

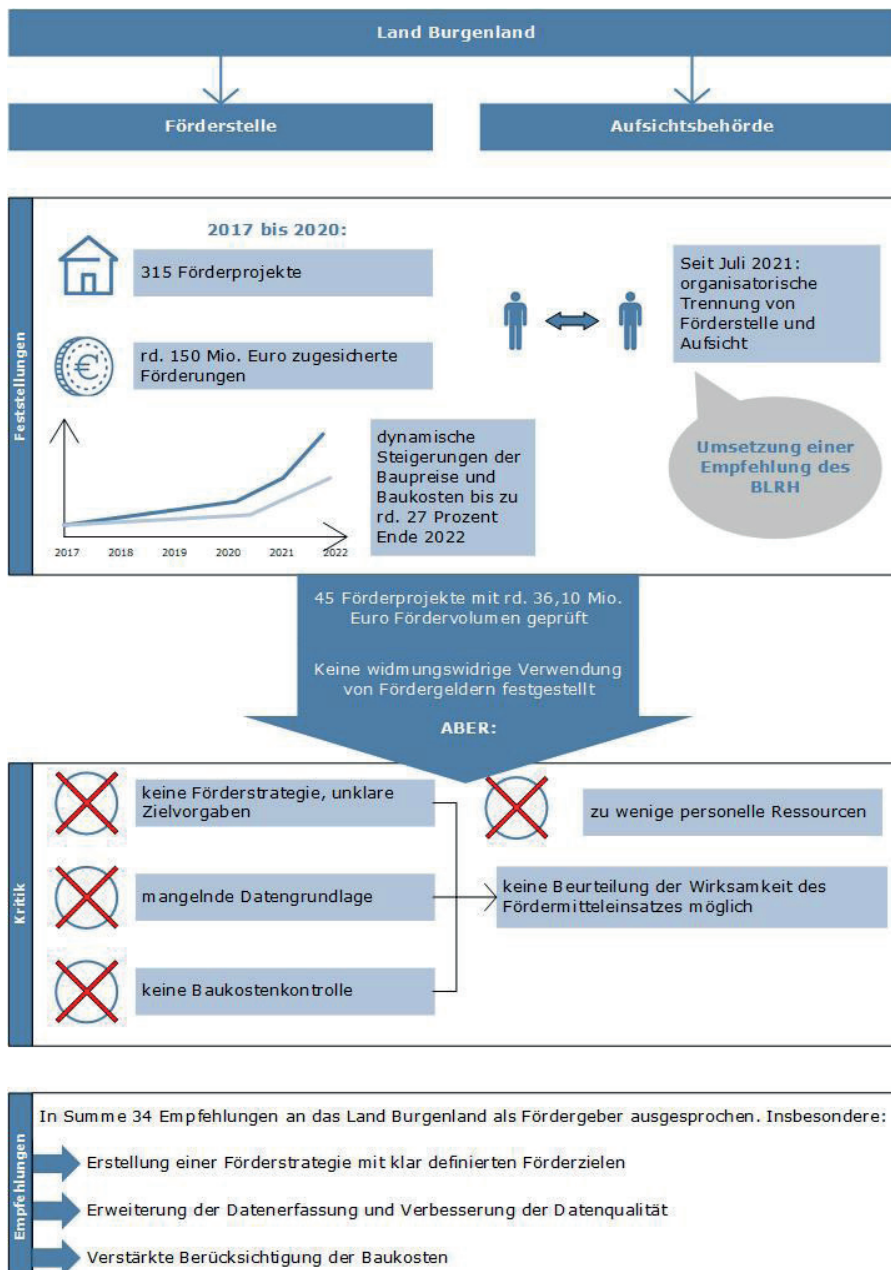
# Gemeinnützige Bauvereinigungen

## Kurzfassung



## Gemeinnützige Bauvereinigungen - Widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der Wohnbaufördermittel

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) beleuchtete die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der den vier burgenländischen Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) von 2017 bis 2020 gewährten Wohnbaufördermittel. Dazu zählten die B-Süd, EBSG, NE und OSG. Von der Prüfung war auch das Land Burgenland als Förderstelle und Aufsichtsbehörde umfasst.



In seinem heute veröffentlichten Bericht beleuchtete der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der den vier GBV gewährten Wohnbaufördermittel.

