

Burgenländischer Landes-Rechnungshof



Prüfungsbericht

betreffend die widmungsgemäße
Verwendung und Wirksamkeit der
vom Land gewährten Förderungs-
gelder an gemeinnützige Bauver-
einigungen

Eisenstadt, im Dezember 2005



Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3
Telefon: 05/9010-8220
Fax: 05/9010-82221
e-mail: post.lrh@blrh.at

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstrasse 3
Berichtszahl: LRH-100-4/25-2005
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im Dezember 2005

Abkürzungsverzeichnis

a. o.	außerordentliche(s)
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Aktiengesellschaft
Anz.	Anzahl
Art.	Artikel
betr.	betreffend
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BWFG 1991	Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz
BWG	Bankwesengesetz
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
d. s.	das sind
EB	Erste Burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
ELAK	Elektronischer Akt
etc.	et cetera
EUR	Euro
FB	Firmenbuch
ff.	und folgende
gem.	gemäß
gemeinn.	gemeinnützig/e
GesmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HAK	Handelsakademie
HR	Hofrat
idF.	in der Fassung
idgF.	in der geltenden Fassung
kal.	kalendermäßig
LAD	Landesamtsdirektion
leg. cit.	legis citatae
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mbH.	mit beschränkter Haftung
min.	mindestens
Mio.	Million(en)
NE	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH
Nr.	Nummer
o. a.	oben angeführten
Okt.	Oktober
OSG	Oberwarther gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Pkt.	Punkt
rd.	rund
Reg.	Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Gen.m.b.H.	

S.	Seite
Tab.	Tabelle
u.	und
u. a.	unter anderem
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
v.	von/vom
VD	Verfassungsdienst
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg	Erkenntnisse und Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofs
vgl.	vergleiche
WBF	Wohnbauförderung
WBFG	Wohnbauförderungsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Z	Ziffer
z. B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl

Inhalt

I. TEIL	7
1. VORLAGE AN DEN LANDTAG	7
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE	7
II. TEIL	8
1. ZUSAMMENFASSUNG	8
1.1 <i>Rechtliche Grundlagen</i>	8
1.2 <i>Förderungsabwicklung</i>	8
1.3 <i>Aktenführung</i>	8
1.4 <i>Personelle Ausstattung</i>	8
1.5 <i>Revisionsberichte</i>	8
1.6 <i>Überprüfung der Wohnbauförderungsmittel</i>	9
2. GRUNDLAGEN	10
2.1 <i>Prüfungsgegenstand und -ablauf</i>	10
2.2 <i>Prüfungsanlass</i>	10
2.3 <i>Zeitliche Abgrenzung</i>	11
2.4 <i>Gesetzliche Grundlagen</i>	11
2.5 <i>Sonstige Bemerkungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen</i>	11
2.6 <i>Sonstige Bemerkungen der Bgld. Landesregierung</i>	11
III. TEIL	12
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	12
1.1 <i>Einfachgesetzliche Grundlagen</i>	12
1.2 <i>Prüfungsbefugnisse des BLRH</i>	12
1.3 <i>Darstellung anderer landesgesetzlicher Normen</i>	14
2. FÖRDERUNGSRICHTLINIEN	15
2.1 <i>Förderungsgrundsätze</i>	15
2.2 <i>Förderungssubjekte</i>	15
2.3 <i>Förderung von natürlichen Personen</i>	15
2.4 <i>Förderung von Gemeinnützigen Bauvereinigungen</i>	16
2.5 <i>Förderungsarten für Gemeinnützige Bauvereinigungen</i>	17
2.6 <i>Darlehensauszahlung</i>	18
2.7 <i>Endabrechnung nach BWFG 1991</i>	18
2.8 <i>Besicherung Darlehen</i>	19
2.9 <i>Besicherung Zinsenzuschuss</i>	19
2.10 <i>Rückzahlung der Förderung</i>	20
3. ORGANISATION DER FÖRDERUNGSABWICKLUNG IM AMT DER BGLD. LANDESREGIERUNG	21
3.1 <i>Aufbauorganisation</i>	21
3.2 <i>Ablauforganisation</i>	21
3.3 <i>Stichprobenziehung</i>	22
3.4 <i>Förderungsablauf</i>	22
3.5 <i>Aktenführung</i>	24
3.6 <i>Personelle Ausstattung</i>	25
4. AUFSICHT UND KONTROLLE DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN	26
4.1 <i>Aufsicht durch die Bgld. Landesregierung</i>	26
4.2 <i>Revisionsverband</i>	27
4.3 <i>Verteilung der Prüfungsberichte</i>	27
4.4 <i>Revisionsergebnisse</i>	28
4.5 <i>Wirtschaftsprüfer</i>	28

5. FÖRDERUNGSVOLUMINA	30
5.1 Volumen Burgenland gesamt	30
5.2 Volumen Blockbauten	30
5.3 Volumen gemeinnützige Bauvereinigungen	30
6. WIDMUNGSGEMÄßE VERWENDUNG UND WIRKSAMKEIT DER FÖRDERUNGEN	32
6.1 Grundlagen	32
6.2 Stichprobenziehung	32
6.3 Durchführung	34
6.4 Prinzipdarstellung (qualitativ)	34
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN	36
IV. TEIL ANLAGEN	37
Anlage 1 - Ablauf der Wohnbauförderung	37
Anlage 2 – Freigabe der Wohnbauförderung	38
Anlage 3 – Erste Burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Ge- nossenschaft mbH	39
Anlage 4 – Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	40
Anlage 5 – Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH	41
Anlage 6 – B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	42

I. Teil

1. Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinenden Sachverhalte, der Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie den daraus abgeleitenden Empfehlungen.

Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotentiale hinzuwirken. Strukturelle Verbesserungen stehen dabei im Vordergrund.

2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

- I. Teil
1. Kapitel
- 1.1. Abschnitt

Jeder Abschnitt gliedert sich in Unterabschnitte, wobei den Endziffern der Unterabschnitte folgende Bedeutung zugeordnet ist:

1. Sachverhaltsdarstellung
2. Beurteilung durch den BLRH
3. *Stellungnahme der überprüften Stelle(n)*
4. Stellungnahme des BLRH (optional)

Die Darstellungen im Prüfungsbericht referenzieren zeitlich auf den Zeitpunkt der Übergabe des vorläufigen Prüfungsergebnisses gemäß § 7 Bgld. LRHG.

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Ab- rundungen vorgenommen.

¹ Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz, LGBl. Nr. 23/2002.

II. Teil

1. Zusammenfassung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der BLRH überprüfte die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der vom Land Burgenland an vier gemeinnützige Bauvereinigungen gewährten Wohnbauförderungsmittel. Eine Einschau in die Unternehmensgebarungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen konnte vom BLRH nicht durchgeführt werden, da hierzu keine gesetzliche Ermächtigung durch das Bgld. LRHG vorlag.

Sollte der Hohe Burgenländische Landtag künftig eine umfassende Gebarungsüberprüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den BLRH intentieren, empfahl der BLRH, eine entsprechende Novellierung des Bgld. LRHG zu erwägen.

1.2 Förderungsabwicklung

Der BLRH unterzog die Organisation der Förderungsabwicklung im Amt der Bgld. Landesregierung einer eingehenden Betrachtung. Dabei stellte er fest, dass für die Wohnbauförderung einheitliche Standards in Form von Geschäftseinteilungen und Dienstanweisungen entwickelt waren. Diese wurden laufend evaluiert und adaptiert.

1.3 Aktenführung

Im Zuge der stichenprobenartigen Überprüfung von Wohnbauförderungsakten durch den BLRH wurde festgestellt, dass neben dem standardmäßig geführten Elektronischen Akt („ELAK“) ein so genannter „Handakt“ geführt wurde. Der „ELAK“ war im Hinblick auf die dem Förderantrag beizuschließenden Unterlagen ohne Zuhilfenahme des „Handaktes“ für sich allein nicht vollständig.

Der BLRH kritisierte nachdrücklich die inkonsequente Führung des „ELAK“, welche einen zusätzlichen Handakt erforderlich machte und verwies auf den dadurch hervorgerufenen erhöhten Wartungsaufwand sowie auf das Risiko doppelter, aber auch fehlender Informationen. Er empfahl, diese parallele Aktenführung durch eine effizientere Nutzung der gegebenen technischen Möglichkeiten zukünftig zu vermeiden.

1.4 Personelle Ausstattung

Der umfassende Aufgabenbereich eines technischen Amtssachverständigen in der Wohnbauförderung konnte durch die kontinuierlich rückläufige Personalausstattung nur mit zeitlichem Verzug erfüllt werden. Der BLRH regte daher an, zum Zwecke einer rascheren Förderungsabwicklung ausreichende personelle Ressourcen zu schaffen.

1.5 Revisionsberichte

Die Prüfungsberichte des Revisionsverbandes über die jährlichen Überprüfungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen wurden regelmäßig der Abteilung 6 – Hauptreferat Wohnbauförderung (nunmehr LAD – Stabsstelle Raumordnung und Wohnbauförderung) als Aufsichtsbehörde zur Kenntnisnahme übermittelt. Die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den Revisionsverband beinhaltete neben Wohnungsge-

meinnützigkeitskomponenten auch betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte. Der BLRH regte zur betriebswirtschaftlichen Beurteilung der Revisionsergebnisse an, durch den Aufbau einer betriebswirtschaftlichen, hausinternen Expertise vorzusorgen.

Durch den Wohnbauförderungsbeirat wurde ein Wirtschaftsprüfer zur Ausarbeitung einer Checklist für die Beurteilung der wirtschaftlichen Aspekte in den jährlichen Revisionsberichten durch die Aufsichtsbehörde beauftragt. Der BLRH begrüßte diese Vorgangsweise.

1.6 Überprüfung der Wohnbauförderungsmittel

Der BLRH führte vor Ort bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Erhebungen über die vom Land Burgenland gewährten Wohnbauförderungsmittel durch. In Bezug auf die stichprobenartig überprüften Wohnobjekte stellte der BLRH die Wirksamkeit der vom Land Burgenland den gemeinnützigen Bauvereinigungen zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum für im Sinne des BWFG 1991 „begünstigte Personen“ zuerkannten Wohnbauförderungen fest.

2. Grundlagen

2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf

Der BLRH überprüfte die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der vom Land gewährten Förderungsgelder an vier gemeinnützige Bauvereinigungen.

Die Prüfungsschwerpunkte wurden vom BLRH zum einen auf die Aufbau- und Ablauforganisation der Wohnbauförderung im Amt der Bgld. Landesregierung und zum anderen auf die gesetzeskonforme Verwendung der vom Land Burgenland zuerkannten Förderungsmittel an vier gemeinnützige Bauvereinigungen gesetzt.

