Landesrechnungshof
Niederösterreich

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 19.03.2021
Ltg.-**1532/B-1/37-2021**
RH-Ausschuss

System der NÖ Wohnungsförderung Nachkontrolle

Bericht 3 | 2021

Impressum:
Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:
Landesrechnungshof Niederösterreich
A-3100 St. Pölten, Wienerstraße 54

Redaktion:
Landesrechnungshof Niederösterreich

Bildnachweis:
Foto Deckblatt:
Foto Rückseite:

Druck:
Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung LAD3, Amtsdruckerei

Herausgegeben:
St. Pölten, im März 2021

Europäisches Qualitätszertifikat
Der CAF (Common Assessment Framework) ist das für den öffentlichen Sektor entwickelte Qualitätsbewertungs- und Qualitätsmanagementsystem der Europäischen Union.

Im nebenstehenden QR-Code ist der Link zur Website des Landesrechnungshofs Niederösterreich eingebettet. Um die Adresse auszulesen, benötigen Sie ein Programm (App) für Ihr Mobiltelefon. Nachdem Sie es installiert haben, fotografieren Sie den Code. Das Programm übersetzt die URL und führt Sie auf unsere Website.

Landesrechnungshof
Niederösterreich

System der NÖ Wohnungsförderung
Nachkontrolle

Bericht 3 | 2021

System der NÖ Wohnungsförderung, Nachkontrolle
Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung		I
1.	Prüfungsgegenstand	1
2.	Gebarungsumfang	2
3.	Zuständigkeiten	4
4.	Rechtliche Grundlagen	6
5.	NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005	7
6.	Strategische Grundlagen	9
7.	Ziele der NÖ Wohnungsförderung	12
8.	Maastricht – Wirksamkeit	19
9.	Begünstigte Tilgung	20
10.	Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich	21
11.	Objektförderungen	24
12.	Sonderaktionen und Sonderfälle	28
13.	Investitionsvolumen	30
14.	Mitnahmeeffekte	31
15.	Organisation	33
16.	Öffentlichkeitsarbeit	37
17.	Wohnbauforschung	38

System der NÖ Wohnungsförderung, Nachkontrolle Zusammenfassung

Die Nachkontrolle zum Bericht 1/2018 „System der NÖ Wohnungsförderung“ (Vorbericht) ergab, dass von den neun Empfehlungen aus diesem Bericht fünf ganz oder großteils und vier teilweise umgesetzt wurden. Damit entsprachen die NÖ Landesregierung und die Abteilung Wohnungsförderung F2 den Empfehlungen zu rund 78 Prozent.

Sie konnten organisatorische und strategische Verbesserungen erreichen sowie 3,5 Vollzeitäquivalente abbauen. Minderausgaben bei der Wohnungsförderung ermöglichten höhere Unterstützungen in Ortskernen oder Regionen mit Abwanderung sowie für nachhaltiges, junges, leistbares oder begleitetes Wohnen.

Haftungsmodell und Niedrigzinsen senken den Förderungsbedarf

Im Jahr 2019 betrug die Wohnungsförderung 373 Millionen Euro. Davon entfielen 334 Millionen Euro auf die Errichtung und die Sanierung von 8.748 Wohneinheiten, 35 Millionen Euro auf Wohnbeihilfen und Wohnzuschüsse im Rahmen von Subjektförderungen und vier Millionen Euro auf sonstige Ausgaben (Wohnassistenz, Wohnbauforschung, Öffentlichkeitsarbeit, Studien). Die Ausgaben lagen damit um 65 Millionen Euro oder 15 Prozent unter denen des Jahres 2016.

Die Anzahl der errichteten und sanierten Eigenheime ging um 22 Prozent auf 2.956 Einheiten zurück. Die geförderten Sanierungen im Wohnbau verzeichneten einen Rückgang um 27 Prozent auf 1.988 Wohneinheiten im Jahr 2019.

Unterdessen stiegen die bewilligten Haftungen im Wohnbau auf 423 Millionen Euro, wobei im Jahr 2019 mit 3.804 Wohneinheiten insgesamt um 172 Einheiten mehr gefördert wurden als im Jahr 2016. In dieser Entwicklung spiegelten sich das NÖ Haftungsmodell (Kapitalmarktdarlehen mit Haftung und Annuitätenzuschüsse des Landes), niedrige Kapitalmarktzinsen sowie fehlende Mehrheiten für Sanierungen bei Wohnungseigentumsgemeinschaften wider.

Leistbares Wohnen und lebenswerte Regionen für alle Landsleute

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 zielte darauf ab, die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von Wohnraum, Gesundheitseinrichtungen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Niederösterreich zu fördern.

Maßgabe waren die verfügbaren Mittel, der Wohnungsbedarf sowie regionale, wirtschaftliche, arbeitsmarktpolitische und soziale Gegebenheiten und Prognosen.

„Die blau-gelbe Wohnbaustrategie. Regional. Nachhaltig. Fair." und die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 24. September 2019) enthielten – noch ausbaufähige – Leistungs- und Wirkungsziele (Ergebnis 1).

Die NÖ Wohnungsförderung trug zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen „Transformation unserer Welt: Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung" bei. Dieser Beitrag sollte in den strategischen Grundlagen und Berichten sichtbar gemacht werden.

Finanzierung und Verrechnung

Die Finanzierung erfolgte vor allem aus allgemeinen Deckungsmitteln, aus Rückflüssen der Förderungsdarlehen (Tilgungen, Zinsen) und Zahlungen der beiden auslaufenden Wohnbaufonds des Bundes. Die allgemeinen Deckungsmittel enthielten den Wohnbauförderungsbeitrag, der im Jahr 2019 rund 178 Millionen Euro oder 48 Prozent zur Finanzierung beitrug.

Die Verrechnung und die laufende Verbuchung der Ausgaben für Förderungsdarlehen (Zuschüsse) erfolgten nunmehr auf den richtigen Voranschlagsstellen (Ergebnis 2).

Wegen der niedrigen Kapitalmarktzinsen erfolgten keine vorzeitigen Rückzahlaktionen und begünstigten Tilgungen (Ergebnis 3).

Abwicklung des NÖ Wohnbauförderungsfonds

Die Bilanzsumme 2019 des NÖ Wohnbauförderungsfonds sank weiter auf 115 Millionen Euro. Daher stand die Abwicklung des Fonds an. Der NÖ Landtag führte ab dem Rechnungsabschluss 2019 eine Berichtspflicht für den Fonds ein. Die Rotation der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft war ab dem Rechnungsabschluss 2020 geplant (Ergebnis 4).

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 stellte Überlegungen zu den Mitnahmeeffekten von einkommensunabhängigen Förderungen an, die vor allem dem Klimaschutz und der Sicherheit dienten. Die zugesagte Evaluierung erfolgte jedoch nicht (Ergebnis 5).

Personal- und Organisationsentwicklung

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 schuf mit dem Dezentralisierungskonzept, der Nachbesetzungsanalyse, dem Mitarbeitergespräch und der Verstärkung des internen Kontrollwesens weitere Grundlagen für das Organisations- und Personalentwicklungskonzept (Ergebnis 6).

Mit 102 Bediensteten (96 Vollzeitäquivalenten) verfügte die Abteilung um neun Bedienstete und 3,5 Vollzeitäquivalente weniger als im Jahr 2016. Das entsprach jährlichen Minderausgaben von rund 250.000 Euro an durchschnittlichen Personalausgaben.

Außerdem baute die Abteilung ihr Kennzahlensystem weiter aus (Ergebnis 7) und erweiterte die elektronische Antragstellung (Ergebnis 8).

Ein Gesamtkonzept für die Öffentlichkeitsarbeit lag noch nicht vor (Ergebnis 9).

Die NÖ Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 23. Februar 2021 zu, die Empfehlungen des Landesrechnungshofs umzusetzen und informierte über die dazu geplanten beziehungsweise bereits gesetzten Maßnahmen.

1. Prüfungsgegenstand

Der Landesrechnungshof überprüfte die Umsetzung der neun Empfehlungen aus dem Bericht 1/2018 „System der NÖ Wohnungsförderung“, im Folgenden als Vorbericht bezeichnet. Der NÖ Landtag hatte diesen Bericht am 17. Mai 2018 zur Kenntnis genommen und damit zum Beschluss erhoben.

Ziel der Nachkontrolle war es, den NÖ Landtag und die NÖ Landesregierung über den Stand der Umsetzung der Empfehlungen aus dem Vorbericht sowie über wesentliche Entwicklungen der Gebarung zu informieren.

Der Landesrechnungshof stellte daher die Ergebnisse sowie die sonstigen Empfehlungen aus dem Vorbericht mit ihrem jeweiligen Umsetzungsstand sowie die wesentlichen Entwicklungen dar.

Die NÖ Landesregierung und die Abteilung Wohnungsförderung F2 setzten drei Empfehlungen zur Gänze, zwei großteils und vier teilweise um. Sie entsprachen den Empfehlungen damit insgesamt zu rund 78 Prozent.

Prüfungsmethode

Die Nachkontrolle stützte sich auf den Vorbericht und auf die „Leitlinien für unabhängige regionale Einrichtungen der externen öffentlichen Finanzkontrolle“ der EURORAI (European Organization of Regional Audit Institutions). Diese Leitlinien verlangten in Grundsatz 10, dass regionale Rechnungskontrollbehörden über wirksame Folgemechanismen zu den Empfehlungen verfügten. Auch die INTOSAI (International Organization of Supreme Audit Institutions) forderte derartige Mechanismen und eine Berichterstattung über die Umsetzung der Empfehlungen von Rechnungshöfen.

Der Landesrechnungshof ermittelte die Entwicklung der rechtlichen, strategischen und finanziellen Grundlagen nach der Vorlage des Vorberichts und wertete Daten und Unterlagen der Jahre 2017 bis 2019 aus. Dazu führte er ergänzende Erhebungen durch und holte weiterführende Auskünfte zu den elektronischen Akten ein.

Der Umsetzungsgrad berechnete sich aus dem Anteil der (ganz, großteils, teilweise) umgesetzten Empfehlungen an der Gesamtanzahl der Empfehlungen des Vorberichts. Die ganz oder großteils umgesetzten Empfehlungen wurden dabei mit 1, die teilweise umgesetzten mit 0,5 und die offen gebliebenen Empfehlungen mit 0 bewertet.

Daraus ermittelte der Landesrechnungshof einen gesamten prozentuellen Umsetzungsgrad. Er strebte eine vollständige Umsetzung seiner Empfehlungen (Vorschläge, Hinweise) an und erwartete rund zwei Jahre nach der Vorlage eines Berichts einen Umsetzungsgrad von 80 Prozent.

Der Bericht über die Nachkontrolle wurde grundsätzlich in einer geschlechtergerechten Sprache verfasst. Personenbezogene Bezeichnungen, die nur in einer Form verwendet wurden, um die Lesbarkeit zu erleichtern, umfassen alle Personen gleichermaßen, unabhängig von einem Geschlecht.

2. Gebarungsumfang

Die Verrechnung im NÖ Landeshaushalt erfolgte nach wie vor im Abschnitt 1/48 „Wohnbauförderung“.

