

Prüfbericht

Wohnbauförderung

	Zusammenfassung	5
1	Rechtliche Grundlagen	17
2	Förderbereiche	25
2.1	Überblick — 25	
2.2	Neubau — 28	
2.3	Sanierung — 38	
2.4	Wohnbeihilfe — 43	
2.5	Weitere Fördermaßnahmen — 48	
3	Finanzierung	51
3.1	Wohnbauförderungsmittel gemäß WFG — 51	
3.2	Wohnbaufonds — 57	
4	Organisation und Steuerung	61
4.1	Aufbauorganisation — 61	
4.2	Förderabwicklung — 64	
4.3	Steuerung und Kontrolle — 74	
	Weitere Informationen	80
	Vorlage an den Landtag und die Landesregierung — 80	
	Abkürzungsverzeichnis — 81	
	Quellenverzeichnis — 82	

Zusammenfassung

Land hat Fördervolumen von 2006 bis 2011 mehr als verdoppelt

Die Wohnbauförderung in Vorarlberg unterstützt den Neubau und die Sanierung von Gebäuden sowie die Bewältigung des Wohnungsaufwands mit der Wohnbeihilfe. Zudem gibt es spezielle Förderungen wie beispielsweise für thermische Solaranlagen oder Wärmepumpen in Wohnbauten. In den Jahren 2006 bis 2011 hat das Land dafür Fördermittel in Höhe von insgesamt € 921,60 Mio. zur Verfügung gestellt. Das jährliche Fördervolumen hat sich in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt. Werden Rückflüsse, Zinserträge und Wohnbauförderungsbeiträge der Wohnbauförderung gewidmet, sollte keine Finanzierungslücke entstehen.

Passivhausstandard in der Neubauförderung erreicht privaten Wohnbau nicht

Die Neubauförderung ist eine wichtige Maßnahme, um Klima- und Energieziele zu erreichen. Für den gemeinnützigen Wohnbau wurde dafür der Bau im Passivhausstandard mit der höchsten Förderstufe verpflichtend eingeführt. Der private Wohnbau konnte mit den gesetzten Anreizen nicht erreicht werden. Umso wichtiger ist es, künftig Lösungsräume für anspruchsvolle Förderziele zu schaffen und auf konkrete Lösungsvorgaben zu verzichten. Um die Zunahme der Armutgefährdung zu dämpfen und leistbares Wohnen noch besser zu unterstützen, bedarf es gleichzeitig einer Stärkung des sozialen Lenkungseffekts über alle Komponenten der Wohnbauförderung.

In den Jahren 2010 und 2011 kam es zu einem Sanierungsboom

Der wirtschaftspolitische Lenkungseffekt der Wohnbauförderung wird mit der Sanierungsoffensive im Jahr 2009 deutlich. Die Zahl der Förderanträge stieg enorm. Das Fördervolumen ist drei Jahre nach Start der Offensive mit € 112,80 Mio. zwölfmal so hoch. Verlässliche Mehrjahresperspektiven, die in einem Förderkonzept verankert sind, können helfen, unnötigen Spitzen bei der Inanspruchnahme der Sanierungsförderung vorzubeugen. Es werden zunehmend umfassende Sanierungen forciert. Um nutzbares Potenzial zur Erreichung der Klima- und Energieziele nicht zu verlieren, ist es notwendig, künftig auch Bauteilsanierungen wieder adäquat zu fördern.

Wohnbeihilfe unterstützt Menschen nahe der Armutsschwelle

Die Wohnbeihilfe als weitestgehend soziale Komponente der Wohnbauförderung unterstützt Personen mit geringem Einkommen, denen ihr Wohnungsaufwand nicht oder nur teilweise zumutbar ist. Dass die Anzahl der Anträge und damit auch die Fördersumme in den Jahren 2006 bis 2010 massiv gestiegen sind, liegt einerseits an der Ausweitung der Zielgruppen. Andererseits kann die

vermehrte Inanspruchnahme auch auf exogene Größen, wie z.B. die Arbeitsmarktlage oder die Einkommens- und Mietpreisentwicklung, zurückgeführt werden. Im Jahr 2011 ist ein leichter Rückgang bei der Fördersumme zu verzeichnen.

Wohnbaufonds muss nachhaltig saniert werden

Der Landeswohnbaufonds hat die Aufgabe, Hilfe zur Bekämpfung der Wohnungsnot zu leisten. In diesem Rahmen werden Maßnahmen und Personen unterstützt, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz nicht förderbar sind. Der Landeswohnbaufonds bedarf einer nachhaltigen Sanierung. Erste Maßnahmen wurden gesetzt, wie beispielsweise die Verlagerung der Solarförderung. Die übrigen Förderbereiche sind zu überprüfen, bei Bedarf ist der Fonds neu zu ordnen.

Antragsflut sehr gut bewältigt, Optimierung der Abwicklung ist möglich

Die Bearbeitung der Wohnbauförderanträge erfolgt fachkundig und weitestgehend ordnungsgemäß. Mithilfe des neu entwickelten Förderabwicklungssystems VWF ist es gelungen, die Antragsflut in den vergangenen Jahren sehr gut zu bewältigen. Die Abwicklung der Wohnbeihilfe ist bereits optimiert, während dies für die Neubau- und Sanierungsförderung noch aussteht. Ziel soll es sein, sämtliche wohnbaurelevanten Förderungen über das VWF abzuwickeln.

Eigenen Datenbestand für Steuerungsinformationen nutzbar machen

Zur Steuerung der Wohnbauförderung bedarf es entsprechender Wirkungsanalysen. Dazu kann der vorhandene Datenbestand genutzt werden. Auswertungen durch externe Dienstleister führen zu hohen Kosten. Entsprechende Systemdokumentationen sind Voraussetzung, um den eigenen Datenbestand selbst nutzen zu können.

Empfehlungen

Rechtliche Grundlagen

1. Die Wohnbauförderung ist nachhaltig zu vereinfachen, indem gesetzlich bereits sehr hohe Ansprüche für eine sozial ausgerichtete Basisförderung nicht mehr weiter getrieben werden (Punkt 1, Rechtliche Grundlagen, Seite 17).
2. Mindestanforderungen in der Baurechtsnovelle sind so zu wählen, dass ein kostenoptimales Verhältnis zwischen den zu tätigenden Investitionen und den über die Lebensdauer des Gebäudes eingesparten Kosten erreicht wird (Punkt 1, Rechtliche Grundlagen, Seite 17).
3. Mit der Gestaltung der Wohnbauförderung soll eine notwendige Konsolidierungsphase für die Bauwirtschaft unterstützt werden (Punkt 1, Rechtliche Grundlagen, Seite 17).

Förderbereiche

4. Aktivitäten zur Wohnbauforschung sind klar zu definieren und zielorientiert durchzuführen (Punkt 2.1, Überblick, Seite 25).
5. Förderungswirkungen sind nach Zielgruppen, Förderstufen, Bauwerken, Einkommensstufen, usw. zu evaluieren (Punkt 2.1, Neubau, Seite 28).
6. Das Fördersystem ist zu korrigieren, um die soziale Komponente der Wohnbauförderung für den gemeinnützigen und privaten Wohnbau abzusichern (Punkt 2.1, Neubau, Seite 28).
7. Zur Erreichung höherer Baustandards ist ein taugliches, zielorientiertes Anreizsystem in der Wohnbauförderung zu schaffen, das Lösungsräume für die Erreichung einer notwendigen Gesamtenergieeffizienz öffnet (Punkt 2.1, Neubau, Seite 28).
8. In den Fördergrundlagen sind verlässliche Mehrjahresperspektiven zu verankern (Punkt 2.1, Sanierung, Seite 38).
9. Sicherzustellen ist, dass Bauteilsanierungen künftig wieder adäquat gefördert werden (Punkt 2.1, Sanierung, Seite 38).
10. Die Systeme für die Berechnung der Wohnbeihilfe bzw. der Wohnungszuschüsse sind anzugleichen (Punkt 2.4, Wohnbeihilfe, Seite 43).
11. Die Rolle der Wohnbeihilfe ist im Kontext des gesamten Wohnbauförderungssystems zu definieren. In diesem Rahmen sind auch die Ziele und die erwartete Wirkung für Wohnbeihilfe und Wohnungszuschüsse festzulegen (Punkt 2.4, Wohnbeihilfe, Seite 43).

12. Die Verlagerung der Förderung von Lärmschutzfenstern zur Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) ist weiter voranzutreiben. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob diese Maßnahme in die Sanierungsrichtlinie aufgenommen werden kann (Punkt 2.5, Weitere Fördermaßnahmen, Seite 48).

Finanzierung

13. Die Finanz- und Ertragslage der Wohnbauförderung ist jährlich konsolidiert und leistungsbezogen darzustellen (Punkt 3.1, Wohnbauförderungsmittel gemäß WFG, Seite 51).
14. Als Wohnbauförderungsbeiträge eingehobene Bundesmittel sind der Wohnbauförderung zu widmen, auch wenn der Bund die Zweckwidmung aufgehoben hat (Punkt 3.1, Wohnbauförderungsmittel gemäß WFG, Seite 51).
15. Die Förderbereiche des Landeswohnbaufonds sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu bereinigen. Bei Bedarf ist der Fonds neu zu ordnen (Punkt 3.2, Wohnbaufonds, Seite 57).
16. Der Landeswohnbaufonds ist nachhaltig zu sanieren (Punkt 3.2, Wohnbaufonds, Seite 57).

Organisation und Steuerung

17. Die Aufgabenverteilung auf Führungsebene ist zu regeln und die Stellenbeschreibungen sind zu aktualisieren (Punkt 4.1, Aufbauorganisation, Seite 61).
18. Förderrichtlinien und Förderpraxis im Neubau müssen übereinstimmen (Punkt 4.2, Förderabwicklung, Seite 64).
19. Alle wohnbaurelevanten Förderungen sind im VWF abzuwickeln (Punkt 4.2, Förderabwicklung, Seite 64).
20. Die Bearbeitung aller Energieförderanträge ist zur Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) zu verlagern (Punkt 4.2, Förderabwicklung, Seite 64).
21. Für eine Archivierungslösung der Förderakten sind Anforderungen zu erarbeiten (Punkt 4.2, Förderabwicklung, Seite 64).
22. Für die Abwicklung der Förderanträge sind zweckmäßige Ablaufbeschreibungen zu erstellen (Punkt 4.2, Förderabwicklung, Seite 64).
23. Ein Förderkonzept für die Wohnbauförderung ist zu erarbeiten (Punkt 4.3, Steuerung und Kontrolle, Seite 74).

24. Geschäftsordnungen für den Wohnbauförderungsbeirat und die Geschäftsführung des Landeswohnbaufonds sind zu erlassen (Punkt 4.3, Steuerung und Kontrolle, Seite 74).
25. Geeignete Systemdokumentationen für das VWF sind einzufordern, eingehend zu prüfen und die laufende Aktualisierung sicherzustellen (Punkt 4.3, Steuerung und Kontrolle, Seite 74).
26. Das Interne Kontrollsystem samt einem gut strukturierten Berechtigungskonzept ist allgemeinverständlich zu dokumentieren (Punkt 4.3, Steuerung und Kontrolle, Seite 74).

Kenndaten

Förderbereiche

der Jahre 2006 bis 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
--	------	------	------	------	------	------

Neubau

Anzahl Wohneinheiten	1.434	1.634	1.396	1.240	1.420	1.226
Nutzfläche in Tsd. m ^{2*}	140	157	134	121	128	113
Fördersumme in Mio. €	71,21	87,27	75,56	77,41	96,85	76,87

Sanierung

Anzahl Wohneinheiten	2.428	1.380	1.114	3.010	5.467	4.997
Nutzfläche in Tsd. m ²	224	130	139	320	547	521
Fördersumme in Mio. €	5,18	6,97	9,23	50,26	85,37	112,80

Weitere Förderungen

Fördersumme in Mio. €**	5,73	5,20	5,86	7,45	7,34	8,73
-------------------------	------	------	------	------	------	------

Wohnbeihilfe***

Anzahl Fälle	7.173	7.340	8.107	9.816	10.636	10.591
Wohnbeihilfe in Mio. €	13,60	15,78	18,76	24,24	27,51	26,63

* ohne Wohnheime

** darin enthalten sind Förderungen und Zuschüsse für Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Kinderspielplätze und -räume, Tiefgaragen sowie Härtezuschüsse und wohnbaunahe Unterstützungen für Biomasse-Kleinanlagen, Wärmepumpen und Lärmschutzfenster

*** inklusive Wohnungszuschüsse

Quelle: Rechenschaftsberichte, VBK

1 Rechtliche Grundlagen

Die Wohnbauförderung tangiert zahlreiche Rechtsnormen. Erste Vereinfachungen der Komplexität der Regelwerke sind erfolgt, weitere sind notwendig. Maßnahmen zur Erreichung einer erforderlichen Gesamtenergieeffizienz sollten auf einem kostenoptimalen Niveau erfolgen. Dies ist auch in den regionalen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Situation Ihre Wurzeln hat die Wohnbauförderung (WBF) in der Nachkriegszeit als Fördermaßnahme für den Wohnungswiederaufbau und -neubau. Bereits im Jahr 1945 richtete der Bund dafür den Bundeswohn- und Siedlungsfonds ein. Weitere Fonds folgten, bis schließlich im Jahr 1954 ein neues Bundesgesetz für die Wohnbauförderung (WFG 1954) geschaffen wurde. Heute liegt die Kompetenz für die WBF beim Land. Sie dient neben regionalen Politikbereichen auch der Umsetzung des Kyoto-Protokolls und der EU-Gebäuderichtlinie.

Kyoto-Protokoll Das Kyoto-Protokoll ist eine Konvention der Vereinten Nationen mit dem Ziel des Klimaschutzes. Das im Jahr 2005 in Kraft getretene und 2012 auslaufende Abkommen legt erstmals völkerrechtlich verbindliche Zielwerte für den Ausstoß von Treibhausgasen fest. Auf Ebene der Europäischen Union fanden diese Ziele Berücksichtigung in der EU-Gebäuderichtlinie.

EU-Gebäuderichtlinie Die EU-Gebäuderichtlinie aus dem Jahr 2010 gibt Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vor, legt jedoch keine konkret einzuhaltenden Effizienzwerte fest. Sie geht davon aus, dass 40 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs der Union auf Gebäude entfallen und weist darauf hin, dass der Einsatz von Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele, wie z.B. die WBF, an die Gesamtenergieeffizienz geknüpft werden könnte. Darüber hinaus ist gemäß dieser Richtlinie zu gewährleisten, dass bis 31. Dezember 2020 alle neuen Gebäude Niedrigstenergiegebäude sind. Für Gebäude, die von Behörden als Eigentümer genutzt werden, gilt dies bereits ab 1. Jänner 2019. Zur Erreichung der Ziele sind nationale Pläne aufzustellen.

Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie überträgt der Bund an die Länder. Mit einer Vereinbarung nach Art. 15a Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) aus dem Jahr 2006 (BGBl II Nr. 19/2006) werden gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen festgelegt. Die Standards wurden weiterentwickelt und erweitert und in einer neuen Vereinbarung

gemäß Art. 15a B-VG aus dem Jahr 2009 normiert (BGBl II Nr. 251/2009). Darin sind klare Ziele festgelegt, um den Passivhausstandard in der WBF durchzusetzen und eine Steigerung der Sanierungsraten zu erreichen. Die Vereinbarung macht deutlich, dass neben den sozialen Aufgaben der WBF auch die Umsetzung von Umweltmaßnahmen, insbesondere die Fokussierung auf Klimaschutz im Neubau und in der Sanierung, wesentliche Aufgaben der WBF sind.

WFG Mit dem WFG 1954 erfolgte eine erste Kompetenzverlagerung der WBF in die Bundesländer. Mit der Änderung des Bundes-Verfassungsgesetzes 1929 am 15. Dezember 1987 (BGBl. Nr. 640/1987) wurden die Weichen für die endgültige Übertragung der Zuständigkeiten für die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung an die Länder gestellt. Es wurde festgelegt, dass Zuständigkeiten für das Volkswohnungswesen gemäß B-VG 1929 idgF sowie einzelne Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 (WFG) und Wohnhaussanierungsgesetzes 1984 (WSG) in jedem Land als Landesgesetze gelten.

Das WFG und das WSG bilden heute die gesetzlichen Grundlagen auf Landesebene. Darin wird insbesondere die Förderung der Errichtung sowie der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen geregelt sowie die Wohnbeihilfe normiert. Es finden sich darin bereits erste Bestimmungen zum verbesserten Wärmeschutz von Gebäuden zur Einsparung von Energie.

VWFG Das Land regelt die WBF im Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen (VWFG). Das VWFG enthält Bestimmungen zur Förderung von Neubauten, zur Sanierung von Wohnraum und zur Gewährung von Wohnbeihilfe. Weiters sind darin Aufgaben, Zusammensetzung und Geschäftsführung des Wohnbauförderungsbeirats geregelt.

Förderrichtlinien Die Landesregierung erlässt Richtlinien, in denen Details über die Förderbereiche festgelegt sind. Diese Wohnbauförderungsrichtlinien (WBF-RL) werden nahezu jährlich angepasst. Die Komplexität der Richtlinien ist in den letzten Jahren gestiegen. Der Landes-Rechnungshof empfahl im Jahr 2010 eine Vereinfachung der WBF-RL. Einzelne Vereinfachungen sind erfolgt, wie z.B. der Wegfall der verpflichtenden Verwendung von Produkten aus dem Baubook, die Reduzierung der Förderstufen oder die Änderung der Nachweisführung für die ökologische WBF. Neben den WBF-RL gibt es jährlich neue Richtlinien für zusätzliche Fördermaßnahmen mit Wohnbaubezug, wie z.B. die Förderung von Biomasse-Kleinanlagen oder Wärmepumpen.

Wohnbaufondsgesetz

Im Jahr 1951 richtete das Land den Landeswohnbaufonds (LWF) ein, um die vom Bund festgelegten Fördermaßnahmen im Wohnbau zu erweitern. Das Gesetz über die Errichtung eines Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg (Wohnbaufondsgesetz 1996) regelt Zweck, Dotierung, Gegenstand und Art der Förderung sowie die Verwaltung des Fonds und die Handhabung von Vermögensverlusten. In den Satzungen des LWF sind Organisation, Wirkungskreis sowie Landes- und Gemeindebeiträge geregelt. In den jeweils geltenden Wohnbaufondsrichtlinien finden sich nähere Förderbestimmungen. Diese Richtlinien sind eng an die WBF-RL gebunden.

Baurecht

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) ist die Koordinationsplattform der Bundesländer auf dem Gebiet des Bauwesens. Eine wichtige Aufgabe des OIB ist die Mitwirkung bei der Harmonisierung der Bauvorschriften in Österreich. Die Ergebnisse werden in den OIB-Richtlinien (OIB-RL) festgelegt. Am 6. Oktober 2011 wurden neue OIB-RL beschlossen.

Mit der Bautechnikverordnung (LGBl. Nr. 83/2007 idgF) werden Durchführungsvorschriften zum Baugesetz (LGBl. Nr. 52/2001 idgF) erlassen. Damit werden in der Regel die OIB-RL als rechtlich verbindlich erklärt. In Vorarlberg werden teilweise höhere Baustandards gefordert, als in den OIB-RL festgelegt. Daher weichen z.B. Grenzwerte der Bautechnikverordnung für den Heizwärmebedarf (HWB), von jenen der OIB-RL 6 ab. Beispielsweise sieht die OIB-RL vom April 2007 ab 1. Jänner 2010 einen HWB-Grenzwert von 66,5 kWh/m² vor. Die gültige Bautechnikverordnung setzt diesen Anspruch mit 50 kWh/m² höher an. Die neue OIB-RL 6 vom Oktober 2011 legt die Anforderung für den HWB nunmehr mit 54,4 kWh/m² fest. Zum Zeitpunkt der Prüfung ist eine Baurechtsnovelle mit Bezug zur neuen OIB-RL vom Oktober 2011 in Vorbereitung. In dieser wird ein Wert von 47 kWh/m² vorgeschlagen.

Entwicklung der HWB-Anforderungen*

in kWh/m²

	bis 12/2009	ab 1/2010	ab 1/2012
Vereinbarung gem. Art. 15 a B-VG	65	45	36
Bautechnik-VO	55	50	≈ 47**
WBF-RL Förderstufe 1	45	45	36
OIB-RL	78	66,5	54,4

* bei A/V-Verhältnis >=0,8

** abhängig von Baurechtsnovelle 2012

Quelle: entsprechende Rechtsvorschriften

Sowohl die Bautechnikverordnung als auch die OIB-RL stehen in enger Verbindung zur WBF. In den letzten Jahren sind über die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG und die WBF aufbereitete Themenfelder hinsichtlich der Erreichung von Energie- und Klimazielen in die OIB-RL und in die Bautechnikverordnung eingeflossen. Als zentraler Zielwert dient bisher der HWB. Für die Handhabung der HWB-Ansprüche und der damit verbundenen Anforderungen in der Praxis wurden eigens Produkte und Dienstleistungen entwickelt, wie z.B. das Bau-book. Die HWB-Ansprüche haben sich nahezu verdoppelt.

