



Prüfungsbericht

Gemeinnützige Bauvereinigungen

**Widmungsgemäße Verwendung und
Wirksamkeit der Wohnbaufördermittel**

korrekt. sachlich. konsequent.
Vertrauen durch Kompetenz.

Auskünfte	Burgenländischer Landes-Rechnungshof Eisenstadt, Landhaus-Neu, Zugang Waschstattgasse
Post	A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Telefon	+43 2682 63066
E-Mail	post@blrh.at
Internet	https://www.blrh.at
Berichtstitel	Prüfung „Gemeinnützige Bauvereinigungen - Widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der Wohnbaufördermittel“ (GBV-Widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der Wohnbauförderung)
Berichtszahl	LRH-310-16/263-2023
Berichtsveröffentlichung	Juli 2023
Redaktion, Grafik Titelbild	Bgld. Landes-Rechnungshof https://pixabay.com

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abkürzungsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis.....	7
Glossar	8
Gemeinnützige Bauvereinigen.....	11
Widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der Wohnbaufördermittel	11
Kurzfassung.....	12
Zentrale Empfehlungen	17
Vorlage an den Landtag.....	18
Darstellung der Prüfungsergebnisse	18
Kenndatenfeld.....	19
Grundlagen.....	20
Prüfungsergebnis.....	23
BUNDESGESETZLICHE REGELUNGEN	23
1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.....	23
2 Aufsicht über GBV	25
LANDESGESETZLICHE REGELUNGEN.....	26
3 Bgld. Wohnbauförderungsgesetz	26
4 Zuständigkeiten	28
FÖRDERRICHTLINIEN.....	31
5 Allgemeines.....	31
6 Fördervoraussetzungen	32
7 Förderbare Wohnnutzfläche	33
8 Fördersätze	33
9 Darlehensbedingungen	36
10 Förderverfahren	36
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN	38
11 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen.....	38
12 Jahresabschlussprüfung	39
13 Wirtschaftliche Entwicklung und Kennzahlen	41
14 Internes Kontrollsystem und Compliance.....	47
FÖRDERUNGEN	51

15	Förderlisten	51
16	Zugesicherte und endabgerechnete Förderungen.....	53
17	Landeshaushalt	56
WIDMUNGSGEMÄSSE VERWENDUNG		58
18	Grundlagen	58
19	Dokumentation der Förderprojekte	58
20	Kostenschätzung und Endabrechnung	59
21	Belegprüfung und Projektbesichtigung	63
22	Behördengenehmigungen	63
WIRKSAMKEIT DER FÖRDERUNGEN		67
23	Förderziele und Förderstrategie.....	67
24	Baukosten	70
25	Lebenszykluskosten	71
26	Baustoff-Recycling.....	73
27	Vergabe	75
28	Auswirkung fehlender Förderungen.....	76
MIETE		82
29	Rechtsgrundlagen.....	82
30	Mietkalkulation.....	85
EIGENTUMSÜBERTRAGUNG		88
31	Rechtsgrundlagen.....	88
32	Verkaufslisten	90
33	Verkaufsdokumentation	91
AKTUELLE ENTWICKLUNGEN.....		97
34	Förderrichtlinien 2023.....	97
Schlussbemerkungen		101
Anlagen.....		105
	Anlage 1: Kenndatenfelder GBV.....	105
	Anlage 2: Förderverfahren gemäß Förderrichtlinien	109
	Anlage 3: Projektliste	110

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
Abteilung 9	Abteilung 9-EU, Gesellschaft und Förderwesen
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
Baudirektion	Abteilung 5-Baudirektion
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld. BauG	Bgld. Baugesetz
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz
Bgld. StrG	Bgld. Straßengesetz
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BKI	Baukostenindex
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BPI	Baupreisindex
B-Süd	B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
BVergG	Bundesvergabegesetz
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
CMS	Compliance-Management-System
COSO	Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission
d.h.	das heißt
Dir.	Direktor
DMSG	Denkmalschutzgesetz
EA	Endabrechnung
EBSG	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
EKZ	Energiekennzahlen
ELAK	Elektronischer Akt
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
etc.	et cetera
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate

EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge
f.	folgende
FB	Firmenbuch
ff.	fortfolgende
Finanzabteilung	Abteilung 3-Financen
FN	Firmenbuchnummer
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigungen (mit Sitz im Burgenland)
GBV-CGK	Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen
GenG	Genossenschaftsgesetz
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz
GGG	Gerichtsgebührengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GRVO	Gebarungsrichtlinienverordnung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GWG	Geringwertige Wirtschaftsgüter
HWB	Heizwärmebedarf
idgF.	in der geltenden Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
inkl.	inklusive
JGS	Justizgesetzsammlung
LADir	Landesamtsdirektor
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
mind.	mindestens
Mio.	Million
NE	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
OSG	Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
p.a.	per anno
PRVO	Prüfungsrichtlinienverordnung
RA	Rechnungsabschluss

RBV	Recycling-Baustoffverordnung
rd.	rund
Revisionsverband	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RL	Richtlinien
S.	Seite
t	Tonnen
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz
v.a.	vor allem
Vergabe-RL	Vergaberichtlinien
vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
WFG	BglD. Wohnbauförderungsgesetz
WFVO	BglD. Wohnbauförderungsverordnung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fördergegenstand.....	26
Abbildung 2: Fördernehmer und förderbare Maßnahmen	27
Abbildung 3: Aufbauorganisation der Abteilung 9 per 01.01.2022.....	29
Abbildung 4: Fördersätze 2018 bis 2022.....	35
Abbildung 5: Bauvolumen der GBV	45
Abbildung 6: Zugesicherte Förderdarlehen nach Bezirk.....	54
Abbildung 7: BKI und BPI von 2017 bis September 2022 (Basisjahr 2015)	70
Abbildung 8: Verteilung der Lebenszykluskosten von Gebäuden	72
Abbildung 9: Zeitpunkt der Förderzusicherung	77
Abbildung 10: Kosten mit und ohne Wohnbauförderung	79
Abbildung 11: 6-Monats-EURIBOR 2022 Zinssätze/Basis für Zinssätze	80
Abbildung 12: Zusammensetzung WGG-Miete	84
Abbildung 13: Kaufpreisermittlung.....	93
Abbildung 14: Barkaufpreisermittlung	94
Abbildung 15: Sondervariante Reihenhaus.....	95
Abbildung 16: Förderrichtlinien 2023	98

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Darlehenskonditionen.....	36
Tabelle 2: Konsolidierte Bilanz der GBV	41
Tabelle 3: Konsolidierte GuV der GBV.....	42
Tabelle 4: Ergebnisse der Gebarungsbereiche der GBV	43
Tabelle 5: Leerstandskosten der GBV	43
Tabelle 6: Arbeitnehmerstand der GBV	45
Tabelle 7: Fertigstellungen	46
Tabelle 8: Verwaltete Einheiten	46
Tabelle 9: Leerstandsquoten	46
Tabelle 10: Zugesicherte Förderprojekte	53
Tabelle 11: Zugesicherte Förderdarlehen	53
Tabelle 12: Zugesicherte Neubau- und Sanierungsdarlehen	53
Tabelle 13: Zugesichertes durchschnittliches Förderdarlehen je Förderprojekt.....	54
Tabelle 14: Endabgerechnete Förderprojekte	55
Tabelle 15: Tatsächlich endabgerechnetes Fördervolumen	55
Tabelle 16: Förderausgaben gemäß RA	57
Tabelle 17: Eigentumsübertragungen.....	91
Tabelle 18: Kündigungsregelung Förderrichtlinien 2023.....	99

Glossar

Eine **Annuität** ist die von Zinssatz und Laufzeit abhängige jährliche Zahlungsgröße. Dadurch wird ein Darlehensbetrag während der Darlehenslaufzeit einschließlich Zinsen getilgt. Sie ist die Summe aus Tilgung und Zinsen.

Das **Basisjahr** ist in der Statistik für die Berechnung von Indexwerten erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Jahreszahl, der als Bezugswert meist 100 zugeordnet wird.

Baukostenindizes bestehen für die Bausparten Wohnhaus- und Siedlungsbau sowie Straßen- und Brückenbau. Sie veranschaulichen die Entwicklung der Kosten, die den Bauunternehmen bei der Ausführung von Bauleistungen durch Veränderung der Kostengrundlagen entstehen. Die Baukostenindizes dienen beispielsweise als Bewertungsgrundlage für Verträge mit Wertsicherungsklauseln.

Der **Baupreisindex** erfasst vierteljährlich das Preisniveau einschlägiger Bauprojekte aus allen Bundesländern. Dies, indem die Marktpreise für repräsentative Einzelleistungen des Hoch- und Tiefbaus beobachtet bzw. ausgewertet werden. Somit gibt der Baupreisindex Auskunft über die Entwicklung der tatsächlichen Preise, die der Bauherr für die Bauarbeiten bezahlt. Er dient v.a. der Berechnung der realen Veränderung von Bauproduktionswerten.

Betreubares Wohnen ist eine Wohnform, die in Zusammenhang mit Wohnheimen steht. Die Wohnnutzfläche darf dabei eine bestimmte Größe nicht überschreiten (z.B. für eine Person maximal 51 m²). Ab zehn Wohneinheiten ist verpflichtend ein Gemeinschaftsraum im Ausmaß von 45 m² zu errichten.

Der **EURIBOR** steht für Euro Interbank Offered Rate. Der Euribor bezeichnet die durchschnittlichen Zinssätze, zu denen viele europäische Banken einander Anleihen in Euro gewähren. Dabei gelten verschiedene Laufzeiten von einer Woche bis zu 12 Monaten.

Der **Finanzierungsbeitrag** (auch Baukosten- oder Grundkostenbeitrag genannt) ist von Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten bei Abschluss des Mietvertrags an die gemeinnützigen Bauvereinigungen zu zahlen. Er stellt einen Beitrag zur Finanzierung des Bauvorhabens dar. Die Höhe des Finanzierungsbeitrags ist u.a. von der Objektgröße abhängig. Ebenso können die Wohnbauförderungsgesetze der Länder Regelungen zur Berechnung des Finanzierungsbeitrags enthalten.

Die **förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche)** ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich eines Wintergartens abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone, Terrassen, Loggien sowie für berufliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung, Keller- und Dachbodenräume, die nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sind nicht zu berücksichtigen.

Ein **gefördertes Objekt (Förderprojekt)** ist ein Gebäude oder eine Wohnung. Dieses wird mit Mitteln der Wohnbauförderung gefördert, wobei das Förderdarlehen noch nicht vollständig zurückgezahlt ist oder noch Annuitäten- oder Zinszuschüsse geleistet werden. Das geförderte Objekt dient zudem zur Abdeckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs des Fördernehmers oder Mieters (Nutzungsberechtigten) und ihm nahestehender Personen.

Der **Gemeinnützige Wohnbau** umfasst gemäß Förderrichtlinien des Landes Burgenland die Errichtung und Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen sowie Wohnheimen.

Beim **Generationenwohnen** werden die Sonderwohnformen Betreubares Wohnen und Junges Wohnen in Kombination errichtet.

Zum **Gruppenwohnbau** gehören mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und in geschlossener Bauweise auf einem Grundstück errichtet werden.

Unter **Junges Wohnen** (auch Starterwohnungen genannt) sind reine Mietwohnungen zu verstehen, bei denen sowohl die Wohnnutzfläche (maximal 55 m²) als auch die Nettomiete festgelegt sind. Letztere darf den Betrag von 5 Euro pro m², angepasst an den Verbraucherpreisindex, nicht übersteigen.

Eine **ÖNORM** ist eine nationale Norm, die von Austrian Standards International veröffentlicht wird. Die gesetzliche Grundlage für die Arbeiten von Austrian Standards International bildet das Normengesetz 2016 (BGBl. I Nr. 153/2015 idgF.).

Reihenhäuser sind höchstens zweigeschossige, mit Keller dreigeschossige Wohnhäuser mit mindestens drei unabhängig voneinander und nur von außen begehbaren Wohnungen, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden.

Ein **Schadstoff** ist ein Stoff, der entweder selbst oder im Zusammenwirken mit anderen Stoffen oder durch seine Abbauprodukte oder Emissionen Mensch oder Umwelt schädigen oder beeinträchtigen oder zu einer Wertminderung bzw. Nutzungseinschränkung von Bauwerken führen kann. Schadstoffe sind v.a. asbesthaltige Materialien wie Asbestzement, Spritzasbest, Nachtspeicheröfen sowie asbesthaltige Bodenbeläge.

Ein **Störstoff** ist ein Material, das die vorgesehene Behandlung oder einen Behandlungsschritt verhindert oder erschwert. Dazu gehören etwa Fassadenkonstruktionen, Abdichtungen sowie gipshaltige Baustoffe.

Ein **Wohnheim** dient zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses bestimmter Personengruppen. Dazu zählen beispielsweise betagte, betreuungs- oder pflegebedürftige Menschen, jugendliche Arbeitnehmer, Lehrlinge, Schüler und Studenten.

Eine **Wohnung** ist eine zur ganzjährigen Benützung durch Menschen geeignete, baulich in sich abgeschlossene Einheit, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC sowie Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Ausstattung zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht.

Gemeinnützige Bauvereinigungen

Widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der Wohnbaufördermittel

Kurzfassung



Kurzfassung

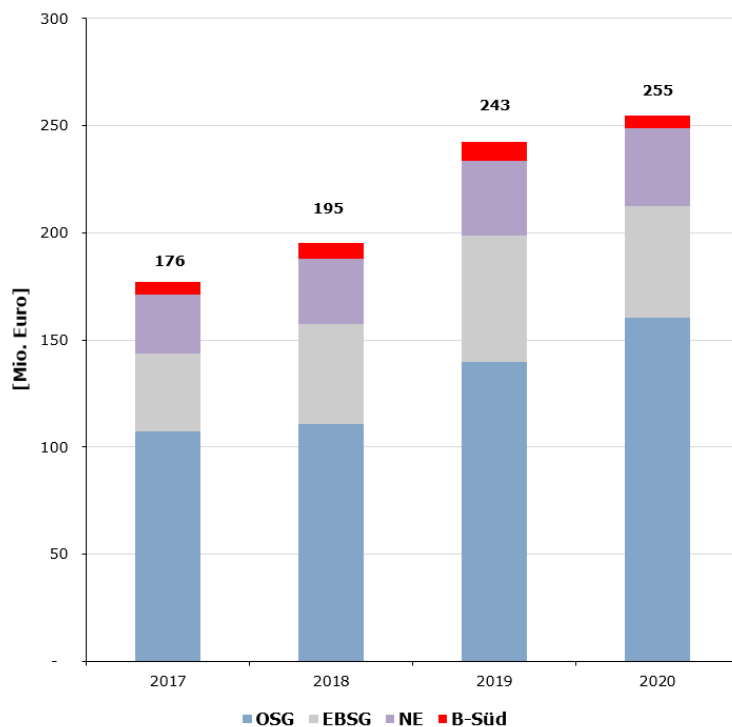
Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) beleuchtete die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der den vier burgenländischen Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) von 2017 bis 2020 gewährten Wohnbaufördermittel. Dazu zählten die B-Süd, EBSG, NE und OSG. Von der Prüfung war auch das Land Burgenland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

Förder- und Bauvolumen

Auf Basis des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes konnten Förderungen auf verschiedene Art gewährt werden. Dazu zählten insbesondere Förderdarlehen, Zins- und Annuitätenzuschüsse sowie Wohnbeihilfen.

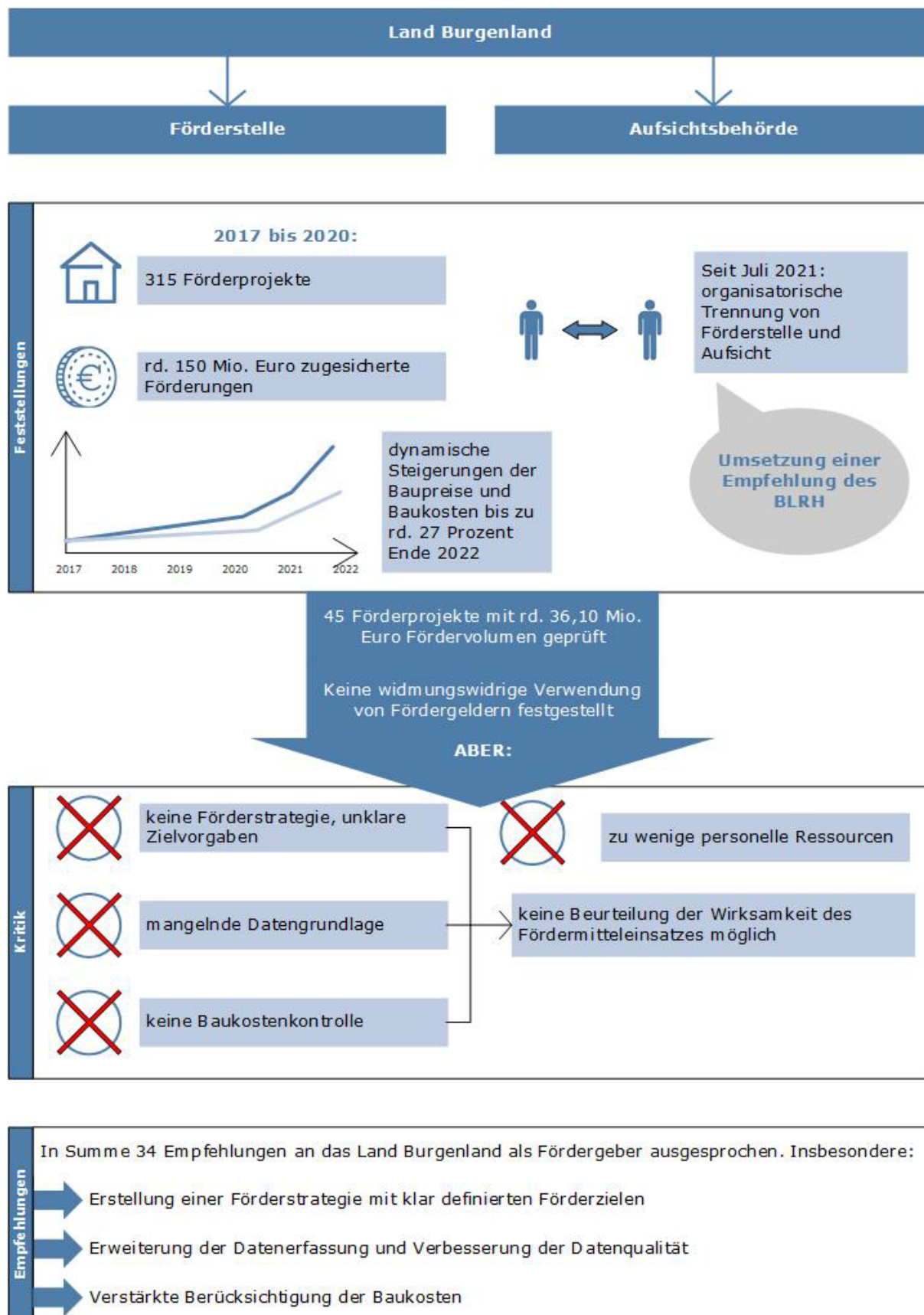
Die Bgld. Landesregierung bewilligte den GBV in den Jahren 2017 bis 2020 **Förderdarlehen** von rd. 150,23 Mio. Euro für 315 Förderprojekte. Davon dienten rd. 140,58 Mio. Euro (rd. 94 Prozent) der Finanzierung von Neubauten. Die übrigen rd. 9,65 Mio. Euro (rd. 6 Prozent) waren für Sanierungen vorgesehen.

Gemäß den Rechnungsabschlüssen des Landes Burgenland der Jahre 2017 bis 2020 betragen die Förderausgaben an GBV rd. 170,58 Mio. Euro. Diese Ausgaben beinhalteten auch Tranchenzahlungen von Förderdarlehen, deren Zusicherung vor dem Jahr 2017 erfolgte. (Unterabschnitte 16 und 17)



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. (Unterabschnitt 13)

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH



Quelle: Land Burgenland, GBV; Darstellung: BLRH

Verwendung der Fördermittel

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. (Unterabschnitt 21)

Wirksamkeit der Förderung und Datengrundlage

Wie der BLRH bereits in seinem Prüfungsbericht „*Gemeinnütziger Wohnbau, Förderung und Aufsicht*“ vom Februar 2021 feststellte, bestand für die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus **keine verbindliche Förderstrategie auf Basis durchgängig messbarer Förderziele**.

Ein direkter Zusammenhang zwischen dem in den Förderrichtlinien definierten Förderziel und den einzelnen Förderkriterien war nur bedingt herstellbar. Weiters **fehlten umfassende Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen**. Hinzu kam, dass die Förderrichtlinien **keine spezifischen Nachweispflichten** der Fördernehmer betreffend die Zielumsetzung enthielten.

Strategische Entscheidungen erforderten eine fundierte systemtechnische Datengrundlage. Dazu zählten vor allem ganzheitliche Informationen über die Förderprojekte wie etwa Wohneinheiten, Nutzflächen, Grund-, Baukosten, Bauzeitraum sowie deren Bewilligungsstand. Diese Daten waren auch Voraussetzung für analytische Prüfungshandlungen. Das Land Burgenland verfügte über **keine entsprechende systemtechnische Datengrundlage**. Die Informationen waren im Wesentlichen auf die einzelnen Förderprojekte beschränkt und zum Teil lückenhaft sowie inkonsistent.

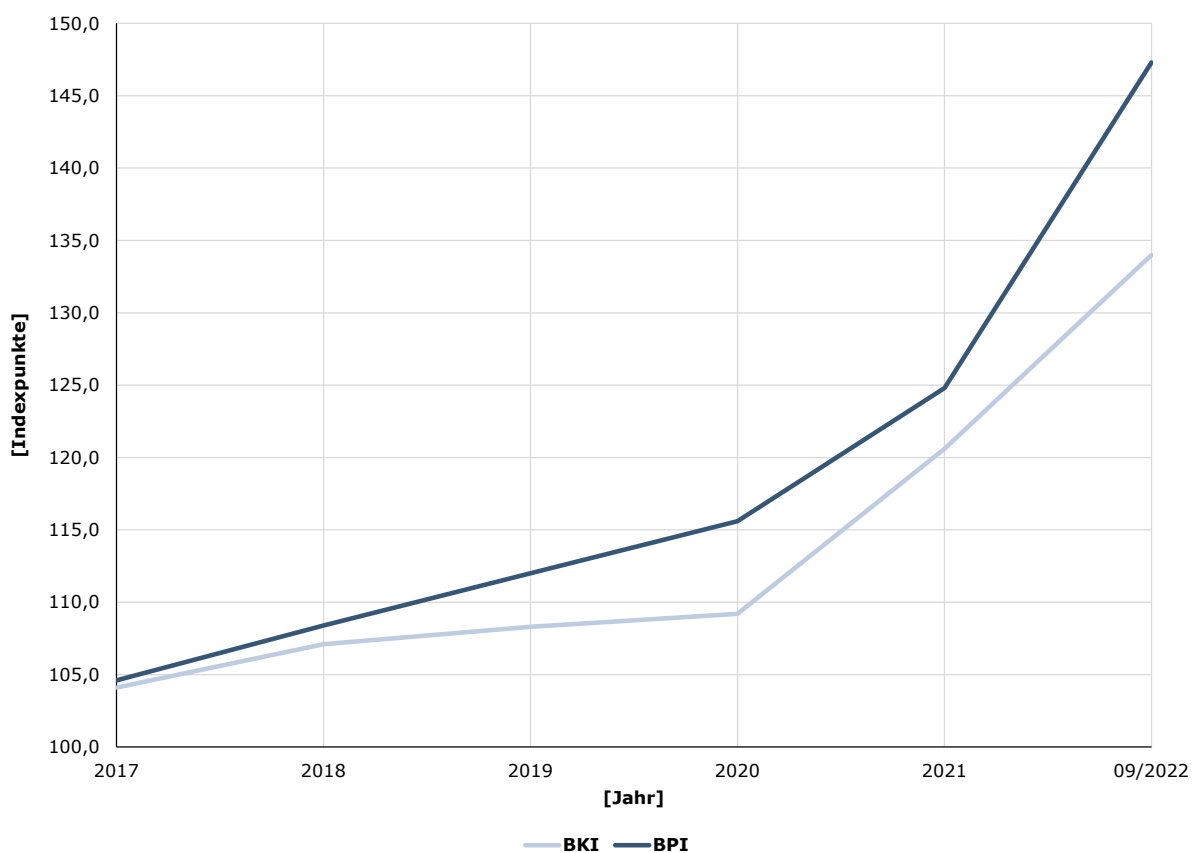
Der BLRH konnte daher die **Wirksamkeit und die Effizienz der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus von 2017 bis 2020 nicht abschließend** beurteilen. (Unterabschnitte 16 und 23)

Wohnbauförderung 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. Dieser war bis Mai 2022 negativ und lag deutlich unter den Fixzinsen der Wohnbauförderung. Im November 2022 betrug der 6-Monats-EURIBOR hingegen über 2 Prozent und überschritt damit die höchste Zinsstufe des Förderdarlehens. Bis zum Dezember 2022 vergrößerte sich dieser Abstand.

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. (Unterabschnitte 24 und 28)

Entwicklung des Baukostenindex (BKI) sowie Baupreisindex (BPI)



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

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. (Unterabschnitte 20 und 24)

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. (Unterabschnitte 4, 23 und 34)

Zentrale Empfehlungen

Auf Basis seiner Feststellungen hob der BLRH von seinen **insgesamt 34 Empfehlungen** an das Land Burgenland 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. (Unterabschnitt 23)
- Es sollten umfassende Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen für den gemeinnützigen Wohnbau angestellt werden, wie etwa Erhebungen sowie Prognosen über den künftigen Wohnbedarf. (Unterabschnitt 23)
- Die Datenerfassung wäre zu erweitern. Dazu zählten insbesondere geplante, bewilligte und endabgerechnete Werte hinsichtlich Wohneinheiten, Nutzflächen, Grund-, Baukosten sowie Mieten. (Unterabschnitt 15)
- Die Datenqualität der Auswertungen der Förderstelle wäre zu verbessern. Zudem sollte die Förderstelle Datenqualitätschecks und ein regelmäßiges Förderreporting einführen sowie standardisierte Auswertungsmöglichkeiten implementieren. (Unterabschnitt 16)
- 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. (Unterabschnitte 23 und 24)

Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 8 Bgld. LRHG unverzüglich nach Abschluss einer Prüfung das Ergebnis dem Bgld. Landtag, der antragstellenden und der geprüften Stelle sowie der Bgld. Landesregierung in einem schriftlichen Bericht zur Kenntnis zu bringen.

Das vorliegende Prüfungsergebnis behandelt alle aus Sicht des BLRH wesentlichen Sachverhalte. Der BLRH berät die geprüfte Stelle durch seine Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfungsberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stellen die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter zu verbessern.

Darstellung der Prüfungsergebnisse

Das Prüfungsergebnis ist in thematische Abschnitte gegliedert (z.B. **BUNDESGESETZLICHE REGELUNGEN**). Jeder Abschnitt ist in Unterabschnitte gegliedert (z.B. **1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**). Diese beinhalten die jeweils überprüften Faktenkreise. Den **Endziffern** der Unterabschnitte ist dabei folgende Bedeutung zugeordnet:

- 1.1 Sachverhaltsdarstellung
- 1.2 Beurteilung durch den BLRH
- 1.3 Stellungnahme der geprüften Stelle
- 1.4 Gegenäußerung des BLRH (optional)

Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für alle geschlechtlichen Identitäten.

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

Kenndatenfeld

Gemeinnütziger Wohnbau - Förderung im Burgenland 2017 bis 2020			
Gesetzliche Grundlagen	Bis 31.08.2018: Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005 (LGBl. Nr. 1/2005 idGF.) Ab 01.09.2018: Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 - Bgld. WFG 2018 (LGBl. Nr. 60/2018 idGF.)		
Fördergeber	Land Burgenland		
Genehmigung	Bgld. Landesregierung		
Förderabwicklung	Bis Juni 2021: Abteilung 3-Finzen, Hauptreferat Wohnbauförderung Ab Juli 2021: Abteilung 9-EU, Gesellschaft und Förderwesen, Hauptreferat Wohnbauförderung		
GBV mit Sitz im Burgenland	B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (B-Süd) Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (EBSG) Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (NE) Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (OSG)		
Zugesicherte Förderungen	GBV	Projekte	Betrag
		[Anzahl]	[Mio. Euro] [%]
	OSG	240	105,12 70
	EBSG	38	24,64 16
	NE	32	13,60 9
	B-Süd	5	6,87 5
	Summe	315	150,23 100
Endabgerechnete Förderungen	GBV	Projekte	Betrag
		[Anzahl]	[Mio. Euro] [%]
	OSG	229	93,56 60
	EBSG	45	29,80 19
	NE	65	24,75 16
	B-Süd	6	7,63 5
	Summe	345	155,74 100
Förderausgaben an GBV	Rechnungsabschlüsse 2017 bis 2020	Betrag	Verteilung
		[Mio. Euro]	[%]
	Neubaudarlehen	160,63	94
	Sanierungsdarlehen	9,94	6
	Summe Darlehen an GBV	170,58	100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Grundlagen

Prüfungsgegenstand

Der BLRH überprüfte die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der den vier Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Sitz im Burgenland von 2017 bis 2020 gewährten Wohnbaufördermittel.

Rechtliche Grundlagen

Der Prüfung lagen die §§ 2, 4, 5 und 6 Bgld. LRHG zugrunde.

Prüfungsanlass

Die Prüfung war eine Antragsprüfung gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 iVm. § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG. Den Antrag brachte der Landtagsklub der GRÜNEN beim BLRH im September 2021 ein.

Geprüfte Stellen

Geprüfte Stellen waren folgende vier Gemeinnützige Bauvereinigungen mit Sitz im Burgenland (**GBV**):

- B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (**B-Süd**),
- Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (**EBSG**),
- Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (**NE**) sowie
- Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (**OSG**).¹

Die Prüfung umfasste ebenso das Land Burgenland als Förderstelle und Aufsichtsbehörde der GBV.

Prüfungsziele

Die Prüfung war eine Förderprüfung. Im Fokus standen die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der den GBV in den Jahren 2017 bis 2020 gewährten Wohnbaufördermittel.

Prüfungsnichtziele

Nichtziele der Prüfung waren

- vertiefte Projektprüfungen wie etwa bautechnische Begutachtungen,
- die Wohnungsvergaben,
- die Förderwürdigkeit der Mieter,
- die Darlehensrückführungen sowie
- mangels Prüfungsbefugnis die Gebarung der GBV.

¹ FN 79439 y, FN 125242 f, FN 127940 y und FN 126479 z.

Überprüfter Zeitraum

Der überprüfte Zeitraum erstreckte sich vom 01.01.2017 bis 31.12.2020. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses Zeitraumes bezog der BLRH nach Erfordernis in die Prüfungshandlungen mit ein.

Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste folgende Prüfungshandlungen:

- Einsichtnahme in Unterlagen,
- Befragungen und Einholung schriftlicher Auskünfte,
- Objektbesichtigungen,
- Einschau an Ort und Stelle,
- Plausibilisieren,
- Nachvollziehen sowie
- analytische Prüfungshandlungen.

Prüfungsablauf

(1) Der BLRH informierte die GBV im Dezember 2021 über

- die gesetzlichen Grundlagen der Prüfung,
- die Prüfungsziele,
- die Prüfungsbefugnisse des BLRH,
- den Prüfungsablauf sowie
- die Pflichten der geprüften Stellen.

In weiterer Folge leitete der BLRH die Prüfung bei den GBV und beim Land Burgenland ein. Die Sachverhaltserhebung endete im Dezember 2022.

(2) Im Februar 2023 führte der BLRH Schlussbesprechungen mit den GBV und dem Land Burgenland durch. Daran nahmen die jeweilige Geschäftsleitung bzw. Vertreter der Stabsstelle Präsidium, der Förderstelle sowie der Aufsichtsbehörde teil.

(3) Der BLRH übermittelte das vorläufige Prüfungsergebnis gemäß § 7 Bgld. LRHG an die geprüften Stellen im März 2023. Die Stellungnahmefrist endete im Mai 2023.

Vollständigkeitserklärung

Die geprüften Stellen gaben eine Vollständigkeitserklärung ab. Darin bestätigten sie, *„dass der Bgld. Landes-Rechnungshof sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß erhalten hat.“*

Stellungnahme

Das Land Burgenland und die OSG nahmen zum vorläufigen Prüfungsergebnis Stellung. Die Stellungnahmen langten beim BLRH fristgerecht ein. Der BLRH berücksichtigte die berichtsrelevanten bzw. zuordenbaren Aspekte in den einzelnen Unterabschnitten.

Sonstiges

- (1) Der Prüfungsantrag referenzierte auf den Prüfungsbericht des BLRH „*Gemeinnütziger Wohnbau Förderung und Aufsicht*“ vom Februar 2021 (**Vorbericht**). Dieser bildete einen integrierenden Bestandteil der Prüfung. Die Empfehlungen des Vorberichts hielt der BLRH weiterhin aufrecht.
- (2) Der BLRH hatte bei seinen Prüfungsberichten geeignete Vorkehrungen zur Wahrung des Datenschutzes treffen. Dies betraf auch berechnigte Geheimhaltungsinteressen wie v.a. Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse. Daher nahm der BLRH bei bestimmten Berichtsteilen, insbesondere jenen zur nachträglichen Eigentumsbegründung, Anonymisierungen vor.
- (3) Im Rahmen der gegenständlichen Förderprüfung gemäß § 2 Abs. 1 Z 5 Bgld. LRHG war die Prüfkompetenz des BLRH im Vergleich zu einer Gebarungsprüfung eingeschränkt. Die Prüfbefugnisse des BLRH betrafen bei den GBV nur jene Bereiche, die in Zusammenhang mit der Wohnbauförderung standen. In Folge divergierender Rechtsauffassungen legten die GBV dies unterschiedlich aus. Insbesondere verwiesen sie auf die jährlichen Gebarungsprüfungen durch den Revisionsverband. Die entsprechenden Revisionsberichte stellten die GBV zur Verfügung. Diese bezog der BLRH in seine Prüfungshandlungen ein.
- (4) Der BLRH hob die konstruktive Zusammenarbeit mit den geprüften Stellen hervor.
- (5) Soweit nicht ausdrücklich angegeben, enthalten die im Bericht angeführten Geldbeträge keine Umsatzsteuer.

Prüfungsergebnis

BUNDESGESETZLICHE REGELUNGEN

1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

1.1 (1) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz² (**WGG**) enthielt Bestimmungen zu gemeinnützigen Bauvereinigungen (**GBV**), die sowohl die inneren als auch die äußeren Rechtsverhältnisse derselben regelten. Erstere betrafen beispielsweise den Grundsatz der Vermögensbindung. Letztere regelten das Verhältnis zwischen GBV und den jeweiligen Mietern. Für die Gesetzgebung waren der Bund und für die Vollziehung des WGG die Länder zuständig.