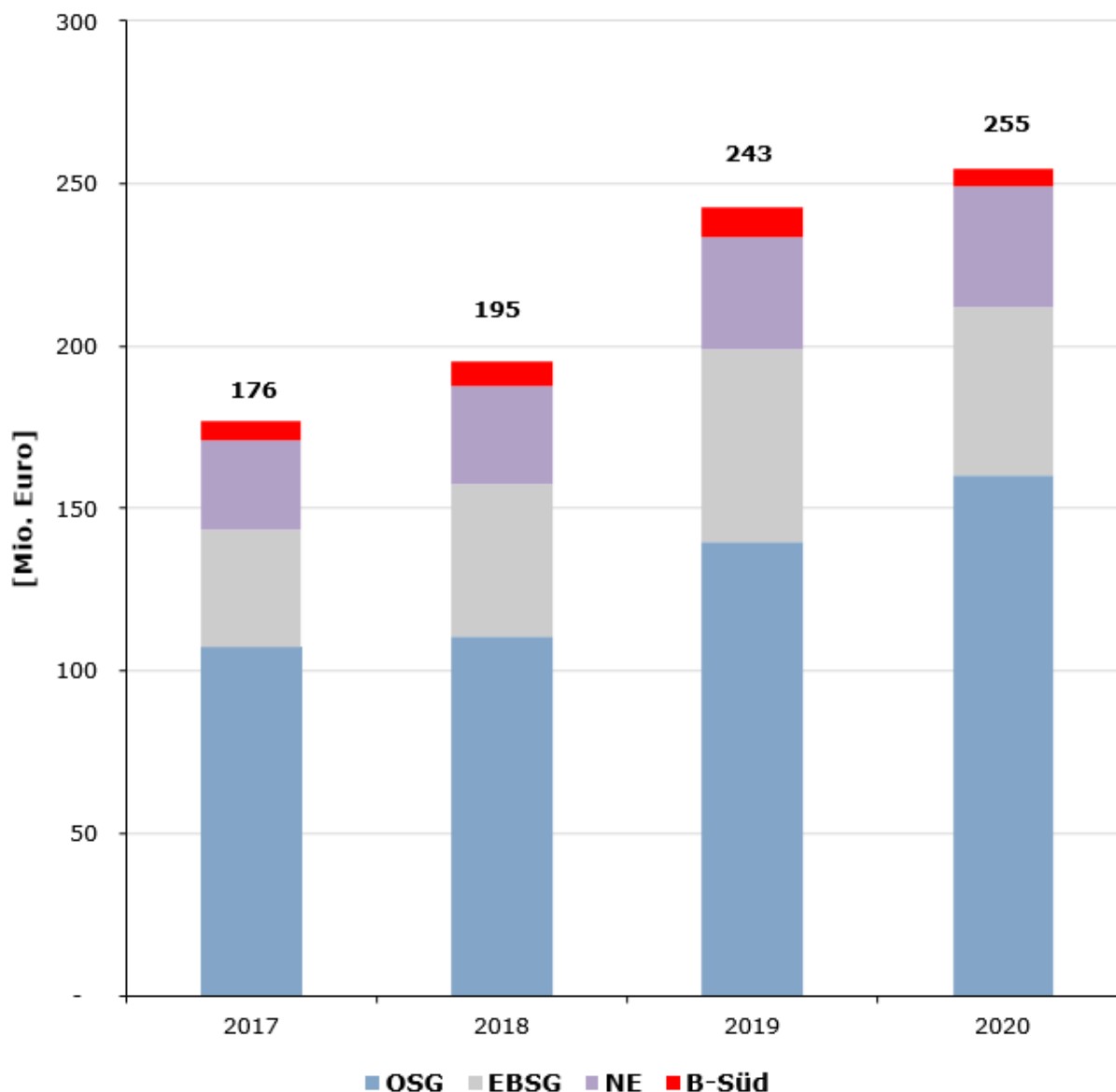
Von den gewährten rd. 150,23 Mio. Euro dienten rd. 140,58 Mio. Euro (rd. 94 Prozent) der Finanzierung von Neubauten. Die übrigen rd. 9,65 Mio. Euro (rd. 6 Prozent) waren für Sanierungen vorgesehen.

Das **Bauvolumen** der GBV betrug im überprüften Zeitraum rd. 869,55 Mio. Euro. Dieses stieg von rd. 176,20 Mio. Euro im Jahr 2017 auf rd. 255,45 Mio. Euro im Jahr 2020. Das entsprach einem Anstieg von rd. 45 Prozent.

Mit der Entwicklung des Bauvolumens ging die Fertigstellung von über 4.000 Wohnungen und Reihenhäusern einher.