Mit der aktuellen OIB-RL vom Oktober 2011 werden die energietechnischen Anforderungen nunmehr breiter angelegt. Künftig werden beispielsweise der Endenergiebedarf, der Primärenergiebedarf und die CO₂-Emission als Messgrößen herangezogen. Wie und ob diese Anforderungen in die WBF einfließen werden, ist noch nicht festgelegt.

Zweckwidmung von
Mitteln

Bis 31. Dezember 2000 normierte das Wohnbauförderung-Zweckzuschussgesetz 1989 (BGBl. Nr. 691/1988) die Zweckbindung der WBF-Mittel. Mit dem später umbenannten Zweckzuschussgesetz 2001 (BGBl. Nr. 691/1988 idgF) wurde die Zweckbindung erweitert. Der Bund ermächtigte die Länder, diese Zuschüsse auch für die Finanzierung von Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Infrastruktur und zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen zu verwenden.

Der Bundesbeitrag zur Finanzierung der WBF war bis 31. Dezember 2007 im Finanzausgleichsgesetz 2005 (FAG 2005) normiert. Mit 1. Jänner 2008 trat das Finanzausgleichsgesetz 2008 (FAG 2008) in Kraft. Damit wurde der Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern neu geregelt. Die meisten Finanzzuweisungen und Zweckzuschüsse des Bundes an die Länder und Gemeinden wurden in Ertragsanteile ohne Zweckwidmung umgewandelt.

Bewertung

Die EU-Gebäuderichtlinie bestimmt, dass Maßnahmen zur Erreichung der Gesamtenergieeffizienz auf einem kostenoptimalen Niveau erfolgen sollten. Auch die regional geltenden Bestimmungen, wie z.B. die WBF-RL, sollten nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs diesen Aspekt berücksichtigen.

Wurden bisher über die WBF als politisches Steuerungsinstrument Themenfelder aufbereitet, die in Gesetze einfließen, so kann die WBF umgekehrt auch dazu benutzt werden, die Komplexität der Regelwerke zu reduzieren. Der Landes-Rechnungshof begrüßt die ersten Schritte in diese Richtung. Weitere wesentliche Vereinfachungen sind notwendig.

Mit der aktuellen Baurechtsnovelle erreichen die HWB-Anforderungen bereits ein sehr hohes Niveau. Die gegebene Annäherung der gesetzlichen HWB-Anfor-

derungen an jene der WBF bringt die Möglichkeit einer elementaren Vereinfachung der WBF in Reichweite. Sind die gesetzlichen Vorgaben bereits sehr hoch, ist es nicht mehr notwendig, Anforderungen an Messwerte in einer Basisförderung weiter zu treiben. Solche Ansprüche könnten dann zugunsten einer sozial ausgerichteten Grundförderung sogar aus der WBF herausgenommen werden, was einer elementaren Vereinfachung gleichkommt.

Mit der OIB-RL vom Oktober 2011 wird der HWB als wesentlicher Zielwert zur Messung einer Energieeffizienz tendenziell abgelöst. Dieser Paradigmenwechsel bei den energie- und klimarelevanten Messwerten sollte dahingehend genutzt werden, gezielt Förderpakete als Anreizsystem für die Erreichung der Klima- und Energieziele zu konzipieren. Eine Integration der neuen Messwertanforderungen in die WBF analog zum HWB ist abzulehnen.

Das Tempo, mit dem die Komplexität der Regelwerke, wie beispielsweise die WBF-RL, in den letzten Jahren gestiegen ist, stellt eine Herausforderung für die Bauwirtschaft dar. Bauweisen haben sich teilweise grundlegend verändert. Anforderungen stiegen, bevor Erfahrungswerte von ersten Bauausführungen vorlagen. Es bedarf einer Konsolidierungsphase, damit die Bauwirtschaft mit entsprechenden Innovationen, beispielsweise zur Wärmebrückenproblematik, wieder aufholen kann. Dies ist in einem Förderkonzept darzustellen.

Empfehlung

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt eine nachhaltige Vereinfachung der Wohnbauförderung, indem gesetzlich bereits sehr hohe Ansprüche für eine sozial ausgerichtete Basisförderung nicht mehr weiter getrieben werden.

Zudem empfiehlt der Landes-Rechnungshof, Mindestanforderungen in der Baurechtsnovelle so zu wählen, dass ein kostenoptimales Verhältnis zwischen den dafür zu tätigen Investitionen und den über die Lebensdauer des Gebäudes eingesparten Kosten erreicht werden kann.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof, mit der Gestaltung der Wohnbauförderung eine notwendige Konsolidierungsphase für die Bauwirtschaft zu unterstützen.

Stellungnahme

Die bestehende Komplexität der Wohnbauförderung gründet sich darauf, dass verschiedenste Themen aus unterschiedlichsten Bereichen Eingang in die Richtlinien fanden, um so in die Breite getragen zu werden. Aufgaben wie Quartiersbetrachtung, Einzugsbegleitung, Wohnungsvergabe, betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen usw. wurden auf diese Weise thematisiert und flächig verbreitet.

Seitens der Abteilung Wohnbauförderung (III d) wurden bereits mit den Richtlinien 2011 und 2012 Schritte in Richtung Vereinfachung des Fördersystems gesetzt. Sowohl im Neubau als auch in der Wohnhaussanierung wurden in der Förderstufe 1 keine Nachweise der Ökopunkte mehr verlangt. In einem zweiten Schritt wurden die Förderstufen 1 und 2 zusammengelegt und auch für diese sogenannte Förderstufe „Basis“ werden keine Ökologienachweise verlangt. Es reicht der Energieausweis zum Nachweis des Heizwärmebedarfs. Die Leitplanken der künftigen Ausgestaltung der Förderrichtlinien werden in einem Förderkonzept artikuliert. Die Basisförderung soll dabei den untersten Förderlevel für alle darstellen, wenn sie notwendige Mindestanforderungen erfüllen. Wer sich mehr engagiert bekommt mehr Förderung. Eine „sozial ausgerichtete“ Wohnbauförderung unterstützt Gebäudekonzepte, welche das Wohnen nachhaltig leistbar machen, wozu auch die nachhaltige Eindämmung des Energieverbrauchs und die Minimierung von künftigen Instandhaltungskosten betrachtet werden müssen.

Entsprechend § 49 Abs. 2 der Bautechnikverordnung (Ausnahmen von der Bautechnikverordnung) liegt ein Ausnahmefall insbesondere vor, wenn bei einer Änderung eines Gebäudes die Anforderungen an Energieeinsparung und Wärmeschutz aufgrund des Baubestandes nicht eingehalten werden können oder dies wirtschaftlich nicht zumutbar wäre. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Anforderungen an Energieeinsparung und Wärmeschutz bei Bestandsbauten eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen ist, wenn dies wirtschaftlich nicht zumutbar wäre. Diesbezüglich kann somit ein Zusammenhang zwischen den Investitionen und der Lebensdauer eines Gebäudes hergestellt werden.

Derzeit befindet sich eine Novellierung der Bautechnikverordnung in Begutachtung, wonach sich die Ausnahmemöglichkeiten aufgrund der Unwirtschaftlichkeit einer Maßnahme nunmehr auf alle Anforderungen der Bautechnikverordnung beziehen sollen.

Die Wohnbauförderungsrichtlinien wurden in der Vergangenheit immer mit Vertretern der Bauwirtschaft erarbeitet bzw. besprochen. Durch die relativ geringfügigen Änderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr, speziell in den Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 und 2012 (vor allem keine Änderungen im ökologischen Maßnahmenkatalog), wurde der Bauwirtschaft schon in der Vergangenheit die Möglichkeit zur Anpassung geboten. Mit einer entsprechend höheren monetären Dotierung in den oberen Förderstufen, was einer höheren Ökologiestufe entspricht, war ein Anreiz für Innovationen und entsprechende Weiterentwicklungen auf dem technischen Sektor sehr wohl gegeben. Es ist geplant, einen Ökologiefahrplan bis 2020 festzuschreiben.

Kommentar L-RH

Der Anspruch, den sozialen Lenkungseffekt der Wohnbauförderung zu stärken, steht grundsätzlich nicht im Widerspruch damit, Nachhaltigkeit im Wohnbau zu fördern – im Gegenteil. Für den Wohnbau wesentlich ist in diesem Zusammenhang die Reduktion des gesamten, durch Produkte verursachten Ressourcenverbrauchs. Der HWB und der CO₂-Ausstoß sind wichtige Messgrößen, sie reichen jedoch nicht aus, um einerseits Nachhaltigkeit zu beurteilen und andererseits leistbares Wohnen zu beeinflussen.

Derzeit ist die Betrachtung des Energieverbrauchs in der Wohnbauförderung auf den HWB ausgerichtet. Diese Konzentration auf eine Energiekategorie, ohne bestehende Interdependenzen und Kostenwirkungen im Lebenszyklus zu berücksichtigen, ist nicht dazu geeignet, leistbares Wohnen sicherzustellen.

2 Förderbereiche

2.1 Überblick

Mit der Neubau- und Sanierungsförderung, der Wohnbeihilfe und speziellen Förderaktionen ist die Wohnbauförderung ein wichtiges politisches Lenkungsinstrument. Der Fokus lag in den letzten Jahren im klima- und energiepolitischen Bereich sowie bei raumplanerischen Aspekten. Wirtschaftspolitische Effekte wurden vor allem durch die Sanierungsoffensive sichtbar. Wird die Wohnbauförderung für Zwecke der Wohnbauforschung genutzt, sollten Projekte im Vorfeld klar definiert werden.

Situation

Die WBF in Vorarlberg umfasst die Förderung des privaten und gemeinnützigen Wohnbaus in Eigentum und Miete. Es werden sowohl der Neubau als auch die Sanierung von Gebäuden gefördert. Eine weitere Komponente der WBF ist die Wohnbeihilfe. Zudem gibt es spezielle Unterstützungen im Rahmen des WFG oder des LWF, wie z.B. für die Errichtung von thermischen Solaranlagen, Tiefgaragen in Ortskernen oder Kinderspielplätzen sowie in Härtefällen. Darüber hinaus fördert das Land wohnbaurelevante Investitionen, wie z.B. den Einbau von Biomasse-Kleinanlagen und Wärmepumpen in Wohnbauten. Auch die Förderung von Lärmschutzfenstern ist wohnbaurelevant.

Übersicht Förderbereiche

Neubau	Sanierung	Wohnbeihilfe	Weitere Förderungen
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenheime - Eigentumswohnungen - Doppel- und Reihenhäuser - Mietwohnungen privat - Mietwohnungen gemeinnützig - Werkwohnungen - Wohnheime 		<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbeihilfe - Wohnungszuschüsse 	<ul style="list-style-type: none"> - Solaranlagen - Lüftungsanlagen - Kinderspielplätze und -räume - Härtefälle - Tiefgaragen in Ortskernen - Biomasse-Kleinanlagen* - Wärmepumpen* - Lärmschutzfenster*

* wohnbaurelevante Förderungen außerhalb der WBF
Darstellung: Landes-Rechnungshof

Lenkungseffekte

Die WBF dient als Lenkungsinstrument für klima- und energiepolitische, wirtschaftliche, sozialpolitische sowie raumplanerische Fragen.

Mit der Forcierung des verdichteten Geschosswohnbaus werden raum- und regionalplanerische Aspekte berücksichtigt. Als Kennzahl für die Verdichtung dient die Nutzflächenzahl. Sie gibt das Verhältnis zwischen der gesamten Wohnnutzfläche zur Netto-Grundfläche an. Die Höhe der Förderung steigt mit der Verdichtung.

Darüber hinaus ist seit dem Jahr 2008 für alle Anlagen ab 25 Wohnungen eine Quartiersbetrachtung erforderlich. Die Quartiersbetrachtung dient der Gemeindeentwicklung. Sie unterstützt beispielsweise raumplanerische und soziale Aspekte. Die Durchführung ist eine Fördervoraussetzung. Nach Angaben der Verantwortlichen wirken diese Bestimmungen noch nicht flächendeckend. Um dies zu erreichen, sollten Gemeinden früher tätig werden. Zudem fehlt es noch an der notwendigen breiten Akzeptanz für die Quartiersbetrachtung.

Klima- und energiepolitische Aspekte fließen vor allem über die EU-Gebäude-richtlinie und die Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG zwischen Bund und Ländern in die WBF ein. Dafür werden Ziele, wie z.B. für Energiewerte, vorgegeben und über die WBF vorangetrieben. Sie wird auch dazu genutzt, neue Wege für Wohn- und Baustandards einzuschlagen sowie neue Bauweisen zu etablieren. Im Rahmen des gemeinnützigsten Wohnbaus wurde in den letzten Jahren der Passivhausstandard forciert. Dies wurde nicht als Wohnbauför-

schungsprojekt deklariert. Dementsprechend fehlen dafür beispielsweise ein vorab definierter Zeitraum und Kriterien für ein umfassendes Monitoring.

Seit dem Jahr 2002 erfolgt ein stetiger Umbau des Fördersystems in Richtung Ökologisierung des Wohnbaus. Grenzwerte für den HWB sind bereits angereizt. Weitere Wirkungen in diesem Bereich können durch eine gezielte Materialwahl in Zusammenhang mit einer anzustrebenden Gesamtenergieeffizienz erzielt werden. Hier besteht ein Raum, der bis dato wenig genutzt wird.

Mit der WBF werden auch Impulse, vor allem für die Bauwirtschaft, gesetzt. Makroökonomisch hat dies wichtige Konjunkturwirkung, mikroökonomisch ist damit eine Beschäftigungswirkung verbunden. Das Fördervolumen insgesamt ist eine Messgröße für die Wirtschaftsförderung. Es ist möglich, dass die WBF Einfluss auf regionale Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft hat. Insbesondere hat die Sanierungsoffensive im Jahr 2009 nach Angabe von Experten eine gewisse Teuerung gefördert. Ein Nachweis ist kaum zu führen.

Die WBF hat einen Verteilungseffekt auf verschiedene soziale Schichten. Neubau- und Sanierungsförderung sind zu einem hohen Anteil auf eine direkte Objektförderung ausgelegt. Subjektorientierte Kriterien haben einen geringen Anteil.

Bewertung

Die ursprüngliche Lenkungswirkung der WBF sollte der soziale Ausgleich sein. Während versucht wird, mit der Neubau- und Sanierungsförderung die Mittelschicht zu erreichen, sind die Bezieher der Wohnbeihilfe nicht mehr der Mittelschicht zuzurechnen. Der soziale Zweck der WBF trat in den letzten Jahren zugunsten der Etablierung höherer Baustandards, wie z.B. des Passivhausstandards und des Erreichens anspruchsvollerer Energiewerte, in den Hintergrund. Die WBF zu nutzen, um neue Wege des Wohnbaus im Sinne einer Wohnbauforschung zu betreten, wird vom Landes-Rechnungshof dann gut geheißen, wenn Forschungsziele und Forschungsrahmen ex-ante klar definiert sind.

Was als Anreizförderung in der WBF entwickelt wurde, schlug sich letztlich in Gesetzen nieder, wie z.B. die HWB-Ansprüche. Politische Diskussionen über einzelne Punkte werden so vorweggenommen. Erscheinen die raumplanerischen Aspekte der WBF in erster Linie objektbezogen, so sind die indirekten sozialpolitischen Auswirkungen, wie z.B. durch die Quartiersbetrachtung, keinesfalls zu unterschätzen. Eine Messung dieser und weiterer Wirkungen ist jedoch kaum möglich.

Empfehlung

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, Aktivitäten zur Wohnbauforschung klar zu definieren und zielorientiert durchzuführen.

2.2 Neubau

Die Neubauförderung unterstützt den privaten und den gemeinnützigen Wohnbau. Eine verstärkte Nutzung des sozialen Lenkungseffekts der Wohnbauförderung ist erforderlich. Die Einführung einer Basisförderung kann ein erster Schritt dazu sein, wenn die subjektbezogenen Parameter aufgewertet werden. Für anspruchsvollere Förderziele sollte ein taugliches Anreizsystem geschaffen werden.

Situation Die Neubauförderung unterstützt Wohnungen in Eigenheimen sowie Doppel- bzw. Reihenhäusern, Eigentumswohnungen sowie den privaten und gemeinnützigen Mietwohnungsbau. Weiters wird die Errichtung von Werkswohnungen und Wohnheimen gefördert. Das Land gewährte in den Jahren 2006 bis 2011 Neubauförderungen für insgesamt 8.334 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 793.200 m². Darüber hinaus wurden 16 Wohnheime gefördert. Insgesamt wurden dafür zinsbegünstigte Darlehen in Höhe von € 485,16 Mio. zugesagt.

Fördersystem Die Neubauförderung ist historisch gewachsen und stellt ein Mischsystem aus Objekt- und Subjektförderung dar. In den letzten 25 Jahren verlagerte sich der Schwerpunkt von der Subjekt- hin zur Objektorientierung. Die subjektbezogenen Förderungsvoraussetzungen sind in erster Linie das Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs und ein Haushaltseinkommen unter festgelegten Grenzen.

Die objektbezogenen Fördervoraussetzungen reichen von Kosten- und Kaufpreisgrenzen über die Anzahl von Ökopunkten, Grenzen für die Wohnnutzfläche und die sparsame Verwendung von Grund bis hin zu Grenzwerten beim HWB sowie dem Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme für Heizung und Warmwasserbereitung. Darüber hinaus sind die gesicherte Finanzierung des Bauvorhabens bei gleichzeitigem Ausweis eines Finanzierungsdefizits und das Vorliegen von Eigentum oder Baurecht für die betroffene Liegenschaft nachzuweisen.

In den Jahren 2006 bis 2008 unterschied das Fördersystem neben der sogenannten Regelförderung die Förderstufen Öko 1, Öko 2 und Öko 3. In den Jahren 2009 bis 2011 gab es 5 Förderstufen. Die Förderstufe 5 entspricht dem Passivhausstandard. Ab dem Jahr 2012 wurden die Förderstufen 1 und 2 zu einer Basisförderung zusammengefasst.

Gemeinnütziger
Wohnbau

Der gemeinnützige Wohnbau in Vorarlberg wird nahezu ausschließlich von drei Organisationen getragen. Das sind die Vogewosi, die Wohnbauselbsthilfe und die Alpenländische Heimstätte. In den Jahren 2006 bis 2011 gewährte das Land Förderungen für den gemeinnützigen Wohnbau in Höhe von € 123,61 Mio. Damit wurde der Bau von insgesamt 1.795 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von 128.900 m² unterstützt. Die jährlich gewährte Fördersumme hat sich von € 12,94 Mio. im Jahr 2006 auf € 31,90 Mio. im Jahr 2010 erhöht. Im Jahr 2011 liegt sie mit € 16,64 Mio. unter dem Durchschnitt der letzten Jahre.

Mit dem gemeinnützigen Wohnbau ist in den Jahren 2006 bis 2011 eine Bauleistung bezogen auf die Nutzfläche von insgesamt € 250,18 Mio. verbunden. Das entspricht etwa einem Faktor 2,1 für jeden € Förderung im gemeinnützigen Wohnbau. Die Gesamtbauleistung liegt etwas darüber und kann für das Jahr 2011 mit dem Faktor 2,5 in Ansatz gebracht werden.

Entwicklung der Neubauanträge im gemeinnützigen Wohnbau der Jahre 2006 bis 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Wohneinheiten	246	329	313	257	416	234
Nutzfläche (NFI) in Tsd. m ²	17,02	22,83	23,03	21,87	27,98	16,22
Baukosten für NFI in Mio. €	27,78	40,39	44,93	43,03	59,52	34,53
Fördersumme in Mio. €	12,94	20,53	20,78	20,82	31,90	16,64
Ø Baukosten pro m ² NFI	1.633	1.769	1.951	1.968	2.127	2.129

Quelle: Rechenschaftsberichte, Berechnungen: Landes-Rechnungshof

Die Baukosten pro m² Nutzfläche stiegen von € 1.633 im Jahr 2006 um etwa 30 Prozent auf € 2.129 im Jahr 2011. Die Herstellungskosten für derartige Bauvorhaben dürfen gemäß WBF-RL 2011 ohne Grundkosten den Wert von € 1.980 pro m² Nutzfläche nicht übersteigen. Mehrkosten von 10 Prozent sind zulässig, wenn sie begründet und bereits bei Antragstellung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) geklärt wurden.

Darüber hinaus ist in der WBF-RL 2011 geregelt, dass eine Mietabstützung nur bis zur festgelegten Kostengrenze erfolgt. Übersteigen die tatsächlichen Herstellkosten die zulässige Obergrenze, ist die übersteigende Differenz mit Eigenmitteln zu finanzieren. Die festgelegte Kostengrenze wird damit wieder geöff-

net. Für den gemeinnützigen Wohnbau wurden die festgelegten Kostengrenzen vom Jahr 2006 bis zum Jahr 2011 um 19 Prozent erhöht.

