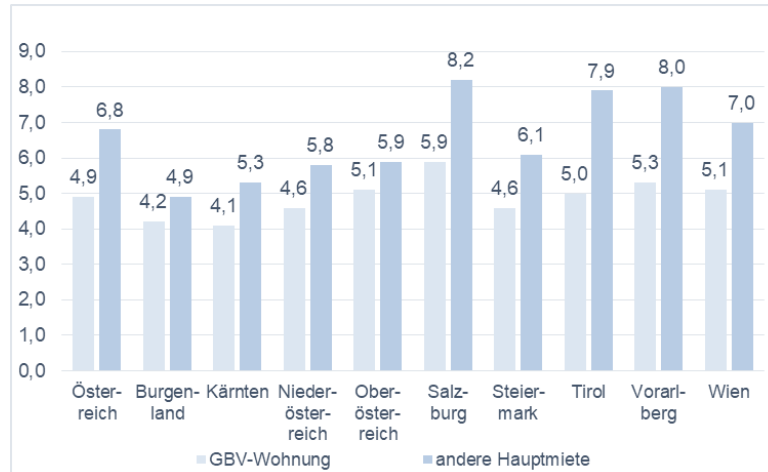
² Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien

Wohnkosten in Oberösterreich

Bundesländervergleich

- 3.1.** Die Statistik Austria erhebt regelmäßig die Wohnkosten, welche die Bewohner in Österreich monatlich aufzuwenden haben. Der Bundesländervergleich zeigt folgende Ergebnisse des Jahres 2017:

Abbildung 3: Mietkosten in Mietwohnungen ohne Betriebskosten in Euro je m²



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

- 3.2.** Dieser Bundesländervergleich zeigt, dass

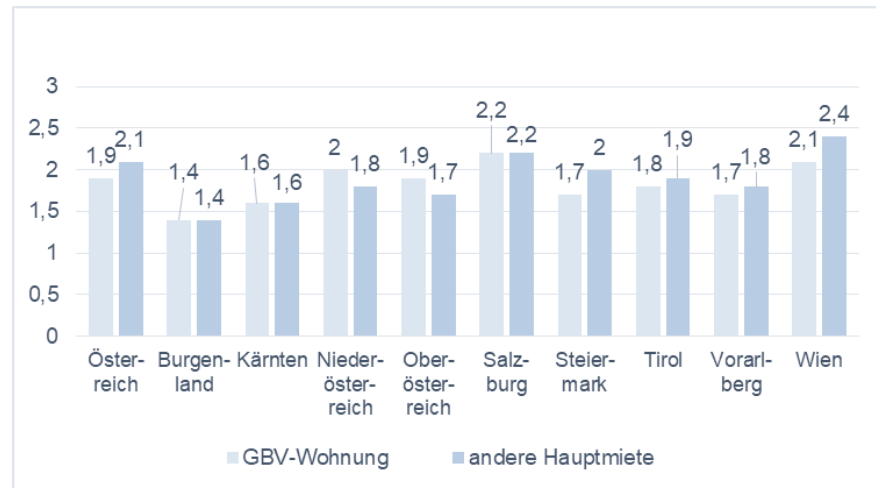
- die Differenz der Wohnkosten in privaten Hauptmietwohnungen und in von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) errichteten Mietwohnungen in Oberösterreich vergleichsweise gering ist und
- in Oberösterreich die Nettomieten der GBV-Wohnungen über dem österreichischen Durchschnitt liegen.

Experten ziehen daraus für Oberösterreich folgende, für den LRH nachvollziehbare Schlüsse; deren Ausführungen zufolge

- sind die Wohnkosten in OÖ insgesamt moderat,
- hängt der geringe Unterschied zwischen den beiden Sektoren mit der Größe des preisgebundenen gemeinnützigen Sektors zusammen. In Ländern mit einem hohen GBV-Anteil und Orientierung auch auf mittlere Einkommensgruppen besteht eine stärker preisdämpfende Wirkung auf den privaten Mietwohnungsmarkt als in Ländern mit kleineren GBV-Sektoren (z. B. in Westösterreich).

- 4.1.** Der Vergleich der Betriebskosten je m² im Jahr 2017 zeigt folgende Ergebnisse:

Abbildung 4: Betriebskosten in Mietwohnungen in Euro je m²



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

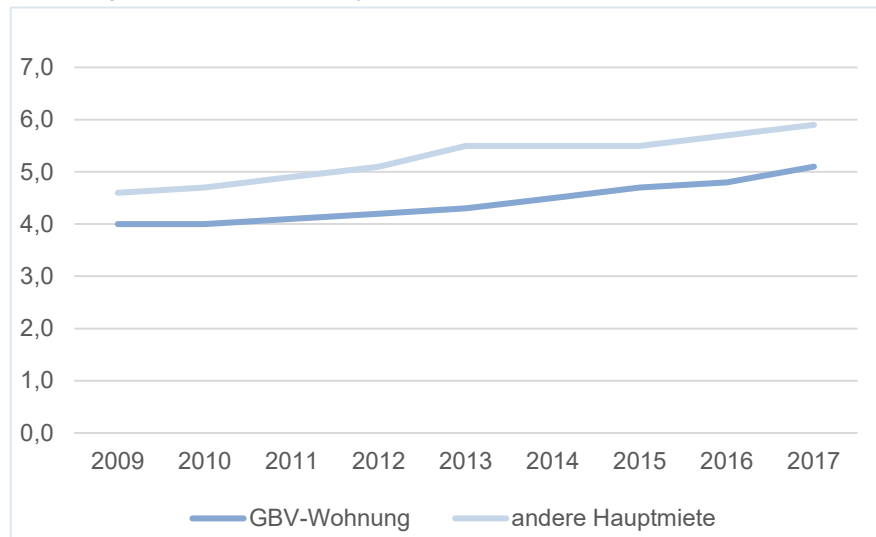
- 4.2.** In Oberösterreich und Niederösterreich sind, anders als in den übrigen Bundesländern, die Betriebskosten je m² bei den GBV-Wohnungen höher als bei anderen Hauptmietverhältnissen, sodass zwischen den GBV-Mietverhältnissen und anderen Hauptmietverhältnissen die Gesamtbelastung des Mieters (Miete + Betriebskosten) nur um 0,5 Euro differiert.

Der LRH empfiehlt der Abteilung Wohnbauförderung (Abteilung WO), die Entwicklung der Betriebskosten und deren Ursachen zu analysieren und in Zusammenarbeit mit den GBV kostendämpfende Maßnahmen zu entwickeln.

Wohnkosten im Zeitvergleich

- 5.1.** Die durchschnittlichen Mietkosten haben sich in Oberösterreich wie folgt entwickelt:

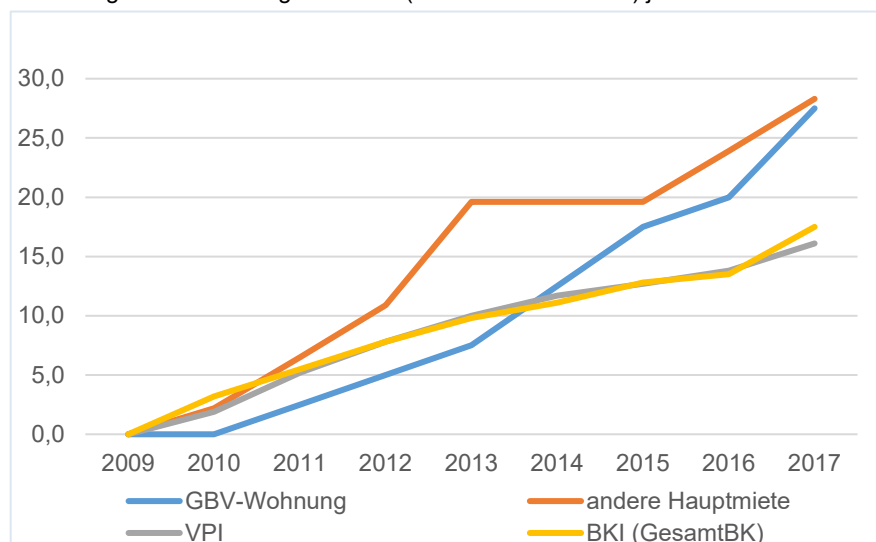
Abbildung 5: Mietkosten in Euro je m² ohne Betriebskosten 2009 - 2017



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

Wie die folgende Grafik zeigt, entwickelten sich die Mietkosten zwar im Beobachtungszeitraum unterschiedlich stark, stellt man aber die Jahre 2011 und 2017 in Relation, war die prozentuelle Verteuerung der Mieten in den beiden Segmenten „GBV-Wohnung“ und „andere Hauptmiete“ gleich hoch. Im Vergleich dazu war die prozentuelle Steigerung des Verbraucherpreisindex und des Baukostenindex (Gesamtbaukosten für Wohnhausbau und Siedlungsbau) deutlich geringer.

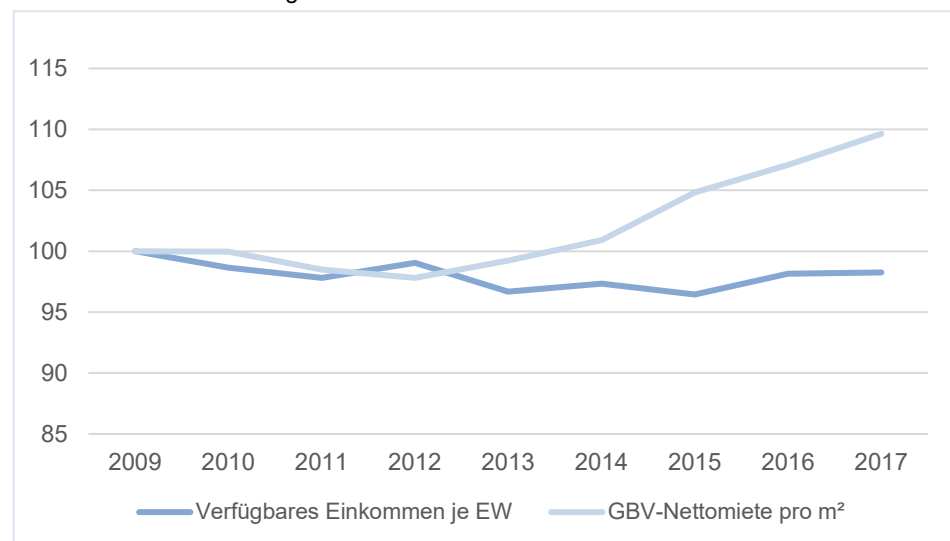
Abbildung 6: Veränderung der Miete (ohne Betriebskosten) je m² in Prozent



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

- 5.2.** Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Teuerungsdynamik in beiden Segmenten prozentuell fast gleich hoch war. Aufgrund der im Jahr 2009 nominell um 0,6 Euro je m² höheren Kostenbelastung der „anderen Hauptmiete“ gegenüber der „GBV-Wohnung“ wirkte sich aber eine prozentuell (nahezu) gleich hohe Kostensteigerung von 28 Prozent nominell bei der „anderen Hauptmiete“ stärker aus. Die Differenz bei der Kostenbelastung belief sich 2017 auf 0,8 Euro. Auffallend ist, dass die Mietpreise stärker stiegen als der VPI, sowie der Baukostenindex. Um der Mietpreisentwicklung gegensteuern zu können, empfiehlt der LRH der Abteilung WO in einem ersten Schritt, gemeinsam mit den GBV die wesentlichen Ursachen für diese Entwicklung zu erheben.
- 6.1.** Für den Mieter ist von Bedeutung, in welchem Ausmaß seine Aufwendungen für Wohnen das verfügbare Gesamteinkommen belasten. Die folgende Grafik zeigt, wie sich im Verhältnis das verfügbare Realeinkommen und der ebenfalls inflationsbereinigte Mietaufwand je m² prozentuell verändert haben.

Abbildung 7: Einkommen der Privathaushalte und Miete in OÖ je m² seit 2009, Veränderung in Prozent



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistik Austria

- 6.2.** Die dargestellte Entwicklung zeigt, dass der Mietaufwand im gemeinnützigen Wohnbau seit 2009 prozentuell deutlich gestiegen ist, währenddessen das verfügbare Realeinkommen insgesamt leicht zurückging. Wie der Rechnungshof in Wien in seinem Allgemeinen Einkommensbericht 2018 (allerdings auf ganz Österreich bezogen) ausführt, sind niedrige Einkommen weit stärker vom Wertverlust betroffen als höhere.³ Das zeigt auch, dass die Subjektförderung wichtiger Bestandteil eines sozial ausgewogenen Wohnbauförderungssystems sein muss.

Im Sinne des leistbaren Wohnens muss das Verhältnis von Wohnkosten und verfügbarem Einkommen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, andernfalls braucht es verstärkt zielgerichtete Subjektförderungen wie z. B.

³ Siehe Rechnungshof, Allgemeiner Einkommensbericht 2018 (vom Dezember 2018), Seite 57 ff

die Wohnbeihilfe. Um den steigenden Wohnkosten entgegenzuwirken, sind vorrangig kostendämpfende Maßnahmen bei der Errichtung und beim Betrieb von Wohnobjekten zielführend. Mit höheren Finanzierungsleistungen der öffentlichen Hand für Objektförderungen ist das Wohnkostenproblem auf Dauer nicht lösbar.

WOHNBAUFÖRDERUNG IN OBERÖSTERREICH

Zielsetzungen der Wohnbauförderung

7.1. Das Fachbereichsleitbild der Abteilung Wohnbauförderung⁴ formuliert die grundlegenden Ziele der WBF:

- Sicherstellung von leistbarem und bedarfsgerechtem, sowie qualitativ hochwertigem Wohnraum
- Erhaltung bestehender Gebäudesubstanz für Wohnzwecke
- Verminderung des Wohnungsaufwandes
- Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz und zur Erreichung des Kyoto-Ziels

Bei der Umsetzung dieser Ziele kommen folgende Grundsätze zur Anwendung:

- Transparenz und Nachvollziehbarkeit für die Bürgerinnen und Bürger
- Bewusstseinsbildung hinsichtlich Energieeffizienz und Ökologie sowie Schaffung von Förderanreizen für einen verantwortungsvollen und kostenbewussten Umgang mit Energie
- Integration aller Mitbürgerinnen und Mitbürger
- Impulse für den Arbeitsmarkt

7.2. Die grundsätzlichen Zielformulierungen haben sich seit der letzten LRH-Prüfung im Jahr 2012 nicht geändert. Auch in seiner derzeitigen Form entspricht das wohnungspolitische System dem eines einheitlichen Mietmarktes.⁵

Nicht definiert ist, was in der WBF unter dem Begriff des „leistbaren Wohnens“ verstanden wird. Es ist daher auch nicht möglich zu bewerten, ob und inwieweit dieses Ziel erreicht wird. Im Sinne einer wirkungsorientierten Vorgangsweise sollte die Abteilung WO daher gerade zu diesem zentralen Aspekt der WBF messbare Ziele festlegen und die Zielerreichung einem laufenden Controlling unterziehen.

Eine aktuelle Studie bestätigt die Effizienz des Systems.⁶ Der LRH weist jedoch darauf hin, dass die Beurteilung eines Förderungssystems

⁴ Stand Mai 2017

⁵ Siehe Prüfungsbericht des LRH, Wohnbauförderung des Landes OÖ, 2012, Seite 6f
https://www.lrh-ooe.at/Mediendateien/Berichte2012/IP_Wohnbaufoerderung_Bericht.pdf

⁶ Siehe Eco Austria, Policy Note Nr. 28: Effizienzpotentiale im Bereich der Länder und Gemeinden heben, 2018, Seite 24 ff

maßgeblich von den damit jeweils verfolgten (und schlussendlich erreichten) Zielen abhängig ist. Ohne die Festlegung messbarer und transparenter Ziele ist daher jede (vergleichende) Gesamtbewertung zu relativieren.

8.1. Gemäß ihrem Arbeitsübereinkommen⁷ sehen die beiden Koalitionspartner ÖVP und FPÖ zwei Kernaspekte und Zielsetzungen der WBF als wesentlich, nämlich

- sozial verträgliche Mieten in bedarfsangepassten Wohnungen und
- Unterstützung der Schaffung von Eigentum

Konkret sind folgende Maßnahmen genannt:

- Normen auf Kostenfolgen überprüfen; hohe Priorität für Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im geförderten Wohnbau
- keine Verschärfung energetischer Auflagen zur Erlangung der Förderung
- Förderung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wird auslaufen
- Modell zur Begrenzung der Grundkosten im geförderten Wohnbau wird erarbeitet
- Gebührenbremse einführen
- Eigentum soll attraktiviert werden; Attraktivierung von Mietkaufmodellen
- Anspruchsberechtigung auf Leistungen aus dem WFG wird für Drittstaatsangehörige eingeschränkt
- Bedarfsorientierung und Wahlfreiheit als wichtige Grundsätze für die Unternehmen und die Wirtschaft

8.2. Insgesamt anerkennt der LRH das Bemühen, auf die Entwicklung der Baukosten steuernd einzuwirken und kostendämpfende Maßnahmen zu setzen. Aufgrund der großen Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus in OÖ (siehe Berichtspunkt 2) und der aufgrund der hohen Einkommensgrenzen⁸ sehr breiten Kundengruppen ist es wichtig, einen ausgewogenen Mix aus kostendämpfenden Maßnahmen einerseits und Maßnahmen zur Erreichung einer ansprechenden (Wohn-)Qualität andererseits zu erreichen. Andernfalls wäre mit steigenden Wohnungsleerständen (siehe Berichtspunkt 25) zu rechnen. Geringere Baustandards während der Errichtung bedeuten überdies oftmals höhere Aufwendungen bei der Sanierung, und damit eine Verlagerung von Belastungen in die Zukunft.

Etliche der im Arbeitsübereinkommen angeführten kostendämpfenden Maßnahmen wurden bereits in der vergangenen Legislaturperiode, also vor dem Abschluss des Arbeitsübereinkommens im Jahr 2015, begonnen, wobei vieles davon auf Überlegungen aus dem Projekt „Wohnbauförderung Reform“ aus 2010 zurückgeht. Andere sind noch nicht umgesetzt.

⁷ Arbeitsübereinkommen der ÖVP und FPÖ „Mit Mut und Entschlossenheit – Oberösterreich weiter entwickeln“ für den Zeitraum 2015 – 2021, Seite 20 ff

⁸ Siehe § 1 der Oö. Einkommensgrenzen-Verordnung 2012. Im Übrigen sind in der Anlage 1 die Einkommensgrenzen aller Bundesländer dargestellt.

Auf einzelne Aspekte des Arbeitsüberekommens wird im Prüfbericht noch näher eingegangen.

- 9.1.** In den letzten Jahren wurden in Oberösterreich durchschnittlich rund 10.000 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Für rund 5.000 Wohneinheiten hat das Land die Gewährung von Förderungen aus Mitteln der WBF bewilligt.⁹

Entscheidungen des Landes im Bereich der WBF haben damit auch Auswirkungen auf andere Lebens- und Politikbereiche und umgekehrt, wie etwa auf

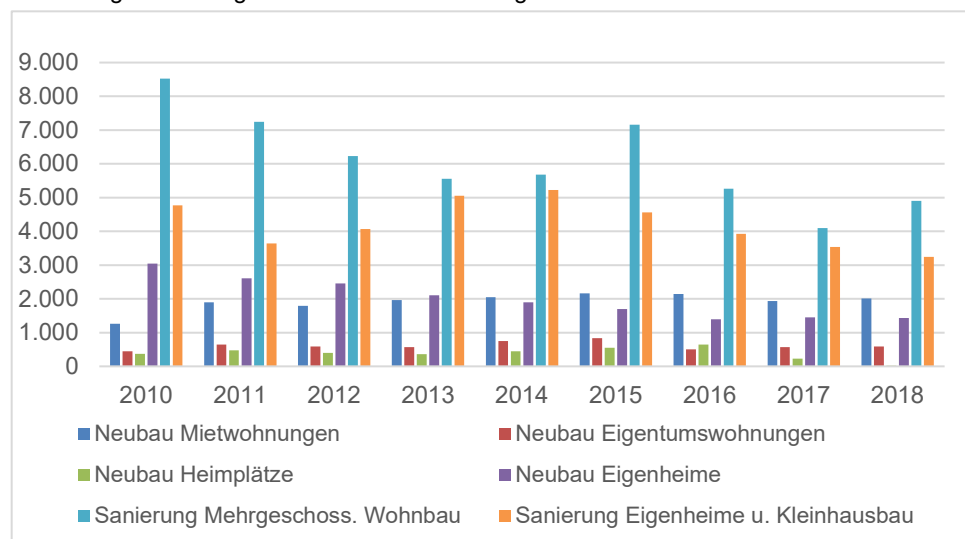
- Raumordnung und Regionalplanung
- Bodenverbrauch
- Verkehr
- Klimaschutz

- 9.2.** Aus Sicht des LRH spielt die WBF aufgrund der Bedeutung des Marktanteils des geförderten Wohnbaus an der gesamten Wohnbauleistung eine große Rolle. Daher verfügt die WBF über ein hohes Steuerungs- bzw. Gestaltungspotential. Dieses sollte das Land noch umfassender nützen. Dazu wird es erforderlich sein, die strategische Arbeit zu verstärken.

Leistungen/Ergebnisse der Oö. Wohnbauförderung

- 10.1.** Die folgende Übersicht gibt zu einigen wesentlichen Fördersegmenten im Bereich Neubau und Sanierung einen Überblick über die Anzahl der vom Land bewilligten Wohnbauförderungen:

Abbildung 8: Leistungen der Wohnbauförderung 2010 - 2018



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Abteilung WO

⁹ Siehe Tabelle 1 und Anlage 2

Eine vollständige Übersicht aller Förderungsbewilligungen seit 2003 ist der Anlage 2 zu entnehmen.

- 10.2.** Im langfristigen Zeitvergleich ist beim **Neubau** der starke Rückgang bei den Eigenheimen („Häuslbauer“) und die kräftige Zunahme bei den Eigentumswohnungen auffallend. Die Förderungsbewilligungen bei der **Sanierung** zeigen in der Tendenz ebenfalls einen Rückgang.

FINANZIERUNG UND BUDGETÄRE WIRKUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Finanzausstattung im kompetenzrechtlichen Wandel

- 11.1.** Seit dem 19. Jahrhundert gibt es in Österreich die WBF in unterschiedlicher Ausprägung. Bis 1955 lag die kompetenzrechtliche Zuständigkeit in Gesetzgebung und Vollziehung ausschließlich beim Bund. Mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 wurde den Ländern eine Mitsprache eingeräumt und die Zuständigkeit für die Vollziehung der WBF zu den Ländern verlagert. Die Zuständigkeit für die Gesetzgebung und Vollziehung erhielten die Länder durch Bundesverfassungsgesetz per 1.1.1988. Seit dieser „Verlängerung“ der WBF stellte der Bund zur Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung im Rahmen des Finanzausgleiches den Ländern jährlich Zweckzuschüsse zur Verfügung. Die Zweckbindung dieser Mittel wurde sukzessive gelockert und im FAG 2008 gänzlich aufgehoben. So gab es bis 2008 noch zwei rechtlich unterschiedliche Zuschüsse: einen Zweckzuschuss und eine nicht zweckgebundene Bedarfszuweisung. Beide zusammen betragen 2008 für das Land OÖ 537,1 Mio. Euro¹⁰. Ab 2009 wurden beide Zuwendungen in die Ertragsanteile an gemeinschaftlichen Bundesabgaben eingerechnet und sind seither zur Gänze allgemeine Deckungsmittel des Landes. Sie können seither nur mehr nach Maßgabe der ursprünglichen Regelung aus diesen Einnahmen herausgerechnet werden. Nach den haushaltsrechtlichen Vorgaben waren diese Finanzmittel im Landeshaushalt nicht im Wohnbaubudget, sondern in der Haushaltsgruppe 9 „Finanzwirtschaft“ abzubilden. Gleiches gilt für einen weiteren Bundeszuschuss (2017: 10,8 Mio. Euro), der noch bis 2019 aus einem Konjunkturpaket des Bundes für Wohnen (180 Mio. Euro) gewährt wird.¹¹

¹⁰ Der zweckgebundene Zuschuss zur Förderung des Wohnbaues, Infrastrukturmaßnahmen und Kyoto-Ziel ist im RA 2008 unter VA-Stelle 2/945100/8501 mit 285,6 Mio. Euro, die nicht zweckgebundene Bedarfszuweisung gem. § 22 Abs. 1 bis 3 FAG unter 2/940925/8500 mit 251,5 Mio. Euro ausgewiesen. Diese nicht zweckgebundene Bedarfszuweisung wurde ab 1996 gewährt, ging auf eine Neuregelung des Zweckzuschusses des Bundes für die Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung zurück und war im Gegensatz zum zweckgebundenen Zuschuss zur Förderung des Wohnbaues, Infrastrukturmaßnahmen und Kyoto-Ziel jährlich dynamisiert.

¹¹ Dieser Zuschuss nach § 27 Abs. 7 FAG ist im Voranschlag und Rechnungsabschluss unter der VA-Stelle 2/943405/8500 ersichtlich.

Die langfristig in die Ertragsanteile eingerechneten Finanzmittel des Bundes beinhalteten die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag. Diese Abgabe ist an die Lohnsumme gekoppelt und wird von der Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite jeweils mit 0,5 Prozent getragen. In der Vergangenheit trug der Ertrag aus dieser Abgabe mit ca. 30 bis 40 Prozent zur Finanzierung der WBF in Österreich bei.¹² Mit dem FAG 2017 wurde diese Abgabe „verländert“, was die Steuerautonomie der Länder stärken soll. Dadurch kann das Land OÖ die Höhe des Tarifs ohne bundesgesetzliche Vorgabe einer Ober- oder Untergrenze selbst regeln und erhält die Beiträge direkt und ungekürzt vom Bund als ausschließliche Landesabgabe. Mit dem Oö. Wohnbauförderungsbeitragsgesetz, LGBl. Nr. 56/2018, ließ das Land den Tarif mit 0,5 Prozent der Bemessungsgrundlage unverändert. Laut VA 2018 erwartet es aus den direkt zufließenden Wohnbauförderungsbeiträgen insgesamt Einnahmen von 194,4 Mio. Euro, die ohne konkrete Zweckbindung im Landeshaushalt (= allgemeine Deckungsmittel) eingesetzt werden können.

Langjährig bildete der nicht dynamisierte Zweckzuschuss des Bundes (2008: 285,6 Mio. Euro) die Grundlage für die jährliche Dotierung des Wohnbaubudgets. Auch nach der Einrechnung dieses Zuschusses in die Bundesabgaben-Ertragsanteile schrieb das Land das jährliche Wohnbaubudget im Wesentlichen in dieser Größenordnung fort. Die bis 2008 erhaltenen Bedarfszuweisungen sowie die Erlöse aus den Verkäufen von Wohnbauförderungsdarlehen des Landes¹³ dienten der allgemeinen Haushaltsfinanzierung und wurden nicht im Rahmen der WBF eingesetzt.

- 11.2.** Die historische Entwicklung der ursprünglich vom Bund für die WBF bereitgestellten Mittel, die sukzessive Lockerung und letztlich die Aufhebung der Zweckbindung der Mittel lässt darauf schließen, dass der Stellenwert der WBF in der staatlichen Aufgabenerfüllung schon seit Jahren tendenziell abnimmt und die politischen Entscheidungsträger durch entsprechende Rechtsanpassungen gezielt weniger Mittel für die staatliche WBF einsetzen wollten. Die geänderten rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem aber die Aufhebung der Zweckbindung, ermöglichten dem Land OÖ, das jährliche Wohnbauförderungsbudget flexibel zu gestalten und tendenziell eher zu reduzieren. Außerdem konnten mehrmals Barwertverkäufe von gewährten Förderungsdarlehen durchgeführt und die Erlöse außerhalb der WBF eingesetzt werden. Durch diese Verkäufe wurden dem Landeshaushalt und dem Kreislauf der WBF erhebliche Mittel auf Dauer entzogen. Auch die Tatsache, dass im Zuge der jüngsten „Verländerung“ des Wohnbauförderungsbeitrages die Zweckbindung dieser Abgabe nicht wieder eingeführt wurde, bestärkt den LRH in seiner Einschätzung, dass Stellenwert und Bedeutung der WBF tendenziell abnehmen. Die Politik ist daher verstärkt gefordert, die WBF gezielt weiterzuentwickeln und die stets beschränkten öffentlichen Mittel bedarfs- und zukunftsorientiert – mitunter in anderen ausgabendynamischen Bereichen – einzusetzen. Auch ist zum Prüfungszeitpunkt offen, ob der

¹² Vergl. Dr. Wolfgang Amann „Die Wohnbauförderung im neuen Finanzausgleich 2017“, BBK 06/2016

¹³ In den Jahren 2000 bis 2013 veräußerte das Land in mehreren Tranchen die Rückzahlungsansprüche aus gewährten WBF-Darlehen im Nominale von 4.688 Mio. Euro zum jeweiligen Barwert und erlöste dadurch einmalige Einnahmen von 2.563 Mio. Euro. Weitere Barwertverkäufe in Höhe von 189,5 Mio. Euro wurden 2018 realisiert. Siehe Berichtspunkt 17.