Die Einleitungsgespräche zu dieser Einschau wurden mit dem Landesamtsdirektor des Amtes der Bgld. Landesregierung sowie den vier gemeinnützigen Bauvereinigungen geführt.

Das Abschlussgespräch mit dem Amt der Bgld. Landesregierung fand am 19.10.2005 statt, die Übergabe des vorläufigen Prüfungsergebnisses erfolgte am 08.11.2005.

Die Abschlussgespräche und die Übergaben des vorläufigen Prüfungsergebnisses erfolgten mit der Neuen Eisenstädter gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. und der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. am 09.11.2005, mit der Ersten Burgenländischen gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. am 10.11.2005 sowie mit der Oberwarter gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. am 14.11.2005.

Die Stellungnahmefristen gemäß § 7 Abs. 2 Bgld. LRHG endeten für das Amt der Bgld. Landesregierung am 06.12.2005, für die gemeinnützigen Bauvereinigungen am 28.11.2005.

2.2 Prüfungsanlass

Dem vorläufigen Prüfungsbericht liegt ein Prüfungsantrag des Landeskontrollausschusses gemäß § 5 Abs. 3 Z 4 Bgld. LRHG über die Prüfung *„der widmungsgemäßen Verwendung und Wirksamkeit der vom Land gewährten Förderungsgelder an folgende gemeinnützige Bauvereinigungen:*

1. *B-Süd B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.*
2. *Erste Burgenländische – Erste Burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.*
3. *Neue Eisenstädter – Neue Eisenstädter gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.*
4. *Oberwarter – Oberwarter gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.“*

zugrunde.

- 2.3 Zeitliche Abgrenzung
- Da der Prüfungsantrag keine Eingrenzung des Beobachtungszeitraumes vorsah, wurde dieser vom BLRH auf die Jahre 2002 bis 2004 beschränkt. Ausschlaggebend hierfür war der Umstand, dass mit 01.01.2005 ein neues Bgld. Wohnbauförderungsgesetz (Bgld. WFG 2005, LGBl. Nr. 1/2005) in Kraft trat.
- Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde der Beobachtungszeitraum daher so gewählt, dass eine möglichst unveränderte gesetzliche Grundlage gewährleistet war.
- 2.4 Gesetzliche Grundlagen
- Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.
- 2.5 Sonstige Bemerkungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen
- Die vier gemeinnützigen Bauvereinigungen nahmen das ihnen gemäß § 7 Bgld. LRHG zur Stellungnahme übermittelte vorläufige Prüfungsergebnis zur Kenntnis und sahen von einer Replik ab.
- 2.6 Sonstige Bemerkungen der Bgld. Landesregierung
- Die Bgld. Landesregierung beschloss in ihrer Sitzung vom 05.12.2005 ihre Stellungnahme², welche den einzelnen Berichtspunkten zugeordnet und mit einer optionalen Schlussbemerkung des BLRH versehen wurde.

² ZI. LAD-GS-C300/211-2005.

III. Teil

1. Rechtliche Grundlagen

- 1.1 Einfachgesetzliche Grundlagen
- 1.1.1 (1) Wohnbauförderung
Grundlagen für die gegenständliche Prüfung bildeten das Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 1991³ (BWFG 1991) und die dazu erlassene Bgld. Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991⁴.
- (2) Wohnungsgemeinnützigkeit
Das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG)⁵ regelte unter anderem die Aufsicht der Landesregierung über die gemeinnützigen Bauvereinigungen (§ 29) und die Entgeltsfestsetzung (§§ 13 und 14).
- 1.2 Prüfungsbefugnisse des BLRH
- 1.2.1 (1) Die vom Prüfungsantrag namentlich umfassten gemeinnützigen Bauvereinigungen
1. B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. und
 2. die Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH.
- waren als Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie
3. die Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH. und
 4. die Oberwarther gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH.
- in der Rechtsform einer registrierten Genossenschaft mit beschränkter Haftung errichtet.
- (2) Eine explizite Zuständigkeit des BLRH zur Prüfung der Gebarung von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist nach den Bestimmungen des Bgld. LRHG nicht vorgesehen⁶.
- (3) Gemäß § 2 Abs. 1 Z 3 und 4 Bgld. LRHG obliegt dem BLRH „die Prüfung der Gebarung von Unternehmungen, die das Land allein betreibt oder an denen ihm die finanziellen Anteile zu mehr als 25 % zustehen“ und „an denen eine zusammengerechnete Beteiligung des Landes einerseits und burgenländischer Gemeinden und/oder burgenländischer Gemeindeverbände andererseits zu mehr als 25 % vorliegt. Einer solchen finanziellen Beteiligung ist die Beherrschung von Unternehmungen durch andere finanzielle oder sonstige Maßnahmen gleichzuhalten. [...]“

³ Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. Nr. 53/1991 idF. LGBl. Nr. 55/2004.

⁴ Bgld. Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991, LGBl. Nr. 54/1991 idF. LGBl. Nr. 41/2003.

⁵ Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979 idgF.

⁶ vgl. hiezu §§ 6 u. 7 des Steiermärkischen Landesverfassungsgesetzes vom 29.06.1982 über den Landesrechnungshof.

(4) Bei den in der Rechtsform einer GesmbH geführten Bauvereinigungen Neue Eisenstädter gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH. und B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. lagen im Zeitraum 2002 bis 2004 keine Beteiligungsverhältnisse seitens des Landes Burgenland vor.

(5) Zur B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. wurden laut Firmenbuch zwei gemeinnützige Bauvereinigungen als Gesellschafterinnen ausgewiesen. Anhand der Landes-Rechnungsabschlüsse 2002 bis 2004 (Beteiligungsnachweise) konnten keine Landesbeteiligungen (Genossenschaftsanteile) an diesen beiden Genossenschaften festgestellt werden.

(6) Hinsichtlich der in der Rechtsform einer registrierten Genossenschaft geführten Bauvereinigungen Erste burgenländische gemeinn. Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH. und Oberwarter gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH. wurde festgestellt, dass das Land Burgenland 3 bzw. 2 Genossenschaftsanteile an den besagten zwei Genossenschaften hielt. Die Höhe der Geschäftsanteile wurde als Nominale in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen.

Landesbeteiligungen	2002	2003	2004
	[EUR]		
Oberwarter gemeinn. Bau-, Wohn- u. Siedlungsgen. reg. Gen. mbH	65,41	65,41	65,41
Erste Bgld. gemeinn. Siedlungsgen. reg. Gen. mbH	43,60	43,60	43,60
Gesamt	109,01	109,01	109,01

Tab.: 1

Quelle: Landes-Rechnungsabschlüsse 2002, 2003 u. 2004 (Beteiligungsnachweise)

- 1.2.2 Zu (2-6) Die Prüfungszuständigkeit des BLRH war nach § 2 Abs. 1 Z 3 und Z 4 Bgld. LRHG für keine Bauvereinigung gegeben, weshalb keine Einschau in die Unternehmensgebarungen der Bauvereinigungen durchgeführt werden konnte.

Die Einschau durch den BLRH hatte sich daher - neben der Prüfung der Abwicklung der Wohnbauförderung in der zuständigen Abteilung im Amt der Bgld. Landesregierung – auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Z 5 Bgld. LRHG auf die Überprüfung der widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der vom Land gewährten Förderungsgelder zu beschränken.

Hinsichtlich der Bestimmung des Umfanges der Prüfungskompetenz berücksichtigte der BLRH die einschlägige Judikatur des Verfassungsgerichtshofes⁷, wonach „Rechtsträger“, denen Mittel zur Erfüllung bestimmter Zwecke zur Verfügung gestellt worden sind, einer „auf die Einhaltung des vorgegebenen Zwecks“ eingeschränkten (Gebarungs-)kontrolle unterliegen⁸.

⁷ VfGH-Erkenntnis vom 28.02.1985, VfSlg. 10371.

⁸ vgl. auch ZI. LAD-VD-L158-10013-2-2005.

Folglich unterzog der BLRH die Mietenkalkulation der gemeinnützigen Bauvereinigungen nur partiell, d.h. eingeschränkt auf jene Komponenten des Mietentgeltes, die aus den vom Land gewährten/geförderten Darlehen bzw. Zinsenzuschüssen resultieren, einer Überprüfung.

1.3 Darstellung anderer landesgesetzlicher Normen

1.3.1 In diesem Zusammenhang wies der BLRH auf landesrechnungshofspezifische Regelungen anderer Bundesländer hin.

(1) Das Steiermärkische Landesverfassungsgesetz vom 29.06.1982 über den (Steiermärkischen) Landesrechnungshof normiert in den §§ 6 und 7, dass der Landesrechnungshof befugt ist, *„die Gebarung aller [...] juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts zu prüfen, sofern das Land diesen finanzielle Zuwendungen (insbesondere Subventionen, Darlehen, Zinsenzuschüsse) gewährt [...] hat, wenn sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.“*

Der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.“

(2) Eine ähnliche gesetzliche Bestimmung findet sich im § 2 Abs. 1 Z 6 des Landesgesetzes über den Oberösterreichischen Landesrechnungshof, wonach dem (Oberösterreichischen) Landesrechnungshof unter anderem auch folgende Aufgaben obliegen: *„die Prüfung der Gebarung aller übrigen Unternehmungen, sofern und soweit sich die Unternehmung der Prüfung durch das Land oder den Landesrechnungshof unterworfen hat und die Gebarungsprüfung im öffentlichen Interesse gelegen und verhältnismäßig ist“.*

1.3.2 Sollte der Hohe Burgenländische Landtag künftig eine umfassende Gebarungsüberprüfung der vom Prüfungsauftrag umfassten gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den BLRH intendieren, empfahl er eine entsprechende Novellierung des Bgld. LRHG im Sinne der zitierten landesspezifischen Regelungen zu erwägen.

1.3.3 *Die Bgld. Landesregierung nahm dazu wie folgt Stellung: Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass am 16.11.2005 ein Antrag im Nationalrat (741/A XXII. GP) auf eine im Verfassungsrang stehende Neufassung des § 30 WGG eingebracht worden ist, dessen Ziel es ist, gemeinnützige Bauvereinigungen – und zwar unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen – in die Prüfungskompetenz des Bundesrechnungshofes einzubeziehen.*

1.3.4 Der BLRH konnte auch für den Fall der Einbeziehung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in die Prüfungskompetenz des Rechnungshofes keine unmittelbare Stärkung der Kontrollrechte des Bgld. Landtages erkennen.

So würden – auf Grund des im B-VG normierten Prozederes der Antragstellung für „besonderer Akte der Gebarungsprüfung“ – Rechte zur Einleitung von Prüfungen gem. § 5 Bgld. LRHG ihre Bedeutung verlieren.