# KURZFASSUNG

## Bauvolumen der GBV

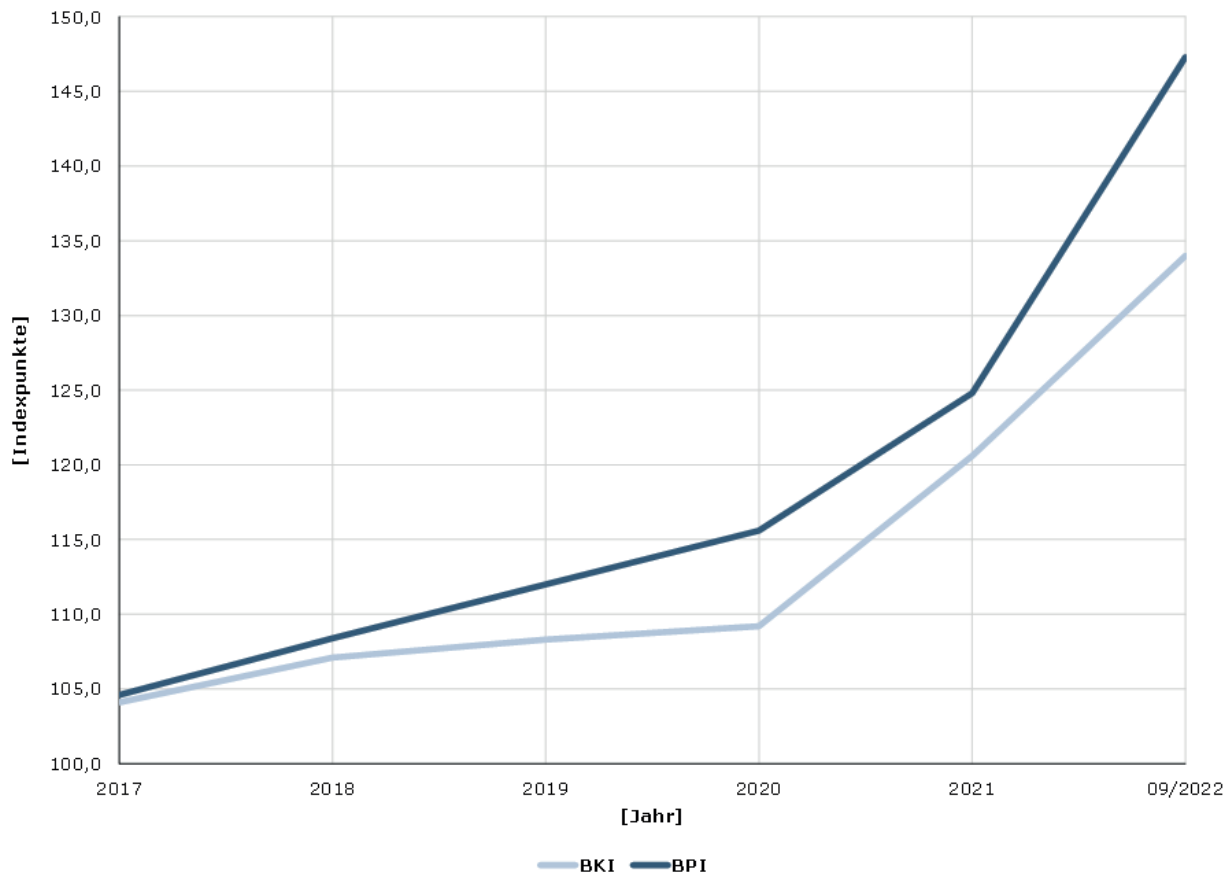


### Keine widmungswidrige Mittelverwendung feststellbar

Der BLRH unterzog 45 Förderprojekte mit einem Fördervolumen von rd. 36,10 Mio. Euro einer näheren Betrachtung. Dies erfolgte in Form von Vor-Ort-Belegprüfungen bei den GBV. Bei 18 Förderprojekten nahm er darüber hinaus Projektbesichtigungen vor. Dabei konnte der BLRH **keine widmungswidrige Verwendung** der gewährten Fördermittel durch die GBV feststellen.



## Entwicklung des Baukostenindex (BKI) sowie Baupreisindex (BPI)



### Wirksamkeit der Förderung nicht prüfbar

Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus bestand **keine verbindliche Förderstrategie auf Basis durchgängig messbarer Förderziele**. Weiters fehlten **umfassende Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen**. Hinzu kam, dass die Förderrichtlinien **keine spezifischen Nachweispflichten** der Fördernehmer betreffend die Zielumsetzung enthielten. Der BLRH wies darauf hin, dass das Land Burgenland über **keine fundierte systemtechnische Datengrundlage** mit den relevanten Informationen verfügte.

Der BLRH konnte daher die Wirksamkeit und die Effizienz der Förderung nicht abschließend beurteilen.

### Wohnbauförderung nach wie vor von hoher Bedeutung

Von 2020 bis 2022 stiegen die Baukosten sowie Baupreise im Wohnungs- und Siedlungsbau um rd. 23 Prozent bzw. rd. 27 Prozent. Eine ähnliche Entwicklung zeigte der 6-Monats-EURIBOR im Jahr 2022, der den Finanzierungen zugrunde lag.