Sofern eine Bauvereinigung die im WGG vorgesehenen Bedingungen erfüllte, war sie von der zuständigen Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen. Das war die Landesregierung jenes Bundeslandes, in dem die Bauvereinigung ihren Sitz hatte.

Eine GBV konnte in Form einer Aktiengesellschaft (**AG**), einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (**GmbH**) oder als Genossenschaft organisiert sein.

GBV hatten durch ihre Tätigkeit im Wohnungs- und Siedlungswesen dem Gemeinwohl zu dienen, ihr Vermögen für die Erfüllung dieser Aufgaben zu verwenden sowie ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.

Aufgrund des WGG waren GBV vom Geltungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen und von der Ertragssteuer befreit. Diesen Vorteilen standen einschränkende Vorgaben des WGG gegenüber, welche die Gemeinnützigkeit sicherstellen sollten.³

(2) Die Entgelttrichtlinienverordnung (**ERVO**)⁴ legte Bestimmungen für die Berechnung der Miet- bzw. Kaufpreise fest.

Ebenso legte die Gebarungsrichtlinienverordnung (**GRVO**)⁵ Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung von GBV fest.

(3) Weitere Vorgaben betrafen insbesondere den Grundsatz der Kostendeckung, den Grundsatz der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie den Grundsatz der Vermögensbindung bzw. Vermögenswidmung.⁶

² BGBl. Nr. 139/1979 idgF.

³ Insbesondere bezüglich der Anerkennung und des Geschäftsbetriebs.

⁴ BGBl. Nr. 924/1994 idgF.

⁵ BGBl. Nr. 523/1979 idgF.

⁶ Vgl. Grundbichler, Gemeinnützige Bauvereinigungen (2014), Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.

Das WGG enthielt detaillierte Bestimmungen über die Festlegung der Miet- bzw. Kaufpreise für Wohnobjekte von GBV. Bei der Ermittlung derselben hatten sich GBV am **Grundsatz der Kostendeckung**⁷ zu orientieren. Das bedeutete, die Miete durfte nicht höher, aber auch nicht niedriger sein, als die Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Bauobjekts, angemessene Kosten der Wirtschaftsführung der GBV sowie die notwendige Bildung von Rücklagen. Die Beurteilung der Kostendeckung erfolgte gesondert für jede Baulichkeit. Regelungen über die Miete bzw. Kaufpreisbildung bei Eigentumsübertragung fanden sich im WGG, der ERVO und der GRVO.

Die gesetzlichen Bestimmungen sahen bestimmte Durchbrechungen des Grundsatzes der Kostendeckung vor, damit eine GBV Eigenkapital aufbauen konnte. Dieses Eigenkapital diene zur Risikoabdeckung und für weitere Investitionen in den gemeinnützigen Wohnbau.

Eine Durchbrechung des Grundsatzes der Kostendeckung stellten beispielsweise Pauschalbeträge dar. Die ERVO bestimmte, dass zur Deckung bestimmter Kosten Pauschalbeträge anstelle der tatsächlich nachgewiesenen Kosten der GBV verrechnet werden durften. Andere Beispiele waren die Eigenmittelverzinsung, wenn eine GBV Eigenmittel zur Finanzierung einer Baulichkeit einsetzte.

Der **Grundsatz der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit** war in § 23 WGG normiert. Dieses Effizienzgebot spiegelte sich in zahlreichen Einzelnormen des WGG sowie in der ERVO und GRVO wider. Beispiele waren die Angemessenheit der Bau- und Grundstückskosten⁸, die Angemessenheit der Fremdmittelzinsen⁹, die Angebotseinholung¹⁰ oder im Bereich der Verwaltung die Angemessenheit der Geschäftsführung¹¹ oder des Sachaufwandes.¹²

Gemäß dem **Grundsatz der Vermögensbindung bzw. Vermögenswidmung** sollte das erwirtschaftete Eigenkapital im Sinne eines Generationenausgleichs auf Dauer für bestehende und zukünftige Wohnungsnutzer im gemeinnützigen Wohnbau erhalten bleiben.¹³

Die Bestimmungen zur Vermögensbindung besagten, dass Eigenkapital von GBV vornehmlich für die Errichtung und die Verwaltung von Wohneinheiten eingesetzt werden sollte.¹⁴ Sie bezogen sich beispielsweise auf die Gewinnausschüttungsbeschränkung¹⁵ sowie auf die Zustimmungspflichten der Landesregierung bei Erwerbs-, Einbringungs- und Umgründungsvorgängen¹⁶. Im Falle der Auflösung der GBV bestimmte das WGG, dass das nach Rückzahlung der Anteile verbleibende Restvermögen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden war.

⁷ Vgl. § 13 Abs. 1 WGG.

⁸ Vgl. §§ 1 bis 4 ERVO.

⁹ Vgl. § 13 ERVO.

¹⁰ Vgl. § 6b GRVO.

¹¹ Vgl. § 2 Abs. 1 GRVO.

¹² Vgl. § 4 GRVO.

¹³ Vgl. § 1 Abs. 3 WGG.

¹⁴ Vgl. § 7 Abs. 1 WGG.

¹⁵ Vgl. § 10 Abs. 1 Satz 1 WGG.

¹⁶ Vgl. § 10a WGG.

Gemäß dem Grundsatz der Vermögenswidmung hatten GBV ihren Errichtungstätigkeiten mit den damit verbundenen Vermögens- bzw. Eigenkapitaleinsätzen fortwährend nachzukommen.

2 Aufsicht über GBV

2.1 (1) Die gesamte Geschäftsführung von GBV unterlag der behördlichen Überwachung. Als Aufsichtsbehörde fungierte jene Landesregierung, in deren Bundesland eine GBV ihren Sitz hatte. Nach WGG war sie im Rahmen ihres Aufsichtsrechts berechtigt,

- in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen,
- die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen sowie
- Berichte zu einzelnen Geschäftsfällen einzuholen.

Die Landesregierung konnte den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband (**Revisionsverband**) mit der Durchführung dieser Prüfungstätigkeiten beauftragen. Ebenso konnte sie andere Sachverständige heranziehen.

(2) Das Land Burgenland war im überprüften Zeitraum Aufsichtsbehörde über die vier GBV. (vgl. Unterabschnitt 4)

(3) Die Landesregierung war ermächtigt, die Abstellung von festgestellten Mängeln bei einer GBV anzuordnen. Die Landesregierung hatte die Behebung derselben mit Bescheid aufzutragen und allenfalls gemäß Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991¹⁷ durchzusetzen, wenn die GBV solchen Anordnungen nicht nachkam. Falls auch diese Maßnahmen nicht zielführend waren, hatte die Landesregierung die Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu entziehen.

Darüber hinaus war die Landesregierung berechtigt, Prüfungen der GBV durchzuführen.

¹⁷ BGBl. Nr. 53/1991 idgF. Demnach konnte die Vollstreckungsbehörde beispielsweise durch Geldstrafen oder einstweilige Verfügungen Bescheide zwangsweise durchsetzen.

LANDESGESETZLICHE REGELUNGEN

3 Bgld. Wohnbauförderungsgesetz

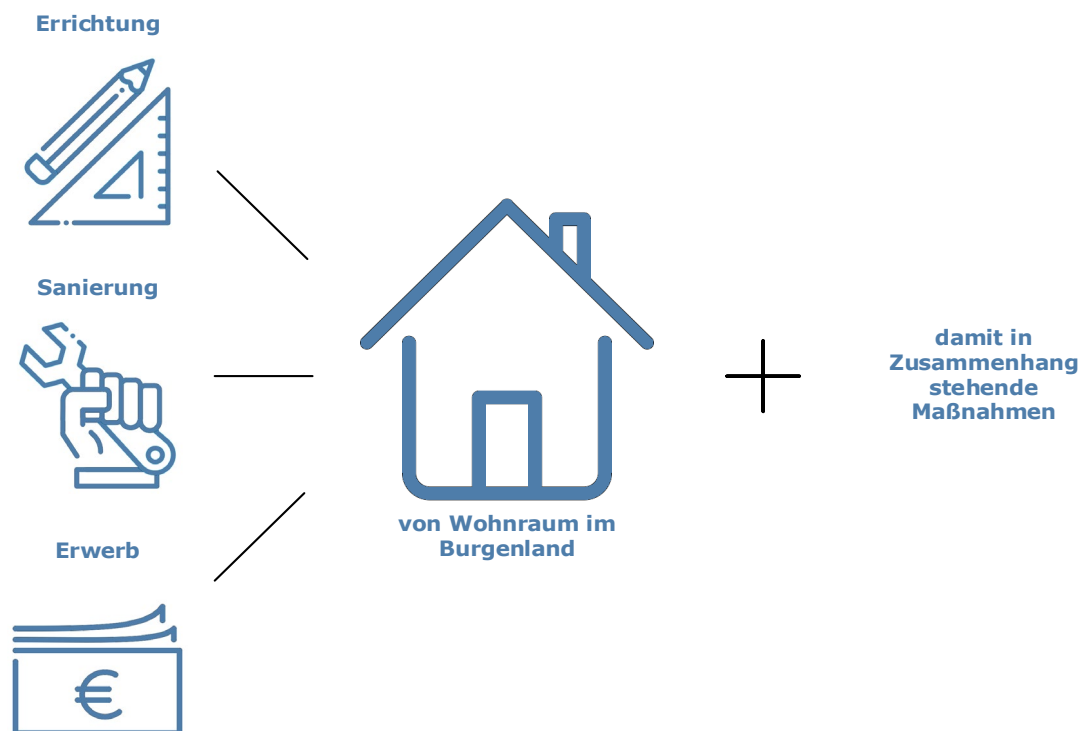
3.1 (1) Das Bgld. Wohnbauförderungsgesetz (**WFG**) bildete die gesetzliche Grundlage für die Wohnbauförderung im Burgenland. Von Jänner 2005 bis August 2018 galt das Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 2005¹⁸ (**WFG 2005**). Die Bgld. Landesregierung beschloss ergänzend dazu die Bgld. Wohnbauförderungsverordnung 2005¹⁹ (**WFVO 2005**). Diese trat ebenfalls im August 2018 außer Kraft.

Seit September 2018 war das Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 2018²⁰ (**WFG 2018**) in Kraft. Dieses legte im Gegensatz zum WFG 2005 die Grundsätze der Förderung fest. Nähere Bestimmungen waren in Richtlinien festgelegt. Dadurch sollte „[...] auf sich rasch ändernde Rahmenbedingungen (z.B. Umweltstandards) schneller [...]“ reagiert werden können.²¹

Sofern nicht anders angegeben, bezog sich der BLRH im Nachfolgenden sowohl auf das WFG 2005 als auch auf das WFG 2018.

(2) Der im WFG definierte Fördergegenstand umfasste folgende Bereiche:

Abbildung 1: Fördergegenstand



Quelle: WFG 2018; Darstellung: BLRH

¹⁸ LGBl. Nr. 1/2005 idgF.

¹⁹ LGBl. Nr. 20/2005 idgF.

²⁰ LGBl. Nr. 60/2018 idgF.

²¹ Vgl. Regierungsvorlage 1385, XXI. Gesetzgebungsperiode.

Die Förderungen konnten auf drei verschiedene Arten gewährt werden:

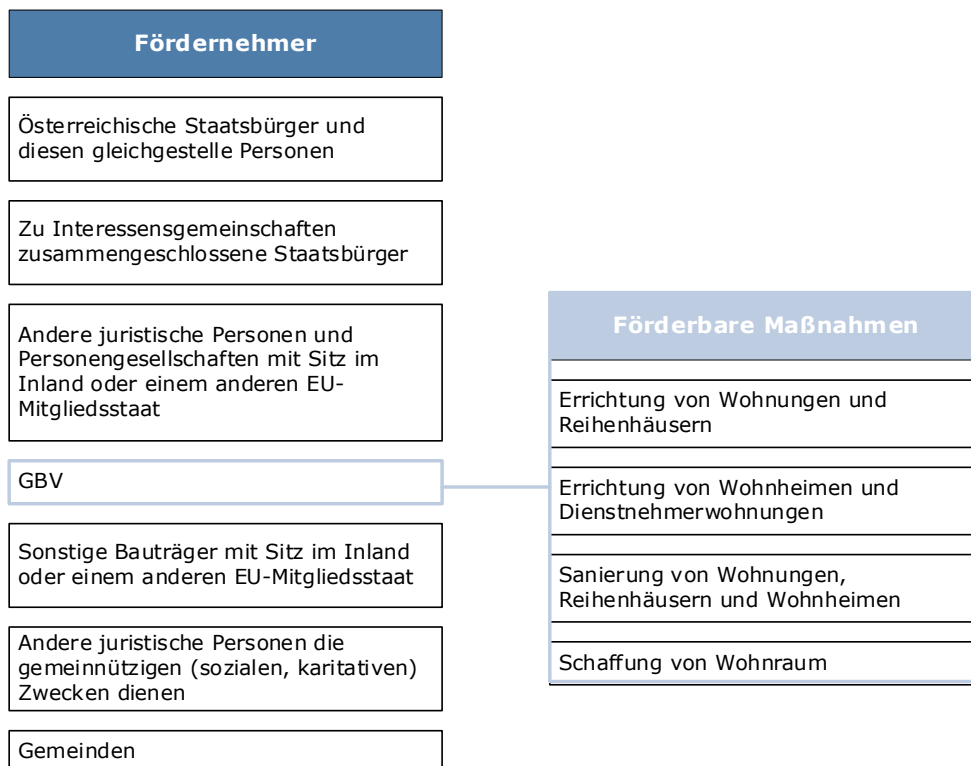
- Förderdarlehen,
- Zinsen-, Annuitätenzuschüsse oder sonstige Zuschüsse sowie
- Wohnbeihilfen.

(3) Die Aufbringung der Mittel für die Wohnbauförderung erfolgte neben Haushaltsmitteln des Landes durch Zweckzuschüsse des Bundes, durch Rückflüsse aus Fördermitteln sowie durch Erträge aus Fördermitteln.

(4) Das WFG sah verschiedene Fördernehmer vor. Ebenso legte das WFG je Fördernehmer fest, für welche Maßnahmen eine Förderung gewährt werden konnte.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Fördernehmer mit den förderbaren Maßnahmen speziell für GBV:

Abbildung 2: Fördernehmer und förderbare Maßnahmen



Quelle: WFG 2018; Darstellung: BLRH

(5) Förderdarlehen waren zu Gunsten des Landes Burgenland im Grundbuch grundsätzlich im ersten Rang sicherzustellen. Sofern eine sofortige Eintragung eines solchen Pfandrechts nicht möglich oder zweckmäßig war, konnte das Land Burgenland auch eine zwischenzeitige Sicherstellung akzeptieren. Eine solche bestand bereits auf Grund einer Treuhanderklärung eines Notars oder eines Rechtsanwalts.

(6) Weitergehende Regelungen über die Wohnbauförderung waren in Richtlinien festzulegen (**Förderrichtlinien**). Diese waren von der Bgld. Landesregierung zu erlassen. Sie hatten v.a. Bestimmungen zu folgenden Punkten zu enthalten:

- Förderhöhe,
- Verpflichtungen des Fördernehmers,
- notwendige Nachweise und Unterlagen,
- Bedingungen für die Flüssigmachung des zugesicherten Förderbetrags,
- Beendigung oder Kündigung des zugesicherten Förderbetrags (sofern nicht gesetzlich geregelt) sowie
- energetische und ökologische Mindestanforderungen.

4 Zuständigkeiten

4.1 (1) Die Zuständigkeiten in der Landesverwaltung waren in der Referatseinteilung²², der Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung²³ sowie den Organisationsverfügungen des Landesamtsdirektors (**LADir**) geregelt.

Der Gemeinnützige Wohnbau umfasste die Errichtung und Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen sowie Wohnheimen. Die Förderung gehörte zu den Angelegenheiten der Wohnbauförderung. Diese beinhalteten auch die Aufsicht über die GBV (**Aufsichtsbehörde**). (vgl. Unterabschnitt 2)

Als Wohnbaureferenten fungierten Landeshauptmann Hans Niessl und ab Februar 2019 Landesrat Mag. Heinrich Dorner. Zuständige Fachabteilung war die Abteilung 3-Finanzen (**Finanzabteilung**).²⁴

Innerhalb der Finanzabteilung wickelte die Förderung das im Hauptreferat Wohnbauförderung angesiedelte Referat Mehrgeschosswohnbau ab. Dies betraf insbesondere Neubau- und Sanierungsdarlehen. Fördernehmer waren zum überwiegenden Anteil die GBV. Das Referat Mehrgeschosswohnbau fungierte bis Juni 2021 zugleich als Aufsichtsbehörde über die GBV.

(2) Ab Juli 2021 erledigte die Förder- und Aufsichtsagenden die Abteilung 9-EU, Gesellschaft und Förderwesen (**Abteilung 9**).²⁵

Die Förderung für den gemeinnützigen Wohnbau wickelte das Referat Mehrgeschosswohnbau (**Förderstelle**) ab. Als Aufsichtsbehörde fungierte das Referat Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen und Tourismusverbände.²⁶

²² LGBl. Nr. 34/2015, LGBl. Nr. 13/2019 und LGBl. Nr. 7/2020 idgF.

²³ LGBl. Nr. 35/2016 idgF.

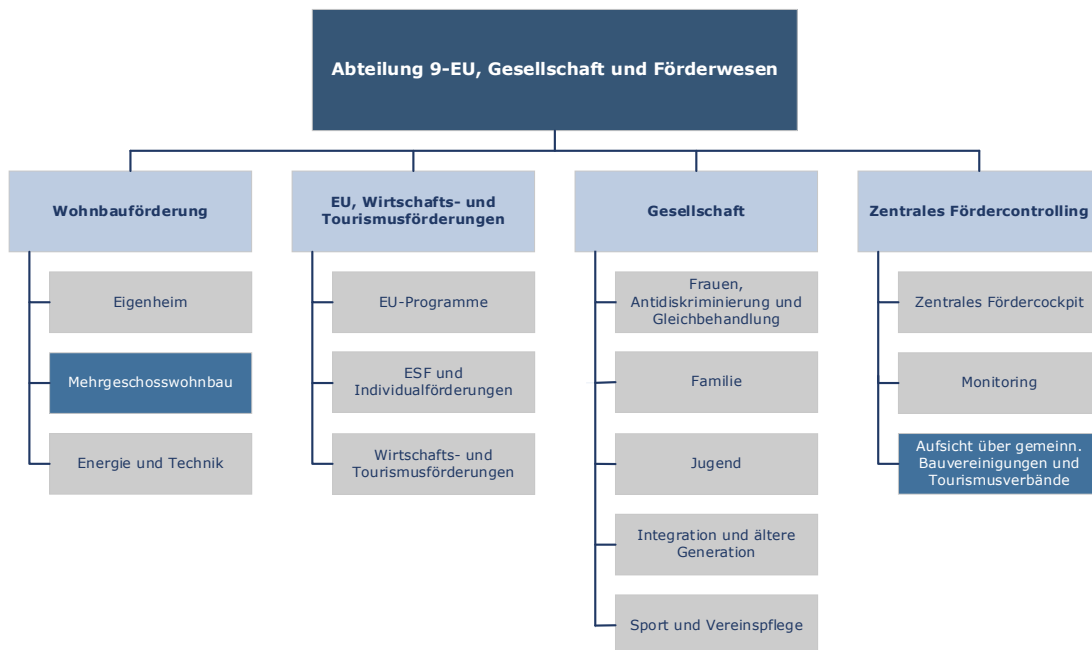
²⁴ Bis 30.06.2016 war die Landesamtsdirektion zuständig.

²⁵ Die Finanzabteilung und die Abteilung 9 zählten zur Gruppe 2.

²⁶ Bis Dezember 2022: Aufsicht GBV-Genossenschaften.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Aufbauorganisation der Abteilung 9 per 01.01.2022:

Abbildung 3: Aufbauorganisation der Abteilung 9 per 01.01.2022



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(3) Die der behördlichen Aufsicht unterliegenden GBV verfügten per 31.12.2020 über eine Bilanzsumme von rd. 3,24 Mrd. Euro und verwalteten rd. 32.500 Wohnungen. (vgl. Unterabschnitt 13)

Die Aufgaben der Aufsichtsbehörde waren gesetzlich geregelt (vgl. Unterabschnitt 2) und umfassten insbesondere

- die Anerkennung von GBV und Entziehung der Gemeinnützigkeit,
- die Prüfung der Einhaltung des WGG samt Durchführung von Mängelbehebungsverfahren,
- die Prüfung und Genehmigung von Ausnahmegeschäften und Anteilsübertragungen sowie
- das Controlling und Monitoring der Tätigkeit der GBV.

(4) Dem Referat Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen und Tourismusverbände oblag ferner die Aufsicht über die Tourismusverbände

- Nordburgenland mit Sitz in Neusiedl am See,
- Mittelburgenland-Rosalia mit Sitz in Neutal sowie
- Südburgenland mit Sitz in Güssing.

(5) Bis Dezember 2022 erledigte eine Bedienstete die Aufgaben der Aufsichtsbehörde über die GBV und die Tourismusverbände. Mit Förderagenden war diese Bedienstete nicht betraut.²⁷

²⁷ Personelle Aufstockungen der Aufsichtsbehörde waren in Vorbereitung.

Mit der organisatorischen und personellen Trennung der Förderungs- von den Aufsichtsagenden setzte das Land Burgenland eine Empfehlung des Vorberichts um.²⁸

(6) Die Aufsichtsbehörde beauftragte im Dezember 2020 eine Rechtsanwaltskanzlei mit einer Sonderprüfung der GBV.²⁹ Der Auftragsvergabe lag ein Regierungsbeschluss vom November 2020 zugrunde.

Anlass der Sonderprüfung bildete ein anonymes Schreiben an das Land Burgenland.³⁰ Im Fokus stand die Vergabe von Bauaufträgen.³¹

Bis Dezember 2022 war die Sonderprüfung nicht abgeschlossen.

Die Aufsichtsbehörde führte von 2017 bis 2020 keine weiteren Prüfungshandlungen bei den GBV durch.

- 4.2 Zu (2) bis (5) Der BLRH stellte fest, dass das Land Burgenland mit der organisatorischen und personellen Trennung der Förderungs- von den Aufsichtsagenden mit Juli 2021 eine Empfehlung seines Vorberichts umsetzte.

Er kritisierte, dass die personelle Ausstattung der Aufsichtsbehörde mit lediglich einer Bediensteten keine umfassende Aufsichtstätigkeit ermöglichte. Dieser oblag die behördliche Aufsicht über vier GBV und drei Tourismusverbände.

Der BLRH empfahl, die Aufsichtsbehörde der GBV personell aufzustocken, um eine umfassende Aufsichtstätigkeit sicherzustellen.

Zu (6) Der BLRH hielt fest, dass die im Dezember 2020 beauftragte Sonderprüfung der GBV durch eine Rechtsanwaltskanzlei anlässlich eines anonymen Schreibens erfolgte. Regelmäßige Prüfungshandlungen führte die Aufsichtsbehörde bei den GBV hingegen nicht durch.

Der BLRH empfahl, die GBV nicht nur anlassbezogen zu überprüfen, sondern regelmäßig und nach bestimmten Schwerpunktsetzungen. Zur Vermeidung etwaiger Doppelgleisigkeiten wären die Prüfungsschwerpunkte bzw. Prüfungshandlungen mit dem Revisionsverband abzustimmen.

- 4.3 Der Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, dass eine Personalaufstockung der Aufsichtsbehörde in Vorbereitung sei. Das angeregte Prozedere in Verbindung mit der Prüfung der GBV erfolge bereits seit dem Sommer 2022 und werde schrittweise intensiviert.

²⁸ Vgl. Vorbericht, Unterabschnitt 19.

²⁹ Vgl. § 29 WGG.

³⁰ Das Schreiben war an den Landeshauptmann adressiert und langte im November 2020 ein.

³¹ Mit Stand September 2022 waren von der Sonderprüfung 96 Projekte umfasst.

FÖRDERRICHTLINIEN

5 Allgemeines

5.1 (1) Die Bgld. Landesregierung beschloss im Dezember 2018 Förderrichtlinien (**RL 2018**) auf Basis des WFG 2018. Diese traten mit September 2018 in Kraft und mit Ende 2019 außer Kraft.³² Im Dezember 2019 beschloss die Bgld. Landesregierung neue Förderrichtlinien (**RL 2020**). Diese waren mit Jänner 2020 wirksam und von der gegenständlichen Prüfung ebenfalls umfasst.

Für die GBV waren insbesondere die Förderrichtlinien zur Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen (**Neubau-RL**) sowie jene zur Sanierung dieser Objekte (**Sanierungs-RL**) relevant.

(2) Die Neubau-RL und die Sanierungs-RL definierten dasselbe Förderziel. Dieses bestand in der Sicherstellung von qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum unter Berücksichtigung

- raumordnungspolitischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie
- sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit.

Ferner war besonders auf die Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie den schonenden Umgang mit Ressourcen zu achten.

(3) Im Rahmen der Neubau-RL förderte das Land Burgenland die Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen.

Auf der Sanierungs-RL basierte die Förderung der Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen, deren Baubewilligung zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurücklag. Ebenso konnte das Schaffen von Wohnraum bei solchen Objekten durch Zu-, Auf-, Um- und Ausbau gefördert werden. Weiters beinhaltete die Sanierungs-RL die Revitalisierungsförderung. Damit förderte das Land Burgenland den Einbau von Wohneinheiten in bereits bestehende nicht für Wohnzwecke genützte Gebäude.

(4) Die Förderung erfolgte bei beiden Richtlinien durch Darlehen. Auf deren tatsächliche Gewährung bestand kein Rechtsanspruch. Nach den Förderrichtlinien konnte das Land Burgenland die Möglichkeit der Einreichung von Förderansuchen vorzeitig beenden, beispielweise wenn keine Fördermittel mehr zur Verfügung standen.

(5) Für die Jahre 2021 und 2022 galten jeweils eigene Richtlinien (**RL 2021, RL 2022**). Die RL 2022 enthielten insbesondere Kriterien bzw. ein Punktesystem zur Reihung von Förderanträgen.

Im Jänner 2023 veröffentlichte das Land Burgenland neue Förderrichtlinien (**RL 2023**).³³ (vgl. Unterabschnitt 34)

³² Mit Ausnahme der Richtlinie zur Förderung von elektronischem Schutz bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnungen (Alarmanlagenförderung). Im Dezember 2022 war diese in Kraft.

³³ Die RL 2021, RL 2022 und RL 2023 waren von der gegenständlichen Prüfung nicht umfasst.

6 Fördervoraussetzungen

6.1 (1) Die Förderrichtlinien regelten die Zuerkennung von Förderungen bzw. die Fördervoraussetzungen. Die Voraussetzungen betrafen zum einen das geförderte Objekt und zum anderen die Fördernehmer bzw. die Mieter.

(2) Hinsichtlich der objektbezogenen Voraussetzungen legten die Förderrichtlinien v.a. fest, dass

- die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert sein musste,
- das geförderte Objekt nach Vollendung der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen von förderungswürdigen Personen im Sinne des WFG 2018 bewohnt werden musste und
- bei der Gestaltung bzw. Sanierung auf die besonderen Wohnbedürfnisse für Menschen mit Behinderung Bedacht genommen werden musste.³⁴

(3) Eine weitere Fördervoraussetzung war, dass eine Mindestanzahl von Bewerbern für die zu errichtenden bzw. zu sanierenden Wohneinheiten vorhanden sein mussten. Diese variierte je nach Anzahl der Wohnungen bzw. Reihenhäuser:

- bei bis zu fünf Wohnungen oder Reihenhäusern mindestens drei Bewerber,
- bei bis zu sieben Wohnungen oder Reihenhäusern mindestens fünf Bewerber sowie
- bei mehr als sieben Wohnungen oder Reihenhäusern Bewerber für zumindest drei Viertel davon.

Dieses Erfordernis galt auch für Revitalisierungsförderungen gemäß der Sanierungs-RL.

(4) Zudem mussten die Fördernehmer Eigenmittel in der Höhe von mindestens zehn Prozent der Gesamtbau- bzw. Gesamtsanierungskosten aufbringen.

(5) Die Neubau-RL sah bei der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen den „*Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme*“ als weitere Fördervoraussetzung vor. Hierzu mussten bestimmte „*hocheffiziente alternative Energiesysteme*“ für die Heizungs- und Warmwasserversorgung in dem zu fördernden Objekt verbaut werden. Zu diesen zählten u.a.

- Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen,
- Erdgas-Brennwertanlagen in Kombination mit Solaranlagen sowie
- Wärmepumpen.

Die Verwendung von Kohle und Heizöl war nach der Neubau-RL unzulässig.

Darüber hinaus waren energiebezogene Mindestanforderungen einzuhalten. Diesbezüglich schrieben die Richtlinien wärmetechnische Mindestwerte vor. Der Nachweis der Einhaltung dieser Mindestwerte konnte entweder über den Heizwärmebedarf oder den sogenannten Gesamtenergieeffizienz-Faktor erfolgen. In begründeten Fällen, wie bei denkmalgeschützten Gebäuden, konnte auf die Einhaltung dieser Mindestwerte verzichtet werden.

³⁴ Dies galt nicht für die Errichtung von Reihenhäusern.

7 Förderbare Wohnnutzfläche

7.1 (1) Gemäß Förderrichtlinien umfasste die förderbare Wohnnutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung³⁵ abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen, Treppen, offene Balkone, Terrassen, Loggien sowie Keller- und Dachbodenräume³⁶.

Die Höhe der Förderung war durch die Festlegung einer maximal förderbaren Wohnnutzfläche begrenzt. Diese variierte je nach Wohnform und betrug

- bei Wohnungen für einen Haushalt von bis zu vier Personen 100 m² (für jede weitere Person bis zu 10 m² zusätzlich),
- bei Starterwohnungen (Junges Wohnen) max. 55 m²,
- im Rahmen von betreubarem Wohnen bei Wohneinheiten für eine Person zwischen 45 m² und 51 m² und bei Wohneinheiten für zwei Personen ab 51 m² bis 65 m² sowie
- bei Reihenhäusern und Gruppenwohnbauten für bis zu vier Personen 130 m² (für jede weitere Person bis zu 10 m² zusätzlich).

Lag die tatsächliche Wohnnutzfläche über der förderbaren Fläche, konnte trotzdem eine Förderung für das jeweilige Bau- bzw. Sanierungsvorhaben gewährt werden. Die Förderung blieb jedoch durch die förderbare Wohnnutzfläche und die fixen Fördersätze begrenzt.

(2) Die Förderrichtlinien enthielten keine ausdrückliche Baukostenobergrenze oder Baukostenbeschränkung.³⁷ Die Bau- und Sanierungskosten hatten somit keinen direkten Einfluss auf die Höhe der Förderung. Zu diesen zählten die Kosten der Errichtung bzw. Sanierung von

- Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen³⁸,
- Gebäudeteilen und Anlagen zur gemeinsamen Benützung der Bewohner,
- Einstell-, Abstellplätzen sowie Garagen für Kraftfahrzeuge³⁹,
- Anlagen für den Zivilschutz⁴⁰ sowie
- die Bau- bzw. Sanierungsnebenkosten.⁴¹

8 Fördersätze

8.1 (1) Die Förderrichtlinien enthielten Fördersätze, die auf einem zweistufigen System basierten. Dieses umfasste eine Basisförderung und darauf aufbauende Bonusbeträge.

³⁵ Einschließlich eines Wintergartens.

³⁶ Sofern diese nicht für Wohnzwecke geeignet waren. Für berufliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in der Wohnung waren ebenfalls ausgeschlossen.

³⁷ Die Baukosten waren allerdings ein wesentlicher Kostenfaktor für die GBV-Mieten. (vgl. Unterabschnitte 29 und 30)

³⁸ Einschließlich Hausbesorger- oder Hausbesorgerdienstwohnungen, jedoch ohne für berufliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume.

³⁹ Sofern diese auf Grund behördlicher Vorschriften herzustellen waren.

⁴⁰ Sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestanden und diesen Vorschriften entsprochen wurde.

⁴¹ Z.B. Planungskosten, Anschlussgebühren und Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke.

Die Höhe der Basisförderung hing davon ab, ob die Fördernehmer durch die Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen die vorgegebenen Energiekennzahlen (**EKZ**) unterschritten. Je deutlicher diese Unterschreitung ausfiel, umso höher war der Basisförderbetrag.

(2) Die Neubau-RL differenzierte hinsichtlich der Förderhöhe zusätzlich nach

- Wohnungen und Wohnheimen,
- Reihenhäusern und Gruppenwohnbauten sowie
- Generationenwohnen (Junges Wohnen, betreubares Wohnen).

Der Förderung von Reihenhäusern lagen die geringsten Fördersätze zugrunde. Die höchsten Fördersätze entfielen auf das Generationenwohnen.

(3) Die Sanierungs-RL enthielt „*umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen*“⁴², „*Revitalisierungsförderungen*“ und „*energetische Sanierungen*“. Letztere konnten Fördernehmer u.a. beantragen, wenn sie die Voraussetzungen für „*umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen*“ nicht erreichten. Förderungen für „*umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen*“ waren mit 90 Prozent der förderbaren Gesamtsanierungskosten begrenzt. Für Revitalisierungsförderungen bestand keine Deckelung.

Vor Inkrafttreten der Sanierungs-RL waren Förderungen für „*umfassende Sanierungsmaßnahmen*“ und „*einzelne Sanierungsmaßnahmen*“ (z.B. Schaffung von Wohnraum durch Zubau oder Ausbau) mit jeweils 50 Prozent der Gesamtsanierungskosten begrenzt.

(4) Fördernehmer hatten die Möglichkeit, neben der Basisförderung eine zusätzliche Förderung bzw. Bonusbeträge zu beantragen. Diese konnten als Pauschalbeträge oder in Form eines Prozentanteils der förderwürdigen Kosten gewährt werden. Sowohl die Neubau-RL als auch die Sanierungs-RL sahen Bonusbeträge für folgende Bereiche vor:

- barrierefreies Bauen,
- behindertengerechte Maßnahmen sowie
- Liftanlagen.

Nach der alten Rechtslage gab es für Neubauten und Sanierungen einen „*Zuschlag für Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit*“. Dieser betrug je 3 Prozent der anteilmäßigen Darlehenssumme der betroffenen Wohneinheiten.

Die Neubau-RL sahen zudem Bonusbeträge für bodenverbrauchssparendes Bauen vor. Vor Inkrafttreten der Förderrichtlinien bestand die Möglichkeit einen „*Ortskernzuschlag*“ zu beantragen.