2. Förderungsrichtlinien

- 2.1 Förderungsgrundsätze ^{2.1.1} Grundlage für die folgenden Ausführungen war das im überprüften Zeitraum geltende BWFG 1991.
- (1) In der Broschüre des Amtes der Bgld. Landesregierung „bauen wohnen sanieren“ wurden die Richtlinien der Burgenländischen Wohnbauförderung 2002 wie folgt dargestellt: *„Die Wohnbauförderung ist eine soziale Einrichtung, deren Ziel und Aufgabe es ist, den Sozial- und Einkommensschwächeren die Möglichkeit zu eröffnen, ihren dringenden Wohnbedarf abzudecken. In den Genuss einer Förderung können daher grundsätzlich nur so genannte „begünstigte Personen“ kommen.“* Dies waren *„österreichische Staatsbürger, oder diesen Gleichgestellte, die einen dringenden Wohnbedarf haben“* und die die festgelegten Einkommensobergrenzen nicht überschritten.
- (2) Das Land Burgenland *„fördert nach Maßgabe der jeweils im Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel*
- *die Errichtung von Eigenheimen, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen,*
 - *die Sanierung von Eigenheimen, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen und die damit in Verbindung stehenden Zubauten und Dachgeschoßausbauten,*
 - *die Schaffung von Wohnraum durch Zubau bzw. Fertigstellung von Eigenheimen,*
 - *den Ankauf eines nicht geförderten Eigenheimes,*
 - *den Ankauf einer nicht geförderten Eigentumswohnung,*
 - *die Installierung von Alternativenergieanlagen,*
 - *Maßnahmen der Dorferneuerung.“*
- 2.2 Förderungsobjekte ^{2.2.1} Förderungswerber konnten lt. Broschüre sein:
- *„Österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte Personen*
 - *Gemeinden*
 - *Gemeinnützige Bauvereinigungen*
 - *sonstige Bauträger im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes [...]*
 - *andere juristische Personen (Betriebe) für die Errichtung und Sanierung von Dienstnehmerwohnungen*
 - *Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, deren tatsächliche Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen, für die Errichtung und Sanierung von Wohnheimen und Dienstnehmerwohnungen.“*
- Somit stellten die Förderungswerber jene „begünstigten Personen“ dar, die bei der Behörde ein Ansuchen um die Gewährung einer Wohnbauförderung einbrachten.
- 2.3 Förderung von natürlichen Personen ^{2.3.1} Die Förderhöhe ergab sich aus dem jeweiligen Finanzierungszweck. Als Förderart waren Darlehen, nichtrückzahlbare Zuschüsse und Beihilfen vorgesehen. Details können den nachstehenden Tabellen entnommen werden.

(1) Eigenheime: Ein- und Zweifamilienhäuser

Finanzierungszweck	Förderungskomponenten	Förderart
Neubau	Grundbetrag	Darlehen
	Kindersteigerungsbetrag	
	Sozialzuschlag	
	Schutzraumzuschlag	
	Öko-Zuschlag	
	Ortskernzuschlag	
	Behindertenzuschlag	
Umfassende Sanierung	Grundbetrag	Darlehen
	Kindersteigerungsbetrag	
	Sozialzuschlag	
	Energiesparzuschlag	
	Ortskernzuschlag	
Einzelne Sanierungsmaßnahmen	--	Darlehen
Althausankauf	Grundbetrag	Darlehen
	Kindersteigerungsbetrag	
	Sozialzuschlag	
	Ortskernzuschlag	
Fertigstellung, Zubau	--	Darlehen
Kombinierte Förderungen	Althausankauf - umfassende Sanierung	Darlehen
	Althausankauf - Einzelsanierung	
	Althausankauf - Fertigstellung	

Tab.: 2

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung

(2) Wohnungen

Finanzierungszweck	Förderungskomponenten	Förderart
Eigenmittlersatzdarlehen	--	Darlehen
Wohnbeihilfe	--	Beihilfe
Ankauf Eigentumswohnung	--	Darlehen

Tab.: 3

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung

(3) Alternativenergie-, Energieeinsparungsanlagen

Alternativenergieanlagen und Anlagen zur Einsparung von Energie und elementaren Ressourcen wurden in Form eines nichtrückzahlbaren Zuschusses gefördert.

2.4 Förderung von Gemeinnützigen Bauvereinigungen

2.4.1 Die Förderhöhe ergab sich aus dem jeweiligen Finanzierungszweck. Als Förderart waren Darlehen, Zinszuschüsse zu Fremddarlehen und nichtrückzahlbare Zuschüsse vorgesehen. Details können den beiden nachstehenden Tabellen entnommen werden.

(1) Neubau

Finanzierungszweck	Förderungskomponenten	Förderart
Wohnhäuser	Basisförderung Ortskernzuschlag Öko-Zuschlag Schutzraumzuschlag Behindertenzuschlag Zuschlag Liftanlage	Zinsenzuschüsse zu Fremddarlehen
Verdichtete Flachbauten		
Wohnheime		
Reihenhäuser	Basisförderung Ortskernzuschlag Öko-Zuschlag Schutzraumzuschlag Behindertenzuschlag Zuschlag Liftanlage	Darlehen

Tab.: 4
Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung

(2) Sanierung

Finanzierungszweck	Förderungskomponenten	Förderart
Umfassende Sanierung	Grundbetrag	Darlehen
	Ortskernzuschlag	
	Energiesparzuschlag	
Einzelne Sanierungsmaßnahmen	--	Darlehen

Tab.: 5
Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung

(3) Alternativenergie-, Energieeinsparungsanlagen

Alternativenergieanlagen und Anlagen zur Einsparung von Energie und elementaren Ressourcen wurden in Form eines nichtrückzahlbaren Zuschusses gefördert.

2.5 Förderungsarten für Gemeinnützige Bauvereinigungen

2.5.1 Gemeinnützigen Bauvereinigungen⁹ wurde die Bgld. Wohnbauförderung abhängig vom zu verwirklichenden Projekt in Form von Zinsenzuschüssen zu Fremddarlehen oder Darlehen gewährt.

(1) Zinsenzuschüsse zu Fremddarlehen für

- Wohnungen,
- in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude, sofern die Wohnungen über ein gemeinsames Stiegenhaus erreicht werden und
- Wohnheime

konnten den gemeinnützigen Bauvereinigungen auf deren Antrag gewährt werden. Diese Zinsenzuschüsse wurden für die Rückzahlung von Fremddarlehen, die zur Finanzierung der Errichtung von diesen Bauvorhaben für sich alleine aufgenommen wurden, zuerkannt.

⁹ vgl. § 1 WGG.

Das Fremddarlehen musste bestimmte, in § 22 Abs. 2 BWFG 1991 normierte Voraussetzungen¹⁰ erfüllen und wurde nur bis zu einer Höhe eines fiktiven, im Folgenden beschriebenen Landesdarlehens durch Zinszuschüsse gefördert:

Die Höhe dieses fiktiven Förderungsdarlehens je Wohnung errechnete sich aus einem Fixbetrag von 618 [EUR/m² Nutzfläche], wobei die maximal förderbare Nutzfläche von der Haushalts-Personenzahl abhängig war. „Das prozentuelle Höchstausmaß an Zinszuschüssen ergibt sich aus der Differenz des Prozentsatzes des aufgenommenen Fremddarlehens und des Prozentsatzes eines fiktiven Landesdarlehens.“¹¹

(2) Darlehen

Für sonstige in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude und Reihenhäuser konnten Förderungsdarlehen mit einem Fixbetrag von 560 [EUR/m² Nutzfläche] gewährt werden, wobei die maximal förderbare Nutzfläche von der Haushalts-Personenzahl abhängig war.

2.6 Darlehensauszahlung

2.6.1 (1) Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Darlehen wurde in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschrittes an den Förderungswerber ausbezahlt. Der Baufortschritt war vom Förderungswerber durch Vorlage von z.B. Originalrechnungen, Gemeindebestätigungen¹² nachzuweisen. Die Auszahlung der einzelnen Teilbeträge konnte davon abhängig gemacht werden, dass das Bauvorhaben von einem Amtssachverständigen an Ort und Stelle überprüft wurde und dabei die Übereinstimmung der Ausführung mit den genehmigten vorgelegten Unterlagen festgestellt wurde.

(2) Bei der Anweisung der letzten Teilzahlungsrate war ein Haftrücklass in Höhe von 5 % der Darlehenssumme einzubehalten, wenn bei dem Förderungsobjekt noch einzelne Fertigstellungsarbeiten ausständig bzw. einzelne Unterlagen noch nachzureichen waren¹³.

2.7 Endabrechnung nach BWFG 1991

2.7.1 Der Förderungswerber hatte nach Abschluss der Bauausführung „ohne Verzug, längstens jedoch neun Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung [...], die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen [...]. Die Endabrechnung hat die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Baukosten sowie deren Berechnung zu enthalten“. Dies galt nicht für die Errichtung von Eigenheimen. „Das Land hat u. a. die bedungene Bauausführung auf die gesamte Dauer der Förderung durch stichprobenweise Überprüfungen zu überwachen“ (§ 16 Abs. 4 und 5 BWFG 1991).

¹⁰ Bei dem Fremddarlehen musste es sich um ein in Euro denominiertes Hypothekar- bzw. Bauspardarlehen handeln, dessen Laufzeit höchstens zweiunddreißigeinhalb Jahre betrug. Die Berechnung der Zinsen musste bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv, kal./kal. und netto erfolgen. Die Verzinsung in einem Kalenderhalbjahr hatte höchstens dem Durchschnitt der Hypothekendarlehen – Verzinsung gemäß Tabelle 3.1.1 „Zinsstatistik der inländischen Kreditinstitute“ der Statistischen Monatshefte der Österreichischen Nationalbank des jeweils vorausgegangenen Quartals, unter Berücksichtigung allfälliger unterschiedlicher Verzinsungsmodalitäten zu § 22 Abs. 2 Z 2 und einer kaufmännischer Rundung auf zwei Kommastellen zu entsprechen. Jahresszinssatz und Gesamtbelastung mussten entsprechend § 33 BWG berechnet und dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden. Eine jederzeitige Umschuldung oder Rückzahlung des Darlehens durch den Darlehensnehmer bei kontokorrentmäßiger Abrechnung und ohne Vorfälligkeitsentschädigung musste vereinbart sein (vgl. § 22 Abs. 2 BWFG 1991).

¹¹ vgl. § 22 Abs. 3 BWFG 1991.

¹² gemeindeamtliche Baubestätigungen, Benützungsfreigaben.

¹³ vgl. § 16 Bgld. Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991.