Unter diesem Aspekt hob der BLRH die **Bedeutung der Wohnbauförderung** für den burgenländischen Wohnbau hervor. Dies betraf insbesondere die vom Land Burgenland und von den GBV angestrebte Sicherung von leistbarem Wohnraum.

## Fehlende Baukostenkontrolle

Im Zusammenhang mit der Sicherung von leistbarem Wohnraum waren vor allem die Baukosten entscheidend. Diese lagen der Mietkalkulation zugrunde und waren letztlich vom Mieter zu tragen.

Auf die Förderhöhe hatten die Baukosten allerdings keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Förderung war als **Flächenförderung** ausgestaltet, deren Höhe durch die Festlegung einer maximal förderbaren Wohnnutzfläche und fixe Fördersätze begrenzt war. Insbesondere nahm die Förderstelle **keine umfassenden Baukostenkontrollen** bei den Förderprojekten vor.

## Umsetzung von Empfehlungen und aktuelle Entwicklungen

Das Land Burgenland setzte zwischenzeitlich einige Empfehlungen des BLRH aus dem Jahr 2021 um. Dazu zählte etwa die organisatorische und personelle Trennung der Förderagenden von der Aufsicht über die GBV. Die personelle Ausstattung der Aufsichtsbehörde mit lediglich einer Bediensteten ermöglichte allerdings keine umfassende Aufsichtstätigkeit.

Im Jahr 2022 führte das Land Burgenland ein Bewertungs- bzw. Bepunktungssystem für Neubauprojekte ein. Dieses ermöglichte es, Förderanträge nach bestimmten Kriterien wie Kosten, Leistbarkeit, Ökologie, Lage, Erreichbarkeit sowie Vertragsgestaltung zu reihen. Der BLRH erkannte darin erste Ansätze einer zielorientierten Steuerung der Förderung.

Nach Ende der Sachverhaltserhebung durch den BLRH veröffentlichte das Land Burgenland im Jänner 2023 neue Förderrichtlinien. Diese führten zu wesentlichen Änderungen. Der BLRH führte keine Prüfung der neuen Förderrichtlinien durch. Da diese aber Auswirkungen auf die vom BLRH geäußerten Empfehlungen hatten, stellte er die wesentlichen Änderungen dar.

In finanzieller Hinsicht hob das Land Burgenland die Fördersätze um rd. 33 Prozent und die Einkommensgrenzen um rd. 15 Prozent an. Ebenso führte das Land Burgenland eine halbjährlich dekursive Verzinsung von 0,9 Prozent pro Jahr über eine Darlehenslaufzeit von 30 Jahren ein.

Eine neue Fördervoraussetzung bestand darin, dass Mieter eine Kaufoption gemäß den neuen Förderrichtlinien erhalten mussten. Der Verkaufspreis durfte maximal den anteiligen Grund- und Errichtungskosten der Wohneinheit entsprechen. Die GBV hatten bei der Kaufpreisberechnung das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einzuhalten. Die Kaufpreisberechnung gemäß Förderrichtlinien 2023 wich von diesen Bestimmungen ab.

## ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

### **Auf Basis seiner Feststellungen hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:**

- Das Förderziel für den gemeinnützigen Wohnbau sollte klar definiert und mit messbaren Zielwerten versehen werden. Auf dieser Grundlage sollte eine Förderstrategie erstellt werden.
- Es sollten umfassende Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen für den gemeinnützigen Wohnbau angestellt werden, wie etwa Erhebungen sowie Prognosen über den künftigen Wohnbedarf.
- Die Datenerfassung wäre zu erweitern. Dazu zählten insbesondere geplante, bewilligte und endabgerechnete Werte hinsichtlich Wohneinheiten, Nutzflächen, Grund-, Baukosten sowie Mieten.
- Die Datenqualität der Auswertungen der Förderstelle wäre zu verbessern. Zudem sollte die Förderstelle Datenqualitätschecks und ein regelmäßiges Förderreporting einführen sowie standardisierte Auswertungsmöglichkeiten implementieren.
- Vor dem Hintergrund der angestrebten Sicherung von leistbarem Wohnraum sollten die Baukosten in die Förderung verstärkt einbezogen werden. Dies könnte etwa durch eine entsprechende Gewichtung im Rahmen eines objektiven und transparenten Bewertungsmechanismus erfolgen. Zudem wären die Baukosten von der Förderstelle zu überprüfen, wobei die Baukostenkontrollen auch Belegprüfungen bei den Fördernehmern miteinschließen sollten.

### **Impressum**

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt, Zugang Waschstattgasse  
www.blrh.at, post@blrh.at  
Bildcredits: Pixabay  
Eisenstadt, Juni 2023