⁴² Diese waren zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen, soweit zumindest drei der folgenden Gebäudeteile gemeinsam erneuert wurden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

(5) Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Fördersätze gemäß Förderrichtlinien:

Abbildung 4: Fördersätze 2018 bis 2022

	Mindestsatz	Unterschreitung EKZ ≥ 30%	Unterschreitung EKZ ≥ 50%		
BASISFÖRDERUNG (je m² förderbarer Nutzfläche)	Neubau Wohnung	650€	680€	710€	Neubau-RL
	Neubau Reihenhäuser	590€	620€	650€	
	Generationenwohnen	680€	710€	740€	
	Revitalisierungsförderung	680€	710€	740€	
Sanierung	Mindestsatz 250€	Unterschreitung EKZ bis 30% 350€	Unterschreitung EKZ bis 70% 500€		
	Unterschreitung EKZ bis 15% 300€	Unterschreitung EKZ bis 50% 400€	Energetische Sanierungen 200€		
BONUSBETRÄGE (zusätzlich zu Basisförderung)	Bodenverbrauchsparendes Bauen	Wenn bestehendes Objekt durch Neubau ersetzt wird und dabei Abrisskosten entstehen. Gedeckelt mit 16.000 Euro.		35% d. anerkannten Kosten	Neubau-RL
		Bei Schließung von Baulücken (=unbebaute Grundstücke in bereits vollständig aufgeschlossenen Gebieten).		35€ (je m ²)	
	Barrierefreies Bauen	Über die in § 5 Abs. 1 Z 2 Förderrichtlinien hinausgehende barrierefreie Maßnahmen, z.B. stufenloser u. schwellenfreier Zugang.		25€ (je m ²)	Neubau-RL + Sanierungs-RL
	Behindertengerechte Maßnahmen	Einbau von Treppenliften, Aufzügen oder sonstige erforderliche Maßnahmen, die zum Abbau von Barrieren führen und behindertengerechtes Wohnen ermöglichen.		65€ (je m ²)	
Liftanlage	Einbau eines Personenaufzuges. Förderbar ab acht „eingebauten“ Wohnungen. Höhe hängt von Anzahl der Wohnungen ab.		13€ bis 20€ (je m ²)		

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

9 Darlehenskonditionen

9.1 Die Darlehenskonditionen wie Laufzeit, Verzinsung und Annuitäten waren im WFG 2005 und in den Förderrichtlinien wie folgt festgelegt:

Tabelle 1: Darlehenskonditionen

Jährliche Verzinsung		Annuität in Halbjahresraten	
[%]	[Zeitraum]	[%]	[Zeitraum]
WFG 2005, Laufzeit 27,5 Jahre			
1,00	1. bis 7. Jahr	2,00	1. bis 7. Jahr
1,25	7,5. bis 14. Jahr	3,00	7,5. bis 14. Jahr
2,00	14,5. bis 21. Jahr	6,00	14,5. bis 21. Jahr
2,50	21,5. bis 27,5. Jahr	7,85	21,5. bis 27,5. Jahr
Förderrichtlinien seit 2018 bis 2022, Laufzeit 30 Jahre			
0,70	1. bis 10. Jahr	0,80	1. bis 5. Jahr
		1,35	5,5. bis 10. Jahr
1,00	10,5. bis 20. Jahr	2,00	10,5. bis 20. Jahr
2,00	20,5. bis 30. Jahr	2,90	20,5. bis 30. Jahr

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Zudem legten die Förderrichtlinien fest, dass Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren ab Darlehenszusicherung fertig zu stellen waren.

10 Förderverfahren

10.1 (1) Die Förderrichtlinien normierten den Ablauf des Förderverfahrens. (vgl. Anlage 2) Dieses umfasste fünf Bereiche:

- Antragstellung,
- Förderabwicklung, -prüfung,
- Übermittlung von Zusicherung⁴³ und Schuldschein,
- Auszahlung sowie
- Endabrechnung.

(2) Förderanträge waren bei der Förderstelle einzubringen. Dies hatte bis längstens zwölf Monate ab Rechtskraft des Baubescheids zu erfolgen⁴⁴. Dem Antrag waren sämtliche zur Beurteilung erforderliche Unterlagen und Formblätter beizulegen. Dazu zählten insbesondere:

- Kostenzusammenstellungen,
- Baubescheide und Baubeschreibungen,
- Nutzflächenaufstellungen,
- Energieausweise sowie
- Bewerbernachweise.

⁴³ Darunter war eine schriftliche Förderzusage zu verstehen.

⁴⁴ Umfasste das Bauvorhaben mehrere Bauabschnitte, betrug die Frist pro Abschnitt 24 Monate.

Die Förderstelle hatte die Anträge auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderwürdigkeit zu prüfen. Reichte der Fördernehmer notwendige Unterlagen nicht fristgerecht nach, galt der Förderantrag als zurückgezogen. Machte ein Fördernehmer unrichtige Angaben, hatte das Land Burgenland seinen Antrag abzuweisen.

Nach erfolgreicher Förderabwicklung bzw. -prüfung war dem Fördernehmer eine Zusicherung sowie ein Schuldschein (Darlehensvertrag) auszustellen. Diese konnten Bedingungen und Auflagen enthalten, um die Einhaltung des Förderzwecks sicherzustellen. Die Zusicherung enthielt einen vorläufigen Maximalbetrag. Die tatsächliche Förderhöhe legte das Land Burgenland nach tatsächlicher Bauausführung fest.

Gemäß Förderrichtlinien hatte die Auszahlung der Neubaudarlehen in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschritts zu erfolgen. Dieser war durch geeignete Unterlagen wie beispielsweise Gemeindebestätigungen, Bestandspläne sowie Schlussüberprüfungsprotokolle und Benützungsfreigaben nachzuweisen.

GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

11 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

11.1 (1) Die GBV konnten in den Rechtsformen einer GmbH, einer Genossenschaft oder einer AG tätig werden.⁴⁵ Die Rechtsformen der vier GBV mit Sitz im Burgenland waren GmbH⁴⁶ und Genossenschaften.⁴⁷ Die GmbH verfügten über einen Gesellschaftsvertrag, die Genossenschaften über eine Satzung bzw. einen Genossenschaftsvertrag.

(2) Organe der GmbH waren die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung, Organe der Genossenschaften der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Ein Aufsichtsrat war verpflichtend einzurichten.⁴⁸ Bei den GmbH bestand der Aufsichtsrat aus drei bzw. fünf Mitgliedern, bei den Genossenschaften aus drei bzw. sechs Mitgliedern und drei bzw. sechs Ersatzmitgliedern.

(3) Bedienstete des Landes Burgenland nahmen im Regelfall an den Generalversammlungssitzungen zur Beschlussfassung der Jahresabschlüsse teil.⁴⁹

Bei den Aufsichtsratssitzungen war dies nicht der Fall. Grund dafür war, dass Personen, die weder dem Aufsichtsrat angehörten noch Geschäftsführer waren, nicht teilnehmen durften. Lediglich Sachverständige und Auskunftspersonen konnten zur Beratung über einzelne Gegenstände zugezogen werden.⁵⁰ Das GenG enthielt zur Teilnahme aufsichtsfremder Dritter keine gesonderte Bestimmung.

(4) Von 2017 bis 2020 nahm die Aufsichtsbehörde keine regelmäßigen Prüfungshandlungen bei den GBV vor. Dies betraf etwa Vergaben und das Interne Kontrollsystem (**IKS**). Die Überprüfung der GBV erfolgte ausschließlich durch den Revisionsverband im Rahmen der Jahresabschlussprüfungen. (vgl. Unterabschnitte 4, 12 und 14)

(5) Im Februar bzw. März 2022 forderte die Aufsichtsbehörde zusätzlich zu den Revisionsberichten Aufsichtsratsprotokolle samt Beilagen sowie eine objektbezogene Liste über nicht eingebrachte Mieten für das Jahr 2021 an.

⁴⁵ Vgl. § 1 Abs. 1 WGG.

⁴⁶ B-Süd und NE.

⁴⁷ EBSG und OSG.

⁴⁸ Vgl. § 12 WGG.

⁴⁹ Bei einer Sitzung war die Teilnahme aus terminlichen Gründen nicht möglich.

⁵⁰ Vgl. § 30h Abs. 1 GmbHG.

Sämtliche Veränderungen im Vorstand, in der Geschäftsführung, im Aufsichtsrat sowie im Genossenschaftsvertrag waren dem Revisionsverband und der Landesregierung unverzüglich bekanntzugeben.⁵¹ Die GBV stellten in diesem Zusammenhang der Aufsichtsbehörde die Generalversammlungsprotokolle zur Verfügung. Dessen ungeachtet forderte die Aufsichtsbehörde ab Februar 2022 bestimmte Unterlagen bei den GBV explizit an. Dazu zählten insbesondere die fehlenden Generalversammlungsprotokolle der Jahre 2018 bis 2020. Dies diente v.a. der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Beschlussfassung sowie der Einhaltung der Mindestanforderungen.

Die Aufsichtsbehörde stellte dem BLRH die für den überprüften Zeitraum maßgeblichen Dokumentationen, wie etwa Aufsichtsrats- sowie Generalversammlungsprotokolle, zur Verfügung.

Die Unterlagen waren unvollständig. Beispielsweise fehlten bei einer GBV die Generalversammlungsprotokolle der Jahre 2018 bis 2020. Ferner waren die Beschlüsse über die Entlastung der Geschäftsführung nicht durchgängig vorhanden.

(6) Die Generalversammlungsprotokolle der GBV enthielten insbesondere Informationen und Beschlüsse zu den Prüfberichten des Revisionsverbandes (**Revisionsberichte**), die Entlastung des Vorstands bzw. der Geschäftsführung und der Aufsichtsräte sowie die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Die Aufsichtsratsprotokolle aus dem Jahr 2021 enthielten v.a. Informationen zu Bautätigkeiten, Grundstücksangelegenheiten und Revisionsberichten. Ferner standen die jeweiligen Leerstände bzw. Leerstandsquoten auf der Tagesordnung der Aufsichtsratssitzungen. (vgl. Unterabschnitt 13)

- 11.2 Zu (5) und (6) Der BLRH wies darauf hin, dass die Aufsichtsbehörde über keine vollständigen Unterlagen zu den GBV verfügte. Beispielsweise fehlten bei einer GBV die Generalversammlungsprotokolle der Jahre 2018 bis 2020. Ebenso waren die Beschlüsse über die Entlastung der Geschäftsführung nicht durchgängig vorhanden.

Der BLRH empfahl, die fehlenden Generalversammlungsprotokolle der Jahre 2018 bis 2020 sowie die ausstehenden Beschlüsse von den GBV einzufordern.

Weiters empfahl der BLRH, in Zukunft auf die Vollständigkeit der von den GBV vorgelegten Unterlagen zu achten.

- 11.3 Der Land Burgenland gab in seiner Stellungnahme bekannt, dass die Generalversammlungsprotokolle mittlerweile angefordert worden seien. In Zukunft werde noch genauer auf die Vollständigkeit der von den GBV vorgelegten Unterlagen geachtet.

12 Jahresabschlussprüfung

- 12.1 (1) Gemäß Vorgaben des WGG hatte die Rechnungslegung der GBV unabhängig von deren Größe und Rechtsform in Anwendung der Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (**UGB**)⁵² zu erfolgen.

⁵¹ Vgl. § 27 Z 6 WGG.

⁵² dRGBI. S 219/1897 idgF.

(2) Die GBV gehörten dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband (**Revisionsverband**) an.⁵³ Für die Durchführung der Prüfungen war das Genossenschaftsrevisionsgesetz (**GenRevG 1997**)⁵⁴ anzuwenden.⁵⁵ Dieses regelte u.a. auch die Kompetenzen, Ausbildungs- und Zulassungsvoraussetzungen der Revisoren.

Der Revisionsverband hatte die GBV regelmäßig zu prüfen.⁵⁶ Insbesondere hatte er den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen (**Jahresabschlussprüfung**) und unter Anwendung der Vorschriften des § 274 UGB mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen. Die Jahresabschlussprüfung hatte in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses des vorangegangenen Geschäftsjahres der jeweiligen GBV stattzufinden. Dabei handelte es sich um eine Pflichtprüfung.

Eine wesentliche Prüfungsgrundlage bildete die Prüfungsrichtlinienverordnung (**PRVO**)⁵⁷. Sie legte fest, dass die Jahresabschlussprüfung insbesondere feststellen soll, ob die GBV die Vorgaben des WGG einhielten. Der Revisionsverband prüfte insbesondere die wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie die Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereiches und des Geschäftskreises.

Darüber hinaus führte der Revisionsverband jährlich Schwerpunktprüfungen, beispielsweise zu Vergabeverfahren oder dem IKS, durch.

(3) Über jede Jahresabschlussprüfung verfassten die Revisoren einen Revisionsbericht. Dieser enthielt u.a. folgende Informationen:⁵⁸

- Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit der GBV,
- Erfüllung des Förderungsauftrags und der Wirtschaftlichkeit sowie
- Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Revisor hatte zusätzlich eine Kurzfassung des Revisionsberichts zur Information der Generalversammlung zu erstellen.

Der Revisionsverband erteilte den Jahresabschlüssen der GBV von 2017 bis 2020 uneingeschränkte Bestätigungsvermerke und uneingeschränkte Gebarungsvermerke. Einzelne Revisionsberichte enthielten Hinweise und Empfehlungen beispielsweise zu den Leerstandskosten sowie zum IKS. (vgl. Unterabschnitt 13 und 14).

Der Bestätigungsvermerk hatte auszuweisen, dass der Jahresabschluss einer GBV den gesetzlichen Vorgaben (v.a. UGB) entsprach. Der Gebarungsvermerk brachte zum Ausdruck, ob die Gebarung der GBV die für sie geltenden gesetzlichen Vorgaben (v.a. WGG) erfüllte.

⁵³ Vgl. § 5 Abs. 1 WGG.

⁵⁴ BGBl. Nr. 127/1997 idgF.

⁵⁵ Vgl. § 28 Abs. 1 WGG.

⁵⁶ Vgl. § 28 Abs. 3 WGG.

⁵⁷ BGBl. Nr. 521/1979.

⁵⁸ Vgl. § 5 GenRevG 1997.

12.2 Zu (3) Der BLRH wies darauf hin, dass der Revisionsverband den Jahresabschlüssen der GBV von 2017 bis 2020 uneingeschränkte Bestätigungsvermerke und uneingeschränkte Gebarungsvermerke erteilte. Demnach entsprachen die GBV im überprüften Zeitraum den gesetzlichen Vorgaben des UGB und WGG.

13 Wirtschaftliche Entwicklung und Kennzahlen

13.1 (1) Der BLRH analysierte die wirtschaftliche Entwicklung und Kennzahlen der GBV für die Geschäftsjahre 2017 bis 2020 in konsolidierter Form. Grundlage waren die jährlichen Revisionsberichte sowie die Präsentationsunterlagen des Revisionsverbands.⁵⁹

(2) Die folgende Tabelle stellt die bilanzielle Entwicklung der GBV im überprüften Zeitraum dar:⁶⁰

Tabelle 2: Konsolidierte Bilanz der GBV

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Anlagevermögen	2.507,22	2.624,52	2.774,86	2.962,44	18
Sachanlagen	2.502,49	2.619,79	2.770,13	2.957,71	18
Finanzanlagen	4,73	4,73	4,73	4,73	0
Umlaufvermögen	206,22	234,48	243,26	261,72	27
Sachanlagen zur Veräußerung	18,19	23,43	32,08	29,13	60
Forderungen	111,49	119,82	130,45	139,07	25
Wertpapiere und Kassa-/Bankguthaben	76,53	91,22	80,73	93,51	22
Aktive Rechnungsabgrenzung	21,33	20,51	21,01	20,64	-3
Summe Aktiva	2.734,78	2.879,50	3.039,13	3.244,81	19
Eigenkapital	358,18	400,37	445,34	485,59	36
Geschäftsanteile / Stammkapital	18,72	18,75	18,78	18,81	1
Rücklagen	331,21	372,67	416,10	454,31	37
Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	8,25	8,96	10,46	12,47	51
Investitionszuschüsse	0,00	0,00	0,40	0,39	0
Fremdkapital	2.376,60	2.479,13	2.593,39	2.748,59	16
Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00	10,24	0
Summe Passiva	2.734,78	2.879,50	3.039,13	3.244,81	19

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

Das **Sachanlagevermögen** stieg bis zum 31.12.2020 auf rd. 2,96 Mrd. Euro an. Davon entfielen v.a. rd. 1,41 Mrd. Euro auf Wohngebäude und rd. 680,33 Mio. Euro auf nicht abgerechnete Bauten.

Zum 31.12.2020 betragen die **Forderungen** rd. 139,07 Mio. Euro. Davon entfielen beispielsweise rd. 97,36 Mio. Euro auf die Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung, rd. 16,06 Mio. Euro auf Forderungen aus dem Grundstücksverkehr und rd. 17,44 Mio. Euro auf die sonstigen Forderungen.

Die **aktive Rechnungsabgrenzung** umfasste v.a. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG.⁶¹

⁵⁹ Der BLRH führte keine inhaltliche Prüfung der Jahresabschlüsse durch.

⁶⁰ Die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen GBV gemäß Firmenbuchdaten ist der Anlage 1 zu entnehmen.

⁶¹ Z.B. Aufwertung Grundstückskostenbeiträge, Baukostenbeiträge und Baurechtszinsvorauszahlungen.

Das **Eigenkapital** hatte einen Anteil von bis zu rd. 15 Prozent an der Bilanzsumme. Es umfasste den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile bzw. Stammkapital, den Bilanzgewinn und die Rücklagen.

Das **Fremdkapital** betraf insbesondere Rückstellungen, Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Im Jahr 2020 wiesen die GBV erstmalig eine **passive Rechnungsabgrenzung** von rd. 10,24 Mio. Euro aus.

(3) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der GuV der GBV für die Geschäftsjahre 2017 bis 2020:

Tabelle 3: Konsolidierte GuV der GBV

	2017	2018	2019	2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Erträge	166,55	179,36	183,99	197,49	19
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens ¹⁾	63,55	64,12	70,64	24,13	-62
Gesamterträge	230,10	243,47	254,63	221,62	-4
Aufwendungen	-106,21	-110,41	-112,58	-120,93	14
Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens ¹⁾	-53,50	-54,07	-59,62	-20,69	-61
Abschreibungen	-35,54	-36,75	-37,67	-39,49	11
Finanzergebnis	0,53	0,27	0,34	-0,06	-111
Ergebnis vor Steuern	35,37	42,52	45,10	40,44	14
<i>in % der Gesamterträge</i>	15	17	18	18	
Steuern	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02	27
Dotierung Rücklagen (Saldo)	-27,24	-33,54	-34,63	-27,95	3
Gewinn-/Verlustvortrag	0,13	0,00	0,00	0,00	-100
Bilanzgewinn	8,25	8,96	10,46	12,47	51

1) Die in den Jahresabschlüssen ausgewiesenen Positionen "Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens" bzw. "Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens" umfassten sowohl Grundstücke als auch Wohneinheiten. Die Revisionsberichte fassten diese Positionen im "Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr" zusammen.

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

Die jährlichen **Gesamterträge** betragen bis zu rd. 254,63 Mio. Euro. Dabei entfiel rd. ein Viertel auf Grundstücksverkäufe. Die übrigen Erträge resultierten aus Umsatzerlösen⁶², aktivierten Eigenleistungen⁶³ und sonstigen betrieblichen Erträgen⁶⁴.

Die jährlichen betrieblichen **Aufwendungen** stiegen im überprüften Zeitraum auf rd. 120,93 Mio. Euro. Diese umfassten insbesondere Betriebskosten von rd. 30,24 Mio. Euro, Instandhaltungskosten von rd. 27,51 Mio. Euro und Personalkosten von rd. 16,88 Mio. Euro.

⁶² Z.B. Mieten bzw. Nutzungsentgelte, Zuschüsse, Erträge aus der Betreuungstätigkeit.

⁶³ Z.B. Bauverwaltungskosten für Neubautätigkeiten oder Großinstandsetzungen.

⁶⁴ Z.B. Verrechnung Hausbewirtschaftung.

(4) Die Jahresergebnisse der GBV resultierten insbesondere aus den folgenden Gebarungsbereichen:

Tabelle 4: Ergebnisse der Gebarungsbereiche der GBV

	2017	2018	2019	2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	26,86	33,24	35,46	32,95	23
Ergebnis aus der Bautätigkeit ¹⁾	-1,64	-1,28	-1,95	-1,44	-12
Ergebnis aus der Vertragserrichtung	0,06	0,00	0,00	0,00	-100
Ergebnis aus der Großinstandsetzung ¹⁾	-0,06	-0,02	0,01	0,03	-158
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,02	-0,02	0
Ergebnis aus Ausnahmegeschäften	-0,01	-0,03	-0,04	-0,04	337
Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr	9,62	10,34	11,26	9,01	-6
Ergebnisse der Gebarungsbereiche	34,84	42,25	44,76	40,50	16
Finanzergebnis	0,53	0,27	0,34	-0,06	-111
Ergebnis vor Steuern	35,37	42,52	45,10	40,44	14
Steuern	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02	27
Ergebnis nach Steuern	35,36	42,49	45,09	40,42	14
Rücklagenbewegung (Saldo aus Auflösungen und Dotierungen)	-27,11	-33,54	-34,63	-27,95	3
Bilanzgewinn	8,25	8,96	10,46	12,47	51

¹⁾ Die negativen Ergebnisse aus Bautätigkeit und Großinstandsetzung resultierten aus nicht aktivierungsfähigen Kosten, mit deren Berücksichtigung die Ergebnisse positiv wären.

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

Im Jahr 2020 betrug das **Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung** rd. 32,95 Mio. Euro. Die Erträge umfassten insbesondere Mieterlöse, Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung und Zuschüsse. Die Aufwendungen enthielten insbesondere verrechenbare Kapitalkosten, Abschreibungen auf Sachanlagen, Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Das **Ergebnis aus der Bautätigkeit** enthielt insbesondere aktivierte Eigenleistungen und Personal- sowie sonstige Verwaltungsaufwendungen.

Das **Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr** umfasste v.a. Erträge und Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens.

(5) In der Hausbewirtschaftung waren auch Leerstandskosten abgebildet. Diese resultierten insbesondere aus den kurzfristigen Leerständen infolge von Wohnungswechseln bzw. Neubezügen.

Die folgende Tabelle zeigt die Leerstandskosten im Verhältnis zur eingehobenen Rücklagenkomponente:

Tabelle 5: Leerstandskosten der GBV

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Rücklagenbeiträge	1,56	1,66	1,72	1,79	15
Leerstandskosten	-2,04	-2,05	-2,14	-2,44	20
Unterdeckung	-0,47	-0,39	-0,42	-0,65	36
	[%]				
Prozentuelle Deckung	77	81	80	74	-4

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

Die jährlichen Leerstandskosten stiegen von rd. 2,04 Mio. Euro auf rd. 2,44 Mio. Euro. Im Betrachtungszeitraum überstiegen diese durchgängig die mit der Miete eingehobenen Rücklagenbeiträge. Die Leerstandskosten waren bis zu rd. 81 Prozent durch die Rücklagenbeiträge gedeckt. Die GBV hoben diese u.a. zur Abdeckung von Mietausfällen oder Leerständen ein. (vgl. Unterabschnitte 29 und 30)

(6) Das Unternehmensreorganisationsgesetz⁶⁵ (**URG**) ging von der Vermutung eines Reorganisationsbedarfs aus, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 Prozent und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre betrug. Die Berechnung war in den §§ 23 und 24 URG geregelt.⁶⁶

Der Revisionsverband stellte im Rahmen der Jahresabschlussprüfungen keine Tatsachen fest, die den Bestand der GBV gefährden oder ihre Entwicklung beeinträchtigen würden. Ebenso waren die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs nicht gegeben.

(7) Die Revisionsberichte der GBV enthielten u.a. auch Kennzahlen wie etwa das Bauvolumen, die Mitarbeiteranzahl, fertiggestellte Wohneinheiten sowie verwalteten Einheiten. Nähere Erläuterungen bzw. Aufschlüsselungen dieser Kennzahlen legten die GBV nicht vor bzw. waren nicht vorhanden.⁶⁷

(8) Das jährliche Bauvolumen der GBV stieg von rd. 176,20 Mio. Euro auf rd. 255,45 Mio. Euro. Das entsprach einem Anstieg von rd. 45 Prozent. Im überprüften Zeitraum betrug das Bauvolumen insgesamt rd. 869,55 Mio. Euro.

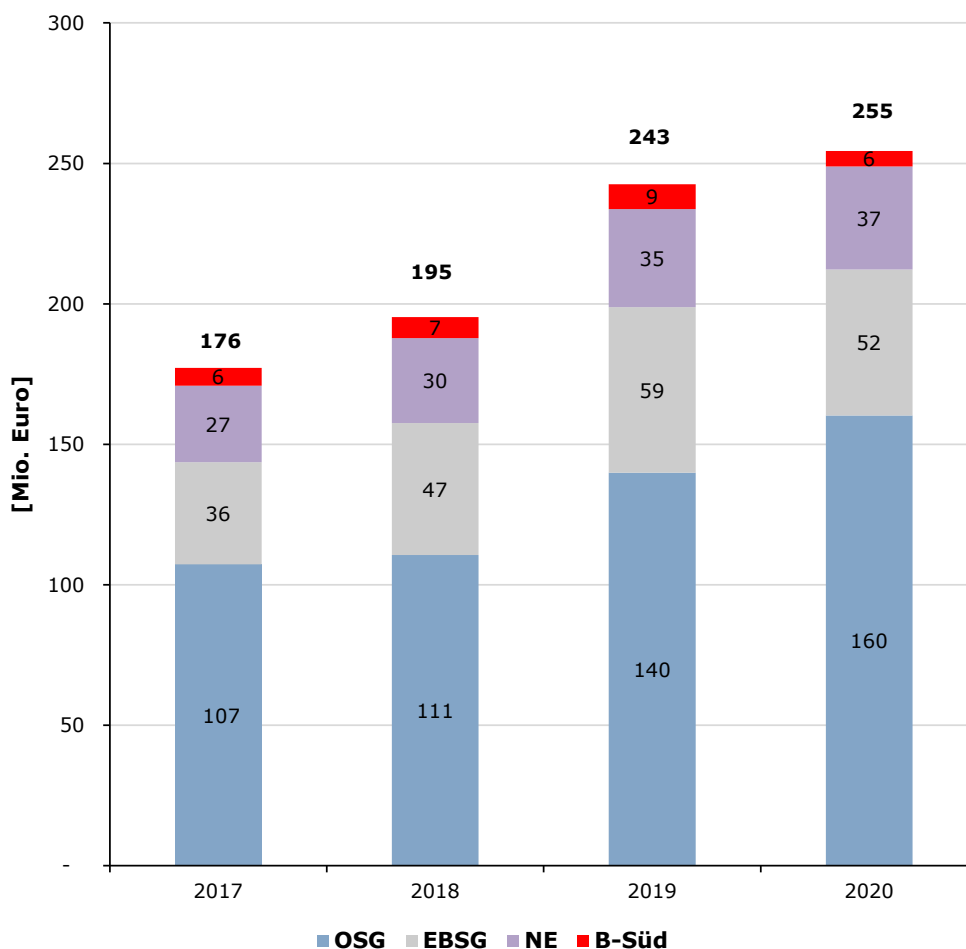
⁶⁵ BGBl. I Nr. 114/1997 idgF.

⁶⁶ Seit der WGG-Novelle 2019 war in § 7 Abs. 7 WGG geregelt, dass auf gemeinnützige Bauvereinigungen die §§ 22 Abs. 1 Z1, 23 und 24 URG ab dem Jahresabschluss 2019 nicht mehr anzuwenden waren. Die Eigenmittelquote sowie die fiktive Schuldentilgungsdauer waren jedoch wichtige betriebswirtschaftliche Kennzahlen, die zudem gemäß § 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung im Prüfbericht anzugeben waren.

⁶⁷ Z.B. Kennzahlen auf Projekt-/Objektebene.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Entwicklung des Bauvolumens der GBV im überprüften Zeitraum:

Abbildung 5: Bauvolumen der GBV



Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

(9) Die GBV hatten im überprüften Zeitraum zwischen 489 und 498 Arbeitnehmer:

Tabelle 6: Arbeitnehmerstand der GBV

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Anzahl]				[%]
Arbeiter	228	219	207	206	-10
Angestellte	191	202	208	219	15
leitende Angestellte	3	3	4	4	33
Teilzeitbeschäftigte	76	72	70	65	-14
Summe	498	496	489	494	-1

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

(10) Von 2017 bis 2020 fanden rd. 1.900 bis rd. 2.200 Fertigstellungen statt. Der Anstieg von rd. 18 Prozent resultierte insbesondere aus dem Zuwachs von fertiggestellten Wohnungen und Reihenhäusern sowie Garagen und Einstellplätzen:

Tabelle 7: Fertigstellungen

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Anzahl]				[%]
Wohnungen und Reihenhäuser	1.054	986	877	1.227	16
Lokale	18	28	10	17	-6
Garagen / Einstellplätze	285	409	189	541	90
Abstellplätze	532	403	378	446	-16
Summe	1.889	1.826	1.454	2.231	18

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

(11) Die von den GBV verwalteten Einheiten wuchsen im Betrachtungszeitraum von rd. 53.300 auf rd. 59.300:

Tabelle 8: Verwaltete Einheiten

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Anzahl]				[%]
Wohnungen	29.482	30.553	31.483	32.542	10
Lokale	601	630	636	640	6
Garagen	11.810	12.226	12.474	12.922	9
Abstellplätze	11.343	11.849	12.483	13.069	15
Sonstige	84	85	84	85	1
Summe	53.320	55.343	57.160	59.258	11

Quelle: Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

(12) Die Leerstandsquoten⁶⁸ der GBV zum 31.12. betragen bis zu rd. 7 Prozent:⁶⁹

Tabelle 9: Leerstandsquoten

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	[%]			
OSG	1,97	2,10	2,00	1,90
EBSG	0,95	1,11	0,98	0,78
NE	2,51	1,74	2,95	2,55
B-Süd	1,54	2,18	1,30	6,99

Quelle: GBV; Darstellung: BLRH

- 13.2** Zu (8) und (10) Der BLRH wies darauf hin, dass das Bauvolumen der GBV im überprüften Zeitraum rd. 869,55 Mio. Euro betrug. Dieses stieg von rd. 176,20 Mio. Euro im Jahr 2017 auf rd. 255,45 Mio. Euro im Jahr 2020 und damit um rd. 45 Prozent. Mit dieser Entwicklung ging die Fertigstellung von über 4.000 Wohnungen und Reihenhäusern einher.
- 13.3** Die OSG teilte in ihrer Stellungnahme unter anderem mit, dass die GBV einen beachtlichen Wirtschaftsfaktor darstellen würden. Sie verwies in diesem Zusammenhang auf das Bauvolumen und den Beschäftigungseffekt.

⁶⁸ Die Leerstandsquote war der prozentuelle Anteil der leerstehenden Objekte im Verhältnis zur Gesamtanzahl aller Objekte.

⁶⁹ Der BLRH führte in diesem Zusammenhang keine weiteren Prüfungshandlungen durch.

Mit Juni 2023 verwalte die OSG zudem gemäß Stellungnahme 17.956 Wohnungen, Reihenhäuser und Lokale. Der aktuelle Leerstand betrage dabei 48 Wohnungen. Die vom BLRH dargestellte Leerstandsquote von 1,90 Prozent könne die OSG nicht nachvollziehen.

- 13.4 Der BLRH entgegnete, dass die dargestellte Leerstandsquote von 1,90 Prozent den Stichtag 31.12.2020 betraf und auf den Daten des Revisionsverbands beruhte. Der Leerstand vom Juni 2023 war von den Prüfungshandlungen des BLRH nicht umfasst.

14 Internes Kontrollsystem und Compliance

- 14.1 (1) Das **IKS** war ein in die Arbeits- und Betriebsabläufe einer Organisation eingebetteter Prozess, den die Führungskräfte und Mitarbeiter vornahmen. Zielsetzung des IKS war es, bestehende Risiken zu erfassen, zu steuern und mit ausreichender Gewähr sicherstellen zu können, dass die Organisation ihre Ziele erreicht.

Compliance bezeichnete im Wesentlichen die Einhaltung von Regeln unter Berücksichtigung ethischer sowie moralischer Grundsätze. Dazu gehörten unterschiedliche Themen- und Regelungsbereiche wie Kartell-, Kapitalmarkt-, Arbeits- und Sozialrecht. Ein Teilaspekt von Compliance bildete die Einhaltung von Regelungen zur Vermeidung von Korruption.

IKS und **Compliance** verfolgten das Ziel, externe und interne Vorgaben einzuhalten. Daraus resultierten eine Reihe gesellschaftsrechtlicher Handlungspflichten, deren Unterlassung zur Haftung des Managements führen konnten.⁷⁰

(2) Gemäß § 22 Abs. 1 GmbHG hatte die Geschäftsführung ein Rechnungswesen und IKS zu führen, das den Anforderungen des Unternehmens entsprach. Dies betraf gemäß § 22 Abs. 1 GenG auch aufsichtsratspflichtige Genossenschaften.

Die Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung resultierten insbesondere aus § 25 GmbHG, § 23 GenG und § 1299 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (**ABGB**)⁷¹. Bei den GBV kamen die Bestimmungen gemäß §§ 1c und 2b der GRVO hinzu. Demnach waren etwa bei der Finanzgebarung die Vermeidung von Risiken stärker zu gewichten als eine Optimierung der Erträge. Darüber hinaus hatten die Geschäftsführung bzw. der Vorstand einen jährlichen Corporate Governance-Bericht zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln.

Seit Jänner 2006 sah das Verbandsverantwortlichkeitsgesetz⁷² eine strafrechtliche Verantwortlichkeit juristischer Personen für Straftaten ihrer Entscheidungsträger sowie Mitarbeiter vor.

⁷⁰ Vgl. Rechnungshof: Leitfaden zur Überprüfung von Internen Kontrollsystemen und Leitfaden für die Überprüfung von Korruptionspräventionssystemen, Reihe 2016/3, S. 8ff.

⁷¹ JGS Nr. 946/1811 idgF.

⁷² BGBl. I Nr. 151/2005 idgF.

(3) IKS-Standards erstellte insbesondere das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (**COSO**). Im Zusammenhang mit Compliance-Management-Systemen (**CMS**) standen verschiedene Normen bzw. Standards zur Verfügung wie etwa die ÖNORM ISO 37301 „*Compliance-Managementsysteme - Anforderungen mit Anleitung zur Anwendung*“.