Tabelle 1: Gebarungsumfang der Wohnungsförderung in Millionen Euro und Anzahl der geförderten Wohneinheiten

Daten zur Wohnungsförderung	2016	2018	2019
Ausgaben laut Rechnungsabschluss Abschnitt 1/48	437,8	396,8	373,1
davon Objektförderungen	382,0	351,9	333,7
davon Subjektförderungen	52,0	40,4	35,1
davon Sonstige Ausgaben	3,8	4,5	4,3
Anzahl der geförderten Wohneinheiten – Eigenheimerrichtung und großvolumiger Wohnbau			
Eigenheimerrichtung	1.852	1.605	1.339
Großvolumiger Wohnbau	3.632	4.141	3.804
Anzahl der geförderten Wohneinheiten – Eigenheim- und Wohnungssanierung			
Eigenheimsanierung	1.940	1.737	1.617
Wohnungssanierung	2.710	2.457	1.988
Jährlicher Wohnungsbedarf – Anzahl der Wohneinheiten (Prognosen aus dem Jahr 2015)			
Jährlicher Wohnungsbedarf	9.500	9.500	9.500

Die NÖ Wohnungsförderung bestand weiterhin aus einer Objektförderung mit einer ergänzenden Subjektförderung. Die Objektförderung war auf die Errichtung und die Sanierung von Wohnungen sowie auf die Schaffung von leistbaren, energieeffizienten und sicheren Wohneinheiten ausgerichtet. Die Subjektförderung bezweckte eine Senkung des Wohnaufwands für eine geförderte Wohnung, ein gefördertes Wohnheim oder Eigenheim durch individuelle Beihilfen.

Im Jahr 2019 entfielen rund 373 Millionen Euro oder rund 18 Prozent der gesamten Landesförderungen auf die Wohnungsförderung. Das entsprach einem Rückgang um 65 Millionen Euro oder 15 Prozent gegenüber dem Jahr 2016.

In den Jahren 2016 bis 2019 wurden jährlich durchschnittlich 22.600 Wohnbeihilfen und Wohnzuschüsse in Höhe von insgesamt 171,6 Millionen Euro zuerkannt. Im Mittel setzte die Wohnungsförderung jährlich 42,9 Millionen Euro zur Verringerung des Wohnungsaufwands ein.

Im Zeitraum 2012 bis 2016 entlasteten jährlich durchschnittlich 27.500 Wohnbeihilfen oder Wohnzuschüsse in Höhe von insgesamt 265,7 Millionen Euro und jährlich durchschnittlich 53,1 Millionen Euro den Wohnungsaufwand der Anspruchsberechtigten.

Den Ausgaben standen Einnahmen aus den Ertragsanteilen, insbesondere auch aus dem Wohnbauförderungsbeitrag, aus Rückflüssen der gewährten Darlehen (Tilgungen und Zinsen) sowie aus Transfers der Wohnbauförderungsfonds des Bundes und des Landes NÖ gegenüber.

Die Europäische Investitionsbank stellte ab dem Jahr 2019 in Niederösterreich 150 Millionen Euro für den geförderten Wohnbau zur Verfügung. Mit diesen zusätzlichen Mitteln wurden die Wohnbauförderungskredite aus dem Förderungsmodell „Objektförderung durch Haftungsübernahme und Zuschüsse“ refinanziert. Damit konnte der Zinsendienst umgelegt auf eine geförderte Wohneinheit um bis zu 200,00 Euro jährlich gesenkt werden.

Die Ausgaben für die Wohnungsförderung bewirkten ökologische, soziale und wirtschaftliche Nutzen, die sich jedoch nur teilweise monetär bewerten ließen. Dazu zählten die Reduktion von Treibhausgasemissionen, die Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden, die Entlastung einkommensschwächerer Haushalte von Wohnungskosten, die Stabilisierung der Arbeits- und der Wohnungsmärkte sowie das Wirtschaftswachstum.

3. Zuständigkeiten

Die Gesetzgebung und die Vollziehung von Angelegenheiten der Wohnungsförderung oblagen weiterhin den Ländern. Die Zuständigkeiten verteilten sich in Niederösterreich nunmehr im Wesentlichen wie folgt:

3.1 NÖ Landesregierung

Aufgrund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung fielen die Angelegenheiten der Förderung von Wohnbauten und der Althaussanierung, der technischen Überprüfung solcher Wohnbauten und der Gewährung von Subjektförderungen (Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe) seit 23. März 2018 in die Zuständigkeit von Landesrat Dr. Martin Eichtinger. Davor waren für diese Angelegenheiten der damalige Landesrat Mag. Karl Wilfing (26. April 2017 bis 22. März 2018), die damalige Landeshauptmann-Stellvertreterin Mag.[a] Johanna Mikl-Leitner (22. April 2016 bis 25. April 2017) und der damalige Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Wolfgang Sobotka (bis 21. April 2016) zuständig gewesen.

Der NÖ Landesregierung blieb dabei die kollegiale Beratung und Beschlussfassung der Wohnungsförderungsrichtlinien, der Sonderaktionen, der Sonderfälle und die Vergabe von Wohnbauförderungsdarlehen vorbehalten. Zudem oblag ihr die Verwaltung des „Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich“.

3.2 Amt der NÖ Landesregierung

Die Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung wies die Angelegenheiten der Förderung von Wohnbauten und der Althaussanierung, der technischen Überprüfung solcher Wohnbauten sowie die Gewährung von Subjektförderung (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss) weiterhin der Abteilung Wohnungsförderung F2 zu.

Im Dezember 2019 verfügte die Abteilung Wohnungsförderung F2 insgesamt über 102 Mitarbeitende, das entsprach 96 Vollzeitäquivalenten und bedeutete ein Minus von vier Mitarbeitenden und 3,3 Vollzeitäquivalenten im Vergleich zum Jahr 2017 (106 Mitarbeitende und 99,3 Vollzeitäquivalente, davon 18,9 Vollzeitäquivalente an Bezirkshauptmannschaften). 20 Mitarbeitende (19 Vollzeitäquivalente) arbeiteten an Bezirkshauptmannschaften.

Die Abteilung führte weiterhin die Geschäfte des NÖ Wohnbauförderungsfonds einschließlich des Rechnungswesens (ab 2019, davor im Auftrag die Abteilung Finanzen F1, Landesbuchhaltung).

Die Prognosen für den Wohnungsbedarf fielen nach wie vor in die Zuständigkeit der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik RU2.

3.3 Bezirkshauptmannschaften

Die Bürgerbüros der 20 Bezirkshauptmannschaften führten grundsätzliche Beratungen zur Wohnungsförderung durch und nahmen Förderungsanträge entgegen.

Diese Möglichkeit war im Sinn einer bürgernahen Verwaltung und Dezentralisierung zweckmäßig.

3.4 Beiräte

Zur Unterstützung der NÖ Landesregierung beziehungsweise des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung waren ein Wohnungsförderungsbeirat, ein Wohnbauforschungsbeirat und ein Gestaltungsbeirat eingerichtet.

Weitere Beteiligte, insbesondere für Sonderaktionen und Wohnbauforschung, waren zum Beispiel die Ortskernjury, die NÖ.Regional GmbH oder die Donau-Universität in Krems.

3.5 NÖ Wohnbauförderungsfonds

Der „Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich“ (im Folgenden kurz Wohnbauförderungsfonds) hatte den Zweck, die Schaffung von Wohnungen und Heimen sowie die Sanierung von Wohnungen, Wohnraum, erhaltungswürdigen Wohnhäusern und Heimen zu fördern.

Seit 1. Jänner 2010 beschränkte sich der Fonds auf die Verwaltung der noch aushaftenden Darlehen (Tilgungen, Zinsen) beziehungsweise auf deren Refinanzierung, weil ihn die NÖ Landesregierung aus dem „operativen Förderungsgeschäft“ zurückgezogen hatte.

3.6 Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB)

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB), ein im Jahr 1993 gegründeter Verein der Länder (Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen), sorgte mit seinen Richtlinien für eine Vereinheitlichung der bautechnischen Vorschriften (OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz; OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes).

4. Rechtliche Grundlagen

Gesetzgebung und Vollziehung der Wohnungsförderung fielen ab dem Jahr 1988 in die Zuständigkeit der Länder. Diese verfügten seit 1. Jänner 2018 über den Wohnungsförderungsbeitrag als ausschließliche Landesabgabe und steuerten zudem eigene Mittel (Rückflüsse, Zinsen von gewährten Förderungsdarlehen, allgemeine Deckungsmittel) bei.

Den Rahmen bildeten europa- und bundesrechtliche Vorgaben, wie die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

4.1 Bundesrecht

Die Umsetzung dieser Vorgaben und der Klimaschutzziele im Wohnbau stellten Bund und Länder durch Vereinbarungen sicher (wie die Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, BGBl II 2009/251, Vereinbarung mit der die Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen geändert wird, LGBl 2017/61, oder das „Paktum zum Finanzausgleich ab dem Jahr 2017“).

Diese sahen Maßnahmen und jährliche Berichte über die getroffenen Maßnahmen und deren Wirkungen (Referenzwerte) vor. Zu den Maßnahmen zählten Wohnbauprogramme der Länder für zumindest zwei Jahre mit einer verbindlichen Wohnbauleistung und ausreichenden Mitteln, eine Darstellung der jährlichen Wohnbauleistung, ein Paket zur Kosteneindämmung im sozialen Wohnbau (Vereinheitlichung technischer Vorschriften, Rücknahme überhöhter Normen und Standards) und ein Sonderzweckzuschuss „Konjunkturpaket Wohnen“ von 30 Millionen Euro 2015 sowie je 50 Millionen Euro 2016 bis 2018. Der Anteil des Landes NÖ betrug 16,84 Prozent.

Aufgrund der Änderungsvereinbarung hatte die NÖ Berichtslegung bis Mitte Februar 2018 zu erfolgen.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass im Jänner 2018 eine Arbeitsgruppe unter Federführung der Umweltbundesamt GmbH eine elektronische Arbeitsmappe (Excel-Tabelle) für die Berichtslegung entwickelte. Diese ausgefüllte Arbeitsmappe sollte der Umweltbundesamt GmbH jedes Jahr bis Ende September übermittelt werden.

Auf Einladung des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus fand zudem am 23. März 2018 eine Sitzung statt, in der die Ländervertreter über die Umsetzung der Maßnahmen der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG mündlich berichteten. Ein Aktenvermerk hielt fest, dass eine schriftliche Stellungnahme wegen der mündlichen Berichterstattung nicht notwendig sei. Die Abteilung Wohnungsförderung F2 kam ihrer Berichtspflicht demnach nach.

4.2 NÖ Landesrecht

Das Land NÖ hatte die Errichtung und die Sanierung von Wohnungen bereits vor der Verländerung der Wohnbauförderung mit 1. Jänner 1988 gefördert und im Jahr 1989 das NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG), LGBl 8304, erlassen, das im Jahr 2005 vom NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005) abgelöst wurde.

Weitere Vorschriften beinhalteten das NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl 2015/3, die NÖ Bauordnung 2014, LGBl 2015/1, die NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl 2015/4, und das NÖ Kulturförderungsgesetz 1996, LGBl 5301 (Förderung der originären Kunst im öffentlichen Raum).

Hinsichtlich der Veranschlagung und der Verrechnung galten die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 – VRV 1997 und die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 – VRV 2015 sowie die Vorläufige Verrechnungs- und Zahlungsordnung des Landes NÖ (VVZO).

5. NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005), LGBl 8304, behielt die Arten (Objektförderung mit Förderungsdarlehen oder Wohnbauzuschüssen und ergänzende Subjektförderung mit Wohnbeihilfe oder Wohnzuschuss), den Gegenstand und das Ziel der Förderung bei. Die Wohnungsförderung diente somit weiterhin der Errichtung, der Sanierung und dem Erwerb von Wohnraum (Eigenheime, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnheime) sowie von Gesundheitseinrichtungen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Garagen und Parkdecks in Niederösterreich.

Das Landesgesetz beschränkte sich weiterhin auf die Regelung der Grundsätze der Wohnungsförderung und übertrug deren Ausführung der NÖ Landesregierung.

