

LRH / Initiativprüfung / Wohnbauförderung

Wohnbauförderung belastet künftige Budgets

Oberösterreich hat ein vielfältiges Angebot in der Wohnbauförderung mit unterschiedlichen Zielen. Das System enthält - neben sozialen Kernleistungen - zahlreiche Objektförderungen. Einen ansehnlichen Stellenwert nimmt die Eigentums-Förderung ein. Großzügige Einkommensgrenzen machen das System für breite Bevölkerungsschichten zugänglich. Die kontinuierliche Förderleistung des Landes trägt dazu bei, das Niveau der Mieten möglichst niedrig zu halten. In Zukunft wird es eine Herausforderung sein, das System mit etwa gleichbleibenden Mitteln - ca. 288 Mio. Euro pro Jahr - zu finanzieren ohne die notwendige Konsolidierung des Landeshaushaltes zu gefährden.

In Oberösterreich wird die Wohnbauförderung gänzlich aus dem Finanzausgleich finanziert. 2006 bis 2009 wurden dafür jährlich rund 300 Mio. Euro ausgegeben. 2010 verminderten sich die Ausgaben auf 276 Mio. Euro. Dabei wurden die Mittel für Förderungsdarlehen des Landes weiter reduziert und verstärkt Annuitätenzuschüsse für Hypothekendarlehen gewährt.

„Die vermehrte Umstellung von Förderungsdarlehen des Landes auf Zuschüsse für Bankdarlehen belastet künftige Budgets“, zeigt LRH-Direktor Dr. Helmut Brückner auf. Durch diese strukturelle Veränderung konnten teils erhebliche Mehrausgaben bei anderen Fördermaßnahmen, wie der Wohnbeihilfe, alternativer Energien oder Wohnhaussanierung ohne Budgetausweitung finanziert werden. Die für Förderungsdarlehen verfügbaren Mittel haben aber bei Weitem nicht ausgereicht, um die politisch gewollten Bauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnbau zu fördern. Seit Jahren sind künftige Budgets durch zugesicherte Darlehen vorbelastet, die über Beschluss der Oö. Landesregierung zuerkannt wurden.

Um diese kurzfristig fälligen Vorbelastungen abzubauen, hat das Land 2010 zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Förderungsdarlehen durch langjährige Zuschüsse zu Hypothekendarlehen ersetzt. „Diese strukturelle Umgestaltung des Haushaltes hat zwar kurzfristig einen finanziellen Spielraum gebracht, belastet aber langfristig künftige Budgets“, erörtert Brückner, „darüber hinaus ist sie mit erheblichen Zinsrisiken verbunden“. Aus Sicht des LRH sollte eine entsprechende Risikovorsorge getroffen werden.

Zunehmende Risiken brauchen gezielte Steuerung

Das System der Wohnbauförderung ist aufgrund rechtlicher Vorschriften sehr komplex. Es wird von der gut organisierten Abteilung Wohnbauförderung mit Hilfe mehrerer Systempartner abgewickelt. Die Risiken bestehen nicht so sehr in der Abwicklung einzelner Förderprozesse, als vielmehr an den Systemnahtstellen zu den externen Partnern sowie durch strukturelle Veränderungen im Landeshaushalt. „Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, ein effizientes Risikomanagement aufzubauen und dadurch die Organisation weiter zu verbessern“, empfiehlt der LRH-Direktor.

Das Land hat zwischen 2000 und 2010 die Rückzahlungsansprüche aus Förderungsdarlehen in mehreren Tranchen verkauft. Dadurch hat Oberösterreich insgesamt 2,5 Mrd. Euro eingenommen, die nicht mehr zur Refinanzierung des Systems verfügbar sind. Bis 2012 sind weitere Verkäufe geplant. Diese Finanzierungsquelle ist in Zukunft ausgeschöpft. „Wir haben

Nummer 236 vom 17. 2. 2012

angeregt, wieder verstärkt Förderungsdarlehen aufzubauen und diese nicht binnen weniger Jahre zu verkaufen“, sagt Brückner. So könnten in Zukunft die Darlehensrückflüsse die Refinanzierung des System der Wohnbauförderung stärken und zur Absicherung des erheblichen Zinsänderungsrisikos beitragen.

Hohe budgetäre Vorbelastungen

In den noch nicht fälligen Verwaltungsschulden zeigen sich die Vorbelastungen künftiger Wohnbaubudgets durch mehrjährige Mittelzusicherungen für Zinsen- und Annuitätzuschüsse sowie für Förderungsdarlehen. In Summe beliefen sich diese ausgewiesenen Verpflichtungen 2010 auf 763 Mio. Euro. Aus Sicht des LRH sind aber weitere Verpflichtungen auszuweisen:

- 438,9 Mio. Euro zugesicherte Annuitätzuschüsse aus der Substituierung von Förderungsdarlehen im mehrgeschossigen Wohnungsneubau
- 164,8 Mio. Euro Zuschüsse für betragsliche Differenzen bei verkauften Darlehen, die sich durch vorzeitige Rückzahlungen und den Forderungsverzicht bei Heimbauten ergaben.

„Wir meinen, dass die Vorbelastungen künftiger Wohnbaubudgets zu vervollständigen sind, denn sie werden den finanziellen Spielraum in Zukunft weiter einengen“, erläutert Brückner.

Auch die Landeshaftungen im Bereich der Wohnbauförderung sind zu aktualisieren. Diese haben sich 2010 durch die Umstellung auf Annuitätzuschüsse im mehrgeschossigen Wohnbau beinahe verdoppelt und betragen 465 Mio. Euro. Durch die Vorgaben des Stabilitätspaktes sind in Hinkunft auch die 4,8 Mrd. Euro Haftungen aus verkauften Förderungsdarlehen betragslich auszuweisen.