(4) IKS und CMS spielten bei Bauprojekten eine wesentliche Rolle. Dies betraf insbesondere die Bereiche

- Prozess- und Risikomanagement,
- Funktionstrennung,
- Berichts- und Dokumentationswesen,
- Controlling,
- ganzheitliches Qualitätsmanagement,
- Wahrnehmung der Vorbildfunktion durch Führungskräfte,
- Festlegung von Antikorruptionszielen sowie
- Erstellung eines umfassenden Korruptionspräventionsprogramms.⁷³

(5) Gemäß Förderrichtlinien hatten die GBV der Förderstelle keine Informationen über die angewandten IKS- und CMS-Standards bekanntzugeben.

Ebenso wenig führte die Aufsichtsbehörde von 2017 bis 2020 entsprechende Prüfungshandlungen durch. (vgl. Unterabschnitte 4 und 11)

(6) Die Revisionsberichte enthielten Feststellungen und Empfehlungen zum IKS der GBV. (vgl. Unterabschnitt 14) Dazu zählten beispielsweise die

- Dokumentation von Wirksamkeitsüberprüfungen der Kontrollen,
- Gewährleistung des rechnungslegungsbezogenen Prozessablaufs,
- Richtlinien und Vorgaben für den Prozess der Auftragsvergabe,
- Dokumentation von Art, Zeitpunkt und Zielen der durchgeführten Kontrollen,
- Erfassung der Rückstellungen für Bautätigkeit sowie
- Veränderbarkeit von Stammdaten.

(7) Drei GBV stellten dem BLRH auszugsweise Dokumentationen zu ihrem IKS zur Verfügung. Diese umfassten beispielsweise Leitfäden zur Projektabwicklung sowie einzelne Prozessbeschreibungen.⁷⁴ Die Unterlagen referenzierten insbesondere auf die Bestimmungen des WGG.⁷⁵

Die B-Süd legte keine IKS-Beschreibungen vor.⁷⁶ Die Information war im Wesentlichen auf den Ablauf von Vergabeverfahren für Neubauten beschränkt. (vgl. Unterabschnitt 27)

⁷³ Vgl. Rechnungshof: Management von öffentlichen Bauprojekten, Verbesserungsvorschläge des Rechnungshofes vom Herbst 2018, S. 15ff.

⁷⁴ Z.B. Großsanierungen, Kalkulationen, Vergabe, Eigentumsbegründung sowie Kaufpreisbildung.

⁷⁵ Nähere Prüfungshandlungen führte der BLRH in diesem Zusammenhang nicht durch.

⁷⁶ Nach Auffassung der GBV waren diese Informationen von der Prüfungsbefugnis des BLRH nicht umfasst. (vgl. Grundlagen)

(8) Im Dezember 2020 beschloss die Delegiertenversammlung des Revisionsverbands⁷⁷ den „Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen“ (**GBV-CGK**).

Der GBV-CGK betraf alle möglichen Rechtsformen der GBV und umfasste

- wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung der Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft⁷⁸ sowie
- anerkannte Standards verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Der GBV-CGK differenzierte zwischen zwingenden Vorschriften und Empfehlungen. Eine Abweichung von einer Empfehlung wies bei entsprechender Begründung nicht automatisch auf einen Mangel in der Unternehmensführung oder Überwachung hin. Abweichungen konnten aus bestimmten Gründen notwendig und sinnvoll sein. Diese waren allerdings im jährlich zu erstellenden Corporate Governance-Bericht zu dokumentieren und zu begründen.

Der GBV-CGK umfasste u.a. die Grundprinzipien des IKS und verwies in diesem Zusammenhang auf das COSO-Rahmenwerk.

Nach Angaben der GBV wendeten diese den GBV-CGK seit dem Jahr 2021 bzw. 2022 an.

- 14.2 Zu (5) und (6) Der BLRH gab kritisch zu bedenken, dass die Förderrichtlinien die Themenbereiche IKS- und CMS nicht berücksichtigten. Insbesondere hatten die GBV der Förderstelle keine Informationen über die angewandten IKS- und CMS-Standards bekanntzugeben.

Ebenso wenig führte die Aufsichtsbehörde entsprechende Prüfungshandlungen durch. Derartige Überprüfungen nahm im überprüften Zeitraum ausschließlich der Revisionsverband im Rahmen der Jahresabschlussprüfungen vor. Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in den Unterabschnitten 11 und 12.

Der BLRH empfahl, die Themenbereiche IKS und CMS in den Förderrichtlinien bzw. bei der Beurteilung der Projekte zu berücksichtigen. Insbesondere sollten die Fördernehmer Informationen über die angewandten IKS- und CMS-Standards bekanntgeben. Die Einbeziehung von IKS und CMS könnte beispielsweise durch eine entsprechende Gewichtung im Rahmen eines objektiven und transparenten Bewertungsmechanismus erfolgen. Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 23.

Weiters empfahl der BLRH, das IKS und CMS bei den GBV im Rahmen der Aufsicht zu überprüfen. Die Prüfungen wären mit dem Revisionsverband abzustimmen. Über die Prüfungsergebnisse wäre die Förderstelle zu informieren.

- 14.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Aufsichtsbehörde im Jahr 2022 das IKS der GBV hinsichtlich Kaufpreisermittlung und Vergabe von Architektenleistungen überprüft habe. Dieses Prozedere werde künftig intensiviert.

⁷⁷ Gemäß § 9a Abs. 14 der Verbandsatzung verfügte die Delegiertenversammlung über eine Richtlinienkompetenz.

⁷⁸ Inklusive Beteiligungsunternehmen.

Hinsichtlich CMS wies das Land Burgenland darauf hin, dass sich die GBV dem GBV-CFK unterworfen haben und seitens der Aufsichtsbehörde eine Information an die Förderstelle erfolgen werde.

FÖRDERUNGEN

15 Förderlisten

15.1 (1) Die geprüften Stellen übermittelten Auswertungen über die in den Jahren 2017 bis 2020 beantragten, zugesicherten, gebuchten sowie endabgerechneten Förderprojekte (**Förderlisten**). Diese waren unterschiedlich ausgestaltet und beinhalteten verschiedenste Informationen bzw. Detailierungsgrade.

(2) Um Vergleiche zu ermöglichen sowie einen Gesamtüberblick der Förderprojekte zu erhalten, forderte der BLRH von den GBV standardisierte Auswertungen mit weiteren Informationen an. Dazu zählten v.a.

- Projektnummer,
- Art des Förderprojekts (Wohnung, Reihenhaus),
- Förderart (Neubau, Sanierung),
- beantragte, bewilligte und endabgerechnete Förderhöhe bzw. Bonusbeträge,
- Datum des Antrags, der Zusicherung und der Endabrechnung,
- (förderbare) Wohnnutzfläche,
- Anzahl der (förderbaren) Wohneinheiten,
- Grundkosten,
- Baukosten,
- Datum des Baubescheids sowie
- Bauzeitraum.⁷⁹

Die B-Süd und die NE stellten die geforderten Auswertungen zur Verfügung. Die EBSG und die OSG legten diese nicht vor.⁸⁰

(3) Die Förderlisten der Förderstelle beinhalteten beispielsweise Name und Geschäftszahl des Förderakts, Adresse des Förderprojekts, Projektnummer, Einreich- bzw. Bewilligungsdatum, Förderart sowie Förderbetrag.

Informationen über die Anzahl der geförderten Wohneinheiten, geförderte Nutzflächen, Grund- oder Baukosten, Datum der Baubewilligung oder Bauzeitraum enthielten die Förderlisten nicht.

Die Förderstelle stellte eine weitere Auswertung zur Verfügung. Diese zeigte die geplanten Werte gemäß Förderantrag wie beispielsweise Anzahl der Wohneinheiten, Nutzfläche oder Baukosten.⁸¹ Die Förderstelle erfasste bei Einlangen eines Förderantrags die geplanten Werte in der Förderapplikation.⁸²

⁷⁹ Die angeforderten Informationen erstreckten sich auf beantragte, zugesicherte, gebuchte und endabgerechnete Förderprojekte.

⁸⁰ Die GBV begründeten dies mit einem unverhältnismäßigen Zeit- bzw. Arbeitsaufwand, weil die Daten nicht automatisiert auf aggregierter Ebene zur Verfügung standen. Die geforderten Informationen lagen auf Einzelobjektbasis vor, jedoch nicht auf Ebene einer Gesamtübersicht.

⁸¹ Die Auswertung beinhaltete nicht alle von 2017 bis 2020 beantragten, zugesicherten, gebuchten sowie endabgerechneten Förderprojekte.

⁸² Dabei handelte es sich um eine Lotus Notes-Datenbank.

Auf Grund der Endabrechnungen der GBV⁸³ hatte die Förderstelle Kenntnisse über beispielsweise finale Wohneinheiten, Grund- und Baukosten, Nutzflächen oder Mieten. Die Förderstelle führte keine durchgängige Datenerfassung in der Förderapplikation eines Förderprojekts von Antragsstellung bis Endabrechnung durch. Daher waren keine Auswertungen über alle im überprüften Zeitraum relevanten Förderprojekte möglich.

(4) Die Förderstelle führte kein regelmäßiges Förderreporting mit Analysen über geplante, zugesicherte oder endabgerechnete Grund- und Baukosten, Nutzflächen, Wohneinheiten oder Mieten durch.

(5) Seit Inkrafttreten der RL 2022 priorisierte die Förderstelle die Förderanträge gemäß einem Punktesystem. Darin fanden etwa Baukostenzuschusshöhe und Miete Berücksichtigung.

(6) Mangels Verfügbarkeit der Daten waren keine analytischen Prüfungshandlungen hinsichtlich geplanten, zugesicherten und endabgerechneten Grund- und Baukosten, Nutzflächen oder Wohneinheiten möglich.

15.2 Zu (3) bis (6) Der BLRH kritisierte die mangelnde Datenerfassung in der Förderapplikation sowie das fehlende Förderreporting durch die Förderstelle.

Er wies darauf hin, dass die Beurteilung der Zielerreichung und der Treffsicherheit der Förderung nur auf Basis einer fundierten Datengrundlage möglich war. Eine Datengrundlage war auch für die strategische Ausgestaltung zukünftiger Förderrichtlinien von Bedeutung. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 23 hinsichtlich der fehlenden Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen.

Der BLRH empfahl, die Datenerfassung in der Förderapplikation zu erweitern. Dazu zählten zumindest geplante, bewilligte und endabgerechnete Werte hinsichtlich Wohneinheiten, Nutzflächen, Grund- und Baukosten.

Im Hinblick auf die in den Förderrichtlinien enthaltenen Förderziele empfahl der BLRH weiters, ein regelmäßiges Förderreporting durchzuführen. Dies sollte auf Basis von Kennzahlen erfolgen, die sich aus dem Förderziel bzw. der Förderstrategie ableiten. Der BLRH verwies auf seine Ausführung in Unterabschnitt 23.

15.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Empfehlungen im Zuge der Weiterentwicklung der Förderapplikation umzusetzen.

Die OSG wies darauf hin, dass die Förderliste nicht vorgelegt werden konnte, da die Daten nicht automatisiert auf aggregierter Ebene zur Verfügung gestanden haben.

⁸³ Die Endabrechnungen hatten die GBV innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Benützungsfreigabe der Förderstelle vorzulegen.

16 Zugesicherte und endabgerechnete Förderungen

16.1 (1) Die nachfolgenden Tabellen veranschaulichen die zugesicherten Förderungen der Bgld. Landesregierung an die GBV in den Jahren 2017 bis 2020:

Tabelle 10: Zugesicherte Förderprojekte

	2017	2018	2019	2020	2017-2020	Verteilung
	[Anzahl]					[%]
OSG	71	65	78	26	240	76
EBSG	7	14	9	8	38	12
NE	11	11	6	4	32	10
B-Süd	1	1	3	0	5	2
Summe	90	91	96	38	315	100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Tabelle 11: Zugesicherte Förderdarlehen

	2017	2018	2019	2020	2017-2020	Verteilung
	[Mio. Euro]					[%]
OSG	32,29	24,98	34,14	13,71	105,12	70
EBSG	6,26	8,78	6,67	2,93	24,64	16
NE	4,53	4,88	2,23	1,96	13,60	9
B-Süd	1,19	0,84	4,84	0,00	6,87	5
Summe	44,27	39,48	47,88	18,60	150,23	100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Von 2017 bis 2020 bewilligte die Bgld. Landesregierung Förderungen von rd. 150,23 Mio. Euro für 315 Förderprojekte. Davon betrafen etwa rd. 70 Prozent die OSG. Die Höhe der gewährten Fördermittel sank von rd. 44,27 Mio. Euro um rd. 58 Prozent auf rd. 18,60 Mio. Euro. Die Anzahl der zugesicherten Förderprojekte nahm von 90 auf 38 ab.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Fördermittel nach Neubau- und Sanierungsdarlehen:

Tabelle 12: Zugesicherte Neubau- und Sanierungsdarlehen

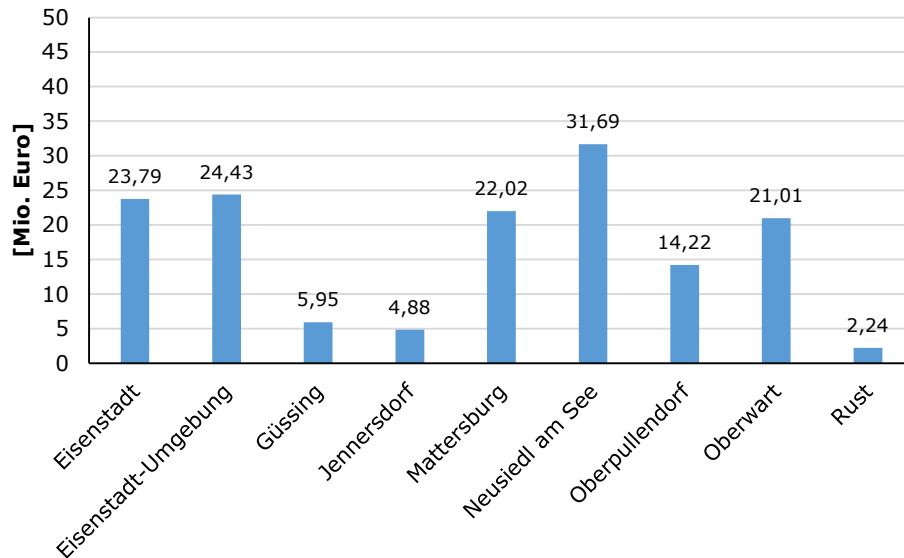
	2017-2020	Verteilung
	[Mio. Euro]	[%]
Neubau	140,58	94
Sanierung	9,65	6
Summe	150,23	100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Der Großteil der zugesicherten Förderdarlehen betraf Neubauten mit rd. 140,58 Mio. Euro. Dies entsprach rd. 94 Prozent des gesamten Fördervolumens.

(2) Die folgende Abbildung veranschaulicht die Fördermittelverteilung auf die einzelnen Bezirke des Burgenlands einschließlich der Statutarstädte Eisenstadt und Rust:

Abbildung 6: Zugesicherte Förderdarlehen nach Bezirk



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Von den zugesicherten Förderungen entfielen rd. 31,69 Mio. Euro bzw. rd. 21 Prozent auf Förderprojekte im Bezirk Neusiedl am See. Für Förderprojekte im Bezirk Eisenstadt-Umgebung bewilligte die Bgld. Landesregierung rd. 24,43 Mio. Euro, gefolgt von Eisenstadt mit rd. 23,79 Mio. Euro. Dies entsprach jeweils rd. 16 Prozent des genehmigten Fördervolumens.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Förderhöhe je Förderprojekt auf Bezirksebene:

Tabelle 13: Zugesichertes durchschnittliches Förderdarlehen je Förderprojekt

	2017-2020
	[Mio. Euro]
Eisenstadt	1,13
Neusiedl am See	0,53
Eisenstadt-Umgebung	0,48
Mattersburg	0,46
Oberwart	0,46
Rust	0,37
Jennersdorf	0,35
Oberpullendorf	0,32
Güssing	0,24

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus war als Flächenförderung ausgestaltet. Das bedeutete, je höher die geförderte Wohnnutzfläche, desto höher war das zugesicherte Förderdarlehen. (vgl. Unterabschnitte 7 und 8)

Die obige Tabelle gibt Rückschlüsse auf die geförderte Wohnnutzfläche der Förderprojekte je Bezirk. Für ein Förderprojekt im Bezirk Eisenstadt bewilligte die Bgld. Landesregierung mit durchschnittlich rd. 1,13 Mio. Euro den höchsten Anteil an Förderdarlehen. Ein Förderprojekt in Güssing erhielt durchschnittlich rd. 240.000 Euro.

(3) Die GBV hatten der Förderstelle nach Fertigstellung des Förderprojekts, längstens jedoch nach zwei Jahren ab Benützungsfreigabe, die Endabrechnung vorzulegen.

Die zugesicherte Förderhöhe konnte von der tatsächlichen Förderhöhe abweichen. Dies war beispielsweise der Fall, wenn die GBV einzelne Wohneinheiten nachträglich nicht mit Wohnbauförderung finanzierte, sondern mittels Bankdarlehen.

Die Förderstelle gab die Anzahl und tatsächliche Förderhöhe der endabgerechneten Förderprojekte wie folgt bekannt:

Tabelle 14: Endabgerechnete Förderprojekte

	2017	2018	2019	2020	2017-2020	Verteilung
	[Anzahl]					[%]
OSG	41	68	50	70	229	66
EBSG	15	11	8	11	45	13
NE	14	12	5	34	65	19
B-Süd	2	3	1	0	6	2
Summe	72	94	64	115	345	100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Tabelle 15: Tatsächlich endabgerechnetes Fördervolumen

	2017	2018	2019	2020	2017-2020	Verteilung
	[Mio. Euro]					[%]
OSG	13,44	25,52	25,01	29,59	93,56	60
EBSG	8,39	8,26	6,04	7,11	29,80	19
NE	5,53	4,78	1,87	12,57	24,75	16
B-Süd	4,59	2,20	0,84	0,00	7,63	5
Summe	31,95	40,76	33,76	49,27	155,74	100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

In den Jahren 2017 bis 2020 legten die GBV der Förderstelle Endabrechnungen für 345 Förderobjekte und rd. 3.500 Wohneinheiten⁸⁴ vor. Das betreffende Fördervolumen betrug rd. 155,74 Mio. Euro. Die Zahl der endabgerechneten Förderprojekte stieg von 72 auf 115 Projekte pro Jahr. Das endabgerechnete Fördervolumen nahm von 2017 bis 2020 um rd. 54 Prozent auf rd. 49,27 Mio. Euro zu.

(4) Der BLRH verglich im Rahmen der Stichprobenprüfung von 45 Förderprojekten (vgl. Unterabschnitte 18 und 21) die von der Förderstelle genannten

- Fördertranchen mit den Zahlungseingängen bei den GBV sowie
- tatsächlichen Förderhöhen mit den Werten der GBV.

⁸⁴ Ausgenommen Pflegeheime. Es handelte sich um die Wohneinheiten gemäß Förderantrag. Eine Auswertung der endabgerechneten tatsächlichen Wohneinheiten konnte die Förderstelle mangels Auswertungsmöglichkeit in der Förderapplikation nicht zur Verfügung stellen.

Bei drei Förderprojekten stellte der BLRH bei der Stichprobe Abweichungen fest.⁸⁵ Die Förderstelle und die GBV konnten diese im Rahmen der Prüfung aufklären.

Die Stichprobe zeigte Mängel der Förderlisten auf Grund fehlender automatisierter Auswertungsmöglichkeit durch die Förderstelle. Die in der Förderliste erfasste „tatsächliche Förderhöhe“ wich von den überwiesenen Fördertranchen ab.

Vor diesem Hintergrund nahm der BLRH eine Plausibilitätsprüfung der von der Förderstelle im Rahmen der Prüfung erstellten Auswertung vor und stellte in zumindest zwölf weiteren Fällen eine mangelnde Datenqualität fest.

In diesen Fällen waren Kürzungen in der Förderapplikation korrekt erfasst, jedoch in den für den BLRH erstellten Förderlisten im Feld „tatsächliche Förderhöhe“ nicht berücksichtigt.

- 16.2 Zu (4) Der BLRH stellte die Qualität und Aussagekraft der von der Förderstelle im Rahmen der gegenständlichen Prüfung angefertigten Förderlisten in Frage. Er verwies in diesem Zusammenhang auf Abweichungen bei zumindest 15 Förderprojekten. Eine ausreichende Datenqualität erachtete der BLRH als Grundvoraussetzung für ein Förderreporting im Sinne der Empfehlung im Unterabschnitt 15.

Der BLRH empfahl, die Datenqualität zu verbessern, Datenqualitätschecks einzuführen und standardisierte Auswertungsmöglichkeiten zu implementieren.

- 16.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Empfehlung im Zuge der Weiterentwicklung der Förderapplikation umzusetzen.

17 Landeshaushalt

- 17.1 (1) In den Landesvoranschlägen und Rechnungsabschlüssen (**RA**) war die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus unter den Ansätzen „Wohnbauförderung“ sowie „Förderung der Wohnhaussanierung“ abgebildet. Beide Ansätze gehörten zur Postengruppe 4 „Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung“ und umfassten den Wohnungsneubau sowie die Wohnhaussanierung.

Als zuständige Referenten fungierten Landeshauptmann Hans Niessl und Landesrat Mag. Heinrich Dorner. Bewirtschafter war das Hauptreferat Wohnbauförderung.

(2) Gemäß RA 2017 bis 2020 verausgabte das Land Burgenland an GBV im Rahmen der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus rd. 170,58 Mio. Euro. Diese Ausgaben beinhalteten auch Tranchenzahlungen für Förderdarlehen, deren Zusicherung vor dem Jahr 2017 erfolgte.

Von den verbuchten Förderausgaben entfielen rd. 160,63 Mio. Euro (rd. 94 Prozent) auf Neubaudarlehen und rd. 9,94 Mio. Euro (rd. 6 Prozent) auf Sanierungsdarlehen.

⁸⁵ Vgl. Anlage 3, Förderprojekte 6, 8 und 28.

Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die im RA 2017 bis 2020 ausgewiesenen Förderausgaben an GBV:

Tabelle 16: Förderausgaben gemäß RA

Finanzposition	Wohnbauförderung	RA 2017-2020
		[Mio. Euro]
482	Wohnbauförderung	
1-482016-2446	Darlehen an gemeinnützige Bauträger (RA 2017 bis 2019)	120,73
1-482026-2470	Investitionsdarlehen an gemeinnützige Bauträger (RA 2020)	39,91
Summe Neubaudarlehen		160,63
483	Förderung der Wohnhaussanierung	
1-483004-2446	Umfassende Sanierung, Darlehen an gemeinnützige Bauträger (RA 2017 bis 2019)	3,95
1-483026-2470	Investitionsdarlehen an gemeinnützige Bauträger (RA 2020)	5,99
Summe Sanierungsdarlehen		9,94
Summe		170,58

Quelle: RA 2017 bis 2020; Darstellung: BLRH

WIDMUNGSGEMÄSSE VERWENDUNG

18 Grundlagen

18.1 Der BLRH unterzog 45 Förderprojekte mit einem Fördervolumen von rd. 36,10 Mio. Euro einer näheren Betrachtung. (vgl. Anlage 3)

Der BLRH wählte 27 Förderprojekte aus. Dies erfolgte auf Basis der von 2017 bis 2020 endabgerechneten Förderprojekte (vgl. Unterabschnitt 16) und nach dem Stichprobenprinzip. Auswahlkriterien waren beispielsweise Projektstandort, Förderhöhe und Förderart wie Neubau sowie Sanierung.

Bei den ebenso in die Prüfungshandlungen einbezogenen 18 Förderprojekten handelte es sich um solche, deren Dokumentation die GBV dem BLRH zur Verfügung stellte.⁸⁶

19 Dokumentation der Förderprojekte

19.1 (1) Die Dokumentation der 18 Förderprojekte bestand im Wesentlichen aus Einzelnachweisen. Hierzu zählten beispielsweise Förderanträge, Baubeschreibungen, Einreichpläne, Energieausweise, Baubescheide, Benützungsfreigaben, Kostenschätzungen, Mieterlisten sowie Endabrechnungen.

Der BLRH glich diese Unterlagen mit den Förderakten bzw. mit der Förderapplikation der Förderstelle ab. Dies gestaltete sich angesichts des Umfangs und der unterschiedlichen Qualität der einzelnen Nachweise äußerst aufwändig.

(2) Nicht alle Einreichunterlagen wiesen die in Förderrichtlinien geforderte Qualität auf. Beispielsweise fehlten bei neun Förderprojekten die baubehördlichen Bestätigungen auf den Baubeschreibungen bzw. Einreichplänen. Drei Kostenschätzungen entsprachen zudem nicht den Gliederungsvorschriften der Förderrichtlinien. (vgl. Unterabschnitt 20)

(3) Fehlende Unterlagen stellten die geprüften Stellen nachträglich zur Verfügung. Die GBV legten etwa die baubehördlich genehmigten Projektunterlagen und Bescheide im Rahmen der Projektbesichtigungen vor. (vgl. Unterabschnitt 21)

Einige Unterlagen konnten von den geprüften Stellen nicht oder nur zum Teil vorgelegt werden wie etwa einzelne behördliche Bewilligungen. (vgl. Unterabschnitt 22)

(4) Standardisierte Projektberichte mit den relevanten Projektinformationen hatten die GBV der Förderstelle nicht vorzulegen. Hierzu zählten etwa Projektziele, geplante und abgerechnete Projektkosten, Bauzeitraum sowie Bewilligungsstand. (vgl. Unterabschnitte 20 und 23)

Die GBV erstellten keine Projektendberichte. Den Projektabschluss bildeten im Wesentlichen die Baukostenendabrechnungen.

⁸⁶ Vgl. Anlage 3, Förderprojekte Nr. 1 bis 3, 8 bis 13, 20 bis 22, 30 bis 34 sowie 45.

19.2 Der BLRH kritisierte, dass nicht alle Einreichunterlagen der GBV die in den Förderrichtlinien geforderte Qualität aufwiesen und diese zum Teil unvollständig waren. Die Unterlagen der Förderstelle ließen daher keine vollumfängliche Beurteilung der Förderprojekte hinsichtlich der Einhaltung der Förder Voraussetzungen zu. Dies war nur anhand zusätzlicher Erhebungen bei den GBV möglich.

Weiters hielt der BLRH fest, dass die Fördernehmer gemäß Förderrichtlinien keine standardisierten Projektberichte mit den relevanten Projektinformationen vorzulegen hatten.

Der BLRH empfahl, darauf zu achten, dass die Einreichunterlagen zur Förderung vollständig sind und den Förderrichtlinien entsprechen.

Ebenso empfahl er, ein standardisiertes Berichtswesen in Verbindung mit gezielten Kontrollaktivitäten wie etwa Vor-Ort-Kontrollen und Belegprüfungen einzuführen.

19.3 Das Land Burgenland gab in seiner Stellungnahme bekannt, die Bediensteten der Förderstelle hinsichtlich der Formerfordernisse der vorzulegenden Unterlagen zu sensibilisieren. Die Einführung standardisierter Projektendberichte ist in Vorbereitung. Ferner werden vermehrt Vor-Ort-Kontrollen und Belegprüfungen nach Maßgabe der vorhandenen Ressourcen der Förderstelle angedacht.

Die OSG erachtete gemäß Stellungnahme standardisierte Projektberichte als nicht erforderlich an.

19.4 Der BLRH nahm die Ausführungen der OSG, wonach standardisierte Projektberichte nicht erforderlich waren, zur Kenntnis. Eine nähere Begründung fand jedoch nicht statt, weshalb der BLRH keine Veranlassung sah, von seinen Empfehlungen abzugehen.

20 Kostenschätzung und Endabrechnung

20.1 (1) Die Fördernehmer hatten der Förderstelle gemäß Förderrichtlinien bei Antragsstellung eine Kostenzusammenstellung (**Kostenschätzung**) und nach Bauausführung eine Endabrechnung vorzulegen. Die Vorlage der Endabrechnung hatte innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Benützungsfreigabe zu erfolgen.

Die **Kostenschätzung** hatte der ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung“ (**ÖNORM B 1801-1**) zu entsprechen. Diese ÖNORM stellte eine standardisierte Basis für die Gliederung von Informationen in allen Phasen der Errichtung von Bauobjekten dar.⁸⁷ Insbesondere schuf diese Norm die Voraussetzungen für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse von Qualität, Kosten und Terminen.

⁸⁷ Z.B. Entwicklungs-, Vorbereitungs-, Vorentwurfs-, Entwurfs-, Ausführungs- und Abschlussphase.

Die **Endabrechnung** hatte gemäß Förderrichtlinien v.a. zu enthalten:

- detaillierte Kostenaufstellung,
- chronologische und sortierte Baukontoübersicht des Förderobjekts,
- vorausschauende Baukontoübersicht,
- Aufstellung der Wohnungsbeschaffungskosten,
- interne Überweisung der Grund- und Bauvorbereitungskosten sowie
- Begründung von eventuell entstandenen Mehrkosten nach der Endabrechnung gegenüber den angegebenen Gesamtbau- bzw. Gesamtsanierungskosten bei Antragstellung.

Ein verbindlicher Standard für die Kostengliederung analog der Kostenschätzung war für die Endabrechnung nicht vorgeschrieben (z.B. ÖNORM B 1801-1).

(2) Standardisierte Projektberichte mit Kostenangaben hatten die GBV nicht vorzulegen. Dies betraf v.a. Ermittlung, Vorgabe sowie Feststellung der Kosten auf allen Ebenen und in allen Projektphasen zuzüglich Kostenkennwerten.⁸⁸

(3) Von den 18 Förderprojekten waren bis Dezember 2022 elf Neubau- und drei Sanierungsprojekte endabgerechnet.⁸⁹ Die Neubaubaukosten schwankten von rd. 0,74 Mio. Euro bis rd. 10,24 Mio. Euro.⁹⁰ Die Sanierungsmaßnahmen kosteten zwischen rd. 304.900 Euro bis rd. 0,90 Mio. Euro.

Die Plan/Ist-Abweichungen⁹¹ bewegten sich in einer Bandbreite von rd. -15 Prozent bis rd. 11 Prozent. Bei neun Förderprojekten lagen die Baukosten unter Plan. In vier Fällen⁹² kam es zu Kostenüberschreitungen. Bei einem Förderprojekt entsprachen die abgerechneten Werte der Kostenschätzung.

Der Anteil der Fördermittel an den abgerechneten Baukosten bewegte sich bei den Neubauten von rd. 14 Prozent bis rd. 37 Prozent und bei den Sanierungen von rd. 34 Prozent bis rd. 44 Prozent.

(4) Die Kostenschätzungen von 15 Förderprojekten gruppierten die Kosten nach der **Baugliederung** gemäß ÖNORM B 1801-1. Dies entsprach den Förderrichtlinien und erfolgte im Wesentlichen nach den folgenden Kostenbereichen:

- Bauwerk-Rohbau,
- Bauwerk-Technik,
- Bauwerk-Ausbau,
- Einrichtung,
- Außenanlagen,
- Planungsleistungen sowie
- Projektnebenleistungen.

⁸⁸ Z.B. Bauwerks-, Bau-, Errichtungs- und Gesamtkosten pro Netto-Raumfläche, Brutto-Raumfläche sowie Brutto-Rauminhalt.

⁸⁹ Vgl. Anlage 3, Förderprojekte Nr. 1 bis 3, 8 bis 12, 20, 21 und 30 bis 32.

⁹⁰ Die Neubaubaukosten pro m² Wohnnutzfläche variierten von rd. 1.700 Euro bis rd. 2.600 Euro.

⁹¹ Abweichung Kostenschätzungen zu Endabrechnungen.

⁹² Drei Förderprojekte betrafen die Sanierungen.

Die Kostenschätzungen dreier Förderprojekte⁹³ wiesen die Kosten nicht nach der Baugliederung, sondern nach **Gewerken** wie beispielsweise Baumeister-, Zimmermanns- sowie Spenglerarbeiten aus.⁹⁴ Gleiches galt für die Endabrechnungen.

Direkte Plan/Ist-Vergleiche zwischen den Kostenschätzungen und Endabrechnungen waren somit auf Grund der unterschiedlichen Kostengruppierung nicht möglich.

(5) Die Förderstelle nahm u.a. eine technische Erst- und Endprüfung der Förderprojekte vor.

Die technische Endprüfung umfasste u.a. eine Gegenüberstellung der geplanten Baukosten und Nutzflächen mit der Endabrechnung. Das Prüfungsergebnis fasste die Förderstelle in der Förderapplikation zusammen. Eine nähere Präzisierung der Kosten und Nutzflächen bzw. etwaiger Abweichungen zu den Einreichunterlagen fand nicht statt. Ebenso fehlten genaue Angaben zu den herangezogenen Beurteilungsgrundlagen und Quellen.

(6) Die Förderstelle war berechtigt, die Bauausführung, die bestimmungsgemäße Verwendung sowie die ordnungsgemäße Erhaltung der Förderprojekte durch stichprobenweise Überprüfungen zu überwachen. Der Fördernehmer hatte den betreffenden Personen den Zutritt in das Förderprojekt und die Einsichtnahme in sämtliche den Bau betreffende Unterlagen zu ermöglichen.

Im Fall der 18 Förderprojekte führte die Förderstelle keine Belegprüfungen Vor-Ort bei den GBV durch.

(7) Die Enderledigung der Förderung durch die Förderstelle war unterschiedlich. So bestätigte die Förderstelle etwa bei einem Förderprojekt gegenüber der GBV ausdrücklich, dass diese die Förderbedingungen erfüllt hatte. Mit demselben Schreiben nahm die Förderstelle die Endabrechnung zur Kenntnis.⁹⁵

In den anderen Fällen bestätigte die Förderstelle ausschließlich die Endabrechnung.

20.2 Zu (1) bis (4) Der BLRH kritisierte, dass die Förderrichtlinien keinen einheitlichen Standard für die Baukostengliederung in den Kostenschätzungen und Endabrechnungen vorsahen. Diese waren nicht direkt miteinander vergleichbar. Weiters hatten die GBV keine standardisierten Projektberichte zu den Baukosten vorzulegen.

Umfassende Baukostenkontrollen waren anhand der Projektdokumentation der Förderstelle nicht möglich.

Der BLRH empfahl, in den Förderrichtlinien einen einheitlichen Standard für die Kostenschätzungen und Endabrechnungen festzulegen.

Weiters empfahl der BLRH, von den Fördernehmern standardisierte Projektberichte zu den Baukosten einzufordern.

⁹³ Vgl. Anlage 3, Förderprojekte Nr. 1 bis 3.

⁹⁴ Diese Form der Kostengliederung entsprach nicht den Förderrichtlinien. (vgl. Unterabschnitt 19)

⁹⁵ Vgl. Anlage 3, Förderprojekt Nr. 2.