5.1 Wohnungsförderungsrichtlinien 2011

Die NÖ Landesregierung war ihrer Verpflichtung, Richtlinien für Förderungen nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 zu erlassen und unter ihrer Adresse im Internet bereit zu stellen, mit den Wohnungsförderungsrichtlinien nachgekommen. Die Richtlinien unterschieden zwischen Regelförderungen in Form einer Objektförderung und einer Subjektförderung sowie Sonderförderungen.

Die Regelförderung hatte ein Darlehen für Errichtung und Ersterwerb von Eigenheimen und Wohnungen, Zuschüsse für Eigenheimsanierung, Sicheres Wohnen (Einbruchschutz) und Wohnungssanierung, einen Zuschuss und eine Haftungsübernahme für Wohnungsbau (Mehrfamilienwohnhäuser) sowie ergänzend zu diesen Objektförderungen eine Wohnbeihilfe und einen Wohnzuschuss umfasst.

Die zeitlich und umfänglich begrenzten Sonderaktionen betrafen zum Beispiel Energieeinsparung durch Heizkesseltausch und Dämmung der obersten Geschoßdecke, Ortskernbelebung im Waldviertel, Sonderwohnbauprogramm für kostengünstiges Wohnen, Junges Wohnen und NÖ Wohnassistenz, Objektsbezogene Wohnbauförderung für den Stadt- und Ortskern und Sicheres Wohnen.

Haftungsmodell

Im Jahr 2014 hatte das Haftungsmodell das Förderungssystem aus Darlehen, Annuitätenzuschuss und rückzahlbarem Annuitätenzuschuss im großvolumigen Wohnbau abgelöst. Dieses Haftungsmodell bestand aus einem Kapitalmarktdarlehen mit einer Landeshaftung und laufenden Zuschüssen mit einer Laufzeit von 31 Jahren. Dafür zahlte der Förderungsnehmer gleichbleibende Zinsen, die sich von einem Prozent jährlich alle fünf Jahre um einen halben Prozentpunkt bis zu einem maximalen Zinssatz von drei Prozent erhöhten.

5.2 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019

Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (NÖ WFRL 2011) wurden am 1. Oktober 2019 von den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 abgelöst und damit auf „Die blau-gelbe Wohnbaustrategie“ ausgerichtet (Beschuss der NÖ Landesregierung vom 24. September 2019).

Die neue Richtlinie führte das System von abgestuften Objekt- und Subjektförderungen für den Neubau und die Sanierung von Eigenheimen und Wohneinheiten im Sinn der blau-gelben Wohnbaustrategie fort, ergänzte die bestehenden Förderungen und schuf neue finanzielle Anreize und Unterstüt-

zungen zur Stärkung des ländlichen Raums, für junges, barrierefreies und begleitetes Wohnen, zur Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten, zur Digitalisierung (Breitbandanschluss und Homeoffice in geförderten Wohnungen) und nicht zu zuletzt für Nachhaltigkeit (Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünung von Dächern und Fassaden, Grünflächen, Einsatz von Holz, Ölkesselverbot).

So wurden die Förderungen für den Neubau und die Sanierung von Wohnraum in Regionen mit einer Abwanderung von mindestens 2,5 Prozent der Wohnbevölkerung um bis zu 20 Prozent erhöht, zur Belebung der Ortskerne ein Ortskernbonus für gewerbliche Bauträger, Privatpersonen und gemeinnützige Genossenschaften eingeführt und die Förderungen für Jungfamilien und für Kinder angehoben.

Die Refinanzierung des Förderungsmodells „Objektförderung durch Haftungsübernahme und Zuschüsse“ aus Mitteln der Europäischen Investitionsbank ermöglichte eine Entlastung bei den jährlichen Wohnungskosten (Zinsendienst) um bis zu 200,00 Euro pro Wohnungseinheit.

6. Strategische Grundlagen

Die strategische Ausrichtung der NÖ Wohnungsförderung hatte sich aus den rechtlichen Grundlagen, den Budgetprogrammen und den Voranschlägen sowie aus dem NÖ Landesentwicklungskonzept und dem NÖ Energiefahrplan 2030 abgeleitet und zur Umsetzung der NÖ Klimaschutzziele beigetragen.

6.1 Budgetprogramme und Voranschläge

Die Voranschläge des Landes NÖ wiesen die für die Wohnungsförderung bestimmten Ausgaben und Einnahmen aus. Nach dem NÖ Budgetprogramm 2010 bis 2013 enthielten die Budgetprogramme keine Aussagen mehr zur NÖ Wohnungsförderung. Die Voranschläge enthielten die finanziellen Vorgaben.

6.2 NÖ Landesentwicklungskonzept

Die NÖ Wohnungsförderung hatte zur Verbesserung der regionalen Wohnqualität und Umweltsituation, zum Bau und zur Sanierung von Wohnungen und damit zur Umsetzung des NÖ Landesentwicklungskonzepts und der Hauptregionsstrategien 2024 beigetragen.

6.3 Klima- und Energiestrategien

Das NÖ Klima- und Energieprogramm 2020 und der NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030 sahen unter anderem Maßnahmen vor, den gesamten Gebäudebestand in Niederösterreich auf Niedrigenergiestandard zu sanieren, zum Beispiel durch gesamtthermische Sanierungen, den Ausstieg aus Öl und Gas oder durch klimaschonende Baustoffe. Das NÖ Klima- und Energieprogramm wurde erneuert (Beschluss des NÖ Landtags vom 16. März 2017) sowie der NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030 erstellt (Beschluss des NÖ Landtags vom 13. Juni 2019) und dabei auf die Klima- und Energiestrategie des Bundes (#mission 2030) abgestimmt.

Der NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030 verfolgte fünf Zielfelder (Schaffung eines zukunftsfähigen Energiesystems, Begrenzung der Auswirkung des Klimawandels, Sicherstellung einer zukunfts- und leistungsfähigen Infrastruktur, Steigerung der regionalen Wertschöpfung und Beschäftigung durch „Grüne Technologien“, Engagement in der Bevölkerung – Die Energiewende zu den Menschen bringen). Jedes Zielfeld gliederte sich in mehrere Einzelziele, die sich auch auf die Wohnungsförderung bezogen und mit Sonderaktionen („NÖ Raus aus Öl – Bonus“) umgesetzt wurden.

6.4 Wohnungsbedarfsprognosen

Die Prognosen über den Wohnungsbedarf aus dem Jahr 2015 hatten für Niederösterreich einen jährlichen Gesamtbedarf bis zum Jahr 2025 – einschließlich der nicht geförderten Wohnungen – von etwa 9.500 neuen Wohneinheiten errechnet. Der prognostizierte Förderungsbedarf hatte 3.548 Einheiten im großvolumigen Wohnbau und 2.891 im Eigenheimbereich pro Jahr betragen.

Demgegenüber betrug der Förderungsbedarf im großvolumigen Wohnbau 3.632 Wohneinheiten im Jahr 2016, stieg im Folgejahr auf 4.200, fiel danach im Jahr 2018 auf 4.141 und im Jahr 2019 auf 3.804 Wohneinheiten. Bei den Eigenheimen lag der Förderungsbedarf im Jahr 2016 bei 1.852 Einheiten und sank dann kontinuierlich im Jahr 2017 auf 1.774, im Jahr 2018 auf 1.605 und im Jahr 2019 auf 1.339 Wohneinheiten.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass keine neueren Prognosen der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik RU2 vorlagen.

6.5 Gender Mainstreaming

Die Gleichstellung von Frauen und Männern war auch im Bereich der Wohnungsförderung neben den sozialen, energetischen, thermischen und sonstigen Anforderungen zu berücksichtigen, zum Beispiel durch gendergerechte Bauweisen und Gestaltungen (Beleuchtung, Parkplätze).

Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum hatte auch zur Gleichstellung beigetragen und geschlechtsspezifische Unterschiede von Einkommens- und Lebenssituationen verringert. Die Förderaktion „NÖ Wohnassistenz“ hatte Haushalte mit einem Durchschnittseinkommen von maximal 1.239,40 Euro netto und damit 95 Prozent alleinerziehende Frauen begünstigt.

Im Zuge der Nachkontrolle gab die Abteilung Wohnungsförderung F2 bekannt, dass die Gendergerechtigkeit der Wohnungsförderung in den Jahren 2018 und 2019 analysiert und die gleichstellende Wirkung bestätigt wurde. Das betraf im Jahr 2018 „Sicheres Wohnen“, „Subjektförderung“ und „NÖ Wohnassistenz“ und im Jahr 2019 die „Eigenheimförderung“. Demnach trugen insbesondere die NÖ Wohnassistenz und die Subjektförderung dazu bei, geschlechtsspezifische Unterschiede der Einkommens- und Lebenssituation auszugleichen.

Die Erläuterungen zu den Voranschlägen enthielten Hinweise zum Gender Budgeting. Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 die gleichstellende Wirkung der Voranschlagsstellen zur NÖ Wohnungsförderung untersucht hatte.

6.6 Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung

In diesem Zusammenhang wies der Landesrechnungshof darauf hin, dass die Wohnungsförderung auch zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen „Transformation unserer Welt: Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ vom 25. September 2015 beitrug. Das betraf vor allem das Ziel, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten (Ziel 11 und dabei vor allem die Zielvorgabe 11.1, bis zum Jahr 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum sicher zu stellen), aber auch zum Beispiel das Ziel, ein gesundes Leben für alle Menschen zu gewährleisten und ihr Wohlergehen zu fördern (Ziel 3), oder das Ziel, Maßnahmen zu Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen zu ergreifen (Ziel 13).

Die NÖ Landesregierung sollte in den strategischen Grundlagen auf den Beitrag Niederösterreichs zur Umsetzung der Agenda 2030 hinweisen und darauf hinwirken, dass diese Beiträge Niederösterreichs mit denen der anderen Bundesländer in die Berichterstattung Österreichs einfließen.

7. Ziele der NÖ Wohnungsförderung

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 hatte das Ziel verfolgt, nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf, auf regionale, wirtschaftliche, arbeitsmarktpolitische und soziale Gegebenheiten sowie Zukunftsprognosen die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von Wohnraum sowie von Gesundheitseinrichtungen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Garagen und Parkdecks in Niederösterreich zu fördern.

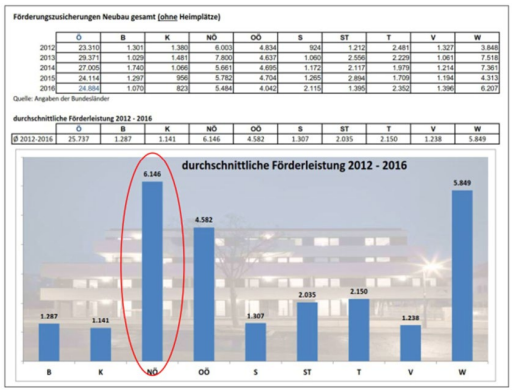
Dieses Ziel war nur teilweise mit messbaren Referenzwerten unterlegt gewesen, beispielsweise in Bezug auf den Wohnungsbedarf, die energetischen Mindestanforderungen sowie die maximalen Forschungsausgaben. Die mit der Wohnungsförderung verbundenen beziehungsweise angestrebten Beiträge zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Gesellschafts-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Regionalentwicklung waren ohne Leistungs- und Wirkungskennzahlen jedoch nur empirisch plan-, steuer- und nachvollziehbar gewesen.