Die Förderung der Errichtung von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen war im Jahr 2006 an die Erfüllung von mindestens 100 Punkten des ökologischen Katalogs (Ökopunkte) gebunden. Darüber hinaus mussten die Wohnungen barrierefrei errichtet werden. In den Jahren 2007 und 2008 wurde Passivhausqualität mit 150 Ökopunkten gefordert. In den jeweiligen WBF-RL dieser Jahre ist ein Passivhaus mit 200 Ökopunkten definiert.

Für den gemeinnützigen Wohnbau wurden damit bereits in den Jahren 2007 und 2008 hohe Baustandards verlangt. Seit dem Jahr 2009 sind Wohnanlagen, die durch gemeinnützige Bauvereinigungen gebaut werden, barrierefrei und ökologisch in der Förderstufe 5 zu errichten. In begründeten Einzelfällen kann in Förderstufe 4 gebaut werden. Beispielsweise wurde im Jahr 2011 eine Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten in Förderstufe 4 errichtet.

Der Wohnungsbedarf für den gemeinnützigen Wohnbau wird über das sogenannte Wohnungswerberprogramm in den Gemeinden erhoben. Im Jahr 2006 haben 33 Gemeinden diesen Bedarf ermittelt. Im Jahr 2011 waren es 42 Gemeinden. Vor allem Gemeinden im ländlichen Bereich nehmen nicht an dieser Erhebung teil bzw. melden keinen Bedarf zur Errichtung gemeinnütziger Wohnungen.

Die Bedarfserhebung unterscheidet fünf Dringlichkeitsstufen für die Einstufung des Wohnungsbedarfs. Der sogenannte Primärbedarf auf Stufe 1 bringt den dringlichsten Bedarf zum Ausdruck. Er dient als Parameter für die Bestimmung des Wohnungsbedarfs im gemeinnützigen Bereich. Rund 25 Prozent dieses Werts werden als Richtwert zur Planung der Neubautätigkeit durch gemeinnützige Wohnbauträger herangezogen.

Der erhobene Primärbedarf stieg von 789 Wohnungen im Jahr 2006 um rund 75 Prozent auf 1.378 im Jahr 2011. Der ausgewiesene Gesamtbedarf an Wohnungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum um lediglich 40 Prozent von 2.017 auf 2.815 Bewerber. Mit 234 Wohneinheiten liegt im Jahr 2011 die Neubautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger unter 25 Prozent des erhobenen Primärbedarfs.

Die Vergabe der gemeinnützigen Wohnungen erfolgt ausschließlich über die Gemeinden. Die Einkommensobergrenzen für diese Wohnungen liegen bei 80 Prozent der ansonsten festgelegten Einkommensgrenzen für die WBF. Diese liegt im Jahr 2012 beispielsweise bei € 2.160 monatlich netto für einen Einpersonenhaushalt.

Die Förderung von gemeinnützigen Wohnungen knüpft sich seit dem Jahr 2001 an die Bedingung, dass befristete Mietverträge bis zu höchstens 10 Jahren abgeschlossen werden. Nach Ablauf dieser Befristung ist es Aufgabe der jeweiligen Gemeinde, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen neuen Vertrag gegeben sind. Der Abschluss von mehrmaligen Verträgen ist bei Erfüllung der Förderungsbedingungen zulässig. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die gemeinnützigen Wohnungen nicht nur bei der Erstvermietung, sondern auch danach überwiegend von förderbaren Personen bewohnt werden.

Eine Mietobergrenze ist für den gemeinnützigen Wohnbau in den WBF-RL nicht festgelegt. Nach Angaben von Verantwortlichen wird darauf geachtet, dass für Wohnungen im Passivhausstandard eine Zielgröße von € 7,50 bis € 8,50 für Miete und Betriebskosten nicht überschritten wird. Das Land gewährt gemeinnützigen Bauträgern zusätzlich zur Bauförderung Annuitätenzuschüsse zur Mietabstützung. Im Jahr 2011 wurden insgesamt € 2,68 Mio. an solchen Annuitätenzuschüssen ausbezahlt. Davon erhielt die Vogewosi € 463.800. Sie nimmt nach eigenen Angaben solche Annuitätenzuschüsse möglichst nicht in Anspruch.

privater Wohnbau

Der Neubau von Eigenheimen, Doppel- und Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, Werkswohnungen sowie privaten Mietwohnungen – auch als Investorenwohnungen bezeichnet – wird hier unter dem Titel privater Wohnbau subsumiert. Eigenheime, Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen dienen in der Regel dem eigenen Wohnbedarf. Der Neubau dieser Wohnungen, ohne private Mietwohnungen, ging in den Jahren 2006 bis 2011 um ein Viertel zurück.

Das Land gewährte in den Jahren 2006 bis 2011 Neubauförderungen für den privaten Wohnbau in Höhe von € 350,17 Mio. Mit diesen Mitteln wurden 6.539 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von insgesamt 664.200 m² unterstützt. Im Jahr 2011 lag die Förderung bei durchschnittlich € 58.300 pro Wohneinheit bzw. € 590 pro m² Nutzfläche.

Bezogen auf die Nutzfläche ist damit eine Bauleistung von insgesamt € 1.229,35 Mio. verbunden. Das entspricht einem Faktor 3,3 für jeden € Förderung im privaten Wohnbau. Die Gesamtbauleistung liegt etwas darüber und kann für das Jahr 2011 mit dem Faktor 4,5 in Ansatz gebracht werden.

Entwicklung der Neubauanträge im privaten Wohnbau

der Jahre 2006 bis 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Wohneinheiten	1.188	1.305	1.082	981	1.000	983
davon private Mietwohnungen	--	--	--	67	93	95
Nutzfläche (NFI) in Tsd. m ²	122,97	133,94	110,91	98,89	100,34	97,20
Baukosten für NFI in Mio. €	222,09	242,20	203,47	188,47	186,47	186,65
Fördersumme in Mio. €	58,26	66,74	54,50	54,05	59,27	57,35
Ø Baukosten pro m ² NFI	1.806	1.808	1.835	1.906	1.858	1.920

Quelle: Rechenschaftsberichte, Berechnungen: Landes-Rechnungshof

Die angegebenen und erfassten Baukosten bzw. Kaufpreise pro m² Nutzfläche in Höhe von € 1.806 im Jahr 2006 stiegen bis zum Jahr 2011 auf € 1.920. Die erfassten Gesamtbaukosten bzw. Kaufpreise liegen umgelegt auf den m² Nutzfläche in allen Förderstufen über € 2.600. In der WBF-RL sind Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen für geförderte Wohnobjekte im Jahr 2011 mit € 2.150 für Förderstufe 1 bzw. € 2.400 für Förderstufe 5 festgelegt. Vom Jahr 2006 bis zum Jahr 2011 wurden diese Grenzen für den privaten Wohnbau für niedrige Förderstufen um 7,5 bzw. 6,7 Prozent erhöht, für hohe Förderstufen um 14,3 bzw. 18,6 Prozent.

Die Kaufpreisgrenzen für Eigentumswohnungen werden bei Antragstellung anhand des Kaufvertrags überprüft. Beim Bau von Eigenheimen haben die festgelegten Kostengrenzen kaum Bedeutung für die Förderpraxis, da die Förderung auf den Angaben der Förderwerber beruht. Für die Kostenangaben im Förderantrag sind keine Angebote vorzulegen. Eine Abrechnung nach tatsächlichen Kosten erfolgt nicht.

Investorenmodell

Der private Mietwohnungsbau wurde bereits in den 1990er Jahren unterstützt. Seit dem Jahr 2001 wird der Kauf von Mietwohnungen in barrierefrei errichteten Mehrwohnungshäusern wieder gefördert. Im Jahr 2011 war in den WBF-RL ein Kontingent von 100 Wohnungen vorgesehen, für 95 Wohnungen wurden Fördermittel gewährt. Die festgelegte Kaufpreisgrenze für Förderstufe 1 ent-

spricht jener des gemeinnützigen Wohnbaus. In allen Förderstufen liegt sie unter den Preisgrenzen für Eigentumswohnungen. Für Mietwohnungen nach dem Investorenmodell gilt eine Mietobergrenze. Diese ist im Jahr 2011 mit € 6,20 pro m² Wohnnutzfläche für Miete ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer bestimmt. Die Mieter müssen förderungswürdig sein.

Wohnheime Neben dem gemeinnützigen und privaten Wohnbau wird die Errichtung von Wohnheimen gefördert. Fördernehmer sind Gemeinden und andere gemeinnützige Organisationen. In den Jahren 2006 bis 2011 gewährte das Land dafür Förderungen in Höhe von € 11,38 Mio. Damit wurde der Neubau von insgesamt 16 Wohnheimen unterstützt.

Förderhöhe Die Höhe der Förderdarlehen richtet sich nach der Nutzflächenzahl, nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße sowie der Förderstufe. Die Nutzflächenzahl ist eine Messgröße für die verdichtete Bauweise. Die Förderstufe ist definiert über Ökopunkte und HWB-Grenzwerte bei einem bestimmten Verhältnis von Volumen und Oberfläche (A/V-Verhältnis) eines Gebäudes.

Im Jahr 2006 werden Neubauten, abhängig von der Nutzflächenzahl, in der niedrigsten Förderstufe mit einem Fördersatz in Höhe von € 306 pro m² Nutzfläche unterstützt. Der Fördersatz erhöht sich bis zu € 1.020 in der höchsten Förderstufe. Im Jahr 2011 liegen der niedrigste Fördersatz in Förderstufe 1 bei € 350 und der höchste Fördersatz in Förderstufe 5 bei € 1.150. Das entspricht einer Anhebung des Förderrahmens um 2,9 Prozent im unteren Bereich und 12,8 Prozent im oberen Bereich.

Inanspruchnahme nach Förderstufen Im Jahr 2011 wurden im privaten und gemeinnützigen Wohnbau insgesamt 1.217 Wohneinheiten gefördert. Auf die Förderstufe 5 entfallen 21 Prozent bzw. 259 Wohnungen. Davon wurden 225 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern und 34 von Privaten gebaut. Förderstufe 4 wird für rund 7 Prozent, die Förderstufe 3 für knapp 40 Prozent der Wohneinheiten in Anspruch genommen. Die übrigen 32 Prozent betreffen die Förderstufen 1 und 2.

Kostentreiber Höhere Baustandards, wie z.B. der Passivhausstandard, verursachen zusätzliche Kosten. Nach Angaben von Experten betragen die Mehrkosten für die Errichtung von Wohneinheiten im Passivhausstandard aus Erfahrungswerten 10 bis 12 Prozent gegenüber einem Niedrigenergiehaus. Darüber hinaus sind sonstige technische Vorschriften, wie z.B. Gangbreiten, Brandschutzvorschriften oder notwendige Einbauten von Personenliften, nennenswerte Kostentreiber für den Wohnbau. Diese sind in der Bautechnik-VO verankert und stellen keine Anforderungen der WBF dar. Das Land fördert anspruchsvollere Baustandards höher. Die Förderung pro Wohneinheit in Förderstufe 5

beträgt im Jahr 2011 etwa € 77.900. Sie ist damit um € 30.600 höher als in Förderstufe 1 bzw. um € 13.400 höher als in Förderstufe 4.

Bewertung

Bezogen auf die Bevölkerung ist die Neubautätigkeit in Vorarlberg neben Tirol die Höchste in Österreich. Während der Wohnbau in Österreich gemäß Statistik Austria insgesamt zunimmt, ist der Wohnbau in Vorarlberg rückläufig. Das gilt auch für den geförderten Wohnungsneubau. Der Rückgang betrifft den privaten Wohnbau im Prüfungszeitraum nahezu stetig. Der gemeinnützige Wohnbau unterliegt Schwankungen und befindet sich im Jahr 2011 auf dem niedrigsten Niveau der Jahre 2006 bis 2011. Dennoch gibt es einen Trend hin zur Forcierung des mehrgeschossigen, verdichteten Wohnbaus in Miete. Aus den Förderrichtlinien geht diese Tendenz seit Jahren hervor.

Förderungsrichtlinien sollten nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs Leitplanken zur Erreichung vorgegebener Ziele sein und nicht Lösungen vorgeben. Es gibt unterschiedliche Wege, Gebäude mit einer erforderlichen Gesamtenergieeffizienz zu bauen. Die Wahl des Wegs sollte in der Entscheidung der Fördernehmer liegen. Nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs bedarf es der Vorgabe von Lösungsräumen. Eine Anpassung des Fördersystems erscheint notwendig.

Je einfacher die Förderrichtlinien sind, desto besser sind sie für alle Zielgruppen verständlich. Ein wichtiger Schritt zur Vereinfachung der WBF-RL ist bereits gesetzt, indem die Förderstufen 1 und 2 im Jahr 2012 zu einer Basisförderung zusammengefasst wurden. Weitere nennenswerte Vereinfachungen der Förderrichtlinien sind notwendig. Zuvor ist jedoch eine differenzierte Wirkungsanalyse über alle Förderbereiche auf Basis der vorhandenen Datenbestände durchzuführen. Darüber hinaus bedarf es auch entsprechender Analysen des Wohnungsbestands sowie der Kauf-, Bau- und Mietpreise am Wohnungsmarkt.

Technische Ansprüche in der WBF haben einen wichtigen Beitrag zur der Erreichung von Klima- und Energiezielen geleistet. Hohe Mindestanforderungen werden bereits gesetzlich verankert. Für eine Basisförderung in der WBF mit der notwendigen Breitenwirkung bedarf es keiner weiteren Anhebung der Ansprüche in den WBF-RL. Höhere Ansprüche sind besser über separate Anreizsysteme zu steuern. Beispielsweise könnten für ein Passivhaus, ein Green Building oder sogar ein Blue Building nach Vorlage entsprechender Zertifikate eine adäquate Förderung gewährt werden.

Die Entwicklung der Förderzahlen zeigt, dass im Jahr 2011 deutlich mehr als zwei Drittel des gesamten geförderten Wohnbaus auf die Förderstufen 1 bis 3 entfallen. Die Förderstufe 4 wird gering genutzt. Der Förderstufe 5 wird zu

mehr als 85 Prozent verpflichtend von den gemeinnützigen Wohnbauträgern beansprucht. Die Tatsache, dass im privaten Wohnbau die höchste Förderstufe kaum in Anspruch genommen wird, verdeutlicht, dass die privaten Bauträger den in den letzten fünf Jahren gesetzten Ansprüchen hin zum Passivhausstandard nicht gefolgt sind.

Die durchaus anspruchsvollen Anforderungen zur Erreichung der Energieziele wirkten sich auch auf die Baukosten aus. Insbesondere beim gemeinnützigen Wohnbau führt der Anspruch, im Passivhausstandard zu bauen, zunächst zu einer Verteuerung. Inwieweit die Mehrkosten unmittelbar auf die Miete umgelegt werden, ist abhängig von der Preispolitik des gemeinnützigen Anbieters. Erfolgt keine Quersubventionierung der neuen Wohnungen im Passivhausstandard, sind die Mieten für neue Wohnungen entsprechend hoch. Dies insbesondere dann, wenn kein Annuitätenzuschuss zur Mietabstützung in Anspruch genommen wird. Ein Ausgleich der Mehrkosten über den Lebenszyklus ist derzeit nicht nachweisbar. Dies kann nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs dem Zweck des gemeinnützigen Wohnbaus, leistbares Wohnen zu ermöglichen, entgegenstehen.

Die Darstellung der Baukosten für den gemeinnützigen Wohnbau bezogen auf den m² Nutzfläche zeigt, dass diese Baukosten mit etwa 30 Prozent in den Jahren 2006 bis 2011 deutlich höher gestiegen sind als der Index für die Gesamtbaukosten in Vorarlberg mit 20 Prozent. Eine Überschreitung der festgelegten Quadratmeterpreise bleibt ohne Auswirkung auf die Förderung.

Der soziale Lenkungseffekt der WBF wird derzeit zu wenig als Hebel genutzt, um die Zunahme der Armutgefährdung zu bremsen und leistbares Wohnen zu gewährleisten. Die Schaffung einer Basisförderung erkennt der Landes-Rechnungshof als ersten Schritt, um die Lenkungswirkung des sozialen Ausgleichs in der WBF in Zusammenschau mit der Wohnbeihilfe neu auszurichten. Eine überwiegend subjektbezogene Basisförderung im Wohnbau ist notwendig, da die Einkommensentwicklung keineswegs Schritt hält mit der Entwicklung von Baukosten und Immobilienpreisen. Die mit der Antragstellung zur WBF erfassten Kosten- und Kaufpreisdaten für den privaten Wohnbau sind nicht ausreichend valide, und können daher nicht für eine Bewertung herangezogen werden.

Empfehlung

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, Förderungswirkungen nach Zielgruppen, Förderstufen, Bauwerken, Einkommensstufen, usw. zu evaluieren.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof eine Korrektur des Fördersystems, um die soziale Komponente der Wohnbauförderung für den gemeinnützigen und privaten Wohnbau abzusichern.

Zudem empfiehlt der Landes-Rechnungshof, zur Erreichung höherer Baustandards ein taugliches, zielorientiertes Anreizsystem in der Wohnbauförderung zu schaffen, das Lösungsräume für die Erreichung einer notwendigen Gesamtenergieeffizienz schafft.

Stellungnahme *Hier wird angeregt, über Zertifikate Förderhöhen zu steuern. Dazu ist zu bemerken, dass die Wohnbauförderung mit dem Gebäudeausweis und dem Punktebewertungssystem nichts anderes macht. Beispielsweise hat das klima:aktiv Label weitgehend die Systematik unserer WBF übernommen. Alle der genannten Labels haben Kataloge mit einer Punktebewertung.*

Das Fördersystem ist in Vorarlberg entgegen der Bewertung des Landes-Rechnungshofes auf einkommensschwache Bevölkerungsschichten insofern ausgelegt, als im integrativen Wohnbau durch eine abgestimmte Objekt- und Subjektförderung dieser Bevölkerungsgruppe ökologisch optimierte und barrierefreie Wohnungen zu leistbaren Preisen angeboten werden können. In diesem Bereich zeigt sich durch die Abstimmung der Subjektförderung (sprich Wohnbeihilfe) mit der Neubauförderung, dass der sozial schwachen Bevölkerungsschicht Wohnungen zu leistbaren Mieten angeboten werden können. Insofern wird gerade in der Armutsbekämpfung ein Schwerpunkt in der sozialen Verantwortung der Wohnbauförderung gesehen und gesetzt. Im privaten Wohnbau erfolgt eine allenfalls notwendige Unterstützung über die Wohnbeihilfe (= Subjektförderung).

Das bestehende System in der Wohnbauförderung ist bereits als Anreizsystem aufgebaut, da die Fördersätze im Hinblick auf die ökologische Ausgestaltung, ausgedrückt in den Förderstufen Basis, 3, 4 und 5 neben der Basisförderung klare Anreize zur Erreichung einer höheren Förderstufe bieten. Die Förderstufen 3, 4 und 5 sind bereits ökologisch optimiert. Dies kommt auch darin zum Ausdruck, dass der Fördersatz für die Förderstufe 3 um € 150,- pro m² mehr beträgt als in der Basisförderstufe. Die betragsmäßigen Sprünge zwischen den Förderstufen 3, 4 und 5 sind dann deutlich geringer. Eine Verpflichtung privater Bauträger und „Häuslebauer“ zum Bau von Passivhäusern war nie Ziel der Wohnbauförderung. Flächendeckend sollte die Anhebung auf Förderstufe 3 gelingen. Dieses Ziel konnte in großem Ausmaß realisiert werden.

Zugesagte Neubauförderungskredite 2011 je Förderstufe:

<i>198 Wohnungen in Förderstufe 1 mit</i>	<i>Euro</i>	<i>9.361.980,00</i>
<i>195 Wohnungen in Förderstufe 2 mit</i>	<i>Euro</i>	<i>9.724.360,62</i>
<i>482 Wohnungen in Förderstufe 3 mit</i>	<i>Euro</i>	<i>29.406.503,00</i>
<i>82 Wohnungen in Förderstufe 4 mit</i>	<i>Euro</i>	<i>5.291.500,00</i>
<i>259 Wohnungen in Förderstufe 5 mit</i>	<i>Euro</i>	<i>20.177.680,00</i>

Bei den zugesagten Neubauförderungskrediten im Jahr 2011 zeigt sich, dass 2/3 der Zusagen die Förderstufen 3, 4 und 5 betreffen und somit als ökologisch optimiert bezeichnet werden können. 1/3 der Förderzusagen betrifft die Stufen 1 und 2, was der heutigen Basis-Förderstufe entspricht.

Zur Empfehlung Lösungsräume für die Erreichung einer notwendigen Gesamtenergieeffizienz zu öffnen wird angemerkt, dass das derzeitige Wohnbauförderungssystem ein offenes Bewertungssystem ist, bei dem aus einer Fülle von ökologischen Maßnahmen ausgewählt werden kann, welche für das jeweils konkrete Projekt sinnvoll und wünschenswert sind und zur Umsetzung gelangen sollen. Lediglich für den Heizwärmebedarf gilt es untere Grenzwerte einzuhalten. Ob dieses System durch die Einführung des Primärenergiebedarfs als zusätzlichen Kennwert noch offener gestaltet werden kann, soll für die Wohnbauförderungsrichtlinie 2014 ausgelotet werden. Dazu müssen noch Erfahrungswerte gesammelt werden; dies soll durch die Ausweisung des Primärenergiebedarfs im Energieausweis erfolgen.