Zu (5) und (6) Der BLRH hielt fest, dass die in der Förderapplikation abgebildeten Ergebnisse der technischen Endprüfung der Förderprojekte keine präzisen Informationen zu den Baukosten und Nutzflächen bzw. etwaigen Abweichungen zu den Einreichunterlagen enthielten. Insbesondere fehlten nachvollziehbare Verweise auf die herangezogenen Beurteilungsgrundlagen und Quellen.

Ebenso wenig führte die Förderstelle Rechnungs- und Belegprüfungen bei den GBV durch.

Der BLRH empfahl, auch die Baukosten der Förderprojekte zu prüfen. Die Baukostenkontrollen sollten Rechnungs- und Belegprüfungen Vor-Ort bei den Fördernehmern miteinschließen.

Ferner empfahl der BLRH, über die Ergebnisse der technischen Prüfungen nachvollziehbare Berichte zu erstellen. Darin sollten die Baukosten und Nutzflächen samt etwaiger Abweichungen präzise dargestellt werden. Ebenso wären die herangezogenen Beurteilungsgrundlagen und Quellen klar zu benennen.

Zu (7) Der BLRH stellte kritisch fest, dass die Enderledigung der Förderung durch die Förderstelle keiner einheitlichen Vorgangsweise entsprach. Insbesondere fehlte eine durchgängige schriftliche Information an die GBV über die Erfüllung der Förderbedingungen. Der BLRH betrachtete dies v.a. unter dem Aspekt der Rechtssicherheit, sowohl für die Förderstelle als auch die Fördernehmer.

Der BLRH empfahl, die Fördernehmer über die Erfüllung der Förderbedingungen und das Ergebnis der Prüfung der Endabrechnung zu informieren. Dies sollte in standardisierter Form erfolgen.

- 20.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Anpassung der Förderrichtlinien hinsichtlich der Kostenzusammenstellungen der Einreichprojekte zu prüfen. Weiters werde eine Weiterentwicklung der Endabrechnungsunterlagen zu einem Projektendbericht angestrebt.

Die vertiefende Baukostenprüfung sei nach Ansicht des Landes Burgenland nur in Verbindung mit der Einführung einer Baukostenobergrenze zielführend.

Über die technische Prüfung werden in der Förderapplikation Berichte angefertigt. In Zukunft werde das Land Burgenland eine noch bessere Dokumentation der Prüfungshandlungen vornehmen. Ebenso werde die Verständigung der Fördernehmer über das Ergebnis der Endabrechnung standardisiert.

Die OSG gab bekannt, dass die Förderhöhe nach derzeitiger Rechtslage von der Nutzfläche abhängt, weshalb die Überprüfung der Baukosten durch die Förderstelle nicht notwendig bzw. sinnvoll sei.

- 20.4 Der BLRH schloss sich den Ausführungen der geprüften Stellen, wonach Baukostenkontrollen nicht zielführend sind, nicht an. Die Baukosten spielten für den Mieter eine wesentliche Rolle, da sie der Mietkalkulation zugrunde lagen. Zudem strebte das Land Burgenland die Sicherung von leistbarem Wohnraum an. Eine umfassende Baukostenkontrolle bildete somit eine wesentliche Voraussetzung, dieses Ziel zu erreichen bzw. leistbaren Wohnraum zu schaffen.

21 Belegprüfung und Projektbesichtigung

21.1 (1) Zwecks Prüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Fördermittel nahm der BLRH von Oktober bis Dezember 2022 Vor-Ort-Belegprüfungen bei den GBV⁹⁶ sowie Projektbesichtigungen⁹⁷ vor.

(2) Inhalt der **Belegprüfungen** waren die 45 Förderprojekte mit einem Förder volumen von rd. 36,10 Mio. Euro. (vgl. Unterabschnitt 18 und Anlage 3)

Der BLRH überprüfte die Eingangsrechnungen für rd. 80 Prozent der in den Endabrechnungen⁹⁸ angeführten Baukosten. Weiters forderte er Belege für die Zahlungseingänge der Wohnbaufördertranchen auf das jeweilige Konto der GBV an.

Die GBV legten die betreffenden Belege vor. Die Eingangsrechnungen betrafen das jeweilige Förderprojekt und entsprachen der an die Förderstelle vorgelegten Endabrechnung. Die Fördertranchen gingen auf das jeweilige Baukonto des Förderprojekts ein.

Im Rahmen der Belegprüfung beantworteten die GBV zudem Fragen zu Vergaben, Mietkalkulation sowie Eigentumsübertragungen. (vgl. Unterabschnitte 27 sowie 29 bis 33)

(3) Die **Projektbesichtigungen** umfassten 18 Förderprojekte. (vgl. Unterabschnitt 18 und Anlage 3) Dabei erfolgten Erörterungen der Förderprojekte anhand der baubehördlich bewilligten Projektunterlagen.⁹⁹ (vgl. Unterabschnitt 19) Die GBV beantworteten die projektspezifischen Fragen des BLRH. Diese betrafen beispielsweise die Baumaßnahmen, die Bauwerksabdichtung, die verwendeten Baumaterialien, die Stellplatzdimensionierung, die Warmwasseraufbereitung sowie das Heiz- und Wärmedämmverbundsystem.

21.2 Der BLRH konnte weder bei den Belegprüfungen noch bei den Projektbesichtigungen eine widmungswidrige Verwendung der gewährten Fördermittel durch die GBV feststellen.

22 Behördengenehmigungen

22.1 (1) Gemäß Förderrichtlinien hatten die GBV dem Antrag sämtliche zur Beurteilung erforderliche Unterlagen und Formblätter beizulegen. Dazu zählten u.a. die Bewilligungen und Nachweise nach dem Bgld. Baugesetz 1997¹⁰⁰ (**Bgld. BauG**).

Die Förderstelle verlangte in diesem Zusammenhang insbesondere Baubewilligungsbescheide (**Baubescheide**) sowie Benützungsfreigaben bzw. Fertigstellungsanzeigen für das jeweilige Gesamtprojekt.

⁹⁶ Bei der Belegprüfung waren u.a. die Leiter und Mitarbeiter des Rechnungswesens anwesend.

⁹⁷ An den Projektbesichtigungen nahmen die zuständigen Bereichs-, Projekt- sowie Bauleiter teil.

⁹⁸ Bei noch nicht endabgerechneten Förderprojekten war die Basis die vorläufige Endabrechnung der GBV.

⁹⁹ Z.B. Baubeschreibung, Einreichpläne, Baubescheide, Benützungsfreigaben, Fertigstellungsanzeigen, Energieausweise sowie Bildaufnahmen.

¹⁰⁰ LGBl. Nr. 10/1998 idgF.

Die Baubescheide für spezifische Bauteile bzw. Anlagen wie Personenaufzüge, Heizungs- und Solaranlagen forderte die Förderstelle von den GBV nicht ausdrücklich ein.¹⁰¹ Gleiches galt etwa für Bewilligungen nach dem Bgld. Straßengesetz 2005¹⁰² (**Bgld. StrG**) zur Errichtung neuer Zufahrten in eine Landesstraße bzw. die Benützung des Straßengrunds.¹⁰³

(2) Bei denkmalgeschützten Gebäuden konnte gemäß Förderrichtlinien auf die Einhaltung energiebezogener Mindestanforderungen verzichtet werden. In diesen Fällen waren v.a. die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes¹⁰⁴ (**DMSG**) zu beachten.

(3) Ein Neubauprojekt¹⁰⁵ für ein Wohnhaus sah Personenaufzüge und eine Solaranlage vor.¹⁰⁶ Gemäß Baubescheid vom Juni 2015 hatte die GBV für diese Anlagen gesondert um baubehördliche Bewilligung anzusuchen.

Die GBV stellte dem BLRH den Baubescheid für die Personenaufzüge vom Mai 2017 zur Verfügung. Für die Solaranlage konnte sie weder einen Baubescheid noch eine Benützungsfreigabe vorlegen. In diesem Zusammenhang nahm die GBV im Dezember 2022 Kontakt mit der zuständigen Baubehörde auf.

Der Förderapplikation war die Benützungsfreigabe vom April 2018, die das Wohnhaus und die Personenaufzüge umfasste, zu entnehmen. Der Baubescheid für die Personenaufzüge war darin nicht enthalten. Gleiches galt für den Baubescheid und die Benützungsfreigabe für die Solaranlage.

(4) Ein Förderprojekt¹⁰⁷ betraf die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit 61 Wohneinheiten samt Personenaufzügen und einer Tiefgaragenzufahrt in eine Landesstraße. Der Baubescheid datierte mit April 2018. Demnach war für die Personenaufzüge und die Heizung gesondert um Baubewilligung anzusuchen.

Zudem erforderte die Neuerrichtung der Tiefgaragenzufahrt in die Landesstraße eine straßenrechtliche Genehmigung durch die Landesstraßenverwaltung bzw. Abteilung 5-Baudirektion (**Baudirektion**).

Die GBV stellte sowohl den Baubescheid für die Personenaufzüge als auch die straßenrechtliche Genehmigung für die Zufahrt in die Landesstraße zur Verfügung.¹⁰⁸ Diese Bewilligungen stammten vom Juli 2019 und vom August 2019. Den Baubescheid für die Heizung konnte die GBV nicht vorlegen. Diesbezüglich verwies sie auf den Anlagenbetreiber.

In der Förderapplikation waren weder die Baubescheide für die Personenaufzüge und die Heizung noch die straßenrechtliche Genehmigung für die Tiefgaragenzufahrt in die Landesstraße enthalten. Die Fertigstellungsanzeige für das Wohnhaus und die Personenaufzüge vom September 2020 lag der Förderapplikation bei.

¹⁰¹ Diese Anlagen waren Bestandteil des Förderantrags und häufig Grundlage für die Gewährung von Bonusbeträgen.

¹⁰² LGBl. Nr. 79/2005 idgF.

¹⁰³ Vgl. §§ 35 und 37 Bgld. StrG.

¹⁰⁴ BGBl. Nr. 533/1923 idgF.

¹⁰⁵ Vgl. Anlage 3, Förderprojekt Nr. 2.

¹⁰⁶ Die Förderstelle erteilte die Förderzusicherung im Juli 2017.

¹⁰⁷ Vgl. Anlage 3, Förderprojekt Nr. 10.

¹⁰⁸ Die Baudirektion legte die straßenrechtliche Genehmigung samt Einreichunterlagen ebenfalls vor.

Der Baubescheid vom April 2018 umfasste zudem 58 Wohneinheiten. Das Förderansuchen, die Förderzusicherung und die Endabrechnung referenzierten hingegen auf 61 Wohneinheiten.

Die GBV legte dem BLRH den Baubescheid für drei weitere Wohneinheiten vom November 2019 vor. Der Förderapplikation war dieser Baubescheid nicht beigelegt.

(5) Der Förderantrag für das vorangeführte Wohnhaus mit 61 Wohneinheiten mit Tiefgarage stammte vom November 2018. Die Förderstelle erteilte die Förderzusicherung für die 61 Wohneinheiten am 04.11.2019. Der Baubescheid für die 58 Wohneinheiten datierte mit 19.04.2018, jener für die drei weiteren Wohneinheiten mit 14.11.2019.

- 22.2 Zu (1) bis (4) Der BLRH kritisierte, dass die Förderstelle nicht alle zur umfassenden Beurteilung des Förderantrags notwendigen Behördenbewilligungen zu den Förderprojekten einforderte. Die Information war im Wesentlichen auf die baurechtlichen Bewilligungen und Nachweise für das jeweilige Gesamtprojekt beschränkt. Aus Sicht des BLRH sollte die Förderstelle über eine umfassende Information und Dokumentation zu den vorliegenden Bewilligungen der Förderprojekte verfügen.

Bei einem Förderprojekt konnte weder von der GBV noch von der Förderstelle der Baubescheid für die Heizungsanlage vorgelegt werden. Bei einem weiteren Förderprojekt fehlten der Baubescheid und die Benützungsfreigabe für die Solaranlage.

Der BLRH empfahl, eine umfassende Information und Dokumentation über die vorliegenden Bewilligungen der Förderprojekte sicherzustellen. Dazu zählten insbesondere die Bewilligungen für Personenaufzüge, Heizungs- und Solaranlagen sowie Zufahrten in Landesstraßen bzw. die Benützung des Straßengrunds. Bei denkmalgeschützten Gebäuden wären zusätzlich die Genehmigungen nach dem DMSG einzufordern und zu dokumentieren.

Eine weitere Empfehlung des BLRH war, die bei den beiden Förderprojekten fehlenden Bewilligungen für die Heizungs- und Solaranlage einzufordern bzw. nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zu (5) Der BLRH stellte kritisch fest, dass zum Zeitpunkt der Förderzusicherung für das Wohnhaus mit 61 Wohneinheiten am 04.11.2019 lediglich 58 Wohneinheiten baubehördlich genehmigt waren. Die Baubewilligung für die drei weiteren Wohneinheiten folgte erst danach am 14.11.2019.

Der BLRH empfahl der Förderstelle, Förderzusicherungen erst nach Vorliegen aller notwendigen behördlichen Genehmigungen zu erteilen.

- 22.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Empfehlungen des BLRH umzusetzen. Beim gegenständlichen Förderprojekt seien mehrfach Änderungen erfolgt, weshalb vor Erteilung der Förderzusicherung nur für 58 von 61 Wohnungen rechtsgültige Baubewilligungen vorgelegen seien. Die Baubewilligung für die restlichen drei Wohnungen sei zehn Tage nach der Förderzusicherung erfolgt. Zudem sei seitens des Förderwerbers eine Ausgliederung des Betriebs der Heizungsanlage an einen Energieversorger erfolgt. Die mit der Förderabwicklung beauftragten Mitarbeiter werden die auf genaue Prüfung derartiger Sachverhalte sensibilisiert.

WIRKSAMKEIT DER FÖRDERUNGEN

23 Förderziele und Förderstrategie

23.1 (1) Gemäß § 1 der Förderrichtlinien bestand das **Förderziel** in der „[...] Sicherung von qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum unter Berücksichtigung raumordnungspolitischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Besonderes Augenmerk soll auf die Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie den schonenden Umgang mit Ressourcen gelegt werden.“ (vgl. Unterabschnitte 5, 24, 25 und 26)

Das **Förderziel** war nicht näher präzisiert. In den Förderrichtlinien waren Förderkriterien bzw. Parameter definiert¹⁰⁹, wobei ein direkter Zusammenhang mit dem Förderziel nur bedingt herstellbar war.

Eine von der Bgld. Landesregierung beschlossene **Förderstrategie** lag nicht vor. Dies betraf sowohl den Zeitraum 2017 bis 2020 als auch den Zeitraum danach.

Die Förderstelle verwies hinsichtlich der Förderziele und der Förderstrategie insbesondere auf das Arbeitsprogramm der Bgld. Landesregierung vom Februar 2020¹¹⁰ und die Regierungsbeschlüsse zu den Förderrichtlinien.

(2) Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen¹¹¹ waren nicht vorhanden.¹¹² Eine systemtechnische Datengrundlage, die umfassende Wirkungsanalysen zuließ, stand ebenso wenig zur Verfügung. Die Informationen waren auf die einzelnen Förderprojekte bzw. die Förderapplikation beschränkt. (vgl. Unterabschnitt 15)

(3) Für die Fördernehmer enthielten die Förderrichtlinien keine Nachweispflichten betreffend die Erreichung des Förderziels. Dazu zählten beispielsweise Projektberichte, Wirkungs- oder Effizienzanalysen. Die Nachweispflichten waren auf die Einhaltung der Förderkriterien bzw. Förderbedingungen beschränkt.

(4) Die GBV skizzierten ihre Ziele im Wesentlichen wie folgt:

- Sicherstellung von leistbarem und nachhaltigem Wohnbau,
- Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum sowie
- Erreichung der geforderten Energiekennzahlen.

Nähere Informationen erteilten die GBV nicht bzw. standen nicht zur Verfügung.¹¹³

¹⁰⁹ Z.B. Mindest-, Maximaleinkommen, Energiekennzahlen, Heizsystem sowie Bonusbeträge.

¹¹⁰ Arbeitsprogramm für die XXII. Gesetzgebungsperiode.

¹¹¹ Z.B. Bedarfserhebungen, Bedarfsprognosen, Beschäftigungseffekte, Leistbarkeit und budgetäre Auswirkungen.

¹¹² Diesbezüglich stellte die Förderstelle die Wohnbauprogramme der GBV zur Verfügung, welche diese jährlich bekanntzugeben hatten.

¹¹³ Nach Auffassung der GBV waren diese Informationen von der Prüfungsbefugnis des BLRH nicht umfasst. (vgl. Grundlagen)

(5) Die Neubau-RL 2022 und 2023 sahen in § 22 eine Begutachtung und Reihung der Anträge durch den Wohnbauförderungsbeirat vor. Die Bewertungs- bzw. Bepunktungskriterien waren

- Kosten und Leistbarkeit,
- Ökologie,
- Lage und Erreichbarkeit sowie
- Vertragsgestaltung.¹¹⁴

Aus der Summe der Punkte resultierte eine Reihung der Förderansuchen.

Das pro Jahr verfügbare Wohnbauförderbudget war gleichmäßig auf die geplanten Termine des Wohnbauförderungsbeirats verteilt. Kam ein Förderantrag wiederholt auf Grund einer zu niedrigen Reihung nicht zum Zug, war er nach einem Jahr nach seiner ersten Reihung auszuscheiden.

Regelungen dazu, wie und wann die einzelnen Fördernehmer von der Reihung ihrer Förderanträge in Kenntnis zu setzen waren, enthielten die Förderrichtlinien nicht.

Eine nähere Betrachtung der Neubau-RL 2022 und 2023 bzw. der Umsetzung des Bewertungs- und Bepunktungssystems nahm der BLRH nicht vor.

(6) Das Bauvolumen der GBV betrug im überprüften Zeitraum rd. 869,55 Mio. Euro. Mit dieser Entwicklung ging die Fertigstellung von über 4.000 Wohnungen und Reihenhäusern einher. (vgl. Unterabschnitt 13)

(7) Seit dem Jahr 2021 erhob die Aufsichtsbehörde bei den GBV die Wohnungsleerstände.

23.2 Zu (1) bis (4) Der BLRH kritisierte, dass das in den Förderrichtlinien definierte Förderziel für den gemeinnützigen Wohnbau mit keinen durchgängig messbaren Zielwerten versehen war. Ein direkter Zusammenhang zu den Förderkriterien war nur bedingt herstellbar.

Weiters fehlten eine verbindliche Förderstrategie sowie Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen. Eine systemtechnische Datengrundlage, welche umfassende Wirkungsanalysen zuließ, stand ebenso wenig zur Verfügung. Hinzu kam, dass die Förderrichtlinien keine spezifischen Nachweispflichten der Fördernehmer betreffend die Zielumsetzung enthielten.

Der BLRH konnte daher die Wirksamkeit und die Effizienz der Förderung von 2017 bis 2020 nicht abschließend beurteilen.

Der BLRH empfahl, die Förderziele für den gemeinnützigen Wohnbau klar zu definieren und mit messbaren Zielwerten zu versehen. Diese sollten spezifisch, messbar, realisierbar und terminisiert sein.

Zur Umsetzung der Förderziele, empfahl der BLRH, eine Förderstrategie zu erstellen und der Bgld. Landesregierung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Förderziele und Förderstrategie sollten sich in den Förderkriterien klar widerspiegeln. Insbesondere sollte ein direkter Zusammenhang zwischen den Förderzielen, der Förderstrategie und den Förderkriterien herstellbar sein.

¹¹⁴ Die Kriterien waren in den Förderrichtlinien näher präzisiert.

Zur Beurteilung der Wirksamkeit der gewährten Fördermittel empfahl der BLRH, von den Fördernehmern spezifische Nachweise über die Zielerreichung einzufordern. Diese wären in den Förderrichtlinien klar zu definieren.

Ebenso empfahl der BLRH, die Daten in der Förderapplikation zu erfassen, wobei der dazu auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 15 verwies.

Eine weitere Empfehlung des BLRH war, umfassende Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen anzustellen. Diese wären der Bgld. Landesregierung als zusätzliche Entscheidungsgrundlage für die Bewilligung zukünftiger Fördermittel vorzulegen.

Zu (5) Der BLRH wies darauf hin, dass es das im Jahr 2022 eingeführte Bewertungs- bzw. Bepunktungssystem für Neubauprojekte ermöglichen könnte, 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. Die Kriterien sollten sich allerdings aus klaren Förderzielen und einer verbindlichen Förderstrategie ableiten. Ebenso wies der BLRH darauf hin, dass die Förderrichtlinien nicht regelten, wie und wann Fördernehmer von der Reihung bzw. Bewertung ihrer Förderanträge zu informieren waren.

Der BLRH empfahl, das Bewertungs- bzw. Bepunktungssystem in die Strategieentwicklung einzubeziehen und dieses auf dieser Grundlage weiterzuentwickeln.

Ferner empfahl der BLRH, in den Förderrichtlinien eine Regelung zur Information der Fördernehmer über die Reihung und Bepunktung ihrer Förderanträge aufzunehmen.

Zu (6) Der BLRH wies darauf hin, dass das Bauvolumens im überprüften Zeitraum rd. 869,55 Mio. Euro betrug. Damit ging die Fertigstellung von über 4.000 Wohnungen und Reihenhäuser einher. Nach Ansicht des BLRG waren die GBV für den burgenländischen Wohnbau daher von strategisch wichtiger Bedeutung.

Der BLRH empfahl, die GBV in die Strategieentwicklung für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzubeziehen.

Zu (7) Der BLRH hielt kritisch fest, dass die Aufsichtsbehörde erst seit dem Jahr 2021 die Wohnungsleerstände der GBV erhob. Diese bildeten nach Ansicht des BLRH eine wesentliche Grundlage für Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen der Förderungen.

Der BLRH empfahl, die Entwicklung der Wohnungsleerstände in die Strategieentwicklung sowie in die Bedarfs-, Status Quo und Wirkungsanalysen einzubeziehen.

- 23.3 Das Land Burgenland verwies in seiner Stellungnahme vor allem auf die Förderrichtlinien. Auf eine weitere Präzisierung der Förderziele werde im Hinblick auf die Entwicklung einer Gesamtstrategie mit einem begleitenden Controlling hingearbeitet.

Ebenso werde die Erfassung der relevanten Daten in der Förderapplikation im Zuge der Weiterentwicklung der Förderapplikation geprüft.

Weiters gab das Land Burgenland bekannt, dass Fördernehmer, falls sie dies anfordern, von der aktuellen Reihungsliste und der Bepunktung ihrer Projekte in Kenntnis gesetzt werden. Eine Anpassung der Förderrichtlinien im Sinn der Empfehlung des BLRH werde geprüft.

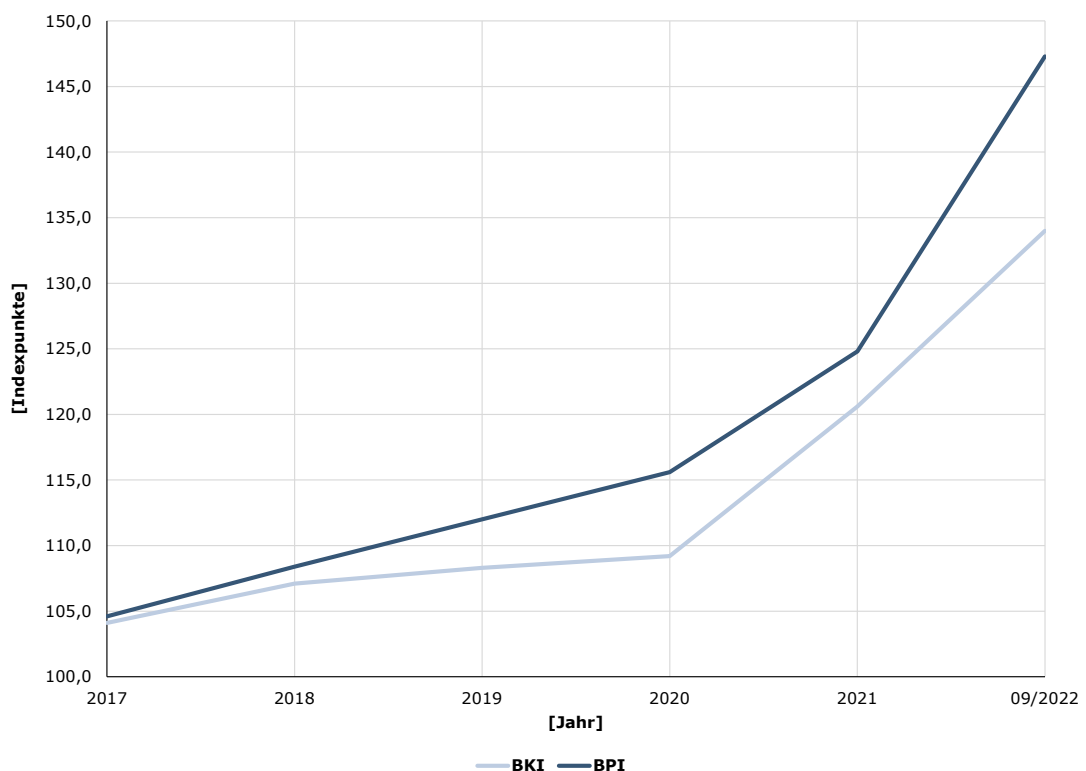
Die OSG unterstrich die Empfehlung des BLRH, die GBV in die Strategieentwicklung für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzubeziehen.

24 Baukosten

24.1 (1) Zielsetzung des Landes Burgenland und der GBV war u.a. die **Sicherung von leistbarem Wohnraum**. (vgl. Unterabschnitt 23)

(2) Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Baukostenindex (**BKI**) sowie Baupreisindex (**BPI**) für den Wohnungs- und Siedlungsbau von 2017 bis September 2022:

Abbildung 7: BKI und BPI von 2017 bis September 2022 (Basisjahr 2015)



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Der BKI und BPI stiegen von 2017 bis 2020 um rd. 5 Prozent bzw. rd. 11 Prozent. Von 2020 bis September 2022 betrug der jeweilige Anstieg rd. 23 Prozent und rd. 27 Prozent.

(3) Die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus war eine Flächenförderung, deren Höhe durch die Festlegung einer maximal förderbaren Wohnnutzfläche und fixer Fördersätze begrenzt war. Eine ausdrückliche Baukostenobergrenze oder Baukostenbeschränkung enthielten die Förderrichtlinien nicht.¹¹⁵

Die Baukosten hatten auf die Bemessung der Förderhöhe keine unmittelbare Auswirkung. Diese bildeten jedoch die Grundlage der Mietkalkulation (Grundsatz der Kostendeckung). (vgl. Unterabschnitte 29 und 30)

- 24.2 Der BLRH wies auf die dynamische Kosten- und Preisentwicklung von 2020 bis September 2022 um bis zu rd. 27 Prozent hin. In diesem Zusammenhang fehlte nach Ansicht des BLRH allerdings eine klare Zieldefinition hinsichtlich der Sicherung von leistbarem Wohnraum samt entsprechender Umsetzungsstrategie. Er verwies auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 23.

Weiters kritisierte der BLRH, dass die Baukosten auf die Bemessung der Förderhöhe keine direkten Auswirkungen hatten. Die Baukosten spielten allerdings für den Mieter eine wesentliche Rolle. Diese lagen der Mietkalkulation zugrunde und waren letztlich von diesem zu tragen.

Der BLRH empfahl, bei der Strategieentwicklung zur Sicherung von leistbarem Wohnraum die Baukosten einzubeziehen. Dies könnte beispielsweise durch eine entsprechende Gewichtung im Rahmen eines objektiven und transparenten Bewertungsmechanismus erfolgen. Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 23.

- 24.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Empfehlungen im Zuge der laufenden Weiterentwicklung der Förderbestimmungen zu prüfen. Zugleich verwies das Land Burgenland auf die dynamische Baukostenentwicklung. Diese habe bewirkt, dass Fördersysteme mit Baukostenobergrenzen vor große Probleme gestellt wurden. Diese haben mehrfach angepasst bzw. aufgehoben werden müssen, um eine Wirksamkeit des Fördersystems sicherzustellen.
- 24.4 Der BLRH stellte klar, dass seine Empfehlungen auf die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum unter stärkerer Einbeziehung der Baukosten gerichtet waren. Dies könnte etwa durch eine detaillierte Baukostenkontrolle sowie durch eine entsprechende Gewichtung im Rahmen eines objektiven sowie transparenten Bewertungsmechanismus erfolgen.

25 Lebenszykluskosten

- 25.1 (1) Das Förderziel sah u.a. die **Sicherung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit** vor. (vgl. Unterabschnitt 23)
- (2) Wirtschaftliche Nachhaltigkeitsziele erforderten lebenszykluskostenorientierte Betrachtungen. Die **Lebenszykluskosten** umfassten nicht nur die **Errichtungskosten**¹¹⁶ (vgl. Unterabschnitt 24), sondern auch die **Folgekosten** der Gebäude.

¹¹⁵ Nach alter Rechtslage waren die Sanierungsmaßnahmen mit 50 Prozent der Gesamtsanierungskosten begrenzt. (vgl. Unterabschnitt 9)

¹¹⁶ Inklusive Planungskosten.

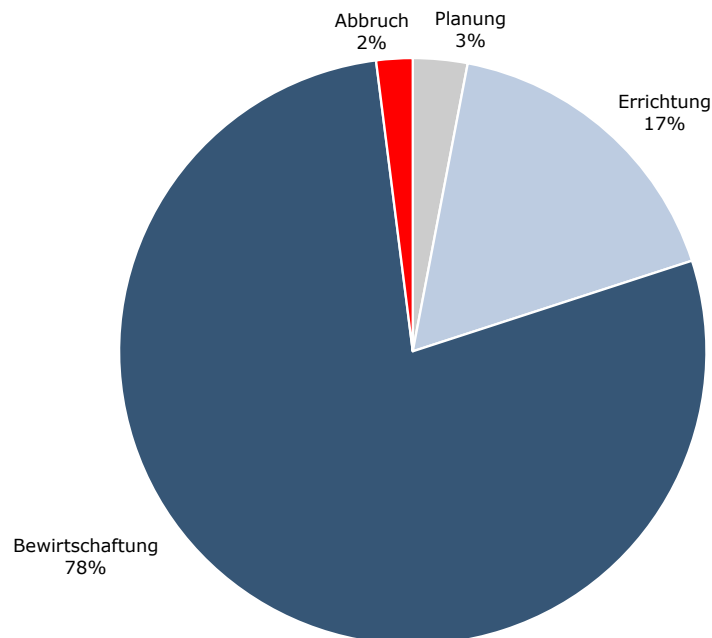
Zu den Folgekosten zählten insbesondere

- der technische Gebäudebetrieb,
- die Ver- und Entsorgung,
- die Reinigung und Pflege,
- die Sicherheit,
- die Instandsetzung,
- der Umbau,
- die Objektbeseitigung sowie
- der Abbruch.¹¹⁷

(3) Über den Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet lagen die Folgekosten in einer Größenordnung von rd. 80 Prozent der Gesamtkosten.¹¹⁸

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Lebenszykluskostenverteilung von Gebäuden:

Abbildung 8: Verteilung der Lebenszykluskosten von Gebäuden



Quelle: IG Lebenszyklus Bau; Darstellung: BLRH

(4) Die Folgekosten der Gebäude fließen in die Förderung indirekt etwa durch die Energiekennzahl und die Bonusbeträge ein. Auf die Bemessung der Förderhöhe hatten diese keine direkten Auswirkungen. Entsprechende Berechnungen waren gemäß Förderrichtlinien nicht vorzulegen.

¹¹⁷ Die Folgekosten waren in der ÖNORM 1801-2 „Bauprojekt- und Objektmanagement Teil 2: Objekt-Folgekosten“ normiert. (vgl. Unterabschnitt 24)

¹¹⁸ Vgl. IG Lebenszyklus Bau, Die 3 Säulen erfolgreicher Bauprojekte in der digitalen Wirtschaft, September 2017, S. 6.

- 25.2 Der BLRH wies darauf hin, dass die Folgekosten bzw. die Lebenszykluskosten der Gebäude auf die Förderhöhe keine direkten Auswirkungen hatten. Die Folgekosten eines Gebäudes lagen in einer Größenordnung von rd. 80 Prozent der Gesamtkosten. Daher waren diese eine wesentliche Voraussetzung für die Erreichung der angestrebten wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. In diesem Zusammenhang beanstandete der BLRH die fehlende Präzisierung des betreffenden Förderziels und die fehlende Umsetzungsstrategie. Hierzu verwies er auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 23.

Der BLRH empfahl, bei der Strategieentwicklung zur Sicherung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit die Lebenszykluskosten der Gebäude einzubeziehen. Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in den Unterabschnitten 23 und 24. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Transparenz sollte die Förderstelle der Beurteilung der Einreichprojekte standardisierte Lebenszykluskostenberechnungen zugrunde zu legen.

- 25.3 Der Land Burgenland gab in seiner Stellungnahme bekannt, die Umsetzung der Empfehlungen im Zuge der Weiterentwicklung der Förderrichtlinien zu prüfen.

26 Baustoff-Recycling

- 26.1 (1) Gemäß Förderziel waren beim gemeinnützigen Wohnbau u.a. die **ökologische Nachhaltigkeit** sowie der **schonende Umgang mit Ressourcen** zu berücksichtigen. (vgl. Unterabschnitt 23)

(2) In diesem Zusammenhang war beispielsweise die Recycling-Baustoffverordnung (**RBV**)¹¹⁹ von Bedeutung. Diese trat mit Jänner 2016 in Kraft und basierte auf dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002.¹²⁰ Ziel der RBV war die Förderung der Kreislaufwirtschaft und Materialeffizienz. Dazu gehörten insbesondere die Vorbereitung zur Wiederverwendung von Bauteilen sowie die Sicherstellung einer hohen Qualität von Recycling-Baustoffen.

(3) Den **Bauherren**¹²¹ trafen gemäß RBV bestimmte Verpflichtungen.

Fielen etwa bei einem Bauvorhaben mehr als 750 t Bau- oder Abbruchabfälle¹²² an, war eine Schad- und Störstofferkundung durchzuführen. Dafür waren die ÖNORM B 3151 „Rückbau von Bauwerken als Standardabbruchmethode“ (**ÖNORM B 3151**) sowie die ÖNORM EN ISO 16000-32 „Innenraumluftverunreinigungen, Teil 32: Untersuchung von Gebäuden auf Schadstoffe“ maßgeblich.

Ferner hatte der Abbruch¹²³ als Rückbau gemäß ÖNORM B 3151 zu erfolgen. Vor dem Rückbau war eine Entrümpelung durchzuführen, wobei die Schad- und Störstoffe zu entfernen waren. Abweichungen waren in einem Rückbaukonzept zu begründen.