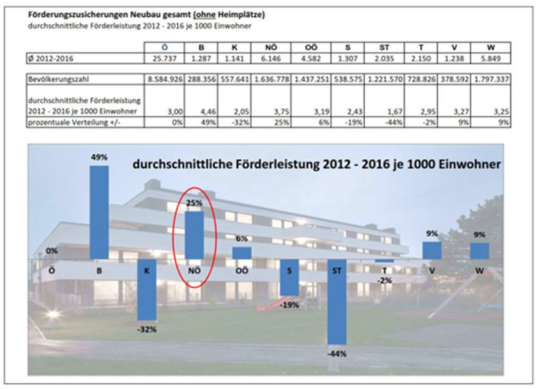
Daher hatte der Landesrechnungshof in **Ergebnis 1** des Vorberichts empfohlen:

„Die NÖ Landesregierung sollte für die Wohnungsförderung messbare Leistungs- und Wirkungsziele mit entsprechenden Kennzahlen weiterentwickeln und zu einer Gesamtstrategie zusammenfassen, um damit den Einsatz und die Wirkung der Wohnungsförderungsmittel noch besser planen sowie optimal steuern und evaluieren zu können."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde teilweise umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme betont, dass sich die Ziele und Strategien der NÖ Wohnungsförderung aus den im vorläufigen Überprüfungsergebnis angesprochenen umfangreichen Strategien und Regelwerken auf Ebene des Landes, des Bundes und der Europäischen Union ergäben. Auch sei der Vergleich mit anderen Bundesländern hinsichtlich Leistungen in der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung von Bevölkerungszahlen sehr aussagekräftig, um die NÖ Wohnungsförderung zu bewerten.





Symbolbild

Zudem hatte sie zugesagt, im Rahmen der Zusammenfassung zu einer Gesamtstrategie auch Leistungs- und Wirkungsziele mit entsprechenden Kennzahlen weiter zu entwickeln.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die NÖ Landesregierung am 24. September 2019 „Die blau-gelbe Wohnbaustrategie. Regional. Nachhaltig. Fair." beschloss. Sie verabschiedete damit ein umfassendes Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsförderung, weil die Gesellschaft immer älter und mobiler wird, die Anzahl der Single-Haushalte steigt, die Umwelt-Anliegen eine immer wichtigere Rolle spielen und neue Arbeitsformen (zum Beispiel Homeoffice) bereits Realität sind.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Der Landesrechnungshof zieht als Prüfungsmaßstab den Leitfaden für die Prüfung von Förderungen, herausgegeben von den Landesrechnungshöfen, dem Stadtrechnungshof Wien und dem Österreichischen Städtebund, heran. Unter Punkt 6. des Leitfadens wird angeführt, dass es auf politischer Ebene eine Förderungsstrategie geben solle, die auf Ebene der Dienststelle näher konkretisiert werden solle.

Aus Sicht der Landesregierung entspricht ihre Arbeitsweise diesen Vorgaben. Die blau–gelbe Wohnbaustrategie legte die mittelfristigen Ziele der NÖ Wohnungsförderung auf politischer Ebene fest. Insbesondere in den Regierungsanträgen und in den vorbereitenden Akten werden Budgetziele, erwartete Anträge, Zielgruppen, Richtlinien u.ä. konkretisiert.

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes die Leistungs- und Wirkungsziele sowie die Kennzahlen aus den verschiedenen rechtlichen und strategischen Grundlagen zusammenzufassen, wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie. Regional. Nachhaltig. Fair.

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie gab das Ziel vor „Wohnen muss für alle Landsleute und Lebensformen leistbar sein. Wohnen muss in allen Regionen unseres Landes lebenswert bleiben."

Die neue Strategie setzte auf eine gezielte Wohnbauförderung für den ländlichen Raum, eine Stärkung des Eigentums sowie auf einen Vorrang für Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher und auf faire Bedingungen bei der Vergabe im gemeinnützigen Wohnbau durch familiäre, wirtschaftliche und gesellschaftsbezogene Vergabekriterien (Verbindung zu Niederösterreich, langfristiger Wohnsitz in Niederösterreich, Familiengröße, Haushaltseinkommen, besondere Bedürfnisse, Nähe zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Engagement im Ortsleben). Die Umsetzung erfolgte in den Wohnungsförderungsrichtlinien 2019.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass eine neue Wohnbaustrategie und neue Wohnungsförderungsrichtlinien erstellt wurden. Das im Februar 2020 publizierte Ziel, die Eigentumsquote von 70 auf 80 Prozent bis zum Jahr 2030 zu steigern, fand sich allerdings nicht in der Strategie.

Die finanziellen Ziele für die Wohnungsförderung ergaben sich weiterhin aus den Voranschlägen. Hinzu kamen die Berichte über die Wohnbauleistung, die Kosteneindämmung im sozialen Wohnbau und Vorgaben aufgrund der „Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen".

Der Landesrechnungshof wertete die Empfehlung daher als teilweise umgesetzt. Er empfahl, die Leistungs- und Wirkungsziele sowie die Kennzahlen aus den verschiedenen rechtlichen und strategischen Grundlagen zusammenzufassen, um den Einsatz und die Wirkung der Wohnungsförderungsmittel noch besser planen sowie optimal steuern und evaluieren zu können.

Entwicklung der NÖ Wohnungsförderung

In den Jahren 2012 bis 2016 betrugen die jährlichen Ausgaben für die NÖ Wohnungsförderung durchschnittlich 483,2 Millionen Euro. Das entsprach einem durchschnittlichen Anteil von 25,9 Prozent an den gesamten Förderungsausgaben des Landes.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich diese Ausgaben und deren Anteile in den Jahren 2016 bis 2019 entwickelten:

Tabelle 2: Anteil der Wohnungsförderung an den Förderungsausgaben des Landes NÖ; Beträge laut Rechnungsabschluss in Millionen Euro

Förderungsausgaben	2016	2017	2018	2019
Förderungsausgaben gesamt	1.876,9	1.948,9	1.952,5	2.074,7
davon Ausgaben für Wohnungsförderung	437,8	412,7	396,8	373,1
Anteil der Wohnungsförderung (Abschnitt 1/48) in Prozent	**23,3**	**21,2**	**20,3**	**18,0**

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Ausgaben für die NÖ Wohnungsförderung in den Jahren 2016 bis 2019 von 437,8 Millionen Euro um 64,7 Millionen Euro (14,8 Prozent) auf 373,1 Millionen Euro sanken.

Der Anteil der Wohnungsförderung an den gesamten Förderungsausgaben des Landes sank von 23,3 Prozent im Jahr 2016 auf 18,0 Prozent im Jahr 2019.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 führte diesen Rückgang auf das im Jahr 2014 eingeführte Haftungsmodell und auf die Zurückhaltung der Bauherren zurück, die angesichts neuer Förderungsrichtlinien, zum Beispiel für Junges Wohnen, Familien, Neubau und Sanierungen in Ortskernen oder in benachteiligten Regionen, abwartend reagierten.

Von dem Sonderzweckzuschuss des Bundes „Konjunkturpaket Wohnen“, der im Jahr 2018 auslief, standen im Land NÖ insgesamt 30,3 Millionen Euro zur Verfügung, und zwar 11,4 Millionen Euro für das Jahr 2016, 10,5 Millionen Euro für das Jahr 2017 und 8,4 Millionen Euro für das Jahr 2018.

7.1 Ausgabenentwicklung

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich die Ausgaben für die NÖ Wohnungsförderung in den Jahren 2016 bis 2019 entwickelten:

Tabelle 3: Entwicklung der Ausgaben für Wohnungsförderung; Beträge laut Rechnungsabschluss in Millionen Euro

Ausgabenentwicklung	2016	2017	2018	2019
Ausgaben für Wohnungsförderung	437,8	412,7	396,8	373,1
davon Objektförderungen	382,0	364,8	351,9	333,7
davon Subjektförderungen	52,0	44,1	40,4	35,1
davon Sonstige Ausgaben	3,8	3,8	4,5	4,3
Änderung gesamt zum Vorjahr in Prozent	**- 7,9**	**- 5,7**	**- 3,9**	**- 6,0**

In den Jahren 2016 bis 2019 entfielen von den jährlichen Ausgaben für die Wohnungsförderung zwischen 333,7 und 382,0 Millionen Euro auf Objektförderungen, zwischen 35,1 und 52,0 Millionen Euro auf Subjektförderungen sowie zwischen 3,8 und 4,5 Millionen Euro auf Sonstige Ausgaben.

Die „Sonstigen Ausgaben“ beinhalteten Sachausgaben, zum Beispiel für Magazine, Broschüren, Rechts- und Beratungskosten sowie den Kulturförderungsbeitrag, die Kosten für die Abwicklung der Aktion „NÖ Wohnassistenz“ durch den Verein Wohnen und die Ausgaben für Wohnbauforschung.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass in den Jahren 2016 bis 2019 der Hauptanteil von rund 87 bis 89 Prozent weiterhin bei der Objektförderung lag, welche die Errichtung und die Sanierung von Eigenheimen und von großvolumigen Wohnbauten unterstützte.

7.2 Einnahmenentwicklung

Die allgemeinen Deckungsmittel enthielten auch die Ertragsanteile des Landes NÖ am Wohnbauförderungsbeitrag. Diese schienen seit der Aufhebung der Zweckwidmung ab dem Jahr 2009 nicht mehr im Abschnitt 2/48 Wohnbauförderung im Voranschlag und im Rechnungsabschluss auf.

Der Wohnbauförderungsbeitrag wurde im Finanzausgleichsgesetz 2017 als ausschließliche Landesabgabe definiert und ab dem Jahr 2018 erstmals vom Land NÖ direkt vereinnahmt und gesondert ausgewiesen.

7.3 Wohnbauförderungsbeitrag

Der Wohnbauförderungsbeitrag war bis zum Jahr 2017 eine gemeinschaftliche Abgabe von Bund (Anteil 19,45 Prozent) und Ländern (Anteil 80,55 Prozent). Die Abgabe von einem Prozent der Lohnsumme hatten zu jeweils 0,5

Prozent Arbeitgeber und Arbeitnehmer zu entrichten. Das Gesamtaufkommen lag im Jahr 2016 bei rund einer Milliarde Euro. Auf das Land NÖ entfiel ein Anteil von 18,04 Prozent.

Mit Wirkung vom 1. Jänner 2018 war der Wohnbauförderungsbeitrag in eine ausschließliche Landesabgabe umgewandelt worden, deren Höhe der Landesgesetzgeber bestimmte. Der NÖ Landtag beschloss am 19. Oktober 2017, die bisherige Abgabenhöhe von einem Prozent der Lohnsumme beizubehalten.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag in den Jahren 2016 bis 2019 entwickelten:

Tabelle 4: Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag in Millionen Euro

Einnahmenentwicklung	2016	2017	2018	2019
aus Ertragsanteilen	148,3	163,8	-	-
aus Landesabgabe	-	-	183,7	177,9
Ausgaben für Wohnbauförderungsbeitrag	437,8	412,7	396,8	373,1
Anteil an Bedeckung der Ausgaben in Prozent	34	40	46	48

Die Einnahmen des Landes NÖ aus dem Wohnbauförderungsbeitrag (Ertragsanteil) stiegen von 148,3 Millionen Euro im Jahr 2016 um 15,5 Millionen Euro (10,5 Prozent) auf 163,8 Millionen Euro im Jahr 2017. Im Jahr 2018 erhöhten sich die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag (Landesabgabe) um 19,9 Millionen Euro (12,1 Prozent) auf 183,7 Millionen Euro. Im Jahr 2019 sanken die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag um 5,8 Millionen Euro (3,2 Prozent) auf 177,9 Millionen Euro.

Da die Ausgaben für die Wohnungsförderung zurückgingen, erhöhte sich der Anteil, der davon aus dem Wohnbauförderungsbeitrag bedeckt werden konnte, von rund 34 Prozent im Jahr 2016 um 14 Prozentpunkte auf 48 Prozent im Jahr 2019.