Kommentar L-RH

Der Landes-Rechnungshof weist nochmals darauf hin, dass eine Integration der neuen Messwertanforderungen in die WBF analog zum HWB abzulehnen ist. Es besteht die Gefahr, dass durch neue Werte zusätzliche Kontrollmechanismen etabliert werden. Zudem bedarf jede Änderung bzw. Ergänzung der WBF-RL einer eigenen Programmierung im VWF mit entsprechenden Kosten.

2.3 Sanierung

Die Sanierungsförderung des Landes erreichte in den Jahren 2010 und 2011 einen Höchststand seit ihrer Einführung im Jahr 1970. Verlässliche Mehrjahresperspektiven auf Basis von umfassenden Wirkungsanalysen können helfen, unnötige Spitzen bei der Inanspruchnahme der Förderung zu verhindern. Bauteilsanierungen sollten künftig jedenfalls wieder adäquat gefördert werden, auch wenn im Gegensatz zur umfassenden Sanierung kein energetisches Gesamtoptimum erreicht werden kann.

Situation Das Land unterstützt die Sanierung von Wohnraum für ganzjährig bewohnte Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime seit mehr als vierzig Jahren. In den Jahren 2006 bis 2011 wurde die Sanierung von 18.396 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 1,88 Mio. m² gefördert. Dafür wurden Mittel in Höhe von insgesamt € 269,81 Mio. in Form von zinsbegünstigten Darlehen, Annuitätenzuschüssen oder Einmalzuschüssen zur Verfügung gestellt. Damit ist eine Bauleistung in Höhe von mindestens € 531,17 Mio. verbunden.

Entwicklung der Sanierungsförderung der Jahre 2006 bis 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Wohneinheiten	2.428	1.380	1.114	3.010	5.467	4.997
Fördersumme in Mio. €	5,18	6,97	9,23	50,26	85,37	112,80
davon Darlehen	1,53	5,13	7,51	39,81	64,06	94,97
davon Einmalzuschüsse	2,26	1,57	1,72	10,45	21,31	17,83
davon Annuitätenzuschüsse	1,39	0,27	--	--	--	--
Sanierte Nutzfläche in Tsd. m ²	224	130	139	320	547	521
Sanierungskosten in Mio. €	50,22	28,28	25,85	85,33	147,35	194,14

Quelle: Rechenschaftsberichte

Die Sanierungsförderung wurde im Prüfungszeitraum erheblich forciert. Betrug die durchschnittliche Förderquote im Jahr 2006 noch 10 Prozent der anerkannten Sanierungskosten, so waren es im Jahr 2008 bereits 36 Prozent. Um der drohenden Wirtschaftskrise entgegenzuwirken, startete das Land mit der Richtlinienänderung für die Jahre 2009 und 2010 eine Sanierungsoffensive. Die durchschnittliche Förderquote stieg auf 59 Prozent. Das Förderangebot wurde von den Vorarlbergern so stark in Anspruch genommen, dass sich die Anzahl der Sanierungsanträge bis Ende des Jahres 2010 vervielfachte.

In den Jahren 2006 und 2007 wurde für 43 bzw. 64 Prozent der sanierten Objekte die Regelförderung als niedrigste Förderstufe in Anspruch genommen. Es gab darüber hinaus drei höhere Förderstufen. In den Stufen Öko 1 und Öko 2 wurden insgesamt 1.795 Sanierungen, davon 37 Wohneinheiten als erhaltenswert, gefördert. In den Jahren 2006 und 2007 wurden 96 Wohneinheiten in Öko 3 gefördert. Maßgebend für die Zuordnung zu den Förderstufen war die Erreichung einer bestimmten Anzahl von Ökopunkten. Beispielsweise konnten mit der Verbesserung des HWB, Ökopunkte erreicht werden.

Im Jahr 2008 wurden die HWB-Anforderungen erstmals nicht über Ökopunkte, sondern explizit nach Förderstufen differenziert. Für Bauteilsanierungen müssen alle Bauteile die je Förderstufe normierten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten. Von den Sanierungsanträgen im Jahr 2008 entfielen 26 Prozent auf die Regelförderung. Der größte Teil wurde in den Stufen Öko 1 und Öko 2 gefördert, darunter auch 30 erhaltenswerte Gebäude. Nur 10 Sanierungsförderungen wurden in der Stufe Öko 3 gewährt.

Mit den neuen Anreizen ab dem Jahr 2009 änderte sich die Situation grundlegend. Die Förderung wird seit 1. Jänner 2009 in 5 Stufen differenziert. Die Förderstufe 5 entspricht der früheren Stufe Öko 3. Die neue Förderstufe 3 entspricht der früheren Stufe Öko 2 und die neue Förderstufe 1 ist vergleichbar mit der früheren Stufe Öko 1. Teilweise wurde der Anspruch bei den Ökopunkten erhöht. Die Höhe der möglichen Förderung in den einzelnen Kategorien und die Einkommensgrenzen für die Förderstufen 1 bis 3 wurden deutlich angehoben. Für die Förderstufen 4 und 5 wurde die Einkommensgrenze aufgehoben.

Die Anzahl der Anträge stieg im Jahr 2009 zunächst auf 3.010. Davon wurden 930 Wohneinheiten mit Darlehen in Höhe von € 39,81 Mio. gefördert. Mit Einmalzuschüssen in Höhe von insgesamt € 10,45 Mio. wurden 2.080 Sanierungsvorhaben gefördert. Während für größere Sanierungen vor allem die Förderstufen 2, 3 und 4 beansprucht wurden, entfielen bei den kleineren Sanierungen mehr als die Hälfte auf die Förderstufen 4 und 5.

Im Jahr 2010 stieg die Anzahl der Anträge weiter auf 5.467. Davon wurden 1.741 Wohneinheiten mit Darlehen in Höhe von € 64,06 Mio. gefördert. Mit Einmalzuschüssen in Höhe von insgesamt € 21,31 Mio. wurden 3.726 Sanierungsvorhaben gefördert. Auf die Förderstufen 4 und 5 entfallen insgesamt 58 Prozent der Anträge und 65 Prozent des Fördervolumens.

Mit der Richtlinienänderung für das Jahr 2011 wurden Förderanreize zurückgenommen. Es gilt wieder eine Einkommensgrenze für alle Förderstufen. Die Anforderungen für HWB und Ökopunkte für die Förderstufe 1 wurden angehoben. Die technischen Anforderungen für Bauteile bleiben unverändert. Ein Energieausweis ist jeweils vor und nach der Sanierung zu erstellen. Die Höhe der möglichen Förderung wurde für alle Kategorien reduziert.

Im Jahr 2011 wurden 4.997 Sanierungsförderungen gewährt. Davon wurden 2.239 Wohneinheiten mit Darlehen in Höhe von € 94,97 Mio. gefördert. Mit Einmalzuschüssen in Höhe von insgesamt € 17,83 Mio. wurden 2.758 Sanierungsvorhaben gefördert. Auf die Förderstufen 4 und 5 entfallen insgesamt 61 Prozent der Anträge und 70 Prozent des Fördervolumens.

Mit der Anpassung der Förderrichtlinie für das Jahr 2012 wird die umfassende energetische Sanierung forciert. Auch der Bund unterstützt im Jahr 2012 die thermische Sanierung. Eine Abstimmung der Förderungen erfolgt nicht. Systematische Wirkungsanalysen der Sanierungsförderung als Steuerungsgrundlage für Anpassungen liegen nicht vor.

Sanierungsberatung

Das Land unterstützte in den Jahren 2006 bis 2008 die Erstellung von 368 Energieausweisen. Danach wurde die Förderung insoweit ausgeweitet als Sanierungsberatungen samt Erstellung des Energieausweises gefördert werden. In den Jahren 2008 bis 2011 wurden insgesamt 4.297 Sanierungsberatungen gefördert. Bis Ende des Jahres 2010 wurden diese auch ohne nachfolgende Sanierungsmaßnahme gewährt. Dies ist ab dem Jahr 2011 nicht mehr möglich.

Die Angaben in den Energie- bzw. Gebäudeausweisen dienen als Qualitätsmerkmal, als Wettbewerbsinstrument der Immobilienbranche und der Bewusstseinsbildung. Sie entsprechen nicht dem tatsächlichen Energie- bzw. Heizwärmeverbrauch. Dieser hängt zunächst von der Bauweise ab. Entscheidenden Einfluss auf die letztlich erreichbare Energieeffizienz hat jedoch das Nutzerverhalten. Es kommt in der Praxis immer wieder vor, dass die Rentabilität von Sanierungsinvestitionen auf Basis von angestrebten HWB-Werten gemäß Energieausweis berechnet wird. Werden diese Werte in der Nutzung nicht erreicht, dauert die Amortisation der Investition länger. Bei entsprechenden

Preis- und Verbrauchsentwicklungen ist es auch möglich, dass keine Einsparungen sichtbar werden.

Bewertung Mit der attraktiven Sanierungsförderung in den Jahren 2009 bis 2011 wurden hohe Förderstufen in Anspruch genommen und damit vorhandenes Potenzial zur Energieeinsparung bei Gebäuden genutzt. Mit der Sanierungsoffensive wird zudem deutlich, dass es mehr als ein Jahr dauert, bis Anreize in der Breite ankommen. Die jährliche bzw. zweijährige nennenswerte Richtlinienanpassung begünstigt starke Schwankungen bei der Inanspruchnahme der Förderung. Um die Planbarkeit für Fördernehmer zu verbessern, sind Fördergrundlagen notwendig, die mehrere Jahre gültig sind. Auch für die Bauwirtschaft kann dadurch eine bessere Verteilung der Aufträge erreicht werden. Zudem schaffen mehrjährig gültige Richtlinien zusammen mit einem Förderkonzept zusätzliches Vertrauen.

Aktuelle Änderungen in der Sanierungsförderung lassen eine Forcierung der Gesamtsanierung zu Lasten der Bauteilsanierung erkennen. Eine Gesamtsanierung auf hoher Förderstufe ermöglicht es, die Erreichung von Klima- und Energiezielen optimal zu unterstützen. Abhängig von Förderwerber und Objekt ist eine Gesamtsanierung jedoch nicht immer leistbar. Deshalb dürfen nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs Teilsanierungen keinesfalls vernachlässigt werden, auch wenn kein energetisches Optimum damit erreicht wird. Mit einer adäquaten Förderung von Bauteilsanierungen sollte jedenfalls vermieden werden, dass ohne oder mit geringer energetischer Wirkung saniert wird und somit noch nutzbares Potenzial zur Erreichung der Klima- und Energieziele auf Jahre hinaus verloren ist.

Empfehlung Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, in den Fördergrundlagen verlässliche Mehrjahresperspektiven zu verankern.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof, sicherzustellen, dass Bauteilsanierungen künftig wieder adäquat gefördert werden.

Stellungnahme *Der Energieausweis beschreibt auf Basis des konkreten Gebäudes (Bauweise, Orientierung, technische Ausstattung) und einer Standardnutzung (z.B. 20°C Raumtemperatur) den Energiebedarf. Natürlich ist der tatsächliche Verbrauch darüber hinaus vom Nutzerverhalten beeinflusst. Bei Bestandsgebäuden ist zu beachten – vor allem bei Vergleichsrechnungen – dass möglicherweise der Energiebedarf gar nicht so sehr verringert, weil von einer Teilbeheizung auf eine Vollbeheizung übergegangen wird. Das zu bewerten ist die Verantwortung des Planers und hat mit dem Energieausweis nicht direkt etwas zu tun.*

Erste Gespräche für die Erarbeitung eines Förderkonzepts für die Wohnbauförderung wurden bereits geführt. In diesem Förderkonzept sollen die Leitplanken für die Inanspruchnahme von Förderungen mittel- und langfristig festgeschrieben werden. Mangels mehrjähriger Budgets können verlässliche Mehrjahresperspektiven in der Wohnbauförderung allenfalls als Strategie konzipiert werden. Verbindliche Mehrjahresrichtlinien lassen die derzeitigen Rahmenbedingungen nicht zu. Weiters ist es auch Aufgabe der Wohnbauförderung, auf aktuelle Entwicklungen rasch zu reagieren (z.B. Wirtschaftskrise).

In der Sanierung liegen die größten Energieeinsparpotentiale, die es im Sinne des Klimaschutzes zu nutzen gilt. Hochwertige Sanierungen sind ein wichtiger Schritt zur Energieautonomie. Ziel muss es daher sein, Sanierungen in Richtung Gesamtsanierung mit geringem Heizwärmebedarf zu lenken, wobei der Förderstelle bekannt ist, dass sich nicht jeder Förderwerber eine umfassende Gesamtsanierung leisten kann. Deshalb sehen auch die bisherigen Förderrichtlinien die Förderung von Bauteilsanierungen bis zu 30 % als Einmalzuschuss bzw. 60 % als Kredit vor. Derzeit gibt es keine Überlegungen, die bestehende gute und adäquate Förderung von Bauteilsanierungen abzuschaffen. Aus Sicht der Wohnbauförderung sind Bauteilsanierungen adäquat gefördert.

Kommentar L-RH

Ein Förderkonzept schließt nicht aus, auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können.

Der Landes-Rechnungshof betont in diesem Zusammenhang, dass Potenzial zur Erreichung der Klima- und Energieziele genutzt werden sollte. Die Forcierung von Gesamtsanierungen bei gleichzeitiger Reduzierung der Förderung von Bauteilsanierungen kann dem entgegenstehen. Mit tendenziell sinkender Kaufkraft werden auch umfassende Sanierungen finanziell immer weniger möglich. Es besteht daher die Gefahr, dass mit eingeschränkter Förderung der Bauteilsanierung klima- und energiepolitische Wirkungen verloren gehen.

2.4 Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe unterstützt Personen mit geringem Einkommen, denen ihr Wohnungsaufwand nicht oder nur teilweise zumutbar ist. Das Fördersystem schließt aus, dass nicht förderungswürdige Personen unterstützt werden. Die Verdoppelung der jährlichen Fördersumme seit dem Jahr 2006 beruht zum Großteil auf einer Ausweitung der Zielgruppen. Es sollte künftig nur noch ein Berechnungssystem für Wohnbeihilfe geben.

Situation

Die Wohnbeihilfe ist eine weitestgehend soziale Komponente der WBF. Sie ist im VWFG und den jeweils geltenden einschlägigen Förderungsrichtlinien normiert. Zweck der Wohnbeihilfe ist es, Eigentümer oder Mieter von Wohnraum zu unterstützen, wenn sie durch Wohnungsaufwand unzumutbar belastet werden.

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe gibt es zwei unterschiedliche Systeme. Das ist zum einen die Wohnbeihilfe gemäß der jeweils geltenden WBF-RL. Wohnt eine förderbare Person in geförderten Wohnraum, erfolgt die Gewährung der Wohnbeihilfe gemäß VWFG, in anderen Fällen aus dem LWF. Zum anderen erhalten Nicht-EU-Bürger Wohnungszuschüsse gemäß der jeweils geltenden Wohnbaufondsrichtlinie. Die beiden Systeme sind historisch gewachsen. Die einkommensbezogene Staffelung der Förderungen ist unterschiedlich festgelegt.

Voraussetzung für den Bezug der Wohnbeihilfe ist das Vorliegen eines Einkommens aus vollberuflicher Tätigkeit. Teilzeitbeschäftigung wird in aufgelisteten Fällen anerkannt. Für Alleinerziehende gibt es Sonderregelungen. Für die Berechnung der Förderung sind der förderungsrelevante, der zumutbare sowie der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand maßgebend. Einkommensgrenzen und anrechenbarer Wohnungsaufwand werden nahezu jährlich angepasst.

Für die Ermittlung des Wohnungsaufwands ist die Miete ohne Betriebskosten bzw. die Höhe der Darlehensrückzahlungen ausschlaggebend. Als Betriebskosten werden pauschal € 1,20 pro m² hinzugerechnet. Daraus ergibt sich der förderungsrelevante Wohnungsaufwand.

Der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand für Wohnbeihilfen ist über einen Kostensatz pro m² anrechenbarer Nutzfläche definiert. Dieser festgelegte Kostensatz stieg von € 5,90 im Jahr 2006 um 14 Prozent auf € 6,70 im Jahr

2011. Für Wohnungszuschüsse ist der anrechenbare Wohnungsaufwand unabhängig von der Nutzfläche gestaffelt. Der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand stellt gleichzeitig die Obergrenze für den zumutbaren Wohnungsaufwand dar. Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus dem anrechenbaren abzüglich des zumutbaren Wohnungsaufwands.

Die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung ist abhängig vom Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße. Für Wohnbeihilfen und Wohnungszuschüsse gelten unterschiedliche Abstufungen. So ist beispielsweise für einen 4-Personenhaushalt mit einem Haushaltseinkommen von € 1.820 ein zumutbarer Wohnungsaufwand von 25 Prozent definiert, das sind € 455. Der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand für diesen Haushalt ist mit € 603 festgelegt. Liegt der förderungsrelevante Wohnungsaufwand darüber, wird die Differenz von € 148 als Wohnbeihilfe gewährt. Das Infocenter der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) kann für Förderwerber nach Angabe der relevanten Parameter bereits im Vorfeld einer Antragstellung eine Abschätzung der Förderhöhe vornehmen.

Der Obergrenze des zumutbaren Wohnungsaufwands steht eine untere Einkommensschwelle gegenüber. Unter dieser Einkommensschwelle ist es nicht mehr zumutbar, für den Wohnungsaufwand aufzukommen. Die Untergrenze ist für Wohnbeihilfe und Wohnungszuschüsse unterschiedlich.

In den Jahren 2006 bis 2011 gewährte das Land Wohnbeihilfen und Wohnungszuschüsse in Höhe von € 126,52 Mio. Während sich die jährlich ausbezahlten Mittel in den Jahren 2006 bis 2010 von € 13,60 Mio. auf € 27,51 Mio. verdoppelten, stieg die Anzahl der Fälle von 7.173 auf 10.636 um die Hälfte. Im Jahr 2011 gab es keine weitere Steigerung. Es wurden Wohnbeihilfen und Wohnungszuschüsse in Höhe von insgesamt € 26,63 Mio. in 10.591 Fällen gewährt.

Entwicklung der Wohnbeihilfen und Wohnungszuschüsse

der Jahre 2006 bis 2011

in Mio. €

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnbeihilfen	13,07	15,25	18,04	23,07	26,14	25,35
Wohnungszuschüsse	0,53	0,53	0,72	1,17	1,37	1,28
Gesamt	13,60	15,78	18,76	24,24	27,51	26,63
Fälle Gesamt	7.173	7.340	8.107	9.816	10.636	10.591

Quelle: Rechenschaftsberichte, VBK

Der Anstieg der Fälle ist vor allem auf die Ausweitung des in Frage kommenden Personenkreises in den Richtlinien zurückzuführen. Beispielsweise wird seit dem Jahr 2008 in bestimmten Fällen auch Teilzeitbeschäftigten eine Wohnbeihilfe gewährt, das Einkommen von Kindern bis zu einem Alter von 27 Jahren nur zur Hälfte berücksichtigt oder die Lehrlingsentschädigung von Kindern nicht mehr als Einkommen gewertet.

Die Verdoppelung der Fördersumme vom Jahr 2006 bis zum Jahr 2010 resultiert einerseits aus der Zunahme der Anträge und andererseits aus der überdurchschnittlichen Anhebung der Einkommensuntergrenze im Jahr 2009. Die Obergrenze des zumutbaren Wohnungsaufwands entwickelte sich analog zum maximal anrechenbaren Wohnungsaufwand und stieg um knapp 14 Prozent in den Jahren 2006 bis 2011. Für das Jahr 2012 gelten die gleichen Werte wie im Jahr 2011.

Die Änderung der Einkommensgrenzen sowie die Ausweitung der Zielgruppen führten zu einer Verlagerung der Inanspruchnahme. Während die Anzahl der Fälle und die Fördersummen bei den 1-Personenhaushalten leicht rückläufig sind, vervielfachten sich diese für 2- bis 6-Personenhaushalte. Darüber hinaus ist die vermehrte Inanspruchnahme auch auf exogene Größen, wie z.B. die Arbeitsmarktlage, die Einkommensentwicklung oder die Entwicklung der Mietpreise, zurückzuführen.

Reichen Einkommen aus Erwerbsarbeit und gleichwertiges Einkommen, wie z.B. Pensionsbezug oder Arbeitslosenunterstützung, nicht aus, um den Wohnungsaufwand zu bestreiten, kann zusätzlich zur Wohnbeihilfe eine Aufzahlung aus der Mindestsicherung beantragt werden. Das traf im Jahr 2010 für 1.420

Fälle zu. Hinzu kommen 1.945 Haushalte in der Mindestsicherung, die überwiegend aus personenbezogenen Gründen keine Wohnbeihilfe bzw. keinen Wohnungszuschuss erhalten haben.