Die Endabrechnung im o. a. Sinn war bei der Errichtung oder Sanierung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten vorzunehmen und wurde vom Amt der Bgld. Landesregierung überprüft. Die Durchführung der Endabrechnung der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Baukosten war in der Bgld. Wohnbauförderungs- u. Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991 näher geregelt¹⁴.

2.8 Besicherung Darlehen ^{2.8.1}

(1) Grundbücherliche Sicherstellung
Der Liegenschaftseigentümer verpflichtete sich zur Sicherung des zuerkannten Darlehens samt 3 % Zinsen, 10 % Verzugszinsen zuzüglich Zinseszinsen und der Nebengebührenkaution zur Verpfändung seines Liegenschaftsanteils bzw. des ihm gehörigen Baurechts im ersten Rang¹⁵. Dieses Pfandrecht für die Forderung des Landes Burgenland wurde grundbücherlich einverleibt. Vor Auszahlung des ersten Teilbetrages war der Behörde der Nachweis über die ordnungsgemäß erfolgte grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens vorzulegen.

(2) Beschränkung des Eigentumsrechts an der Liegenschaft
Wurde ein Darlehen zugesichert, war auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Burgenland einzuverleiben. Die Einverleibung des Veräußerungsverbots bewirkte, dass das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden konnte¹⁶.

(3) Kündigung des Darlehens
Das Land Burgenland konnte das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten aus den in § 18 Abs. 1 und 2 BWFG 1991 normierten Gründen¹⁷ kündigen.

(4) Fälligestellung des Darlehens
Das Darlehen konnte ohne Kündigung fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wurde und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die Fälligestellung nicht gefährdet wurden¹⁸.

^{2.8.2} Zu (1-4) Die Besicherung der gewährten Darlehen und die vorgesehenen Möglichkeiten zur Kündigung/Fälligestellung deckten nach Ansicht des BLRH die abschätzbaren drohenden Risiken ab und sollten ausreichenden Schutz vor einem möglichen Verlust bieten.

2.9 Besicherung Zinsenzuschuss ^{2.9.1}

(1) Beschränkung des Eigentumsrechtes an der Liegenschaft
Wurde ein Zinsenzuschuss zu einem Fremddarlehen zugesichert, war auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot gem. § 24 Abs. 5 BWFG 1991 zu Gunsten des Landes Burgenland einzuverleiben. Die Einverleibung des Veräußerungsverbots bewirkte, dass das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden nur mit

¹⁴ vgl. § 7 Abs. 2.

¹⁵ vgl. Schuldschein.

¹⁶ vgl. § 24 Abs. 5 und 6 BWFG 1991.

¹⁷ z. B. Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch den Darlehensschuldner oder von Bedingungen bzw. Auflagen der Zusicherung.

¹⁸ vgl. § 19 BWFG 1991.

schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden konnte.

(2) Widerruf der Zusicherung

Die Zusicherung wurde vor Zuzählung von Zuschüssen widerrufen, wenn nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (wie z.B. Bedingungen und Auflagen der Zusicherung) erfüllt wurden¹⁹.

(3) Einstellung der Zinsenzuschüsse

Die Zahlung von Zinsenzuschüssen wurde bei Vorliegen bestimmter Einstellungsgründe eingestellt, die vom Einstellungsgrund an zu Unrecht empfangenen Zuschüsse wurden zurückgefordert. Eine Einstellung der Zinsenzuschüsse hatte u. a. zu erfolgen, wenn das Fremddarlehen gekündigt bzw. gänzlich getilgt wurde, den Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen wurde, das Fremddarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet oder Verpflichtungen nach dem Bgld. WBFG nicht eingehalten wurden oder Wohnungen zu einem höheren als dem gesetzlichen Mietzins vermietet oder Handlungen zur Umgehung der Mietzinsbestimmungen gesetzt wurden oder dies zugelassen wurde.

2.9.2 Zu (1-3) Die vorgesehenen Maßnahmen zur Widerrufung/Einstellung des Zinsenzuschusses erschienen dem BLRH als geeignet, die widmungsgemäße Verwendung des Zinsenzuschusses sicherzustellen.

2.10 Rückzahlung der Förderung

2.10.1 (1) Darlehen

Die Rückzahlung der Darlehen ist im Abschnitt 3.3.1 Z (7) näher dargestellt.

(2) Zinsenzuschüsse

Die gewährten Zinsenzuschüsse waren nicht zurück zu zahlen und stellen für das Land Burgenland verlorene Zuschüsse dar.

¹⁹ vgl. § 17 Abs. 1 BWFG 1991.

3. Organisation der Förderungsabwicklung im Amt der Bgld. Landesregierung

3.1 Aufbauorganisation

3.1.1 Die Angelegenheiten der Wohnbauförderung des Landes Burgenland wurden bis zum Inkrafttreten der Verordnung des Landeshauptmannes vom 25.10.2004 betreffend eine Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung²⁰ von der Abteilung 6 – Hauptreferat Wohnbauförderung, und seither von der Landesamtsdirektion – Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ besorgt. Innerhalb der Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ wurden die Aufgaben von den beiden Referaten „Eigenheime“ und „Blockbauten“ wahrgenommen.

Politischer Referent für die Angelegenheiten der Wohnbauförderung war nach der Referatseinteilung der Bgld. Landesregierung²¹ der Landeshauptmann des Burgenlandes.

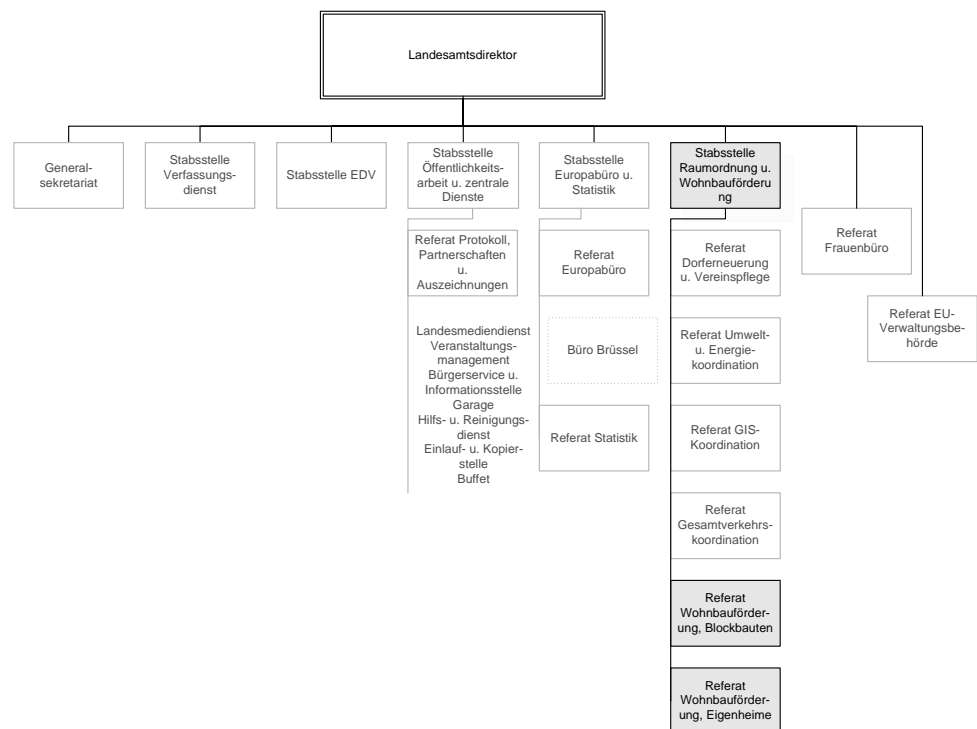


Abb.: 1
Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, LAD – Generalsekretariat; Stand: Okt. 2004

3.2 Ablauforganisation

3.2.1 (1) Das Bgld. WBFV 1991 und die dazu ergangenen Verordnungen bildeten die wesentlichen Grundlagen für den Ablauf der Wohnbauförderung und für die Bearbeitung der Wohnbauförderungsanträge durch die einzelnen Sachbearbeiter. Für den Bereich der Wohnbauförderung wurden einheitliche, verbindliche Standards entwickelt, um eine gleichartige Bearbeitung der Ansuchen durch die einzelnen Sachbearbeiter zu

²⁰ LGBl. Nr. 61/2004.

²¹ Verordnung der Bgld. Landesregierung v. 20.11.2001, LGBl. Nr. 57/2001 idGF.

gewährleisten. Die Standards beinhalteten neben umfassenden Regelungen hinsichtlich der Bearbeitung von Anträgen auch Regelungen der Zeichnungsbefugnisse.

Zusätzlich galten für einzelne Verfahrensschritte schriftlich festgelegte Dienstanweisungen. Die Geschäfte des Hauptreferates Wohnbauförderung wurden in einer Geschäftseinteilung auf die einzelnen Mitarbeiter aufgeteilt. Die Geschäftseinteilung beinhaltete neben einer detaillierten Beschreibung der den einzelnen Mitarbeitern zugewiesenen Aufgaben und Projekte auch Vertretungsregelungen.

Es wurde durch den BLRH festgestellt, dass die Standards und Dienstanweisungen einer kontinuierlichen Erweiterung und Ergänzung durch die Abteilungsleitung unterzogen wurden. Die schriftlich festgehaltenen Standards ergingen an alle Bediensteten der Wohnbauförderung. Die Geschäftseinteilung wurde der geänderten Personalstruktur angepasst.

- 3.2.2 Der BLRH erachtete die Entwicklung von einheitlichen, verbindlichen Standards für die Verfahren in der Wohnbauförderung im Hinblick auf eine standardisierte Bearbeitung der Wohnbauförderungsansuchen als zweckmäßig.

- 3.3 Stichproben-
ziehung 3.3.1 Der BLRH erhob vor Ort die Schritte des Förderungsablaufes in Bezug auf die vier gemeinnützigen Bauvereinigungen. Dazu wurden Stichproben ausschließlich aus Förderungsakten dieser gemeinnützigen Bauvereinigungen gezogen. Ausgehend von einer regionalen Streuung (Nord-, Mittel- und Südburgenland) und einer personellen Streuung (nach Sachbearbeitern im Amt) wurden daraus Förderungsakte betreffend Zinsenzuschüsse im Ausmaß von rd. 10 % des jährlichen Zusicherungsvolumens und Darlehens-Förderungsakte im Ausmaß von rd. 20 % des jährlichen Zusicherungsvolumens einer detaillierten Einschau unterzogen.²²

- 3.4 Förderungs-
ablauf 3.4.1 (1) Allgemeines
In sämtlichen überprüften Wohnbauförderungsakten wurde von den Förderungswerbern das von der Behörde bereitgestellte Antragsformular verwendet. Darin waren das Bauvorhaben, die Besitzverhältnisse an der Bauliegenschaft sowie die Baukosten anzuführen.