Wohnbauförderungsbeitrag als eigene Abgabe bei einer geplanten Senkung von Sozialbeiträgen im Zuge der in Diskussion stehenden Steuerreform unverändert bleibt. Da es sich bei der WBF eher „um einen gesamtgesellschaftlichen Auftrag“ handelt, halten Wirtschaftsexperten es für möglich, diesen Auftrag über das allgemeine Steueraufkommen zu erfüllen. Mittelfristig ist dies auch für den LRH durchaus denkbar. Ziel sollte es daher sein, den Mitteleinsatz in der WBF nachhaltig soweit abzusichern, dass auch eine in Zukunft geringere Nachfrage nach Förderungen in der gegenwärtig andauernden Niedrigzinsphase gedeckt werden kann und die Verpflichtungen aus den Förderleistungen nicht zu weit in die Zukunft geschoben werden (siehe Berichtspunkte 13, 16 und 19).

Haushaltsentwicklung

Allgemeines

12.1. Der Mitteleinsatz für die WBF zeigt sich im Landeshaushalt hauptsächlich beim Abschnitt 48 „Wohnbauförderung“. Allerdings hängen diese haushaltswirksamen Einnahmen und Ausgaben aus dem Budgetvollzug vielfach auch direkt oder indirekt mit bestimmten Bestandsgrößen aus dem Wohnbauförderungsbereich wie z. B. gegebene Darlehen, Haftungen, Rücklagen und noch nicht fällige Verwaltungsschulden zusammen, die aus diversen Nachweisen zum jeweiligen Rechnungsabschluss ersichtlich sind.

Sämtliche Transaktionen für bereits verkaufte Förderungsdarlehen werden außerhalb des Landeshaushaltes verrechnet. Die damit zusammenhängenden Ein- und Auszahlungen sind daher in den Verwahrgeldern und Vorschüssen der voranschlagsunwirksamen Gebarung enthalten.

Budgetwirksame Einnahmen und Ausgaben

13.1. Aus dem jährlichen Budgetvollzug stellen sich die beim Abschnitt 48 dargestellten Ausgaben und Einnahmen der WBF in der Haushaltsrechnung des Landes OÖ wie folgt dar:

Tabelle 3: Ausgaben und Einnahmen der Wohnbauförderung des Landes OÖ 2011 bis 2017

48 Ausgaben	in Tausend Euro						
482 Neubauförderung	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Annuitätenzuschüsse (AZ)	15.091	20.288	19.448	18.014	17.221	18.440	19.747
Wohnbeihilfen	80.530	73.857	72.189	67.439	66.123	65.252	62.732
Zinsenzuschüsse	19.318	13.144	1.742	851	666	904	1.103
Investitionsdarlehen	55.868	48.585	138.398	172.334	121.280	111.606	115.878
Landes-Sonderwohnbauförderung - AZ	3.945	3.488	2.845	2.571	2.335	1.730	1.255
Förderung zur qualitativen Verbesserung der Wohnungsversorgung und des Wohnumfeldes	2.490	3.121	2.549	3.328	3.096	3.239	2.646
Förderung alternativer Energien	12.448	9.645	7.244	6.865	5.739	5.783	5.017
Information und Sonstiges	545	758	1.800	6.596	3.808	3.772	5.483
482 Neubauförderung Zwischensumme	190.236	172.885	246.214	277.997	220.267	210.725	213.862
483 Förderung Wohnhaussanierung							
Annuitätenzuschüsse	57.402	61.058	65.526	68.056	67.860	67.470	65.573
Sonstiges	2.278	2.110	4.922	5.823	5.473	5.393	4.495
483 Wohnhaussanierung Zwischensumme	59.680	63.167	70.448	73.879	73.332	72.863	70.068
485 Bundes-Sonderwohnbaugesetze - AZ	3.504	2.544	1.214	442	64	22	7
Summe Ausgaben WBF	253.421	238.596	317.876	352.318	293.663	283.611	283.936
48 Einnahmen							
Summe Einnahmen WBF	66.479	6.940	44.164	10.526	8.645	13.114	15.277
davon Rückflüsse und Verkaufserlöse aus Investitionsdarlehen	61.033	2.527	40.913	4.493	6.033	9.578	10.905

Quelle: LRH-eigene Darstellung aus RA 2011 bis 2017

Im Zeitraum 2011 bis 2017 schwankten die jährlichen Ausgaben zwischen 239 Mio. und 352 Mio. Euro, die Einnahmen zwischen 8,6 Mio. und 66,5 Mio. Euro. Diese Summen verteilten sich im Haushalt auf die Bereiche Neubauförderung (UA 482), Wohnhaussanierungsförderung (UA 483) und Zuschüsse nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen (UA 485). Letztere sind 2017 mit nur mehr zwei Förderungsfällen ausgelaufen.

13.2. Hinsichtlich der Ausgabenentwicklung merkt der LRH Folgendes an:

Neubauförderung

- Im Rahmen der Neubauförderung des mehrgeschossigen Wohnbaues fördert das Land hauptsächlich mit eigenen Darlehen. Zur Umsetzung des jährlichen Wohnbauprogramms würde es jährlich ca. 160 Mio. Euro benötigen. Da die budgetären Möglichkeiten die Gewährung dieses Darlehensvolumens nicht in voller Höhe zulassen, werden budgetär nicht gedeckte Darlehenszusicherungen durch bezuschusste Bankdarlehen ersetzt. In solchen Fällen bleibt die Rückzahlungsbelastung für den Förderungsnehmer gleich wie bei einem Förderungsdarlehen des Landes. Für diese substituierenden Darlehen hatte das Land in den letzten Jahren **Annuitätenzuschüsse** in der Größenordnung von 15 bis 20 Mio. Euro zu leisten. Da diese substituierenden Darlehen variabel und meist höher verzinst sind und eine kürzere Laufzeit (25 Jahre) haben als die Förderungsdarlehen des Landes (mind. 37 Jahre), führen solche Zusicherungen nicht nur zu budgetwirksamen Annuitätenzuschüssen, sondern auch zu Haftungen, noch nicht fälligen Verwaltungsschulden und noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen.¹⁴ Für den LRH steht fest, dass bei der gegebenen Budgetausstattung die Annuitätenzuschüsse nur deshalb moderat anstiegen, weil das Marktzinsniveau langjährig außerordentlich niedrig blieb und dadurch das Land verstärkt Budgetmittel zur Darlehensgewährung im mehrgeschossigen Wohnungsneubau umschichten konnte. Dies machte es möglich, das jährliche Wohnbauprogramm mit etwa gleichbleibender Wohnbauleistung umzusetzen und gleichzeitig das Förderungsinstrument der substituierenden Darlehen (siehe Berichtspunkt 16) sparsam einzusetzen.
- Für **Wohnbeihilfen** benötigte das Land 2011 noch über 80 Mio. Euro. Seither ging der Mitteleinsatz sukzessive zurück; er belief sich 2017 auf 62,7 Mio. bzw. 59,7 Mio. Euro nach Abzug der Einnahmen aus Rückforderungen¹⁵. Infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise kam es 2008 bis 2010 zu einem sprunghaften Anstieg der Ansuchen und Empfänger von Wohnbeihilfen. Erst 2015 ist die Zahl wieder auf das Niveau von 2008 gesunken und seither weiter rückläufig. Die gute konjunkturelle Lage, die Umsetzung etlicher Maßnahmen des Reformprojektes durch Änderung der Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung 2012, aber auch strukturelle Anpassungen in der Förderabwicklung mit verbesserten Kontrollmechanismen trugen zu dieser deutlichen Ausgabeneinsparung bei. Aus Sicht des LRH ist die Wohnbeihilfe die sozial wichtigste Leistung im System der WBF, die vor allem in wirtschaftlich schwierigen Zeiten die

¹⁴ Für solche Darlehen übernimmt das Land die Haftung. Die für die 25-jährige Laufzeit zugesicherten Annuitätenzuschüsse sind noch nicht fällige Verwaltungsschulden. Mit den geleisteten Annuitätenzuschüssen bauen sich noch nicht fällige Verwaltungsforderungen auf, die vom Förderungsnehmer durch Zahlungen an das Land ab dem 26. Jahr – nachdem das Bankdarlehen gänzlich getilgt worden ist – abzustatten sind.

¹⁵ Unter 2/482205/8280 „Rückersätze von Ausgaben“ sind entsprechend dem haushaltsrechtlich geforderten Bruttoprinzip alle Rückforderungen (z. B. aufgrund von Änderungszusicherungen oder zu Unrecht bezogene Leistungen) als Einnahmen dargestellt.

existentielle Grundsicherung ärmerer Einkommensschichten ermöglichen soll. Umso wichtiger ist es, dass die Gesamtkosten für leistbares Wohnen und deren laufende Entwicklung im Zeitablauf stets in einem ausgewogenen Verhältnis zur Einkommensentwicklung breiter Bevölkerungsschichten stehen.

- Die **Zinsenzuschüsse** betreffen fast ausschließlich die Eigenheimförderung. Waren dafür in den Jahren 2008 und 2009 jährlich etwa 50 Mio. Euro nötig, verringerte sich der Mitteleinsatz in der Eigenheimförderung 2011 bis 2017 von 19,3 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro.¹⁶ Auch diese Ausgabeneinsparung war nicht bloß auf rückläufige Zuschüsse – bedingt durch die günstige Zinsentwicklung – zurückzuführen, sondern auch auf die geringere Nachfrage. Lag die Zahl der Förderungsfälle im Jahr 2009 noch bei 3.500, verringerte sich diese 2011 auf 2.612 Fälle und sank seither weiter auf 1.448 Förderungen im Jahr 2017. Auch wenn das Land inzwischen die Eigenheimförderung durch Barzuschüsse und sonstige Maßnahmen attraktivierte, ist für den LRH fraglich, wie notwendig und zukunftsorientiert die Eigenheimförderung bei den derzeit vorherrschenden Finanzierungsbedingungen am Geld- und Kapitalmarkt, aber auch im Lichte des immer stärker in Diskussion stehenden zunehmenden Bodenverbrauches ist. Auch sind aufgrund der rückläufigen Nachfrage in der Eigenheimförderung die Möglichkeiten, etwaige zusätzliche steuerungsrelevante Förderbedingungen z. B. im energetischen Bereich einzufordern, beschränkt.
- Die Ausgaben für **Investitionsdarlehen** (= Förderungsdarlehen) zur Förderung des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus, des Jungen Wohnens und des Altersgerechten Wohnens waren in früheren Jahren tendenziell rückläufig. So wurden 2012 nur mehr 48,6 Mio. Euro für Förderungsdarlehen bereitgestellt. Seither erhöhte sich der Mitteleinsatz wieder deutlich, erreichte 2014 mit 172,3 Mio. Euro den bisher höchsten Stand und betrug 2017 insgesamt 115,9 Mio. Euro. Für den LRH steht fest, dass das Land in den letzten Jahren bemüht war, im Rahmen der budgetären Möglichkeiten in der Förderung des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus wieder verstärkt eigene Darlehen anstelle von bezuschussten Bankdarlehen einzusetzen. Allerdings ist deren Förderwirkung in der schon lange anhaltenden Niedrigzinsphase rückläufig. Mitunter werden die Darlehen vorzeitig zurückbezahlt. Die Rückzahlungen aus den gewährten Darlehen sind nicht zweckgebunden. Auch wurden die Rückzahlungsansprüche aus den gewährten Darlehen ohnehin großteils verkauft und die Erlöse außerhalb des WBF-Bereiches eingesetzt. Aus Sicht des LRH wäre daher derselbe Förderzweck auch mit Investitionszuschüssen in Höhe des derzeitigen Förderbarwertes zu erreichen, was deutlich weniger Mittel im Landeshaushalt binden und den Einsatz substituierender Darlehen entbehrlich machen würde (siehe Berichtspunkte 14, 16 bis 18).

¹⁶ Der Förderbetrag des Jahres 2017 von 1,1 Mio. Euro beinhaltet 122.800 Euro für die Förderung von Eigentumswohnungen.

- Die **Annuitätenzuschüsse** im Rahmen der **Landes-Sonderwohnbau-förderung** betreffen 3.000 Wohnungen, die 1992 bis 1995 errichtet und vom Land mittels bezuschusster Bankdarlehen gefördert wurden. Die Zuschüsse wurden so berechnet, dass für die Mieter nur die Rückzahlung vergleichbar den damals gewährten Förderungsdarlehen des Landes verblieb. Auch in diesem Bereich gingen die Ausgaben von 3,9 Mio. Euro auf 1,3 Mio. Euro zurück.
- Die diversen Maßnahmen bei der **Förderung zur qualitativen Verbesserung der Wohnungsversorgung und des Wohnumfeldes** verursachten in den Jahren 2011 bis 2017 jeweils Ausgaben zwischen 2,5 Mio. und 3,3 Mio. Euro.
- Die Ausgaben zur **Förderung alternativer Energien** gingen seit 2011 von 12,4 Mio. Euro auf 5 Mio. Euro zurück. Diese Förderungen stellte das Wohnbauressort 2017 ein.
- Die Ausgaben für **Information und Sonstiges** sind deutlich gestiegen, und zwar von 545.000 Euro auf 5,5 Mio. Euro. Hauptgrund dafür ist, dass seit 2014 unter diesen Positionen jährlich eine Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos dotiert wurde. Die Ausgaben-summe 2017 beinhaltet daher u.a. die Zuführung zu dieser Rücklage (2,9 Mio. Euro), die Tilgung einer inneren Anleihe aus dem letzten Konjunkturpaket (700.000 Euro) und eine vertraglich vereinbarte Zinsabgeltung (550.000 Euro).

Förderung Wohnhaussanierung

- Die **Annuitätenzuschüsse** im Rahmen der Wohnhaussanierung wuchsen im Zeitraum 2011 bis 2014 von 57,4 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro an und fielen 2017 auf 65,6 Mio. Euro. Diese Entwicklung kam zustande, weil zwar die Zahl neuer Förderungsfälle zurückging, aber der bezuschusste Zeitraum bei bestehenden Förderungen von zehn auf 15 Jahre verlängert wurde. Durch Letzteres fielen in den Jahren 2009 bis 2014 kaum Förderungsfälle weg. Der tendenzielle Rückgang der Förderungsfälle zeigt sich in der Anlage 2 des Berichtes.
- Die **sonstigen Ausgaben** stiegen von 2,3 Mio. Euro auf 4,5 Mio. Euro. Der Großteil dieser Aufwendungen betraf Barzuschüsse (2017 4,3 Mio. Euro) für diverse Sanierungsmaßnahmen. Die steigende Tendenz der Barzuschüsse lässt darauf schließen, dass diese gut angenommen werden. Die Abteilung WO sollte im Zusammenwirken mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen Möglichkeiten prüfen, dieses Förderinstrument verstärkt einzusetzen.

13.3. *Aus Sicht der Abteilung Wohnbauförderung wäre durch Investitionszuschüsse im Bereich der Mietwohnungen nicht derselbe Förderzweck erfüllt wie derzeit durch Landesdarlehen. Förderzweck ist nämlich neben der Leistbarkeit des Wohnens auch die Stabilität der Mietpreise. Durch Investitionszuschüsse würde das Risiko eines steigenden Zinssatzes zur Gänze auf die Mieten überwälzt. Selbst bei der Wahl von Fixzinsdarlehen durch die Förderwerber würden Zinssatzanhebungen zu höheren Finanzierungsdiensten bei Neuerrichtungen bzw. Sanierungen führen. Diese schlagen sich zur Gänze auf die Mieten durch und führen so zu einem belastenden Risiko für die Mieter.*

Hinsichtlich der Notwendigkeit und Zukunftsorientierung in Bezug auf die Eigenheimförderung verweisen wir auf den politischen Konsens und in diesem Zusammenhang auf das Arbeitsübereinkommen der Landesregierung betreffend die Stärkung des Eigentums.

- 13.4.** Die grundsätzliche Stabilität der Mietpreise wird nicht durch die unterschiedlichen Förderinstrumente Investitionszuschuss oder Darlehen beeinflusst, sondern hauptsächlich durch die gesetzlichen Vorgaben und Beschränkungen insbesondere im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und durch die Förderbedingungen des Landes. So sind schon seit Jahren in der Oö. Neubauförderungs-Verordnung zugunsten der Mieter Belastungsobergrenzen aus der Finanzierung eines geförderten Baues (siehe Berichtspunkt 21) festgelegt, die auch bei Investitionszuschüssen grundsätzlich weiter angewandt werden sollen. Das Risiko steigender Zinsen trägt grundsätzlich der Bauträger bzw. Vermieter, der dieses Risiko innerhalb der zulässigen Belastungsobergrenzen managen muss. Im Falle von langfristigen Fixzinsdarlehen können Veränderungen des Marktzinzniveaus bei bestehenden Mietverhältnissen zu keinen Änderungen der Mieten führen. Bei Neubauwohnungen führt ein Zinsanstieg zwangsläufig zu höheren Finanzierungskosten, soweit diese nicht durch (höhere) Investitionszuschüsse abgedeckt werden.

Förderungsdarlehen des Landes OÖ

Eckdaten und Förderbarwert

- 14.1.** Das Land fördert den Wohnungsneubau, Altersgerechtes Wohnen und Junges Wohnen – soweit es die budgetären Möglichkeiten erlauben – mit eigenen Förderungsdarlehen. Nach den im Jahr 2018 geltenden Verordnungen¹⁷ stellten sich die Eckdaten dieser Darlehen wie folgt dar:

Tabelle 4: Förderungsdarlehen des Landes - Laufzeit, Verzinsung und jährliche Annuität

Kategorie	Laufzeit der Darlehen in Jahren	Verzinsung p.a.	Jahresannuitäten in Prozent der Darlehenssumme
Wohnungsneubau	37 bis 39	1 % die ersten 25 Jahre und 2 % für die Restlaufzeit	0,89 % bis 7,630 %
Altersgerechtes Wohnen	46 bis 49	1 % für die gesamte Laufzeit	0,90 % bis 5,131 %
Junges Wohnen	45	0,5 % für die gesamte Laufzeit	0,5 % bis 5,287 %

Quelle: LRH-eigene Darstellung

¹⁷ Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 und Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2014

Diese Förderungsdarlehen haben eine Laufzeit von mindestens 37 Jahren und sind während der gesamten Laufzeit fix verzinst. Sie erfüllen in der Förderung des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus eine wesentliche Finanzierungsfunktion, indem sie mindestens 58 Prozent der förderbaren Projektkosten abdecken. Die fixe Verzinsung ist meist niedriger als das Marktzinsniveau.

Der Wert der Förderung des zurückzuzahlenden Darlehens liegt im Wesentlichen in der Zinsdifferenz zwischen dem Förderungsdarlehen des Landes und einer Fremdfinanzierung am Geld- und Kapitalmarkt. Will man diesen Wert berechnen, müssen die künftigen Annuitäten des Förderungsdarlehens auf den Zeitpunkt der Darlehensgewährung abgezinst (diskontiert) werden – der Förderbarwert zeigt sich dann in der Differenz aller diskontierten Annuitätenzahlungen zum Darlehensnominale.

Aufgrund des langjährig niedrigen Marktzinsniveaus sind die Förderbarwerte des Landesdarlehens in Vergleich zu früher gering. Nach den landeseigenen Berechnungen liegen sie derzeit im Wohnungsneubau zwischen 18 und 19 Prozent vom Nominalbetrag des Förderungsdarlehens. Beim Altersgerechten Wohnen schwanken sie zwischen 23 und 25 Prozent und beim Jungen Wohnen beträgt der Barwert 35 Prozent. Diese Berechnungen basieren auf einem Diskontierungszinssatz von 2,0015 Prozent¹⁸. Im Vergleich dazu lagen die Förderbarwerte des Landesdarlehens in früheren Jahren bei 55 Prozent im Wohnungsneubau bzw. 61 Prozent beim damaligen Betreubaren Wohnen.¹⁹

- 14.2.** In der schon seit Jahren andauernden Niedrigzinsphase können die Förderungsdarlehen des Landes aufgrund der geringen Zinsdifferenz im Vergleich zu herkömmlichen Bankdarlehen nur eine geringe Förderwirkung entfalten. Auch die Rückzahlung der Darlehen stärkt nicht das Wohnbaubudget, sondern den Landeshaushalt, da die Rückflüsse nicht zweckgebunden verwendet werden müssen und daher allgemeine Deckungsmittel sind. Außerdem hat das Land in der Vergangenheit immer wieder die Rückzahlungsansprüche aus den WBF-Darlehen verkauft, wodurch jährliche Einnahmen aus Rückflüssen – allein 2018 rd. 205 Mio. Euro – wegfielen. Zudem führten vorzeitige Rückzahlungen von verkauften Darlehen zu nicht unerheblichen Ausgleichszahlungen gegenüber den Forderungskäufern.²⁰

Für den LRH ist zu hinterfragen, ob das Land als Fördergeber im Rahmen des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus weiterhin eine so wesentliche Finanzierungsfunktion übernehmen soll, indem es die zu fördernden Projekte mittels Darlehen mitfinanziert und dafür hohe Budgetmittel einsetzt, deren Rückflüsse ohnehin in späterer Folge nicht für die WBF verwendet oder verkauft werden. Auch steht fest, dass das Land schon vor Jahrzehnten in den anderen Fördersparten der WBF von der Förderung mittels Darlehen Abstand nahm. Das Land sollte daher auch in den

¹⁸ Der angenommene Diskontierungszinssatz von 2,0015 Prozent ergibt sich aus dem 10-jährigen Durchschnitt der SMR/UDRB der Jahre 2008 bis 2017.

¹⁹ Landesinterne Berechnung lt. Abschlussbericht zu dem am 1.7.2010 beauftragten Reformprojekt.

²⁰ Der Zuschussbedarf aus dem Landeshaushalt für verkaufte WBF-Darlehen betrug 149 Mio. Euro per 31.12.2017. Näheres dazu siehe Berichtsausführungen des LRH zum jährlichen Rechnungsabschluss des Landes OÖ. Zuletzt Bericht über RA 2017 LRH-100000-40/9-2018-MÜ

Bereichen mehrgeschossiger Wohnungsneubau, Altersgerechtes Wohnen und Junges Wohnen die Umstellung der Fördermodalitäten von Förderungsdarlehen des Landes auf Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes prüfen. Solche Zuschüsse sind im Gegensatz zu Darlehen zwar maastricht-wirksam, erfordern jedoch weniger Budgetmittel (siehe Berichtspunkt 18), sind nicht so verwaltungsintensiv wie Darlehen und bleiben von den Zinsschwankungen des Marktes unabhängig.

Bei einem risikoorientierten Förderansatz könnte das Land einen auf die Projektkosten abgestimmten Investitionszuschuss in Höhe des derzeitigen Förderbarwertes – als Einmalzahlung oder verteilt auf die Nutzungsdauer – gewähren. Jedenfalls wäre sicherzustellen, dass eine solche Zuschussleistung dauerhaft dem geförderten Wohnbau zugutekommt. Mithilfe eines solchen Zuschusses können dann die Bauträger die Gesamtfinanzierung durch langfristige Fixzinsfinanzierungen so ausgestalten, dass Zinsrisiken weiter reduziert werden und die Belastung für die Fördernehmer bzw. Mieterinnen und Mieter etwa gleichbleibt. Eine solche Umstellung der Fördermodalitäten auf Zuschüsse würde es ermöglichen, den Einsatz öffentlicher Mittel, aber auch die langjährigen Finanzverbindlichkeiten durch Annuitätenzuschüsse für substituierende Darlehen im Wohnungsneubau und in der Heimförderung zu verringern. Der LRH gibt zu bedenken, dass diese Verbindlichkeiten nach dem neuen Haushaltsrecht in der Vermögensrechnung passivseitig auszuweisen sein werden (siehe Berichtspunkt 16).

- 14.3.** *Zur angeblich geringen Förderwirkung ist zu ergänzen, dass nicht nur die Entlastung beim Zinsdienst eine positive Förderwirkung entfaltet, sondern auch die Finanzierungsfunktion von 58% der Errichtungskosten eine entsprechende, nicht zu vernachlässigende Förderwirkung erzielt.*

Zu den Rückzahlungsbedingungen verkaufter Darlehen weist die Abteilung WO darauf hin, dass diese nicht im Einflussbereich der Abteilung lagen.

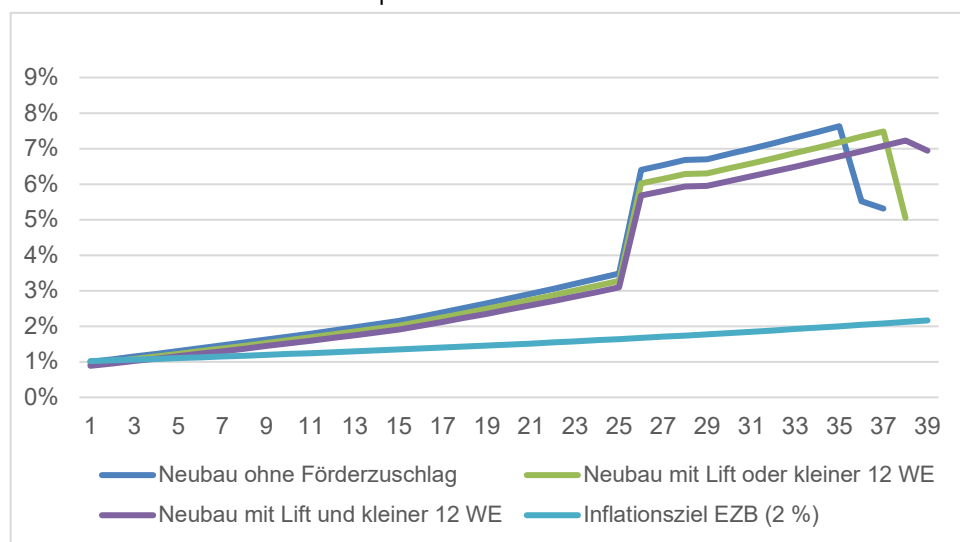
Die Bedeutung und Notwendigkeit von Landesdarlehen für Mietwohnungen ist nicht in Zusammenhang zu setzen mit der Umsetzung von Investitionszuschüssen in anderen Bereichen wie der Eigenheimförderung und der Eigentumswohnungsförderung. Auf Grund der sozialen und finanziellen Situation von Mietern ist ein höherer Schutz vor negativen Einflüssen auf die Entwicklung der Mieten durch Zinsanstiege sinnvoll und notwendig.

- 14.4.** Für den LRH ist es ein Faktum, dass die Förderungsdarlehen des Landes in der derzeitigen Ausprägung nur eine geringe Förderwirkung erzielen können, solange die Niedrigzinsphase anhält. Eine positive Förderwirkung der bloßen Finanzierungsfunktion „das Land finanziert 58 Prozent der Errichtungskosten“ kann er nicht erkennen. Förderungsfähige Bauträger – im Mietwohnungsbau meist gemeinnützige Bauträger – müssen in der Lage sein, für die gesamten Errichtungskosten eine Finanzierung aufzustellen, die den Förderbedingungen innerhalb der Belastungsobergrenzen entspricht. Die tatsächliche Förderleistung des Landes für den Mieter im Rahmen der Objektförderung ist daher primär die monetäre Differenz zwischen den Zinskosten des Marktes und jenen des Förderungsdarlehens, die sich in der Mietenkalkulation des Bauträgers auswirkt.

Rückzahlungsbedingungen

15.1. Die jährliche Rückzahlung der Förderungsdarlehen richtet sich nach den Annuitätenplänen der betreffenden Verordnungen und ist jeweils in Prozent der Darlehenssumme geregelt. Nach der Oö. Neubauförderungsverordnung 2013 schwankt beispielsweise im Wohnungsneubau die anfängliche Jahresannuität zwischen 0,888 und 1,000 Prozent. Während der Laufzeit steigen die jährlichen Zahlungen um ein Vielfaches mit einem sprunghaften Anstieg im 26. Jahr an. Letzterer wird vor allem durch ein wegfallendes Hypothekendarlehen im Rahmen der Gesamtfinanzierung eines geförderten Wohnbaues begründet. In der Förderung des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus stellen sich die jährlichen Rückzahlungen für das Förderungsdarlehen des Landes im Vergleich zur Geldentwertung (Inflationsziel der EZB) wie folgt dar:

Abbildung 9: Annuitätenentwicklung in der Neubauförderung im Vergleich zum Inflationsziel der Europäischen Zentralbank



Quelle: LRH-eigene Darstellung

15.2. Aus Sicht des LRH ist die Regelung für die Rückzahlung der Förderungsdarlehen problematisch, da die Rückzahlungsverpflichtungen des Fördernehmers progressiv steigen und dadurch zu weit in die Zukunft geschoben werden. Dies trägt wesentlich dazu bei, dass geförderte Wohnungen, selbst wenn sie bereits sanierungsbedürftig sind, bei Vermietung deutlich teurer werden. Unterstellt man im Zeitablauf die von der Europäischen Zentralbank angestrebte Geldentwertung von jährlich zwei Prozent, zeigt sich, dass die steigenden Darlehensrückzahlungen nur dann leistbar bleiben, wenn die jährlichen Einkommenszuwächse von Mietern stets deutlich über der angestrebten Inflationsrate liegen. Selbst ohne den sprunghaften Anstieg im 26. Jahr ist die Rückzahlung bereits im 25. Jahr doppelt so hoch wie dies durch die angenommene Inflation begründbar ist.

Damit geförderte Wohnungen im Zeitablauf eher günstiger und nicht teurer als Neubauwohnungen werden, müsste die anfängliche Annuität in der ersten Hälfte der Darlehenslaufzeit erhöht und in der zweiten verringert werden. Erste Schritte in dieser Richtung wurden mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 gesetzt, wonach die anfängliche Jahresannuität zumindest auf 1,75 bzw. 1,5 Prozent der Darlehenssumme erhöht wurde. Dies wird aber nicht reichen, um die langjährige Problematik des Aufschiebens der Rückzahlungsbelastung in die Zukunft auf Dauer zu lösen.