Bewertung

Die Anhebung der Einkommensgrenzen für die Ermittlung von zumutbarem Wohnungsaufwand im Jahr 2009 bewirkte, dass für mehr als die Hälfte der Fördernehmer kein Wohnungsaufwand zumutbar ist. Für die anderen ergibt sich eine gewisse Kürzung der Förderung, indem diesen mehr Wohnungsaufwand zugemutet wird. Das betrifft insbesondere 1- bis 4-Personenhaushalte. Nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs ist jedenfalls kritisch zu bewerten, dass das Einkommen von mehr als der Hälfte der Wohnbeihilfenbezieher bereits unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt. Dieser Anteil ist von 39 Prozent im Jahr 2006 auf 62 Prozent im Jahr 2010 gestiegen. Im Jahr 2011 verflachte diese Entwicklung. Ursache dafür kann beispielsweise die Verbesserung der Situation am Arbeitsmarkt sein.

In den Jahren 2006 bis 2010 liegt die durchschnittliche Steigerungsrate des zumutbaren Wohnungsaufwands, abhängig von der Haushaltgröße, zwischen 13 und 19 Prozent und damit deutlich über der Entwicklung von Lebenshaltungskosten- und Tariflohnindex. Inwieweit diese Entwicklung gewünscht war, ist mangels Förderkonzept nicht nachvollziehbar.

Eine Steuerung der Wohnbeihilfe ist nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs über eine angemessene Anpassung der Grenzwerte und genaue Analyse der Ablehnungsgründe möglich. Dieses Potenzial ist jedoch begrenzt, da für die Wohnbeihilfe nennenswerte exogene Einflüsse maßgebend sind. Im Gegensatz zur Förderung des Mietwohnungsbaus ist das System der Wohnbeihilfe so ausgelegt, dass jeweils nur förderwürdige Personen unterstützt werden. Es ist daher notwendig, die Rolle der Wohnbeihilfe in Verbindung mit den anderen Bereichen der WBF, wie insbesondere die Neubau- oder Sanierungsförderung für den gemeinnützigen Wohnbau, zu definieren sowie damit verbundene Ziele und die erwartete Wirkung festzulegen.

Zwei unterschiedliche Fördersysteme verursachen vermeidbaren Folgeaufwand, wie z.B. bei Softwareanpassungen oder Schulungen. Mittelfristig reicht ein System für Wohnbeihilfe und Wohnungszuschüsse aus. Ob eine kostenneutrale Angleichung der Systeme bereits kurzfristig erfolgen kann, sollte begutachtet werden. In diesem Zuge ist auch zu prüfen, ob insbesondere die einkommensbezogenen Fördervoraussetzungen vereinfacht werden können.

Empfehlung

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, die Systeme für die Berechnung der Wohnbeihilfe bzw. der Wohnungszuschüsse anzugleichen.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof, die Rolle der Wohnbeihilfe im Kontext des gesamten Wohnbauförderungssystems zu definieren. In diesem Rahmen sind auch die Ziele und die erwartete Wirkung für die Wohnbeihilfe festzulegen.

Stellungnahme *Die Wohnbeihilfe bzw. die Wohnungszuschüsse unterstützen bisher unter bestimmten Voraussetzungen Menschen mit einem monatlichen Beitrag, um ihnen trotz niedrigem Haushaltseinkommen ein leistbares Wohnen zu ermöglichen und den vorhandenen Wohnungsaufwand zu verringern. Diesbezüglich dient die Wohnbeihilfe bereits jetzt konzeptionell als Subjektförderung zur Ergänzung der eher objektbezogenen Förderung im Bereich Neubau und Wohnhaussanierung.*

2.5 Weitere Fördermaßnahmen

In den Jahren 2006 bis 2011 hat das Land weitere wohnbaurelevante Förderungen in Höhe von € 40,35 Mio. gewährt. Es ist zweckmäßig, alle wohnbaurelevanten Förderungen zentral in einer Software zu führen. Einzelfördermaßnahmen sind als Anreizsystem zur Erreichung definierter Ziele zu gestalten und zusammen mit einer Basisförderung für den Wohnbau in einem Förderkonzept darzustellen.

Situation Neben den behandelten drei Hauptbereichen der WBF gewährt das Land weitere wohnbaurelevante Förderungen in unterschiedlichem Zusammenhang. Das sind beispielsweise die Förderung von Solaranlagen durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId), von Biomasse-Kleinanlagen durch die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) oder von Lärmschutzfenstern durch die Abteilung Straßenbau (VIIb). Über den LWF werden auch Maßnahmen gefördert, die über den Rahmen des WFG hinausgehen. Das sind beispielsweise Kinderspielplätze oder Tiefgaragen in Ortskernen. In wenigen Fällen und geringem Ausmaß wird in diesem Rahmen auch Unterstützung in Härtefällen gewährt. Diese Förderungen sind in verschiedenen Richtlinien geregelt.

Weitere Fördermaßnahmen*

der Jahre 2006 bis 2011

in Mio. €

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Solaranlagen	3,19	2,80	2,95	3,28	3,34	2,88
Lüftungsanlagen	--	--	--	0,36	0,79	2,49
Härtefälle	--	--	--	0,12	0,17	0,26
Kinderspielplätze und -räume	0,21	0,25	0,30	0,29	0,34	0,48
Tiefgaragen in Ortskernen	--	--	--	0,81	--	--
Biomasse-Kleinanlagen**	1,56	1,20	1,38	1,31	1,48	1,32
Wärmepumpen**	0,40	0,63	0,68	0,75	0,78	0,89
Lärmschutzfenster**	0,37	0,33	0,56	0,53	0,45	0,42
Gesamt	5,73	5,21	5,87	7,45	7,35	8,74

* ohne Heizkostenzuschüsse und Aufzahlungen für Wohnungsaufwand aus dem Sozialfonds

** außerhalb der WBF

Quelle: Rechenschaftsberichte, VBK

Bund und Gemeinden gewähren darüber hinaus noch ergänzende bzw. themenspezifische Förderungen im Bereich des Wohnbaus. Beispielsweise unterstützt der Bund neben Biomasse-Kleinanlagen auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen, Gemeinden gewähren für die Errichtung von Solar- oder Biomasse-Kleinanlagen einen Zuschuss zur Landesförderung. Eine Abstimmung dieser Förderungen ist derzeit nicht vorgesehen.

Solaranlagen

Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder zur Raumheizung fördert das Land seit dem Jahr 1990. Im Jahr 2009 wurde diese Förderung vom LWF zu den Förderungen gemäß WFG verlagert. Die Zahl der Anträge steigt stetig. Bis zum Jahr 2010 wurden insgesamt 16.568 Anlagen mit 213.629 m² Kollektorfläche gefördert. Im Jahr 2011 ging die jährliche Fördersumme für Solaranlagen erstmals zurück und beträgt € 2,88 Mio. Damit wurden 1.133 Anlagen mit 16.682 m² Kollektorfläche unterstützt.

Lüftungsanlagen

Der Einbau von kontrollierten Be- und Entlüftungssystemen wird seit dem Jahr 2009 gefördert. In den Jahren 2009 bis 2011 wurden Fördergelder in Höhe von

insgesamt € 3,64 Mio. ausbezahlt. Für das Jahr 2012 ist die Antragstellung für diese Förderung letztmalig vorgesehen.

**Biomasse-Kleinanlagen
und Wärmepumpen**

Biomasse-Kleinanlagen und Wärmepumpen werden von der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) gefördert und gehören gemeinsam mit den Solaranlagen zu den Energieförderungen des Landes. Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden insgesamt 3.711 Biomasse-Kleinanlagen und Servicechecks in Höhe von insgesamt € 6,93 Mio. gefördert. Die Anzahl der geförderten Wärmepumpen inkl. Serviceschecks beträgt im selben Zeitraum 2.056. Insgesamt wurden dafür Fördermittel in Höhe von € 3,24 Mio. gewährt. Im Jahr 2011 wurden Biomasse-Kleinanlagen mit € 1,32 Mio. und Wärmepumpen mit € 886.900 gefördert.

Lärmschutzfenster

Auch die Förderung von Lärmschutzfenstern erfolgt bis dato außerhalb der WBF über die Abteilung Straßenbau (VIIb). Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden insgesamt € 2,24 Mio. an Fördermittel ausbezahlt. Im Jahr 2011 liegt die Höhe der gewährten Förderungen mit € 424.100 etwas unter dem Durchschnitt der letzten Jahre. Nach Angaben der Verantwortlichen ist für das Jahr 2013 die Verlagerung der Abwicklung in die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) angedacht.

Bewertung

Einzelfördermaßnahmen sind als Anreizsystem zur Erreichung definierter Ziele zu gestalten und zusammen mit einer Basisförderung für den Wohnbau in einem Förderkonzept darzustellen. Sie bergen das Risiko, dass es zu einer Überförderung bzw. Überlagerung von Maßnahmen kommt. Dies sollte vermieden werden. Deshalb ist es zweckmäßig, alle wohnbaurelevanten Förderungen zentral im VWF zu führen, unabhängig davon, ob letztlich die Förderung als Wohnbau- oder als Wirtschaftsförderung gilt.

Mit Verlagerung der Abwicklung der Förderung von Lärmschutzfenstern zur Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) ist zu prüfen, ob diese in die Sanierungsförderung integriert werden kann. Das wäre ein erster Schritt, um die derzeit sehr aufwendige Abwicklung zu vereinfachen.

Empfehlung

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, die Verlagerung der Lärmschutzförderungen zur Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) weiter voranzutreiben und zu prüfen, ob diese Maßnahme in die Sanierungsrichtlinie aufgenommen werden kann.

3 Finanzierung

3.1 Wohnbauförderungsmittel gemäß WFG

Der Großteil der Wohnbauförderung wird auf Basis des Wohnbauförderungsgesetzes gewährt. Das jährliche Fördervolumen stieg seit dem Jahr 2006 um etwa 50 Prozent auf € 159,15 Mio. im Jahr 2011. Werden Rückflüsse, Zinserträge und Wohnbauförderungsbeiträge für die Wohnbauförderung eingesetzt, ist in den Jahren 2006 bis 2011 keine Finanzierungslücke nachweisbar. Zurückgestellte Überschüsse sollten ausreichen, um den derzeit höheren Förderungsbedarf zu decken.

Situation Die Gesamtausgaben für die WBF gemäß WFG haben sich von € 111,09 Mio. im Jahr 2006 auf € 166,18 Mio. im Jahr 2011 um 50 Prozent erhöht. Im Jahr 2011 entfallen mehr als zwei Drittel der Ausgaben in Höhe von € 166,18 Mio. auf Darlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse. Etwa ein Viertel wird für Einmalzuschüsse und nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse verwendet. Die sonstigen Ausgaben in Höhe von € 7,03 Mio. beinhalten insbesondere Verwaltungs-, Sach- und IT-Ausgaben sowie ein Darlehen an den LWF.

Ausgabenentwicklung der Wohnbauförderung gemäß WFG (1)

der Jahre 2006 bis 2011

in Mio. €

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Förderungen						
Einmalzuschüsse	30,19	28,62	29,13	38,37	46,35	43,87
Darlehen und AZ gem. WFG	75,01	88,53	84,02	92,87	96,37	115,28

* bei den Werten für das Jahr 2011 handelt es sich um vorläufige Werte

Ausgabenentwicklung der Wohnbauförderung gemäß WFG (2)

der Jahre 2006 bis 2011

in Mio. €

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Sonstige Ausgaben						
Darlehen an LWF	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,00
Verwaltungs-/ Sachaufwand	2,69	2,73	3,05	3,27	3,26	3,52
IT Entwicklung/ Wartung	0,18	0,59	0,78	1,37	1,29	1,06
Abschreibung von Forderungen**	0,52	0,29	0,34	0,44	0,18	0,45
Summe	111,09	123,26	119,82	138,82	149,95	166,18

* bei den Werten für das Jahr 2011 handelt es sich um vorläufige Werte

** aus Transparenzgründen werden in der VBK Abschreibungen als Ausgaben dargestellt
Quelle: VBK

In den Jahren 2006 bis 2011 bezahlte das Land Fördermittel in Höhe von insgesamt € 768,62 Mio. Das jährliche Fördervolumen ist in diesen Jahren um etwa 50 Prozent gestiegen. Rund 28 Prozent der Förderungen sind Einmalzuschüsse. Bei den übrigen Fördermitteln handelt es sich um Darlehen oder rückzahlbare Annuitätenzuschüsse. Der Forderungsbestand ist von € 1,67 Mrd. im Jahr 2006 auf € 1,75 Mrd. im Jahr 2011 gestiegen.

Die sonstigen Ausgaben sind seit dem Jahr 2006 um 19 Prozent auf € 7,03 Mio. im Jahr 2011 gestiegen. Davon entfallen € 2,00 Mio. auf ein Darlehen an den LWF. Von den Verwaltungs-, Sach- und IT-Ausgaben in Höhe von € 4,58 Mio. wurden € 1,43 Mio. für externen Verwaltungsaufwand durch die Hypo-Landesbank und das Energieinstitut Vorarlberg und € 0,79 Mio. für die Entwicklung des neuen Programms zur Förderabwicklung (VWF) ausgegeben. Die Gesamtausgaben der Jahre 2006 bis 2011 für die Entwicklung des VWF betragen € 4,18 Mio.

Finanzierung

Die WBF wird durch Bundesbeiträge, Rückflüsse, Zinserträge und sonstige Einnahmen finanziert. Der jährliche Bundesbeitrag in Höhe von € 75,4 Mio. war bis Ende des Jahres 2007 zweckgewidmet. Er wird zu einem Großteil aus Wohnbauförderungsbeiträgen refinanziert. Steuerpflichtige und Arbeitgeber bezahlen monatlich zusammen ein Prozent der Bruttolohnsumme an Wohnbauförderungsbeitrag. Da der Bund die Zweckwidmung inzwischen aufgehoben hat,

werden Bundesbeiträge zur WBF seit dem Jahr 2009 im Rechnungsabschluss des Landes nicht mehr explizit ausgewiesen. Auf Basis der Bruttolohnsummen gemäß Lohnsteuerstatistik können in den Jahren 2009 bis 2011 etwa € 60 Mio. jährlich in Ansatz gebracht werden. Die übrigen Bundesmittel stammen überwiegend aus Zuschüssen für das Bundessonderwohnbauprogramm der Jahre 1982 und 1983. Im Jahr 2011 waren dies € 0,48 Mio.

Die Rückflüsse stammen aus gewährten Darlehen und rückzahlbaren Annuitätzuschüssen. Sie stiegen von € 67,40 Mio. im Jahr 2006 um 41 Prozent auf € 95,00 Mio. im Jahr 2011. Die Zinsenerträge stiegen von € 15,12 Mio. im Jahr 2006 um 29 Prozent auf € 19,48 Mio. im Jahr 2011. Die sonstigen Einnahmen betragen im Jahr 2011 insgesamt € 0,41 Mio. und enthalten beispielsweise Pensionsbeiträge von Beamten und Ersätze für Verwaltungskosten.

Finanzierung Wohnbauförderung gemäß WFG

der Jahre 2006 bis 2011

in Mio. €

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Bundesbeiträge	76,81	76,67	76,53	0,76	0,50	0,48
Rückflüsse	67,40	70,29	71,17	76,10	86,27	95,00
Zinsen	15,12	16,20	17,27	18,26	18,98	19,48
Sonst. Einnahmen	0,05	0,04	0,05	0,04	0,22	0,41
Summe	159,38	163,20	165,02	95,16	105,97	115,37

* bei den Werten für das Jahr 2011 handelt es sich um vorläufige Werte

Quelle: VBK

Rückflüsse und Zinserträge aus den Darlehen gemäß WFG decken mehr als zwei Drittel der Ausgaben für die WBF. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Bundesmittel bis zum Jahr 2008 und der in Ansatz gebrachten Wohnbauförderungsbeiträge sind die Einnahmen deutlich höher als die Ausgaben. Beispielsweise beträgt der berechnete Überschuss im Jahr 2011 etwa € 9,85 Mio.

Bewertung

Einnahmen aus Rückflüssen und Zinserträgen sowie die Wohnbauförderungsbeiträge der Vorarlberger Arbeitnehmer und Arbeitgeber sind nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs der WBF zuzurechnen. Demnach ergeben sich in den Jahren 2006 bis 2011 Überschüsse. Die Höhe dieser Mittelüberschüsse ist rückläufig. Eine Finanzierungslücke für die WBF ist nicht nachweisbar. Werden die

geleisteten Wohnbauförderungsbeiträge nicht oder nur teilweise für die WBF verwendet, könnten die Lohnnebenkosten entsprechend entlastet werden.

Die Darstellung der WBF in Rechnungsabschluss sowie Rechenschaftsbericht ermöglicht keine durchgängige Analyse der Finanzierung. Eine konsolidierte, leistungsorientierte Gesamtsicht der WBF ist notwendige Grundlage für deren zielorientierte Steuerung.

In Finanzberichten muss nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs jederzeit klar sein, wie viele Mittel für Neubauförderungs-, Sanierungs- und weiterführende Maßnahmen zur Wirtschafts-, Klima- und Energieförderung eingesetzt werden. Die seit dem Jahr 2010 vorgenommene Differenzierung in der VBK ist gut. Zusätzlich bedarf es auch einer klaren Abgrenzung der Daten im VWF. Die Förderakte sind dort jährlich abzuschließen und notwendige Aufrollungen separat auszuweisen. Das ermöglicht künftig eine sinnvolle Verbindung von Finanz- und Leistungsdaten, wie das beispielsweise in einem Data-Warehouse erfolgen kann.

Empfehlung Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, die Finanz- und Ertragslage der Wohnbauförderung jährlich konsolidiert und leistungsbezogen darzustellen.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof, als Wohnbauförderungsbeiträge eingehobene Bundesmittel für die Wohnbauförderung zu widmen, auch wenn der Bund die Zweckwidmung aufgehoben hat.

Stellungnahme *Es bieten sowohl der jährliche Landesvoranschlag, der Landesrechnungsabschluss, der Rechenschaftsbericht des Landes und die Daten aus der Kosten- und Leistungsrechnung als auch der jährliche Voranschlag, Rechnungsabschluss sowie die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des Landeswohnbaufonds gesamthaft betrachtet eine hohe Aussagekraft hinsichtlich der Finanzierung. Neben der Landesregierung sind der Wohnbauförderungsbeirat und das Kuratorium des Landeswohnbaufonds die Gremien, die massiv in die Steuerung des Systems "Wohnbauförderung" eingebunden sind. Der Landes-Rechnungshof beurteilt jedenfalls die neue "Budgetstruktur" der Wohnbauförderung und des Landeswohnbaufonds als positiv.*

Nicht zu vergessen ist bei einer gesamthaften Beurteilung der Wohnbauförderung, dass die Abteilungen Finanzangelegenheiten (IIIa) und Wohnbauförderung (III d) sowie die Amtsstelle für Rechnungswesen (Landesbuchhaltung) in den letzten Jahren durch die systembedingt notwendige Umstellung der EDV-Programme "VWF" und "VBK" personell massiv gefordert waren, wodurch auch noch nicht alle weiteren wünschenswerten Verbesserungen

rungen sofort umgesetzt werden konnten. Darüber hinaus hat die Antragsflut bei den Wohnhaussanierungsanträgen in den Jahren 2009 bis 2011 sowie die fast 50 %-ige Steigerung bei den "Wohnbeihilfen" die vorhandenen personellen Ressourcen überaus stark gefordert.

Auf Grund der Einbeziehung der früheren "Zweckzuschüsse zur Wohnbauförderung" bzw. des "Investitionsbeitrages für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur" in die Ertragsanteile des Landes an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben war es ab dem Rechnungsjahr 2008 nicht mehr möglich, die bis zum Jahre 2007 erstellten Teilbilanzen zur Wohnbauförderung in den jeweiligen Rechnungsabschlüssen darzustellen. Nunmehr sind die entsprechenden Forderungen und Verbindlichkeiten konsolidiert in der Gesamtbilanz des Landes ausgewiesen. Weiters ist im jährlichen Rechnungsabschluss ein „Nachweis über Darlehen WFG + WHS“ schon seit Jahren enthalten. In diesem sind die gewährten Darlehen und Rückzahlungen samt den jeweiligen Ständen zum 31.12. eines jeden Jahres ersichtlich.

Um dieser Empfehlung entsprechen zu können, ist die Änderung mehrerer Bundesgesetze, die auf den Ergebnissen von Finanzausgleichsverhandlungen beruhen, notwendig und Vorarlberg kann solche Änderungen nur anregen, ob sie dann auch erfolgen, steht im Ermessen des Bundesgesetzgebers. Bis zum Jahre 2009 erhielten die Länder den Investitionsbeitrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur (§ 1 Zweckzuschussgesetz 2001) in der Höhe von Euro 1.780.500.000,-- und den sich aus den Vorabzügen bei der Körperschaftsteuer, Einkommensteuer ohne Kapitalertragsteuer II und dem Wohnbauförderungsbeitrag ergebenden Überling in Form einer Bedarfszuweisung zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Gleichgewichts im Haushalt (§ 22 Abs. 1 FAG 2008). Bei den Finanzausgleichsverhandlungen wurde vereinbart, dass dieser eingefrorene und mit einer sehr weiten Zweckwidmung versehene Investitionsbeitrag und die Bedarfszuweisung in Ertragsanteile umgewandelt werden und die Länder ab 2009 diese beiden Beträge hinkünftig als Ertragsanteile erhalten. Da es bei den Ertragsanteilen keine Zweckwidmung gibt, sind seit 2009 diese Mittel auch ohne Zweckwidmung.