Das Ansuchen enthielt weiters den vom Bauwerber (Förderungswerber) zu erstellenden Finanzierungsplan, welcher Angaben über die Höhe der baren Eigenmittel, der beantragten Förderung und des weiteren Darlehens (Hypothekendarlehen) umfasste.

Dem Antrag waren Unterlagen²³ sowie Erklärungen und Nachweise der einzelnen Wohnungswerber anzuschließen. Weiters waren eine Promesse samt Tilgungsplan eines Kreditinstitutes über das fiktive Landesdarlehen und eine Promesse über das (die) im Finanzierungsplan angeführte(n) Hypothekendarlehen beizulegen.

²² vgl. Kapitel 6 „Widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der Förderungen“.

²³ rechtskräftige Baubewilligung, Baufreigabe, Baubeschreibung, genehmigte Einreichpläne, Kostenvoranschlag, Nutzflächenaufstellung, Wärmebedarfs-, Heizlastberechnung, u. a.

(2) Technischer Bericht über die Erstprüfung

Der Techniker der Wohnbauförderung überprüfte vorab anhand der vorgelegten Unterlagen die Erfüllung der technischen Anforderungen sowie die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens und die Nutzfläche je Wohneinheit.

(3) Berechnung und Mitteilung des vorläufigen Finanzierungsplans

Auf Grundlage des technischen Berichtes erfolgte die Berechnung der (fiktiven) Förderungssumme (unter Berücksichtigung von Zuschlägen für Planung, Liftanlage etc.). Dem Förderungswerber wurde der vorläufige Finanzierungsplan mit der errechneten (fiktiven) Förderungssumme schriftlich mitgeteilt. In diesem Schreiben wurde er auch zur Vorlage noch ausständiger Unterlagen unter Fristsetzung aufgefordert.

(4) Zusicherung

Durch Beschluss der Bgld. Landesregierung erfolgte die Zusicherung der Gewährung eines Darlehens/Zinsenzuschusses zu einem Fremddarlehen für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Finanzierungsplanes, wobei an die Zusicherung detailliert angeführte Bedingungen und Auflagen geknüpft waren.

Die Zusicherung der Gewährung eines Zinsenzuschusses erstreckte sich auf einen Zeitraum von fünf Jahren, wobei sich das Land für die restliche Darlehenslaufzeit (d. s. 27 ½ Jahre) zu neuen Zusicherungen verpflichtete.

Die Zusicherung der Gewährung eines Darlehens erfolgte für eine Laufzeit von 32,5 Jahren mit einer zeitabhängigen Verzinsung²⁴.

(5) Freigabe Zinsenzuschuss

Nach schriftlicher Mitteilung der Fertigstellung des „fortgeschrittenen Rohbaues“ und anschließender Überprüfung durch die Abt. Wohnbauförderung wurde die Zustimmung zur Zuzählung der ersten Tranche in Höhe von 50 % des Fremddarlehens erteilt. Bei Erreichung von 75 % des Bauzustandes erfolgte eine weitere Zuzählung von 25 % des Gesamtdarlehens. Die restlichen 25 % wurden nach Vorlage der Benützungsfreigabe durch den Bauwerber von der Abteilung Wohnbauförderung zur Anweisung freigegeben.

Die Anweisung des Zinsenzuschusses erfolgte durch Abbuchung der darlehensgebenden Bank bei einem bei der Bank Burgenland geführten Konto des Landes Burgenland.

(6) Freigabe Darlehen

Die Flüssigmachung des Darlehens seitens der Abteilung Wohnbauförderung erfolgte nach Vorlage des Nachweises über die grundbücherliche Sicherstellung sowie einer Baufortschrittmeldung in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt auf das von der gemeinnützigen Bauvereinigung bekannt gegebene Bankkonto.

Die Anweisung eines Teilbetrages und die künftigen Rückzahlungsvorschreibungen erfolgten über die Bank Burgenland.

²⁴ vgl. § 21 BWFG 1991 (1. bis 10. Jahr: 0,5 %, 11. bis 22 ½. Jahr: 1,5 %, 23. bis 32 ½. Jahr: 3 %).

(7) Rückzahlung des Darlehens

Das Land Burgenland hatte im Rahmen des Projektes „Auslagerung der Wohnbauförderung“ die Verwaltung und Führung der Wohnbauförderungsdarlehen mit Vereinbarung vom 14.03.2002 an die Bank Burgenland übertragen²⁵.

Die Tilgung des Darlehens erfolgte in 65 Halbjahresraten, die jeweils am 1.4. und 1.10. jeden Jahres fällig waren. Bei Zahlungssäumnis waren – unabhängig von den sonstigen im Schuldschein festgelegten Folgen - Verzugszinsen zu entrichten.

(8) Die Abwicklung der Wohnbauförderung ist in der Anlage 1 in Prozessschritten dargestellt.

(9) Die einzelnen Prozessschritte der Freigabe der Förderungen sind in der Anlage 2 ersichtlich.

3.5 Aktenführung^{3.5.1}

(1) Die Bearbeitung und die Verwaltung der Wohnbauförderungsakte erfolgte im Wege des Elektronischen Akts („ELAK“)²⁶. Der BLRH überprüfte stichprobenweise Förderungsakte der vier gemeinnützigen Bauvereinigungen für Bauvorhaben in allen burgenländischen Bezirken (rd. 10 % der Zinsenzuschüsse und rd. 20 % Darlehen).

(2) Dabei wurde festgestellt, dass in allen überprüften Fällen neben der elektronischen Erfassung von Einlaufstücken und deren elektronischer Weiterbearbeitung ein „Handakt“ geführt wurde. Diese „Handakte“ enthielten die für die technische Überprüfung erforderlichen Unterlagen, Mitteilungsschreiben der Bauvereinigungen, Unterlagen der Wohnungswerber sowie einzelne elektronisch verfasste Schreiben der Behörde. Der „ELAK“ war im Hinblick auf die dem Antrag beizuschließenden Unterlagen ohne Zuhilfenahme des Handaktes für sich allein nicht vollständig. Die Beurteilung der detaillierten Förderungsabwicklung konnte nur durch die Miteinbeziehung der Informationsinhalte des Handaktes vorgenommen werden.

(3) Es wurde festgestellt, dass „ELAK“-Formulare veraltete Ausdrücke (z.B. „Handelsregisterauszug“) aufwiesen.

3.5.2 Zu (2, 3) Der BLRH begrüßte grundsätzlich die Einführung des „ELAK“ in Teilbereichen der Landesverwaltung. Er kritisierte jedoch nachdrücklich die inkonsequente Führung des „ELAK“, welche einen zusätzlichen Handakt erforderlich machte. Die daraus entstehende Parallelstruktur bedingte naturgemäß einen erhöhten Wartungsaufwand sowie das Risiko von doppelten, aber auch von fehlenden Informationen.

Der BLRH empfahl die ehest mögliche elektronische Abbildung des Handaktes durch eine effizientere Nutzung der gegebenen technischen Möglichkeiten. Weiters regte er an, die im „ELAK“ enthaltenen Formulare entsprechend den sich ändernden Bedingungen zu aktualisieren.

²⁵ vgl. Erläuterungen zum Rechnungsabschluss 2004, Seite 27.

²⁶ Der Elektronische Akt als Teil des e-governments zielte auf eine Verbesserung und Beschleunigung der Serviceleistungen in der Landesverwaltung und ersetzte den Papierakt.

- 3.5.3 *Die Bgld. Landesregierung äußerte sich dazu wie folgt:
Der elektronische Akt wurde im Bereich der Wohnbauförderung im Jahre 1999 eingeführt. Seit diesem Zeitpunkt sind 28.358 Förderanträge elektronisch erfasst worden.*

Parallelitäten in der Aktenführung ergeben sich derzeit insbesondere deshalb, als umfangreiche Planunterlagen, technische Berichte und Baubeschreibungen, Kostenvoranschläge und Endabrechnungen sowie persönliche Unterlagen von Förderungswerbern in den elektronischen Akt übergeführt werden.

Der Anregung des Landes-Rechnungshofberichtes folgend, ist für das Jahr 2006 geplant, jene technischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um im Eigenheimbereich die Führung eines ausschließlich elektronischen Aktes zu gewährleisten.

Dabei wird eine Erweiterung mit leistungsstarken Scannern geprüft werden, um auch im Mehrgeschoßbereich ein hohes Maß an elektronischer Datenerfassung (Planunterlagen, technische Berichte und Baubeschreibungen, Endabrechnungen etc.) zu gewährleisten.

Jene Aktenbestände, die vor der Einführung des elektronischen Aktes händisch angelegt wurden und weiterhin gebraucht werden, sollen – gegebenenfalls unter Heranziehung externer Ressourcen – in einem eigenen Projekt im Laufe des Jahres 2006 elektronisch nacherfaßt werden.

3.6 Personelle Ausstattung

- 3.6.1 Nach Auskunft der Landesamtsdirektion - Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ reduzierte sich seit dem Jahr 2002 die Zahl der dem Referat zugehörenden technischen Amtssachverständigen von vier auf einen technischen Amtssachverständigen im Mai 2005. Der Aufgabenbereich des verbliebenen technischen Amtssachverständigen umfasste die gesamte technische Überprüfungs- und Kontrolltätigkeit im Bereich der Eigenheime, Blockbauten und Sanierungen. Jedes Förderungsansuchen wurde einer technischen Überprüfung unterzogen, ob die Voraussetzungen für eine positive Erledigung desselben gegeben waren. Des Weiteren wurden Baufortschrittmeldungen, die eine prozentuelle Anweisung der Förderung bezweckten, begutachtet und die vorgelegten Endabrechnungen überprüft.

- 3.6.2 Der BLRH bemängelte, dass eine Besorgung dieser o. a. umfangreichen Aufgabenstellung mit den zum Prüfungszeitpunkt verfügbaren Personalressourcen nicht gewährleistet war. Insbesondere war die Überprüfung der Endabrechnungen, im Zuge derer geprüft wurde, ob Bauvorhaben, für die Wohnbauförderungsmittel gewährt wurden, tatsächlich den Förderungsvoraussetzungen entsprechend ausgeführt wurden, nicht ohne zeitlichen Verzug sicher gestellt.

Für eine rasche und effiziente Kontrolle der widmungsgemäßen Verwendung der Fördermittel regte der BLRH an, ausreichende personelle Ressourcen zu schaffen.