7.4 Einnahmen im Abschnitt Wohnbauförderung

In den Jahren 2016 bis 2019 setzten sich die Einnahmen im Abschnitt 2/48 Wohnbauförderung größtenteils aus Tilgungen und Zinsen von gegebenen Darlehen zusammen. Diese Einnahmen bewegten sich zwischen 25,5 und 46,0 Millionen Euro und wurden wieder für Darlehensgewährungen verwendet.

Die folgende Tabelle schlüsselt die im Abschnitt 2/48 Wohnbauförderung verrechneten Einnahmen auf und zeigt deren Entwicklung in den Jahren 2016 bis 2019:

Tabelle 5: Einnahmen für Abschnitt 2/48 Wohnbauförderung in Millionen Euro

Einnahmenentwicklung	2016	2017	2018	2019
Einnahmen laut Rechnungsabschlüssen	**25,5**	**27,2**	**31,9**	**46,0**
davon (1) Tilgung von Darlehen	13,3	14,9	18,3	24,0
davon (2) Zinsen von Darlehen	10,6	12,3	13,4	14,5
davon (3) Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	0,0	0,0	0,0	6,6
davon (4) Sonstige Einnahmen (Schuldabschreibungen, Rückersätze) von Ausgaben aus Vorjahren	0,0	0,0	0,0	0,7
davon (5) Transfer von Bundesfonds	1,6	0,0	0,2	0,2

(1) In den Jahren 2016 bis 2019 bewegten sich die Tilgungen von Darlehen zwischen 13,3 und 24,0 Millionen Euro und (2) die Zinsen von Darlehen zwischen 10,6 und 14,5 Millionen Euro.

(3) Die Einnahmen im Jahr 2019 von rund 6,6 Millionen Euro nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz waren in der Aberkennung der Gemeinnützigkeit einer Wohnbaugenossenschaft begründet.

(4) Die sonstigen Einnahmen im Jahr 2019 setzten sich aus Schuldabschreibungen in Höhe von rund 0,6 Millionen Euro und Rückersätzen von Ausgaben der Vorjahre von rund 0,1 Millionen Euro zusammen.

(5) Die Transfers von Bundesfonds machten in den Jahren 2016 bis 2019 zwischen 0,0 und 1,6 Millionen Euro aus. Diese liefen noch bis zur endgültigen Abwicklung der Bundesfonds.

7.5 Verrechnung

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 hatte die laufenden Ausgaben für die Förderungsdarlehen (Zuschüsse) erst am Jahresende auf die hierfür vorgesehenen Voranschlagsstellen umgebucht. Daher hatte der Landesrechnungshof entsprechend der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 – VRV 2015 in **Ergebnis 2** des Vorberichts empfohlen:

„Die Abteilung Wohnungsförderung F2 hat die Verrechnung der laufenden Ausgaben für die Förderungsdarlehen auf den sachlich richtigen Voranschlagsstellen vorzunehmen."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme zum Ergebnis 2 zugesagt, dass die Verrechnung der laufenden Ausgaben für die Förderungsdarlehen nach den sachlich richtigen, der VRV 2015 entsprechenden Voranschlagsstellen erfolgen werde.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Darlehensausgaben ab dem Voranschlag 2019 nicht mehr in mehreren Voranschlagsstellen veranschlagt worden waren. Die Verrechnung und die laufende Verbuchung erfolgten nunmehr über die dafür sachlich vorgesehenen Voranschlagsstellen.

8. Maastricht – Wirksamkeit

Die Wohnungsförderung hatte sich unterschiedlich auf das Maastricht-Ergebnis des Landes NÖ ausgewirkt. Die nicht rückzahlbaren Zuschüsse und sonstigen Ausgaben im Rahmen der Objektförderung sowie die nicht rückzahlbaren Wohnbeihilfen und Wohnungszuschüsse im Rahmen der Subjektförderung hatten das Maastricht-Ergebnis beeinflusst und waren daher Maastricht-wirksam gewesen.

Die rückzahlbaren Darlehen und Zuschüsse im Rahmen der Objektförderung hatten sich hingegen Maastricht-unwirksam verhalten.

Tabelle 6: Ausgaben für Wohnungsförderung nach Maastricht-Wirksamkeit laut Rechnungsabschluss in Millionen Euro

Abschnitt 1/48 Wohnbauförderung	2016	2017	2018	2019
Ausgaben der Wohnungsförderung	**437,8**	**412,7**	**396,8**	**373,1**
davon Maastricht-wirksam	288,7	276,8	274,2	255,8
davon Maastricht-unwirksam	149,1	135,9	122,6	117,3
Anteil der Maastricht-unwirksamen Wohnungsförderung in Prozent	34,1	32,9	30,9	31,4

In den Jahren 2016 bis 2019 sanken die Maastricht-wirksamen Ausgaben der Wohnungsförderung von 288,7 Millionen Euro um 32,9 Millionen (11,4 Prozent) auf 255,8 Millionen Euro.

Im selben Zeitraum gingen die Maastricht-unwirksamen Ausgaben der Wohnungsförderung von 149,1 Millionen Euro um 31,8 Millionen Euro (21,3 Prozent) auf 117,3 Millionen Euro zurück.

Der Anteil der Maastricht-unwirksamen Ausgaben reduzierte sich im selben Zeitraum von 34,1 auf 31,4 Prozent.

9. Begünstigte Tilgung

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 hatte eine vorzeitige Tilgung von rückzahlbaren Förderungsleistungen mit einem Nachlass von bis zu 50 Prozent ermöglicht.

Diese hatte den Landeshaushalt durch die vorgezogenen Einnahmen kurzfristig entlastet und das Ausfallsrisiko gesenkt. Diesen vorteilhaften Wirkungen (Einmaleffekte) waren die (nominellen) Mindereinnahmen und die geringeren Rückflüsse in späteren Jahren gegenübergestanden. Zudem hatte die vorzeitige Tilgung, abhängig von der Höhe des Nachlasses, zahlungskräftige Förderungsnehmer begünstigt.

Der Landesrechnungshof hatte daher in **Ergebnis 3** des Vorberichts empfohlen:

„Die NÖ Landesregierung sollte eine begünstigte Tilgung beziehungsweise den Nachlass für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbauförderungsdarlehen sparsam bemessen."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme zum Ergebnis 3 darauf verwiesen, dass § 15 NÖ WFG 2005 die Möglichkeit der begünstigten Tilgung vorgesehen habe und im Prüfungszeitraum 2012 bis 2016 von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht worden sei. Sollten Richtlinien für eine begünstigte Tilgung beschlossen werden, werde sich die begünstigte Tilgung, so wie bereits auch die letzte vorzeitige Tilgung im Jahr 2002, am Barwert der Aushaftung orientieren und somit sparsam bemessen sein.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die NÖ Landesregierung in den Jahren 2017 bis 2019 keine begünstigte Tilgung nach § 15 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 beschlossen hatte.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 erläuterte dazu, dass bereits bei der letzten vorzeitigen Rückzahlungsaktion im Jahr 2002 der Barwert der künftigen Annuitäten ermittelt und der mögliche Nachlass festgesetzt worden seien. Aufgrund der nunmehr vorherrschenden niedrigen Kapitalmarktzinsen wäre ein Nachlass nicht darstellbar.

10. Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

Mit Wirksamkeit 1. Jänner 2010 waren Aufgaben des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in die Landesverwaltung und in den NÖ Landeshaushalt zurückgeführt worden. Da Darlehensforderungen von rund 200 Millionen Euro beim Fonds verblieben waren, mussten die Rückflüsse aus diesen Darlehen beim Fonds vereinnahmt und dem Land NÖ übertragen werden. Ab dem Jahr 2014 hatte der Fonds die Rückflüsse zur eigenen Kreditrückführung einzusetzen.

Entwicklung der Fondsgebarung

Die Landesbuchhaltung hatte bis Ende 2018 das Rechnungswesen des Fonds im Auftrag der Abteilung Wohnungsförderung F2 besorgt, danach diese selbst. Zu den Rechnungsabschlüssen des Fonds hatte die Abteilung Bestätigungsvermerke eines Wirtschaftsprüfers eingeholt, der die Abschlussprüfungen bereits seit dem Jahr 1991 durchgeführt hatte.

Tabelle 7: Rechnungsabschlüsse des NÖ Wohnbauförderungsfonds in Euro

Aktiva	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Darlehensforderungen	146.181.532,12	132.510.398,33	120.040.433,37	109.810.865,77
Sonstige Forderungen	407.848,36	335.780,70	356.296,08	261.518,09
Guthaben	0,00	0,00	0,00	5.055.658,97
Summe	**146.589.380,48**	**132.846.179,03**	**120.396.729,45**	**115.128.042,83**
Passiva	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Stammvermögen	111.642.647,09	112.736.399,37	113.772.265,77	114.835.135,50
Wertberichtigungen	159.924,69	165.274,50	161.759,07	164.784,06
Verbindlichkeiten	34.745.108,70	19.906.705,16	6.421.204,61	95.123,27
Rückstellungen	41.700,00	37.800,00	41.500,00	33.000,00
Summe	**146.589.380,48**	**132.846.179,03**	**120.396.729,45**	**115.128.042,83**

Die Werte des Jahres 2016 wichen teilweise von denen im Vorbericht ab, weil dieser die vorläufigen Daten zu den Jahresabschlüssen enthielt.

Im Jahr 2019 wies der Wohnbauförderungsfonds eine Bilanzsumme von 115,1 Millionen Euro auf. Das stellte einen Rückgang von 31,5 Millionen Euro gegenüber der Bilanzsumme 2016 dar, die 146,6 Millionen Euro betrug. Damit setzte sich die rückläufige Entwicklung aus den Vorjahren fort.

Seit dem Jahr 2010 hatte der Fonds nur noch die Rückflüsse aus den bis dahin gewährten und im Jahr 2013 vom Land NÖ übernommenen Förderungsdarlehen verwaltet. Die Wohnungsförderung war seither über den Landeshaushalt abgewickelt worden. Demnach hatte der Fonds seinen Zweck erfüllt. Die Aufgaben des Fonds hatte die Abteilung Wohnungsförderung F2 besorgen können.

Solange der Fonds fortgeführt wird, sollte dessen Rechnungsabschluss samt dem Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers dem NÖ Landtag vorgelegt und eine Rotation der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgesehen werden. Daher hatte der Landesrechnungshof in **Ergebnis 4** des Vorberichts empfohlen:

„Die NÖ Landesregierung sollte die Rechnungsabschlüsse des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich dem NÖ Landtag als Träger der Budgethoheit anbieten und eine Rotation der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorsehen."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde großteils umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte angemerkt, dass die Rechtsgrundlagen für die Verwaltung des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich keine Berichtspflicht an den Landtag vorsahen. Bereits in der Vergangenheit waren Veränderungen in der Zusammensetzung des Prüfungsteams vorgenommen worden und künftig werde eine Rotation der Wirtschaftsprüfer vorgesehen werden.

Der Landesrechnungshof hatte die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und betont, dass er die Vorlage der Rechnungsabschlüsse des Wohnbauförderungsfonds an den NÖ Landtag auch ohne gesetzliche Berichtspflicht für zweckmäßig hielt, weil diesem die Budget- und Kontrollhoheit zukam.

Der Landesrechnungshof hob hervor, dass der NÖ Landtag am 12. Dezember 2019 einstimmig eine Änderung des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977, LGBl 8300, beschloss. Mit diesem Landesgesetz war der Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich eingerichtet worden.