Der Investitionsbeitrag und die Bedarfszuweisung haben sich bis 2008 aus einem Anteil an der Körperschaftsteuer und der Einkommensteuer ohne Kapitalertragsteuer II und nach Abzug des anteiligen Abgeltungsbetrages in Höhe von 8,346 % und einem Anteil am Wohnbauförderungsbeitrag von 80,55 % ergeben. Der Anteil am Wohnbauförderungsbeitrag in Höhe von 80,55 % kann jährlich im Nachhinein gut ermittelt werden. Da der Investitionsbeitrag eingefroren ist und die Bedarfszuweisung sich dynamisch entwickelt, verschiebt sich jährlich das Verhältnis zu Gunsten bzw. zu Lasten

der Bedarfszuweisung. Wenn man von der Annahme ausgeht, dass der Wohnbauförderungsbeitrag zur Gänze dem Investitionsbeitrag und nicht der Bedarfszuweisung zuzurechnen ist, ergibt dies für das Jahr 2011 folgende Beträge: Gesamtes Aufkommen an Wohnbauförderungsbeiträgen österreichweit: Euro 843,7 Mio., Anteil aller Länder Euro 651,5 Mio. und Anteil des Landes Vorarlberg Euro 28,7 Mio. Der Nachweis, dass dieser Betrag in der Vergangenheit und auch in der Zukunft zweckgemäß für die Wohnbauförderung verwendet wurde bzw. wird, lässt sich problemlos erbringen.

Weiters ist bei dieser Empfehlung in Betracht zu ziehen, dass die jährlich negativen Banksaldi beim Landeswohnbaufonds (für die seitens des Landes eine Patronats- bzw. Haftungserklärung gegenüber der finanzierenden Bank abgeben werden musste) einerseits und weitere vom Landes-Rechnungshof angeführten Förderungsmaßnahmen aus Landesmitteln andererseits, jedenfalls den Intentionen der Wohnbauförderung zuzurechnen sind, auch wenn diese nicht im Budgetabschnitt 482 "Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz (WFG 1989)" ausgewiesen sind. Darüber hinaus erfordert die Gesamtabwicklung der Wohnbauförderung einen hohen Personal- und Sachaufwand, der nicht im Budgetabschnitt 482 abgebildet werden kann, der jedoch in der Kosten- und Leistungsrechnung (BAB) ersichtlich ist.

Kommentar L-RH

Finanzen und Leistungen der Wohnbauförderung konsolidiert darzustellen, soll heißen, dass sämtliche wohnbaurelevante Förderungen – wie z.B. WBF nach WFG, WBF aus dem Wohnbaufonds oder wohnbaurelevante Energieförderungen – in einer Auswertung zusammengeführt werden. Weder der Rechnungsabschluss des Landes noch jener des Landeswohnbaufonds sind für diese Darstellung geeignet. Aus Sicht des Landes-Rechnungshofs wäre es zweckmäßig, die Gesamtsicht in einem Bericht aufzuzeigen, der auch eine Mehrjahresbetrachtung sowie den entsprechenden Verwaltungsaufwand inkl. Informatik enthält.

3.2 Wohnbaufonds

Der Landeswohnbaufonds ermöglicht es, zur Linderung der Wohnungsnot Förderungen außerhalb des Wohnbauförderungsgesetzes zu gewähren. Er wird von Land und Gemeinden dotiert. Der Landeswohnbaufonds bedarf einer nachhaltigen Sanierung. Erste Sanierungsschritte wurden gesetzt, die Förderbereiche sind jedoch weiter zu bereinigen. Bei Bedarf ist der Fonds neu zu ordnen.

Situation

Der Landeswohnbaufonds (LWF) hat die Aufgabe, Hilfe zur Bekämpfung der Wohnungsnot durch Gewährung von Darlehen und Zuschüssen zu leisten. In diesem Rahmen werden Maßnahmen und Personen unterstützt, die nach dem WFG bzw. WSG nicht förderbar sind. Das sind z.B. die Errichtung von Kinderspielflächen, die Hilfestellung in besonderen Härtefällen, die Errichtung oder Sanierung von Not- und Startwohnungen, die Errichtung von Tiefgaragen sowie die Gewährung von Wohnbeihilfe für nicht gemäß WFG geförderten Wohnraum und die Gewährung von Wohnungszuschüssen.

Die jeweils gültige Wohnbaufondsrichtlinie normiert die Mittelverwendung des LWF. Die Anpassung dieser Richtlinie erfolgt begleitend zur Anpassung der Wohnbauförderungs- bzw. Wohnbeihilfenrichtlinie durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung. Die Richtlinien des LWF referenzieren in wesentlichen Teilen auf die Wohnbauförderungs- bzw. die Wohnbeihilfenrichtlinie.

Aus dem LWF fließen überwiegend Förderungen als Einmalzuschüsse, wie z.B. die Wohnbeihilfe, Zinszuschüsse für das Bundessonderwohnbauprogramm der Jahre 1982 und 1983 oder die Förderung von Kinderspielflächen. Die Höhe dieser Zuschüsse stieg in den Jahren 2006 bis 2010 insgesamt um knapp 40 Prozent. Mit 1. Jänner 2009 wurde die Förderung von Solaranlagen aus dem LWF herausgelöst und in die Förderung gemäß WFG übertragen. Im Jahr 2011 gingen die Einmalzuschüsse leicht zurück.

Landeswohnbaufonds - Einmalzuschüsse

der Jahre 2006 bis 2011

in Mio. €

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Wohnbeihilfe	7,01	7,84	9,44	12,84	14,82	13,66
Solaranlagen	3,19	2,80	2,95	0,05	--	--
Härtezuschüsse	--	--	--	0,12	0,17	0,26
Zinszuschüsse**	0,97	0,95	0,82	0,59	0,38	k.A.
Kinderspielplätze	0,21	0,25	0,30	0,29	0,34	0,46
Summe	11,38	11,84	13,51	13,89	15,71	14,38

* bei den Werten für das Jahr 2011 handelt es sich um vorläufige Werte

** Zinszuschüsse resultieren aus dem Bundessonderwohnbauprogramm der Jahre 1982 und 1983

Quelle: Rechenschaftsberichte, VBK

Der Fonds wird dotiert durch das Land, die Gemeinden, die Aufnahme von Fremdkapital sowie Rückflüsse aus gewährten Darlehen und rückzahlbaren Zuschüssen. Land und Gemeinden leisten gesetzlich festgelegte Beiträge in Form von unverzinslichen Darlehen an den LWF. Diese betragen zusammen durchschnittlich € 8,87 Mio. jährlich. Im Zweijahresrhythmus sind durch Fondshilfen entstehende Vermögensverluste zu Lasten dieser Darlehen abzuschreiben. Dadurch ergeben sich nennenswerte Schwankungen des Eigenkapitals. Dieses ist auch ohne diese Schwankungen negativ.

Vermögensentwicklung des Landeswohnbaufonds*

der Jahre 2006 bis 2010

in Mio. €

	2006	2007	2008	2009	2010	± %
Eigenkapital	-13,50	-2,96	-16,59	-4,06	-18,41	+36
Land Darlehen	--	2,50	5,00	7,50	10,00	--
Land WFG	37,30	30,05	34,72	26,22	31,09	-17
Gemeinden WFG	33,98	27,32	31,54	23,77	28,17	-17
Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten	18,06	20,87	24,67	26,67	26,60	+47
Sonstige Verbindlichkeiten	0,29	0,28	0,38	0,08	0,15	-49
Gesamtvermögen	76,13	78,06	79,72	80,18	77,60	+2

* für das Jahr 2011 liegt noch keine Bilanz des LWF vor
Quelle: Rechnungsabschlüsse

Neben den gesetzlich festgelegten Darlehen gewährte das Land ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von insgesamt € 10,00 Mio. bis zum Ende des Jahres 2010. Der im Jahr 2006 vom Land gewährte Beitrag für Wohnbeihilfen in Höhe von € 2,50 Mio. wurde nicht als Darlehen deklariert.

Die Höhe der insgesamt aushaftenden Darlehen an Fördernehmer im Jahr 2010 ist mit € 75,82 Mio. auf ähnlich hohem Niveau wie im Jahr 2006. Die Gewährung von neuen Darlehen aus dem LWF ist rückläufig. Im Jahr 2006 wurden noch Darlehen in Höhe von insgesamt € 5,23 Mio. gewährt. Im Jahr 2009 waren es noch € 4,22 Mio., und im Jahr 2010 gab es neue Darlehen in Höhe von € 1,75 Mio. Die Rückflüsse aus Darlehen stiegen von € 4,30 Mio. im Jahr 2006 auf € 6,01 Mio. im Jahr 2010. An Zinserträgen fallen jährlich durchschnittlich € 0,90 Mio. an.

Der Landes-Rechnungshof empfahl im Jahr 2010 eine Sanierung des LWF. Dazu wurden Maßnahmen dahingehend gesetzt, dass die Förderung von Solaranlagen und Darlehensauszahlungen für sogenannte Investorenwohnungen aus dem LWF herausgelöst und ins WFG übertragen wurden. Bei den Wohnbeihilfen wird seit dem Jahr 2011 versucht, jene die den geförderten Wohnbau betreffen und im LWF geführt sind, in die Förderung gemäß WFG zu verlagern. Wie viel Fördervolumen mit dieser Maßnahme ins WFG verlagert werden kann,

ist nach Angaben der Verantwortlichen zum Zeitpunkt der Prüfung noch schwer abschätzbar.

Bewertung Das ausgewiesene negative Eigenkapital bringt die Überschuldung des LWF zum Ausdruck. Positiv bewertet der Landes-Rechnungshof, dass erste Maßnahmen zur Sanierung gesetzt wurden. Sollte eine nachhaltige Sanierung des LWF mit der Verlagerung von Förderungen nicht möglich sein, bedarf es weiterreichender Maßnahmen bis hin zu einer Neuordnung des LWF. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob Förderungen von Tiefgaragen und Kinderspielplätzen dem Zweck des Fonds gerecht werden. Die Machbarkeit einer Sanierung des LWF ist im Einklang mit dem Förderkonzept darzustellen.

Empfehlung Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, die Förderbereiche des Landeswohnbaufonds zu überprüfen und gegebenenfalls weiter zu bereinigen sowie bei Bedarf den Fonds neu ordnen.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof, den Landeswohnbaufonds nachhaltig zu sanieren.

Stellungnahme *Als weitere - den Landeswohnbaufonds entlastende Maßnahme - ist 2012 vorgesehen, die Geldkonten des Landeswohnbaufonds in den "Zinsverbund des Landes" aufzunehmen, womit eine jährliche Aufwandsentlastung zwischen Euro 350.000,00 und Euro 400.000,00 verbunden ist.*

Die vom Landes-Rechnungshof bereits als positiv bewerteten Maßnahmen zur Sanierung werden fortgesetzt und neue entlastende Maßnahmen getroffen. Beispielsweise betrug mit Stichtag 12.03.2012 der negativ aushaftende Banksaldo noch rd. Euro 21,8 Mio. gegenüber jenem zum 31.12.2011 von Euro 26,6 Mio.

4 Organisation und Steuerung

4.1 Aufbauorganisation

Die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) wurde im Jahr 2007 einer Reorganisation unterzogen. Diese ist auf Führungsebene noch nicht abgeschlossen. Die Verteilung von Aufgaben und Verantwortung sollte angemessen sein. Neu eintretende Mitarbeiter bedürfen einer entsprechenden Schulung, wofür adäquate Unterlagen vorzuhalten sind.

Situation

Die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) ist seit der Reorganisation im Jahr 2007 in die beiden Fachbereiche Wohnbau und Wohnbeihilfe sowie den Funktionsbereich Information und Beratung gegliedert. Die Stellenbeschreibungen wurden im Zuge der Reorganisation aktualisiert, entsprechen jedoch teilweise nicht der gelebten Praxis. Dies betrifft vor allem die Aufgabenteilung auf Führungsebene.

Mit Ende des Jahres 2010 sind in der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) insgesamt 30 Mitarbeiter mit einer Kapazität von 28,15 VZÄ beschäftigt. Davon entfallen 4,70 VZÄ auf Aktionskräfte und eine Sozialstelle. Seit dem Jahr 2006 erhöhte sich die Personalkapazität um 38 Prozent. Diese Erhöhung erfolgte vor allem in den Jahren 2009 und 2010 in den Fachbereichen Wohnbau und Wohnbeihilfe. Im Laufe des Jahres 2011 ist die Personalkapazität leicht zurückgegangen. Mit 31. Dezember 2011 waren 29 Mitarbeiter mit einer Kapazität von 26,35 VZÄ beschäftigt.

Organigramm der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId)



Quelle: Abteilung Wohnbauförderung (IIIId); Darstellung: Landes-Rechnungshof

Funktionsbereich
Information und Beratung

Der Funktionsbereich Information und Beratung (Info-Center) ist erste Anlaufstelle für Bürger und wurde im Rahmen der Reorganisation der Abteilung

Wohnbauförderung (IIIId) den Fachbereichen Wohnbau und Wohnbeihilfe vorgelagert. In diesem Bereich sind mit Ende des Jahres 2011 insgesamt 5 Personen mit einer Kapazität von 4,45 VZÄ beschäftigt. Ursprünglich wurde der Bereich vom Leiter des Fachbereichs Wohnbau geführt. Inzwischen unterliegt er der Leitung des Abteilungsvorstands.

Das Info-Center wurde eingerichtet, um die Fachbereiche Wohnbau und Wohnbeihilfe zu entlasten, indem telefonische Anfragen entgegengenommen und die notwendigen Auskünfte erteilt werden. Im Jahr 2010 sind im Info-Center rund 64.300 Anrufe eingelangt. Rund 40 Prozent dieser Anrufe wurden aufgrund der Auslastung im Info-Center direkt an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet. Weniger als 10 Prozent der einlangenden Anrufe werden vor Annahme abgebrochen. Im Jahr 2011 ist die Anzahl der Telefonanrufe um 15 Prozent zurückgegangen.

Inzwischen werden auch Beratungsgespräche im Info-Center durchgeführt. Beratungen, die den Fachbereich Wohnbeihilfe betreffen, werden vom Info-Center weitestgehend abgedeckt. Von den persönlich vom Förderwerber vorgebrachten Anfragen den Wohnbau betreffend, werden nach Angaben der verantwortlichen Mitarbeiter etwa 20 Prozent an den Fachbereich weitergeleitet.

Fachbereich
Wohnbau

Etwa die Hälfte der Personalkapazität in der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) ist dem Fachbereich Wohnbau zugeordnet. In diesem Fachbereich werden neben Anträgen zu Neubau-, Sanierungs- und Solarförderungen auch andere Förderungen, wie z.B. für Lüftungsanlagen, Kinderspielplätze oder Tiefgaragen, abgewickelt. Neben der Bearbeitung der Anträge werden teilweise umfangreiche und komplexe Beratungsgespräche geführt. Im Jahr 2011 wurden annähernd 8.000 Anträge bearbeitet. Damit hat sich die Anzahl der Anträge seit dem Jahr 2006 um etwa 50 Prozent erhöht.

Fachbereich
Wohnbeihilfe

Im Fachbereich Wohnbeihilfe sind mit Ende des Jahres 2011 insgesamt 9 Personen mit einer Kapazität von 7,30 VZÄ beschäftigt. Die Bearbeitung der Wohnbeihilfeanträge stellt den zentralen Aufgabenbereich dar. Im Zeitraum von 2006 auf 2011 hat sich die Zahl der Anträge von jährlich 7.173 auf 10.591 um 47 Prozent erhöht.

Bewertung

Der Organisationsentwicklungsprozess in der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) wurde gut aufgesetzt. Die geplanten Maßnahmen konnten großteils realisiert werden. Die erhebliche Steigerung der Anzahl der eingereichten Förderanträge ab dem Jahr 2008 führte zu einem Ausbau der Personalkapazität.

Durch die Einrichtung des Info-Centers können die Sachbearbeiter der Fachbereiche Wohnbau und Wohnbeihilfe wesentlich vom Parteienverkehr entlastet

werden. Die zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten können damit für die Abwicklung der Förderanträge verwendet werden. Die Abteilung ist gut strukturiert, jedoch ist die Aufgabenverteilung zwischen den Fachbereichsleitern und dem Abteilungsvorstand nicht klar geregelt. Die Stellenbeschreibungen sind nicht aktuell.

Die Aufgaben der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) sind vielfältig und komplex. Neu eintretenden Mitarbeitern soll durch gezielte Schulungsmaßnahmen das notwendige Wissen rasch vermittelt werden. Zweckmäßige Schulungsunterlagen, wie z.B. Beschreibungen zur Programmbedienung, bilden dazu eine wesentliche Grundlage.

Empfehlung Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, die Aufgabenverteilung auf Führungsebene zu regeln und die Stellenbeschreibungen zu aktualisieren.

Stellungnahme *Die Aufgabenverteilung auf Führungsebene in der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) wird neu definiert. Erste Schritte in diese Richtung sind bereits in Zusammenarbeit mit der Abteilung Personal (PrsP) gesetzt worden.*

Die Stellenbeschreibungen entsprechen zwar inhaltlich den von den Mitarbeitern in der Abteilung wahrzunehmenden Aufgaben, müssen aber auf die durch die Umstellung auf die neue EDV-Software „VWF“ notwendigen Änderungen angepasst werden. Dies soll im Laufe des heurigen Jahres erfolgen.

4.2 Förderabwicklung

Die hohe Zahl der Anträge der Jahre 2010 und 2011 wurde rasch und kundenfreundlich erledigt. Die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) ist unterwegs zum digitalen Förderakt. In Einzelfällen stimmen Förderpraxis und Förderrichtlinien nicht überein. Eine vollständige systemische Prüfung ist mangels Dokumentation nicht möglich. Es bedarf zweckmäßiger Ablaufbeschreibungen, die auch als Schulungsunterlagen dienen können. Eine Archivierungslösung ist noch nicht in Vorbereitung.

Situation	<p>Seit Herbst des Jahres 2010 werden Anträge zu Neubau- und Sanierungsförderungen über das System „Vorarlberger Wohnbauförderung“ (VWF) abgewickelt. Die Antragsbearbeitung im Bereich Wohnbeihilfe erfolgt bereits seit dem Jahr 2009 über das VWF. Eine vollständige digitale Aktenführung, von der digitalen Übersendung des Antrags bis hin zur digitalen Übermittlung der Zusage, ist systemtechnisch derzeit noch nicht möglich. Energieförderanträge werden bislang noch nicht über das VWF abgewickelt, sondern in der VBK bearbeitet.</p> <p>Neubau</p> <p>Die Förderabwicklung im Bereich Neubau gliedert sich in die fünf Abschnitte Beratungen im Vorfeld, Antragsprüfung und -genehmigung, Auszahlung der Fördermittel, Darlehensrückzahlung sowie Archivierung.</p>
Beratung im Vorfeld	<p>Beratungen im Vorfeld werden vom Förderwerber sowohl bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) als auch beim Energieinstitut Vorarlberg (EIV) oder anderen Einrichtungen in Anspruch genommen. Die Beratungen sind unterschiedlich zeitaufwändig, da sie sich speziell nach den Bedürfnissen und Kenntnissen des Förderwerbers richten.</p>
Antragsprüfung und -genehmigung	<p>Förderanträge langten per Post ein oder werden persönlich abgegeben. Gemeinsam mit dem Antrag sind vom Förderwerber verschiedene Unterlagen und Nachweise wie Kaufvertrag, Grundbuchsatz, Baubewilligung, genehmigte Pläne, Gebäudeausweis oder Staatsbürgerschafts- und Einkommensnachweis vorzulegen. Sämtliche Unterlagen werden in der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) eingescannt und über das VWF an die Sachbearbeiter zugeteilt. Originale werden dem Förderwerber umgehend retourniert, Kopien vernichtet. Pläne ab einer bestimmten Größe werden physisch aufbewahrt. Für den Posteingang wird im Fachbereich Wohnbau eine Personalkapazität von 0,50 VZÄ benötigt.</p>

Der Sachbearbeiter im Fachbereich Wohnbau prüft vorerst, ob sämtliche erforderlichen Unterlagen und Nachweise vom Förderwerber übermittelt wurden. Ist dies nicht der Fall, werden die fehlenden Unterlagen schriftlich angefordert. Dafür wird im VWF ein Standardschreiben generiert. Die Versendung erfolgt dual über die Raiffeisendruckstraße.