Das Land sollte daher weitere Schritte setzen. Die Annuitätenpläne wären möglichst in Richtung gleichbleibender Annuitäten weiter zu entwickeln und die damit zusammenhängenden Belastungsobergrenzen im geförderten Wohnungsneubau²¹ neu zu regeln, sofern das Land von der Förderung mittels Landesdarlehen nicht überhaupt Abstand nimmt. Für eine gleichbleibende Annuitätenbelastung müsste beispielsweise bei einem 37-jährigen Förderungsdarlehen die jährliche Rückzahlungsrate mit 3,3037 Prozent des ausbezahlten Darlehensbetrages fixiert werden.

- 15.3.** *Die Auswirkung von Annuitätenplänen auf die Mieten im Zeitablauf ist dem Wohnbauressort bewusst, daher hat mit der Novelle der Neubauförderungsverordnung 2019 bereits eine Abflachung stattgefunden*

Substituierende (bezuschusste) Darlehen

- 16.1.** Im Rahmen der Oö. Neubauförderungs-Verordnungen übernimmt das Land Haftungen gemäß § 1357 ABGB für Bankdarlehen, die von diversen Bauträgern zur Finanzierung von Heim- und Wohnungsbauten eingesetzt werden. Hier gewährt das Land Annuitätenzuschüsse an die Darlehensnehmer. Während in der Heimförderung derzeit ausschließlich bezuschusste Bankdarlehen eingesetzt werden, kommen in der Förderung des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus bezuschusste Bankdarlehen nur dann infrage, wenn eine Förderung mit Direktarlehen aus budgetären Gründen nicht möglich ist. Im Detail entwickelte sich der Stand dieser Darlehen inkl. Heimförderung-Neubau wie folgt:

²¹ Die Belastungsobergrenzen (siehe Berichtspunkt 21) aus der Gesamtfinanzierung im geförderten Wohnbau liegen im 1. Jahr bei 3,65 Euro und steigen auf 7,23 Euro im 39. Jahr.

Tabelle 5: Substituierende Darlehen Wohnungsneubau inkl. Heimförderung-Neubau

Haftungszweck	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung 2016/2017	
	Mio. Euro							%
Heimförderung-Neubau	192,0	189,8	182,7	230,5	248,6	259,8	11,2	4,5
Wohnungen-Neubau	363,2	319,7	305,5	328,3	375,1	412,5	37,4	10,0
Wohnungen-Neubau; Landtagsbeschluss 10.6.2010	130,6	125,2	120,0	114,4	108,9	102,6	-6,3	-5,7
Summe	685,8	634,7	608,2	673,2	732,6	775,0	42,3	5,8

Quelle: LRH-eigene Darstellung

Das Land war zwar bestrebt, den Einsatz von bezuschussten Darlehen zwischenzeitig zu reduzieren. Dennoch mussten im Jahresvergleich 2016/2017 wieder mehr substituierende Darlehen eingesetzt werden, und zwar 37,4 Mio. Euro zur Förderung des Wohnungsneubaues und 11,2 Mio. Euro für Heime.

Die Tabelle zeigt den Stand der offenen Haftungen aus der Neubauförderung von Wohnungen und Heimen²², nicht aber die damit verbundenen Finanzverpflichtungen, die ab 2020 nach dem neuen Haushaltsrecht (VRV 2015) jährlich in der Vermögensrechnung zu bewerten und zu bilanzieren sein werden. Auch sind darin sonstige Haftungen aus dem Bereich der WBF nicht enthalten.

16.2. Der LRH gibt zu bedenken, dass das Förderinstrument „substituierendes Darlehen“ ziemlich kompliziert ausgestaltet ist und hauptsächlich zu langfristigen Finanzverpflichtungen führt. In den ersten 25 Jahren muss das Land hohe Annuitätenzuschüsse leisten, die zum Teil zu Forderungen gegenüber den Förderungsnehmern führen, die dann ab dem 26. Jahr von diesen abzustatten sind. Bei einer variablen Darlehensverzinsung unterliegen diese Finanzverpflichtungen aus den Annuitätenzuschüssen – im Gegensatz zu den deutlich niedrigeren Forderungen – dem Risiko der Marktzinsänderung und binden langjährig Haushaltsmittel. Solange die günstige Marktzinslage anhält, sollte das Land alle Möglichkeiten nutzen, die langjährige Bezuschussung von Zinsen und Annuitäten weiter zu verringern und substituierende Darlehen möglichst vermeiden. Aus diesem Grund hält der LRH bedarfsgerechte Investitionszuschüsse, bei denen sich eine Zinskomponente erübrigt, für zweckmäßiger als langjährige Annuitätenzuschüsse.

Da es im Bereich der WBF eine ganze Reihe von langfristigen Verbindlichkeiten und Forderungen gibt, die bisher in diversen Nachweisen zum Voranschlag bzw. Rechnungsabschluss evident zu halten waren, empfiehlt der LRH der Abteilung WO, sich möglichst rasch mit den Vorgaben der VRV 2015 auseinanderzusetzen und offene Fragen mit der

²² Anmerkung: Der Gesamtstand an Haftungen im Bereich der WBF ist deutlich höher. Er betrug lt. RA 2017, Beilage 10, etwa 3.267,8 Mio. Euro. Davon betrafen ca. 2.468,2 Mio. Euro bereits verkaufte WBF-Darlehen.

Direktion Finanzen abzuklären. In diesem Zusammenhang weist der LRH auch auf den Abschreibungsbedarf in der Heimförderung (13,9 Mio. Euro) hin. Derzeit ist geplant, diese Abschreibung erst am Ende der Darlehenslaufzeit (jeweils zwischen 2023 und 2043) vorzunehmen, obwohl der Verzicht auf Einnahmen Ende 2018 bereits 4,5 Mio. Euro betrug.²³

16.3. Die Errichtung von Mietkaufwohnungen wird ausnahmslos mit Direkt-darlehen gefördert und es werden laufend je nach budgetären Möglichkeiten AZ-substituierte Darlehen auf Direkt-darlehen des Landes umgestellt. Seit 1.1.2019 werden Eigentumswohnungen nicht mehr mit Direkt-darlehen gefördert, sondern nur mehr in Form von Zuschüssen. Insofern wird auch die Notwendigkeit für AZ-substituierte Darlehen verringert, weil sich durch die Umstellung der Förderung bei den Eigentumswohnungen budgetäre Ressourcen in Form von Direkt-darlehen für die Miet(kauf)wohnungen ergeben.

Vorzeitige Rückzahlungen bereits verkaufter Darlehen

17.1. Seit Jahren hat das Land wiederholt Rückzahlungsansprüche aus den gewährten Wohnbauförderungsdarlehen verkauft. Die einzelnen Tranchen dieser Forderungsverkäufe stellen sich im Überblick wie folgt dar:

Tabelle 6: Barwertverkäufe von Förderungsdarlehen des Landes OÖ

Jahr	Nominale	Erlös	Abschlag vom Nominale
	Mio. Euro		Prozent
2000	441,9	218,7	-50,5
2002	2.823,9	1.547,4	-45,2
2007	888,5	510,4	-42,6
2010	345,9	190,0	-45,0
2011	112,8	58,0	-48,6
2013	75,9	38,2	-49,6
2018	222,9	189,5	-15,0
Summe	4.911,8	2.752,4	-44,0

Quelle: LRH-eigene Darstellung

Auch nach dem Verkauf haben die einzelnen Darlehensnehmer die vertraglich vereinbarte Annuität weiterhin an das Land zu zahlen. Das Land nimmt diese Rückflüsse außerhalb des Haushaltes voranschlagsunwirksam ein und leitet sie – entsprechend der zum Zeitpunkt der Verkäufe gültigen Annuitätenpläne – an die Forderungskäufer weiter.

²³ Über diesen vom Oö. Landtag am 5.3.2009 beschlossenen Forderungsverzicht bei Heimen wurde in der letzten LRH-Prüfung der WBF (LRH-100002/32-2012-MÜ) berichtet. Der per 31.12.2018 abschreibbare Forderungsverzicht in Höhe von 4,5 Mio. Euro zeigt sich beim Konto Nr. 2701/402 der voranschlagsunwirksamen Gebarung.

Werden solche Darlehen vorzeitig von den Förderungsnehmern teilweise oder zur Gänze getilgt, muss das Land die wegfallenden Zinsen aus dem Haushalt ausgleichen, um die Ansprüche der Forderungskäufer abzu decken. Da infolge des außerordentlich niedrigen Marktzinsebeneaus zahlreiche Förderungsnehmer ihre Darlehen vorzeitig tilgten, führten diese Rückzahlungen zu einem erheblichen Zuschussbedarf aus dem Haushalt, worüber der LRH bereits mehrfach im Zuge der jährlichen Prüfung des Rechnungsabschlusses berichtete.

Allein im Zeitraum 2014 bis 2017 wurden von den verkauften WBF-Darlehen 647,2 Mio. Euro vorzeitig getilgt. Etwa zwei Drittel bzw. 420,1 Mio. Euro stammten von GBV und anderen Bauvereinigungen. So zahlte beispielsweise eine einzige GBV insgesamt 71,7 Mio. Euro vorzeitig zurück. Über Aufforderung der Abteilung WO gab sie im Zuge der LRH-Prüfung bekannt, dass sie diese vorzeitigen Tilgungen hauptsächlich durch Umschuldungen auf fixverzinsten Kapitalmarktdarlehen und den Einsatz von Eigenmitteln vornahm. Dabei waren diese Förderungsdarlehen des Landes zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung meist mit 1 bis 2 Prozent p.a. verzinst; allerdings wäre deren Verzinsung während der Restlaufzeit auf bis zu 3,5 Prozent angestiegen. Das ist jener Zinssatz, den die GBV nach den Vorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)²⁴ auch für ihre eingesetzten Eigenmittel den Mietern verrechnen dürfen.

Die Abteilung WO hat auf die verkauften Darlehen keinen Einfluss. Die Schuldscheine dieser Förderungsdarlehen des Landes ermöglichen eine vorzeitige teilweise oder gänzliche Rückzahlung ohne jegliche Pönalzahlung für den Fördernehmer. Auch weisen die Tilgungspläne solcher verkauften Darlehen meist Annuitätenverläufe bzw. -sprünge auf, die zu deutlich höheren monatlichen Belastungen bei den Mietern führen als jene, die der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 zugrunde liegen.²⁵ Um die steigende Mietenbelastung zu reduzieren, hat die Oö. Landesregierung bereits im Jahr 2011 die „Richtlinie über die Glättung von Annuitätensprüngen“ erlassen. Diese wurde aber von den GBV nur in wenigen Fällen angewandt; dadurch konnten die vorzeitigen Rückzahlungen bei den verkauften Darlehen durch Umschuldungen mittels fixverzinsten Bankdarlehen nicht wesentlich verringert und dem dadurch steigenden Zuschussbedarf nicht entgegengewirkt werden. Deshalb beschloss die Oö. Landesregierung im Jahr 2016, bei den (verkauften) Darlehen nach dem Oö. WFG 1984 und dem Oö. WFG 1993 die Verzinsung abzusenken und die Laufzeit entsprechend zu verlängern, wenn sich die GBV im Gegenzug dazu verpflichteten, auf die vorzeitige Rückzahlung bei sämtlichen Landesdarlehen, die von den Annuitätensprüngen betroffen sind, zu verzichten.

²⁴ Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979 idGF.

²⁵ Dies betrifft Tilgungspläne auf Grundlage des Oö. WFG 1984 in Verbindung mit der Förderungsdarlehen-Verordnung LGBl. Nr. 17/1985, des Oö. WFG 1990 in Verbindung mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 1990 und 1992 sowie des Oö. WFG 1993 in Verbindung mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 1993, 1997 und 2003.

17.2. Der LRH stellt dazu fest:

- Seit der Aufhebung der Zweckbindung dienen die Rückflüsse aus den gewährten Darlehen nicht mehr dem System der WBF. Durch die wiederholten Barwertverkäufe sind sie auf Dauer dem Landeshaushalt entzogen. Auch der jüngste Barwertverkauf 2018 diene ausschließlich der Haushaltsfinanzierung und nicht der WBF.
- Der tatsächliche Wert der fixverzinsten Darlehensforderungen hängt ähnlich wie der Förderbarwert des Landesdarlehens stark vom vorherrschenden Marktzinsniveau ab. Dies zeigt sich in obiger Tabelle in den unterschiedlichen Abschlägen vom Darlehensnominale sehr deutlich.
- Die aufgrund des niedrigen Marktzinsniveaus massiven Rückflüsse aus vorzeitigen Rückzahlungen der (verkauften) Darlehen sind für das Land problematisch, weil sie zu hohen Zuschussverpflichtungen aus dem Haushalt führten.

Im Zusammenhang mit den vorzeitigen Darlehensrückzahlungen durch die GBV war für den LRH nicht beurteilbar, wie sich diese auf die Mietentgelte auswirkten und ob sie tatsächlich den Mietern zu Gute kamen. Die Abteilung WO sollte daher im Rahmen der Aufsicht über die GBV zumindest stichprobenweise die Auswirkungen dieser vorzeitigen Rückzahlungen auf die Mieten überprüfen bzw. deren nähere Überprüfung durch den Revisionsverband veranlassen.

Mittelbedarf Darlehensförderung im Vergleich zu Barwertzuschuss

18.1. In den Jahren 2013 bis 2017 hatte das Land in den Fördersparten Mehrgeschossiger Wohnbau²⁶, Altersgerechtes Wohnen, Junges Wohnen und Heime (Neubau und Sanierung) jährlich einen Darlehensbedarf in der Größenordnung von 180 Mio. bis 212 Mio. Euro. Setzt man diesen Bedarf in Relation zu den im selben Zeitraum tatsächlich gewährten Förderungsdarlehen, zeigt sich, dass jährlich etwa 58 bis 86 Prozent des Bedarfes mittels eigener Darlehen gefördert werden konnten. Den restlichen Bedarf aus den zugesicherten Förderungen musste das Land – sofern diese bereits auszahlbar waren – mittels bezuschusster Bankdarlehen abdecken.

Über Ersuchen des LRH berechnete die Abteilung WO den fiktiven Mittelbedarf, wenn das Land anstelle eines Förderungsdarlehens einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss in Höhe des jeweiligen Förderbarwertes gewährt hätte. Dieser Vergleich²⁷ stellt sich im Ergebnis wie folgt dar:

²⁶ Mietwohnungen (MW), Mietkaufwohnungen (MKW) und Eigentumswohnungen (EW)

²⁷ Siehe Anlage 3 „Barwertzuschuss anstatt Direktarlehen und bezuschusste substituierende Darlehen laut Angabe und Berechnung der Abteilung WO“

Tabelle 7: Vergleich Summe Darlehensbedarf mit Förderbarwerten

Jahr	Darlehensbedarf	Förderbarwert	
		Marktzins bzw. Diskontierung	
		2 Prozent	2,5 Prozent
Mio. Euro			
2013	180,4	31,7	47,2
2014	201,1	35,3	52,5
2015	208,8	37,6	55,3
2016	212,3	36,6	54,1
2017	180,1	32,7	48,2

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Berechnung der Abteilung WO

18.2. Wie unter den Berichtspunkten 14 und 17 bereits ausgeführt, hält es der LRH aus mehreren Gründen für wirtschaftlich und zweckmäßig, das Fördersystem im Wohnungsneubau inklusive Heimförderung von Förderungsdarlehen auf eine adäquate Barwertförderung durch Investitionszuschüsse umzustellen. In der gegenwärtigen Situation wäre eine Barwertförderung auf Basis eines Diskontierungsfaktors von 2,5 Prozent sogar eine leichte Erhöhung des derzeitigen Förderwertes des Landesdarlehen und somit eine Verbesserung der Förderwirkung. Das Land sollte daher in den Bereichen mehrgeschossiger Wohnungsneubau, Altersgerechtes Wohnen, Junges Wohnen und Heimförderung die Umstellung der Fördermodalitäten auf Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes prüfen. Die bei einer solchen Systemumstellung freiwerdenden Haushaltsmittel wären aus Sicht des LRH vorrangig zur Aufstockung der Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos in der WBF und für Barzuschüsse anstelle von langjährigen Annuitäten- und Zinszuschüssen einzusetzen.

Zinsrisiken der Wohnbauförderung

19.1. In jenen Fällen, in denen die Förderung mittels Zinsen- und Annuitätenschüssen erfolgt, unterliegt der Zuschussbedarf des Landes innerhalb des Förderungszeitraumes im Regelfall den Zinsschwankungen des Marktes. Die WBF hat im Wesentlichen zwei Förderschiene, bei denen die Höhe der Zinsen bzw. deren allfällige Änderung eine große Rolle spielen:

- **Annuitätenschüsse für Heimförderung und Wohnungsneubau**

Diese Fördersparte betrifft die Errichtung von Wohnungen (Miet-, Mietkauf- und Eigentumswohnungen gemäß der Oö. Neubauförderungsverordnung), die nicht direkt mittels Landesdarlehen sondern mit einem substituierenden annuitätenbezuschussten Bankdarlehen gefördert werden sowie die Neuerrichtung und Sanierung von Heimen (gemäß der Oö. Neubauförderungsverordnung und Oö. Wohnhaussanierungsverordnung II). Die Förderung von Heimen besteht ausschließlich in der

Leistung von Annuitätenzuschüssen zu einem Bankdarlehen. Lt. Haftungsnachweis zum RA 2017 handelt es sich bei der Neubauförderung von Wohnungen um ein zu bezuschussendes Darlehensvolumen von 515,2 Mio. Euro, bei der Heimförderung (Neubau und Sanierung) von 280,6 Mio. Euro. Auf die Annuitätenzuschüsse im Rahmen der sonstigen Sanierungsförderungen trifft das Risiko in dieser Ausprägung nicht zu, da in diesem Bereich Annuitätenzuschüsse über die ganze Förderdauer auf Basis eines zum Zusicherungszeitpunkt fixierten Zinssatzes bemessen werden.

- **Zinsenzuschüsse**

Zinsenzuschüsse gibt es für die Eigenheimförderung, die Errichtung von Eigentumswohnungen, die Kaufförderung sowie die Fertigstellungsförderung. Diese Förderungen werden über die Oö. Landesbank abgewickelt. Per 30.9.2018 war ein zu bezuschussendes Darlehensvolumen von 2,27 Mrd. Euro aushaftend, wofür es zwar Zuschussverpflichtungen (= noch nicht fällige Verwaltungsschulden), nicht aber Landeshaftungen gibt.

Seit Jahren besteht ein noch nie dagewesenes Zinstief am Geld- und Kapitalmarkt. Ein Ansteigen des Marktzinsniveaus würde sich stark auf den Budgetbedarf dieser beiden Förderschienen und in weiterer Folge auch auf die möglichen Fördervergaben mittels Investitionsdarlehen bzw. Direktarlehen im mehrgeschossigen Wohnbau auswirken. Mit der per 31.12.2017 vorhandenen Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos in Höhe von 14,1 Mio. Euro können die Zinsrisiken kurzfristig abgedeckt werden. Ein längerfristig anhaltender Zinsanstieg kann damit aber nicht finanziert werden.

Bereits in seiner Initiativprüfung im Jahr 2011 wies der LRH auf die enormen Zinsrisiken in der WBF hin. Die Abteilung WO hat sie tendenziell reduziert und setzte sich auch periodisch mit den Auswirkungen eines möglichen Zinsanstiegs auseinander. So zeigt eine interne Zinsszenarioanalyse der Abteilung WO vom Juni 2017 anhand ausgewählter Zinsszenarien mögliche Budgeterfordernisse. Auf Basis des WBF-Budgets 2017 in Höhe von 283,6 Mio. Euro ergab sich folgendes Bild:

- Aufgrund des Satus Quo waren im VA 2017 Zinsen- und Annuitätenzuschüsse von zusammen 22,25 Mio. Euro zu budgetieren.
- Verschiedene Zinsszenarien aus der Vergangenheit würden die Budgeterfordernisse in den genannten zwei Bereichen deutlich erhöhen:
 - (1) Szenario 2013: 25,9 Mio. Euro,
 - (2) Szenario 2010: 34,3 Mio. Euro,
 - (3) Szenario 2006: 74,8 Mio. Euro,
 - (4) Szenario 2008: 107,9 Mio. Euro.

Dabei lag das Marktzinsniveau 2008 noch unter 5 Prozent (4,64 Prozent 3 M-Euribor, 4,42 Prozent UDRB/SMR).

- Ein „worst case scenario“ wie z. B. 1981 mit Marktzinsen von über 13 Prozent würde für beide Bereiche eine Zuschussleistung von 386,9 Mio. Euro erfordern (123,2 Mio. Euro Annuitätenzuschüsse für Heimförderung und Wohnungsneubau, 263,8 Mio. Euro Zinszuschüsse) – das wären weit mehr als das gesamte Jahresbudget in der WBF.

19.2. Das Land sollte das ausgeprägte Zinstief dazu nutzen, die bestehende Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos weiter zu erhöhen und die Zinsrisiken in der WBF weiter zu senken. Bereits in der letzten Initiativprüfung hat der LRH auf die Notwendigkeit der Risikoteilung zwischen Fördergeber und Förderungsnehmer hingewiesen.

Aus Sicht des LRH sollte das Land das System der WBF in den zinssensiblen Bereichen weiter umbauen, indem es anstelle von langjährigen Zinsen- und Annuitätenzuschüssen verstärkt Investitionszuschüsse gewährt (siehe auch Berichtspunkt 16). Dabei ist in den Fördervereinbarungen sicherstellen, dass die Förderungsempfänger – wie bisher – die Förderungsbedingungen langfristig einzuhalten haben und diese Zuschüsse über einen längeren Zeitraum für Zwecke der WBF verwendet werden.

19.3. *Beim Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen wurde die Empfehlung des Landesrechnungshofs, anstelle von langjährigen Zinsen- und Annuitätenzuschüssen verstärkt Investitionszuschüsse zu gewähren, umgesetzt.*

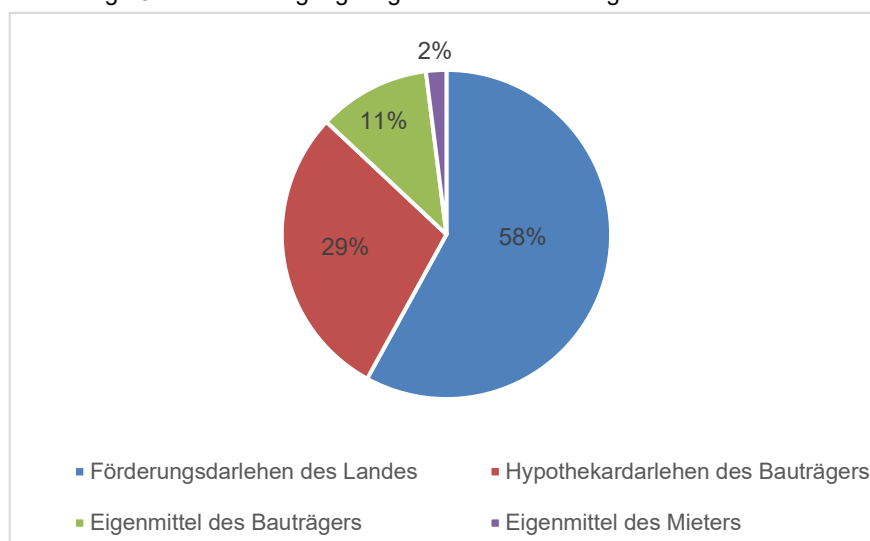
MIETPREISBILDUNG IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU

Finanzierungskomponenten

20.1. Im mehrgeschossigen Wohnungsneubau handelt es sich bei den Förderungsnehmern meist um gemeinnützige Bauvereinigungen, die im Regelfall nur kostendeckende Mietentgelte nach den Vorgaben des WGG einheben dürfen. Der größte Teil eines solchen Mietentgelts entfällt dabei auf Finanzierungskosten, die sich aus der Errichtung der Wohnungen durch die vom Bauträger eingesetzten Fremd- und Eigenmittel ergeben. Diese Finanzierungskosten sind nach den Festlegungen des WGG und – im Falle einer Förderung durch das Land OÖ – auch nach den Vorgaben der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 in die Mieten einzurechnen. Die Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 regelt nicht die Gesamtbaukosten eines förderungswürdigen Projektes, begrenzt diese aber insofern, als die Finanzierungsbelastungen aus den Baukosten (ohne bestimmte Zuschläge und Garagen) eine bestimmte Belastungsobergrenze nicht übersteigen dürfen.

20.2. Die Finanzierung eines geförderten Neubauprojektes setzt sich typischerweise wie folgt zusammen:

Abbildung 10: Mittelaufbringung im geförderten Wohnungsneubau



Quelle: LRH-eigene Darstellung

Der LRH merkt an, dass mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 der Anteil des Förderungsdarlehens des Landes von 60 auf 58 Prozent²⁸ und jener des Hypothekendarlehens von 31 auf 29 Prozent gesenkt wurde. Im Gegenzug erhöhte dies den Eigenmittelanteil des Bauträgers von 7 auf 11 Prozent, dessen höchst zulässige Verzinsung aber von 3,5 auf 2,6 Prozent reduziert wurde. Da die Eigenmittelverzinsung²⁹ höher ist als die Verzinsung des Förderungsdarlehens, wirkt der höhere Eigenmittelanteil des Bauträgers im Regelfall kostenerhöhend auf das zu leistende Mietentgelt. Der LRH geht davon aus, dass diese zusätzliche Belastung bislang aber durch die seit Jahren extrem niedrige Zinsbelastung aus dem nicht geförderten Hypothekendarlehen weitgehend kompensiert wurde.

Belastungsobergrenzen

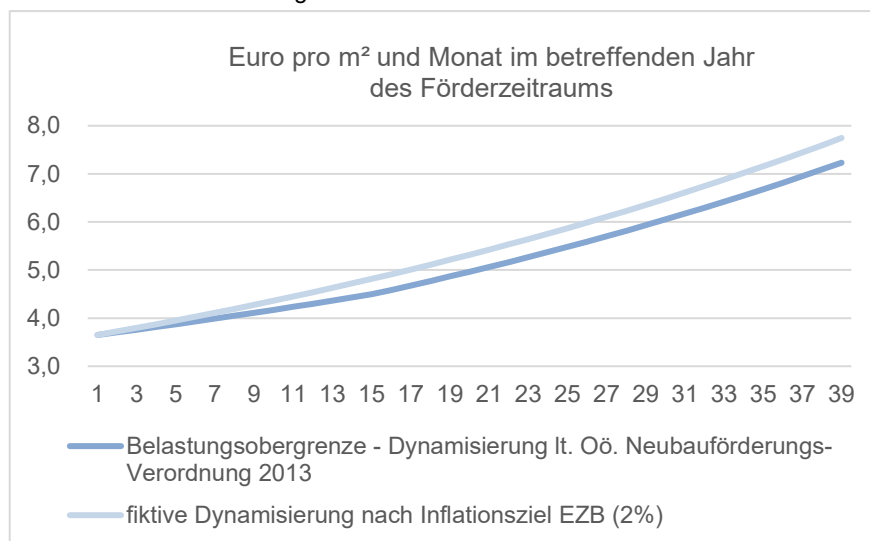
21.1. Nach § 6 der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 darf im geförderten Wohnungsneubau die Summe der Annuitäten für das Landesdarlehen und für das Hypothekendarlehen samt den Kosten für die vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel eine gewisse Belastungsobergrenze nicht übersteigen. Diese Obergrenze beträgt in der Neubauförderung anfänglich 3,65 Euro pro m² und Monat, beim Altersgerechten Wohnen 3,30 Euro – jeweils ohne Zuschläge gem. § 4 Abs. 3 der Verordnung und ohne Anteil für Garagen. Dieser anfängliche Wert ist während der Förderungslaufzeit pro Jahr mit 1,5 Prozent in den ersten 15 Jahren und danach mit 2 Prozent

²⁸ Bei Miet- und Eigentumswohnungen beträgt das Ausmaß des Förderungsdarlehens bis maximal 58 Prozent, bei Altersgerechten Wohnungen bis maximal 66 Prozent.

²⁹ Nach den Förderbedingungen des Landes ist die Eigenmittelverzinsung bei neuen Förderungen mit höchstens 2,6 Prozent limitiert. Bei bereits bestehenden Objektförderungen ist die Eigenmittelverzinsung nach dem WGG mit 3,5 Prozent begrenzt.

dynamisiert. Übersteigt während der Rückzahlungsdauer der Förderung die Finanzierungsbelastung aus den Baukosten die jährlich dynamisierte Belastungsobergrenze, so hat der Bauträger entweder die Laufzeit oder die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel so anzupassen, dass die im betreffenden Jahr geltende Obergrenze nicht überschritten wird. Vergleicht man die Dynamisierung der Belastungsobergrenze mit dem von der Europäischen Zentralbank mittelfristig angestrebten Inflationsziel von jährlich 2 Prozent, ergibt sich am Beispiel „Förderung von Mietwohnungen“ folgendes Bild:

Abbildung 11: Dynamisierte Finanzierungsbelastung (Belastungsobergrenze) bei Mietwohnungen



Quelle: LRH-eigene Darstellung

Die Hauptursache für die verordnete Dynamisierung der Finanzierungsbelastung liegt nahezu ausschließlich in der Ausgestaltung der Annuitätenpläne für das Förderungsdarlehen des Landes, worüber bereits unter Berichtspunkt 15 berichtet wurde. Für das nicht geförderte Hypothekendarlehen mit 25-jähriger Laufzeit ist sie nur dann relevant, wenn keine fixe sondern eine variable Verzinsung vereinbart wurde. Auch die Eigenmittelverzinsung erfordert keine dynamisierte Belastungsobergrenze, da diese fix und nach oben hin klar nach den Regeln des WGG begrenzt ist.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass sich innerhalb des Förderungszeitraums der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)³⁰ nach dem WGG bei einer nach der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 geförderten Neubauwohnung vervierfachen kann. Daher werden die Mieten bei einer solchen Neubauwohnung während der Nutzungsdauer voraussichtlich stärker steigen als die jährliche Inflation.