¹¹⁹ BGBl. II Nr. 181/2015 idgF.

¹²⁰ BGBl. I Nr. 102/2002 idgF.

¹²¹ Nach RBV war Bauherr eine natürliche oder juristische Person, in deren Auftrag eine Bau- oder Abbruchtätigkeit ausgeführt wurde.

¹²² Ausgenommen Bodenaushubmaterial.

¹²³ Nach RBV war Abbruch jede Abbruchtätigkeit, bei der Bau- oder Abbruchabfälle anfielen. Dazu gehörten auch Teilabbruch, Umbau, Renovierung, Sanierung, Abbau-, Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsarbeiten.

Der Bauherr hatte sowohl die Schad- und Störstofferkundung als auch den Rückbau zu dokumentieren. Die Dokumentation war mindestens sieben Jahre nach Abschluss des Abbruchs aufzubewahren und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Zur Dokumentation zählten beispielsweise Formblätter mit Angaben zu Bauherrn, rückbaukundiger Person, Vornutzung des Bauwerks, Schadstoffbelastung, Ergebnis der Schad- und Störstofferkundung sowie Massenabschätzungen.

(4) Die Förderrichtlinien enthielten keinen Verweis auf die RBV und die maßgeblichen ÖNORMEN. Nachweise über den Abbruch bzw. Rückbau von Bauwerken im Rahmen der Umsetzung der Förderprojekte hatten die GBV der Förderstelle nicht vorzulegen.¹²⁴

(5) Von den 18 Förderprojekten waren acht Förderprojekte mit Abbruchtätigkeiten verbunden. Diese betrafen zwei Neubau- und sechs Sanierungsprojekte.¹²⁵ Letztgenannte umfassten insbesondere die thermische Gebäudesanierung.

Die Förderapplikation enthielt keine Informationen über die Abbruchtätigkeiten bzw. die Einhaltung der RBV im Rahmen der Realisierung der Förderprojekte.

(6) Die GBV berücksichtigten die Bestimmungen der RBV etwa bei der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten. Bei umfangreicheren Abbruchtätigkeiten fand in der Regel eine Schad- und Störstofferkundung statt.

Zu den Abbruchtätigkeiten stellten die GBV dem BLRH Dokumentationen zur Verfügung. Dazu zählten beispielsweise Abbruchbescheide und Leistungsbeschreibungen bzw. ein Freigabeprotokoll, eine Objektbeschreibung, eine orientierende Schad- und Störstofferkundung sowie ein Rückbaukonzept.¹²⁶

Zu den Sanierungen bestanden keine spezifischen Dokumentationen. Die GBV begründeten dies insbesondere mit dem geringen Abbruchvolumen.¹²⁷

- 26.2 Zu (5) Der BLRH wies darauf hin, dass die Förderrichtlinien keinen Verweis auf die RBV und die maßgeblichen ÖNORMEN enthielten. Ebenso wenig hatten die Fördernehmer Nachweise über deren Einhaltung vorzulegen. Die Förderstelle war über die Abbruchtätigkeiten und den Ressourcenumgang im Rahmen der Umsetzung der Förderprojekte somit nicht umfassend informiert. Eine Überprüfung des Förderziels der ökologischen Nachhaltigkeit und des ressourcenschonenden Umgangs war daher nur bedingt möglich. Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 23.

Der BLRH empfahl, bei der Strategieentwicklung zur Sicherung der ökologischen Nachhaltigkeit sowie des ressourcenschonenden Umgangs die RBV zu berücksichtigen. Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in den Unterabschnitten 23 und 24.

¹²⁴ Z.B. Objektbeschreibung, Schad- und Störstofferkundung, Rückbaukonzept, Nachweis über die Entfernung identifizierter Schad- und Störstoffe sowie Bestätigung des Freigabezustands.

¹²⁵ Vgl. Anlage 3, Förderprojekte Nr. 8, 10 bis 12, 22, 33, 34 und 45.

¹²⁶ Eine GBV stellte exemplarisch anhand eines weiteren Förderprojekts u.a. Abfall-, Rückbaukonzept, Bilder, Massenermittlungen, Probenahmenpläne, -protokolle, Prüfbericht sowie Schadstofferkundung zur Verfügung.

¹²⁷ Nähere Prüfungshandlungen hinsichtlich der Einhaltung der RBV führte der BLRH nicht durch.

Weiters empfahl der BLRH, die betreffenden Nachweise auf die wesentlichen Informationen zu beschränken. Diese sollten einem einheitlichen Standard entsprechen.

26.3 Der Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Umsetzung der Empfehlungen im Zuge der Weiterentwicklung der Förderrichtlinien zu prüfen.

Die OSG gab bekannt, dass der ressourcenschonende Bau bzw. ein Baustoffrecycling beim Abbruch bei der Förderhöhe berücksichtigt werden sollte.

27 Vergabe

27.1 (1) Für Auftragsvergaben im öffentlichen Bereich galt im überprüften Zeitraum grundsätzlich das Bundesvergabegesetz 2006¹²⁸ und das Bundesvergabegesetz 2018¹²⁹ (**BVergG**). Die von 2017 bis 2020 maßgeblichen Förderrichtlinien gaben die verpflichtende Anwendung des BVergG bei der Auftragsvergabe von GBV nicht vor. (vgl. Unterabschnitt 5) Die GBV sahen sich vom Geltungsbereich des BVergG nicht umfasst. Es lag keine gegenteilige höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Nichtanwendung des BVergG durch GBV vor.

Im Jänner 2023 veröffentlichte das Land Burgenland neue Förderrichtlinien zur Errichtung und Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern sowie Wohnungen (**RL 2023**). (vgl. Unterabschnitt 5) Diese verpflichteten die Fördernehmer von Neubaudarlehen bei der Vergabe von Bauaufträgen das BVergG anzuwenden.

(2) Für die GBV enthielt die GRVO eine Regelung in Bezug auf Auftragsvergaben. Gemäß deren § 6b hatten GBV vor der Auftragsvergabe mindestens drei Angebote von Unternehmen einzuholen. Diese Verpflichtung entfiel u.a., wenn das Auftragsvolumen unter im IKS festgelegten Betragsgrenzen lag und die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit gewahrt waren.¹³⁰ Nähere Ausführungen enthielt die Regelung nicht.

(3) Ohne vorherige Angebotseinholung vergaben einige GBV auch sogenannte Folgeaufträge. Hierbei handelte es sich um Aufträge, welche in einer räumlichen und zeitlichen Nähe zum ursprünglichen Auftrag standen sowie den Konditionen (indexierte Baukosten) des Erstauftrags entsprachen.¹³¹

(4) Die GBV stellten ihre internen Vergaberichtlinien bzw. Prozessbeschreibungen (**Vergabe-RL**) zur Verfügung. Sie betrafen die Vergabe von Bauleistungen und waren von unterschiedlicher Qualität.

¹²⁸ BGBl. I Nr. 17/2006.

¹²⁹ BGBl. I Nr. 65/2018 idgF.

¹³⁰ Der BLRH führte in diesem Zusammenhang keine weiteren Prüfungshandlungen durch.

¹³¹ Geringfügige Anpassungen waren zulässig.

(5) Bei den 18 Förderprojekten nahm der BLRH Einsicht in die Vergabedokumentationen von jeweils drei exemplarischen Gewerken. Darüber hinaus führte er Belegprüfungen durch, die neben den 18 Förderprojekten weitere 27 Förderprojekte betrafen. (vgl. Unterabschnitte 18 und 21 sowie Anlage 3) Demnach holten die GBV vor Auftragsvergabe jeweils drei Angebote hinsichtlich der Bauleistungen ein.¹³² In Bezug auf die Planungs- bzw. Architektenleistungen erfolgte keine Einholung von Vergleichsangeboten.

(6) Anhand der Vergabe-RL und Vergabedokumentation konnte der BLRH folgende gemeinsame Beschaffungsgrundsätze der GBV erkennen:

- Grundsatz der separaten Vergabe der einzelnen Gewerke (Einzelvergabe),
- Grundsatz der Schriftlichkeit,
- Grundsatz der Vergabe an den günstigsten Anbieter sowie
- Grundsatz der Genehmigungspflicht des Vergabevorschlages durch den Vorstand bzw. die Geschäftsführung und/oder Aufsichtsrat.

Eine GBV übermittelte auch ihre internen Vergaberichtlinien für Finanzierungsleistungen.

(7) Die Aufsichtsbehörde beauftragte im Dezember 2020 eine Rechtsanwaltskanzlei mit einer Sonderprüfung. Im Fokus stand die Vergabe von Bauaufträgen durch die GBV. Bis Dezember 2022 war die Sonderprüfung nicht abgeschlossen. (vgl. Unterabschnitt 4)

27.2 Zu (4) und (6) Der BLRH wies auf die hohe Bedeutung der Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für die gesamte Geschäftstätigkeit der GBV hin. Die von den GBV zusätzlich zu den Vorgaben der GRVO angewandten internen Vergabe-RL und die sich dadurch ableitbaren Beschaffungsgrundsätze könnten zu einer transparenten und kostensparenden Auftragsvergabe beitragen.

28 Auswirkung fehlender Förderungen

28.1 (1) Sowohl die Zahl der Förderanträge als auch die zugesicherten Förderdarlehen waren im Jahr 2020 rückläufig. (vgl. Unterabschnitt 16)

(2) Die Inanspruchnahme von Förderdarlehen war mit unterschiedlichen finanziellen Vorteilen verknüpft. Diese betrafen beispielsweise eine zeitlich befristete Befreiung von der Grundsteuer sowie eine Befreiung von der Eintragungsgebühr im Grundbuch. Freifinanzierte Objekte waren davon nicht automatisch befreit.

(3) Der **Grundsteuer** unterlag Grundbesitz in Österreich. Deren Einhebung erfolgte auf Basis des Grundsteuergesetzes 1955¹³³ durch die Gemeinden. Ausgangspunkt für die Berechnung war der Einheitswert. Dieser war mit der sogenannten Steuermesszahl zu multiplizieren. Letztere betrug zwischen 0,5 und 2,0 Promille. Auf den so errechneten Betrag konnten die Gemeinden einen „*Hebesatz*“ von bis zu 500 Prozent anwenden.

¹³² Mit Ausnahme der Vergaben von Folgeaufträgen sowie bei einer GBV in Verbindung mit Pflegeheimen.

¹³³ BGBl. Nr. 149/1955 idGF.

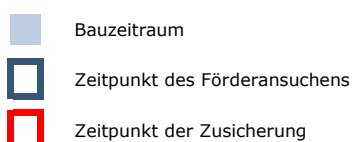
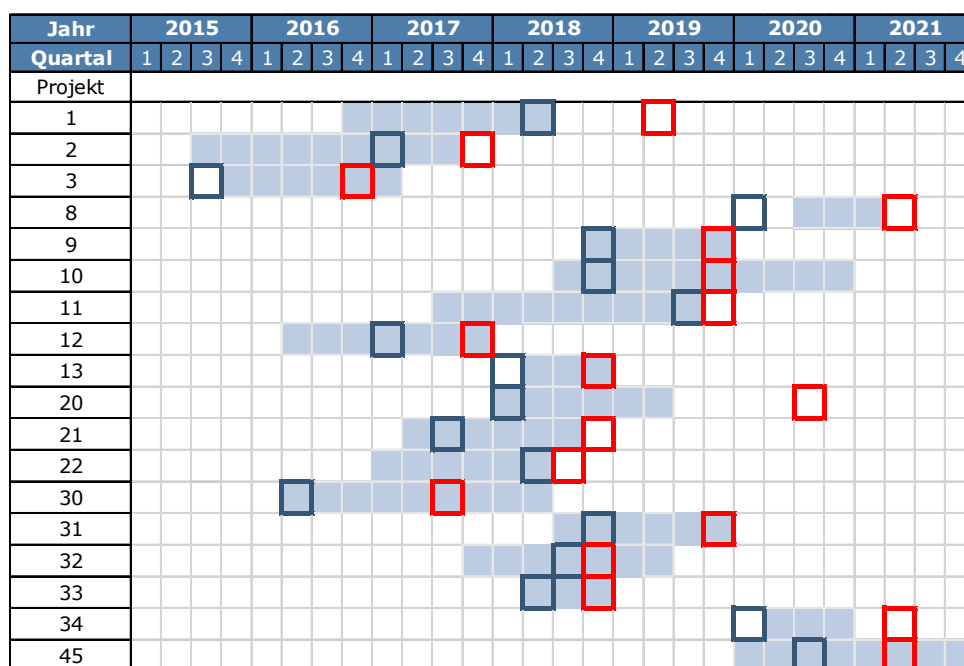
Auf Grund von § 1 Abs. 1 Bgld. Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995¹³⁴ waren neu errichtete Eigenheime bzw. Wohnungen sowie Aufbauten¹³⁵ für die Dauer von 15 Jahren von der Grundsteuer befreit. Voraussetzung war das Vorliegen einer Zusicherung gemäß dem jeweils gültigen WFG.

Gemäß Abs. 2 Bgld. Grundsteuerbefreiungsgesetz konnte eine befristete Befreiung von der Grundsteuer aber auch dann gewährt werden, wenn die Voraussetzungen der Wohnbauförderung zwar erfüllt waren, diese aber nicht in Anspruch genommen wurden. Das Erfüllen dieser Voraussetzungen hatte die Bgld. Landesregierung über Antrag festzustellen.

(4) Die Förderzusicherung war nicht nur relevant für die Grundsteuerbefreiung, sondern auch ein wesentlicher Faktor für die **finanzielle Planungssicherheit** der GBV. Erst ab dem Zeitpunkt der Zusicherung war klar, ob für das jeweilige Projekt Fördermittel beansprucht werden konnten. Somit konnte auch erst ab diesem Zeitpunkt eine konkrete Miethöhe berechnet werden.

Folgende Abbildung zeigt den Bauzeitraum sowie den Zeitpunkt der Förderansuchen und der Förderzusicherungen der 18 Förderprojekte:

Abbildung 9: Zeitpunkt der Förderzusicherung



Quelle: Land Burgenland, GBV; Darstellung: BLRH

¹³⁴ LGBl. Nr. 58/1995 idGF.

¹³⁵ Sofern dadurch eine neue Wohnung geschaffen wurde.

In sieben Fällen erteilte die Förderstelle die Förderzusicherung während des Bauzeitraums und in elf Fällen nach Baufertigstellung. Das Förderansuchen der GBV erfolgte hingegen in acht Fällen vor bzw. zu Baubeginn, in den restlichen zehn Fällen während des Bauzeitraums. Als Grund für das späte Ansuchen bzw. die späte Zusicherung nannten die GBV unter anderem das in den Förderrichtlinien festgelegte Bewerbererfordernis. Gemäß diesem mussten Bewerber für drei Viertel der errichteten Wohnungen bzw. Reihenhäuser der Förderstelle bekanntgegeben werden. Dies war Fördervoraussetzung und demnach auch für die Zusicherung notwendig.

(5) Die pfandrechtliche Besicherung von Bankdarlehen war u.a. ein Mittel, um niedrigere Zinsen zu generieren. Hierfür war ein Pfandrecht im Grundbuch einzutragen. Die entsprechende **Eintragungsgebühr** betrug 1,2 Prozent vom Darlehensbetrag.

Eine Befreiung von dieser Gebühr war im Wohnbauförderungsgesetz 1984 des Bundes¹³⁶ vorgesehen. Dessen § 53 Abs. 3 regelte, dass Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte auf Grund der Finanzierung von mit Förderdarlehen der Länder errichteten Objekten davon befreit sind. Dazu zählten u.a. die Eintragungsgebühren im Grundbuch.¹³⁷ Die Nutzfläche der Wohnungen durfte dabei 130 m² nicht übersteigen.¹³⁸

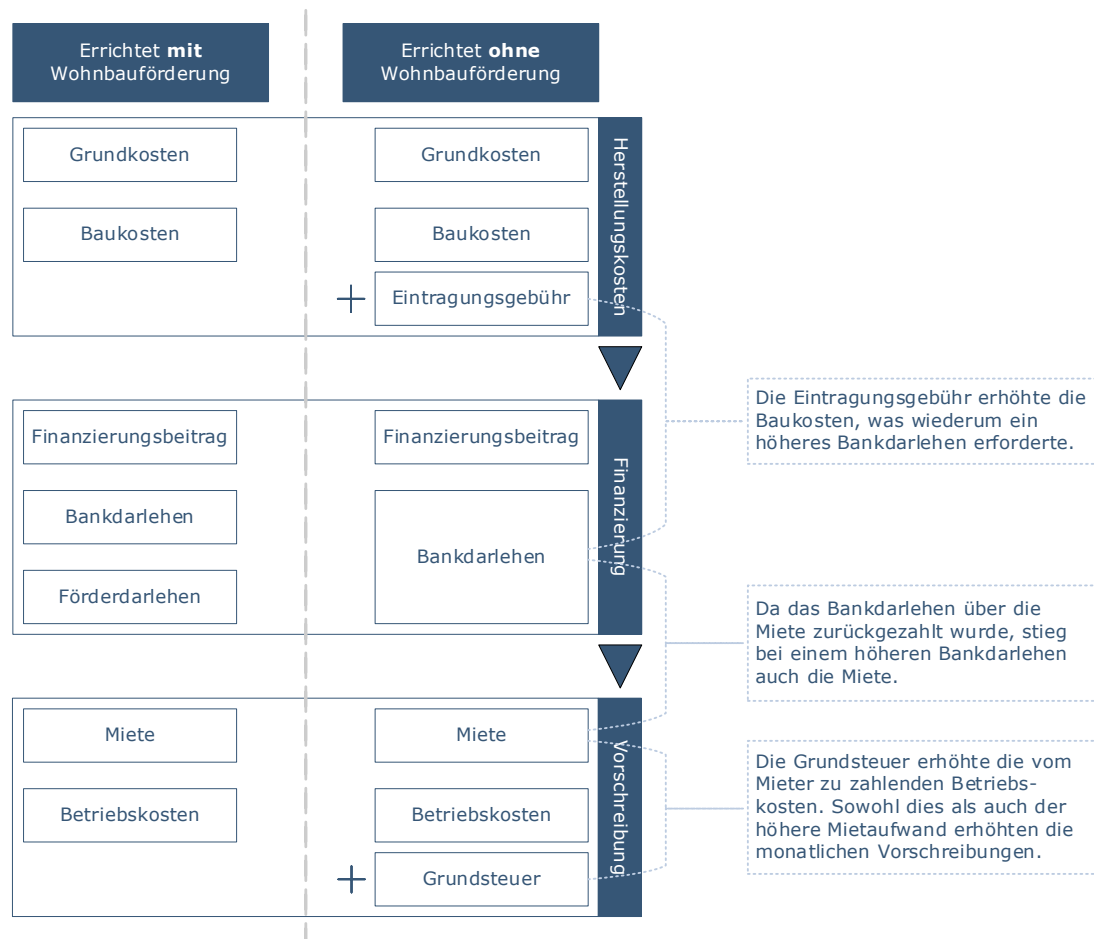
¹³⁶ BGBl. Nr. 482/1984 idgF.

¹³⁷ S. Tarifpost 9 GGG.

¹³⁸ Bei mehr als fünf Personen im gemeinsamen Haushalt max. 150 m².

(6) GBV waren gemäß § 13 Abs. 1 WGG zum Grundsatz der Kostendeckung verpflichtet. (vgl. Unterabschnitte 1 und 29) Daher erhöhten die Grundsteuer bzw. Eintragungsgebühr auch die von den GBV zu verrechnende Miete:

Abbildung 10: Kosten mit und ohne Wohnbauförderung



Quelle und Darstellung: BLRH

Zwei GBV legten Modellrechnungen vor. Diese zeigten die durch die Eintragungsgebühr und Grundsteuer bewirkten Änderungen der Miete. Diese führten zu einer Erhöhung in einer Bandbreite von rd. 2 bis 3 Prozent pro Monat.

(7) Die Errichtung von Objekten unter Zuhilfenahme von Förderungen erleichterte für GBV auch die Finanzplanung in Bezug auf die Zinsen. Dieser Vorteil bestand in der fixen Verzinsung der Wohnbauförderdarlehen. Gemäß Förderrichtlinien waren drei Zinsstufen vorgesehen:

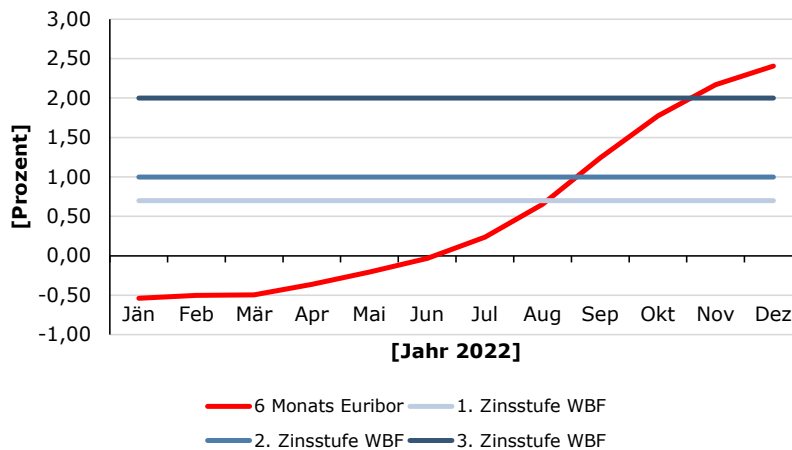
- 0,7 Prozent vom ersten bis zum zehnten Jahr,
- 1,0 Prozent vom 10,5. bis zum 20. Jahr sowie
- 2,0 Prozent vom 20,5. bis zum 30. Jahr.¹³⁹

¹³⁹ Vgl. Unterabschnitt 9.

Sämtliche überprüfte Neubaudarlehen wiesen eine variable Verzinsung auf. Bei einer solchen war der Zinssatz von der Veränderung eines Indikators abhängig. Bei Veränderungen stiegen oder sanken auch die variablen Zinsen. Dieser Indikator war regelmäßig der 6-Monats-EURIBOR.¹⁴⁰

Folgende Abbildung stellt die Entwicklung des 6-Monats-EURIBOR im Jahr 2022 den drei Zinsstufen der Förderdarlehen gegenüber:

Abbildung 11: 6-Monats-EURIBOR 2022 Zinssätze/Basis für Zinssätze



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Der 6-Monats-EURIBOR war bis Mai 2022 negativ und lag deutlich unter den Fixzinsen der Förderdarlehen. Im November 2022 betrug der 6-Monats-EURIBOR hingegen über 2 Prozent und überschritt damit die höchste Zinsstufe des Förderdarlehens. Bis Dezember 2022 vergrößerte sich dieser Abstand.

28.2 Zu (1) bis (3) und (5) bis (7) Der BLRH wies darauf hin, dass die Förderanträge und auch das zugesicherte Fördervolumen im Jahr 2020 rückläufig waren. Dieser Umstand führte dazu, dass weniger Projekte von den automatischen Befreiungen der Eintragungsgebühr und Grundsteuer profitieren konnten.

Vor dem Hintergrund der steigenden Entwicklung des 6-Monats-EURIBOR im Jahr 2022 war auf Grund der fix verzinsten Förderdarlehen auch deren Bedeutung für eine bessere Finanzplanung und somit letztlich für die Verringerung der Mieten hervorzuheben.

Zu (4) Der BLRH stellte fest, dass die Förderzusicherung in elf von 18 geprüften Fällen erst nach Baufertigstellung erfolgte. Gleichzeitig ergingen aber auch die Förderansuchen in zehn von 18 Fällen erst während des Bauzeitraums. Die GBV begründeten dies unter anderem mit dem Bewerbererfordernis gemäß Förderrichtlinien.

¹⁴⁰ Zuzüglich Marge.

Der BLRH empfahl, nicht die Förderzusicherung, sondern die Mittelauszahlung vom Bewerbererfordernis abhängig zu machen. Maßnahmen, die zu einer früheren Förderzusicherung führen, erleichtern die Finanzplanung für die Fördernehmer und haben letzten Endes kostendämpfende Wirkung im Hinblick auf die verrechneten Mieten. Darüber hinaus wären die Fördernehmer dadurch in der Lage, den Mietern bereits zu einem früheren Zeitpunkt konkrete Aussagen zur Miethöhe zu machen.

- 28.3 Das Land Burgenland wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass mit dem Bewerbererfordernis der konkrete Bedarf des Förderprojekts sehr gut dargelegt werden könne. Da die Mieten in GBV-Objekten gemäß § 14 WGG gebildet werden, seien für die Miethöhe vor allem der Grund sowie die Bau- und Finanzierungskosten entscheidend. Kostendämpfende Wirkung könnten daher nur günstiger Grund, geringe Baukosten oder günstige Finanzierungskosten haben.

Die Mittelauszahlung vom Bewerbererfordernis abhängig zu machen, könne nach Ansicht des Landes Burgenland dazu führen, dass trotz Förderzusicherung keine Fördermittel fließen, falls das Bewerbererfordernis nicht erreicht wird. Die GBV müssten dadurch die Projektfinanzierung umstellen. Dies könne zur Verteuerung des Projekts führen und damit die Mieten für alle Mieter ändern.

Die OSG schloss sich in ihrer Stellungnahme der Empfehlung des BLRH an, Förderzusicherungen und somit die Förderzuzahlung früher möglich zu machen. Dies würde den GBV die Finanzplanung erleichtern.

Ferner teilte die OSG mit, dass sie ihre Entscheidung für ein Neubauprojekt am jeweiligen Bedarf und in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindevertretern orientiere. Dadurch ergäbe sich laut OSG ein Vergabestand von ca. 95 Prozent bei Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen.

- 28.4 Der BLRH entgegnete dem Land Burgenland, dass die Förderzusicherung derzeit eine Voraussetzung für die Befreiungen bei der Grundsteuer und der Eintragungsgebühr für das Pfandrecht ist. Somit ist die Förderzusicherung, neben geringen Grund- und Baukosten, auch ein kostendämpfender Faktor im Sinne der Mieter. Ebenso wies der BLRH im Sinne der Mieter erneut darauf hin, dass durch eine fixe und frühzeitige Förderzusicherung, diesen zeitnah eine konkrete Miethöhe genannt werden kann. Dadurch konnten die Mieter die auf sie zukommenden, finanziellen Belastungen besser abschätzen, was nach Ansicht des BLRH auch dem schnelleren Erreichen des Bewerbererfordernisses dienen würde.

MIETE

29 Rechtsgrundlagen

29.1 (1) Die GBV konnten die Höhe der Miete nicht selbst bestimmen. Diese war durch detaillierte Bestimmungen im WGG vorgegeben. Die Miete durfte im Wesentlichen nur so hoch sein, dass die Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Bauobjekts, angemessene Kosten der Wirtschaftsführung der GBV sowie die notwendige Bildung von Rücklagen abgedeckt waren (**Grundsatz der Kostendeckung**).

Nach den landesgesetzlichen Vorschriften war die Miete für geförderte Wohnungen mit der Miete gemäß WGG begrenzt. Bei der Sonderwohnform Junges Wohnen durfte gemäß Neubau-RL die an den Verbraucherpreisindex (**VPI**) angepasste Miete ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer 5 Euro je Quadratmeter förderbarer Nutzfläche nicht übersteigen.

(2) Berechnungsgrundlage der Mieten waren die Herstellungskosten des Bauobjekts. Die Herstellungskosten umfassten die:

- Grundkosten,
- Baukosten sowie
- sonstigen Kosten, die für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich waren.¹⁴¹

(3) Das WGG sowie die ERVO enthielten nähere Bestimmungen zu den Herstellungskosten. Bei den **Baukosten** waren die tatsächlich aufgebrachten Kosten relevant. Dazu kamen u.a. Aufwendungen zur widmungsgemäßen Benützung der Baulichkeit und Kosten für die Errichtung von Ein- und Abstellplätzen sowie von Gemeinschaftseinrichtungen, die der Baulichkeit zuzurechnen waren.

Bei der Ermittlung der **Grundkosten** war der Verkehrswert beim Erwerb durch die GBV maßgeblich. Dieser Betrag war bis zum Zeitpunkt der Überlassung in Miete entweder aufzuwerten oder um die Zinsen der aufgewendeten Mittel zu erhöhen. Hinzuzurechnen waren insbesondere Aufwendungen zur Baureifmachung und Anschließungskosten.

Als **sonstige Kosten** nannte die ERVO v.a. die Bauverwaltungskosten sowie die Kosten der Planung und Bauaufsicht. Ebenso konnten Kosten für notwendige und nützliche Informationen der Wohnungsnutzer berücksichtigt werden. Diese Informationskosten durften ein branchenübliches Maß nicht übersteigen¹⁴².

Die Aufteilung der Gesamtkosten erfolgte nach dem Verhältnis der Nutzflächen.

¹⁴¹ Vgl. § 13 Abs. 2 WGG.

¹⁴² Vgl. § 7 Abs. 2 GRVO.

(4) Gemäß § 14 WGG durften nur bestimmte Mietbestandteile von den GBV für die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen verrechnet werden. Die Mieten für Wohnungen und Geschäftsräume bestanden demnach insbesondere aus

- Refinanzierungsanteilen der Grund- und Baukosten,
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (**EVB**),
- Verwaltungskosten,
- sonstigen Bewirtschaftungskosten,
- Rücklagenbeiträgen sowie
- Umsatzsteuer.

(5) Der **Refinanzierungsanteil an den Grund- und Baukosten** war der wesentliche Kostenfaktor für die Mieten nach dem WGG. Je höher die Herstellungskosten waren, umso höher war der Finanzierungsbedarf und die darauf basierenden Mietbestandteile.

Die Finanzierung der Herstellungskosten einer Baulichkeit erfolgte zum größten Teil mittels Bank- und Landesdarlehen. Die Darlehensverträge bestanden zwischen der Bank bzw. dem Land und der GBV, nicht dem Mieter. Die Zahlungen der Tilgung und Verzinsung (Annuität) verrechneten die GBV an die Mieter weiter. Die GBV durften nur so viel verrechnen, wie sie selbst Annuität bezahlen mussten.

Die Höhe der Annuitäten war von der Höhe der Darlehenssumme, dem vereinbarten Zinssatz, der Darlehenslaufzeit und anderen Bedingungen des Darlehensvertrags abhängig. (vgl. Unterabschnitte 9 und 10)

Eine weitere Finanzierungsquelle der Herstellungskosten waren Finanzierungsbeiträge, welche die GBV bei Beginn des Mietverhältnisses von den Mietern einhoben. Der Finanzierungsbeitrag führte zur Reduktion der Bankdarlehen und damit der Miete. Bei Beendigung des Mietverhältnisses stand dem Mieter ein Anspruch auf Rückzahlung unter Berücksichtigung einer jährlichen 1 %-Abschreibung zu („*Verwohnung*“).

Die GBV setzten auch eigenes Kapital zur Finanzierung der Grund- bzw. Baukosten ein. Für den Eigenkapitaleinsatz zum Kauf des Grundstücks durften die GBV im Rahmen der Miete eine Verzinsung und keine Tilgung verlangen. Für zur Baukostenfinanzierung eingesetztes Eigenkapital konnten die GBV neben einer Verzinsung auch eine Abschreibung oder eine Tilgung verrechnen.

Die eingesetzten Eigenmittel durften mit bis zu 3,5 Prozent p.a. bzw. bei geänderter Kapitalmarktlage mit bis zu 5 Prozent p.a. verzinst werden.

(6) Die von den GBV vorgeschriebenen **EVB** dienten der Finanzierung von in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Deren Einhebung erfolgte abhängig von der Fläche und dem Alter der Wohnung als Teil der Miete. Der Revisionsverband veröffentlichte jährlich die entsprechenden Sätze durch Bekanntgabe der „*wohnwirtschaftlichen Werte*“¹⁴³. Seit April 2022 betrug der EVB in den fünf Jahren nach Erstbezug monatlich 0,56 Euro pro m².

¹⁴³ Vgl. § 19a ERVO.

Weiters durften die GBV einen angemessenen Betrag zur Deckung ihrer laufenden **Verwaltungskosten** einheben. Dieser konnte entweder gegen Nachweis in tatsächlicher Höhe verrechnet oder in Form einer Pauschale eingehoben werden. Auch diesen Wert gab der Revisionsverband bekannt. Der Wert zum 01.04.2022 betrug 248,16 Euro pro Jahr und Wohneinheit.

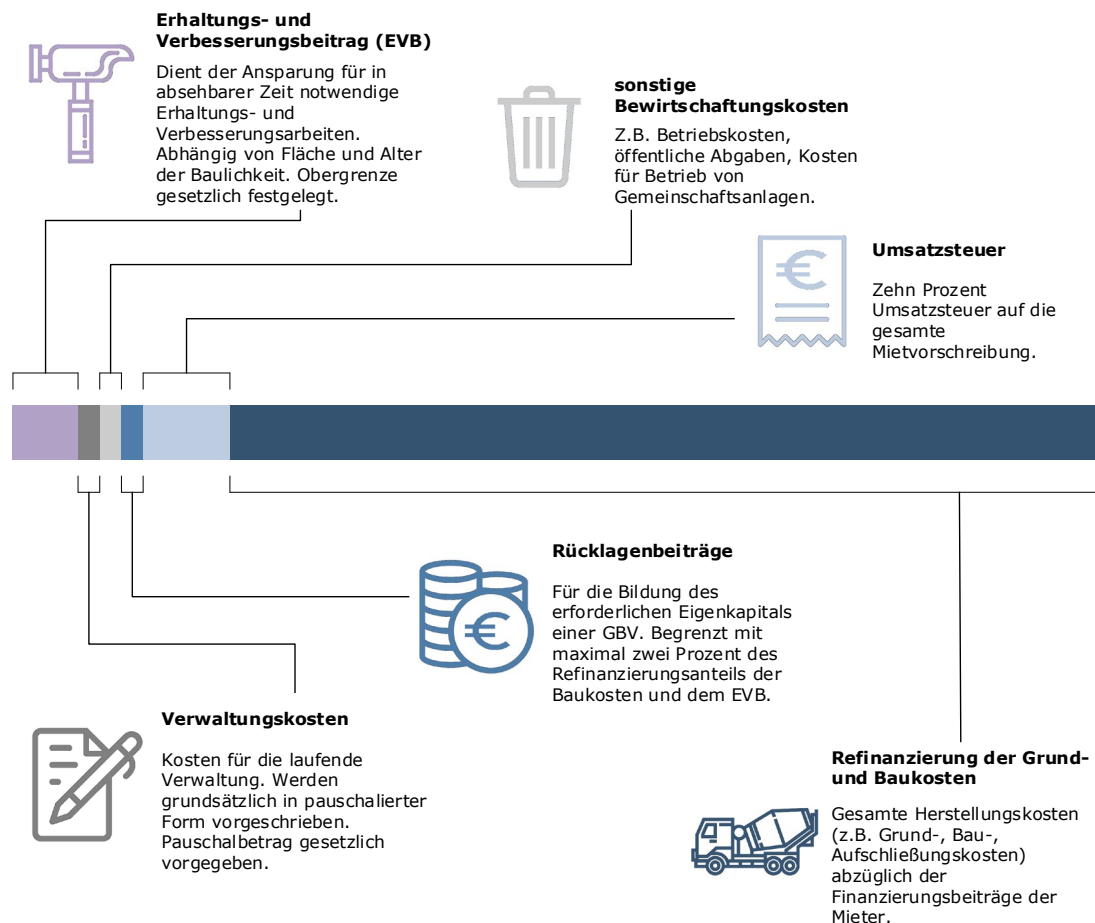
Unter die sonstigen **Bewirtschaftungskosten** fielen die Betriebskosten, öffentliche Abgaben sowie die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen.