- 3.6.3 *Die Bgld. Landesregierung führte dazu aus:
Zwischenzeitig wurde die vakante Stelle eines Technikers in der LAD – RO – WBF nachbesetzt, was zu einer Entspannung bei den angesprochenen Personalressourcen beiträgt.*

4. Aufsicht und Kontrolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen

4.1 Aufsicht durch die Bgld. Landesregierung

4.1.1 (1) Es gab im Burgenland vier gemeinnützige Bauvereinigungen, die hier ihren Sitz hatten und von der Aufsichtsbehörde als gemeinnützige Bauvereinigungen anerkannt waren. Es waren dies die Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung²⁷, die Oberwarther gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung²⁸, die Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH²⁹ und die B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH³⁰.

Aufgrund eines Beschlusses des Wohnbauförderungsbeirates aus dem Jahr 2001 wurden Neubauförderungen nur jenen gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährt, die ihren Sitz im Burgenland hatten und daher der Aufsicht der Bgld. Landesregierung unterlagen.

(2) Aufsichtsbehörde über die gemeinnützigen Bauvereinigungen war gemäß § 29 WGG die Bgld. Landesregierung. Nach der Anlage zur Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung nahm die Landesamtsdirektion, Stabsstelle Raumordnung und Wohnbauförderung, die Angelegenheiten der Wohnbauförderung und damit die Aufgabe der Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen wahr.

(3) Die Aufgaben der Aufsichtsbehörden waren in § 29 leg. cit. geregelt. Darin war festgelegt, dass *„die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung unterliegt. Die Landesregierung ist berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.“*

(4) *„In Ausübung ihres Aufsichtsrechtes ist die Landesregierung berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hiebei des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen“*. Die Aufsichtsbehörde bediente sich auskunftsgemäß bei der Ausübung des Aufsichtsrechtes des Revisionsverbandes.

(5) *„Die Landesregierung hat der Bauvereinigung, sofern diese der Anordnung zur Abstellung von Mängeln nicht nachgekommen ist, die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb angemessener Frist mit Bescheid aufzutragen.“* Würde eine Bauvereinigung diesem behördlichen Auftrag nicht nachkommen und hätten andere Zwangsmittel im Zuge des Verwaltungsvollstreckungsverfahrens nicht zum Ziel geführt, wäre mit einer Entziehung der Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung vorzugehen.

²⁷ Firmenbuchdaten lt. Anlage 3.

²⁸ Firmenbuchdaten lt. Anlage 4.

²⁹ Firmenbuchdaten lt. Anlage 5.

³⁰ Firmenbuchdaten lt. Anlage 6.

(6) Die Aufsichtsbehörde erstattete der gesetzlichen Vorgabe des § 29 Abs. 5 WGG entsprechend dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit einen jährlichen Tätigkeitsbericht über die Tätigkeit und Erfahrungen des Landes Burgenland im Bereich des WGG.

4.2 Revisionsverband

4.2.1 (1) Jede gemeinnützige Bauvereinigung hatte, unabhängig von ihrer Rechtsform, einem nach dem Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997³¹ zulässigen Revisionsverband anzugehören. Als solcher war der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband mit Sitz in Wien eingerichtet. Die Tätigkeit des Revisionsverbandes erstreckte sich auf das gesamte Bundesgebiet. Durch die Angehörigkeit zum Revisionsverband sollte sichergestellt werden, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen einer laufenden Kontrolle unterzogen werden.

(2) Eine Prüfung durch den Revisionsverband war regelmäßig in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Nach Ermessen des Revisionsverbandes oder auf Verlangen der Landesregierung hatte der Revisionsverband auch außerordentliche Überprüfungen durchzuführen. Der Revisionsverband hatte die Prüfungsberichte spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung neben dem geprüften Unternehmen auch der Landesregierung als Aufsichtsbehörde und der jeweiligen Finanzlandesdirektion zu übermitteln.

(3) Die Prüfung erfolgte durch unabhängige Prüfer des Revisionsverbandes, deren Tätigkeit in der Prüfungsrichtlinienverordnung³² normiert war. Nach durchgeführter positiver Prüfung erteilte der Prüfer einen Gebarungsvermerk, wonach die Gebarung der geprüften gemeinnützigen Bauvereinigung den geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprach. Mit dem Bestätigungsvermerk wurde weiters die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht bestätigt.

4.3 Verteilung der Prüfungsberichte

4.3.1 (1) Sieben von acht Prüfungsberichte des Revisionsverbandes enthielten die Anmerkung, dass das jeweilige Prüfungsergebnis im Rahmen der Besprechung neben den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates der gemeinnützigen Bauvereinigungen auch den Vertretern des Amtes der Bgld. Landesregierung als Aufsichtsbehörde mitgeteilt wurde.

(2) Auskunftsgemäß nahmen an diesen Besprechungen zwei Bedienstete (ein Jurist, eine HAK-Maturantin) der Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“, teil. Die Abteilung 6 – Hauptreferat Wohnbauförderung/Landesamtsdirektion - Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ verfügte im Überprüfungszeitraum über keinen Absolventen einer wirtschaftlichen Fachrichtung einer Universität oder Fachhochschule.

(3) Eine betriebswirtschaftliche Beurteilung und Interpretation der Prüfungsberichte des Revisionsverbandes war aufgrund der in der Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ vorhandenen personellen Ressourcen nicht umfänglich möglich, weshalb seitens der Aufsichtsbe-

³¹ Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127/1997 idgF.

³² Prüfungsrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 521/1979 idgF.

hörde anlässlich eines derartigen Prüfungsberichtes die unter Pkt. 4.5 angeführte Vorgangsweise gewählt wurde.

4.3.2 Die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den Revisionsverband beinhaltete neben Wohnungsgemeinnützigkeitskomponenten auch betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte. Im Hinblick auf das in § 29 WGG normierte Aufsichtsrecht der Landesregierung regte der BLRH an, hinsichtlich der betriebswirtschaftlichen Beurteilung der Prüfungsberichte, im Besonderen im Hinblick auf die Handhabung der sich in Ausarbeitung befindlichen Checklist (vgl. Pkt. 4.5), eine fachspezifische, hausinterne Expertise aufzubauen.

4.3.3 *Die Bgld. Landesregierung nahm dazu wie folgt Stellung: Das Land ist derzeit bemüht, seine personellen Ressourcen im Bereich des höheren Wirtschaftsdienstes aktuellen Erfordernissen, etwa im Bereich des Beteiligungsmanagements, anzupassen und mit speziellen betriebswirtschaftlichen Qualifikationen zu versehen. Diese Personen sollen es ermöglichen, den angesprochenen Bedarf in der Wohnbauförderung gezielt abzudecken.*

4.4 Revisionsergebnisse

4.4.1 (1) Im Zuge der Prüfung nahm der BLRH Einsicht in die vom Revisionsverband erstellten Prüfungsberichte für die Jahre 2002 und 2003. In allen Fällen wurden uneingeschränkte Bestätigungsvermerke ausgestellt, die Gebarung der Bauvereinigungen entsprach den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Vermögens- und Kapitallage war in allen acht Fällen (teilweise mit einschränkenden Vermerken) gesichert, die Ertragslage war von positiv über zufrieden stellend bis hin zu nicht zufrieden stellend bewertet, die Zahlungsfähigkeit war (außer bei einer Bauvereinigung) zumeist gegeben.

(2) Drei der vier gemeinnützigen Bauvereinigungen wiesen in beiden Jahren im Operativen Ergebnis, im Finanzergebnis, im EGT und im Bilanzgewinn positive Werte aus. Diese drei gemeinnützigen Bauvereinigungen vermochten das Operative Ergebnis und das EGT von 2002 auf 2003 steigern.

(3) Eine gemeinnützige Bauvereinigung wies in beiden Jahren im Operativen Ergebnis, im Finanzergebnis, im EGT und als Bilanzgewinn negative Werte aus.

(4) Zwei gemeinnützige Bauvereinigungen erfüllten 2002 u. 2003 jeweils eine der beiden URG-Kennzahlen³³ nicht, eine andere erfüllte 2002 eine und 2003 beide URG-Kennzahlen nicht. Eine weitere Bauvereinigung erfüllte in beiden Jahren eine URG-Kennzahl, die andere Kennzahl konnte vom Revisionsverband für beide Jahre mangels eines Mittelüberschusses nicht ermittelt werden.

4.5 Wirtschaftsprüfer

4.5.1 (1) Aus einem der LAD – Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ am 12.01.2005 übermittelten „Prüfungsbericht über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2003“ einer gemeinnützigen Bauvereinigung war ersichtlich, dass eine Bauvereinigung bei-

³³ vgl. § 22 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. Nr. 114/1997 idGF.: Eigenmittelquote zumindest 8 %; fiktive Schuldentilgungsdauer max. 15 Jahre.

de URG-Kennzahlen nicht erfüllt hatte.

Mit Schreiben vom 19.01.2005 wurde der zuständige politische Referent über die LAD mit einem zusammenfassenden Statement vom Inhalt dieser Prüfung durch den Revisionsverband in Kenntnis gesetzt. In weiterer Folge ersuchte die Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ den Revisionsverband mit Schreiben vom 04.03.2005 um eine detailliertere Stellungnahme zu der wirtschaftlichen Situation aller vier gemeinnützigen Bauvereinigungen, speziell hinsichtlich der URG-Kennzahlen. Diese Stellungnahme wurde dem Amt der Bgld. Landesregierung am 05.04.2005 übermittelt und berücksichtigte die Entwicklung aller vier Unternehmen, basierend auf den URG-Kennzahlen und den WGG-Komponenten.

Auskunftsgemäß wurde in der darauf folgenden Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates am 02.05.2005 die Beiziehung eines Wirtschaftsprüfers zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation aller vier Bauvereinigungen und die Ausarbeitung einer Checklist veranlasst. Diese Checklist sollte nach Darstellung der Landesamtsdirektion – Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ die wesentlichen Kriterien enthalten, welche für die Aufsichtsbehörde bei der Ausübung ihres Aufsichtsrechtes gemäß § 29 WGG von Bedeutung sind, sodass künftig Prüfungsberichte des Revisionsverbandes von der LAD – Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ auch ohne die Beiziehung von Wirtschaftsprüfern beurteilt werden können.

(2) Der vorläufige Bericht wurde dem Amt der Bgld. Landesregierung am 01.07.2005 übermittelt. Zwischenzeitig wurde vom Wohnbauförderungsbeirat eine „bedingte Bewilligung“ für die Abwicklung der Wohnbauförderung an die vier gemeinnützigen Bauvereinigungen veranlasst. Dies bedeutete, dass die Förderabwicklung einschließlich der Zuerkennung weiter betrieben wurde, die Ausbezahlung der zuerkannten Fördergelder aber nur unter der Bedingung einer positiven Stellungnahme des Wirtschaftsprüfers erfolgen würde. Während der Prüfungshandlungen des BLRH wurde die Ausbezahlung der Fördergelder wieder aufgenommen.