³⁰ Der höchstzulässige EVB gem. WGG-Novelle 2015 beträgt in den ersten fünf Jahren nach Bezug einer Wohnung 0,51 Euro und steigt dann jährlich auf bis zu 2,06 Euro an.

- 21.2.** Hinsichtlich der Höhe der Dynamisierung ist für den LRH nicht absehbar, ob in Zukunft die Einkommensentwicklung förderungswürdiger Mieterinnen und Mieter mit der jährlichen Geldentwertung Schritt hält, diese über- oder unterschreitet. Auch wenn die Dynamisierung der Belastungsobergrenze aus derzeitiger Sicht leicht unter dem gegenwärtig angestrebten Inflationsziel von jährlich 2 Prozent liegt, ist das bisherige Problem im geförderten Wohnbau, dass mitunter ältere geförderte Wohnungen – auch im Zusammenhang mit dem steigenden EVB – teurer sind als Neubauwohnungen, nicht gelöst.

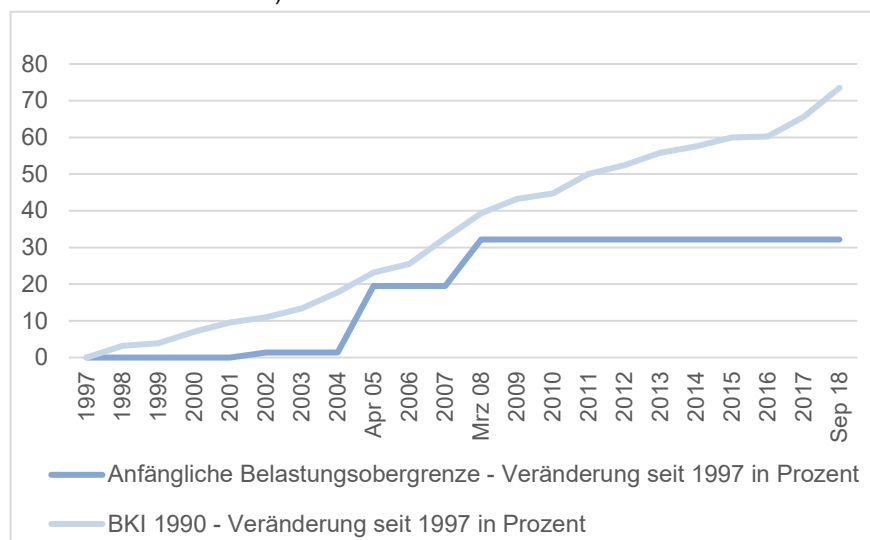
Die Tatsache, dass die Finanzierungsbelastung im geförderten Wohnungsneubau während der gesamten Förderlaufzeit von mindestens 37 Jahren jährlich steigt, ist für den LRH sehr problematisch. Ältere Wohnungen werden für die Mieter teurer und sind ab dem 25. bis 30. Jahr jedenfalls auch zu sanieren. Für den Mieter steigen nicht nur die Finanzierungsbelastungen aus der Neuerrichtung sondern auch die Kosten für die Instandhaltung durch einen höheren EVB und/oder zusätzliche Annuitäten aus der Sanierung. Deshalb sind bestehende Mietverhältnisse bei solchen bereits vor Jahren geförderten Wohnungen spätestens ab der zweiten Hälfte des Förderzeitraumes wenig attraktiv. Bei einem möglichen Wohnungswechsel steigt die Nachfrage nach einer neuen, meist günstigeren Neubauwohnung. Bei Neuvermietung sind solche freiwerdende geförderte Wohnungen weniger nachgefragt und jedenfalls teuer. Dieser Umstand kann zu Leerständen von geförderten Wohnungen führen.

Der LRH empfiehlt daher die Dynamisierung der Belastungsobergrenzen während des langjährigen Förderzeitraums tendenziell zu verringern. Dazu ist es notwendig, die Annuitätenpläne für die Rückzahlung des Förderungsdarlehens so abzuändern, dass die anfängliche Rückzahlungsverpflichtung erhöht und im Gegenzug die jährliche Dynamisierung verringert wird.

- 22.1.** Nach § 6 Abs. 5 der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 können die dynamisierten Belastungsobergrenzen nach dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau jährlich indexiert werden. Lt. Angabe der Abteilung WO erfolgte in den letzten Jahren keine derartige Indexierung der dynamisierten Belastungsobergrenzen – diese wurden stets mittels Änderung bzw. Neufassung der Verordnung angepasst. Dabei blieb seit 1997 die anfängliche Belastungsobergrenze³¹ im ersten Förderungs-jahr deutlich unter der möglichen Indexierung wie nachstehende Abbildung am Beispiel Mietwohnungen zeigt.

³¹ 1997 betrug die Belastungsobergrenze im ersten Förderungs-jahr 2,76 Euro, stieg 2002 auf 2,80 Euro, 2005 auf 3,30 Euro und 2008 auf 3,65 Euro.

Abbildung 12: Entwicklung der anfänglichen Belastungsobergrenze bei Mietwohnungen im Vergleich zum Baukostenindex (Steigerungen in Prozent)



Quelle: LRH-eigene Darstellung

22.2. Der LRH weist darauf hin, dass seit Jänner 1997 die Belastungsobergrenze um 32,2 Prozent, der Baukostenindex aber um 73,5 Prozent gestiegen ist. Mit der inzwischen seit zehn Jahren unveränderten Belastungsobergrenze konnte das Auslangen gefunden werden, weil die Finanzierungskosten durch die Marktzensentwicklung stark rückläufig waren und die förderbaren Baukostenobergrenzen seit Jahren nicht erhöht wurden. Selbst zusätzliche Finanzierungskosten aus nachträglich in die Verordnung aufgenommenen Förderzuschlägen³² konnten bis 2018 in den seit 2008 unveränderten Belastungsobergrenzen ihre Deckung finden. Inzwischen erhöhte das Land die dynamisierte Belastungsobergrenze lt. Oö. Neubauförderungsverordnung 2019 auf 4,20 Euro bzw. 4,50 Euro pro m² und Monat.

Aus Sicht des LRH sollten die dynamisierten Belastungsobergrenzen weiterhin nach Bedarf mittels Verordnungsänderung angepasst und in der Oö. Neubauförderungsverordnung transparent gemacht werden. Eine jährliche Indexierung – wie derzeit in der Verordnung vorgesehen – ist entbehrlich. Wenn die Oö. Landesregierung die ohnehin dynamisierten Belastungsobergrenzen weiterhin auch indexieren will, sollte sie dazu die Voraussetzungen präzisieren und die Ausgangsbasis und Schwellenwerte in die Oö. Neubauförderungsverordnung aufnehmen.

³² Mit LGBl. Nr. 16/2015 wurden in die Neubauförderungsverordnung 2013 Förderzuschläge von 150 Euro (Niedrigstenergiehaus) bzw. 200 Euro (Minimalenergiehaus) aufgenommen.

Grundkosten und Sonstige Mietbestandteile

- 23.1.** In einem kostendeckenden Mietentgelt sind sämtliche Herstellungskosten einer Wohnanlage umzulegen, auch jene, die in die Belastungsobergrenzen gemäß den Oö. Neubauförderungs-Verordnungen nicht einzurechnen sind, wie z. B. die Grundkosten oder etwaige nicht geförderte Stellplätze und Garagen. Weiters sind im Mietentgelt die laufenden Bewirtschaftungsaufwendungen des Vermieters abzudecken und etwaige Rücklagen einzukalkulieren. Zusätzlich sind vom Mieter Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Kosten für Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Lift, Heiz- und Grünanlagen zu tragen.

Die einzelnen Bestandteile des Mietentgelts und der Betriebskosten kann die WBF zwar nicht direkt beeinflussen, sehr wohl aber durch entsprechende Förderbedingungen und Standards mitgestalten. So hat beispielsweise das Land OÖ im Rahmen der Neubauförderung die Eigenmittelverzinsung der Bauträger mit 2,6 Prozent festgelegt. Die Eigenmittel für den Grunderwerb dürfen die Bauträger weiterhin nach den Vorgaben des WGG mit 3,5 Prozent p.a. verzinsen. Nach den Angaben der Abteilung WO und einzelner Bauträger sind in den letzten Jahren die Grundstückspreise enorm gestiegen. Wird auf einem solchen Grundstück dann ein Mietobjekt errichtet, sind die Grundkosten samt Verzinsung nach den gesetzlichen Vorgaben in die Miete einzurechnen; dies belastet den Mieter einer geförderten Neubauwohnung in zentraler Lage mit 1,00 bis 1,20 Euro pro m² Wohnnutzfläche und Monat. Ein Überblick über die Auswirkungen der steigenden Grundstückspreise auf die Mieten ist im Bereich der WBF derzeit nicht gegeben.

- 23.2.** Im Sinne des leistbaren Wohnens ist es wichtig, dass sich das Land möglichst mit allen relevanten Aspekten und Einflussgrößen auf das Wohnen auseinandersetzt. Dazu braucht es mitunter zusätzliche Informationen von den GBV, aber auch abteilungsübergreifende Überlegungen. Vor allem soll den steigenden Grundstückskosten durch die verstärkte Nutzung der Instrumente in der Raumordnung entgegengewirkt werden. So könnte das Land als Fördervoraussetzung beispielsweise die Widmung als Wohngebiet für mehrgeschossige förderbare Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (siehe Berichtspunkt 43) festlegen. Diese Überlegung sollte die Abteilung WO vertieft prüfen. Auch sollte sie überlegen, welche steuerungsrelevanten Daten sie im Sinne des leistbaren Wohnens in regelmäßigen Abständen von den GBV und/oder anderen Systempartnern benötigt.

Darüber hinaus empfiehlt der LRH dem Land OÖ abteilungsübergreifende Maßnahmen zu initiieren, mit denen die Steuerungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten des Landes zur Förderung des leistbaren Wohnens auf breiter Basis erfasst und die Ziele zur Umsetzung in den einzelnen Bereichen wie z. B. Raumordnung, Umwelt und Verkehr festgelegt werden.

- 23.3.** *Die Einschränkung, geförderten Wohnbau nur auf Grundstücken mit der Widmung als Wohngebiet für mehrgeschossige förderbare Wohnbauten zu errichten, würde nicht zur Vergünstigung der Grundkosten führen. Eine derartige Einschränkung verringert das Angebot an zu bebauenden*

Flächen erheblich, zumal diese Widmungen mitunter nicht in den benötigten Lagen vorhanden sind. Steuerungsmöglichkeiten zur Baulandmobilisierung, um das Angebot an geeigneten Grundstücken an die Bedarfe heranzuführen sowie die mit Umwidmungen verbundene Festsetzung der Aufschließungskosten liegen nicht im Gestaltungsbereich der Abteilung Wohnbauförderung.

- 23.4.** Der Einfluss der Wohnbauförderung auf energiepolitische und raumplanerische Zielsetzungen ist für den LRH gegeben. Daher stellt die eigene Widmungskategorie einen wesentlichen Beitrag dar, um eine entsprechende Dichte an raumplanerisch geeigneten und gut erschlossenen Standorten zu erreichen. Eine breite Umsetzung dieser Steuerungsmöglichkeit erfordert aber das Zusammenwirken von Raumplanung, Wohnbauförderung und Verkehrsplanung und wird erst mittel- bis langfristig zu einer Preisdämpfung der Grundstückspreise führen.

Daher bekräftigt der LRH seine Empfehlung, abteilungsübergreifend mit der für die Raumordnung zuständigen Abteilung Maßnahmen zu entwickeln und diese – in Zusammenarbeit mit den Gemeinden – im geförderten Wohnbau gezielt einzusetzen, um kostendämpfend auf die benötigten Grundstücke einzuwirken.

STEUERUNGS- UND EINFLUSSGRÖSSEN IM MEHRGESCHOSSIGEN WOHNBAU

Neubauförderung

Bewilligte Förderungen und Wohnungsnachfrage

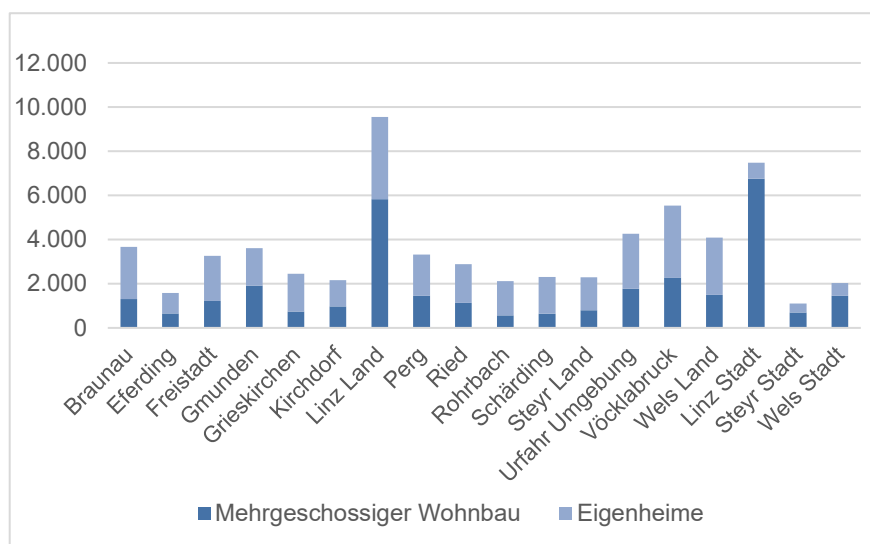
- 24.1.** 2017 bewilligte das Land Wohnbauförderungsmittel für den Neubau von insgesamt 2.506 Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen). Davon entfielen 532 Wohneinheiten (21,2 Prozent) auf die Stadt Linz, gefolgt von den Bezirken Linz-Land mit 507 Wohnungen (20,2 Prozent), Vöcklabruck mit 196 Wohneinheiten (7,8 Prozent) und Wels-Land mit 192 Wohneinheiten (7,7 Prozent).³³

Die meisten der 1.448 Eigenheime, für deren Errichtung 2017 eine WBF bewilligt wurde, liegen in den Bezirken Linz-Land (142 Einheiten bzw. 9,9 Prozent), Wels-Land (139 Einheiten bzw. 9,6 Prozent) und Vöcklabruck (133 Einheiten bzw. 9,2 Prozent).

³³ Siehe Wohnbau Bericht 2017, Seite 18.

Die nachstehende Abbildung zeigt die bezirkswise Verteilung der Förderungsbewilligungen nach Wohneinheiten:

Abbildung 13: Förderungsbewilligungen nach Bezirken der Jahre 2005 bis 2017



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Abteilung WO

Die Abteilung Statistik erhebt jährlich, getrennt nach Gesamt- und Primärbedarf³⁴, die Wohnungsnachfrage in Oberösterreich.³⁵ Für das Jahr 2017 ergab sich ein Wohnungsbedarf von insgesamt 46.392 Einheiten.³⁶ Davon wurden 27.872 Wohneinheiten (das sind rd. 60,1 Prozent) in Linz nachgefragt. Nach Bezirken aufgeteilt, bestand die zweitgrößte Nachfrage in Braunau (3.401 Wohneinheiten bzw. 7,3 Prozent), gefolgt von Linz-Land (2.489 Wohneinheiten bzw. 5,4 Prozent) und Wels-Stadt (2.063 Wohneinheiten bzw. 4,4 Prozent). Am geringsten war die Nachfrage (jeweils unter 1 Prozent) in Rohrbach, Schärding, Grieskirchen, Kirchdorf und Steyr-Land.

Folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Nachfrage (Gesamt- und Primärbedarf) nach Bezirken:³⁷

³⁴ Der Primärbedarf ist jener Teil des Gesamt(netto)bedarfs, bei dem besondere Dringlichkeitsgründe vorliegen. Als Dringlichkeitsgründe für den Primärbedarf gelten Kinderzuwachs, Scheidung, Wohnungskündigung, Belästigung durch Lärm und Abgase, körperliche Beeinträchtigung, Hausstandgründung, eine Wohnungsausstattung C oder D nach dem Mietrecht, Obdachlosigkeit sowie eine Entfernung zum Arbeitsort von über 100 km.

³⁵ Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der eine „Jährliche Erhebung der Wohnungsnachfrage in Oberösterreich bei gemeinnützigen Bauvereinigungen, privaten Bauträgern und Gemeinden“ angeordnet wird, LGBl. Nr. 64/1998.

³⁶ Darin enthalten ist ein Primärbedarf von 18.969 Wohneinheiten. In der Stadt Linz betrug der Primärbedarf 10.764 Wohneinheiten, gefolgt vom Bezirk Braunau mit 1.497 Wohneinheiten.

³⁷ 945 Meldungen (Gesamtbedarf) bzw. 433 Meldungen eines Primärbedarfes erfolgten ohne Zuordnung zu einem konkreten Bezirk.

Tabelle 8: Wohnungsnachfrage nach Wohnungen (Gesamt- und Primärbedarf) in OÖ 2017

Gewünschter Wohnbezirk	Gesamtbedarf	Primärbedarf
	2017	
Linz Stadt	27.872	10.764
Braunau	3.401	1.845
Linz-Land	2.489	1.038
Wels Stadt	2.063	658
Vöcklabruck	1.629	575
Gmunden	1.309	511
Freistadt	863	434
Perg	839	369
Ried/Innkreis	760	346
Urfahr-Umgebung	726	344
Eferding	708	341
Wels-Land	611	284
Steyr Stadt	473	270
Steyr-Land	406	201
Kirchdorf	400	170
Grieskirchen	360	147
Schärding	308	138
Rohrbach	231	100

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Abt. Statistik des Amtes der Oö. Landesregierung

24.2. Die Erhebungen der Abteilung Statistik belegen, dass vor allem im Linzer Zentralraum die Wohnungsnachfrage sehr hoch ist. Stellt man dieser Nachfrage den in der Zahl der Förderungsbewilligungen zum Ausdruck kommenden geförderten Wohnungsneubau gegenüber, so zeigt sich, dass das geschaffene Angebot nur zum Teil der prozentuellen Verteilung der regionalen Nachfrage entspricht.³⁸

Der gesamte oberösterreichische Primärbedarf für 2017 belief sich auf 18.969 Wohneinheiten. Dem standen 2017 gerade einmal 2.506 Förderungsbewilligungen für Miet- und Eigentumswohnungen gegenüber der geförderte mehrgeschossige Wohnungsbau in Linz-Stadt und Linz-Land der Jahre 2005 – 2017 entsprach lediglich dem Primärbedarf für 2017

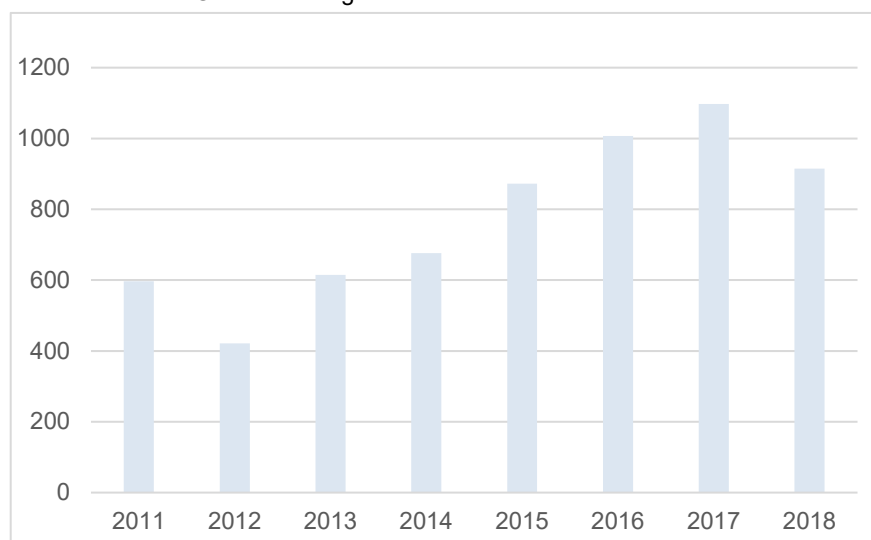
³⁸ Für Linz-Stadt und Linz-Land in Summe: Nettobedarf 2017 betrug 30.361 Wohneinheiten (65,5 Prozent der Gesamtnachfrage); Förderungsbewilligungen 2005 - 2017 im mehrgeschossigen Wohnbau betragen 12.587 Wohnungen (39,7 Prozent der erteilten Förderungsbewilligungen).

(Primärbedarf 2017: 11.802 Wohneinheiten; Förderungsbewilligungen 2017: 1.039 Miet- und Eigentumswohnungen). Das bedeutet, dass oberösterreichweit etwa 13 Prozent des Primärbedarfs durch geförderte Neubauleistung abgedeckt werden können. Beschränkt auf den Linzer Raum (Linz-Stadt und Linz-Land) liegt dieser Wert bei nur knapp neun Prozent. Angaben der Abteilung WO zufolge werden aber alle für die Stadt Linz bekanntgegebenen Projekte ins Wohnbauprogramm aufgenommen.

Wohnungsleerstände

25.1. Die Abteilung WO führt jährlich bei den GBV eine Erhebung über die Wohnungsleerstände (für den Zeitraum eines Jahres) durch. Dabei haben die GBV alle Leerstände zu melden, die bis zur allfälligen Neuvermietung zumindest drei Monate betragen haben. Für das gesamte Bundesland ergibt dies folgende Entwicklung:

Abbildung 14: Gemeldete Wohnungsleerstände (größer drei Monate) in GBV-Wohnungen



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Unterlagen der Abteilung WO

Die Zahl der (mehr als drei Monate andauernden) Leerstände ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen und erreichte 2017 einen vorläufigen Höchststand von rund 1.100 Einheiten. Damit hat sich die Zahl der Leerstände seit 2013 um 78 Prozent erhöht. Etwa ein Drittel davon betraf die Stadt Steyr.³⁹ Der eher niedrige Wert des Jahres 2012 ist darauf zurückzuführen, dass für dieses Jahr für die Stadt Steyr keine Leerstände gemeldet wurden. Würde man daher den aus dem Durchschnitt der für Steyr gemeldeten Leerstände der Jahre 2011 und 2013 gebildeten Wert addieren, so läge der Wert für 2012 im Bereich der Jahre 2011 und 2013. Bedingt durch die Wohnungsleerstände stiegen auch die den GBV daraus entstehenden Leerstandskosten. Einer Aufstellung der Abteilung WO

³⁹ Die Zahl der Leerstände in Steyr stieg 2018 nochmals deutlich an.

zufolge stiegen sie von insgesamt 6,6 Mio. Euro im Jahr 2011 auf 11,5 Mio. Euro im Jahr 2016.⁴⁰

Von GBV für diese Entwicklung genannte Gründe sind unter anderem:

- gesunkene Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen
- im Vergleich zu Neubauten vergleichsweise teurere Mieten in alten Wohnungen aufgrund der Annuitätenentwicklungen („Annuitätensprünge“)
- Strukturwandel und teils bestehendes Überangebot im ländlichen Raum
- stete Zunahme der Fluktuation
- Konkurrenzierung durch Neubautätigkeit

25.2. Der LRH hält die Leerstände für ein wichtiges Kriterium bei der Festlegung der jährlichen Bauprogramme. Daher sollte das Land auf die Validität der Daten achten.

Die Zahl der mehr als drei Monate leerstehenden GBV-Wohnungen liegt etwa bei einem halben jährlichen Wohnbauprogramm. Struktureller Leerstand in der Region sollte daher im Rahmen transparenter Planungskriterien als Ausschlusskriterium definiert werden. Dafür Voraussetzung ist, dass die regelmäßigen Leerstandsmeldungen an Aussagekraft gewinnen.

25.3. *Leerstände haben multifaktorielle Ursachen und sind daher als KO-Kriterium per se ungeeignet; die Leerstandsmeldungen der GBV werden für die Erstellung des Bauprogramms bereits bisher mitbedacht.*

25.4. Die Stellungnahme lässt offen, in welcher Form strukturelle Leerstände bei der Auswahl der zu fördernden Wohnobjekte berücksichtigt werden und welche Gründe geeignet sind, trotz Leerstand die Errichtung neuer Wohnprojekte zu fördern. Das Land sollte daher seine Projektauswahlkriterien transparenter machen (siehe auch Berichtspunkt 26). Überdies wären im Sinne eines wirtschaftlichen öffentlichen Mitteleinsatzes mit den betroffenen GBV Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Reduktion der Leerstände zu initiieren, ehe neue, die Konkurrenzsituation verschärfende Projekte gefördert werden.

Wohnbauprogramm

26.1. Gemäß § 5 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 hat das Land unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf ein mittelfristiges Wohnbauprogramm zu erstellen, wobei vor allem regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse zu berücksichtigen sind.

Das Sonderprojekt „Wohnbauförderung Reform“ aus 2010 setzte sich unter anderem mit der zu erwartenden Nachfrage nach Wohneinheiten auseinander. Die Ergebnisse lauteten:

⁴⁰ Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft Oberösterreichs, Bilanz- und Wirtschaftskennzahlen 2011 - 2017.

- Aufgrund der demographischen Daten und der darauf basierenden Bedarfsprognose wird wohl auch für die Dekade bis 2020 mit einer jährlichen Förderleistung von ca. 5.000 Wohneinheiten⁴¹ das Auslangen gefunden werden können.
- Der "Sogwirkung" der Städte kann am ehesten durch arbeitsplatzschaffende Investitionen begegnet werden.
- Die Nachfrage nach Wohnungen nimmt ab einer Größe von 100 m² ab.
- Im Rahmen der Neubauförderung sollten daher Größenvorgaben für bestimmte Familiengrößen vorgesehen werden. Damit kann u.a. erreicht werden, dass
 - (1) die Investitionskosten, die die Basis für die Landesförderung bilden, gesenkt werden,
 - (2) die monatlichen Belastungen bei den Mietern reduziert werden.

Darauf aufbauend legte das Land für den mehrgeschossigen Wohnbau eine jährliche Bau- bzw. Förderleistung von zumindest 2.000 Wohneinheiten fest. Diese Zahl wurde auf politischer Ebene auch für die aktuelle Legislaturperiode (ab 2016) fortgeschrieben.

Auf dieser Grundlage erstellt das für die WBF zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung ein jährliches Wohnbauprogramm.⁴² Darin sind die zwischen dem politischen Referenten und den einzelnen Wohnbaugesellschaften in Aussicht genommenen Bauvorhaben für das jeweils kommende Jahr zusammengefasst. In den letzten Jahren umfasste das Wohnbauprogramm jeweils rund 2.400 Wohneinheiten. Diese Projekte werden von der Oö. Landesregierung beschlossen und in der Folge vom Land OÖ gefördert.

Ausgangspunkt für die inhaltliche Festlegung des jährlichen Wohnbauprogrammes sind die von den Bauträgern dem Land bekanntgegebenen (Wunsch-)Projekte. Zu diesen werden – in unterschiedlichem Umfang – Informationen (z. B. Leerstandsmeldungen, gemeldete Wohnungsnachfrage, Betriebsansiedelungen) eingeholt.

Gemäß dem Paktum zum Finanzausgleich 2017 bis 2021 haben die Länder Wohnbauprogramme über zumindest zwei Jahre mit einer verbindlichen Wohnbauleistung zu erstellen und dafür ausreichend Mittel zu binden. Die Länder und Gemeinden haben sich überdies verpflichtet, jährlich ihre Leistungen im Bereich Wohnbau darzustellen. Dazu teilte die Abteilung WO mit, dass sich der genaue Inhalt und Umfang dieser Vereinbarung zum Prüfungszeitpunkt noch in einem Abstimmungsprozess zwischen dem Bund und den Ländern befand. Ein erster Bericht soll aber noch 2019 verfasst werden. Über Informationen zu Berichten von Gemeinden verfügt die Abteilung nicht.

⁴¹ Die zur Deckung des Wohnbedarfs zwischen 2011 und 2021 pro Jahr erforderliche Gesamtneubauleistung (gefördert und frei finanziert) wurde mit rund 7.560 Wohneinheiten errechnet.

⁴² Aus der als Anlage 2 angeschlossenen Tabelle „Wohnbauförderung im Überblick“ sind folgende Förderbereiche (Zeilen) vom jährlichen Wohnbauprogramm umfasst: 1. Mietwohnungen mit Unterspalten Mietkauf, Altersgerechte Wohnen, Junges Wohnen. 2. Eigentumswohnungen: nur die Zeile „nach Oö. Neubauförderungs-Verordnung“.

26.2. Die Aufnahme ins Wohnbauprogramm ist der erste wesentliche Schritt zur Realisierung eines geförderten Wohnbauprojektes. Vorbehaltlich der späteren Beschlussfassung in der Oö. Landesregierung erfolgt zu diesem Zeitpunkt die konkrete Standortentscheidung. Im Sinne einer Gesamtsteuerung des Systems hält es der LRH für erforderlich, dass zu diesem Zeitpunkt möglichst viele entscheidungsrelevante Daten und Informationen vorhanden sind.