Aufgrund der Änderung ist dem NÖ Landtag alljährlich im Wege der NÖ Landesregierung über die Gebarung des Fonds sowie über dessen Tätigkeit im abgelaufenen Jahr gleichzeitig mit dem Rechnungsabschluss (Artikel 31 NÖ Landesverfassung 1979) zu berichten. Das galt erstmals für den Rechnungsabschluss 2019.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 plante zudem, für die Prüfung des Rechnungsabschlusses 2020 eine andere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu bestellen. Der Landesrechnungshof wertete die Empfehlung daher als großteils umgesetzt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes wurde mit Jahresende 2020 durch die Bestellung eines neuen Wirtschaftsprüfers vollständig umgesetzt.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

11. Objektförderungen

Die Objektförderungen hatten weiterhin die Errichtung und die Sanierung von Eigenheimen, von mehrgeschossigen Wohnhäusern (großvolumiger Wohnbau, Mehrfamilienwohnhäuser) und von Wohnheimen in Form von rückzahlbaren Darlehen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen, Beratungsleistungen und im großvolumigen Wohnbau in Form von Haftungen des Landes NÖ unterstützt.

11.1 Errichtung von Eigenheimen

Die Errichtung von Eigenheimen (Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen und Reihenhäuser) war durch die Zuerkennung von Darlehen für die Dauer von 27,5 Jahren gefördert worden. Die Darlehensbeträge hatten sich aus einem Punktesystem zur Förderung einer nachhaltigen Bauweise (energetische Anforderungen) und Lagequalität (Standort, Doppelwohnhaus) sowie aus einer Familienförderung (Alter, Kinder, Erwerbsfähigkeit) zusammengesetzt.

Als weitere Voraussetzungen für die Förderungswürdigkeit hatten die Richtlinien vor allem den Wohnsitz und die Höhe des Familieneinkommens festgelegt. Für die Errichtung eines Eigenheims in Passivhausbauweise hatten keine Einkommensgrenzen bestanden. Dieses System der Objektförderung bestand in den Jahren 2016 bis 2019 weiter.

Tabelle 8: Entwicklung der Förderung zur Eigenheimerrichtung

Eigenheimerrichtung	2016	2017	2018	2019
Prognostizierter jährlicher Förderungsbedarf	2.891			
Anzahl geförderte Wohneinheiten	1.852	1.774	1.605	1.339
davon Passivhausförderung	98	75	71	34
Summe bewilligte Darlehen in Millionen Euro	84,2	81,0	74,1	61,8
durchschnittliche Förderung pro Wohneinheit in Euro	**45.500**	**45.700**	**46.200**	**46.200**

In den Jahren 2012 bis 2016 war die Errichtung von jährlich durchschnittlich 2.100 Wohneinheiten mit rund 46.000,00 Euro pro Wohneinheit gefördert worden. In diesem Zeitraum war die Anzahl der geförderten Eigenheime von 2.631 um 779 oder 29,6 Prozent auf 1.852 Eigenheime zurückgegangen.

In den Jahren 2017 bis 2019 betrug die durchschnittliche Anzahl an geförderten Wohneinheiten jährlich 1.573 und die durchschnittliche Wohnungsförderung pro Einheit rund 46.000,00 Euro.

Der Landesrechnungshof führte diese Entwicklung weiterhin auf die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen für Anlagen und Finanzierungen, auf die höheren thermischen und energetischen Anforderungen sowie auf die steigenden Tilgungsraten zurück. Die Abteilung Wohnungsförderung F2 sah im Eigenheimbereich zudem ein Abwarten der Bauherren aufgrund neuer Richtlinien und die neue Wohnbaustrategie als Gründe an.

11.2 Errichtung von Wohnhäusern und Wohnheimen

Das Haftungsmodell für die Errichtung von Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten (Mehrfamilienwohnhäuser, mehrgeschossiger Wohnbau) hatte aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss zu einem Förderungsdarlehen bestanden, für dessen Einbringlichkeit das Land NÖ dem Darlehensgeber (einer Bank) als Bürge und Zahler haftete. Dieses Modell war mit 1. Jänner 2014 (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 10. Dezember 2013) eingeführt und mit einem Punktesystem ausgestattet worden, das Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit, Lagequalität und bestimmte Wohnbedarfe (Junges Wohnen, Familien, Alleinerziehende) berücksichtigte.

Der Landesrechnungshof hatte im Vorbericht die ökologische und soziale Ausrichtung des Haftungsmodells hervorgehoben, von der Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen profitierten. Zugleich hatte das Modell die Chancengerechtigkeit, die Diversität und die Inklusion gefördert.

Der Rückgang der bewilligten Zuschüsse hatte den NÖ Landeshaushalt entlastet, wobei die angestrebten ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Förderungseffekte mit einem geringeren Mitteleinsatz und damit Maastrichtschonend erreicht werden konnten.

Die folgende Tabelle fasst die Anzahl der geförderten Wohneinheiten, die Summe der bewilligten Darlehen, Zuschüsse und Haftungen sowie die durchschnittlichen Haftungen pro Wohneinheit im großvolumigen Wohnbau in den Jahren 2016 bis 2019 zusammen.

Tabelle 9: Großvolumiger Wohnbau; Haftungen pro geförderter Wohneinheit

Großvolumiger Wohnbau	2016	2017	2018	2019
Anzahl geförderte Wohneinheiten	3.632	4.200	4.141	3.804
bewilligte Darlehen in Millionen Euro	0,2	0,2	0,2	0,0
bewilligte Zuschüsse in Millionen Euro	0,7	0,3	0,2	0,0
bewilligte Haftungen in Millionen Euro	368,9	419,5	425,5	423,0
durchschnittliche Haftungen pro Wohneinheit	**101.569**	**99.891**	**102.751**	**111.195**

Die Werte des Jahres 2016 weichen teilweise vom Vorbericht ab, weil dieser die vorläufigen Daten enthielt.

In den Jahren 2016 bis 2019 wurden zwischen 3.632 und 4.200 Wohneinheiten gefördert, wobei die Anzahl im Jahr 2018 um 59 und im Jahr 2019 um 337 geförderte Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr zurückging.

In den Jahren 2014 bis 2016 waren die jährlichen Haftungen für Förderungsdarlehen auf 368,9 Millionen Euro im Jahr 2016 gestiegen, bei einer durchschnittlichen Haftungssumme pro Wohneinheit von rund 100.000,00 Euro.

In den Jahren 2016 bis 2019 bewegten sich die jährlichen Haftungen zwischen 368,9 und 425,5 Millionen Euro (2018) bei durchschnittlichen Haftungen pro Wohneinheit von rund 103.850,00 Euro.

Haftungen und Wohnbauleistung konnten sich auseinanderentwickeln, weil die Auszahlung des Haftungskredits nach der Fertigstellung des Rohbaus und der Vorlage des Baufortschritts erfolgte. Daher konnte die Haftungssumme steigen, während die Anzahl der bewilligten Wohneinheiten (Wohnbauleistung) fiel.

Die Haftungssumme je Wohneinheit hing von den erreichten Punktewerten für Ausstattung, Bauweise und Lage und anderen Kriterien der NÖ Wohnungsförderung (Jungfamilie, Kinder) sowie von der Größe der Wohneinheit ab. Daraus folgten unterschiedliche Höhen der durchschnittlichen Haftung pro Wohneinheit.

11.3 Sanierung von Eigenheimen und Wohnungen

Die Sanierung von Eigenheimen sowie von Wohnungen in Wohnhäusern und Wohnheimen war in Form von Haftungen oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu den Annuitäten von Darlehen im Ausmaß von höchstens 30 Prozent der anerkannten Sanierungskosten gefördert worden. Der Zuschuss war für die Sanierung von Eigenheimen mit jährlich drei Prozent auf die Dauer von zehn Jahren und für die Sanierung von Wohnungen mit vier Prozent auf die Dauer von 15 Jahren begrenzt, konnte jedoch für Kategorieanhebungen, barrierefreie Zugänge und nachhaltige Energiesysteme um bis zu 50 Prozent erhöht werden.

In den Jahren 2012 bis 2016 war die Anzahl der geförderten Eigenheimsanierungen von 3.460 im Jahr 2012 um 43,9 Prozent auf 1.940 im Jahr 2016 zurückgegangen. Im großvolumigen Wohnbau hatte der Rückgang 1.070 Wohneinheiten oder 28,3 Prozent betragen.

Demensprechend waren die bewilligten Zuschüsse im Eigenheimbereich auf rund 2,8 Millionen Euro zurückgegangen und die Zuschüsse im großvolumigen Wohnbau auf rund drei Millionen Euro halbiert worden.

In den Jahren 2017 bis 2019 bremste sich diese rückläufige Entwicklung ein.

Die folgende Tabelle fasst die Anzahl der Eigenheime und Wohnungen mit geförderten Sanierungen sowie die Summe der dafür bewilligten Zuschüsse und Haftungen in den Jahren 2016 bis 2019 zusammen:

Tabelle 10: Sanierung von Eigenheimen, Wohnhäusern und Wohnheimen

Sanierungen	2016	2017	2018	2019
Anzahl geförderte Wohneinheiten Eigenheimsanierung	1.940	1.726	1.737	1.617
Anzahl geförderte Wohneinheiten Wohnungssanierung	2.710	2.132	2.457	1.988
Eigenheim jährliche Zuschüsse in Millionen Euro	2,8	2,6	2,7	2,6
Wohnbau jährliche Zuschüsse in Millionen Euro	3,0	2,7	2,5	2,7
Haftungen für bezuschusste Darlehen in Millionen Euro	15,8	23,4	21,9	22,4

Die Anzahl der geförderten Eigenheimsanierungen ging von 1.726 im Jahr 2017 um 6,3 Prozent auf 1.617 im Jahr 2019 zurück. Im selben Zeitraum betrug der Rückgang im großvolumigen Wohnbau 144 Wohneinheiten oder 6,8 Prozent.

Die bewilligten Zuschüsse bewegten sich in den Jahren 2017 bis 2019 im Eigenheimbereich zwischen 2,6 und 2,7 Millionen Euro und im großvolumigen Wohnbau zwischen 2,5 und 2,7 Millionen Euro.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 erklärte die geringe Inanspruchnahme an Zuschüssen für Sanierungen mit einem Verzicht auf Förderungen wegen der geringen Kapitalmarktzinsen. Einmalzuschüsse sollten dem begegnen und Investitionen in die energetische Qualität anregen.

Der gemeinnützige Mietwohnungsbereich verfügte im Vergleich zum Wohnungseigentumsbereich über einen sehr guten thermischen Standard, auch weil die erforderlichen Mehrheitsbeschlüsse der Eigentümergemeinschaft für Sanierungen nicht immer zustande kamen.

11.4 Haftungen

Die Haftungen im Bereich der Wohnungsförderung waren wegen der geringen Ausfälle und der grundbücherlichen Besicherung der Haftungsklasse eins (geringes Ausfallsrisiko) zugeordnet und im „Nachweis Haftungen“ der Rechnungsabschlüsse dementsprechend ausgewiesen worden.

Im Jahr 2016 entfielen 647 Millionen Euro auf Haftungen für Wohnungsförderungen. In den Folgejahren bis 2019 stiegen diese Haftungen auf 1.660,3 Millionen Euro. Die Ausfallsrate betrug weiterhin null.

12. Sonderfälle und Sonderaktionen

Die NÖ Landesregierung hatte in begründeten Einzelfällen Ausnahmen bewilligen sowie Sonderaktionen beschließen können.

12.1 Sonderfälle (Ausnahmen für Einzelfälle)

In den Jahren 2012 bis 2016 hatte die NÖ Landesregierung insgesamt rund 30 Sonderfälle (Ausnahmen für Einzelfälle) bewilligt, beispielsweise wegen Verzögerung des geplanten Baubeginns, Förderungswürdigkeit des Bewerbers oder Vermietung von Wohnungen.