- 4.5.2 Der BLRH erachtete die getroffenen Maßnahmen grundsätzlich als zweckmäßig und begrüßte die Ausarbeitung einer Checklist zur Beurteilung der Prüfungsberichte des Revisionsverbandes durch die Aufsichtsbehörde.

5. Förderungsvolumina

5.1 Volumen Burgenland ge- samt

5.1.1 Im Jahre 2004 betrug das gesamte Fördervolumen der Wohnbauförderung des Landes Burgenland rd. EUR 96,6 Mio³⁴. Die Verteilung dieses Fördervolumens auf die Art der Wohnobjekte ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Art der Förderung	Geförderte Wohneinheiten [Anz.]	Zugesicherte Mittel	
		[EUR]	[%]
Großes Wohnbaurdarlehen-Eigenheime	895	39.160.026	40,54
Blockbauten	1.293	25.368.942	26,26
Sanierungsdarlehen	463	13.541.480	14,02
Landeswohnbauförderungsfonds	2.191	18.523.908	19,18
Summe	4.842	96.594.356	100,00

Tab.: 6

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Landesstatistik, Statistisches Jahrbuch Burgenland 2004

5.2 Volumen Blockbauten

5.2.1 Die für gemeinnützige Bauvereinigungen maßgeblichen Förderarten (Darlehen und Zinsenschüsse) entfielen auf den Bereich Blockbauten. Ausgehend vom gesamten burgenländischen Fördervolumen 2004 umfasste der Bereich Blockbauten ein Volumen von insgesamt rd. EUR 25,4 Mio. Die Verteilung des Fördervolumens für Blockbauten auf die Sparten Eigenmittlersatz-, Neubaudarlehen und Zinsenzuschüsse ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Wohnbauförderung	[EUR]	[%]
Eigenmittlersatzdarlehen	3.533.866	13,93
Neubaudarlehen	12.558.731	49,50
Zinsenzuschüsse	9.276.345	36,57
Summe Blockbauten:	25.368.942	100,00

Tab.: 7

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Landesstatistik, Statistisches Jahrbuch Burgenland 2004

5.3 Volumen gemeinnützige Bauvereinigun- gen

5.3.1 Das Fördervolumen für Blockbauten 2004 in der Höhe von rd. EUR 25,4 Mio. entfiel zu 74,44 % auf die vier im Prüfungsauftrag genannten gemeinnützigen Bauvereinigungen und zu 25,56 % auf sonstige/private Bauträger. Einen detaillierten Überblick gibt die nachstehende Tabelle:

³⁴ Aus Aktualitätsgründen zog der BLRH die jüngsten zur Verfügung stehenden Zahlen aus der Wohnbaustatistik für seine Betrachtungen heran.

Wohnbauförderung	EB	NE	OSG	B-Süd	Sonstige	Gesamt
	[EUR]					
Eigenmitteler-satzdarlehen	--	--	--	--	3.533.866	3.533.866
Neubaudarlehen	2.340.252	3.560.950	4.348.938	0	2.308.591	12.558.731
Zinsenzuschüsse	872.826	2.355.786	4.858.181	547.160	642.392	9.276.345
Summe Blockbauten:	3.213.078	5.916.736	9.207.119	547.160	6.484.849	25.368.942
in [%]	12,67	23,32	36,29	2,16	25,56	100,00

Tab.: 8

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung; Darstellung: BLRH

6. Widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der Förderungen

- 6.1 Grundlagen ^{6.1.1} (1) Nach dem Bgld. WFG 1991³⁵ setzte sich der Hauptmietzins für Wohnungen, die nach Bestimmungen dieses Gesetzes gefördert wurden, u.a. *„aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf den Mietgegenstand entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses, jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse, erforderlich ist“*, zusammen.
- (2) Der BLRH unterzog einer Überprüfung, ob die von der Bgld. Landesregierung den gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Errichtung von Blockbauten (Miet- oder Genossenschaftswohnungen) und Reihenhäusern zuerkannten Zinszuschüsse und Darlehen einer widmungsgemäßen Verwendung und Wirksamkeit im Sinne der oben angeführten Bestimmung zugeführt wurden.
- (3) Der BLRH überprüfte die von drei der vier gemeinnützigen Bauvereinigungen vorgelegten Unterlagen. Diese Unterlagen wiesen die von den Bauvereinigungen geleisteten Annuitäten (Zinsen- und Tilgungsdienste) und die erhaltenen Zinszuschüsse mittels Kontoauszügen und Kontenübersichten aus. Weiters wurden dem BLRH die den Mietern vorgeschriebenen und/oder verrechneten Annuitäten mittels so genannter Komponentensummenlisten, Vorschreibungen bzw. Abrechnungen bekannt geben.
- (4) Eine der vier gegenständlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen konnte keine Unterlagen (Mietenvorschreibungen und Kontonachrichten betr. die Darlehensdienste und –stände) vorlegen, da die Stichprobenziehung des BLRH auf Grund der erst kurzen Marktpräsenz dieser Bauvereinigung noch keine abgerechneten Objekte betraf.
- 6.2 Stichprobenziehung ^{6.2.1} Ausgehend von einer regionalen Streuung (Nord-, Mittel- und Südburgenland) wurden vom BLRH stichprobenartig Wohnobjekte ausgewählt, für welche den vier gemeinnützigen Bauvereinigungen Förderungen (Zinszuschüsse und Darlehen) gewährt wurden. Dabei wurden Förderungen betreffend Zinszuschüsse im Ausmaß von min. 10 % des jährlichen Zusicherungsvolumens und Förderungen betreffend Neubaudarlehen im Ausmaß von min. 20 % des jährlichen Zusicherungsvolumens einer auf diese beiden Förderungskomponenten eingeschränkten Einschau unterzogen.³⁶ Einen detaillierten Überblick über die im Rahmen der Stichprobe überprüften Fördervolumina geben nachstehende Tabellen:

³⁵ vgl. § 25 Abs. 1 Z 1 Bgld. WFG 1991.

³⁶ vgl. Kapitel 1 „Rechtliche Grundlagen“.

(1) Neubaudarlehen:

		2002	2003	2004
		[EUR]		
Neubaudarlehen gesamt		5.081.704	4.389.694	12.558.731
STICHPROBE	EB	286.583	470.015	609.504
	NE	238.900	0	2.667.254
	OSG	271.506	440.723	741.591
	B-Süd	205.397	0	0
	Sonstige	0	0	0
	Summe	1.002.386	910.738	4.018.349
	in [%]	19,73	20,75	32,00

Tab.: 9

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung; Darstellung: BLRH

(2) Zinsenzuschüsse:

		2002	2003	2004
		[EUR]		
Zinsenzuschüsse gesamt		10.737.702	10.767.984	9.276.345
STICHPROBE	EB	344.021,36	289.888,37	164.052,19
	NE	831.142,44	286.958,96	212.201,42
	OSG	260.078,17	580.590,28	90.564,67
	B-Süd	0	0	547.160,01
	Sonstige	0	0	0
	Summe	1.435.241,97	1.157.437,61	1.013.978,29
	in [%]	13,37	10,75	10,93

Tab.: 10

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung; Darstellung: BLRH

6.3 Durchführung

6.3.1 Auskunftsgemäß stellten die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen vorgelegten Komponentensummenlisten³⁷ die Grundlagen für die Mietenkalkulation dar. Im Zuge der Überprüfung der übermittelten Komponentensummenlisten sowie zur Verfügung gestellter Mietenvorschreibungen bzw. Mietenabrechnungen stellte der BLRH fest, dass im Rahmen der vom BLRH gezogenen Stichproben:

(1) bei der Förderart Neubaudarlehen nur die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen hierfür tatsächlich geleisteten Annuitäten an die Mieter weiterverrechnet wurden und

(2) bei der Förderart Zinsenzuschüsse die Zinsendienste verringert um die erhaltenen Zinsenzuschüsse (Z_{ZiZu}) den Mietern verrechnet wurden, d. h. die den gemeinnützigen Bauvereinigungen zuerkannten Zinszuschüsse (Z_{ZiZu}) den Mietern als Begünstigte zugute kamen.

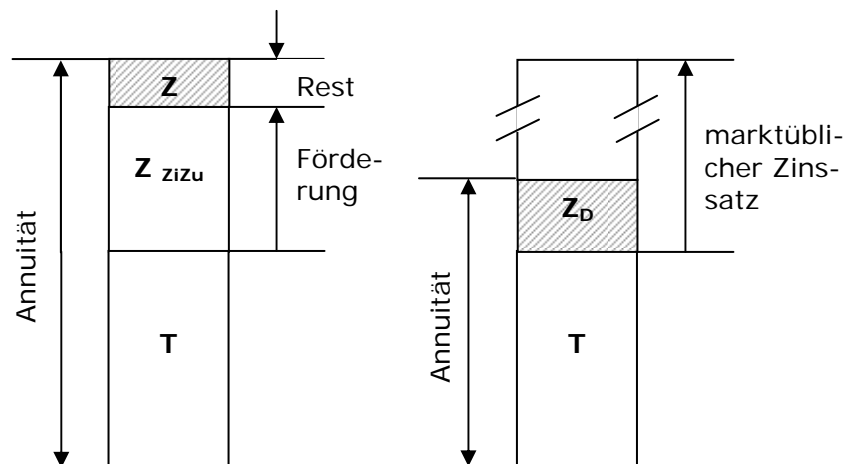
6.3.2 In Bezug auf die stichprobenartig überprüften Wohnobjekte stellte der BLRH die Wirksamkeit der vom Land Burgenland den gemeinnützigen Bauvereinigungen zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum für im Sinne des BWFG 1991 „begünstigte Personen“ zuerkannten Wohnbauförderungen fest.

6.4 Prinzipdarstellung (qualitativ)

6.4.1

I) Zinsenzuschuss

II) Neubaudarlehen



Legende: Z verbleibender Zinsanteil (vom Begünstigten zu leisten)
 Z_{ZiZu} Zinsenzuschuss (Förderung)³⁷
 Z_D geförderter Zinsaufwand Darlehen (vom Begünstigten zu leisten)³⁸
 T Tilgung (vom Begünstigten zu leisten)

Abb. 2

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung; Darstellung: BLRH

³⁷ Die Komponentensummenliste enthielt die auf die einzelnen Mieter anteilig entfallenden Bestandteile der Mietenkalkulation (z. B. Kapitaldienste, Verwaltungs- und Betriebskosten, Rücklagenanteil etc.).

³⁸ vgl. Kapitel 3 „Organisation der Förderabwicklung im Amt der Bgld. Landesregierung“.