Aus Sicht des LRH sollte vor allem die Eignung des Grundstückes vor Aufnahme in das Wohnbauprogramm beurteilt werden. Dafür sollten (qualitative) Kriterien aufgestellt und an die Bauträger kommuniziert werden. Diese Kriterien sollten sich an den Zielsetzungen des Landes orientieren. Denkbar wären etwa

- Widmungskategorie und genaue Lage des Grundstückes (Gefahr der Zersiedelung)
- Verkehrsbelastung und sonstige Immissionsbelastungen
- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Entfernung zu Bildungs- und Versorgungseinrichtungen (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Ämtern, medizinische Versorgung etc.)
- Verfügbarkeit alternativer Grundstücke

In der politischen Diskussion ist im Sinne der Leistbarkeit des Wohnens die Frage nach dem Umfang der geförderten Bauleistung ein regelmäßig wiederkehrendes Thema. Da das Reformprojekt, in welchem die jährlich geförderte Bauleistung festgelegt wurde, nunmehr fast zehn Jahre zurückliegt, sollte ein Analyseprozess gestartet werden, an dessen Ende die geförderte Neubauleistung für die nächsten Jahre festgelegt werden sollte. Im Lichte der regional sehr stark differierenden Bedarfszahlen (siehe Berichtspunkt 24) sollten dabei verstärkt strategische Überlegungen einfließen, die den regionalen Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven gerecht werden.

Die Frage, ob die geförderte Wohnbauleistung ausreichend ist, hängt aus Sicht des LRH von den damit verfolgten Zielsetzungen des Landes ab. Da allerdings die Zielsetzungen der WBF zur Wohnkostenbelastung bzw. -reduktion (etwa im Verhältnis zum Haushaltseinkommen) nicht quantifiziert sind, kann der LRH die Frage der „optimalen Bauleistung“ nicht bewerten.

Der LRH wiederholt seine Empfehlung, die er bereits anlässlich der letzten Prüfung im Jahr 2012 ausgesprochen hat, nämlich dass die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln (insbesondere an Unternehmen) auf seine EU-Konformität zu prüfen wäre.⁴³

27.1. Bei der Förderung der Errichtung (des Neubaus) von Eigentumswohnungen waren bis 2018 jene Wohnungen vom Wohnbauprogramm umfasst, die nach der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 durch die Gewährung von Förderungsdarlehen gefördert werden. Für die Errichtung weiterer Eigentumswohnungen gab es nach der Oö. Eigentumswohnungs-

⁴³ LRH-Bericht zur Initiativprüfung „Wohnbauförderung des Landes OÖ“ vom 16.2.2012, Berichtspunkt 34.2.

Verordnung 2012, welche ebenso wie die Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 Ende 2018 außer Kraft trat, eine Förderung in Form eines Zinszuschusses.

Ab 2019 wird die Errichtung von Eigentumswohnungen nur mehr in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu Hypothekendarlehen gefördert.⁴⁴

- 27.2.** Mit der neuen Eigentumswohnungsförderung wird das bereits seit Mitte 2018 in der Eigenheimförderung zur Anwendung kommende Fördermodell (Zuschüsse zu variabel oder fix verzinstem Hypothekendarlehen) übernommen. Mit der Zusammenführung der beiden Förderschienen für die Errichtung von Eigentumswohnungen kommt die Abteilung WO einer früheren Empfehlung des LRH nach.⁴⁵

Kostendämpfung

Grundlagen

- 28.1.** Neben den baurechtlichen Vorschriften sind von den Bauträgern bei der Errichtung von geförderten Wohneinheiten noch zusätzliche Rahmenbedingungen einzuhalten. Im Wesentlichen finden sich diese in der Oö. Neubauförderungs-Verordnung⁴⁶ und in den von der Abteilung WO veröffentlichten Wirtschaftlichkeitskriterien.⁴⁷

Die Oö. Neubauförderungs-Verordnung gibt Vorgaben für die Wohnflächen – z. B. die Größe der einzelnen Wohnungstypen (Wohnungsmix⁴⁸) der eingereichten Vorhaben. Das Ausmaß bzw. die Förderung der Freiflächen (Loggien, Balkone und Terrassen) wird darin flächenmäßig beschränkt.⁴⁹

Klima- und energiepolitische Ziele fließen vor allem über die EU-Gebäude-richtlinie und die Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG⁵⁰ in die WBF ein. Schon seit vielen Jahren wurden daher Förderzuschläge (150 Euro bzw. 200 Euro / m²)⁵¹ für eine über den energetischen Mindeststandard (gemäß Bautechnikverordnung) hinausgehende Bauweise gewährt. Seit 2015 kann

⁴⁴ Oö. Eigentumswohnungs-Verordnung 2019, LGBl. Nr. 117/2018

⁴⁵ Siehe LRH-Bericht zur Initiativprüfung „Wohnbauförderung des Landes OÖ“ vom 16.2.2012, Berichtspunkt 41.2.

⁴⁶ Seit 1.1.2019 gilt die Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019:

⁴⁷ Wege zur Wirtschaftlichkeit (Ausgabe November 2014), www.land-Oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/form_bauenundwohnen/WegezurWirtschaftlichkeit_11-2014.pdf

⁴⁸ Gemäß den Vorgaben darf die Wohnnutzfläche der Wohneinheiten im Durchschnitt pro Bauvorhaben das Ausmaß von 90 m² nicht überschreiten.

⁴⁹ Bei Miet (kauf) wohnungen ist die Errichtung von Freiflächen mit zehn Prozent der geförderten Wohnfläche begrenzt, bei Wohnungen bis zu 80 m² Wohnfläche können solche (Loggien, Balkone und Terrassen) bis zu einer Fläche von acht m² errichtet bzw. gefördert werden. Bei Eigentumswohnungen ist die Förderung von Freiflächen mit zehn Prozent der Wohnnutzfläche begrenzt.

⁵⁰ Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG zwischen dem Bund und den Bundesländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 80/2009 idGF.

⁵¹ Bei Ausführung eines Niedrig(st)energiehauses erhöhen sich die geförderten Gesamtbaukosten um 150 Euro/m², bei Ausführung eines Passivhauses (bis 2009) bzw. Minimalenergiehauses erhöhen sich die Gesamtbaukosten um 200 Euro / m².

der Nachweis entweder über die Hüllenanforderungen (Heizwärmebedarf) oder alternativ über die dezentrale Gewinnung regenerativer Energie mit dem Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} erfolgen. Bis Ende 2018 wurden nachstehende Förderzuschläge gewährt:

Tabelle 9: Förderzuschläge bis 31.12.2018

Erhöhung der Gesamtbaukosten	
Niedrigstenergiehaus	150 Euro / m ²
Minimalenergiehaus	200 Euro / m ²
Erhöhung des Förderdarlehens	
Lifteinbau (bei weniger als 4 Geschossen)	50 Euro / m ²
Wohnanlagen bis 12 Wohneinheiten	50 Euro / m ²
Solaranlage bzw. Biomasse-Heizanlage	20 Euro / m ²
Ökologische Dämmstoffe	20 Euro / m ²
Tiefgaragenabstellplätze ⁵²	6.600 Euro / Platz
Oberirdische Einzelgarage	3.000 Euro / Platz

Quelle: LRH-eigene Darstellung

Tiefgaragenabstellplätze wurden – bei bescheidmäßiger Vorschreibung durch die Standortgemeinde als Baubehörde – auch über das in den (damals) zugrundeliegenden gesetzlichen Vorgaben⁵³ vorgeschriebene Ausmaß hinaus gefördert.

- 29.1.** Ende 2018 wurde die Oö. Neubauförderungs-Verordnung an die wirtschaftlichen, finanziellen und rechtlichen Entwicklungen angepasst. Dabei setzte das Land OÖ die in der Art. 15a B-VG Vereinbarung festgelegten umweltrelevanten Maßnahmen um. Mit der Anpassung wurden die energetischen Mindestforderungen auf die Vorgaben des Oö. Baurechts (OIB-Richtlinie 6) reduziert. Für über die Mindestanforderungen hinausgehende energietechnische Maßnahmen stehen zukünftig zwei Förderzuschläge zur Verfügung.

Tabelle 10: Förderzuschläge ab 1.1.2019

Mögliche Förderzuschläge	
Verzicht auf mineralölbasierende Dämmstoffe	25 Euro / m ²
Gebäude, welche erhöhte energetische Anforderungen erfüllen	25 Euro / m ²

Quelle: LRH-eigene Darstellung

⁵² Anzahl gemäß den bautechnischen Vorschriften bzw. nach Vorschreibung der Standortgemeinden.

⁵³ Laut §15 der Oö. BauTV 2013 ist – soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorsieht – ein Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen. Die Baubehörde kann lt. § 17 Oö. BauTV 2013 von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen im Einzelfall teilweise absehen, wenn für die Benutzerinnen und Benutzer des Gebäudes zur Erschließung geeignete öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen.

Die Förderzuschläge für erhöhte energetische Anforderungen können maximal bis 31. Dezember 2020 gewährt werden, da diese dann als Mindeststandard gemäß dem Oö. Baurecht gelten.

Mit der neuen Verordnung treten auch höhere Mindestanforderungen für die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Kraft. Es dürfen mit Ausnahme von geprüften Ausnahmefällen (Erdgas-Brennwert-System in Kombination mit Solaranlagen) nur mehr hocheffiziente alternative Energiesysteme verwendet werden.

- 29.2.** Durch die beschlossene Reduktion der energetischen Standards und der zeitlich begrenzten Förderzuschläge setzt die oö. WBF kaum noch Anreize für über das gesetzliche Ausmaß⁵⁴ hinausgehende energetische Maßnahmen.

Um die Planbarkeit für Fördernehmer zu verbessern, wären für den LRH – angesichts der bereits 2021 anstehenden Gesetzesanpassung an die Richtlinie im Bereich der Energiekennzahlen – Förderkriterien sinnvoll, welche verlässliche Mehrjahresperspektiven ermöglichen.

Zur Schaffung von Förderanreizen für zusätzliche Maßnahmen regt der LRH an, spezifische Förderungsmodelle für den Einsatz von innovativen nationalen Standards⁵⁵ oder die Förderung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich der emissionsarmen Mobilität (wie in anderen Bundesländern) anzudenken.

- 29.3.** *Die Befristung mancher Förderschienen hat nachvollziehbare Gründe (neue Förderungen, deren Auswirkungen nicht vollumfänglich abgeschätzt werden können; Zinsentwicklungen; Förderanreiz).*

Eine Förderung für den Einsatz von innovativen nationalen Standards birgt die Gefahr der Verteuerung des Wohnens.

Die Förderung von emissionsarmer Mobilität ist keine Kernaufgabe der Abteilung Wohnbauförderung. Im Sinne des leistbaren Wohnens ist es notwendig, Förderressourcen in die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu konzentrieren.

- 30.1.** Mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 wird auf eine Förderung von Stellplätzen verzichtet. Deren Kostenanteile sind in die – für die Belastungsobergrenze ausschlaggebenden – Finanzierungsbelastungen nicht einzurechnen. Neben der Umsetzung der zwischen dem Bund und den Ländern vereinbarten Maßnahmen wurde ein zweistufiges Förder-system eingeführt, welches in Abhängigkeit von der Baukostenobergrenze die Möglichkeit einer erhöhten Förderung bietet (siehe Berichtspunkt 22).
- 30.2.** Der LRH sieht den Entfall der zusätzlichen Parkraumförderung als einen richtigen Schritt, um leistbares Wohnen zu ermöglichen. Er gibt allerdings zu bedenken, dass eine reale Kostenreduktion nur eintritt, wenn auch tatsächlich weniger Tiefgaragen-/Garagenplätze errichtet werden.

⁵⁴ Gemäß dem Entwurf des „Integrierten nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich“ vom 20.12.2018.

⁵⁵ z. B. die „klimaaktiv Hausstandards“

Wirtschaftlichkeitsbeirat (WB) / Qualitätsbeirat (QB)

31.1. Seit Jahren war bereits ein Qualitätsbeirat beim Wohnbaureferat des Landes eingerichtet. Im Jahr 2014 wurde zusätzlich ein Wirtschaftlichkeitsbeirat installiert. Er stellt ein ausschließlich dem zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung zugeordnetes Sachverständigenngremium mit beratender Funktion dar. Nach der Geschäftsordnung des Wirtschaftlichkeitsbeirats liegt seine Aufgabe in der kritischen Reflexion der Planung, Ausführung und dem Betrieb von geförderten Wohnanlagen. Er steht auch Gemeinden – welche über keinen Gestaltungsbeirat verfügen – und den GBV unentgeltlich zur Verfügung. Für die Tätigkeiten der beiden Beiräte wendete das Land OÖ 2017 insgesamt 54.000 Euro auf.

Nach den Festlegungen der Geschäftsordnung der Beiräte (Punkt 6) können der Qualitäts- sowie der Wirtschaftlichkeitsbeirat nur in den von der Abteilung WO zugewiesenen Geschäftsfällen tätig werden. Den Angaben der Abteilung WO zufolge, erfolgt derzeit die Auswahl der vom Beirat begutachteten Projekte im Anschluss an die Erstellung des Oö. Wohnbauprogramms direkt durch die Mitglieder des Wirtschaftlichkeitsbeirates. Zu diesem Zeitpunkt liegen zu den Vorhaben noch keine Projektunterlagen vor.

31.2. Der LRH hält den Wirtschaftlichkeitsbeirat grundsätzlich für zweckmäßig. Kritisch sieht er, dass die Auswahl der Projekte nicht gemäß der Geschäftsordnung und ohne ausreichende Projektinformationen erfolgt. Er empfiehlt, die Projektauswahl risikoorientiert auf Grundlage konkreter Projektunterlagen durch die Abteilung WO in Abstimmung mit den Beiräten durchzuführen.

Bei Standardbauvorhaben empfiehlt er – analog zu allen nicht vom Beirat überprüften Projekten – eine Projektbeurteilung durch den Technischen Dienst der Abteilung WO, um so den Wirtschaftlichkeitsbeirat ökonomischer einzusetzen. Der LRH sieht den Mehrwert dieses Beirates hauptsächlich in der Kommunikation z. B. mit den GBV und den gewerblichen Bauträgern. Seiner Ansicht nach können in diesen Bereichen – auch auf Grund der langjährigen Sachkenntnis der Mitglieder – Verbesserungsvorschläge wirksamer nach außen kommuniziert werden.

Baukostenobergrenzen

32.1. Die Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 begrenzt mit der im § 5 Abs. 1 festgelegten maximalen Finanzierungsbelastung⁵⁶ die Gesamtbaukosten.

Die Abteilung WO verwendet zur kostenmäßigen Beurteilung der vorgelegten Projekte nach Art und Umfang der Projekte gestaffelte Kostenkennwerte (sog. Baukostenobergrenzen). Die ersten Kennwerte – getrennt für die Bereiche Mietwohnungen, betreubare Wohnungen und Eigentumswohnungen – stammen aus dem Jahr 1997. Die Höhe der

⁵⁶ Aufsummierung der Finanzierungsanteile aus den Baukosten (Summe der Annuitäten für das Landesdarlehen, für das Hypothekendarlehen abzüglich allfälliger Annuitätzuschüsse) sowie für die Eigenmittel des Bauträgers. Der Wert darf aktuell 4,50 Euro / m² bzw. 4,20 Euro / m² beim Altersgerechten Wohnen und bei Miet(kauf)wohnungen nicht überschreiten.

Kennwerte blieb bis 2005 weitgehend unverändert, in den Folgejahren wurden sie moderat angepasst und ergänzt.

Im Sommer 2013 erfolgte angesichts der vermehrten Rückmeldungen der Bauträger und bauausführenden Firmen, dass die steigenden Baupreise in den Kostenlimits für den geförderten Wohnbau nicht mehr unterzubringen seien, eine Erhöhung der Kostenkennwerte. Dabei wurden die Baukostenobergrenzen in einem vierstufigen Modell stärker differenziert.

Die neuen Obergrenzen wurden auf Basis von Erfahrungswerten der Branche und/oder von Ergebnissen aus aktuellen Kostenangeboten der Bauträger festgelegt. Ergebnisse aus den Endabrechnungen (Kostenfeststellungen) umgesetzter Projekte flossen nicht ein. Die Abteilung WO war in die Erarbeitung der Kennwerte nicht nachvollziehbar eingebunden. Diese Obergrenzen wurden bis Ende 2018 verwendet. Die Neuregelung erfolgt mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 (siehe Berichtspunkt 35).

Tabelle 11: Übersicht Baukostenobergrenze bis Ende 2018

Monat /Jahr	Mietwohnungen + ab 2013 altersgerechtes Wohnen				Eigentumswohnungen			
	Baukostenobergrenzen in Euro / m ² förderbare Wohnnutzfläche (inkl. Freifläche gem § 3 Abs. 2 Z 3)							
1997	1.200				1.600			
01/2003	1.272				1.672			
Monat/Jahr	< 12 WE		> 12 WE		< 12 WE		> 12 WE	
01/2007	1.325		1.350		1.740		1.775	
07/2008	1.325		1.390		1.740		1.775	
Monat/Jahr	4-9 WE	10-19 WE	20-39 WE	>40 WE	4-9 WE	10-19 WE	20-39 WE	>40 WE
07/2013	1.555	1.460	1.430	1.390	2.050	1.910	1.880	1.825

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis Kennwerte der Abteilung WO

32.2. Der LRH sieht in den festgelegten Kostenobergrenzen ein brauchbares Instrument zur Festlegung von angemessenen Gesamtbaukosten, um den ansteigenden Baukosten entgegenzuwirken. Allerdings kritisiert er, dass es keine nachvollziehbare Ermittlung der Kostenlimits gab und diese nicht auf verlässlichen Grundlagen aus endabgerechneten Referenzprojekten (Kostenfeststellungen) basieren. Durch eine verstärkte Einbindung der Abteilung WO hätten z. B. für wichtige Positionen reale Preisniveaus ermittelt werden können.

Für zukünftig notwendige Anpassungen empfiehlt der LRH, steuerungsrelevante Informationen auszuwerten und den vorhandenen Datenbestand intensiver zu nutzen.

32.3. Für die neue Gestaltung der Baukostenobergrenzen im Zusammenhang mit der Neubauförderungsverordnung 2019 wurden bereits anhand realer Projekte der Jahre 2018 und 2017 mehrere Kostenentwicklungsszenarien berechnet und diese in Vergleich zum Baukostenindex gesetzt. Die Neufestsetzung der Belastungsobergrenze wurde mit demselben Datenbestand berechnet. Diese Empfehlung wird daher seitens der Abteilung Wohnbauförderung als bereits umgesetzt gesehen.

33.1. Seit dem Jahr 1993 wurden auch Kostenobergrenzen für die Bereiche Planung, Bauleitung und Bauverwaltung – einem Hauptanteil der Bau-nebenkosten – festgelegt. Diese wurden ursprünglich – gestaffelt nach Projektgröße – für jeden Teilbereich prozentuell in Abhängigkeit der reinen Baukosten festgelegt. Der damit abgedeckte Leistungsumfang ist – nach Angaben der Abteilung WO – nicht detailliert definiert. Die Kosten der Sonderfachleute⁵⁷ sind darin nicht enthalten. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über diese Kostenobergrenzen:

Tabelle 12: Obergrenzen der Planungs- und Verwaltungstangenten

Dienstleistung	Förderstufe	08/1993 in Prozent	Förderstufe	09/2000 in Prozent	07/2013	07/2014		
					Euro / m ²			
Bauverwaltung	4 – 12 WE	3,50	4 – 9 WE	3,50	170	178		
	13 – 23 WE	3,25	10 – 19 WE			173		
	> 24 WE	3,00	20 – 39 WE			165		
			> 40 WE			160		
Planung	Mietwohnungen	4,25		9,50	170	inkludiert		
	Eigentumswohnungen	3,50				inkludiert		
Bauleitung	Mietwohnungen	3,25				9,50	170	inkludiert
	Eigentumswohnungen	2,50						inkludiert

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Unterlagen der Abteilung WO

Im Jahr 2013 erfolgte eine Anpassung der Werte. Die maximale Höhe der Aufwendungen reduzierte sich z.T. deutlich, die maximalen Kosten der Planungs- und Verwaltungstangenten⁵⁸ wurden ab diesem Zeitpunkt nur mehr mit einem gemeinsamen einheitlichen flächenbezogenen Grenzwert (Euro / m² förderbare Wohnnutzfläche) ermittelt. Mitte 2014 wurde wiederum eine Abstufung analog den vier Stufen der Förderung (bei den größeren Projekten weiter reduzierend) eingeführt.

⁵⁷ wie z. B.: Statiker, Geometer, Bodenuntersuchung, Baustellenkoordination, Gutachter usw.

⁵⁸ für die Bereiche Planung, Bauleitung und Bauverwaltung

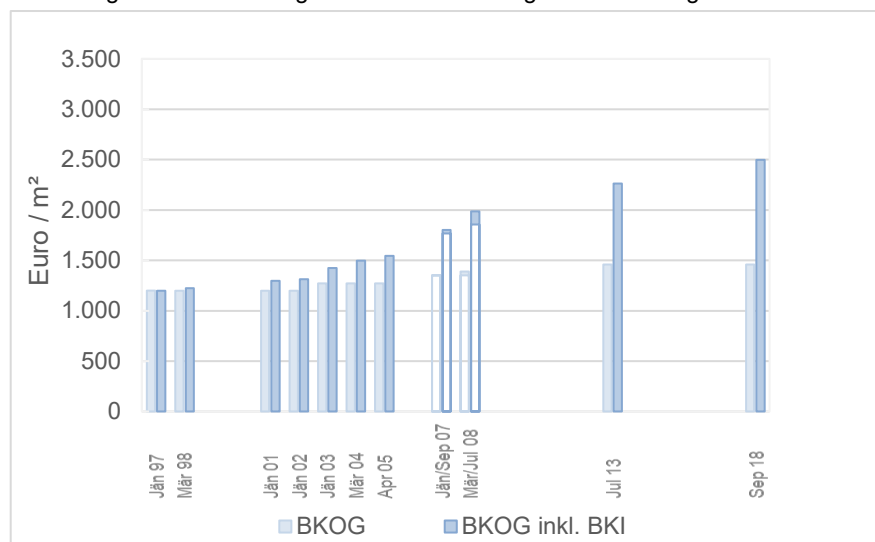
- 33.2.** Der LRH anerkennt die Bemühungen, kostendämpfend auf die Höhe des Honorars der Bauträger einzuwirken. Positiv bewertet er die Entkoppelung der Honorare von den Herstellungskosten, da im sozialen Wohnbau die Grundannahme, wonach die Planungskosten in direktem Zusammenhang mit den Herstellungskosten stehen, nicht vollinhaltlich zutrifft.

Kritisch sieht er aber den Umstand, dass zusätzliche Kosten für Konsulentenleistungen ausgewiesen werden können. Er empfiehlt daher, den genauen Leistungsumfang der Bauherrn- und Planungsleistungen⁵⁹ festzulegen und die tatsächlich abgerechneten Kosten zu evaluieren. Zukünftige Kostenobergrenzen sollten alle für die Umsetzung des Vorhabens nötigen Leistungen abgelten.

- 34.1.** § 6 Abs. 5 der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013 sah sowohl bei der Belastungsobergrenze als auch bei den Förderzuschlägen eine jährliche Indexierung nach dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau vor. Auch die Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 sieht gemäß § 5 Abs. 4 die Möglichkeit einer Indexierung der Belastungsobergrenzen vor. Eine Valorisierung wurde – wie unter Berichtspunkt 22 ausgeführt – bisher nie vorgenommen.

Die folgende Grafik stellt für den Sektor Mietwohnungen (größer 12 Wohneinheiten bzw. Stufe 10 – 19 Wohneinheiten) die rechnerische Entwicklung des Baukostenindex (BKI 1990)⁶⁰ und der Baukostenobergrenze (ohne und mit Indexierung) gegenüber:

Abbildung 15: Mietwohnungen – Baukostenobergrenzen im Vergleich zum BKI



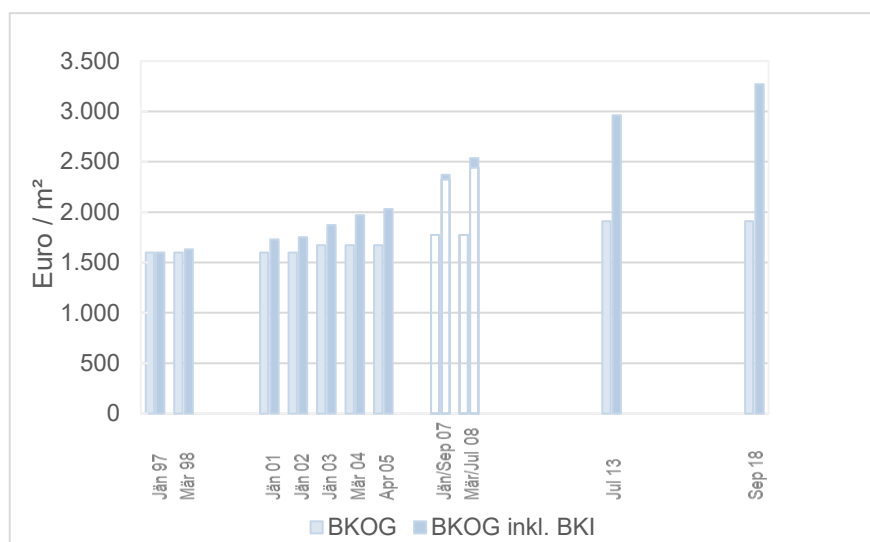
Quelle: LRH-eigene Darstellung

Für den vergleichbaren Sektor Eigentumswohnungen zeigt sich folgende Situation:

⁵⁹ gemäß der Kostengruppe 7 „Planungsleistungen“ der ÖNORM B 1801-1

⁶⁰ Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau Gesamtbaukosten insgesamt 1990

Abbildung 16: Eigentumswohnungen - Baukostenobergrenzen im Vergleich zum BKI



Quelle: LRH-eigene Darstellung

Der Vergleich zeigt einen deutlichen Anstieg bei den valorisierten Werten. Die festgelegten Kostenobergrenzen stiegen von 1997 bis 2018 um 21,6 Prozent (Miet-(Kauf-)wohnungen) bzw. 19,8 Prozent (Eigentumswohnungen). Der Baukostenindex erhöhte sich im gesamten Vergleichszeitraum um 73,5 Prozent – seit der letzten Anpassung der Baukostenobergrenze im Sommer 2013 stieg dieser Index um 10,4 Prozent.

Bei einer – in der Verordnung vorgesehenen – Valorisierung der Kostenobergrenzen würden diese rechnerisch im Mietwohnungsbereich im dritten Quartal 2018 bei 2.500 Euro / m², im Eigentumswohnungsbereich bei 3.300 Euro / m² liegen.

- 34.2.** Nach Ansicht des LRH konnten durch die Festlegung von Gesamtkosten und der vorgenommenen Entkopplung der Kostenobergrenzen von der Entwicklung der tatsächlichen Kosten die Baukosten über einen längeren Zeitraum gedämpft werden. Auch die Preissteigerungen der letzten Jahre konnten offensichtlich in den Gesamtkostenvorgaben untergebracht werden. Dabei dürften die Vorgaben der Wirtschaftlichkeitskriterien die dafür notwendigen finanziellen Spielräume geschaffen haben.
- 35.1.** Mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 erfolgte die Einführung eines zweistufigen Fördersystems sowie die Anhebung der Baukostenobergrenzen. In der ersten Stufe gibt es neben einem fixen Sockelbeitrag⁶¹ bei Einhaltung einer niedrigeren Baukostenobergrenze eine erhöhte Landesförderung (66 Prozent der Gesamtbaukosten). In der zweiten Stufe gilt eine höhere Baukostenobergrenze und die maximale Landesförderung ist so wie bisher mit 58 Prozent der Gesamtbaukosten begrenzt. Dies soll einen zusätzlichen Anreiz für Bauträger setzen, noch wirtschaftlicher zu bauen,

⁶¹ Ab einer Projektgröße von 10 Wohneinheiten verringert sich der Sockelbeitrag von 28.000 Euro um jeweils 250 Euro je Wohneinheit und schleift sich bei einem Mindestbetrag von 16.500 Euro ein.

um zu einer höheren Förderung zu kommen. Auch die Errichtung kleinerer Wohneinheiten soll damit erleichtert werden.

- 35.2.** Für den LRH stellt das neue System einen möglichen Impuls dar, das Einsparungspotential bei den Baukosten zu nutzen und dem Kostenanstieg entgegenzuwirken. Die notwendigen Einsparungen werden allerdings nicht alleine durch eine Verkleinerung der Wohneinheiten oder eine effizientere Planung zu erreichen sein. Angesichts der anhaltenden Preissteigerungen kann es dadurch möglicherweise auch zu einer Veränderung der Ausführungs- und/oder der Wohnqualität kommen.

Um langfristig nutzbaren Wohnraum zu schaffen, erscheint es für den LRH daher zweckmäßig, Mindestkriterien zur Sicherstellung der Bauqualität und Nachhaltigkeitskriterien zur Verlängerung der Lebensdauer in die Wirtschaftlichkeitsüberlegungen einfließen zu lassen.