Sind alle Unterlagen vollständig, prüft der Sachbearbeiter die personen- und objektbezogenen Fördervoraussetzungen gemäß Richtlinie. Kaufpreis und Nutzfläche des zu fördernden Objekts werden vom Förderwerber mittels Kaufvertrag und Plänen nachgewiesen. Existiert kein Kaufvertrag, wie z.B. bei der Errichtung eines Eigenheims, werden die Angaben des Förderwerbers zu den Errichtungskosten ohne weitere Nachweise übernommen. Eine Überschreitung der Kostengrenze bis zu 10 Prozent ist möglich, wenn besondere Bauerschwernisse vorliegen, die mit Antragstellung nachgewiesen werden.

Bei gemeinnützigen Bauvorhaben dürfen die Herstellungskosten einen bestimmten Betrag pro m² Nutzfläche nicht übersteigen. Darüber hinaus sind für diese Bauvorhaben weitere Voraussetzungen, wie beispielsweise eine barrierefreie Bauausführung in Förderstufe 5 oder das Durchführen einer Quartiersbetrachtung, maßgebend für eine Förderzusage.

Im Zuge der Prüfung der Fördervoraussetzungen werden vom Sachbearbeiter die notwendigen Parameter im VWF erfasst. Die stichprobenartige Überprüfung der eingereichten Gebäudeausweise hat die Abteilung Wohnbauförderung (IIId) an das Energieinstitut Vorarlberg (EIV) vergeben.

Ausschlaggebend für die Förderhöhe sind die Nutzflächenzahl, die Wohnungs- und Haushaltsgröße sowie die Förderstufe. Während die Förderstufe vom jeweiligen Sachbearbeiter im System erfasst werden muss, werden die anrechenbare Nutzfläche, die Nutzflächenzahl und in weiterer Folge auch der Förderbetrag nach Angaben der geprüften Stelle systemunterstützt ermittelt. Eingaben und Änderungen von Förderbetrag, Bankverbindungsdaten und personenbezogenen Daten wie Name, Geburtsdatum oder Adresse unterliegen der 4-Augen-Freigabe durch einen zweiten Sachbearbeiter der Abteilung Wohnbauförderung (IIId).

Nach der Freigabe wird die Förderung schriftlich zugesichert. Die Förderungszusage enthält neben den Angaben zum geförderten Bauvorhaben beispielsweise auch die geltende Rechtsgrundlage, die Förderstufe, den Fördersatz und den Förderbetrag. Förderungszusagen werden der Landesregierung bzw. dem Kuratorium des LWF zur Genehmigung vorgelegt. Dieser Vorgang ist im VWF hinterlegt und erfolgt nach Übermittlung der Zusage an den Förderwerber. Dies

gilt nicht für Bauvorhaben gemeinnütziger Bauträger. Ist die Zusage versendet, ergeht der Förderakt mittels VWF an die Hypo zur Erstellung der Pfandbestellungsurkunde. Mit dem gerichtlichen Grundbucheintragungsbeschluss ist auch von Seiten der Hypo die Auszahlung des Darlehens möglich.

Auszahlung der
Fördermittel

Ein Neubauförderungsdarlehen wird in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt. Nach Fertigstellung des Rohbaus samt Dacheindeckung erhält der Förderwerber 60 Prozent des Darlehens. Der Baufortschritt wird durch den Förderwerber mittels eines Formulars gemeldet. Es erfolgen keine weiteren Überprüfungen durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId). Gemeinnützige Bauträger erhalten jeweils 30 Prozent des Darlehensbetrags nach Fertigstellung von Kellerdecke, Rohbau samt Dacheindeckung sowie nach Fertigstellung der Rohinstallation und Einsetzen der Fenster. Der Darlehensbetrag wird in beiden Fällen über eine Schnittstelle zur VBK ausbezahlt.

Ist das Objekt fertig gestellt, kann vom Förderwerber die Restauszahlung des Darlehensbetrags beantragt werden. Die Fertigstellung ist gemäß Förderrichtlinie durch Vorlage einer Baufertigstellungsanzeige an die Baubehörde nachzuweisen, der Bezug des Objekts durch eine Meldebestätigung aller Haushaltsmitglieder. Die Vorlage einer Baufertigstellungsmeldung ist für die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) in der Praxis keine Voraussetzung zur Auszahlung des Restbetrags. Schlussüberprüfungen erfolgen auf Auftrag der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) durch das EIV.

Für gemeinnützige Bauträger erfolgt die Auszahlung des Restbetrags erst nach Prüfung der Endabrechnung durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) sowie nach Genehmigung durch die Landesregierung. Im Zuge der Endabrechnung wird von der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) bei Bedarf zusätzlich ein rückzahlbarer Annuitätenzuschuss zur Senkung des Mietentgeltes ermittelt. Bei der Wohnungsvergabe durch die jeweilige Gemeinde prüft die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId), ob die vorgegeben Einkommensgrenzen eingehalten sind und weder Eigentum noch ein vertragliches Wohnrecht des Mieters vorliegen.

Darlehensrückzahlung

Nach Auszahlung des letzten Förderbetrags wird von der Hypo das Förderkonto auf Rückzahlung umgestellt. Der Kunde erhält gleichzeitig ein Schreiben über die vereinbarten Rückzahlungsformalitäten.

Die Rückzahlung des Darlehens, das Mahnwesen sowie letztlich die Löschung des Kontos und des Grundbucheintrags erfolgen durch die Hypo im Auftrag des Landes. Dies wurde im Jahr 1990 vertraglich vereinbart. Aufgaben, die die Hypo ohne Zustimmung des Landes erledigen kann, sind in einem Aktenvermerk aus

dem Jahr 2009 geregelt. Dazu gehört beispielsweise die Eigentumsübertragung eines Hälfteanteils des bisherigen Alleineigentümers auf den zweiten Ehepartner. Ergänzend dazu wurde im Februar 2011 eine Vereinbarung betreffend der datenschutzrechtlichen Behandlung von Daten aus dem VWF und der VBK abgeschlossen.

Etwa 95 Prozent der Darlehensrückzahlungen erfolgen über einen Abbuchungsauftrag. Kommen einzelne Kunden ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, wird ein standardisiertes Mahnwesen eingesetzt. Der Kunde erhält vier schriftliche Mahnungen. Sind diese erfolglos, beginnt die händische Mahnphase mit zwei individuellen Mahnungen. Gleichzeitig wird bereits persönlicher Kontakt mit dem Kunden aufgenommen.

Erweist sich die Darlehensforderung als uneinbringlich, wird der Fall an die Rechtsabteilung der Hypo weitergegeben. Gemeinsam mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) wird die weitere Vorgangsweise festgelegt. Entweder das Darlehen wird gekündigt, die Liegenschaft wird versteigert, es erfolgt eine Exekution oder die Forderung wird abgeschrieben. Laut Rechenschaftsbericht wurden im Jahr 2010 insgesamt 182 Darlehen aufgekündigt. Aufzeichnungen über die Anzahl der eingeleiteten Versteigerungen oder Exekutionen werden nicht geführt.

Archivierung

Ist das Darlehen zur Gänze zurückbezahlt, wird von der Hypo das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht. Rückzahlaktionen gibt es aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus nicht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Darlehen ohne Nachlass vorzeitig zu tilgen. Derzeit ist noch kein Status im VWF definiert, der erkenntlich macht, dass ein Darlehen zur Gänze zurückbezahlt ist. Eine Archivierung der digitalen Förderakten ist bislang noch nicht vorgesehen.

Sanierung

Die Abwicklung von Sanierungsförderungen lässt sich in fünf Abschnitte unterteilen. Nach einer meist umfassenden Sanierungsberatung im Vorfeld wird der vom Förderwerber eingereichte Antrag von der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) auf Vollständigkeit geprüft und genehmigt. Im Unterschied zur Förderung von Neubauvorhaben hat der Förderwerber nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die tatsächlich angefallenen Kosten mit Belegen nachzuweisen. Auf dieser Grundlage wird der Förderbetrag berechnet, schriftlich zugesagt und ausbezahlt. Darlehensrückzahlung und Mahnwesen werden über die Hypo abgewickelt. Für die Archivierung der Förderakten gibt es auch im Bereich der Sanierungsförderungen derzeit keine Lösung.

Beratung im Vorfeld	<p>Sanierungsberatungen im Vorfeld sind oftmals sehr umfangreich und werden vom Förderwerber meist außerhalb der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) bei Energieberatern in Anspruch genommen. Wird mit dem Förderantrag ein Gesamtsanierungskonzept vorgelegt, werden die dafür angefallenen Kosten mit einem Pauschalbetrag in Höhe von € 800 bzw. € 2.000 als Einmalzuschuss gefördert. Sanierungsberatungen werden nur dann gefördert, wenn sie durch befugte Energieausweisersteller erfolgten und im Anschluss daran tatsächlich eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt wurde.</p>
Antragsprüfung und -genehmigung	<p>Mit Antragstellung hat der Förderwerber einen Gebäudeausweis bzw. im Falle einer Bauteilsanierung eine U-Wert-Berechnung sowie entsprechende Kostenvoranschläge über die geplante Sanierungsmaßnahme bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) vorzulegen. Diese prüft den Antrag auf Vollständigkeit. Sind alle Fördervoraussetzungen erfüllt, wird anhand der Kostenvoranschläge eine vorläufige Förderhöhe berechnet, die schriftlich zugesichert wird. Bereits mit Antragstellung kann der Förderwerber entscheiden, ob die Sanierung mit einem Darlehen oder einem einmaligen Zuschuss gefördert werden soll.</p> <p>Ausschlaggebend für die Ermittlung der Förderhöhe sind die Art der Sanierung, die sanierte Fläche und die anrechenbaren Kosten. Sanierungskosten werden maximal bis zu einer Obergrenze von € 1.000 je m² Nutzfläche anerkannt, begrenzt auf eine Nutzfläche von beispielsweise 130 m² für einen 4-Personenhaushalt. Die Förderstufe ergibt sich aus den Ökopunkten und dem im Energie- bzw. Gebäudeausweis ausgewiesenen HWB bzw. den U-Werten. Werden diese Parameter gemeinsam mit den geplanten Sanierungskosten vom Sachbearbeiter im VWF erfasst, können Förderstufe und Förderbetrag systemunterstützt ermittelt werden.</p>
Endabrechnung	<p>Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat der Förderwerber die angefallenen Sanierungskosten mittels Belegen nachzuweisen. Dies hat spätestens 2 Jahre nach Zusicherung zu erfolgen. Im Endabrechnungsförmular ist vorgesehen, dass der Förderwerber eine Rechnungsaufstellung übermittelt. Auch die Erstellung eines Energieausweises nach Durchführung der Maßnahme ist Fördervoraussetzung.</p> <p>In der Förderzusage der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) sind Angaben zum Bauvorhaben wie anrechenbare Kosten, Förderstufe, Förderhöhe, Rechtsmittelbelehrungen oder Rückzahlungsbedingungen enthalten. Förderhöhe, Bankverbindungsdaten und personenbezogene Daten unterliegen auch bei Sanierungsförderungen einer 4-Augen-Freigabe durch einen zweiten Sachbearbeiter der Abteilung Wohnbauförderung (IIId).</p>

Darlehensrückzahlung

Wird ein Darlehen gewährt, werden die Fördermittel erst nach Erstellung der Pfandbestellungsurkunde und Einreichung des Grundbuchsgesuchs durch die Hypo ausbezahlt. Die Darlehensrückzahlung, das Mahnwesen sowie die schlussendliche Löschung des Kontos und des Grundbucheintrags erfolgen auch bei Sanierungsförderungen durch die Hypo im Auftrag des Landes.

Energieförderungen

Energieförderungen werden in der VBK bearbeitet. Eine Implementierung in das VWF ist für das Jahr 2013 geplant. Die Antragsbearbeitung in der VBK gliedert sich derzeit in die vier Abschnitte Antrags- und Abrechnungsprüfung, Genehmigung und Auszahlung der Fördermittel, Vor-Ort-Kontrolle sowie Archivierung.

Antrags- und
Abrechnungsprüfung

Förderanträge können erst nach Inbetriebnahme der Anlage gestellt werden. Seit Anfang des Jahres 2011 gibt es für sämtliche Energieförderungen ein und denselben Antrag. Adressat ist laut Antragsformular die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa). Die Anträge können jedoch sowohl bei der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) als auch bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) eingereicht werden. Wird lediglich die Förderung einer Solaranlage beantragt, wird der Antrag von der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) bearbeitet. In allen übrigen Fällen, dazu gehören z.B. kombinierte Anträge für Wärmepumpe und Solaranlage, ist die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) zuständig. Auch im Falle einer Althausanierung werden enthaltene Energieförderungen über diese Abteilung abgewickelt. Damit soll das Risiko einer Doppelförderung verhindert werden.

Gemeinsam mit dem Antrag hat der Förderwerber eine Meldebestätigung und entsprechende Zahlungsbelege vorzulegen. Je nach Maßnahme gelten zusätzlich beispielsweise eine Baubewilligung, ein Energieausweis oder ein Nachweis der Jahresarbeitszahl als Fördervoraussetzung. Etwa 90 Prozent der eingereichten Anträge sind nicht vollständig. Das Schreiben zur Anforderung der fehlenden Unterlagen wird von der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) per Post verschickt.

Sind die Unterlagen vollständig, prüft der Sachbearbeiter in der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) die eingereichten Rechnungen und, mithilfe der vorliegenden Nachweise, die technischen Voraussetzungen laut Richtlinie. Förderfähige Kosten sind in der Richtlinie festgelegt. Eine Rechnungsaufstellung wird vom Förderwerber nicht übermittelt. Im System werden sowohl der Förderwerber als auch die technischen Daten der Anlage erfasst. Eine systemunterstützte Prüfung der Fördervoraussetzungen erfolgt nicht.

Genehmigung und
Auszahlung

Die Höhe der förderbaren Investitionen wird anhand der nachgewiesenen Belege außerhalb der VBK berechnet. Der entsprechende Rechenstreifen aus der Rechenmaschine wird zur Dokumentation im Akt abgelegt. Der Förderbetrag wird anhand der eingegebenen Investitionskosten systemunterstützt in der VBK ermittelt. Einmal wöchentlich gibt ein Sachbearbeiter der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) die bearbeiteten Förderanträge frei. Damit wird die Auszahlung der Fördermittel über die VBK eingeleitet. Förderzusagen werden mittels Serienbrief durch den Freigebenden erstellt und enthalten neben dem Förderbetrag auch die Bankverbindungsdaten des Förderwerbers. Zwischen der Abrechnungsprüfung und der Auszahlung der Fördermittel liegt in der Regel ein Zeitraum von ein bis zwei Wochen.

Vor-Ort-Kontrolle und
Archivierung

Vor-Ort-Überprüfungen der geförderten Anlagen finden aufgrund von personellen Engpässen sehr eingeschränkt statt. Meist erfolgt dies im Rahmen der Prüfung von Großanlagen. Die physischen Förderakten werden zehn Jahre aufbewahrt.

Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfeanträge werden über die Gemeinde eingereicht, welche die Ortsüblichkeit der Miete sowie einzelne personenbezogene Daten bestätigt. Die eingelangten Unterlagen werden in der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) eingescannt und den Sachbearbeitern zur Bearbeitung zugewiesen. Für den Posteingang wird im Fachbereich Wohnbeihilfe eine Personalkapazität von 0,50 VZÄ benötigt.

Antragsprüfung und
-genehmigung

Der Sachbearbeiter prüft die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und fordert allenfalls fehlende Nachweise an. Auch im Fachbereich Wohnbeihilfe erfolgt sämtlicher Schriftverkehr über das VWF. Sind alle Unterlagen vollständig, werden die relevanten Parameter wie Haushaltsmitglieder, Einkommen, Nutzfläche und Wohnungsaufwand im VWF erfasst. Die Höhe der Wohnbeihilfe wird systemunterstützt ermittelt. Förderbetrag, Bankverbindungsdaten und bestimmte personenbezogene Daten unterliegen der 4-Augen-Freigabe durch einen zweiten Sachbearbeiter der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId).

Zusage und
Auszahlung

Im Schreiben über die Zusage zur Auszahlung einer monatlichen Wohnbeihilfe sind neben der detaillierten Berechnung der Höhe der Wohnbeihilfe auch ein Auszahlungsplan sowie entsprechende rechtliche Grundlagen und Erläuterungen enthalten. Der Zeitraum von der Antragstellung bis zur endgültigen Zusage dauert in der Regel weniger als eine Woche. Ist die Wohnbeihilfe zur Gänze ausbezahlt, wird dies im VWF entsprechend gekennzeichnet.

Bewertung

Für eine rasche Abwicklung der Anträge bietet das VWF eine wesentliche Unterstützung. Damit ist es der Abteilung Wohnbauförderung (III d) gelungen, die Antragsflut in den vergangenen Jahren sehr gut zu bewältigen. Die Mitarbeiter verfügen über die erforderlichen Fachkenntnisse und meist auch über eine langjährige Erfahrung. Die Förderabwicklung erfolgt in weiten Teilen ordnungsgemäß.

Die Bearbeitung des Posteingangs stellt einen erheblichen Arbeitsaufwand dar. Eine vollständig digitale Antragsabwicklung, von der Übermittlung der Antragsunterlagen bis hin zur Förderzusage, wäre wünschenswert. Obwohl dies laut Aussagen der Verantwortlichen nicht durchgängig umgesetzt werden kann, sind weitere Überlegungen in diese Richtung anzustellen. Ein nächster möglicher Schritt wäre nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs, die digitale Antragstellung für gemeinnützige Bauträger zu forcieren. Auch von Seiten der Bauträger würde dies eine wesentliche Vereinfachung darstellen.

Die Neubauförderung erfolgt antragsbasiert, was aus den WBF-RL nicht explizit hervorgeht. Die Kostengrenzen sind teilweise nicht wirksam. Würden beispielsweise Errichtungskosten für Eigenheime genau geprüft, wäre nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs eine Eigenheimförderung nach den geltenden WBF-RL kaum möglich. Weicht die Förderpraxis von den WBF-RL ab, könnten jene benachteiligt sein, die die tatsächliche Handhabung der Förderbedingungen nicht kennen. Kritisch bewertet der Landes-Rechnungshof, dass Förderpraxis und Förderrichtlinie teilweise nicht übereinstimmen.

Die Förderabwicklung ist derzeit nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand nachvollziehbar. Zweckmäßige Ablaufbeschreibungen tragen einerseits wesentlich zu einer besseren Nachvollziehbarkeit in der gesamten Förderabwicklung bei. Andererseits kann damit die Qualität in der Datenerfassung entsprechend positiv beeinflusst werden. Auch zur Einschulung neuer Mitarbeiter bieten derartige Unterlagen eine wesentliche Grundlage.

Der im System hinterlegte Genehmigungsprozess ist zwar kundenfreundlich, da er eine rasche Abwicklung der Anträge ermöglicht, rein formal gesehen ist er jedoch nicht korrekt.

Ein Antrag für sämtliche Energieförderungen und die zentrale Antragsannahme stellen einen wichtigen Schritt zu mehr Kundenorientierung dar. Die zahlreich einlangenden Förderanträge werden in der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VI a) äußerst rasch bearbeitet. Nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs wäre es zweckmäßig, auch Solarförderanträge über die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VI a) abzuwickeln. Da diese Abteilung

für den gesamten Bereich der Energiepolitik einschließlich der Konzeption und Verfassung der Energieförderrichtlinie verantwortlich ist, liegen auch dort die Kompetenzen für eine fachkundige Bearbeitung der Energieförderanträge.

Die technischen Voraussetzungen im Bereich der Energieförderungen sind vielfältig und komplex. Die Prüfung derselben stellt einen der wesentlichsten Bestandteile bei der Bearbeitung der Energieförderanträge dar. Durch systemunterstützte Prüfroutinen kann diese Kontrolle unterstützt und nachvollziehbar gemacht werden. In diesem Zusammenhang ist weiter darauf hinzuwirken, dass sämtliche Energieförderanträge über das VWF abgewickelt werden. Nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs ist auch darauf zu achten, dass Förderzusagen einen Hinweis auf die geltende Richtlinie enthalten und der ausgewiesene Förderbetrag nachvollziehbar ist. Um die Bearbeitung von Energieförderanträgen zusätzlich zu erleichtern, sind relevante Ausgaben vom Förderwerber bei Antragstellung aufzulisten.

Für eine geordnete, digitale Aufbewahrung der abgeschlossenen Förderakten des VWF ist eine Archivierungslösung vorzusehen. Derzeit gibt es dazu kein Konzept.

Empfehlung Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, zu gewährleisten, dass Förderrichtlinien und Förderpraxis im Neubau übereinstimmen.

Zudem empfiehlt der Landes-Rechnungshof, sämtliche wohnbaurelevanten Förderungen im VWF abzuwickeln.

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt weiters, die Bearbeitung aller Energieförderanträge zur Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) zu verlagern.

Darüber hinaus empfiehlt der Landes-Rechnungshof, Anforderungen für eine Archivierungslösung der Förderakten zu erarbeiten.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof, zweckmäßige Ablaufbeschreibungen für die Förderabwicklung zu erstellen.