Die GBV hoben **Rücklagenbeiträge** zur Bildung des erforderlichen Eigenkapitals ein. Sie hatten mit diesen Beträgen u.a. Mietausfälle oder Leerstände zu decken. (vgl. Unterabschnitt 13) Solche Rücklagenbeiträge durften bis zu einer Höhe von maximal 2 Prozent der Refinanzierung der Grund- und Baukosten sowie des EVB eingehoben werden. Die Bau- und Grundkosten beeinflussten somit die Höhe der Rücklagenbeiträge.

In weiterer Folge wirkten sich die zuvor genannten Bestandteile auch auf die Höhe der zu entrichtenden Umsatzsteuer aus. Letztere betrug für Mieten 10 Prozent und betraf die gesamte Mietvorschreibung.

Folgende Abbildung veranschaulicht die wesentlichen Bestandteile einer Miete¹⁴⁴:

Abbildung 12: Zusammensetzung WGG-Miete



Quelle: WGG, ERVO, Revisionsverband; Darstellung: BLRH

¹⁴⁴ Vgl. § 14 WGG.

(7) Zusammenfassend beeinflussten folgende Faktoren die Höhe der monatlichen Miete:

- Grund- und Baukosten,
- Höhe, Laufzeit und Zinssatz der Darlehen,
- Eigenmitteleinsatz der GBV (Höhe, Zinssatz, ggf. Abschreibung bzw. Tilgung),
- Finanzierungsbeiträge der Mieter sowie
- Nutzfläche des Mietobjekts.

Auf Grund der Bestimmungen des WGG konnte die kostendeckende Miete während der Mietdauer verändert werden. Beispielsweise führte eine Erhöhung der Verzinsung der Darlehen zu einer Erhöhung der Miete.

30 Mietkalkulation

30.1 (1) Der BLRH nahm bei elf Neubauprojekten¹⁴⁵ Einsicht in die Mietkalkulation.¹⁴⁶

Im Rahmen der Endabrechnung übermittelten die GBV seit Inkrafttreten der Neubau-RL eine Aufstellung der Wohnungsbeschaffungskosten an die Förderstelle. Diese teilte die Tilgung der Finanzierungen sowie weitere Mietbestandteile auf die Mieter auf (**Aufteilungsliste**).

Die Aufteilungsliste zeigte die Miete je Wohneinheit. Die Förderstelle verwendete die Aufteilungsliste, um die Förderdarlehen den einzelnen Mietern zuordnen zu können.

Die Förderstelle nahm keine Plausibilisierung oder Erfassung der Miethöhe in der Förderapplikation vor.

(2) Der BLRH verglich bei den elf Neubauprojekten die Grund- und Baukosten der an die Förderstelle übermittelten Endabrechnungen mit jenen der internen Mietkalkulationen der jeweiligen GBV.

Der Abgleich ergab, dass bei zumindest zwei GBV die mit der Endabrechnung an die Förderstelle übermittelten Grund- und Baukosten nicht die endgültigen Grund- und Baukosten darstellten.

Eine GBV teilte dazu mit, dass es bei mehreren nacheinander errichteten Bauteilen fallweise zu Neuaufteilungen der Kosten käme, weil sich etwa die Nutzwerte¹⁴⁷ verändert hätten. Finale Nutzwertgutachten könnten erst nach Fertigstellung aller Bauteile erstellt werden. Vereinzelt fehlten gemäß GBV auch noch Rechnungen.

Eine andere GBV begründete die Abweichung mit noch ausstehenden Rechnungen für Baukosten.

Eine Information der GBV an die Förderstelle fand nicht statt. Dies war in den Förderrichtlinien nicht vorgesehen.

¹⁴⁵ Vgl. Anlage 3, Förderprojekte Nr. 1, 2, 3, 9, 10, 20, 21, 22, 30, 31 sowie 32.

¹⁴⁶ Die GBV stellten 18 Förderprojekte zur Verfügung. Dabei handelte es sich um zwölf Neubau- und sechs Sanierungsprojekte. Von den zwölf Neubauprojekten waren elf Projekte endabgerechnet.

¹⁴⁷ Der Nutzwert gab den Wert einer einzelnen Wohneinheit im Verhältnis zu anderen Wohneinheiten einer Liegenschaft wieder. Die Berechnung erfolgte anhand der Nutzfläche sowie aus Zu- oder Abschlägen für werterhöhende bzw. wertmindernde Eigenschaften der Wohneinheit.

(3) Der Anteil der von den Mietern geleisteten Finanzierungsbeiträge bei den elf Neubauprojekten lag zwischen rd. 3 Prozent und rd. 32 Prozent der Herstellungskosten.

Die GBV teilten das Förderdarlehen auf die geförderte Wohnnutzfläche auf. Die von der GBV an die Förderstelle übermittelten geförderten Nutzflächen stimmten mit den Nutzflächen in den Mietkalkulationen der GBV überein. Die Laufzeit des Förderdarlehens betrug je nach Rechtslage 27,5 oder 30 Jahre. (vgl. Unterabschnitt 9)

Die Bankdarlehen teilten die GBV entweder nach Nutzflächen oder Nutzwerten auf. Die Laufzeiten der Bankdarlehen lagen zwischen 25 und 35 Jahren. Die Verzinsung sämtlicher Bankdarlehen basierte auf dem 6-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge.

Bei sechs der elf Neubauprojekte setzten die GBV Eigenmittel zur Finanzierung des Förderprojekts ein. Die Eigenmittelfinanzierung betraf sowohl die Grund- als auch die Baukosten. Die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel für Grund- oder Baukosten legten die GBV jeweils zwischen 1 Prozent und 2,6 Prozent fest. Den Einsatz von Eigenmitteln prüften die GBV projektbezogen unter Berücksichtigung der Lage und der Miethöhe des Förderprojekts. Wenn keine Tilgung vereinbart war, verrechneten die GBV für den Eigenmitteleinsatz zwischen 1 Prozent und 2 Prozent Abschreibung.

Bei der Ermittlung der Grundkosten war der ursprüngliche Kaufpreis entweder aufzuwerten oder um die Zinsen der aufgewendeten Finanzierung zu erhöhen.¹⁴⁸ Die GBV nahmen bei den elf Neubauprojekten entweder eine Verzinsung oder eine Aufwertung vor. Die Entscheidung erfolgte ebenfalls projektbezogen. Bei einer Verzinsung kam ein Zinssatz von bis zu 3,5 Prozent zur Anwendung.

Die Verrechnung der Verwaltungskostenpauschalen sowie der EVB entsprach den gesetzlichen Bestimmungen.

- 30.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte die mangelnde Datenerfassung der Miete in der Förderapplikation. Die Förderstelle verfügte über keine Dokumentation der Mietpreise im Zeitvergleich, über Regionen oder je GBV. Somit waren keine Aussagen über die Erreichung des Förderziels der Sicherung von leistbarem Wohnraum möglich. Hierzu verwies er auf seine Ausführungen in den Unterabschnitten 23 und 24.

Der BLRH empfahl im Hinblick auf das Förderziel der Sicherung von leistbarem Wohnraum, eine verlässliche Datengrundlage zu schaffen und die Mietpreise der Förderprojekte in der Förderapplikation zu erfassen. Hinsichtlich Förderreporting verwies der BLRH auf Unterabschnitt 15.

Zu (2) Der BLRH beanstandete die fehlende Meldepflicht in den Förderrichtlinien bei nachträglichen Änderungen der Endabrechnung. Er betrachtete dies v.a. unter dem Aspekt der Schaffung einer verlässlichen Datengrundlage als relevant.

¹⁴⁸ Die Erhöhung war mit dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der ersten Vermietung begrenzt.

Der BLRH empfahl, eine Meldepflicht der Fördernehmer bei nachträglichen Änderungen der Endabrechnung in die Förderrichtlinien aufzunehmen.

- 30.3 Das Land Burgenland gab in seiner Stellungnahme bekannt, die Schaffung einer verlässlichen Datengrundlage und Erfassung der Mietpreise in der Förderapplikation zu prüfen. Da der Mietpreis laufenden Schwankungen unterworfen sei, stelle dies jedoch eine große Herausforderung dar.

Hinsichtlich der Meldepflicht nachträglicher Änderungen der Endabrechnung verwies das Land Burgenland auf § 37 Abs. 1 der Förderrichtlinien 2020. Demnach hätte der Förderwerber der Förderstelle Änderungen zu melden, soweit diese für die Beurteilung der Förderung relevant waren.

- 30.4 Der BLRH stellte klar, dass auf Grund der Ausgestaltung der Wohnbauförderung als Flächenförderung nachträgliche Baukostenänderungen zu keiner Anpassung der Förderung führten. Daher waren die GBV nicht ausdrücklich verpflichtet, Änderungen der Endabrechnungen der Förderstelle zu melden.

Der BLRH wies darauf hin, dass die Förderstelle bei der Schaffung einer Datengrundlage die endgültigen Baukosten heranziehen sollte. Eine verlässliche systemtechnische Datengrundlage ist für die Beurteilung der Wirksamkeit der Förderung unumgänglich.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

31 Rechtsgrundlagen

31.1 (1) Nach den Bestimmungen des WGG konnten GBV Wohnungen **unmittelbar** nach der Errichtung in das Wohnungseigentum übertragen.¹⁴⁹

(2) Das WGG sah in § 15b zudem die Möglichkeit vor, Wohnungen **nachträglich** in das Wohnungseigentum zu übertragen, sofern

- die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt war,
- die Baulichkeit vor mehr als fünf Jahren¹⁵⁰ erstmals bezogen worden war,
- die GBV nicht bloß Bauberechtigte war¹⁵¹,
- der Erwerber alle Verpflichtungen der GBV übernahm¹⁵² sowie
- der Preis nach den Grundsätzen des § 23 WGG angemessen war.

Bei Vorliegen zusätzlicher Voraussetzungen normierte das WGG einen gesetzlichen Anspruch des Mieters auf nachträgliche Eigentumsübertragung. Dieser Rechtsanspruch bestand bei einer Förderzusage ab 01.07.2000, wenn¹⁵³

- die öffentliche Förderung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aufrecht war¹⁵⁴ sowie
- die GBV einen Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten von mehr als 50 Euro¹⁵⁵ pro m² Nutzfläche vom Mieter eingehoben hatte.

Für Wohnungen mit einer Nutzfläche unter 40 m² bestand kein solcher Anspruch auf nachträgliche Eigentumsübertragung.¹⁵⁶

Unter diesen Bedingungen konnten Mieter nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer¹⁵⁷ ihres Mietverhältnisses einen Antrag auf nachträgliche Übertragung an die GBV stellen.¹⁵⁸ Diese war sodann verpflichtet, dem Mieter die Wohnung zu einem Fixpreis gemäß § 15d iVm § 23 Abs. 4c WGG anzubieten.

Ferner entstand ein Rechtsanspruch des Mieters auf Übertragung in das Wohnungseigentum bei einem von der GBV gelegten verbindlichen Angebot.¹⁵⁹ Ein solches konnten die GBV bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b WGG freiwillig legen.

¹⁴⁹ Vgl. §§ 13, 15, 15a WGG.

¹⁵⁰ Seit 01.08.2019. Mit der WGG-Novelle 2019 (BGBl. I Nr. 2019/85) erfolgte eine Verkürzung dieser Frist von zehn auf fünf Jahre.

¹⁵¹ Dies galt nicht, wenn die GBV ein verbindliches Angebot gemäß § 15c lit. b („freiwillige Kaufoption“) legte.

¹⁵² Z.B. Darlehen zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit.

¹⁵³ Vgl. § 15c lit. a WGG.

¹⁵⁴ Bis zur WGG-Novelle 2019 war das der Zeitpunkt der Antragstellung.

¹⁵⁵ Wert im Jahr 2002; dieser Wert ist gemäß dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

¹⁵⁶ Seit Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019.

¹⁵⁷ Seit Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019.

¹⁵⁸ Vgl. § 15e WGG.

¹⁵⁹ Vgl. § 15c lit. b WGG.

(3) Zur Ermittlung des Fixpreises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum standen GBV zwei Verfahren zur Verfügung:¹⁶⁰

- ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung¹⁶¹ oder
- ausgehend von § 15a WGG (§ 23 Abs. 4b) unter Bedachtnahme auf eine sachgerechte Abschreibung und eine Wertsicherung.

Das WGG enthielt keine nähere Definition des Begriffs „Substanzwert“, ebenso wenig die GRVO, ERVO oder das Liegenschaftsbewertungsgesetz.¹⁶²

Bei dem derart ermittelten Fixpreis handelte es sich nicht um den Verkehrswert. Der Käufer hatte alle Darlehensverpflichtungen der GBV anteilig zu übernehmen sowie die von der GBV eingesetzten Eigenmittel zu ersetzen, wobei der Finanzierungsbeitrag abzüglich Verwohnung zu berücksichtigen war. Weiters mussten im Fixpreis u.a. die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung und der Verwertung Deckung finden.

Die gesetzlichen Bestimmungen des WGG sahen keine Anrechnung der bezahlten Mieten vor. Durch die im WGG verankerte Zielsetzung des Generationenausgleichs waren die GBV zu einer nachhaltigen Wohnungsversorgung für aktuelle und zukünftige Wohnungsnutzer verpflichtet.

Im Interesse zukünftiger Wohnungsnutzer kam es bei der Kaufpreisermittlung zu einer Durchbrechung des Kostendeckungsprinzips, damit eine GBV Eigenkapital für u. a. zukünftige Projekte bilden konnte.

Mieter konnten gegen die Höhe des Fixpreises wegen offenkundiger Unangemessenheit gerichtlich Einwendungen erheben. Laut WGG war ein Fixpreis dann offenkundig unangemessen, wenn der Preis vergleichbarer frei finanzierter Objekte überschritten wurde.

Um Spekulationsgeschäfte mit von GBV gebauten Wohnungen zu verhindern, gab es seit 01.01.2016 neue Regelungen im WGG. Den GBV stand im Fall einer nachträglichen Eigentumsübertragung ein ins Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht für 15 Jahre zu.¹⁶³

Der spätere Eigentümer hatte im Fall einer Weiterveräußerung innerhalb dieser 15-jährigen Frist einen Differenzbetrag an die GBV zu leisten. Dieser entsprach der Differenz zwischen dem damaligen Verkehrswert¹⁶⁴ und dem an die GBV geleisteten Kaufpreis. Ausgenommen waren Übertragungen des Käufers an einen bestimmten Personenkreis, wie etwa Ehepartner.

(4) Gemäß § 10 Abs. 5 WFG 2005 durften geförderte Wohneinheiten gleich nach der Errichtung nur an begünstigte Personen verkauft werden. Bei nachträglicher Übernahme einer geförderten Mietwohnung oder eines geförderten Reihenhauses ins Eigentum war keine neuerliche Prüfung der Förderwürdigkeit vorzunehmen.

¹⁶⁰ Vgl. § 15d iVm § 23 Abs. 4c WGG.

¹⁶¹ Vgl. § 23 Abs. 4c WGG.

¹⁶² BGBl. Nr. 150/1992 idgF.

¹⁶³ Vgl. § 15g WGG.

¹⁶⁴ Der Verkehrswert war im Kaufvertrag zwischen der GBV und ihrem Mieter festzulegen.

Gemäß RL 2018 konnte eine GBV die geförderten Wohnungen und Reihenhäuser nachträglich in das Eigentum übertragen, wenn die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden war und der Käufer alle Verpflichtungen der Bauvereinigung anteilmäßig übernahm.¹⁶⁵ Die RL 2018 verwies auf die Einhaltung der diesbezüglichen Bestimmungen des WGG und die darauf basierenden Verordnungen.¹⁶⁶ Die RL 2020 enthielt den identen Wortlaut.¹⁶⁷

Die Übernahme von laufenden Förderdarlehen durch die Käufer zum aushaftenden Betrag war mit Zustimmung der Förderstelle möglich, falls diese das erforderliche Mindesteinkommen erfüllten.

- 31.2. Zu (2) und (4) Der BLRH stellte fest, dass mit der WGG-Novelle 2019 eine Verkürzung der Frist für die nachträgliche Eigentumsübertragung einer geförderten Wohnung von zehn auf fünf Jahre nach erstmaligem Bezug erfolgte. In den Förderrichtlinien erfolgte keine entsprechende Änderung.

Der BLRH empfahl, die Förderrichtlinien in Bezug auf die Eigentumsübertragung entsprechend dem WGG wiederzugeben.

- 31.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Empfehlungen im Zuge der Weiterentwicklung der Förderrichtlinien zu prüfen.

32 Verkaufslisten

- 32.1 (1) Die GBV stellten Informationen zu den Eigentumsübertragungen im überprüften Zeitraum, wie beispielsweise Projektnummer, Projektbeschreibung und Kaufjahr, zur Verfügung.

Für detailliertere Analysen forderte der BLRH weitere Auswertungen mit Informationen wie

- Methode der Kaufpreisermittlung,
- Kaufpreis,
- Verkehrswert sowie
- offenes Wohnbauförderdarlehen zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an.

Eine GBV stellte eine entsprechende Übersicht zur Verfügung. Zwei GBV konnten keine gesamthaften Auswertungen vorlegen.¹⁶⁸ Eine GBV übermittelte keine Aufstellung bzw. Informationen zu den Eigentumsbegründungen im überprüften Zeitraum.¹⁶⁹

(2) Die GBV hatten der Förderstelle im Rahmen von Eigentumsübertragungen Unterlagen zu übermitteln. Diese betrafen u.a. Kaufverträge mit Informationen zu Kaufpreis, Verkehrswert oder Darlehensübernahme.

¹⁶⁵ Dazu zählten insbesondere Darlehen zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung.

¹⁶⁶ Vgl. § 27 RL 2018.

¹⁶⁷ Eine Anpassung der Eintragungsfrist fand auch in den RL 2021 und 2022 nicht statt.

¹⁶⁸ Die GBV begründeten dies mit einem unverhältnismäßigen Zeit- bzw. Arbeitsaufwand, weil die Daten nicht automatisiert auf aggregierter Ebene zur Verfügung stünden. Die geforderten Informationen lägen auf Einzelobjektbasis vor, jedoch nicht auf Ebene einer Gesamtübersicht.

¹⁶⁹ Nach Auffassung der GBV waren diese Informationen von der Prüfungsbefugnis des BLRH nicht umfasst. (vgl. Grundlagen)

Mangels Auswertungsmöglichkeit in der Förderapplikation konnte die Förderstelle keine gesamthafte Auswertung der Eigentumsübertragungen im Prüfzeitraum bzw. der betreffenden Informationen vorlegen. Eine entsprechende Nachrüstung der Software war allerdings geplant.

(3) Die vier GBV gaben die im überprüften Zeitraum durchgeführten Eigentumsübertragungen von Förderprojekten wie folgt bekannt:¹⁷⁰

Tabelle 17: Eigentumsübertragungen

	2017	2018	2019	2020	2017-2020
	[Anzahl]				
Eigentumsübertragungen	374	385	397	429	1.585

Quelle: GBV; Darstellung: BLRH

32.2 Zu (2) und (3) Der BLRH bemängelte, dass die Förderstelle über keine gesamthafte Auswertung der Eigentumsübertragungen verfügte. Dies betraf v.a. Kaufpreise, Verkehrswerte sowie Darlehensübernahmen. Derartige Informationen waren nach Ansicht des BLRH jedoch als Erfahrungswerte für die Weiterentwicklung der Förderrichtlinien zweckmäßig. Weiters könnte die (Nicht-)Übernahme des Förderdarlehens ein Indikator für die Attraktivität der Wohnbauförderung darstellen.

Der BLRH empfahl, standardisierte Auswertungen der Eigentumsübertragungen zu implementieren. Die daraus gewonnenen Informationen wären laufend zu analysieren und der Weiterentwicklung der Förderrichtlinien zugrunde zu legen.

33 Verkaufsdokumentation

33.1 (1) Die GBV informierten die Förderstelle zu den Übertragungen der Wohneinheiten ins Eigentum der Mieter. Die Förderstelle übertrug in weiterer Folge den auf der Wohneinheit lastenden Anteil des Förderdarlehens auf den neuen Eigentümer oder bereitete die vorzeitige Tilgung des Anteils des Förderdarlehens vor.

(2) Der BLRH nahm bei den GBV Einsicht in 15 nachträgliche Eigentumsübertragungen. Drei GBV stellten dem BLRH diesbezügliche Unterlagen zur Verfügung. Eine GBV übermittelte keine Unterlagen zu Eigentumsübertragungen.¹⁷¹

(3) Der Mieter hatte **für die Eigentumsübertragung folgende Beträge zu zahlen:**

- Barkaufpreis,
- aushaftende Förderdarlehen,
- aushaftendes Bankdarlehen sowie
- Eigenmittel der GBV.

¹⁷⁰ Der BLRH führte in diesem Zusammenhang keine weiteren Prüfungshandlungen durch.

¹⁷¹ Nach Auffassung der GBV waren diese Informationen von der Prüfungsbefugnis des BLRH nicht umfasst. (vgl. Grundlagen)

Der geleistete Finanzierungsbeitrag fand indirekt Berücksichtigung. Je höher dieser war, desto niedriger waren das Förder- bzw. Bankdarlehen oder der Eigenmitteleinsatz der GBV.

(4) Zur Ermittlung des Barkaufpreises war zunächst der **Kaufpreis** zu berechnen. Die GBV wendeten bei der Kaufpreisberechnung das **Substanzwertverfahren** mit jeweils unterschiedlichen Anpassungen an. Die Kaufpreisermittlung nach der Substanzwertmethode basierte bei allen Verkäufen auf den ursprünglichen Baukosten.

Eine GBV wertete ab dem Jahr 2019 die ursprünglichen Grundkosten auf die Grundkosten gemäß Statistik Austria zum Kaufzeitpunkt auf. Zuvor fand keine Aufwertung der Grundkosten statt.¹⁷² Die ursprünglichen Baukosten indexierte die GBV bei den vorgelegten Projekten mit der Hälfte des BPI.¹⁷³ Die aufgewerteten Baukosten verringerte die GBV um eine Abschreibung von 1,25 Prozent pro Jahr. Hinzu kamen ein Honorar¹⁷⁴ der GBV sowie Nebenkosten.

Eine andere GBV nahm keine Aufwertung der Grundkosten gemäß Endabrechnung vor. Die Baukosten gemäß Endabrechnung indexierte die GBV bei den vorgelegten Projekten um den BPI zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. Die Baukosten gemäß Endabrechnung verringerte die GBV um eine Abschreibung von 1 Prozent pro Jahr.¹⁷⁵ Den so ermittelten vorläufigen Kaufpreis stellte die GBV den Kaufpreisen von ähnlichen Projekten in ähnlicher Lage gegenüber. Weiters verglich die GBV die Entwicklung des BPI mit dem VPI. Die GBV nahm bei den vorgelegten Kaufpreisberechnungen sodann Abschläge vor. Hinzu kamen ein Honorar der GBV sowie Nebenkosten.

Die dritte GBV zog aktuelle Grundkosten bei der Kaufpreisermittlung heran, von welchen sie bei den vorgelegten Eigentumsübertragungen einen Abschlag von 20 Prozent vornahm. Die Baukosten gemäß Endabrechnung erhöhte die GBV um den BPI. Die aufgewerteten Baukosten schrieb die GBV mit 1,5 Prozent pro Jahr ab. Von dem so ermittelten vorläufigen Kaufpreis nahm die GBV einen Standortabschlag vor. Bei den drei dem BLRH übermittelten Eigentumsübertragungen lag dieser Abschlag zwischen zehn und zwölf Prozent. Hinzu kamen ein Honorar der GBV sowie Nebenkosten.

¹⁷² Die GBV legte drei Eigentumsübertragungen aus den Jahren 2017 und 2018 ohne Aufwertung der Grundkosten sowie drei Eigentumsübertragungen aus den Jahren 2019 und 2020 mit Aufwertung der Grundkosten vor.

¹⁷³ Gemäß einer dem BLRH vorgelegten Prozessbeschreibung aus 2021 schlug die GBV den vollen BPI in Gemeinden wie Eisenstadt, Mattersburg und Neusiedl am See auf.

¹⁷⁴ Kosten der Wohnungseigentumsbegründung gemäß § 23 Abs. 4c WGG.

¹⁷⁵ Die GBV zog die Abschreibung bis zum Zeitpunkt der erstmaligen Kaufkalkulation ab (d.h. für die ersten zehn Jahre). In Folgekalkulationen erfolgte kein weiterer Abzug der Abschreibung.

Folgende Abbildung stellt die verschiedenen Methoden zur Kaufpreisermittlung schematisch dar:

Abbildung 13: Kaufpreisermittlung



Quelle: GBV; Darstellung: BLRH

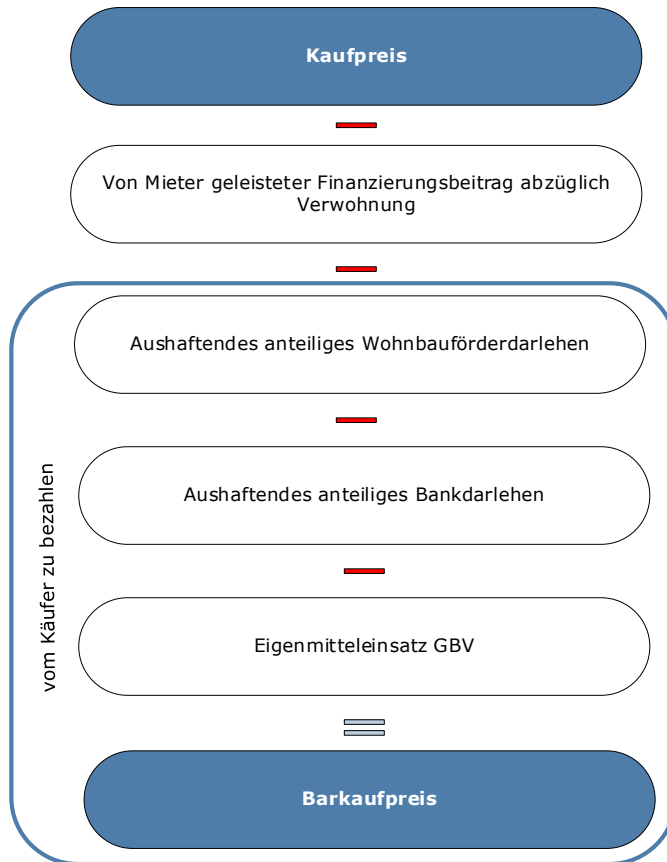
(5) Der Kaufpreis gemäß WGG bildete die Ausgangsbasis für die spätere Berechnung des vom Käufer bar an die GBV zu entrichtenden Preises (**Barkaufpreis**).

Vom zuvor ermittelten Kaufpreis gelangten die vom Mieter bei Bezug der Wohneinheit geleisteten Finanzierungsbeiträge abzüglich Verwohnung, das anteilig aushaftende Wohnbauförder- und Bankdarlehen sowie von der GBV eingesetzte Eigenmittel in Abzug.

Die während der Mietdauer geleisteten Tilgungsbeiträge wurden dem Kaufpreis nicht angerechnet. Die bezahlten Mieten stellten keine Teilzahlungen auf den Kaufpreis dar. (vgl. Unterabschnitt 31)

Folgende Abbildung veranschaulicht die Ermittlung des Barkaufpreises:

Abbildung 14: Barkaufpreisermittlung



Quelle: GBV; Darstellung: BLRH

(6) Der Mieter hatte die Möglichkeit, bei Kauf der Wohneinheit das anteilig aushaftende Wohnbauförderdarlehen zu übernehmen, wenn er das Mindesteinkommen erreichte. Falls der Mieter das Wohnbauförderdarlehen nicht übernahm, hatte er der GBV den aushaftenden Betrag zu bezahlen.

Eine Übernahme des Bankdarlehens war nicht möglich. Der Mieter hatte das aushaftende Bankdarlehen sowie etwaige von der GBV eingesetzte Eigenmittel der GBV zu entrichten.

(7) Eine GBV berechnete den **Barkaufpreis von Reihenhäusern** nach einer vereinfachten Methodik (Sondervariante Reihenhäuser). Bei dieser Methode wertete die GBV die Grundkosten um den VPI auf. Den Barkaufpreis legte sie mit 2 Prozent der Summe von aufgewerteten Grundkosten und Baukosten fest.

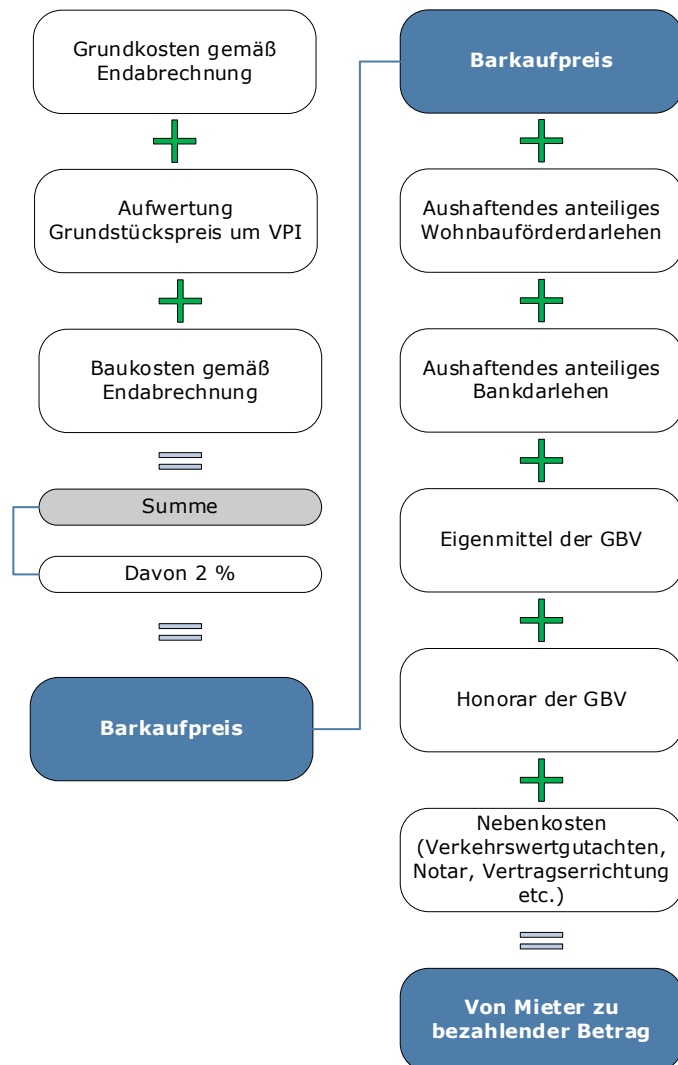
Bei dieser Sondervariante hatte der Mieter den Barkaufpreis, die aushaftenden Förder- bzw. Bankdarlehen, die von der GBV eingesetzten Eigenmittel sowie das Honorar der GBV und Nebenkosten zu bezahlen.

Der geleistete Finanzierungsbeitrag fand indirekt Berücksichtigung. Je höher dieser war, desto niedriger waren die Fremdfinanzierungen bzw. der Eigenmitteleinsatz der GBV.

Der derart ermittelte Barkaufpreis lag unter dem Barkaufpreis der zuvor angeführten Berechnungsmethode.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Sondervariante Reihenhaus:

Abbildung 15: Sondervariante Reihenhaus



Quelle: GBV; Darstellung: BLRH

(8) Die GBV verrechneten für den internen Verwaltungsaufwand ein Honorar von rd. 200 Euro¹⁷⁶ bis rd. 2.000 Euro.

Die Nebenkosten hoben die GBV ein und leiteten diese an Dritte weiter oder waren vom Mieter direkt an Dritte zu leisten. Die Nebenkosten umfassten beispielsweise Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Verkehrswertgutachten, Nutzwertgutachten, Teilungsplan sowie Bankspesen.

Zwei GBV übergaben die Vertragserrichtung einem Rechtsanwalt bzw. einem Notar. Eine GBV führte die Vertragserrichtung selbst durch. Die Kosten für die Vertragserrichtung lagen zwischen rd. 650 Euro und rd. 3.000 Euro.

(9) Die Kaufverträge wiesen in allen Fällen den Verkehrswert der Wohneinheit aus. Der Verkehrswert lag in den geprüften Fällen über dem Kaufpreis der Wohneinheit.

¹⁷⁶ Eine GBV übermittelte drei Beispiele für Eigentumsbegründungen. In einem Fall verrechnete die GBV ein Honorar von 200 Euro, in den beiden anderen Fällen verrechnete sie ein Honorar von 1.000 Euro.

Eine GBV ermittelte den Verkehrswert bis zum Jahr 2017 hausintern. Danach geschah dies durch einen externen Sachverständigen. Die beiden anderen GBV legten in den geprüften Fällen Verkehrswertgutachten von externen Sachverständigen vor.

(10) In allen Fällen stimmte die Kaufpreisberechnung mit dem Kaufpreis im Vertrag überein. Die GBV hielten in allen Fällen die 10-Jahres-Frist gemäß WGG für die Möglichkeit zur nachträglichen Übertragung ein.¹⁷⁷

(11) Die Kaufpreisberechnung bzw. die Eigentumsübertragung waren auch Gegenstand der Prüfung des Revisionsverbands. Hierzu gab es keine Beanstandungen in den Revisionsberichten. (vgl. Unterabschnitt 12)

- 33.2 Der BLRH konnte im Fall der 15 nachträglichen Eigentumsübertragungen bei der Kaufpreisermittlung keine Abweichungen zu den gesetzlichen Bestimmungen feststellen.¹⁷⁸ Weiters lagen die Kaufpreise unter den jeweiligen Verkehrswerten laut Gutachten.
- 33.3 Die OSG wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Verkäufe jedenfalls deutlich unter dem Verkehrswert erfolgen. Andernfalls wären die neuen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht der GBV bei einem Weiterverkauf und die Feststellung des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs nicht notwendig. Die Tilgungsanteile seien im Rahmen der Ermittlung des unbaren Teils des Kaufpreises berücksichtigt, indem nur der Darlehensrest (Darlehensnominale abzüglich Tilgungen) vom Mieter zu übernehmen bzw. auszuzahlen sei.
- 33.4 Der BLRH entgegnete, dass der Mieter zwar nur den Darlehensrest zu übernehmen bzw. auszuzahlen hatte. Ein niedriger Darlehensrest führte jedoch zu einem höheren Barkaufpreis, den der Mieter an die GBV zu bezahlen hatte. Daher hielt der BLRH an seiner Aussage fest, dass die während der Mietdauer geleisteten Tilgungsbeiträge den Kaufpreis nicht reduzierten.