Wirtschaftlichkeitskriterien

- 36.1.** Um diverse Standardausstattungen festzulegen, sah das zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung im Jahr 2014 die Notwendigkeit, gezielte Planungs- und Ausstattungsgrundsätze für eine wirtschaftliche Errichtung von Wohngebäuden – den sogenannten Standardausstattungskatalog⁶² – zu erarbeiten und einzuführen. Diese Wirtschaftlichkeitsparameter legen für die Zuteilung von Förderungsmittel einerseits konkrete Planungs- und Ausstattungsangaben fest, andererseits werden die eingereichten Planungen (Vorentwürfe) anhand von sechs Wirtschaftlichkeitskennzahlen beurteilt, wie z. B. die Flächeneffizienz und die Kompaktheit der Gebäude⁶³.

Die planungsspezifischen Maßnahmen untergliedern sich in Pflichtvorgaben und Empfehlungen und wurden von externen Experten auf Grundlage von Erfahrungswerten bzw. in Abstimmung mit den GBV und der Wirtschaftskammer⁶⁴ erarbeitet. Die Einhaltung der Pflichtvorgaben⁶⁵ und eine positive Gesamtbeurteilung der Wirtschaftlichkeit stellen die Mindestvoraussetzung für die Zuteilung von Förderungsmitteln dar. Die Umsetzung der Anregungen sollte – ohne die Wohnqualität negativ zu beeinflussen – zu markanten Einsparungen führen.

Die erwarteten Einsparpotentiale sind schriftlich nicht dokumentiert, konkrete Zielvorgaben wurden nicht festgelegt. Erkenntnisse des Technischen Dienstes der Abteilung WO sowie Ergebnisse aus endabgerechneten Projekten wurden nicht einbezogen. Seit der Veröffentlichung wurden keine Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen. Für ausgewählte Bauteile wurden Rückmeldungen von den GBV eingeholt, eine Überarbeitung der Vorgaben war – nach Angaben der Abteilung WO – zur Zeit der Überprüfung durch den LRH in Vorbereitung bzw. Umsetzung.

- 36.2.** Da nach Ansicht des LRH eine Steuerung von Fördersystemen auf entsprechenden Wirkungsanalysen beruhen sollte, sieht er es kritisch, dass

⁶² Land OÖ, Direktion Soziales und Gesundheit – Wege zur Wirtschaftlichkeit – Ausgabe April 2014 und Ausgabe November 2014

⁶³ Verhältnis (in Prozent) zwischen Nutzflächen und Verkehrs-(Allgemein)flächen bzw. Bandbreiten für Bauteilflächen (Fenster-, Fassaden- und Dachflächen)

⁶⁴ Siehe Land OÖ, Wege zur Wirtschaftlichkeit – Seite 6, Ausgabe November 2014.

⁶⁵ Siehe Anlage 4 - Auszug aus den planungsspezifischen Maßnahmen.

bei der Konzeption der Vorgaben keine Einsparungspotentiale verschriftlicht wurden. Dies erschwert eine aussagekräftige Evaluierung der eingeführten Maßnahmen. Der LRH empfiehlt, im Zuge der geplanten Überarbeitung eine differenzierte Wirkungsanalyse durchzuführen und zukünftig jedenfalls Zielvorgaben zu definieren. Diese sollten entsprechend überwacht und im Anlassfall angepasst werden.

Eine Evaluierung der Wirtschaftlichkeitskriterien sollte auch die ausführungsspezifischen Maßnahmen umfassen. Zukünftig sollten Anforderungen an die Qualität der Ausführung definiert werden. Dies würde einerseits gewährleisten, dass die geförderten Bauvorhaben dem gewünschten Standard entsprechen, andererseits ergäbe sich dadurch die Möglichkeit für stichprobenartige Überprüfungen der Bauqualität im Rahmen der Kontrolle der Endabrechnungen (z. B. Überprüfen der Materialangaben in den Energieausweisen).

36.3. *Die Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitskriterien ist noch während der LRH-Prüfung abgeschlossen worden und mit 1.1.2019 in Kraft getreten.*

Mindestanforderungen an die Qualität der Ausführung stellen keine Maßnahme zur Senkung der Errichtungskosten und damit auch keine Maßnahme zur Sicherstellung der Leistbarkeit des Wohnens dar. Auf Grund der in OÖ vorherrschenden Qualität im geförderten Wohnbau besteht auch keine Notwendigkeit für Überprüfungen der Bauqualität.

37.1. Jedes geförderte Bauprojekt wird vor der Zusicherung der Landesförderung durch das Referat Technischer Dienst der Abteilung WO überprüft. Die positive Projektbeurteilung ist Voraussetzung für eine Fördermittelgewährung. Eine erste Prüfung der Baukosten erfolgt auf der Basis der eingereichten Ergebnisse aus den Vergabeverhandlungen (Kostenanschlag) der Bauträger. Eine sachliche Überprüfung der ausgeschriebenen Leistungen erfolgt nicht. Der Kostenanschlag wird mit den maximal förderfähigen Baukosten (Baukostenobergrenze) verglichen und in der Fachanwendung⁶⁶ erfasst.

Nach Projektfertigstellung hat der Förderwerber eine Zusammenstellung der tatsächlichen Herstellungskosten (Gesamtbaukosten) vorzulegen.⁶⁷ Diese sind unter Verwendung des Formblattes „Förderungsnachweis“ (Kostenzusammenstellung Endabrechnung) nachzuweisen. Für Wohnungen und Garagenplätze sind jeweils eigene Kostenzusammenstellungen vorzulegen.

Die Überprüfung dieser Endabrechnung (Kostenfeststellung) wurde zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH nicht vom Technischen Dienst sondern vom Referat mehrgeschossiger Wohnbau durchgeführt. Die Ergebnisse werden wiederum in der Fachanwendung⁶⁸ erfasst und ein Vergleich der Gesamtsummen dargestellt. Eine technische Beurteilung der abgerechneten Leistungen bzw. ein vertiefter Kostenvergleich⁶⁹ erfolgt nicht.

⁶⁶ Die Daten werden in der Fachanwendung WOAZ tabellarisch im Arbeitsblatt „Kostenermittlung“ erfasst.

⁶⁷ inkl. der zugehörigen Rechnungskopien

⁶⁸ Die Daten werden tabellarisch im Arbeitsblatt „Endabrechnung“ erfasst.

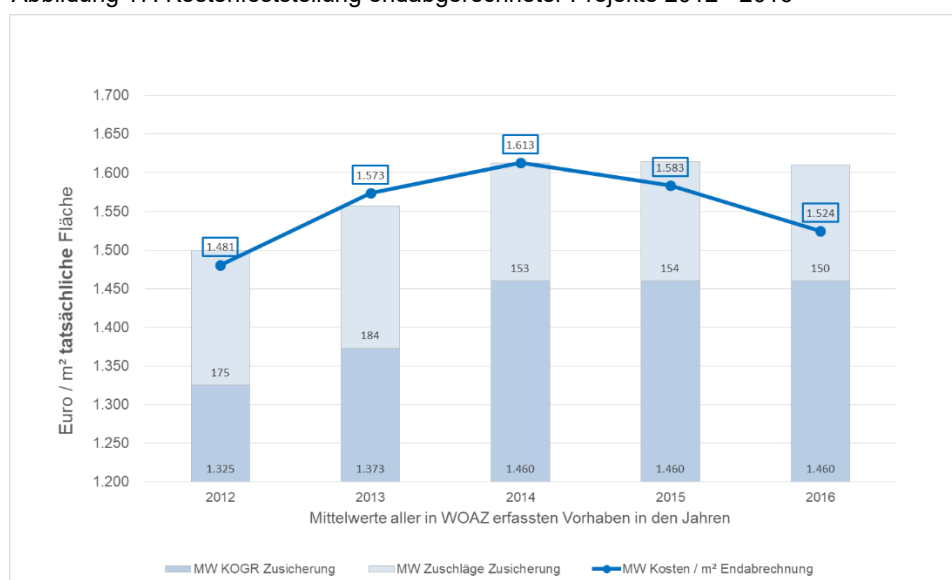
⁶⁹ z. B. auf Ebene der Einzelgewerke

- 37.2.** Der LRH bewertet die Erstprüfung der Projekte durch den Technischen Dienst als notwendig und zweckmäßig.

Kritisch sieht er allerdings, dass die Endabrechnungen der geförderten Projekte nicht wiederum vom Technischen Dienst geprüft werden. Ein Vergleich der beauftragten mit den tatsächlich abgerechneten Kosten auf Ebene der Kostengruppen würde Kostenverschiebungen und Mehrkosten ersichtlich machen. Er regt daher eine gesamthafte Kostenkontrolle durch das Referat Technischer Dienst an.

- 38.1.** Im Rahmen der Prüfung hat die Abteilung WO eine Auswertung der Gesamtkosten der in der Fachanwendung erfassten⁷⁰ endabgerechneten Förderprojekte erstellt. Für den Sektor Mietwohnungen der Kategorie 10 - 19 Wohneinheiten zeigte sich folgendes Bild:

Abbildung 17: Kostenfeststellung endabgerechneter Projekte 2012 - 2016



Quelle: LRH-eigene Darstellung - auf Basis der Auswertung aus WOAZ

Vor dem Jahr 2014 ist ein jährlicher Anstieg ersichtlich, welcher 2013 dann zu einer Anhebung der Kostenobergrenzen geführt hat. Ab 2014 zeigt sich, dass die durchschnittlichen tatsächlichen Gesamtbaukosten – entgegen der Indexsteigerung – jährlich geringfügig sanken. Im Mittel lagen sie 2,5 Prozent unter dem aus Baukostenobergrenze und Förderzuschlägen (für energetische Anforderungen) errechneten Kostenlimit. Grundsätzlich kamen aber die tatsächlichen Herstellungskosten meist sehr nahe an der Obergrenze zu liegen.

- 38.2.** Für den LRH stellt die Auswertung der Endabrechnungen eine Möglichkeit dar, einen Überblick über den wirtschaftlichen Erfolg der gesetzten Maßnahmen zu erhalten. Die Auswertung zeigt zum einen, dass die Gesamtkosten in den letzten Jahren im Mittel tendenziell gleichblieben bzw. leicht gesunken sind, zum anderen kann daraus – für die letzten Jahre – eine kostendämpfende Wirkung der gesetzten Maßnahmen abgeleitet werden.

⁷⁰ Aus dem Jahr 2012 wurden nur wenige Projekte erfasst.

Der LRH empfiehlt daher, vermehrt die Möglichkeiten interner Auswertungen zu nutzen und die Erkenntnisse z. B. bei zukünftigen Überlegungen im Bereich der Kostenobergrenzen zu berücksichtigen.

- 39.1.** Im Formularwesen der WBF werden z. B. bei der Berechnung der förderbaren Flächen oder bei der Zusammenstellung der Baukosten (Fördernachweis) Begriffe und Definitionen verwendet, welche nicht den kongruenten Begriffsdefinitionen der jeweiligen ÖNORMEN entsprechen. Auch der Standardausstattungskatalog legt eigene Begriffe und Definitionen fest, verweist allgemein aber auf die in Zusammenhang stehenden gültigen Normen.

Der aktuelle Fördernachweis listet die Gewerke ohne Gliederung z. B. nach Kostengruppen⁷¹ auf. Der früher verwendete Nachweis enthielt zusätzlich noch die Auswirkung der Endabrechnung auf die Finanzierung und den flächenmäßigen Kostenkennwert.

- 39.2.** Der LRH regt generell eine Prüfung aller im Bereich der WBF verwendeten Formulare hinsichtlich der Durchgängigkeit und Konformität der verwendeten Begriffsdefinitionen an.

Eine Aufgliederung der Bauwerkskosten in die einzelnen Leistungsbereiche (Rohbau, Ausbau und Technik) würde es möglich machen, signifikante Kostensteigerungen infolge von Anforderungs- und Qualitätsänderungen bis in die einzelnen Gewerke zu erkennen und etwaige Kostentreiber zu identifizieren.

Kostenverschiebungen oder eine sich ändernde Verteilung der Baukosten beeinflussen nicht nur die Gesamtkosten sondern wirken sich möglicherweise auch auf die Nutzungsdauer von Wohngebäuden aus. Dies kann zu steigenden Investitionen beim Gebäudebetrieb und bei der Gebäudeerhaltung⁷² führen und dadurch die Wohnkosten verteuern.

Sanierungsförderung

- 40.1.** Das Land OÖ sieht die Sanierung als veritable Alternative zum Neubau, welche viele positive ökonomische, ökologische und soziale Effekte hat:

- Entgegenwirken der Verödung von Ortskernen durch deren Wiederbelebung
- sparsamer Umgang mit Bauland und
- Wegfall der Notwendigkeit, neue Infrastrukturen zu errichten.⁷³

Die Kernelemente der Sanierungsförderung sind in der Oö. Wohnhaus-sanierungs-Verordnung I und II 2012 geregelt; sie sind im Überblick der Anlage 5 zu entnehmen.

Als Folge des Kyoto-Protokolls übernahm Österreich die Verpflichtung zur Reduktion von Treibhausgasen. Im Rahmen von Maßnahmenprogrammen wurden (wenig spezifische) Maßnahmen definiert, die von den Ländern im

⁷¹ gemäß Pkt. 4.3.5 der ÖNORM B 1801-1

⁷² vgl. ARGE e.V., Walberg D. : Kostentreiber für den Wohnungsbau

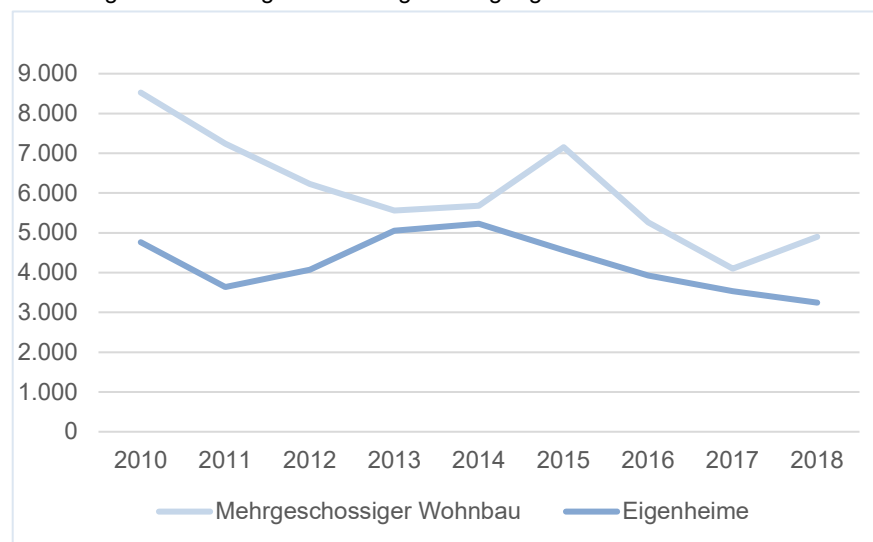
⁷³ Siehe etwa die Broschüre „Wohnhaussanierung“ (Stand Jänner 2018), Seite 3.

Rahmen der WBF umzusetzen waren.⁷⁴ Dazu gibt es ein laufendes Reporting durch den Bund.⁷⁵

Die Sanierungsförderung ist vom Grundsatz getragen, dass die Förderung umso höher ist, je mehr energetische Verbesserungen erreicht werden. Daneben werden punktuell auch Anreize gesetzt, Altbestand durch Neubauten zu ersetzen oder in bestehenden Gebäuden zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Anzahl an Förderungsbewilligungen (nach Wohneinheiten) nahm – wie die folgende Grafik zeigt – in den letzten Jahren tendenziell ab:

Abbildung 18: Sanierung – Förderungsbewilligungen 2010 - 2018



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Abteilung WO

Im mehrgeschossigen Wohnbau stiegen die Sanierungen im Jahr 2018 wieder an, die Gründe dafür waren in der Abteilung WO zum Prüfungszeitpunkt nicht bekannt.

Laut Angabe der Abteilung WO wurden zum Prüfungszeitpunkt die beiden Sanierungsverordnungen aus 2012 überarbeitet.

Als Gründe für die in den letzten Jahren tendenziell abnehmenden Sanierungszahlen werden seitens der Abteilung WO genannt:

- GBV haben ihre Bestände (Mindestalter 20 Jahre) mittlerweile durchsaniert
- Sanierungen erfolgen mitunter ohne Inanspruchnahme der WBF, da die Regelungen und die Auflagen zu kompliziert/arbeitsaufwändig sind

⁷⁴ Die Sanierungsförderung und deren Zielsetzungen werden im Zusammenhang mit dem Pariser Klimaschutzabkommen und dessen Konkretisierung in EU- und innerstaatlichen Normen zu schärfen sein. Dazu finden zum Prüfungszeitpunkt Bund-Länder-Verhandlungen statt.

⁷⁵ Der zuletzt publizierte Bericht des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus „Maßnahmen im Gebäudesektor 2016 – Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung BGBL. II Nr. 251/2009“ (Dezember 2017), Seite 7 ff, konstatiert einen Trend zur fortschreitenden Emissionsreduktion bei CO₂, weist aber auch darauf hin, dass die durch die Wohnbauförderung angestoßene Einsparung 2016 geringer als im Jahr zuvor war.

- die äußeren Einflussfaktoren (z. B. Energiepreise) schaffen keine Anreize zu sanieren und die Förderanreize sind nicht stark genug („mangelnde Wirtschaftlichkeit der Sanierungsinvestition“)

Als mögliche Ansatzpunkte, wie man dem negativen Trend begegnen kann, wurden dem LRH in der Prüfung genannt:

- die Einkommensgrenzen zu erhöhen oder abzuschaffen, um den potentiellen Kundenkreis zu erhöhen
- die Förderung noch weiter zu attraktivieren (insb. bessere Fördersätze)

40.2. Aus Sicht des LRH sollte, da eine gesamthafte Wohnraumsanierung insgesamt viele positive Wirkungen erzeugen kann, die Abteilung WO

- die bestehenden Sanierungspotentiale erheben und
- auf Basis definierter Ziele eine Umsetzungsstrategie entwickeln.

Der LRH sieht es durchaus als herausfordernd an, mit den Mitteln der WBF allein die Nachfrage signifikant anzukurbeln. Experten regen zusätzliche Mechanismen an, die den allgemeinen „Sanierungsdruck“ steigern. Das wären etwa:

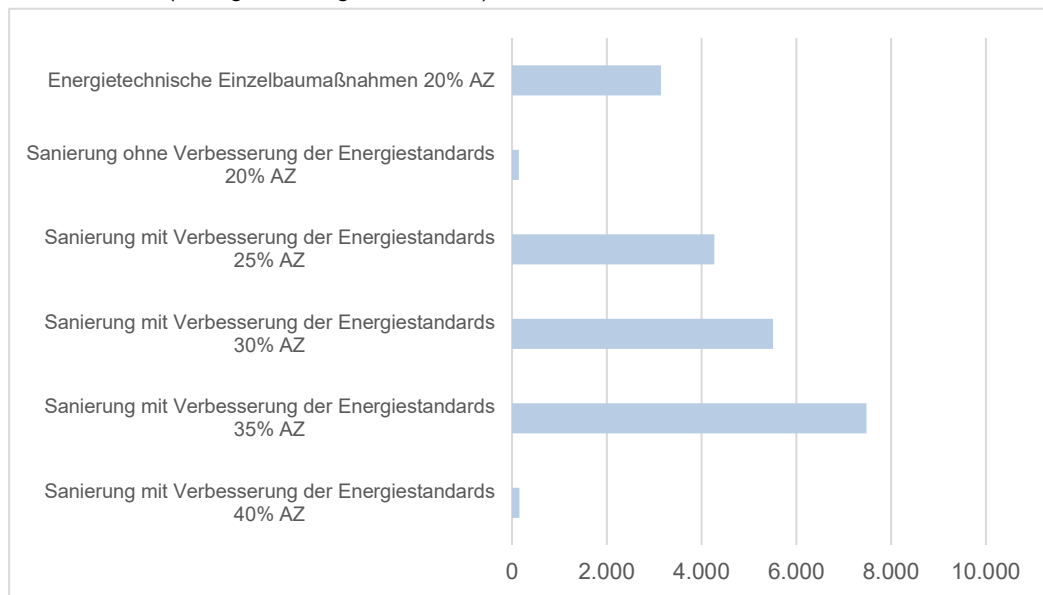
- die Schaffung baurechtlich-energetischer Mindeststandards im Baubestand mit entsprechenden Anpassungsfristen und/oder
- die gezielte Verteuerung bestimmter Energieformen durch eine Ökologisierung des Steuersystems

Diese „gesamthafte Sicht“ würde allerdings ein gesamtstaatliches Vorgehen erfordern.

41.1. Eine Aufteilung der Sanierungsbewilligungen nach den unterschiedlichen Förderungstatbeständen⁷⁶ und Angabe der Höhe des jeweiligen Annuitätzuschusses zeigt folgendes Bild:

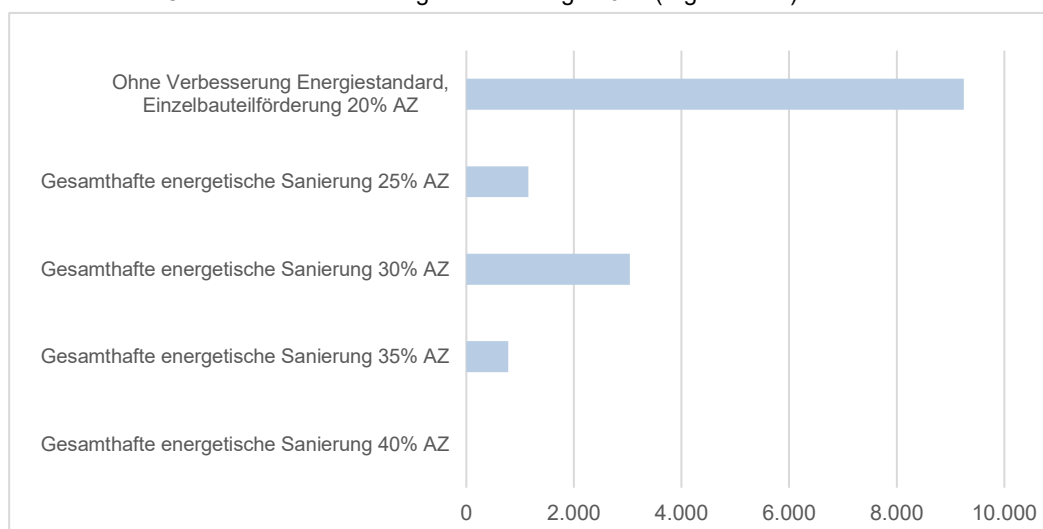
⁷⁶ Die Bewilligungszahlen beziehen sich auf Bestandsanierungen, nicht aber auf Zu- oder Ersatzbauten. Die Zahlen im mehrgeschossigen Wohnbau betreffen sanierte Wohneinheiten, die der Eigenheime beziehen sich auf Gebäude (Wohnhäuser).

Abbildung 19: Förderungsbewilligungen 2014 - 2018 nach Fördertatbeständen gemäß Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2012 (mehrgeschossiger Wohnbau)



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Abteilung WO

Abbildung 20: Förderungsbewilligungen 2014 -2018 nach Fördertatbeständen gemäß Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012 (Eigenheime)



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Abteilung WO

41.2. Aus der Aufteilung nach Förderungstatbeständen ist ersichtlich, dass im Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaus der größere Teil der Förderungswerber einen Annuitätenzuschuss von 30 bzw. 35 Prozent beantragten. Da ein höherer Prozentsatz nur mit zunehmender Sanierungstiefe erlangt werden kann, zeigen die Bewilligungszahlen, dass im

mehrgeschossigen Wohnbau energetisch höherwertige Verbesserungen gefördert wurden.⁷⁷

Demgegenüber überwog bei den Wohnhäusern mit maximal drei Wohneinheiten (Eigenheime) bei weitem die Sanierung ohne Verbesserung der Energiestandards oder die Einzelbauteilförderung. Im Sinne der Forcierung des Klimaschutzes sollten daher vor allem in diesem Fördersegment stärkere Anreize in Richtung einer gesamthaften Sanierung gesetzt werden und für energetisch wenig wirksame Sanierungsmaßnahmen die Fördersätze reduziert werden.

Unabhängig von der Sanierungsförderung aus Wohnbauförderungsmitteln des Landes gewährt der Bund im Rahmen seiner jährlichen Sanierungsoffensive Förderungen für thermische Sanierungen (sogenannter „Sanierungsscheck“). Im Sinne der Kundenorientierung sollte die Zusammenarbeit zwischen dem Bund (bzw. der Kommunalkredit Public Consulting GmbH) und dem Land OÖ (Abteilung WO) zumindest soweit institutionalisiert und harmonisiert werden, dass der Förderungswerber keine getrennten Förderungsanträge und Nachweise erbringen muss.

Strategische Handlungsfelder

Raumordnung und Regionalplanung

- 42.1.** Im Arbeitsübereinkommen zwischen den beiden Koalitionspartnern ÖVP und FPÖ aus dem Jahr 2015 (siehe Berichtspunkt 8) wurde vereinbart, ein Modell zur Begrenzung der Grundkosten im geförderten Wohnbau zu entwickeln. Ein derartiges Modell lag zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vor.
- 42.2.** Aus Sicht des LRH finden sich dazu Ansatzpunkte in der Raumordnung. Der Bereich der örtlichen Raumordnung (z. B. Berücksichtigung in den örtlichen Entwicklungskonzepten, entsprechende Widmungen, Maßnahmen der Vertragsraumordnung) und die strategischen Ziele der überörtlichen Raumordnung des Landes (z. B. Landesraumordnungsprogramme, Verstärkung des Fokus auf regionale Sichtweisen – Stichwort „Weg vom Kirchturmdenken“) würden mehrere Möglichkeiten bieten, die Dynamik der Preisentwicklung bei Grundstücken zu bremsen.

Der LRH empfiehlt der Abteilung WO, gemeinsam mit der für Raumordnung zuständigen Abteilung des Landes Maßnahmen zu entwickeln, die (wenn zum Teil auch nur langfristig) kostendämpfend auf die für den geförderten mehrgeschossigen Wohnbau benötigten Grundstücke wirken.

- 43.1.** Die Neubau- und Sanierungsförderung beeinflusst neben den wirtschaftlichen und sozialpolitischen Bereichen auch klima- und energiepolitische sowie raumplanerische Fragen. Klima- und energiepolitische Ziele fließen vor allem über die EU-Gebäuderichtlinie und die Vereinbarungen gemäß

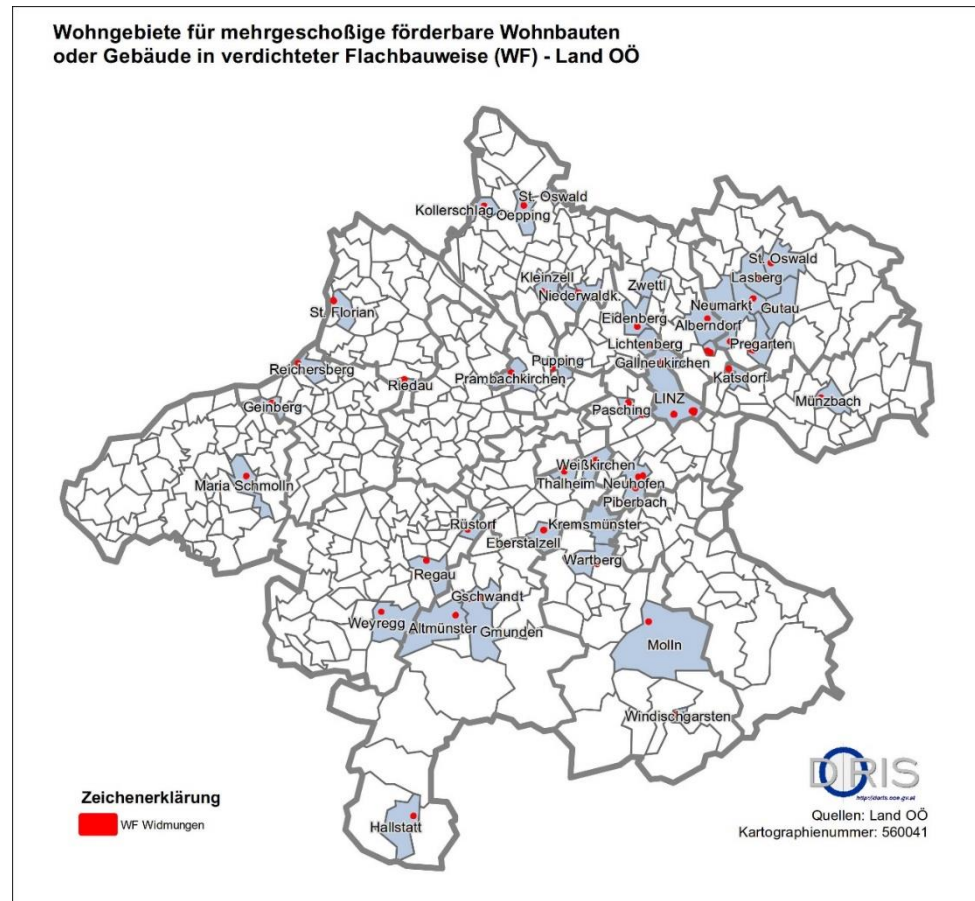
⁷⁷ Allerdings erfolgte die Zunahme der Förderungsbewilligungen im Jahr 2018 gegenüber 2017 am stärksten bei den Förderungen mit einem Annuitätenzuschuss von 25 Prozent, also mit einer energetisch eher geringeren Verbesserung.