In den Jahren 2017 bis 2019 bewilligte die NÖ Landesregierung in den Bereichen Wohnungsbau und Wohnungssanierung 32 Sonderfälle, wobei vorzeitiger Baubeginn, Vergabe in Miete sowie Abgehen vom Architektur- und Planungsverfahren die Hauptgründe darstellten. Im Bereich Eigentum und Wohnzuschuss waren es 13 Sonderfälle, beispielsweise Aufstockungen aus sozialen Gründen, teilzeitbetreutes Wohnen oder Fristenversäumnisse.

12.2 Sonderaktionen

In den Jahren 2016 bis 2019 beschloss die NÖ Landesregierung folgende Sonderaktionen:

- „NÖ Handwerkerbonus 2018“ (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 19. Dezember 2017 ab 1. Jänner 2018 mit einer Beschränkung auf maximal 3,5 Millionen Euro)
- „Objektsbezogene Wohnbauförderung für den Stadt- und Ortskern“ (Verlängerung mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 4. Dezember 2018 bis 31. Dezember 2020)
- Sonderaktion betreffend Wohnzuschuss (Förderung des Betreuungsgrundpakets und des außerordentlichen Wohnzuschusses mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 24. September 2019)
- „NÖ Raus aus Öl – Bonus“ (Verlängerung mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 24. September 2019 bis 31. Dezember 2020)
- „NÖ Wohnassistenz“ (Verlängerung mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 6. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2020)
- „Sonderwohnbauprogramm für kostengünstiges Wohnen“ (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. März 2016 für die Jahre 2016 und 2017)
- „Energieeinsparung durch Heizkesseltausch und Dämmung der obersten Geschoßdecke“ (Verlängerung mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 26. September 2017 bis 31. Dezember 2018)
- „Sicheres Wohnen“ (Verlängerung von April 2017 bis 31. Dezember 2018 mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 7. März 2017; die Förderung war danach ausgesetzt und wurde mit den Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 wieder befristet bis 31. Dezember 2020 angeboten)
- „Junges Wohnen“ (Verlängerung mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 26. September 2017 bis 31. Dezember 2018; mit Beschluss vom 4. Dezember 2018 wurde die Förderung in die Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 integriert und befristet bis 31. Dezember 2020 angeboten)
- „Familien Wohnen“ (Verlängerung durch Beschluss der NÖ Landesregierung vom 26. September 2017 bis 31. Dezember 2018)

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass einzelne Sonderaktionen angepasst und in die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 übernommen wurden, wie zum Beispiel „Junges Wohnen“ oder „Sicheres Wohnen“.

13. Investitionsvolumen

In den Jahren 2012 bis 2016 war die Anzahl an mit einer Wohnungsförderung errichteten und sanierten Eigenheimen um 2.296 oder rund 38 Prozent und die Anzahl an geförderten Errichtungen und Sanierungen von Wohneinheiten um 807 oder rund 11 Prozent zurückgegangen. Das Investitionsvolumen hatte sich um insgesamt 169 Millionen Euro oder rund zehn Prozent verringert. Lediglich im mehrgeschossigen Wohnbau waren im Jahr 2016 um 260 oder rund acht Prozent mehr Wohneinheiten errichtet und gefördert worden als im Jahr 2012.

Auch darin spiegelten sich die Verhältnisse am Kapitalmarkt (niedrige Zinsen für Anlagen und Finanzierungen) sowie die thermischen und energetischen Anforderungen der NÖ Wohnungsförderung wider.

Die folgende Tabelle zeigt, wie sich die Anzahl der geförderten Eigenheime und Wohneinheiten sowie das Investitionsvolumen in den Jahren 2016 bis 2019 entwickelte:

Tabelle 11: Investitionsvolumen in Millionen Euro

Investitionen	2016	2017	2018	2019
Eigenheim – Errichtung				
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	1.852	1.774	1.605	1.339
Investitionsvolumen für die Errichtung	633	635	605	530
Eigenheim – Sanierung				
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	1.938	1.726	1.737	1.617
Investitionsvolumen für die Sanierung	172	169	181	175
Investitionsvolumen bei Eigenheimen	**805**	**804**	**786**	**705**
Wohnbau – Errichtung				
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	3.632	4.200	4.141	3.804
Investitionsvolumen für die Errichtung	646	702	699	683

Investitionen	2016	2017	2018	2019
Wohnbau – Sanierung				
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	2.713	2.132	2.457	1.988
Investitionsvolumen für die Sanierung	139	104	149	122
Investitionsvolumen im Wohnbau	**785**	**806**	**848**	**805**
Investitionsvolumen – gesamt	**1.590**	**1.610**	**1.634**	**1.510**

In den Jahren 2016 bis 2019 sank die Anzahl an errichteten und sanierten Eigenheimen von 3.790 um 834 oder 22 Prozent auf 2.956 Einheiten. Auch das Investitionsvolumen für errichtete und sanierte Eigenheime verringerte sich insgesamt um 100 Millionen Euro oder 12 Prozent.

Im selben Zeitraum stieg die Anzahl der errichteten Wohneinheiten von 3.632 zunächst auf 4.200 im Jahr 2017, fiel jedoch im Jahr darauf auf 4.141 und im Jahr 2019 auf 3.804 geförderte Wohneinheiten zurück.

Das entsprach einem Anstieg um 172 oder 4,7 Prozent gegenüber dem Ausgangsjahr 2016, wobei sich auch das Investitionsvolumen um 37 Millionen Euro oder 6 Prozent erhöhte.

Die Anzahl der geförderten Sanierungen fiel hingegen von 2.713 im Jahr 2016 um 725 auf 1.988 Wohneinheiten oder 26,7 Prozent, wobei sich das Investitionsvolumen jedoch um 17 Millionen Euro oder 12 Prozent verringerte.

14. Mitnahmeeffekte

Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 hatten für die Errichtung von Eigenheimen in Passivhausbauweise, für die Sonderaktionen Sicheres Wohnen, Dämmung der obersten Geschoßdecke und Photovoltaikanlagen keine Einkommensgrenzen vorgesehen. In diesen Bereichen waren Mitnahmeeffekte und damit vermeidbare Förderungsausgaben eingeräumt worden.

Daher hatte der Landesrechnungshof in **Ergebnis 5** des Vorberichts empfohlen:

„Die NÖ Landesregierung sollte die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der einkommensunabhängigen Wohnungsförderungen evaluieren lassen, um unzweckmäßige Mitnahmeeffekte zu vermeiden."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde teilweise umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass einkommensunabhängige Wohnungsförderungen in erster Linie andere als sozialpolitische Ziele verfolgt hätten. Vor allem die Sanierung sei durch einkommensunabhängige Förderungen gekennzeichnet gewesen, um die klimapolitisch bedeutende gesamtthermische Sanierung voranzutreiben.

Die Förderung von Photovoltaikanlagen habe das Ziel gehabt, dieser Art der Erzeugung von erneuerbarer Energie zum Durchbruch zu verhelfen. Dadurch sei der Markt belebt worden und eine Preisminderung und eine allgemeine Akzeptanz die Folge gewesen. Eine Evaluierung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von einkommensunabhängigen Förderungen werde durchgeführt.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 die zugesagte Evaluierung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von einkommensunabhängigen Förderungen nicht durchführte.

Die Abteilung erklärte dazu, dass einkommensunabhängige Förderungen, die bewusst und im geeigneten Ausmaß eingesetzt werden, ein taugliches Mittel der Politik darstellen. Bei der Sanierungsförderung seien keine Einkommensgrenzen gesetzt worden, um klimapolitisch erwünschte Standards bei allen Wohngebäuden zu erreichen und die gesamte Bausubstanz auf hohem Niveau zu erhalten. Darin käme zum Ausdruck, dass die Durchführung dieser Maßnahme gesellschafts-, sozial- oder umweltpolitisch wertvoll sei.

Unabhängig von der Überlegung, ob der Einzelne die Maßnahme auch ohne finanziellen Anreiz durchgeführt hätte, werde sein gesellschaftspolitisch erwünschtes Verhalten belohnt. Die hohen Einkommensgrenzen bei der Neubauförderung sollten breite Bevölkerungsschichten erreichen und qualitativ hochwertigen Wohnraum landesweit sichern, während niedrige Einkommensgrenzen bei der Subjektförderung helfen, Einkommensunterschiede auszugleichen.

Der Landesrechnungshof nahm die Überlegungen der Abteilung Wohnungsförderung F2 zu möglichen Mitnahmeeffekten zur Kenntnis und empfahl diese in eine Evaluierung einzubringen.

Er anerkannte, wie bereits im Vorbericht, dass das System der NÖ Wohnungsförderung ökologische, regionale, soziale und wirtschaftliche Ziele und Wirkungen verfolgte und erreichen konnte (leistbares, nachhaltiges, sicheres, junges, barrierefreies, begleitetes Wohnen) und räumte dabei Mitnahmeeffekte, insbesondere bei energetischen Sanierungen sowie bei Sicherem Wohnen, ein.

Aus der Sicht der Finanzkontrolle sollten die Mitnahmeeffekte, wie von der NÖ Landesregierung zugesagt, jedoch vertiefend evaluiert und untersucht werden, zum Beispiel im Rahmen der Wohnbauforschung.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Landesregierung erachtet Förderungen ohne Einkommensgrenzen zur Erreichung bestimmter Ziele als zweckmäßig. Es erfolgte die Evaluierung des Handwerkerbonus. Es werden zukünftig weitere Förderungen evaluiert werden.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

15. Organisation

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 hatte über die vorgeschriebenen Organisationsgrundlagen verfügt.

15.1 Organisationsgrundlagen

Zu den Organisationsgrundlagen hatte der Landesrechnungshof angeregt, im Arbeitsverteilungsplan die Stellenbezeichnung, das Beschäftigungsausmaß und die Vertretung sowie in den Stellenbeschreibungen die Felder „Fachliche Kenntnisse“, „Kennzahlen“, „Schnittstellen“ und „Herausforderungen/Problemfelder“ zu ergänzen.

Dazu stellte der Landesrechnungshof bei der Nachkontrolle fest, dass der Arbeitsverteilungsplan und die Stellenbeschreibungen ergänzt wurden.

15.2 Personalentwicklung

Im Jahr 2016 hatte die Abteilung Wohnungsförderung F2 einen Personalstand von 111 Bediensteten mit 99,5 Vollzeitäquivalenten und 42 Prozent weiblichen sowie 58 Prozent männlichen Bediensteten aufgewiesen. Nur eine der elf Leitungsfunktionen (Abteilung-, Bereichs-, Fachgebiets- und Kanzleileitung) war mit einer Frau besetzt gewesen.

Im Dezember 2019 verfügte die Abteilung über 102 Bedienstete mit 96 Vollzeitäquivalenten, wovon 44 Prozent weiblich und 56 Prozent männlich waren. Weiterhin war nur eine der Leitungsfunktionen mit einer Frau besetzt.

Das ergab einen Rückgang um neun Bedienstete beziehungsweise 3,5 Vollzeitäquivalente und jährliche Minderausgaben von rund 250.000 Euro gemessen an den durchschnittlichen Personalausgaben.

Die Abteilungsleitung hatte zugesagt, die Dienstposten nach dem Ausscheiden ihrer noch im alten Besoldungssystem befindlichen Stelleninhaber nach dem System der NÖ Gehaltsklassen (NOG-System) zu bewerten.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass drei neu aufgenommene Sachbearbeiter entsprechend ihrer Verwendung im NOG-System in Abstimmung mit der Abteilung Personalangelegenheiten A LAD2-A eingestuft wurden.