„Von diesen Haftungen werden vor allem die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus den betragslichen Differenzen bei verkauften Darlehen schlagend, die sich durch vorzeitige Rückzahlungen und dem Forderungsverzicht bei Heimbauten ergaben. Diese insgesamt 164,8 Mio. Euro müssen aus Steuergeldern beglichen werden“, skizziert der LRH-Direktor.

Maßnahmenbündel zur Entschärfung der finanziellen Risiken

Die Problematik des Zinsänderungsrisikos wurde im Zuge eines landesinternen Reformprojektes ausführlich behandelt. Es wurden Szenarien entwickelt, die die Auswirkungen von Zinsänderungen an den Finanzmärkten auf die Zinsen- und Annuitätzuschüsse in der Wohnbauförderung gut abbilden. Ein Vergleich der hochgerechneten Werte 2020 mit den Voranschlagswerten 2011 zeigt, dass sich die jährliche Zuschussleistung um mehr als 68 Mio. Euro erhöhen bzw. mehr als verdoppeln würde, wenn die Marktzinsen auf ein bestimmtes Niveau steigen würden. Dieser Mehrbedarf für Zinsen- und Annuitätzuschüsse wäre bereits höher, als derzeit im Landesbudget für Förderungsdarlehen im Wohnbau vorgesehen ist.

„Wir raten zur Gegensteuerung; kurz- bis mittelfristig wird ein ganzes Maßnahmenbündel zur Entschärfung der Situation notwendig sein“, ist Brückner überzeugt. Da ein Großteil der Risiken durch vertragliche Bindungen kaum mehr beeinflussbar ist, sollte das Land bei der künftigen Ausgestaltung der Wohnbauförderung und Verwaltung des Wohnbaubudgets ansetzen.

Großzügige Einkommensgrenzen überdenken und Einsparungsmöglichkeiten nutzen

In Oberösterreich liegen die Einkommensgrenzen für die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungen um 7,5 Prozent über dem österreichweiten Durchschnitt. In Verbindung

mit den großzügigen Einschleifregelungen erhält ein kinderloser Zweipersonenhaushalt mit einem Jahresnettoeinkommen von 71.500 Euro noch eine Förderung.

Darüber hinaus zeigt der LRH weitere Einsparungsmöglichkeiten, wie die Vereinfachung der Richtlinien für die Berechnung der Energiekennzahlen, die Vereinheitlichung unterschiedlicher Fördermodalitäten für den gleichen Fördergegenstand, den Wegfall mancher Zuschläge oder die Konzentration sämtlicher Energieförderungen des Landes in einer Direktion auf.

„Bezüglich ihrer Abwicklung hat die Überprüfung der Wohnbeihilfe keine Beanstandungen erbracht. Es könnten sich jedoch Prozessrisiken an den Nahtstellen ergeben“, sagt der LRH-Direktor abschließend. Der LRH hat weiters festgestellt, dass Oberösterreich im Bundesländervergleich hinsichtlich der Höhe der Wohnbeihilfe pro Kopf an zweiter Stelle liegt. Er hält die im Reformprojekt skizzierten und teilweise schon beschlossenen Maßnahmen zur Reduzierung der Wohnbeihilfen-Ausgaben daher für nachvollziehbar und notwendig.

Zusammenfassend hat der LRH Folgendes empfohlen:

- **Aus Maastricht-Gründen wieder verstärkt Förderungsdarlehen des Landes anstelle von Zuschüssen gewähren und vor allem den mehrgeschossigen Wohnbau vorrangig wieder mit Förderungsdarlehen und nicht mit substituierenden Hypothekendarlehen fördern.**
- **Sämtliche Förderleistungen im Wohnbau, im Wohnumfeld und im Bereich der erneuerbaren Energieträger kritisch auf ihre Notwendigkeit und Leistbarkeit hinterfragen. Neubauförderungen tendenziell eher zurücknehmen und Sanierungen weiter verstärkt fördern.**
- **Den mehrgeschossigen Wohnbau im Rahmen des Wohnbauprogramms auf Mietwohnungen beschränken und Eigentumswohnungen nach einem einheitlichen Modus fördern.**
- **Die hohen Einkommensgrenzen für Förderleistungen möglichst auf das bundesdurchschnittliche Niveau reduzieren oder zumindest längerfristig nicht erhöhen.**
- **Ver mehrt wieder Förderungsdarlehen des Landes aufbauen und nicht binnen kurzer Zeit wieder verkaufen; die daraus erzielten Rückflüsse sollten grundsätzlich der Wohnbauförderung zu Gute kommen.**
- **Buchmäßige Rücklagen als Risikovorsorge bilden und das Erzielen von Mehreinnahmen durch die Abteilung Wohnbauförderung (z. B. bei Rückforderung von Förderungen) weiter forcieren.**
- **Bei sämtlichen Fördersparten auf Basis von Zins- oder Annuitätenzuschüssen das Zinsänderungsrisiko begrenzen oder weiter vermindern, was durch Zinsobergrenzen oder Risikoteilung zwischen Fördergeber und Fördernehmer möglich ist.**
- **In der Abteilung Wohnbauförderung ein effizientes Risikomanagement aufbauen, das neben Prozess- und sonstigen Risiken vor allem Vorsorgemaßnahmen für die skizzierten finanziellen Risiken umfasst.**

Weitere Informationen unter <http://www.lrh-ooe.at>.

Rückfragen an Dr. Friederike Riekhof unter (+43 732) 7720 – 140 91 oder

mobil 0664 / 6007214091