Art. 15a B-VG in die WBF ein. Durch seine räumliche Verdichtung beeinflusst der mehrgeschossige Wohnbau die Entwicklung der näheren Umgebung des Bauplatzes.

Die Oö. Raumordnung⁷⁸ hat durch die Widmungskategorie WF⁷⁹ für die Gemeinden die Voraussetzung geschaffen, explizit Flächen für derartige Bauten vorzusehen und damit gezielt die Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

Eine aktuelle Auswertung (Stand 2018) dieser Widmungskategorie zeigt folgendes Bild:

Abbildung 21: Gewidmete Flächen der Widmungskategorie WF in OÖ



Quelle: DORIS

⁷⁸ durch das Oö Raumordnungsgesetz 1994 – Oö. ROG 1994 idgF

⁷⁹ Wohngebiet für mehrgeschossige förderbare Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (gemäß Anlage 1 LGBl. Nr. 26/2016 - Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016)

Zum Stand 2018 waren in 43 Gemeinden⁸⁰ ca. 564.000 m² Bauland mit dieser Widmungskategorie⁸¹ versehen, davon waren – nach einer Auswertung der verfügbaren Orthofotos – insgesamt rd. 300.000 m² unbebaut. Alleine auf die Stadt Linz entfallen davon 120.000 m², sodass für die ö. Gemeinden 180.000 m² verbleiben.

Im Rahmen des Förderansuchens ist eine Beurteilung des Bauplatzes vorgesehen. Eine differenzierte Bewertung des Standortes hinsichtlich der Standorteignung (z. B. Widmungskategorie) wird nicht durchgeführt. Ökonomische, soziale oder ökologisch nachhaltige Kriterien werden nicht abgefragt. Die Eignungsprüfung hat – nach Auskunft der Abteilung WO – durch den Bauwerber bzw. vorgelagert durch die Standortgemeinde zu erfolgen.

- 43.2.** Der LRH sieht in einer verstärkten Nutzung spezieller Widmungskategorien eine Möglichkeit, zukünftig für den geförderten Wohnbauten geeignete Flächen zu sichern und deren Standortqualität zu erhöhen. Durch ergänzende baulandmobilisierende Maßnahmen – wie z. B. die Vertragsraumordnung⁸² – kann zusätzlich das Angebot an verfügbarem Bauland erhöht werden.

Er empfiehlt, in Zukunft verstärkt Bauland- und Bebauungserfordernisse (z. B. spezielle (Sonder-)Widmungen für förderbaren Wohnbau) und raumplanerische Kriterien hinsichtlich Zentralität und Erreichbarkeit (z. B. ÖPNV-Anbindung, Entfernung zu Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen) sowie Vorgaben zur Siedlungsentwicklung in den Verordnungen zur WBF zu verankern und diese Kriterien bei der Feststellung der Förderungswürdigkeit von Projekten zu beurteilen (siehe Berichtspunkt 26).

Aus Sicht des LRH sollte die Raumordnung im Rahmen der Umsetzung der strategischen Ziele und Maßnahmen die Festlegung derartiger Widmungskategorien unterstützen bzw. im Rahmen der Beratung der Gemeinden (Vorberatungen der Abteilung vor Verfahrenseinleitung) verstärkt auf deren Verwendung hinweisen. Der LRH geht davon aus, dass sich diese Widmungseinschränkung auch preisdämpfend auf die Grundstückspreise auswirkt.

Bodenverbrauch

- 44.1.** Durch exzessiven Bodenverbrauch und zunehmende Bodenversiegelung besteht die Gefahr, die Versorgungssicherheit mit einheimischen Lebensmitteln zu gefährden und die negative Wirkung von Umweltereignissen zu verstärken. Daher werden in der politischen⁸³ und zivilgesellschaftlichen

⁸⁰ inkl. der Stadtgemeinde Linz

⁸¹ Gesamtbetrachtung der drei erfassten Teilbereiche Wohngebiet für förderbaren mehrgeschossigen Wohnbauten oder Gebiete in verdichteter Flachbauweise, Wohngebiet für mehrgeschossigen förderbaren Wohnbauten – Bestand und Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise - Bestand.

⁸² durch welche Grundeigentümer vor einer Baulandwidmung vertraglich zu raumplanerisch gewünschten Maßnahmen verpflichtet werden können

⁸³ Siehe etwa Unterlagen zu Pressekonferenzen (Landeskorrespondenz) von LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner vom 8.1.2019 oder LR Max Hiegelsberger vom 5.9.2017.

Diskussion Maßnahmen vorgeschlagen, um diese Entwicklung einzubremsen.

Auch wenn es sich dabei primär um Themen der Raumordnungspolitik handelt, bestehen viele Möglichkeiten, wie im Rahmen der Wohnbauförderung gezielte Förderanreize gesetzt werden können:

- Stärkere Förderung der Revitalisierung leerstehender Industrie-, Gewerbe- und Wohnimmobilien
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Projekte wären nur noch dann zu fördern, wenn keine angemessenen Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind
- Obergrenzen für Flächeninanspruchnahme (z. B. maximale Parzellengröße als Fördervoraussetzung)
- Verstärkt in die Höhe bzw. in die Tiefe bauen
- Stärkere Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, da dieser weniger Flächen in Anspruch nimmt

Zum Teil sehen die oö. Wohnbauförderungsprogramme bereits Anreize vor. Das sind beispielsweise:

- Förderungen für den Abbruch eines Wohnhauses bei gleichzeitigem Neubau eines Eigenheims mit höchstens zwei Wohnungen
- Förderung für Erweiterungen durch Ein- und Zubau sowie zur Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden
- In den Wirtschaftlichkeitskriterien aus 2014 wird im mehrgeschossigen Wohnbau die verpflichtende Errichtung eines dritten Vollgeschosses vorgegeben; umgekehrt wird seit Anfang 2019 die Errichtung von Tiefgaragenplätzen nicht mehr gefördert
- Erhöhung des Förderungsdarlehens bei der Errichtung einer Reihen- oder Doppelhausanlage, sofern die jeweils zugeordneten Grundstücke im Durchschnitt 400 m² nicht übersteigen

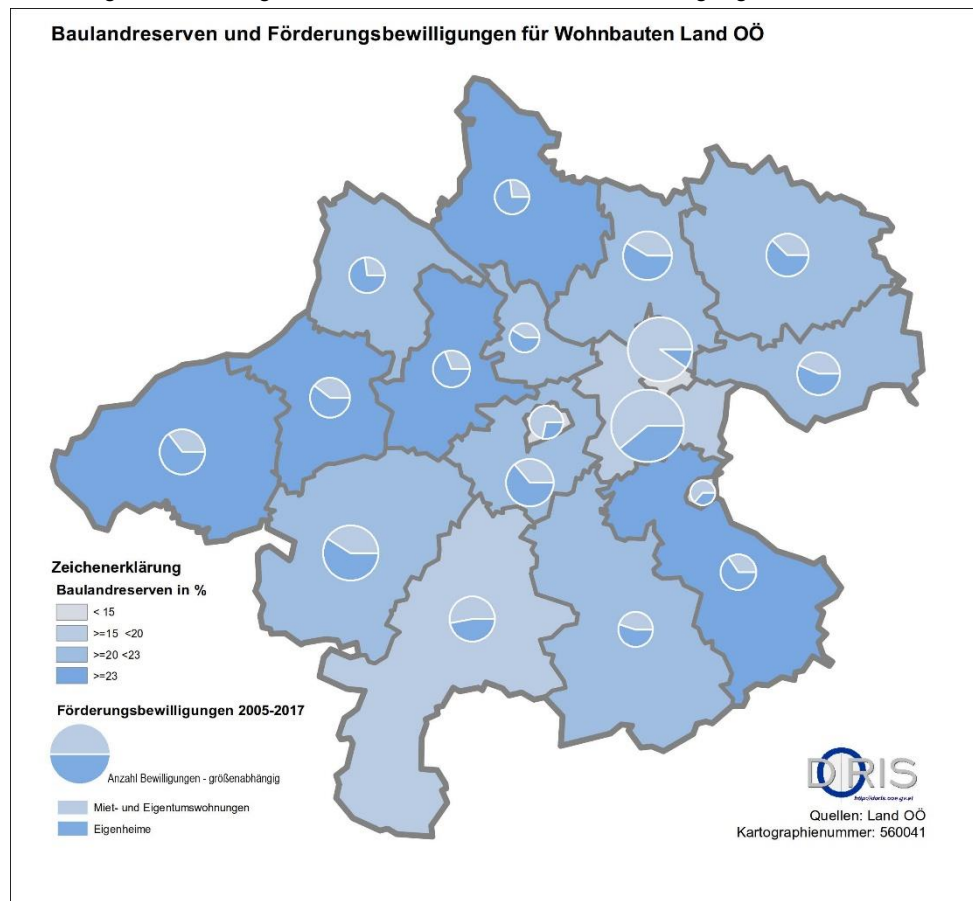
44.2. Der LRH begrüßt die bestehenden Anreize. Aus seiner Sicht könnten diese aber ambitionierter und wirkungsorientierter gestaltet werden (z. B. durch die Festlegung maximaler Grundstücksgrößen, stärkere Verschränkung mit dem öffentlichen Verkehr). Aus Sicht des LRH wäre es auch zielführend, die Eigenheimförderung zumindest auf verdichtete Bauweisen mit geringerem Bodenverbrauch (z. B. Doppel- und Reihenhäuser) zu beschränken.

45.1. Mit der Neufassung der Oö. Eigentumswohnungs-Verordnung 2019 wurde die bestehende Verpflichtung zur Errichtung eines dritten Vollgeschosses in die Verordnung übernommen.

Zum Stand 2018 listet die Abteilung Raumordnung für Oberösterreich in der Widmungskategorie „Wohngebiet (W)“ eine Baulandreserve von ca. 5.777 ha auf. Dies entspricht einem Anteil von 21 Prozent der gesamt gewidmeten Baulandflächen.

Eine bezirkswise Auswertung (in Prozent) zeigt folgende Verteilung in OÖ:

Abbildung 22: Verteilung von Baulandreserven und Förderbewilligungen



Quelle: DORIS

Die Abbildung zeigt, dass in den ländlich strukturierten Siedlungsräumen noch hohe Baulandreserven ausgewiesen werden. In den vorwiegend ländlich geprägten Bezirken überwiegt auch der Anteil der geförderten Eigenheime. In den Zentralräumen mit teils geringer Baulandreserve überwiegt hingegen der mehrgeschossige Wohnbau.

- 45.2.** Der LRH sieht in der Eingrenzung des Bodenverbrauchs eine wesentliche Einflussgröße, um eine nachhaltige Entwicklung des Lebensraumes zu erreichen. Seiner Ansicht nach kann auch die WBF z. B. durch die Kopplung an raumplanerische Kriterien⁸⁴ als ein wirksames Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung genutzt werden. Durch eine gezielte Förderung von Gebäuden in kompakten, flächensparenden Siedlungsgebieten oder der Erneuerung bestehender Siedlungsgebiete durch Nachverdichtung und energetische Sanierung können effiziente Siedlungsstrukturen forciert werden. Diese Steuerungsmöglichkeiten werden bisher aber kaum genutzt.

⁸⁴ vgl. Motivenbericht Landesraumordnungsprogramm Oberösterreich, Stand September 2016

Leistungen der Gemeinden

46.1. Impulsgeber für die Initiierung und Umsetzung von Wohnbauvorhaben der GBV sind häufig Gemeinden, die einen regionalen Bedarf nach geförderten Wohnbauten kommunizieren. Im Zuge der Projektrealisierung werden sie als Baubehörde erster Instanz tätig. Auch die Bereitstellung kommunaler Infrastruktur (z. B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrsflächen) ist Aufgabe der Kommunen.

§ 4 Oö. WFG 1993 führt aus, dass Gemeinden – unter Berücksichtigung ihrer Finanzkraft – die Errichtung geförderter Wohnungen, Eigenheime und Wohnheime (finanziell) unterstützen sollen, indem sie

- Baugrundstücke preisgünstig den Förderungswerbern bereitstellen oder das Baurecht an Baugrundstücken gegen Entrichtung eines niedrigen Bauzinses einräumen,
- Beiträge zu den Anschließungskosten leisten,
- auf Anliegerleistungen verzichten, soweit dies nach der Oö. Bauordnung zulässig ist,
- bei den Finanzierungskosten den Förderungswerbern Hilfestellungen gewähren.

Die Abteilung WO verfügte zum Prüfungszeitpunkt über keine Übersicht über tatsächlich erbrachte Leistungen von Gemeinden.

Die Höhe der Gebühren für die Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur beeinflusst unmittelbar auch die Wohnkostenbelastung. Wie der LRH im Rahmen seiner Initiierungsprüfung „Finanzierung der Abwasserbeseitigung in Oberösterreich“⁸⁵ feststellte, trägt das Land aufgrund der von ihm festgesetzten und jährlich nach bestimmten Parametern valorisierten Mindestgebühr dazu bei, dass viele Gemeinden einen Gewinn bzw. Überschuss erwirtschaften.⁸⁶ Abgesehen davon, dass diese Vorgangsweise zu den Vorgaben des Finanzausgleichsgesetzes und der Judikatur des VfGH in einem Spannungsverhältnis stehen, verteuert sie in diesen Gemeinden die Wohnkostenbelastung.

46.2. Eine Verpflichtung der oö. Gemeinden ist aus § 4 Oö. WFG 1993 nicht abzuleiten. Der LRH empfiehlt der Abteilung WO aber, gemeinsam mit der Direktion Inneres und Kommunales (IKD) Möglichkeiten auszuloten, welche Unterstützungsleistungen den Gemeinden zugemutet bzw. seitens der IKD als sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig eingestuft werden können.

⁸⁵ Prüfbericht des LRH „Finanzierung der Abwasserbeseitigung in Oberösterreich“ vom 6.7.2017, Berichtspunkt 5

⁸⁶ Siehe etwa „Branchenbild der österreichischen Abwasserwirtschaft 2016, Abb. 36 auf Seite 39, welche zeigt, dass die mittlere jährliche Abwassergebühr in Oberösterreich mit am höchsten ist.

Aufsicht des Landes über gemeinnützige Bauträger

47.1. Das der Oö. Landesregierung gemäß § 29 WGG zukommende Aufsichtsrecht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen wird von der Abteilung WO wahrgenommen.⁸⁷ Die Aufsichtsbehörde ist unter anderem berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Gebarung zu überprüfen und die Abstellung von Mängeln zu verlangen sowie Berichte zu einzelnen Geschäftsfällen einzuholen. Überdies ist das Land berechtigt, Prüfungen vorzunehmen, wobei sie sich dabei des Revisionsverbandes oder privater Sachverständiger bedienen kann.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen, unabhängig von ihrer Rechtsform, der genossenschaftlichen Revisionsprüfung durch einen Revisionsverband. Die Prüfungen der 27 GBV mit Sitz in Oberösterreich erfolgen jährlich (sogenannte Pflichtprüfungen). Vertreter der Abteilung WO nehmen an den Schlussbesprechungen teil; nach Abschluss der Revisionsprüfungen wird der Abteilung WO der Prüfbericht zur Kenntnis gebracht.

Eigene Prüfungen führte die Abteilung WO nicht durch; sah sie einen Bedarf, beauftragte sie den Revisionsverband mit einer Sonderprüfung. Im Jahr 2017 ersuchte die Abteilung WO aufgrund eines Anlassfalles, bei der jährlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2016 einen Schwerpunkt auf die Frage des Umfangs und die Wirtschaftlichkeit der „Ausnahmegeschäfte“ und Nebengeschäfte zu legen.

Anfang 2019 startete die Abteilung WO ein Projekt mit dem Ziel, die Aufsicht, und dabei insbesondere die Kooperation mit dem Revisionsverband, zu optimieren.

47.2. Die Überwachung der Einhaltung der Förderbedingungen liegt in der Verantwortung einer fördergebenden Stelle. Im System der WBF sind für den Förderungsnehmer Pflichten über einen sehr langen Zeitraum auferlegt (z. B. Einhaltung Einkommensgrenzen, Belastungsobergrenzen, vom WGG abweichende Höchstgrenzen der Eigenmittelverzinsung).

Der LRH weist darauf hin, dass die Abteilung WO Maßnahmen zu setzen hat, mit denen (durch die Abteilung WO selbst oder beauftragte Dritte) die Einhaltung der Förderbedingungen nachvollziehbar überwacht wird. Im Sinne des Präventionsgedankens wären zumindest stichprobenweise Überprüfungen vorzusehen.

48.1. § 7 WGG definiert den zulässigen Geschäftskreis einer GBV. Dazu zählen die in Abs. 1 und 2 angeführten Hauptgeschäfte als Kernbereich der gemeinnützigen Bau- und Verwaltungstätigkeit (insb. Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen sowie damit zusammenhängende Geschäfte sowie Sanierungen größeren Umfangs). Diese sind von jeder GBV überwiegend zu betreiben. Daneben gibt es die sogenannten Nebengeschäfte, die – zumindest in einem abstrakten – Zusammenhang mit den grundlegenden Zielsetzungen gemeinnütziger

⁸⁷ Die Judikatur geht nicht nur von einem Recht, sondern auch von einer Verpflichtung der Landesregierung aus, die gesamte Geschäftsführung der gemeinnützigen Bauvereinigungen umfassend – und nicht nur nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit – zu prüfen (siehe etwa VwGH 23.2.1988, 87/05/0189).

Unternehmenstätigkeit stehen und unterstützende oder ergänzende Funktion haben müssen. Andere als die in Abs. 3 aufgezählten Nebengeschäfte stehen unter einem „Verbot mit Erlaubnisvorbehalt“, bedürfen also der Zustimmung der Landesregierung als Aufsichtsbehörde.⁸⁸

Voraussetzung für die Zustimmung der Landesregierung ist, dass es sich um ein in Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung notwendig werdendes Geschäft handelt. Mit solchen Geschäften soll der GBV ermöglicht werden, auf konkrete Einzelfallsituationen mit Unternehmenstätigkeit reagieren zu können. Die aufsichtsbehördliche Zustimmung hat sich dabei sowohl an der wettbewerbsregulierenden Funktion des WGG in Abgrenzung zur gewerblichen Bauwirtschaft wie auch an der Daseinsvorsorgezielsetzung des WGG und damit seinen Schutzinteressen für die Funktionsfähigkeit des gemeinnützigen Sektors zu orientieren.⁸⁹

Bei der Durchsicht der Genehmigungsakte zeigt sich, dass einige GBV laufend und in größerer Zahl um die Zustimmung der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Durchführung von Geschäften gemäß § 7 Abs. 4 WGG ansuchen. Dabei handelte es sich vielfach um

- die Durchführung von Leistungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben Dritter (z. B. Generalübernehmerleistungen oder Bauaufsichten bei kommunalen Investitionsvorhaben) und
- die Übernahme von Hausverwaltungen.

48.2. Auch Sicht des LRH setzt das WGG der Genehmigung von Ausnahmegeschäften gewisse Grenzen und stellt auf die Notwendigkeit des Zusatzgeschäftes ab. Wann ein Geschäft im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung notwendig ist, bestimmt sich nach Effizienzkriterien (§ 23 WGG) und ob diese Geschäfte einen Beitrag zur Erfüllung der gemeinwohlorientierten Kernaufgaben leisten.

Der LRH empfiehlt der Abteilung WO, im Rahmen des Anfang 2019 gestarteten Projektes ihre Aufsichts- und Genehmigungspraxis zu evaluieren und dabei zu standardisieren, unter welchen Voraussetzungen und auf Basis welcher Informationen und Unterlagen die Genehmigung von Ausnahmegeschäften erteilt werden kann bzw. auch die Grenzen der Bewilligungsfähigkeit zu konkretisieren.

⁸⁸ So etwa Geschäfte gemäß § 7 Abs. 4, 4a und 5 WGG

⁸⁹ Holoubek/Hanslik in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar² (2014), RZ 9 zu § 7 WGG

ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

49.1. Nachstehend fasst der LRH die Empfehlungen an die geprüfte(n) Stelle(n) zusammen.

49.2. Empfehlungen:

- a) Da in Oberösterreich die Betriebskosten je m² bei den GBV-Wohnungen höher sind als bei anderen Hauptmietverhältnissen, sollte die Abteilung WO die Entwicklung der Betriebskosten und deren Ursachen analysieren und im Einvernehmen mit den GBV kostendämpfende Maßnahmen entwickeln. (Berichtspunkt 4.2.)
- b) Die Mietpreise steigen stärker als der VPI sowie der Baukostenindex. Um der Mietpreisentwicklung gegensteuern zu können, sollte die Abteilung WO in einem ersten Schritt gemeinsam mit den GBV die wesentlichen Ursachen für diese Entwicklung erheben. (Berichtspunkt 5.2.)
- c) In der Oö. WBF ist nicht definiert, was unter dem Begriff des „leistbaren Wohnens“ verstanden wird. Im Sinne einer wirkungsorientierten Vorgangsweise sollte die Abteilung WO daher gerade zu diesem zentralen Aspekt der WBF messbare Ziele festlegen und die Zielerreichung einem laufenden Controlling unterziehen. (Berichtspunkt 7.2.)
- d) Aufgrund der Bedeutung des Marktanteils des geförderten Wohnbaus an der gesamten Wohnbauleistung verfügt die WBF über ein hohes Steuerungs- bzw. Gestaltungspotential. Dieses sollte das Land noch umfassender nützen. Dazu wird es erforderlich sein, die strategische Arbeit zu verstärken. (Berichtspunkt 9.2.)
- e) Da Barzuschüsse bei Sanierungsmaßnahmen gut angenommen werden, sollte die Abteilung WO im Zusammenwirken mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen Möglichkeiten prüfen, dieses Förderinstrument verstärkt einzusetzen. (Berichtspunkt 13.2.)
- f) Das Land sollte in den Bereichen mehrgeschossiger Wohnungsneubau, Altersgerechtes Wohnen und Junges Wohnen die Umstellung der Fördermodalitäten von Förderungsdarlehen des Landes auf Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes prüfen. (Berichtspunkt 14.2.)
- g) Damit geförderte Wohnungen im Zeitablauf eher günstiger und nicht teurer als Neubauwohnungen werden, sollte das Land die Annuitätenpläne möglichst in Richtung gleichbleibender Annuitäten weiter entwickeln und die damit zusammenhängenden Belastungsobergrenzen im geförderten Wohnungsneubau neu regeln. (Berichtspunkt 15.2.)
- h) Solange die günstige Marktzinslage anhält, sollte das Land alle Möglichkeiten nutzen, die langjährige Bezuschussung von Zinsen und Annuitäten weiter zu verringern und substituierende Darlehen möglichst vermeiden. (Berichtspunkt 16.2.)

- i) Da es im Bereich der WBF eine ganze Reihe von langfristigen Verbindlichkeiten und Forderungen gibt, die bisher in diversen Nachweisen zum Voranschlag bzw. Rechnungsabschluss evident zu halten waren, sollte sich die Abteilung WO möglichst rasch mit den Vorgaben der VRV 2015 auseinandersetzen und offene Fragen mit der Direktion Finanzen abklären. In diesem Zusammenhang wird auch auf einen offenen Abschreibungsbedarf in der Heimförderung (13,9 Mio. Euro) hingewiesen. (Berichtspunkt 16.2.)
- j) Die Abteilung WO sollte im Rahmen der Aufsicht über die GBV zumindest stichprobenweise die Auswirkungen der vorzeitigen Darlehensrückzahlungen auf die Mieten überprüfen bzw. deren nähere Überprüfung durch den Revisionsverband veranlassen. (Berichtspunkt 17.2.)
- k) Das Land sollte in den Bereichen mehrgeschossiger Wohnungsneubau, Altersgerechtes Wohnen, Junges Wohnen und Heimförderung die Umstellung der Fördermodalitäten auf Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes prüfen. (Berichtspunkt 18.2.)
- l) Falls in Zukunft anstelle von Direktdarlehen Investitionszuschüsse gewährt werden sollten, wären die freiwerdenden Haushaltsmittel vorrangig zur Aufstockung der Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos in der WBF und für Barzuschüsse anstelle von langjährigen Annuitäten- und Zinszuschüssen einzusetzen. (Berichtspunkt 18.2.)
- m) Das Land sollte das ausgeprägte Zinstief dazu nutzen, die bestehende Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos weiter zu erhöhen und die Zinsrisiken in der WBF weiter zu senken. Auch sollte das Land das System der WBF in den zinssensiblen Bereichen weiter umbauen, indem es anstelle von langjährigen Zinsen- und Annuitätenzuschüssen verstärkt Investitionszuschüsse gewährt. Dabei ist in den Fördervereinbarungen sicherzustellen, dass diese Zuschüsse über einen längeren Zeitraum für Zwecke der WBF verwendet werden. (Berichtspunkt 19.2.)
- n) Die Dynamisierung der Belastungsobergrenzen während des langjährigen Förderzeitraums sollte tendenziell verringert werden. (Berichtspunkt 21.2.)
- o) Wenn die Oö. Landesregierung die ohnehin dynamisierten Belastungsobergrenzen tatsächlich indexieren will, sollte sie dazu in der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 die Voraussetzungen präzisieren sowie die Ausgangsbasis und Schwellenwerte aufnehmen. (Berichtspunkt 22.2.)
- p) Den steigenden Grundstückskosten sollten durch die verstärkte Nutzung von Instrumenten in der Raumordnung entgegengewirkt werden. So könnte als Fördervoraussetzung beispielsweise die Widmung als Wohngebiet für mehrgeschossige förderbare Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise festgelegt werden, was von der Abteilung WO vertieft zu prüfen wäre. Auch sollte sie überlegen, welche steuerungsrelevanten Daten sie im Sinne des leistbaren Wohnens in regelmäßigen Abständen von den GVB und/oder anderen Systempartnern benötigt. (Berichtspunkt 23.2.)

- q) Das Land sollte abteilungsübergreifende Maßnahmen initiieren, mit denen die Steuerungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten zur Förderung des leistbaren Wohnens auf breiter Basis erfasst und die Ziele zur Umsetzung in den einzelnen Bereichen wie z. B. Raumordnung, Umwelt und Verkehr festgelegt werden. (Berichtspunkt 23.2.)
- r) Bei den Leerstandsmeldungen sollte das Land auf die Validität der Daten achten. Bei der Projektauswahl für die Wohnbauprogramme sollten die Leerstände ein ganz wesentliches Entscheidungskriterium sein. So sollte ein etwaiger struktureller Leerstand in der Region im Rahmen transparenter Planungskriterien als K.O.-Kriterium für die Aufnahme eines Projektes in das Wohnbauprogramm festgelegt werden. (Berichtspunkt 25.2.)
- s) Im Sinne einer Gesamtsteuerung des Systems ist es erforderlich, dass bei Aufnahme eines Projektes ins Wohnbauprogramm möglichst viele entscheidungsrelevante Daten und Informationen vorhandeln sind. Auch sollte bereits vor der Aufnahme in das Wohnbauprogramm die Eignung des Grundstückes beurteilt werden. Dafür sollten (qualitative) Kriterien aufgestellt und an die Bauträger kommuniziert werden, die sich an den Zielsetzungen des Landes orientieren. (Berichtspunkt 26.2.)
- t) Zur Neufestlegung der geförderten Bauleistung der kommenden Jahre sollte ein Analyseprozess gestartet werden. Aufgrund der regional sehr stark differierenden Bedarfzahlen sollten dabei verstärkt strategische Überlegungen einfließen, die den regionalen Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven gerecht werden. (Berichtspunkt 26.2.)
- u) Wie bereits anlässlich der letzten Prüfung im Jahr 2012 angeregt, sollte die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln (insbesondere an Unternehmen) auf seine EU-Konformität hin geprüft werden. (Berichtspunkt 26.2.)
- v) Um die Planbarkeit für Fördernehmer zu verbessern, wären Förderkriterien sinnvoll, welche verlässliche Mehrjahresperspektiven ermöglichen. Zur Schaffung von Förderanreizen für zusätzliche Maßnahmen wären die spezifischen Förderungsmodelle für den Einsatz von innovativen nationalen Standards oder die Förderung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich der emissionsarmen Mobilität anzudenken. (Berichtspunkt 29.2.)
- w) Im Zuge der geplanten Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitskriterien sollte eine differenzierte Wirkungsanalyse durchgeführt und messbare Zielvorgaben definiert werden. (Berichtspunkt 36.2.)
- x) Eine Evaluierung der Wirtschaftlichkeitskriterien sollte auch die ausführungsspezifischen Maßnahmen umfassen und Anforderungen an die Qualität der Ausführung definieren. (Berichtspunkt 36.2.)
- y) Im Wirtschaftlichkeitsbeirat sollte die Projektauswahl risikoorientiert auf Grundlage konkreter Projektunterlagen durch die Abteilung WO in Abstimmung mit den Mitgliedern des Beirates erfolgen. Um den Beirat sparsamer einsetzen zu können, sollten Standardbauvorhaben durch das Referat Technischer Dienst der Abteilung WO beurteilt werden. (Berichtspunkt 31.2.)