Außerdem hatte der Landesrechnungshof für eine mittelfristige Personalplanung in **Ergebnis 6** des Vorberichts empfohlen:

„Die Abteilung Wohnungsförderung F2 sollte aus den vorhandenen Unterlagen ein detailliertes Organisations- und Personalentwicklungskonzept erstellen."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde teilweise umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme zugesagt, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 aus den vorhandenen Unterlagen ein detailliertes Organisations- und Personalentwicklungskonzept erstellen werde.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 im August 2018 ein Dezentralisierungskonzept, im März 2019 eine Nachbesetzungsanalyse und im Dezember 2019 eine Alterspyramide erstellte. Außerdem waren ab dem Jahr 2020 periodische Mitarbeitergespräche geplant und die internen Kontrollen im Bereich der Eigenheimsanierung verstärkt worden.

Damit lagen weitere Grundlagen für das empfohlene Organisations- und Personalentwicklungskonzept vor. Der Landesrechnungshof erwartete weiterhin, dass diese einzelnen Konzepte in ein in sich geschlossenes, detailliertes Organisations- und Personalentwicklungskonzept eingearbeitet werden und wertete die Empfehlung daher als teilweise umgesetzt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Landesregierung wird das geforderte Gesamtkonzept der Organisations- und Personalentwicklung weiterentwickeln.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 hatte zwar die Anzahl der Förderungsfälle je Bediensteten erfasst, jedoch keine anderen Kennzahlen (Durchlaufzeiten, Verwaltungsaufwand) festgelegt. Daher hatte der Landesrechnungshof in **Ergebnis 7** des Vorberichts empfohlen:

„Die Abteilung Wohnungsförderung F2 sollte Kennzahlen für ihre Organisations- und Personalentwicklung bilden."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde großteils umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme zugesagt, im Rahmen des Organisations- und Personalentwicklungskonzeptes Kennzahlen festzulegen.

Im Zuge der Nachkontrolle gab die Abteilung Wohnungsförderung F2 bekannt, dass die Zeitzuordnung der Fachbereiche den Zeitaufwand nach Tätigkeitsarten untergliedert. Für die kleinvolumigen und großvolumigen Förderungen konnten diese Daten mit Einreich- und Bewilligungszahlen verknüpft werden. Zusätzlich wurden für die Liquidationsbereiche die Anzahl der in Verwaltung befindlichen Förderfälle mit Stichtag 15. Juli 2018 und Stichtag 21. Jänner 2020 erhoben, um so eine Zeitreihe abbilden zu können.

Die nunmehr verfügbaren Daten zu Zeitaufwand, Tätigkeitsarten, Einreich- und Bewilligungszahlen sowie zur Anzahl der bearbeiteten Förderungsfälle sollten zur Planung und Steuerung verwendet werden.

Der Landesrechnungshof anerkannte die von der Abteilung Wohnungsförderung F2 im Rahmen der Organisations- und Personalentwicklung gesetzten Maßnahmen und wertete die Empfehlung daher als großteils umgesetzt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, die verfügbaren Daten zur Planung und Steuerung des Organisations- und Personalentwicklungskonzeptes zu verwenden, wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

15.3 Mitarbeitergespräch

In der Abteilung Wohnungsförderung F2 waren keine periodischen Mitarbeitergespräche geführt worden. Daher hatte der Landesrechnungshof im Vorbericht auf den „Leitfaden für das Führen und Mitarbeiten in der NÖ Landesverwaltung“ vom April 2017 verwiesen, wonach das Mitarbeitergespräch mindestens einmal jährlich zu führen gewesen wäre.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 aufbauend auf dem Ergebnis einer Mitarbeiterbefragung „Betriebliche Gesundheitsförderung“ im Jahr 2020 das periodische Mitarbeitergespräch wieder führte.

15.4 Projekt Kompetenzzentren

An zehn Bezirkshauptmannschaften hatte die Abteilung Wohnungsförderung F2 Außenstellen, die Förderungsanträge für Eigenheime abwickelten. An fünf der zehn Bezirkshauptmannschaften hatte die Abteilung mit der Bildung von „Kompetenzzentren der Wohnbauförderung“ begonnen, um den Sachverstand und damit Servicequalität und Kosteneffizienz sicherzustellen.

Der Landesrechnungshof hatte im Vorbericht empfohlen, die Kompetenzzentren in das Organisations- und Personalentwicklungskonzept aufzunehmen und deren Zielerreichung (Servicequalität, Kosteneffizienz) an Hand von Kennzahlen zu verfolgen.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 im August 2018 ein Dezentralisierungskonzept verfasste, das Zahlen zu den Bediensteten enthielt, die mittelfristig nicht mehr in der Zentrale in St. Pölten, sondern in den Regionen beschäftigt sein sollten.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass mit dem Dezentralisierungskonzept ein weiterer Teil des Organisations- und Personalentwicklungskonzepts vorlag.

15.5 Förderungsabwicklung

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 hatte die Förderungen mit Programmen der Abteilung Landesamtsdirektion-Informationstechnologie LAD1-IT elektronisch abgewickelt und dokumentiert. Teilweise hatten Förderungsanträge über das Internet „online“ eingebracht werden können, zum Beispiel für „Sicheres Wohnen“.

Dazu hatte der Landesrechnungshof in **Ergebnis 8** des Vorberichts empfohlen:

„Die Abteilung Wohnungsförderung F2 sollte die Möglichkeit, Förderungsanträge elektronisch einzubringen, weiter ausbauen."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, die Abteilung Wohnungsförderung F2 habe auch weiterhin geplant, die elektronische Antragstellung auszuweiten.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 mit dem „online-Bürgerantrag" die elektronische Förderungsabwicklung im Bereich Wohnzuschuss/Wohnbeihilfe ausbaute.

Korruptionsprävention

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 hatte vorbeugende Maßnahmen zur Korruptionsprävention gesetzt, die risikoorientiert weiterentwickelt werden sollten.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Stichprobenprüfungen der Fachgebietsleitungen im Bereich der Eigenheimsanierung durch ein elektronisches Vier-Augen-Prinzip (Technik, Verwaltung) ergänzt wurden, wie im Eigenheimsystem. Damit konnte das interne Kontrollsystem durch einen zusätzlich eingebauten Kontrollschritt gestärkt werden, indem eine weitere Aktenbearbeitung nur möglich war, wenn die im System eingegebenen Daten von zwei Personen geprüft wurden.

16. Öffentlichkeitsarbeit

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 hatte für Öffentlichkeitsarbeit jährlich rund eine Million Euro ausgegeben, vor allem für die Teilnahme an Messen mit Bezug zum Hausbau, für die Zeitschrift „Drinnen & Draußen", für Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften zu Sonderaktionen sowie für Informationen auf der Website.

Da ein Mediaplan für Anzeigen und ein Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit fehlten, hatte der Landesrechnungshof in **Ergebnis 9** des Vorberichts daher empfohlen:

„Die Abteilung Wohnungsförderung F2 sollte möglichst im Rahmen des Gesamtkonzepts auch ein Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit entwickeln."

Die Empfehlung des Landesrechnungshofs wurde teilweise umgesetzt.

Die NÖ Landesregierung hatte in ihrer Stellungnahme zugesagt, dass das Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit jedenfalls Teil des Gesamtkonzeptes sein werde.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof fest, dass in Abstimmung mit dem zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung eine Jahresplanung für die Pressekonferenzen erfolgte.

Ein Gesamtkonzept für die Öffentlichkeitsarbeit (Ziele, Zielgruppen, Strategien, Maßnahmen, Kommunikations- und Marketingmix, Erfolgsnachweise) lag noch nicht vor. Daher wertete der Landesrechnungshof die Empfehlung nur als teilweise umgesetzt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Landesregierung wird die Vorhaben der Öffentlichkeitsarbeit zu einem umfassenden Gesamtkonzept erweitern.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

17. Wohnbauforschung

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 hatte die Ausgaben für Wohnbauforschung mit 0,5 Prozent der jährlich zur Verfügung gestellten Förderungsmittel begrenzt. Die Verwendung hatte nach den „Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben gemäß § 7 Abs 1 NÖ WFG 2005" zu erfolgen und Forschungsvorhaben auf dem Gebiet des Wohnbaus, der Wohnhaussanierung sowie Maßnahmen auf dem Gebiet der Siedlungsentwicklung und der Stadt- und Dorferneuerung zu unterstützen.

In den Jahren 2012 bis 2016 war die gesetzliche Ausgabengrenze unterschritten worden.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich die Ausgaben für Wohnbauforschung und deren Anteil an den Ausgaben für die Wohnungsförderung in den Jahren 2016 bis 2019 entwickelten (laut Rechnungsabschluss):

Tabelle 12: Mittel für Wohnbauforschung in Millionen Euro und in Prozent

Wohnbauforschung	2016	2017	2018	2019
Ausgaben der Wohnungsförderung	437,8	412,7	396,8	373,1
davon Ausgaben für Wohnbauforschung	0,9	0,9	1,0	0,9
Anteil der Ausgaben für Wohnbauforschung an Wohnungsförderung in Prozent	0,21	0,22	0,25	0,24

In den Jahren 2016 bis 2019 bewegte sich der Anteil der Ausgaben für die Wohnbauforschung an den Ausgaben für Wohnungsförderung zwischen 0,21 und 0,25 Prozent und unterschritt damit die gesetzliche Ausgabengrenze von 0,5 Prozent der Ausgaben für Wohnungsförderung.

Im Zuge der Nachkontrolle stellte der Landesrechnungshof zudem fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 zwei externe Einrichtungen in ihr Organigramm aufgenommen hatte, um damit einen Gesamtüberblick über die Tätigkeiten und Leistungen zu erhalten.

Der Landesrechnungshof beurteilte die damit zum Ausdruck gebrachte engere Verflechtung zwischen der Abteilung Wohnungsförderung F2 einerseits und einzelnen Auftragnehmern andererseits als nicht zweckmäßig, weil damit der Eindruck einer Bevorzugung entstand. Der Landesrechnungshof bekräftigte die Verpflichtung der Abteilung zur Objektivität und Sachlichkeit. Diese sollte sich auch in internen Arbeitsgrundlagen und Organigrammen abbilden.

Im Anschluss an die Schlussbesprechung legte die Abteilung Wohnungsförderung F2 ein überarbeitetes Organigramm vor, das ausschließlich die abteilungsinterne Organisation darstellte.

St. Pölten, im März 2021

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr. Edith Goldeband

18. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebarungsumfang der Wohnungsförderung in Millionen Euro und Anzahl der geförderten Wohneinheiten 2

Tabelle 2: Anteil der Wohnungsförderung an den Förderungsausgaben des Landes NÖ; Beträge laut Rechnungsabschluss in Millionen Euro 15

Tabelle 3: Entwicklung der Ausgaben für Wohnungsförderung; Beträge laut Rechnungsabschluss in Millionen Euro 16

Tabelle 4: Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag in Millionen Euro 17

Tabelle 5: Einnahmen für Abschnitt 2/48 Wohnbauförderung in Millionen Euro 18

Tabelle 6: Ausgaben für Wohnungsförderung nach Maastricht-Wirksamkeit laut Rechnungsabschluss in Millionen Euro 19

Tabelle 7: Rechnungsabschlüsse des NÖ Wohnbauförderungsfonds 22

Tabelle 8: Entwicklung der Förderung zur Eigenheimerrichtung 2016 bis 2019 24

Tabelle 9: Großvolumiger Wohnbau; Haftungen pro geförderter Wohneinheit 26

Tabelle 10: Sanierung von Eigenheimen, Wohnhäusern und Wohnheimen 27

Tabelle 11: Investitionsvolumen in Millionen Euro 30

Tabelle 12: Mittel für Wohnbauforschung in Millionen Euro und in Prozent 39

Tor zum Landhaus · Wiener Str. 54/A · 3109 St.Pölten
T +43 2742 9005 126 20 · F +43 2742 9005 157 40
post.lrh@noel.gv.at · www.lrh-noe.at