Unter I) wurde das Prinzip der Förderart des Zinszuschusses dargestellt. Diese Skizze beinhaltet die Komponenten geförderter Zinsaufwand und von den Mietern (Begünstigte) zu leistende Tilgung und zu leistender Zinsanteil.

Unter II) wurde das Prinzip der Förderart des Direktdarlehens dargestellt. Diese Skizze beinhaltet die von den Darlehensnehmern (gemeinnützige Bauvereinigungen) zu leistende Tilgung und zu leistender Zinsaufwand. Beide Komponenten sind im Sinne des BWFG 1991 auf die Mieter (Begünstigte) umzulegen.

7. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Der BLRH regte an, die Parallelität in der Aktenführung künftig durch Ausnützung aller elektronischen Möglichkeiten zu vermeiden.

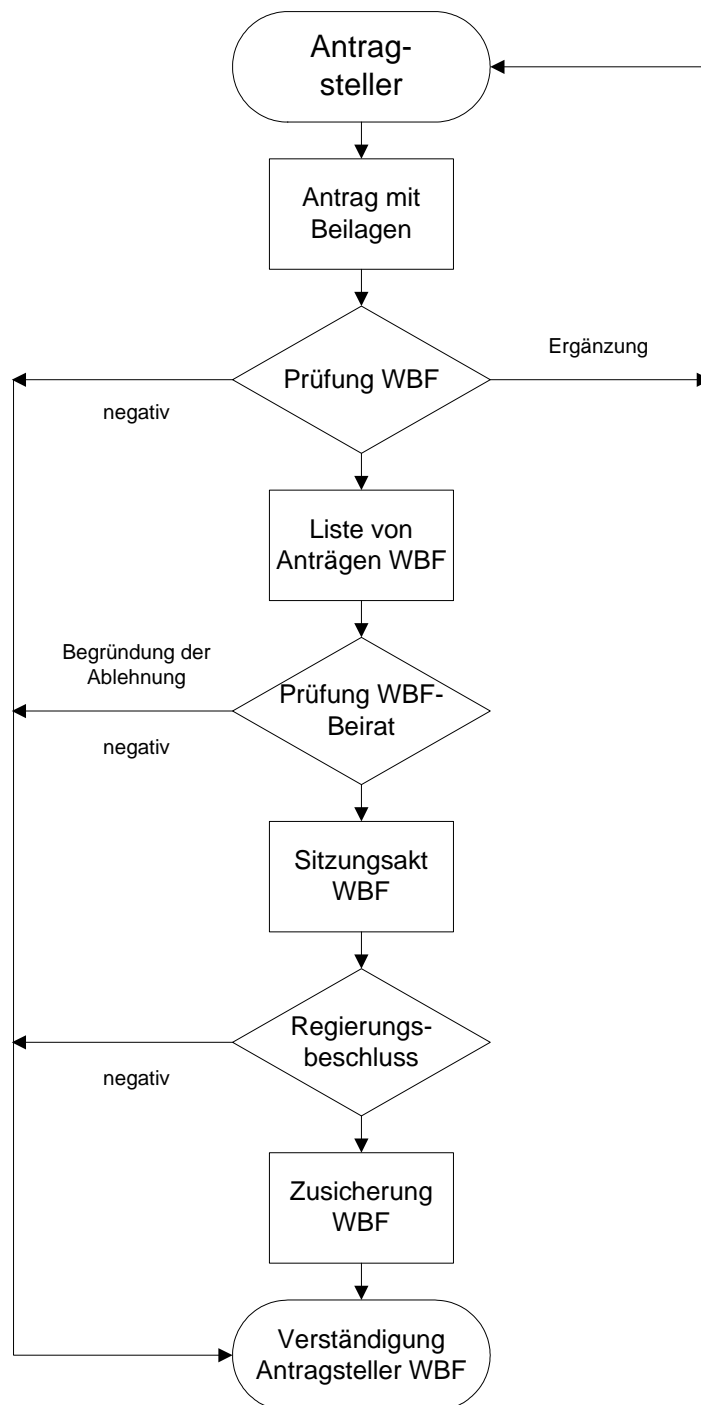
(2) Der BLRH empfahl, die personelle Ausstattung an bautechnischen Amtssachverständigen auf jenes Ausmaß zu erhöhen, welches eine Aktenerledigung ohne zeitlichen Verzug erlaubt.

(3) Der BLRH empfahl, für eine betriebswirtschaftliche Beurteilung der Prüfungsergebnisse des Revisionsverbandes durch den Aufbau einer fachspezifischen, hausinternen Expertise vorzusorgen.

(4) Sollte der Hohe Burgenländische Landtag künftig eine umfassende Gebarungsüberprüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den BLRH intendieren, empfahl der BLRH, eine entsprechende Novellierung des Bgld. LRHG im Sinne der spezifischen Regelungen anderer Bundesländer zu erwägen.

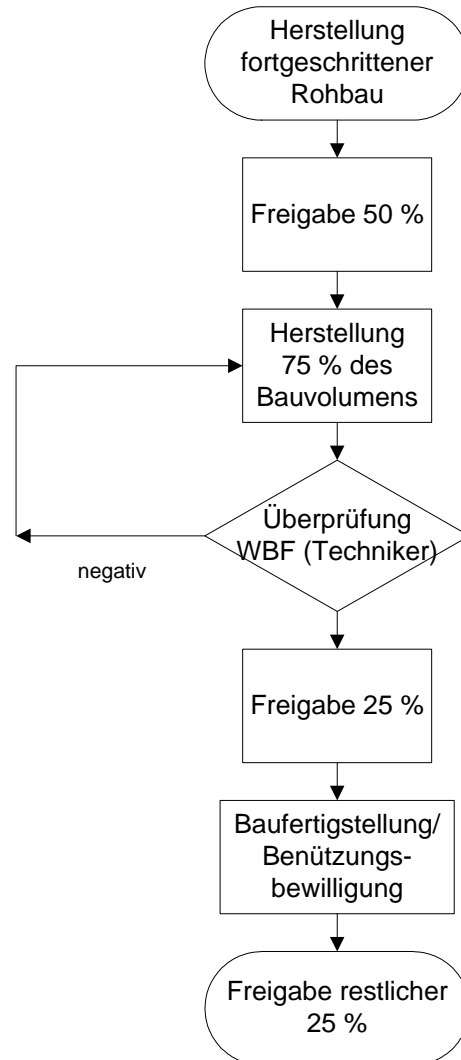
IV. Teil Anlagen

Anlage 1 - Ablauf der Wohnbauförderung



Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung, Sand: 2004, Darstellung: BLRH

Anlage 2 – Freigabe der Wohnbauförderung



Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung,
Sand: 2004, Darstellung: BLRH

Anlage 3 – Erste Burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mbH.

Gründung:	Genossenschaftsvertrag v. 20.07.1947, FB 05.02.1948
Firma:	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Rechtsform:	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft
Sitz/Geschäftsanschrift:	7033 Pöttching, Amtshaus
Zweigniederlassung:	2700 Wr. Neustadt, Wiener Str. 66
Geschäftsanteil/Haftung:	EUR 21,80 pro Genosschafter
Vertretung:	Obmann oder Obmannstellvertreter gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen
Vorstand:	besteht aus 6 Personen (einschließlich Obmann und Obmannstellvertreter)
Prokuristen	2 ohne und 1 mit Immobiliarklausel
Aufsichtsrat:	Ja (lt. Homepage)
Revisionsverband:	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen- Revisionsverband Wien
Sonstiges:	Revision durchgeführt von 08.07.2002 bis 23.05.2003 für das Jahr 2001 In der Vergangenheit wurden folgende Siedlungsgenossenschaften übernommen: 1978: Mattersburg 1991: Krems/Donau 2001: Hainburg

Quelle: FB-Auszug vom 17.03.2005; Homepage (www.gbv.at).

Anlage 4 – Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Gründung:	Genossenschaftsvertrag v. 10.06.1951, FB 11.12.1951
Firma:	Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Rechtsform:	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft
Sitz/Geschäftsanschrift:	7400 Oberwart, Rechte Bachgasse 61
Zweigniederlassung:	keine
Geschäftsanteil/Haftung:	EUR 21,80 pro Genossenschafter
Vertretung:	Obmann oder Obmannstellvertreter gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied
Vorstand:	besteht aus 6 Personen
Prokuristen	1 ohne Immobiliarklausel
Aufsichtsrat:	Ja (lt. Homepage)
Revisionsverband:	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen- Revisionsverband Wien
Sonstiges:	Revision durchgeführt von 11.06.2004 bis 11.08.2004 für das Jahr 2003 In der Vergangenheit wurden folgende Siedlungsgenossenschaften übernommen: 1969: Neusiedl am See, Rust, Rechnitz, Mörbisch; 1981: Stegersbach

Quelle: FB-Auszug vom 17.03.2005; Homepage (www.gbv.at).

Anlage 5 – Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH

Gründung:	GesVertrag v. 30.06.1982 mit Nachtrag v. 06.08.1982, FB 09.08.1982	
Firma:	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH	
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Sitz/Geschäftsanschrift:	7000 Eisenstadt, Mattersburgerstraße 3a	
Stammkapital:	ATS 12.500.000 EUR 1.000.000	seit 30.06.1982 seit 03.01.2003
Geschäftsführer:	Zwei Geschäftsführer, gemeinsam	seit 01.01.2003
Gesellschafter:	Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (EUR 498.000) Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG (EUR 498.000) Freistadt Eisenstadt (EUR 4.000)	von 03.01.2003
Aufsichtsrat:	ja	

Quelle: FB-Auszug vom 17.03.2005.

Anlage 6 – B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Gründung:	am 13.09.1949 als „LINZ-KORNEUBURG-BRIXLEGG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH“	GesVertrag v. 13.09.1949, FB 10.02.1950
Aktuelle Firma:	B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Sitz/Geschäftsanschrift:	7400 Oberwart, Mozartgasse 10	
Stammkapital:	EUR 1.000.000 EUR 4.000.000	seit 13.06.2002 seit 07.10.2004
Geschäftsführer:	Zwei Geschäftsführer gemeinsam	seit 22.05.2003
Gesellschafter:	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (EUR 999.000) und Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Mercur“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (EUR 1.000)	von 26.10.2002 bis 07.10.2004
	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (EUR 3.996.000) und Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Mercur“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (EUR 4.000)	seit 07.10.2004:
Aufsichtsrat:	Ja	

Quelle: FB-Auszug vom 17.03.2005; Homepage (www.wiensued.at).

Eisenstadt, im Dezember 2005
Der Landes-Rechnungshofdirektor
Dipl.-Ing. Franz M. Katzmann eh.