- z) Bei der Festlegung von förderbaren Baukostenobergrenzen sollten steuerungsrelevante Informationen aus endabgerechneten Referenzprojekten ausgewertet und genutzt werden. (Berichtspunkt 32.2.)
- aa) Bei den Planungsleistungen der Bauträger sollte der genaue Leistungsumfang festgelegt und die tatsächlich abgerechneten Kosten evaluiert werden. Die zukünftigen Kostenobergrenzen sollten alle für die Umsetzung des Vorhabens nötigen Leistungen abgelten. (Berichtspunkt 33.2.)
- bb) In die Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sollten verstärkt Mindestkriterien zur Sicherstellung der Bauqualität und Nachhaltigkeitskriterien zur Verlängerung der Lebensdauer einfließen. (Berichtspunkt 35.2.)
- cc) Eine gesamthafte Kostenkontrolle eines geförderten Projektes sollte durch das Referat Technischer Dienst der Abteilung WO erfolgen. (Berichtspunkt 37.2.)
- dd) Die Endabrechnungen geförderter Projekte geben einen Überblick über den wirtschaftlichen Erfolg. Die Abteilung WO sollte daher die Projektabrechnungen auswerten und die daraus gewonnenen Erkenntnisse z. B. bei der künftigen Festlegungen von Kostenobergrenzen berücksichtigen. (Berichtspunkt 38.2.)
- ee) Die im Bereich der WBF verwendeten Formulare sollten hinsichtlich der Durchgängigkeit und Konformität der verwendeten Begriffsdefinitionen geprüft werden. (Berichtspunkt 39.2.)
- ff) Bei der Sanierungsförderung sollte die Zusammenarbeit zwischen Bund (bzw. Kommunalkredit) und Land (Abteilung WO) zumindest soweit institutionalisiert und harmonisiert werden, dass der Förderungswerber keine getrennten Förderungsanträge und Nachweise erbringen muss. (Berichtspunkt 41.2.)
- gg) Die Abteilung WO sollte im Zusammenwirken mit der Raumordnung Maßnahmen entwickeln, die kostendämpfend auf die für den geförderten mehrgeschossigen Wohnbau benötigten Grundstücke wirken. (Berichtspunkt 42.2.)
- hh) In Zukunft sollten verstärkt Bauland- und Bebauungserfordernisse wie z. B. spezielle (Sonder-)Widmungen für förderbaren Wohnbau und raumplanerische Kriterien hinsichtlich Zentralität und Erreichbarkeit als Fördervoraussetzung in den Verordnungen zur WBF verankert werden. (Berichtspunkt 43.2.)
- ii) Da sich im Regelfall eine Einschränkung der Grundstückswidmung auf förderbaren Wohnbau preisdämpfend auf die Grundstückspreise auswirkt, sollte die Abteilung Raumordnung im Rahmen der Beratung der Gemeinden verstärkt auf die spezielle Widmungskategorie für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau oder Gebiete in verdichteter Flachbauweise hinweisen. (Berichtspunkt 43.2.)

- jj) Die Abteilung WO sollte gemeinsam mit der IKD Möglichkeiten ausloten, welche Unterstützungsleistungen den Gemeinden in der Förderung des Wohnbaus zugemutet bzw. seitens der Gemeindeaufsicht als sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig eingestuft werden können. (Berichtspunkt 46.2.)
- kk) Die Abteilung WO hat im Rahmen der Förderungsverwaltung und im Rahmen der Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen Maßnahmen zu setzen, mit denen die Einhaltung der Förderbedingungen nachvollziehbar überwacht wird. Im Sinne des Präventionsgedankens sind zumindest stichprobenweise Überprüfungen vorzusehen. (Berichtspunkt 47.2.)
- ll) Die Abteilung WO sollte bei Nebengeschäften der GBV ihre Aufsichts- und Genehmigungspraxis evaluieren und dabei standardisieren, unter welchen Voraussetzungen und auf Basis welcher Informationen und Unterlagen die Genehmigung erteilt werden kann bzw. auch die Grenzen der Bewilligungsfähigkeit konkretisieren. (Berichtspunkt 48.2.)

5 Anlagen

4 Beilagen

Linz, am 27.05.2019

Friedrich Pammer

Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

WOHNBAUFÖRDERUNG im Überblick - Aufstellung der Abteilung Wohnbauförderung

		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
NEUBAU	Mietwohnungen	2.012	1.933	2.139	2.165	2.044	1.962	1.789	1.898	1.261	2.686 °)	1.893	1.998	1.653	2.003	1.353	1.841
	<i>dv. Mietkauf</i>	295	278	228	429	436	532	391	494	403	740	613	462	392	533	245	670
	<i>dv. altersger. Wohnen</i>	38	25	20	260	62	22	0	49	57	286	222	304	355	291	333	283
	<i>dv. junges Wohnen</i>	82	119	27	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigentumswohnungen	587	573	505	838	750	565	591	641	450	410	202	200	239	278	333	239
	<i>dv. nach Oö. Neubauförderungs-VO</i>	284	390	289	324	281	117	334	229	170	198	118	200	239	278	333	239
	<i>dv. nach Fertigst.-VO 2008 bzw. ETW-VO 2012 *)</i>	303	183	216	514	469	448	257	412	280	212	84	0	0	0	0	0
	Heimplätze	16	225	649	546	447	364	396	476	366	523	730	484	981	630	654	408
	Eigenheime	1.429	1.448	1.398	1.701	1.901	2.110	2.454	2.612	3.047	3.500	2.773	4.124	2.537	2.529	2.541	2.318
<i>dv. Mietkauf-RH</i>	94	48	95	128	106	121	123	165	172	288	192	366	208	176	0	0	
SANIERUNG	MGWB	4.898	4.100	5.264	7.155	5.681	5.558	6.230	7.240	8.525	6.155	7.326	5.722	3.795	8.633	8.892	8.966
	Eigenheime u. Kleinhausbau	3.245	3.534	3.924	4.562	5.228	5.053	4.072	3.640	4.765	4.479	4.580	4.713	5.126	7.780	4.781	5.110
	Lifteinbau für Wohnungen	796	968	490	1.125	776	655	1.191	1.031	1.711	1.531	1.198	1.484	2.114	3.470	4.158	0
KAUF FERTIG STELLUNG	Haus- bzw. Wohnungskauf	41	33	41	69	87	145	236	329	360	432	605	581	531	1.188	1.121	1.264
	Fertigstellung	0	0	0	0	0	0	21	159	154	155	194	174	177	245	341	375
ALTERNATIVE ENERGIESPAR ANLAGEN °°)	Solaranlagen	0	782	1.123	1.125	1.482	1.983	2.571	3.470	4.210	5.161	5.014	3.507	3.313	3.223	1.809	1.908
	Wärmepumpen	0	1.503	1.695	1.637	1.853	1.792	2.021	2.306	2.520	2.862	3.686	2.802	2.323	2.464	1.334	1.851
	Fernwärmeanschlüsse	0	149	125	186	337	464	405	477	541	684	739	681	573	376	215	355
	Wohnraumlüftung	0	3	9	3	10	4	11	11	1	0	0	0	0	0	0	0
WOHNUMFELD	Alarmanlagen u. Sicherheitstüren **)	434	540	983	1.038	686	532	491	650	890	255	0	0	0	0	0	0
	Kinderspielplätze u. Außenanlagen	18	58	45	49	24	17	26	25	38	66	54	73	70	15	31	17
	Fahrzeugabstellplätze	0	0	212	17	10	66	79	0	95	8	128	148	387	67	517	0
	Aufzuganlagen ***)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	55
WBH	Wohnbeihilfe	27.647	31.118	32.458	33.052	32.040	32.542	34.160	36.139	36.968	35.463	33.228	32.429	32.616	31.544	30.938	28.168

°) im Jahr 2009 erfolgte ein Vorgriff von 1.000 Wohnungen auf das Bauprogramm von 2010

°°) Förderung ausgelaufen mit 30.4.2017

*) Förderungen ab 2008 nach Oö. Fertigstellungs-VO 2008 und ab 2012 nach Oö. Eigentumswohnungs-VO 2012

**) Sicherheitstüren werden seit 2012 in der SanVO II 2012 gefördert

***) nachträglicher Lifteinbau wird seit 2004 in der Sanierung gefördert

Barwertzuschuss anstatt Direktdarlehen und bezuschusste substituierende Darlehen lt. Angabe und Berechnung der Abteilung Wohnbauförderung

Summe Direktdarlehen und substituierte Darlehen										
	Laufzeit MW,MKW,EW			Laufzeit AGW			Laufzeit JW	Heime Neubau	Heime Sanierung	
Jahr	37	38	39	46	48	49	45	30	15	Summe Darlehensbedarf
2013	88.648.590,00	55.835.740,00	15.485.070,00	1.202.540,00	-	-	-	18.842.980,00	393.839,00	180.408.759,00
2014	94.562.010,00	68.457.080,00	12.130.710,00	3.254.380,00	-	579.830,00	-	20.515.724,00	1.503.165,00	201.002.899,00
2015	81.773.900,00	71.283.750,00	12.397.930,00	13.429.220,00	3.256.820,00	-	1.601.360,00	24.391.009,00	659.150,00	208.793.139,00
2016	85.341.940,00	73.186.200,00	14.848.320,00	1.308.990,00	-	-	1.235.160,00	31.656.722,09	4.737.405,00	212.314.737,09
2017	101.957.010,00	50.572.820,00	7.033.150,00	1.335.190,00	-	-	5.437.210,00	11.760.680,00	2.046.450,00	180.142.510,00
2018 (bis 5.11.)	40.805.480,00	37.775.610,00	3.838.860,00	-	1.473.630,00	-	1.496.980,00	749.250,00	68.770,00	86.208.580,00

Barwert bei Marktzins von 2%										
	Laufzeit MW,MKW,EW			Laufzeit AGW			Laufzeit JW	Heime Neubau	Heime Sanierung	
Barwert	18,00%	18,00%	19,00%	23,00%	24,00%	25,00%	35,00%	13%	8%	
Jahr	37	38	39	46	48	49	45	30	15	Summe BW Zuschuss Bedarf
2013	15.956.746,20	10.050.433,20	2.942.163,30	276.584,20	-	-	-	2.449.587,40	31.507,12	31.707.021,42
2014	17.021.161,80	12.322.274,40	2.304.834,90	748.507,40	-	144.957,50	-	2.667.044,12	120.253,20	35.329.033,32
2015	14.719.302,00	12.831.075,00	2.355.606,70	3.088.720,60	781.636,80	-	560.476,00	3.170.831,17	52.732,00	37.560.380,27
2016	15.361.549,20	13.173.516,00	2.821.180,80	301.067,70	-	-	432.306,00	4.115.373,87	378.992,40	36.583.985,97
2017	18.352.261,80	9.103.107,60	1.336.298,50	307.093,70	-	-	1.903.023,50	1.528.888,40	163.716,00	32.694.389,50
2018 (bis 5.11.)	7.344.986,40	6.799.609,80	729.383,40	-	353.671,20	-	523.943,00	97.402,50	5.501,60	15.854.497,90

Barwert bei Marktzins von 2,5%										
	Laufzeit MW,MKW,EW			Laufzeit AGW			Laufzeit JW	Heime Neubau	Heime Sanierung	
Barwert	27,00%	27,00%	28,00%	32,00%	33,00%	34,00%	43,00%	18%	11%	
Jahr	37	38	39	46	48	49	45	30	15	Summe BW Zuschuss Bedarf
2013	23.935.119,30	15.075.649,80	4.335.819,60	384.812,80	-	-	-	3.391.736,40	43.322,29	47.166.460,19
2014	25.531.742,70	18.483.411,60	3.396.598,80	1.041.401,60	-	197.142,20	-	3.692.830,32	165.348,15	52.508.475,37
2015	22.078.953,00	19.246.612,50	3.471.420,40	4.297.350,40	1.074.750,60	-	688.584,80	4.390.381,62	72.506,50	55.320.559,82
2016	23.042.323,80	19.760.274,00	4.157.529,60	418.876,80	-	-	531.118,80	5.698.209,98	521.114,55	54.129.447,53
2017	27.528.392,70	13.654.661,40	1.969.282,00	427.260,80	-	-	2.338.000,30	2.116.922,40	225.109,50	48.259.629,10
2018 (bis 5.11.)	11.017.479,60	10.199.414,70	1.074.880,80	-	486.297,90	-	643.701,40	134.865,00	7.564,70	23.564.204,10

Auszug aus den planungs- und ausstattungspezifischen Maßnahmen der Wirtschaftlichkeitskriterien (Stand 11/2014)

	Wirtschaftlichkeitskriterien (Stand 11/2014)	Pflicht- Vorgabe	Empfehlung	Anmerkungen
Planungsspezifische Maßnahmen	Raumhöhen 250 cm	x		
	Errichtung von 3 Vollgeschossen	x		
	Fläche Dachgeschoss > 2/3 Sockelgeschoss	x		
	kompakte Baukörper		x	A_B / V_B Verhältnis je nach Einstufung zwischen 0,58 und 0,40 1/m
	einfache, funktionale Grundrisse		x	
	einfaches statisches Konzept		x	
	keine Dachgärten und Fassadenbegrünungen	x		extensive Begrünung möglich Ausnahme Vorschrift Baubehörde
	Reduzierung Kellerfläche		x	
	Mindesttiefe Freiflächen 190 cm	x		Loggien-, Balkon- und Terrassenflächen
	Boden/Brüstungen Freiflächen als Fertigteil oder Stahl/Verbundglas	x		keine Email-, bedrucktes Glas, Lochblech od. gleichwertig
	Fensteranteil Verkehrsflächen $\leq 5\%$	x		
	Fensteranteil Gesamt $\leq 20\%$		x	ohne Verglasungen von Freiflächen
	Laubengänge nicht geschoßhoch verglast	x		
	Reinigung Glasflächen ohne technische Hilfsmittel	x		
	Tiefgaragen unter den Hauptbaukörpern	x		
	dezentrale Warmwasserbereitung		x	bei größeren Anlagen
	Stockverbreiterung für Sonnenschutzvorrichtungen		x	ÖNORM B 8110-3 ohne Sonnenschutz
	Lifteinbau ab 9 WE beim 3-geschossigen Bau	x		außer nach Baurecht vorgeschrieben
	Dämmstärken zur Erreichung des Energiestandards	x		für den förderrechtlich angestrebten Energiestandards

Auszug aus den planungs- und ausstattungspezifischen Maßnahmen der Wirtschaftlichkeitskriterien (Stand 11/2014)

	Wirtschaftlichkeitskriterien (11/2014)	Pflicht-Vorgabe	Empfehlung	Anmerkungen
Ausführungsspezifische Maßnahmen	Kellerwände unbewehrt ausführen		x	außer statisch notwendige Bewehrung
	Innenflächen Kellerabteile, Technikräume unbehandelt	x		ohne Anstrich
	Unterbetone unbewehrt ausführen	x		außer statisch notwendige Bewehrung
	Unterbetone für Freiflächen kellerseitig auflagern	x		
	Tragende Wände in Ziegelmauerwerk		x	
	keine vorgehängten Außenwandverkleidungen	x		Ausnahmen exponierte Lagen
	Dachverblechungen in Stahl- od. beschichtetem Blech	x		
	Innenwände in Trockenbauausführung		x	
	Fenster PVC-weiß, ohne Beklappung, Standardglas	x		
	max. Elektroausstattung der Wohnung	x		
	1 Unterverteiler je Wohnung Leerrohre zum Kellerabteil	x		zus. Unterverteiler für Niederspannung zulässig
	Außenbeleuchtung Minimalausführung	x		Dämmerungsschalter + Bewegungsmelder
	Thermostatventile bzw. Durchflussregelung im Verteiler	x		ein Raumthermostat im Wohnzimmer
	Sanitärinstallation, keine zusätzliche Dusche, keine Faltduschwand	x		Waschtisch, Badewanne od. Dusche, WM-Anschluss, WC UP-Spülkasten, ev. Handwaschbecken, Küche mit Abwasch und Geschirrspüler
	Sanitärräume mech. entlüftet Dunstabzug nicht über Dach	x		außer bei innenliegenden Küchen
	Wohn-, Schlafräume, AR Klebeparkett		x	
	keram. Beläge max. ZargenOK im WC max. 150 cm	x		
	Kantenlänge bei Fliesen 33 cm		x	
	keramische Beläge bei massiven Innenstiegen	x		
	Stufen auf Terrassen möglich	x		mobile Hubsystem sind zulässig (ÖN B 1600)
	Bodenbelag Freiflächen aus Betonplatten	x		keine keramischen bzw. Holzbeläge
	Bodenbeläge für Allgemeinflächen, Tiefgaragen	x		
	Geländer Formrohrkonstruktionen Handläufe NIRO	x		
	max. Durchgangshöhe Türen 200 cm	x		
	Stahlzargen lackiert, keine Umfassungszargen, keine Holzzargen	x		Umfassungszargen bei Wohnungseingangtüren zulässig
	Türblätter Röhrenspan/Wabentüren ein Glasausschnitt/WE	x		keine Nurglastüren, keine Oberlichten
	Hauszugänge /Wege asphaltiert	x		
	mäßige Bepflanzung der Außenanlagen		x	Bepflanzung Eigengärten durch Mieter/Eigentümer
Preisaufschlag Sonderwünsche max. 10%	x			

Sanierungsförderung im Überblick

	Wohnhaussanierung (Häuser bis zu drei Wohnungen)		Sanierung mehrgeschossiger Wohnbau (mehr als drei Wohnungen)	
Rechtsgrundlagen	Wohnhaussanierungsverordnung I 2012		Wohnhaussanierungsverordnung II 2012	
Einkommengrenze	ja		teilweise (nicht bei Bestandsanierung)	
Gefördert wird	Bestandsanierung	energetische Einzelmaßnahmen, AZ 20%	Bestandsanierung	Sanierung einzelner Wohnungen (= Tausch von Fenstern und Wohnungseingangstüren), 20% AZ
		gesamthafte energetische Sanierung, 25-40% AZ		ohne Verbesserung des Energiestandards (= Nichterreichen der nächsthöheren Förderstufe), 20% AZ
		bestimmte Sanierungsmaßnahmen ohne energetische Anforderungen, 20% AZ		einzelbauteilbezogene Sanierungsmaßnahmen an der Außenhülle, 20% AZ
				Sanierung mit Verbesserung des Energiestandards (Erreichen bestimmter energetischer Gesamtverbesserungen), 25-40% AZ
	Erweiterung durch Ein- und Zubau von zusätzlichem Wohnraum		Schaffung von neuem Wohnraum	
	Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genützten Gebäuden		Nachträglicher Lifteinbau (50% AZ)	
	Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau, 35 - 45% AZ		Anschluss Fernwärme (30% AZ)	
Förderart	Annuitätenzuschüsse zu Darlehen (die variabel oder fix verzinst sind)		Annuitätenzuschüsse oder Bauzuschüsse	
	Einmalige, nicht rückzahlbare Bauzuschüsse			



Amt der OÖ. Landesregierung
Direktion Finanzen
4021 Linz • Landhausplatz 1

Geschäftszeichen:
FinD-2018-443980/5-KÖ

Bearbeiter/-in: Franz Königstorfer
Tel: (+43 732) 77 20-11338
Fax: (+43 732) 77 20-215019
E-Mail: finD.post@ooe.gv.at

Oö. Landesrechnungshof
Promenade 31
4020 Linz

www.land-oberoesterreich.gv.at

Linz, 04.04.2019

Initiativprüfung Wohnbauförderung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Direktion Finanzen aufgrund der Abklärungen bei der Schlussbesprechung zum Berichtsentwurf der Initiativprüfung „Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich“ auf eine Stellungnahme verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Königstorfer

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz.htm>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der OÖ. Landesregierung, Direktion Finanzen, Landhausplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.



Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Gesellschaft, Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

Geschäftszeichen:

WO-2012-50443/71-GM

Bearbeiter/-in: Mag. Michael Gamisch

Tel: (+43 732) 77 20-14329

Fax: (+43 732) 77 20-21 43 95

E-Mail: wo.post@ooe.gv.at

Landesrechnungshof OÖ
Promenade 31
4020 Linz

www.land-oberoesterreich.gv.at

Linz, 30.04.2019

Stellungnahme der Abteilung Wohnbauförderung zum Bericht des Landesrechnungshofs betreffend der Initiativprüfung „Wohnbauförderung des Landes OÖ“

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Bericht des Landesrechnungshofs betreffend die Initiativprüfung „Wohnbauförderung des Landes OÖ“ darf von der Abteilung Wohnbauförderung zu folgenden Punkten Stellung genommen werden:

Berichtspunkt 13

Aus Sicht der Abteilung Wohnbauförderung wäre durch Investitionszuschüsse im Bereich der Mietwohnungen nicht derselbe Förderzweck erfüllt wie derzeit durch Landesdarlehen. Förderzweck ist nämlich neben der Leistbarkeit des Wohnens auch die Stabilität der Mietpreise. Durch Investitionszuschüsse würde das Risiko eines steigenden Zinssatzes zur Gänze auf die Mieten überwältigt. Selbst bei der Wahl von Fixzinsdarlehen durch die Förderwerber würden Zinssatzanhebungen zu höheren Finanzierungsdiensten bei Neuerrichtungen bzw. Sanierungen führen. Diese schlagen sich zur Gänze auf die Mieten durch und führen so zu einem belastenden Risiko für die Mieter.

Hinsichtlich der Notwendigkeit und Zukunftsorientierung in Bezug auf die Eigenheimförderung verweisen wir auf den politischen Konsens und in diesem Zusammenhang auf das Arbeitsübereinkommen der Landesregierung betreffend die Stärkung des Eigentums.

Berichtspunkt 14

Zur angeblich geringen Förderwirkung ist zu ergänzen, dass nicht nur die Entlastung beim Zinsdienst eine positive Förderwirkung entfaltet, sondern auch die Finanzierungsfunktion von 58% der Errichtungskosten eine entsprechende, nicht zu vernachlässigende Förderwirkung erzielt.

Zu den Rückzahlungsbedingungen verkaufter Darlehen weist die Abteilung WO darauf hin, dass diese nicht im Einflussbereich der Abteilung lagen.

Die Bedeutung und Notwendigkeit von Landesdarlehen für Mietwohnungen ist nicht in Zusammenhang zu setzen mit der Umsetzung von Investitionszuschüssen in anderen Bereichen wie der Eigenheimförderung und der Eigentumswohnungsförderung. Auf Grund der sozialen und finanziellen Situation von Mietern ist ein höherer Schutz vor negativen Einflüssen auf die Entwicklung der Mieten durch Zinsanstiege sinnvoll und notwendig.

Berichtspunkt 15

Die Auswirkung von Annuitätenplänen auf die Mieten im Zeitablauf ist dem Wohnbauressort bewusst, daher hat mit der Novelle der Neubauförderungsverordnung 2019 bereits eine Abflachung stattgefunden.

Berichtspunkt 16

Die Errichtung von Mietkaufwohnungen wird ausnahmslos mit Direktdarlehen gefördert und es werden laufend je nach budgetären Möglichkeiten AZ-substituierte Darlehen auf Direktdarlehen des Landes umgestellt. Seit 1.1.2019 werden Eigentumswohnungen nicht mehr mit Direktdarlehen gefördert, sondern nur mehr in Form von Zuschüssen. Insofern wird auch die Notwendigkeit für AZ-substituierte Darlehen verringert, weil sich durch die Umstellung der Förderung bei den Eigentumswohnungen budgetäre Ressourcen in Form von Direktdarlehen für die Miet(kauf)wohnungen ergeben.

Berichtspunkt 19

Beim Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen wurde die Empfehlung des Landesrechnungshofs, anstelle von langjährigen Zinsen- und Annuitätzuschüssen verstärkt Investitionszuschüsse zu gewähren, umgesetzt.

Berichtspunkt 23

Die Einschränkung, geförderten Wohnbau nur auf Grundstücken mit der Widmung als Wohngebiet für mehrgeschossige förderbare Wohnbauten zu errichten, würde nicht zur Vergünstigung der Grundkosten führen. Eine derartige Einschränkung verringert das Angebot an zu bebauenden Flächen erheblich, zumal diese Widmungen mitunter nicht in den benötigten Lagen vorhanden sind. Steuerungsmöglichkeiten zur Baulandmobilisierung, um das Angebot an geeigneten Grundstücken an die Bedarfe heranzuführen sowie die mit Umwidmungen verbundene Festsetzung der Aufschließungskosten liegen nicht im Gestaltungsbereich der Abteilung Wohnbauförderung.

Berichtspunkt 25

Leerstände haben multifaktorielle Ursachen und sind daher als KO-Kriterium per se ungeeignet; die Leerstandsmeldungen der GBVs werden für die Erstellung des Bauprogramms bereits bisher mitbedacht.

Berichtspunkt 29

Die Befristung mancher Förderschienen hat nachvollziehbare Gründe (neue Förderungen, deren Auswirkungen nicht vollumfänglich abgeschätzt werden können; Zinsentwicklungen; Förderanreiz).

Eine Förderung für den Einsatz von innovativen nationalen Standards birgt die Gefahr der Verteuerung des Wohnens.

Die Förderung von emissionsarmer Mobilität ist keine Kernaufgabe der Abteilung Wohnbauförderung. Im Sinne des leistbaren Wohnens ist es notwendig, Förderressourcen in die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu konzentrieren.

Berichtspunkt 32

Für die neue Gestaltung der Baukostenobergrenzen im Zusammenhang mit der Neubauförderungsverordnung 2019 wurden bereits anhand realer Projekte der Jahre 2018 und 2017 mehrere Kostenentwicklungsszenarien berechnet und diese in Vergleich zum Baukostenindex gesetzt. Die Neufestsetzung der Belastungsobergrenze wurde mit demselben Datenbestand

berechnet. Diese Empfehlung wird daher seitens der Abteilung Wohnbauförderung als bereits umgesetzt gesehen.

Berichtspunkt 36

Die Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitskriterien ist noch während der LRH-Prüfung abgeschlossen worden und mit 1.1.2019 in Kraft getreten.

Mindestanforderungen an die Qualität der Ausführung stellen keine Maßnahme zur Senkung der Errichtungskosten und damit auch keine Maßnahme zur Sicherstellung der Leistbarkeit des Wohnens dar. Auf Grund der in OÖ vorherrschenden Qualität im geförderten Wohnbau besteht auch keine Notwendigkeit für Überprüfungen der Bauqualität.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Irene Simader

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz.htm>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Gesellschaft, Soziales und Gesundheit / Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

SCHLUSSBESPRECHUNG - AKTENVERMERK

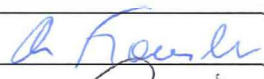

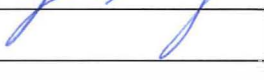
Aktenvermerk zur Schlussbesprechung: LRH-100000-42/7-MÜ	Initiativprüfung "Wohnbauförderung des Landes OÖ"
Ort und Datum:	Oö. Landesrechnungshof, am 21. März 2019
Teilnehmende Organisationen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abteilung Wohnbauförderung ▪ Büro LH-Stv. Dr. Haimbuchner ▪ Direktion Finanzen

Den Vertreterinnen und Vertretern der geprüften Organisation ist das vorläufige Ergebnis der o. a. Prüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden. Die von den Vertreterinnen und Vertretern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle der Berichtsgliederung und mit Kursivdruck).

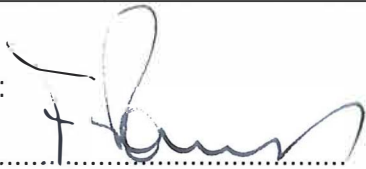
Gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG 2013 i.d.g.F. besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.


1) Die Vertreterinnen und Vertreter **verzichten** auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG 2013 i.d.g.F. eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.


2) Die Vertreterinnen und Vertreter **behalten sich** die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG **vor**.


Organisation	Name in BLOCKBUCHSTABEN	Unterschrift	1) Ver- zicht	2) Vor- behalt
FinD	CHRISTIANE FRAUSCHER			X
Abt. wo	Mag. Irene Stöckl			X
Büro Dr. Haimbuchner	Mag. RICHARD STERNKOGGLER			X

LRH:


.....
Dr. Friedrich Pammer


.....
Dr. Werner Heftberger


.....
Martin Mühlbachler, MBA


.....
Ing. Michael Mörzinger, MSc.

SCHLUSSBESPRECHUNG - AKTENVERMERK



Aktenvermerk zur Schlussbesprechung: LRH-10000-42/8-MÜ	Initiativprüfung "Wohnbauförderung des Landes OÖ"
Ort und Datum:	Büro LH-Stv. Dr. Haimbuchner, am 28. März 2019
Teilnehmende Organisationen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Büro LH-Stv. Dr. Haimbuchner ▪ Abteilung Wohnbauförderung

Den Vertreterinnen und Vertretern der geprüften Organisation ist das vorläufige Ergebnis der o. a. Prüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden. Die von den Vertreterinnen und Vertretern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle der Berichtsgliederung und mit Kursivdruck).

Gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG 2013 i.d.g.F. besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.


1) Die Vertreterinnen und Vertreter **verzichten** auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG 2013 i.d.g.F. eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.

2) Die Vertreterinnen und Vertreter **behalten sich** die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG **vor**.

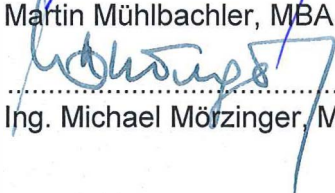
Organi- sation	Name in BLOCKBUCHSTABEN	Unterschrift	1) Ver- zicht	2) Vor- behalt
LHStv	DR. MANFRED HAIMBUCHNER			<input checked="" type="checkbox"/>
Abt. WD	Mag. IRENE SMADGER			<input checked="" type="checkbox"/>

LRH:


.....
Dr. Friedrich Pammer


.....
Dr. Werner Heftberger


.....
Martin Mühlbacher, MBA


.....
Ing. Michael Mörzinger, MSc.