¹⁷⁷ Für die geprüften Fälle galt die Frist von zehn Jahren. Mit der WGG-Novelle 2019 (BGBl. I Nr. 2019/85) erfolgte eine Verkürzung dieser Frist von zehn auf fünf Jahre.

¹⁷⁸ Der BLRH führte mangels Prüfungsbefugnis keine Gebarungsprüfung der GBV durch. Ein etwaiger infolge der Eigentumsübertragung resultierender Buchwertverlust im Jahresabschluss der GBV konnte der BLRH daher nicht prüfen.

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

34 Förderrichtlinien 2023

34.1 (1) Nach Ende der Prüfungshandlungen des BLRH veröffentlichte das Land Burgenland im Jänner 2023 neue Förderrichtlinien für die Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern und Wohnungen (**RL 2023**). (vgl. Unterabschnitte 5 und 27) Diese führten zu grundlegenden Änderungen in Vergleich zu den im geprüften Zeitraum geltenden Förderrichtlinien.

Der BLRH bezog die Förderrichtlinien nicht in seine Prüfungshandlungen mit ein. Da sie jedoch Auswirkungen auf die Empfehlungen des vorliegenden Prüfungsergebnisses haben, stellte er die wesentlichen Neuerungen nachfolgend dar.

(2) Das Förderziel war ident mit jenen der RL 2018 bis 2022. (vgl. Unterabschnitte 5 und 23) Hingegen sahen die neuen Förderrichtlinien in ihren Grundsätzen eine verpflichtende Kaufoption für Mieter vor. Hier war als Ziel definiert, dass die *„Möglichkeit der leistbaren Eigentumsbegründung zu einem Verkaufspreis der maximal den anteiligen Grund- und Errichtungskosten der Wohneinheit entspricht.“*¹⁷⁹ Die im Rahmen der Miete geleisteten Tilgungsbeträge waren dabei anzurechnen.

Im Fokus dieses Förderziels stand somit die Möglichkeit zur kostengünstigen Eigentumsbegründung für den Mieter.

Das WGG war vom Prinzip des Generationenausgleichs in Verbindung mit einer stabilen Wohnversorgung für aktuelle und auch zukünftige Nutzer geprägt. (vgl. Unterabschnitt 31)

¹⁷⁹ Demgegenüber mussten gemäß WGG im Fixpreis u.a. die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung sowie der Verwertung enthalten sein. Ebenso sah das WGG keine Anrechnung der bezahlten Mieten vor. (vgl. Unterabschnitt 31)

(3) Nachfolgende Abbildung stellt die wesentlichen Unterschiede zwischen den RL 2018 bis 2022 und den RL 2023 dar:

Abbildung 16: Förderrichtlinien 2023

RL 2018 - 2022	RL 2023	Auswirkungen
Fördernehmer		
Gemeinden, juristische Personen im Eigentum burgenländischer Gebietskörperschaften, nach dem WGG anerkannte GBV, sonstige Bauträger	Juristische Personen im Eigentum burgenländischer Gebietskörperschaften, nach dem WGG anerkannte burgenländische GBV inkl. deren Tochterunternehmen	Aufgrund der Fördervoraussetzungen konnten voraussichtlich nur mehr Beteiligungs-gesellschaften bgl. Gebietskörperschaften sowie Tochterunternehmen bgl. GBV Förderungen beantragen.
Fördervoraussetzungen		
Gesicherte Finanzierung, Wohnbedürfnisse für Menschen mit Behinderung vermieden, Bewohnung durch begünstigte Personen, Eigenmittel mind. 10%	Gesicherte Finanzierung, Barrieren für Menschen mit Behinderung vermieden, Bewohnung durch begünstigte Personen, Mietvertrag mit Kaufoption gem. RL (Kaufpreis max. anteilige Grund- und Errichtungskosten), Eigenmittel mind. 10%, Anwendung des BVergG 2018 für den Neubau	Die Anwendung des BVergG 2018 wurde zur verpflichtenden Fördervoraussetzung. Die verpflichtend vorzusehende Kaufoption entsprach nicht der Kaufpreisermittlung gemäß WGG.
Einkommensgrenzen (netto)		
1 Person: 38.000 Euro 2 Personen: 65.000 Euro 3 Personen: 66.500 Euro 4 Personen: 68.000 Euro 5+ Personen: 70.000 Euro	1 Person: 44.000 Euro 2 Personen: 75.000 Euro 3 Personen: 76.500 Euro 4 Personen: 78.000 Euro 5+ Personen: 80.000 Euro	Die Einkommensgrenzen wurden um rd. 15 % angehoben. Das zulässige Höchsteinkommen für 1 Person betrug somit rd. 4.860 Euro brutto monatlich.
Fördersätze (pro m² Wohnnutzfläche)		
Neubau Wohnung: 650 - 710 Euro Neubau Reihenhäuser: 590 - 650 Euro Generationenwohnen: 680 - 740 Euro	Neubau Wohnung: 866 - 946 Euro Neubau Reihenhäuser: 786 - 866 Euro Altenwohn- u. Pflegeheime: 906 - 986 Euro	Die Fördersätze wurden um rd. 33 % angehoben.
Zinsen/Annuitäten		
Zinsen: 0,7 % p.a. von 1. bis 10. Jahr, 1,0 % p.a. vom 10.5. bis 20. Jahr, 2,0 % p.a. vom 20,5. bis 30. Jahr. Annuität: 0,8 % für 1. bis 10. Halbjahresrate, 1,35 % für 11. bis 20. Halbjahresrate, 2,0 % für 21. bis 40. Halbjahresrate, 2,9 % für 41. bis 60. Halbjahresrate	Zinsen: 0,9 % p.a. von 1. bis 30. Jahr. Annuität: 1,91 % für 1. bis 60. Halbjahresrate	Gleichbleibende Zinsen bzw. Annuitäten über den gesamten Darlehenszeitraum.

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(4) Im Vergleich zu den bisherigen Förderrichtlinien erhöhte das Land Burgenland die Fördersätze um rd. 33 Prozent. Zugleich führte es eine halbjährlich dekursive Verzinsung von 0,9 % pro Jahr über eine Laufzeit von 30 Jahren ein. Ebenso hob das Land Burgenland die Einkommensgrenzen um rd. 15 Prozent an.

Den Kreis der Fördernehmer schränkte das Land Burgenland ein. Zu diesen zählten nur mehr Beteiligungen burgenländischer Gebietskörperschaften sowie die GBV inklusive deren Tochterunternehmen.

(5) Die unterschiedlichen Zielsetzungen der RL 2023 und des WGG spiegeln sich unter anderem in den Regelungen zur Kaufpreisermittlung wider.

Während das WGG bei der Miete vom Kostendeckungsprinzip ausging, wich es bei der Kaufpreisermittlung von diesem ab. Dies diente der Bildung von Eigenkapital für u.a. zukünftige Projekte und war somit Ausfluss des Generationenausgleichs bzw. des Vermögensbindungsprinzips.

Die RL 2023 begrenzten den Kaufpreis mit den anteiligen Grund- und Errichtungskosten. Dies verringerte die Kosten für den aktuellen Nutzer, verhinderte aber den entsprechenden Aufbau von Eigenkapital durch den Fördernehmer.

(6) Das Land Burgenland führte mit den RL 2023 eine besondere Kündigungsregelung für Mieter ein. Demnach war Mietern bei einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses vor der Eigentumsbegründung jener Teil der Miete, der auf den Finanzierungsanteil entfällt, zurückzuzahlen. Dabei konnte vom Fördernehmer ein nach Dauer dieses Mietverhältnisses gestaffelter Betrag einbehalten werden:

Tabelle 18: Kündigungsregelung Förderrichtlinien 2023

Kündigung innerhalb von	Ausmaß des maximal einbehaltenen Betrags durch Fördernehmer
Jahre	Netto-Hauptmiete für
5	12 Monate
10	24 Monate
20	36 Monate
25	48 Monate
30	60 Monate

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Betrugen die Herstellungskosten beispielsweise 150.000 Euro, so waren vor Ablauf von fünf Jahren bis zu 20.000 Euro und vor Ablauf von 30 Jahren bis zu 125.000 Euro an den Mieter zurückzuzahlen.

- 34.2 Zu (2), (4) bis (6) Der BLRH wies darauf hin, dass die ab Jänner 2023 geltenden RL 2023 den Kreis der Fördernehmer einschränkten. Ebenso hielt er fest, dass die RL 2023 auf eine leistbare Eigentumsbegründung für den aktuellen Nutzer fokussierten. Im WGG standen das Prinzip des Generationenausgleichs und somit sowohl aktuelle als auch zukünftige Nutzer im Vordergrund. Die im Vergleich zu den RL 2023 höhere Kaufpreisberechnung nach dem WGG diene u. a. dem Aufbau von Eigenkapital für zukünftige Projekte.

Der BLRH hielt somit fest, dass eine Anwendung der Kaufpreisberechnung gemäß RL 2023 bei sämtlichen Projekten einer GBV zu Widersprüchen in Hinblick auf die vermögensbindenden Prinzipien des WGG führen kann.

Ebenso hielt der BLRH fest, dass die RL 2023 eine Rückzahlungsverpflichtung von bis zu 85 Prozent des in der Miete enthaltenen Tilgungsanteils vorsahen. Nach Ansicht des BLRH stellte diese Regelung hohe Anforderungen an das Liquiditätsmanagement der Fördernehmer. Er wies darauf hin, dass die RL 2023 keine konkreten Bestimmungen zum weiteren Umgang mit dieser Rückzahlungspflicht enthielten. Dies betraf beispielsweise die Auswirkungen auf nachfolgende Mieter.

- 34.3 Die OSG verwies in ihrer Stellungnahme auf die aktuelle Situation, die von hohen Grund- und Baukosten, stark angestiegenen Energiekosten und einem explodierenden Zinsniveau gekennzeichnet ist.

Weiters führte die OSG aus: *„Während andere österreichische Bundesländer unter diesen verschärften Bedingungen die WBF allerdings aufstocken, schließen die neuen Förderrichtlinien im Bgld. die Gemeinnützigen von der WBF aus. Die GBVs können aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des WGG die neue Wohnbauförderung nicht beanspruchen. Dies einerseits, weil sie die Rückzahlungsverpflichtung von Tilgungsanteilen im Kündigungsfall nicht anwenden dürfen, andererseits weil die GBVs Eigentum nicht zu den Herstellungskosten anbieten dürfen, um über lukrierte Barkaufpreise die notwendigen Rücklagen zu erwirtschaften, die zur Einhaltung des Generationenvertrages jedenfalls erforderlich sind.“*

Aufgrund der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Situation steht unserer Meinung nach leistbares Wohnen im Fokus der Wohnungssuchenden und nicht leistbares Eigentum. Durch den Defacto-Ausschluss der GBVs von der Wohnbauförderung wird der beschriebene volkswirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Hebel der GBVs erheblich geschwächt!

Keine WBF bedeutet speziell in der Phase auftretender Zinserhöhungen eine deutliche Steigerung der Monatsbelastung, aber auch durch den Wegfall der Befreiung von der Grundsteuer und der Tatsache, dass die Eintragung der Bankdarlehenshypotheken (1,2 %) zum Kostenfaktor wird, führt zur Erhöhung der Monatsvorschreibungen. Die Änderung dieser landesgesetzlichen Regelung zur Grundsteuer liegt in den Händen der Landesregierung. Jedenfalls errichtet die OSG bereits seit 3 Jahren Reihenhäuser ohne Wohnbauförderungsmittel.“

Schlussbemerkungen

Zusammenfassend empfahl der BLRH dem Land Burgenland

Zuständigkeiten

(1) die Aufsichtsbehörde der GBV personell aufzustocken, um eine umfassende Aufsichtstätigkeit sicherzustellen. (siehe 4.2)

(2) die GBV nicht nur anlassbezogen zu überprüfen, sondern regelmäßig und nach bestimmten Schwerpunktsetzungen. Zur Vermeidung etwaiger Doppelgleisigkeiten wären die Prüfungsschwerpunkte bzw. Prüfungshandlungen mit dem Revisionsverband abzustimmen. (siehe 4.2)

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

(3) die fehlenden Generalversammlungsprotokolle der Jahre 2018 bis 2020 sowie die ausständigen Beschlüsse von den GBV einzufordern. (siehe 11.2)

(4) in Zukunft auf die Vollständigkeit der von den GBV vorgelegten Unterlagen zu achten. (siehe 11.2)

Internes Kontrollsystem und Compliance

(5) die Themenbereiche IKS und CMS in den Förderrichtlinien bzw. bei der Beurteilung der Projekte zu berücksichtigen. Insbesondere sollten die Fördernehmer Informationen über die angewandten IKS- und CMS-Standards bekanntgeben. Die Einbeziehung von IKS und CMS könnte beispielsweise durch eine entsprechende Gewichtung im Rahmen eines objektiven und transparenten Bewertungsmechanismus erfolgen. (siehe 14.2)

(6) das IKS und CMS bei den GBV im Rahmen der Aufsicht zu überprüfen. Die Prüfungen wären mit dem Revisionsverband abzustimmen. Über die Prüfungsergebnisse wäre die Förderstelle zu informieren. (siehe 14.2)

Förderlisten

(7) die Datenerfassung in der Förderapplikation zu erweitern. Dazu zählten insbesondere geplante, bewilligte und endabgerechnete Werte hinsichtlich Wohneinheiten, Nutzflächen, Grund- und Baukosten. Im Hinblick auf die in den Förderrichtlinien enthaltenen Förderziele sollte zudem ein regelmäßiges Förderreporting durchgeführt werden. Dies sollte auf Basis von Kennzahlen erfolgen, die sich aus den Förderzielen bzw. der Förderstrategie ableiten. (siehe 15.2)

Zugesicherte und endabgerechnete Förderungen

(8) die Datenqualität zu verbessern, Datenqualitätschecks einzuführen und standardisierte Auswertungsmöglichkeiten zu implementieren. (siehe 16.2)

Dokumentation der Förderprojekte

(9) darauf zu achten, dass die Einreichunterlagen zur Förderung vollständig sind und den Förderrichtlinien entsprechen. (siehe 19.2)

(10) ein standardisiertes Berichtswesen in Verbindung mit gezielten Kontrollaktivitäten wie etwa Vor-Ort-Kontrollen und Belegprüfungen einzuführen. (siehe 19.2)

Kostenschätzung und Endabrechnung

(11) in den Förderrichtlinien einen einheitlichen Standard für die Kostenschätzungen und Endabrechnungen festzulegen. (siehe 20.2)

(12) von den Fördernehmern standardisierte Projektberichte zu den Baukosten einzufordern. (siehe 20.2)

(13) auch die Baukosten zu überprüfen. Die Baukostenkontrollen sollten Rechnungs- und Belegprüfungen Vor-Ort bei den Fördernehmern miteinschließen. (siehe 20.2)

(14) über die Ergebnisse der technischen Prüfungen nachvollziehbare Berichte zu erstellen. Darin sollten die Baukosten und Nutzflächen samt etwaiger Abweichungen präzise dargestellt werden. Ebenso wären die herangezogenen Beurteilungsgrundlagen und Quellen klar zu benennen. (siehe 20.2)

(15) die Fördernehmer über die Erfüllung der Förderbedingungen und das Ergebnis der Prüfung der Endabrechnung zu informieren. Dies sollte in standardisierter Form erfolgen. (siehe 20.2)

Behördengenehmigungen

(16) eine umfassende Information und Dokumentation über die vorliegenden Bewilligungen der Förderprojekte sicherzustellen. Dazu zählten insbesondere die Bewilligungen für Personenaufzüge, Heizungs- und Solaranlagen sowie Zufahrten in Landesstraßen bzw. die Benützung des Straßengrunds. Bei denkmalgeschützten Gebäuden wären zusätzlich die Genehmigungen nach dem DMSG einzufordern und zu dokumentieren. (siehe 22.2)

(17) die bei den beiden Förderprojekten fehlenden Bewilligungen für die Heizungs- und Solaranlage einzufordern bzw. nachvollziehbar zu dokumentieren. (siehe 22.2)

(18) Förderzusicherungen erst nach Vorliegen aller notwendigen behördlichen Genehmigungen zu erteilen. (siehe 22.2)

Förderziele und Förderstrategie

(19) die Förderziele für den gemeinnützigen Wohnbau klar zu definieren und mit messbaren Zielwerten zu versehen. Diese sollten spezifisch, messbar, realisierbar und terminisiert sein. (siehe 23.2)

(20) zur Umsetzung der Förderziele, eine Förderstrategie zu erstellen und der Bgld. Landesregierung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Förderziele und Förderstrategie sollten sich in den Förderkriterien klar widerspiegeln. Insbesondere sollte ein direkter Zusammenhang zwischen den Förderzielen, der Förderstrategie und den Förderkriterien herstellbar sein. (siehe 23.2)

(21) zur Beurteilung der Wirksamkeit der gewährten Fördermittel, von den Fördernehmern spezifische Nachweise über die Zielerreichung einzufordern. Diese wären in den Förderrichtlinien klar zu definieren. (siehe 23.2)

(22) die Daten in der Förderapplikation zu erfassen. (siehe 23.2)

(23) umfassende Bedarfs-, Status-Quo- und Wirkungsanalysen anzustellen. Diese wären der Bgld. Landesregierung als zusätzliche Entscheidungsgrundlage für die Bewilligung zukünftiger Fördermittel vorzulegen. (siehe 23.2)

(24) das Bewertungs- bzw. Bepunktungssystem in die Strategieentwicklung einzubeziehen und dieses auf dieser Grundlage weiterzuentwickeln. (siehe 23.2)

(25) in den Förderrichtlinien eine Regelung zur Information der Fördernehmer über die Reihung und Bepunktung ihrer Förderanträge aufzunehmen. (siehe 23.2)

Baukosten

(26) bei der Strategieentwicklung zur Sicherung leistbaren Wohnraums die Baukosten einzubeziehen. Dies könnte beispielsweise durch eine entsprechende Gewichtung im Rahmen eines objektiven und transparenten Bewertungsmechanismus erfolgen. (siehe 24.2)

Lebenszykluskosten

(27) bei der Strategieentwicklung zur Sicherung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit die Lebenszykluskosten der Gebäude einzubeziehen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Transparenz sollten der Beurteilung der Einreichprojekte standardisierte Lebenszykluskostenberechnungen zugrunde gelegt werden. (siehe 25.2)

Baustoff-Recycling

(28) bei der Strategieentwicklung zur Sicherung der ökologischen Nachhaltigkeit sowie des ressourcenschonenden Umgangs die RBV zu berücksichtigen. (siehe 26.2)

(29) die betreffenden Nachweise auf die wesentlichen Informationen zu beschränken. Diese sollten einem einheitlichen Standard entsprechen. (siehe 26.2)

Auswirkung fehlender Fördermittel

(30) nicht die Förderzusicherung, sondern die Mittelauszahlung vom Bewerbererfordernis abhängig zu machen. Maßnahmen, die zu einer früheren Förderzusicherung führen, erleichtern die Finanzplanung für die Fördernehmer und haben letzten Endes kostendämpfende Wirkung im Hinblick auf die verrechneten Mieten. Darüber hinaus wären die Fördernehmer dadurch in der Lage, den Mietern bereits zu einem früheren Zeitpunkt konkrete Aussagen zur Miethöhe zu machen. (siehe 28.2)

Mietkalkulation

(31) im Hinblick auf das Förderziel der Sicherung von leistbarem Wohnraum, eine verlässliche Datengrundlage zu schaffen und die Mietpreise der Förderprojekte in der Förderapplikation zu erfassen. (siehe 30.2)

(32) eine Meldepflicht der Fördernehmer bei nachträglichen Änderungen der Endabrechnung in die Förderrichtlinien aufzunehmen. (siehe 30.2)

Eigentumsübertragung

(33) die Förderrichtlinien in Bezug auf die Eigentumsübertragung entsprechend dem WGG wiederzugeben. (siehe 31.2)

(34) standardisierte Auswertungen der Eigentumsübertragungen zu implementieren. Die daraus gewonnenen Informationen wären laufend zu analysieren und der Weiterentwicklung der Förderrichtlinien zugrunde zu legen. (siehe 32.2)

Anlagen

Anlage 1: Kenndatenfelder GBV

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.					
Gründung:	Gesellschaftsvertrag vom 13.09.1949 Ersteintragung im Firmenbuch am 10.02.1950				
Rechtsgrundlagen:	Gesellschaftsvertrag vom 04.04.2012				
Rechtsform, Sitz:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung 7000 Eisenstadt				
Unternehmensgegenstand (Auszug):	Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie die Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen (örtlicher Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet)				
Stammkapital:	7.800.000 Euro				
Eigentümer:	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Gen.m.b.H. (99,9487%) Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Merkur" registrierte Gen.m.b.H. (0,0513%)				
Wirtschaftliche Entwicklung	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Erlöse	6,5	6,3	7,9	11,5	78
Aufwendungen	-3,7	-3,4	-4,8	-7,9	115
Abschreibungen	-1,4	-1,5	-1,5	-1,5	9
Betriebsergebnis	1,4	1,4	1,6	2,1	51
Finanzergebnis	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0
Ergebnis vor Steuern	1,3	1,3	1,5	2,0	49
Ergebnis nach Steuern	1,3	1,3	1,5	2,0	49
Rücklagenbewegungen	-1,0	-0,9	-1,2	-1,1	10
Gewinnvortrag	0,1	0,0	0,0	0,0	-100
Bilanzgewinn	0,5	0,4	0,3	0,9	94
Bilanzsumme	111,8	120,0	129,3	130,1	16
Anlagevermögen	107,7	113,1	122,4	124,8	16
Eigenkapital	13,1	14,4	15,9	18,0	37
Personalstand	2017	2018	2019	2020	2017/2020
	[durchschnittliche Anzahl]				[%]
Beschäftigte	1	1	1	1	0

Quelle: Firmenbuch (Abfrage vom 01.12.2022); Darstellung: BLRH

Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.					
Gründung:	Genossenschaftsvertrag vom 20.07.1947 Ersteintragung im Firmenbuch am 05.02.1948				
Rechtsgrundlagen:	Genossenschaftsvertrag vom 25.08.2017 und 31.08.2018				
Rechtsform, Sitz:	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft 7033 Pöttching				
Unternehmensgegenstand (Auszug):	Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum				
Wert eines Geschäftsanteils:	21,80 Euro				
Eigentümer:	Genossenschafter				
Wirtschaftliche Entwicklung	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Erlöse	78,9	87,5	88,6	80,4	2
Aufwendungen	-50,4	-57,0	-56,3	-49,7	-2
Abschreibungen	-16,0	-16,1	-16,1	-16,7	5
Betriebsergebnis	12,6	14,3	16,1	14,0	11
Finanzergebnis	0,5	0,2	0,4	0,1	-73
Ergebnis vor Steuern	13,0	14,6	16,5	14,1	8
Ergebnis nach Steuern	13,0	14,6	16,5	14,1	8
Rücklagenbewegungen	-8,3	-8,3	-9,3	-5,9	-29
Bilanzgewinn	4,7	6,2	7,2	8,2	74
Bilanzsumme	772,7	790,4	805,9	816,4	6
Anlagevermögen	660,5	665,7	676,7	676,9	2
Eigenkapital	142,6	157,1	173,7	187,8	32
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Anzahl]				[%]
Geschäftsanteile	23.438	24.213	24.751	25.289	8
Personalstand	2017	2018	2019	2020	2017/2020
	[durchschnittliche Anzahl]				[%]
Beschäftigte	150	150	148	147	-2

Quelle: Firmenbuch (Abfrage vom 01.12.2022); Darstellung: BLRH

Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Gründung:	Gesellschaftsvertrag vom 30.06.1982 Ersteintragung im Firmenbuch am 09.08.1982
Rechtsgrundlagen:	Gesellschaftsvertrag vom 14.09.2017, 10.09.2018 und 11.09.2019
Rechtsform, Sitz:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung 7000 Eisenstadt
Unternehmensgegenstand (Auszug):	Errichtung und die Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie die Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen im gesamten Bundesgebiet als örtlichem Geschäftsbereich
Stammkapital:	10.000.000 Euro
Eigentümer:	Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (49,98%) UBG-Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H. (49,98%) Freistadt Eisenstadt (0,04%)

Wirtschaftliche Entwicklung	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Erlöse	32,3	29,1	32,5	33,5	4
Aufwendungen	-24,2	-21,2	-24,1	-24,3	0
Abschreibungen	-3,1	-3,3	-3,4	-3,5	14
Betriebsergebnis	5,0	4,6	4,9	5,7	14
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Ergebnis vor Steuern	5,0	4,6	4,9	5,7	14
Ergebnis nach Steuern	5,0	4,6	4,9	5,7	14
Rücklagenbewegungen	-2,1	-2,4	-2,2	-2,5	17
Bilanzgewinn	2,9	2,2	2,7	3,2	11
Bilanzsumme	376,0	407,1	437,6	469,9	25
Anlagevermögen	354,8	385,5	416,3	446,4	26
Eigenkapital	38,6	42,8	47,5	52,9	37

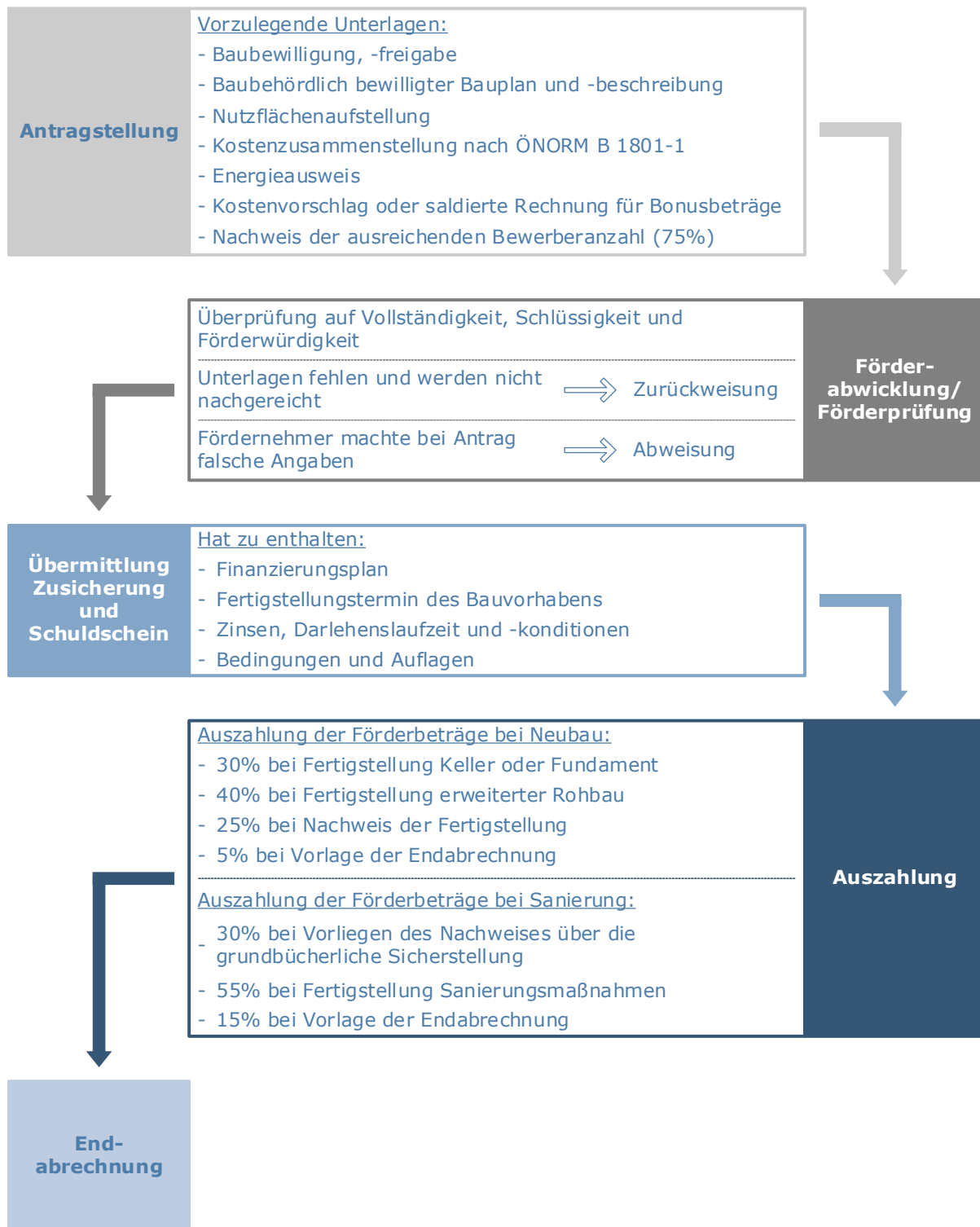
Personalstand	2017	2018	2019	2020	2017/2020
	[durchschnittliche Anzahl]				[%]
Beschäftigte	54	48	48	49	-9

Quelle: Firmenbuch (Abfrage vom 01.12.2022); Darstellung: BLRH

Oberwart gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.					
Gründung:	Genossenschaftsvertrag vom 10.06.1951 Ersteintragung im Firmenbuch am 11.12.1951				
Rechtsgrundlagen:	Satzung vom 28.08.2009, 18.08.2017, 25.11.2021				
Rechtsform, Sitz:	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft 7400 Oberwart				
Unternehmensgegenstand (Auszug):	Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum				
Wert eines Geschäftsanteils:	21,80 Euro				
Eigentümer:	Genossenschafter				
Wirtschaftliche Entwicklung	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Mio. Euro]				[%]
Erlöse	112,3	120,6	125,7	96,2	-14
Aufwendungen	-81,4	-82,8	-86,9	-59,8	-27
Abschreibungen	-15,1	-15,8	-16,6	-17,7	18
Betriebsergebnis	15,9	22,0	22,1	18,7	18
Finanzergebnis	0,1	0,1	0,0	-0,1	-148
Ergebnis vor Steuern	16,0	22,1	22,1	18,7	17
Ergebnis nach Steuern	16,0	22,1	22,2	18,7	17
Rücklagenbewegungen	-15,8	-21,9	-21,9	-18,4	17
Bilanzgewinn	0,2	0,2	0,2	0,2	15
Bilanzsumme	1.474,3	1.561,9	1.666,3	1.828,4	24
Anlagevermögen	1.384,2	1.460,2	1.559,4	1.714,2	24
Eigenkapital	163,9	186,0	208,2	226,9	38
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	2017/2020
	[Anzahl]				[%]
Geschäftsanteile	21.028	21.810	22.760	23.713	13
Personalstand	2017	2018	2019	2020	2017/2020
	[durchschnittliche Anzahl]				[%]
Beschäftigte	293	297	292	297	1

Quelle: Firmenbuch (Abfrage vom 01.12.2022); Darstellung: BLRH

Anlage 2: Förderverfahren gemäß Förderrichtlinien



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Anlage 3: Projektliste¹⁸⁰

lfd. Nr.	Geschäftszahl	Darlehen	Förderbetrag
			[Mio. Euro]
1	A3/WBF.20322-262	Neubau	0,84
2	A3/WBF.20717-1058	Neubau	1,19
3	A3/WBF.20101-3666	Neubau	0,50
4	A3/WBF.20101-2255	Neubau	3,80
5	A3/WBF.20322-298	Neubau	0,84
6	A3/WBF.20705-576	Neubau	0,51
7	A3/WBF.20705-612	Neubau	0,17
8	A3/WBF.20414-860	Sanierung	0,13
9	A3/WBF.20303-592	Neubau	0,40
10	A3/WBF.20309-1268	Neubau	3,06
11	A3/WBF.20310-451	Sanierung	0,31
12	A3/WBF.20308-405	Sanierung	0,32
13	A3/WBF.20611-714	Neubau	1,04
14	A3/WBF.20101-3016	Neubau	1,29
15	A3/WBF.20101-3017	Neubau	1,81
16	A3/WBF.20609-719	Neubau	1,37
17	A3/WBF.20713-1658	Neubau	1,49
18	A3/WBF.20816-929	Sanierung	0,95
19	A3/WBF.20918-1140	Neubau	0,65
20	A3/WBF.20305-272	Neubau	0,24
21	A3/WBF.20917-2223	Neubau	0,41
22	A3/WBF.20801-760	Neubau	0,45
23	A3/WBF.20302-372	Neubau	0,79
24	A3/WBF.20405-641	Neubau	0,34
25	A3/WBF.20609-797	Neubau	0,69
26	A3/WBF.20718-366	Neubau	0,78
27	A3/WBF.20720-245	Neubau	0,16
28	A3/WBF.20816-801	Neubau	0,53
29	A3/WBF.20917-1674	Neubau	0,64
30	A3/WBF.20822-342	Neubau	0,27
31	A3/WBF.20608-234	Neubau	0,50
32	A3/WBF.20315-776	Neubau	0,54
33	A3/WBF.20814-321	Sanierung	0,20
34	A3/WBF.20814-320	Sanierung	0,18
35	A3/WBF.20101-2852	Sanierung	0,91
36	A3/WBF.20405-614	Neubau	0,36
37	A3/WBF.20417-428	Neubau	0,20
38	A3/WBF.20504-899	Neubau	0,47
39	A3/WBF.20506-218	Neubau	0,33
40	A3/WBF.20607-1161	Neubau	1,32
41	A3/WBF.20712-565	Neubau	0,52
42	A3/WBF.20713-1526	Neubau	1,95
43	A3/WBF.20902-392	Neubau	0,31
44	A3/WBF.20905-999	Neubau	1,82
45	A3/WBF.20917-2403	Sanierung	0,52
45	Summe		36,10

Quelle: Land Burgenland, GBV; Darstellung: BLRH

¹⁸⁰ Exklusive Eigentumsübertragungen. Die Projekte Nr. 13, 33, 34 und 45 waren bis Dezember 2022 nicht endabgerechnet. Beim ausgewiesenen Förderbetrag handelt es sich um den zugesicherten Betrag.

Eisenstadt, im Juli 2023

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Mag. Dr. René Wenk, MBA eh.