Stellungnahme *Die Förderabwicklung erfolgt sowohl im Neubau als auch in der Wohnhausanierung mit Hilfe der EDV-Software „VWF“. In diesem EDV-System sind alle in den Förderungsrichtlinien dargestellten Grenz- und Kennwerte abgebildet. Die Sachbearbeiter sind auch angewiesen, die Angaben im Förderungsantrag zu prüfen und entsprechend einzugeben. Die angesprochene Diskrepanz zwischen Förderungsrichtlinien und Förderpraxis bezieht sich konkret auf*

die Prüfung der Baukostengrenzwerte, die bei Eigenheimen ohne Werkvertrag eines Generalunternehmers schwer zu prüfen sind.

Seit Beginn des Projekts VWF ist es vorgesehen, sämtliche wohnbaurelevanten Förderungen im VWF abzuwickeln.

Schon in der Vergangenheit wurde für die Förderung von Solaranlagen, Biomasseheizungen und Wärmepumpen ein einheitliches Antragsformular geschaffen. Reine Solaranträge wurden weiterhin von der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) bearbeitet. Kombinierte Anträge (z.B. Biomasse mit Solarförderung) wurden in der Vergangenheit und bis heute von der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) abgewickelt. Die Budgethoheit für die Solaranlagenförderung ist seit Einführung dieser Förderung im Jahre 1991 bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId). Die Empfehlung, die Bearbeitung sämtlicher Energieförderanträge zur Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) zu verlagern, wird geprüft.

Konzeptionell ist die EDV-Software bewusst als offenes System programmiert worden, damit die vielen verschiedenen Förderarten mit gleichen Grundfunktionalitäten abgehandelt werden können. Die Alternative wäre die Programmierung von fixen Abläufen je Förderart gewesen. Diese modulare Programmierung gewährleistet auch die rasche Einbindung neuer Förderarten. Für die Darstellung von zweckmäßigen Ablaufbeschreibungen ist die Integration eines Online-Handbuches angedacht.

Kommentar L-RH

Es wäre als fahrlässig zu beurteilen, würde die Entwicklung von IT-Systemen, wie z.B. für die Förderabwicklung, nicht auf grundlegende Aspekte wie beispielsweise Modularität, Erweiterbarkeit und Wiederverwendbarkeit ausgerichtet. Die Prüfung des VWF-Systems war nicht Gegenstand der Prüfung. Demzufolge wurden die vertraglichen und konzeptionellen Grundlagen für das VWF-System, die Qualität der Workflow-Unterstützung oder die Vor- und Nachkalkulation der Entwicklung nicht beurteilt. Die Aussage von Verantwortlichen, dass das System zur Unterstützung der Wohnbauförderung „iterativ“ entwickelt wurde, spricht für sich. Die daraus resultierenden Kosten ebenso.

4.3 Steuerung und Kontrolle

Derzeit fehlt ein Förderkonzept, das die gezielte Steuerung der Wohnbauförderung unterstützt und den Fördernehmern sowie der Bauwirtschaft die erforderliche Transparenz bietet. Die Nutzung des eigenen Datenbestands ist nur über Dritte möglich. Eine entsprechende Dokumentation des VWF ist notwendig, um steuerungsrelevante Informationen selbst auswerten zu können.

Situation
Gremien und Konzepte

Der LWF wird von einem zehnköpfigen Kuratorium verwaltet. Das Kuratorium beschließt die Vergabe von Fondsmitteln. Der Wohnbauförderungsbeirat erarbeitet u.a. Entscheidungsgrundlagen für die Vergabe von Mitteln gemäß WFG. Diese werden auf Basis von Beschlüssen der Landesregierung vergeben. Beide Gremien sind überwiegend politisch besetzt.

Die Geschäftsführung des LWF erfolgt durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung, insbesondere durch den Vorstand der Abteilung Wohnbauförderung (IIId). Er ist auch für die Geschäftsführung des Wohnbauförderungsbeirats zuständig. Für beide Gremien gibt es keine Geschäftsordnung oder andere Regelungen für die Geschäftsführung.

Ein Förderkonzept zur WBF liegt nicht vor. Die Entwicklung der WBF ergibt sich aus den nahezu jährlichen Anpassungen der Förderrichtlinien.

VWF

Für die Abteilung Wohnbauförderung (IIId) wurde in den Jahren 2007 bis 2011 eine Software (VWF) entwickelt. Dieses Anwendungssystem unterstützt die Abwicklung und Verwaltung von Förderanträgen für die WBF und die Wohnbeihilfe. Ein erster Regierungsbeschluss dazu wurde Ende des Jahres 2006 unter dem Titel „Migration Vorarlberger Wohnbauförderung“ gefasst. Die Entwicklung wurde auf Basis der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Landes Vorarlberg für die Lieferung, Implementierung, Einführung und Wartung von IT-Systemen (AVB-IT) an die VRZ Informatik GmbH vergeben. Das Projekt wurde später in drei Phasen gegliedert.

Phase 1 umfasste im Wesentlichen die Integration der Wohnbeihilfeanträge in das VWF und in der Folge die systemunterstützte Abwicklung der Anträge. Diese Phase ist abgeschlossen und bereits abgenommen. Die Abwicklung der Wohnbeihilfeanträge ist optimiert. Weitere Verbesserungspotenziale für die Wohnbeihilfe sind aufgezeigt.

Phase 2 betrifft die Abwicklung der Wohnbauförderungsanträge. Für deren Abwicklung war die Inbetriebnahme des Systems vorrangig. Es wurden kaum Prozessoptimierungen vorgenommen. Für die Abnahme von Phase 2 sind noch wesentliche Punkte offen. Nach Angaben der Abteilung Informatik (PrsI) sind das unter anderem die Erstellung und laufende Aktualisierung einer Dokumentation und die Anpassung von Rollen und Rechten.

Die Erstellung von Statistiken und Auswertungen durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIId) ist derzeit nicht möglich, war jedoch im Projektauftrag vorgesehen. Die ebenfalls vorgesehene Datenbereinigung für alle Bereiche ist noch nicht erfolgt. Beides ist in den offenen Punkten zu Phase 2 nicht vorgesehen.

Phase 3 beinhaltet die Integration der übrigen Förderungen und soll in mehreren Kleinaufträgen realisiert werden. Nach Aussagen der Abteilung Informatik (PrsI) werden Anforderungen für das VWF künftig über ein landeseigenes System gesammelt und bei Bedarf zu Aufträgen gebündelt. Damit sind anstehende Aufträge für den Lieferanten nicht von vornherein transparent.

Es liegt zurzeit keine taugliche Dokumentation und auch kein Online Benutzerhandbuch für das VWF vor. Abgearbeitete und offene Anforderungen sind in einem System der VRZ Informatik GmbH hinterlegt. Es gibt ein Berechtigungskonzept. Dieses stellt nach Angaben der Verantwortlichen ein Provisorium dar.

Internes Kontrollsystem

Für die Antragsabwicklung und die Durchführung von Zahlungen ist das 4-Augen-Prinzip im VWF hinterlegt. Für die Anlage von neuen Benutzern durch externe oder interne Systemadministratoren ist dieses nicht gewährleistet. Hinsichtlich der Regelungen zur 4-Augen-Freigabe gibt es ein internes Dokument der Abteilung Wohnbauförderung (IIId). Dieses ist unvollständig und nicht abgestimmt auf die Abwicklung der Förderanträge über das VWF.

Energieinstitut

Im Jahr 2011 hat das Land mit dem EIV einen neuen Vertrag über die Qualitätssicherung in der WBF abgeschlossen. Dieser regelt, dass Vorkontrollen und Schlussüberprüfungen durch das EIV nun über Einzelauftrag der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) erfolgen. Das sind jährlich jeweils 150 Vorkontrollen und 150 Schlussüberprüfungen. Der Entscheidung vorgeschaltet ist ein IT-System (ö-tool), in dem die Gebäudeausweise verwaltet werden. Das ö-tool ist mit dem VWF verbunden und erstellt anhand definierter Parameter Kontrollvorschläge. Auf dieser Grundlage entscheidet der Sachbearbeiter in der Abteilung Wohnbauförderung (IIId), ob eine Überprüfung durch das EIV in Auftrag gegeben wird. Die Parameter im ö-tool können von jedem Sachbearbeiter ohne 4-Augen-Freigabe verändert werden. Für Neubau- oder Sanierungsvorhaben in

Förderstufe 1 wird prinzipiell keine Kontrolle durchgeführt, wohingegen Vorhaben in Förderstufe 5 immer einer Kontrolle durch das EIV unterzogen werden.

Im Rahmen der Vorkontrolle werden Stichproben der eingereichten Energie- bzw. Gebäudeausweise vom EIV geprüft. Schlussüberprüfungen erfolgen immer dann, wenn auch eine Vorkontrolle durchgeführt wurde. Erfolgte keine Vorkontrolle, kann vom System dennoch eine Schlussüberprüfung vorgeschlagen werden. Das EIV fungiert in diesem Fall als Gutachter. Die Schlussüberprüfung besteht immer in der Kontrolle des HWB, es gibt auch Vor-Ort-Überprüfungen. Die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) wird über das Ergebnis der durchgeführten Kontrollen informiert.

Bewertung

Ein Förderungskonzept bildet einen zeitlich und inhaltlich überschaubaren Rahmen für einen Förderbereich. Ein solcher Rahmen ist für die WBF unbedingt erforderlich, um einerseits eine gezielte Steuerung zu ermöglichen und andererseits die notwendige Kontinuität in der Förderungspolitik zu gewährleisten. Beides wirkt ausgleichend auf die Inanspruchnahme und die wirtschaftlichen Effekte der Fördermaßnahmen. Darüber hinaus muss neben den Zielen bis zum Jahr 2020 auch eine Skizzierung des Wegs bis zur angestrebten Erreichung der Energieautonomie im Jahr 2050 enthalten sein.

Eine Geschäftsordnung regelt die verschiedenen Verfahren und Organstrukturen sowie die damit verbundenen Rechte und Pflichten der Mitglieder und Organe. Derzeit fehlen angemessene Regelungen zu Planung, Steuerung und Kontrolle. In diesem Sinne ist es notwendig, für den Wohnbauförderungsbeirat und die Geschäftsführung des LWF entsprechende Geschäftsordnungen zu erlassen. Für den Wohnbauförderungsbeirat ist dies ohnehin gesetzlich vorgesehen.

Die Entwicklung des VWF wurde zugunsten einer kundenorientierten, raschen Förderabwicklung etwas zurückgestellt. Zur Überprüfung implementierter Kontrollmechanismen ist eine Systemdokumentation unbedingt erforderlich. Mangels Dokumentation und unzureichendem Berechtigungskonzept ist lediglich eine ansatzweise systemische Überprüfung der Förderabwicklung im VWF möglich.

Zur Steuerung der WBF bedarf es entsprechender Wirkungsanalysen. Dazu ist der eigene Datenbestand zu nutzen. Auswertungen durch externe Dienstleister führen zu hohen Kosten. Eine von Externen unabhängige Nutzung des eigenen Datenbestands ist jedoch nur dann möglich, wenn entsprechende Systemdokumentationen vorliegen. Diese dienen unter anderem dazu, Datenstrukturen und

implementierte Prüfroutinen sowie Berechnungsalgorithmen transparent zu machen. Die genaue Kenntnis der Datenstrukturen ist Voraussetzung für eine wirtschaftliche Nutzung des Datenbestands in einem Data Warehouse, was nach Angaben der Verantwortlichen angestrebt wird. Der Landes-Rechnungshof beurteilt kritisch, dass bis dato keine geeigneten Systemdokumentationen vorliegen.

Im Internen Kontrollsystem nimmt ein Berechtigungskonzept eine zentrale Rolle ein. Ist es nicht konsistent, sind beispielsweise Lücken in der Einhaltung des 4-Augen-Prinzips möglich. Das vorliegende Berechtigungskonzept ist unüberschaubar und nicht ausgereift. Eine Überarbeitung ist nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs notwendig. Prüfroutinen sowie Regelungen hinsichtlich der Einhaltung des 4-Augen-Prinzips sind darüber hinaus von der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) verständlich zu beschreiben.

Die stichprobenartigen Überprüfungen der Energiewerte durch das EIV stellen eine partielle Qualitätssicherung der WBF dar. Insbesondere für die Neubauförderung gibt es Lücken hinsichtlich der qualitativen Überprüfung der Bauausführung. Notwendige antragsbezogene Prüfungen sind nach Ansicht des Landes-Rechnungshofs zu definieren und nachvollziehbar durchzuführen. Dies liegt in der Zuständigkeit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId).

Empfehlung

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt, ein Förderkonzept für die Wohnbauförderung zu erarbeiten.

Weiters empfiehlt der Landes-Rechnungshof, Geschäftsordnungen für den Wohnbauförderungsbeirat und die Geschäftsführung des Landeswohnbaufonds zu erlassen.

Zudem empfiehlt der Landes-Rechnungshof, unbedingt geeignete Systemdokumentationen des VWF einzufordern, diese eingehend zu prüfen und die laufende Aktualisierung sicherzustellen.

Der Landes-Rechnungshof empfiehlt darüber hinaus, das Interne Kontrollsystem samt einem gut strukturierten Berechtigungskonzept allgemeinverständlich zu dokumentieren.

Stellungnahme

Die Schwerpunkte und die Perspektiven im Bereich Wohnbauförderung werden immer wieder thematisiert und in ihren Grundzügen gegenüber der Politik festgehalten. Die Leistbarkeit des Wohnens, die ökologische Ausrichtung der Wohnbauförderung, das Thema Energiezukunft Vorarlberg, die Themen Primärenergiebedarf, Gesamtenergiebedarf, Kohlendioxid-Reduktion, die Steuerungsfunktion der Wohnbauförderung und Aufgaben

wie die Quartiersbetrachtung, die Nachverdichtung oder das Zusammenleben der Generationen sowie Adaptierungen und Verbesserungen im Bereich der Wohnbeihilfe, um nur einige zu nennen, sind schriftlich festgehalten und teilweise auch in die Regierungserklärung eingegangen. Auch in der jährlich zu erstellenden Leistungsvereinbarung sind die strategischen Ziele enthalten. Diese Punkte sollen nun in ein formales Strategiepapier gegossen werden.

Erste Gespräche zur Erstellung eines Förderkonzepts für die Wohnbauförderung wurden bereits geführt. Es sollen die Leitplanken für den Erhalt von Wohnbauförderungsmitteln mittel- und längerfristig festgeschrieben werden. Beabsichtigt ist, die Strategie bis 2020 festzuschreiben und einen groben Ausblick ins Jahr 2050 (Landtagsbeschluss betreffend die Energieautonomie des Landes) zu geben.

Die Abteilung Wohnbauförderung (III d) ist auch in die Erarbeitung von diversen Konzepten in unterschiedlichen Fachbereichen mit eingebunden (Energiezukunft Vorarlberg). Die Wohnbauförderung muss kurzfristig auch auf wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Änderungen reagieren können, weshalb ein Förderkonzept nicht die einzige Grundlage für die Richtlinienerstellung sein kann. Auch die derzeitige Jahresbudgetierung verhindert mehrjährige Richtlinien, mit denen auch eine finanzielle Bindung verbunden ist. Die Wirkungskennzahlen in der Leistungsvereinbarung werden jedenfalls jährlich festgeschrieben und halbjährlich auf ihre Wirkung hin analysiert.

Die Abnahme von VWF Phase 2 ist mit 28.02.2012 erfolgt. Im Abnahmeprotokoll sind jene Punkte festgehalten, die noch integraler Bestandteil und umzusetzen sind. Ein Punkt ist die Dokumentation, die vom Lieferanten noch zu liefern ist. Teile des Systems sind im Programm VWF selbst dokumentiert, z.B. das Datenmodell.

Die Anregung des Landes-Rechnungshofes wird aufgenommen und gemeinsam mit dem Auftragnehmer des EDV-Systems „VWF“ bearbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass im aktuellen Abnahmeschreiben betreffend die Phase 2 des VWF-Projektes die Anpassung der Rollen und Rechte als offener Punkt, der im Zusammenhang mit der Abnahme von Phase 2 ohne zusätzliche Kosten noch zu erledigen ist, angeführt ist.

Kommentar L-RH

Zur Budgetierung:

Eine notwendige jährliche Budgetierung sollte nicht daran hindern, mehrjährige Konzepte aufzustellen und umzusetzen. Die im Rahmen der Leistungs-

vereinbarung festgelegten Wirkungskennzahlen auf ihre Wirkung hin zu überprüfen, ist gut. Die vielschichten Wirkungen aller Komponenten der Wohnbauförderung und deren Ursachen zu verfolgen und zu verstehen, ist Voraussetzung für eine zielorientierte Steuerung.

Zum IT-System:

Die Definition und Lieferung von notwendigen Dokumentationen (z.B. Benutzerdokumentation, Online-handbuch, technische Dokumentation, Dokumentation der Datenbanklogik samt Datenmodell, Übergabe von Source-Code) ist in der Regel bei Auftragserteilung und nicht bei Abnahme eines Systems zu vereinbaren. Spätere Vereinbarungen sind in der Regel mit Mehrkosten verbunden. Die Ausführungen der AVB-IT zu diesem Vertragspunkt bedürfen einer Verbesserung.

Kenntnisse des Datenmodells einer Anwendung sind notwendig, um mit vertretbarem Aufwand sinnvolle Auswertungen des Datenbestands vorzunehmen. Weder Mitarbeiter der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) noch der Abteilung Informatik (PrsI) konnten dem Landes-Rechnungshof ein entsprechendes Datenmodell vorlegen bzw. waren diese nicht in der Lage, selbst Auswertungen zu notwendigen Fragestellungen zu erstellen. Darauf zu verweisen, dass das Datenmodell für das VWF im Source-Code nachvollziehbar ist, erscheint wenig professionell.

Bregenz, im März 2012

Der Direktor

Dr. Herbert Schmalhardt

Weitere Informationen

Vorlage an den Landtag und die Landesregierung

Der Landes-Rechnungshof hat gemäß Art. 70 der Landesverfassung dem Landtag und der Landesregierung über seine Tätigkeit und die Ergebnisse seiner Prüfungen zu berichten.

Geprüfte Stelle(n) und Prüfungsgegenstand

Abteilung Wohnbauförderung (IIId)

Der Landes-Rechnungshof prüfte die Gebarung der Wohnbauförderung. Prüfungsschwerpunkte waren die systemische Betrachtung des Förderwesens. Die Förderabwicklung konnte ansatzweise geprüft werden. Die Beurteilung einzelner Förderprojekte war nicht Gegenstand der Prüfung, ebenso wenig die Miet- und Preispolitik für Wohnungen, die durch gemeinnützige Bauträger errichtet werden.

Prüfungszeitraum

November 2011 bis März 2012

Prüfungsergebnis

Die Prüfungsergebnisse wurden dem Vorstand der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) am 5. März 2012 zur Kenntnis gebracht. Das Amt der Vorarlberger Landesregierung gab am 16. März 2012 eine Stellungnahme ab, die vom Landes-Rechnungshof in den Prüfbericht eingearbeitet wurde.

Formale Aspekte

Im Bericht verwendete geschlechtsspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Männer und Frauen. Bei dem Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen vorgenommen.

Abkürzungsverzeichnis

A/V-Verhältnis	Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis
Art.	Artikel
AVB-IT	Allgemeine Vertragsbedingungen für Informationstechnologie
BGBL.	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
EIV	Energieinstitut Vorarlberg
EU	Europäische Union
FAG 2005	Finanzausgleichsgesetz 2005 (FAG 2005, BGBl. Nr. 156/2004 idgF)
FAG 2008	Finanzausgleichsgesetz 2008 (FAG 2008, BGBl. I Nr. 103/2007 idgF)
FB	Fachbereich
FuB	Funktionsbereich
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HWB	Heizwärmebedarf
idgF	in der geltenden Fassung
kWh	Kilowattstunde
LGBl.	Landesgesetzblatt
LWF	Landeswohnbaufonds
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)
Nfl.	Nutzfläche
Nr.	Nummer
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
OIB-RL	IOB-Richtlinien
ö-tool	Werkzeug zur Unterstützung der Überprüfung der Wohnbauförderungsanträge
RL	Richtlinie
Tsd.	Tausend

- usw. und so weiter
- VBK Voranschlag – Buchhaltung – Kostenrechnung
(Buchhaltungsprogramm des Landes)
- VO Verordnung
- VRZ Vorarlberger Rechenzentrum
- VWF Programm zur Abwicklung der Wohnbauförderung
- VWFG Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen
(VWFG, LGBl. Nr. 31/1989 idgF)
- VZÄ Vollzeitäquivalent(e)
- WBF Wohnbauförderung
- WBF-RL Wohnbauförderungsrichtlinien
- WFG Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1954, BGBl. Nr. 163/1954)
- Wohnbaufonds Gesetz über die Errichtung eines Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg
-gesetz 1996 (Wohnbaufondsgesetz 1996, LGBl. Nr. 29/1996 idgF)
- WSG Wohnhaussanierungsgesetz 1984 (WSG, BGBl. Nr. 483 idgF)
- z.B. zum Beispiel

Quellenverzeichnis

- EU-SILC 2010 Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich, Ergebnisse aus EU-SILC 2010. Studie der Statistik Austria im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Sozialpolitische Studienreihe, Band 8 – Tabellenband, Wien: 2010