



Prüfungsbericht

**22 - 389**

**Gemeinnütziger Wohnbau  
Förderung und Aufsicht**

korrekt. sachlich. konsequent.  
Vertrauen durch Kompetenz.

Auskünfte

**Burgenländischer Landes-Rechnungshof**

Post

Eisenstadt, Landhaus-Neu, Zugang Waschstattgasse

Telefon

A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1

E-Mail

+43 2682 63066

Internet

post@blrh.at

<https://www.blrh.at>

Berichtstitel

Prüfung „Gemeinnütziger Wohnbau - Förderung und Aufsicht“  
(„Gemeinnütziger Wohnbau“)

Berichtszahl

LRH-320-25/81-2021

Berichtsveröffentlichung

Feber 2021

Redaktion, Grafik

Burgenländischer Landes-Rechnungshof

Titelbild

<https://pixabay.com>

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Abkürzungsverzeichnis .....	3
Abbildungsverzeichnis .....	5
Tabellenverzeichnis .....	6
Glossar .....	7
Vorlage an den Landtag .....	10
Darstellung der Prüfungsergebnisse .....	10
Zusammenfassung .....	11
Kenndatenfeld Förderung .....	13
Kenndatenfeld Aufsicht .....	14
Feststellungen .....	15
Grundlagen .....	26
Prüfungsergebnis .....	28
AUSGANGSLAGE .....	28
1 Wohnungsbestand .....	28
2 Wohnkosten .....	30
RECHTSGRUNDLAGEN .....	34
3 Bgld. Wohnbauförderungsgesetz .....	34
4 Wohnbauförderungsbeirat .....	37
5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz .....	40
6 Aufsicht über GBV .....	41
7 Miete gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz .....	43
8 Genossenschaftsrevisionsgesetz .....	45
9 Compliance .....	46
FÖRDERRICHTLINIEN .....	49
10 Allgemeines .....	49
11 Fördervoraussetzungen .....	50
12 Einkommen .....	51
13 Baukostenobergrenze .....	56
14 Fördersätze .....	57
15 Darlehenskonditionen .....	60
16 Förderverfahren .....	62
17 Eigenmitteleratzdarlehen .....	63

ORGANISATION .....	64
18 Zuständigkeiten .....	64
19 Finanzabteilung.....	64
FÖRDERUNG.....	68
20 Förderziele, Förderstrategie .....	68
21 Förderprogramme .....	70
22 Förderprozess.....	71
23 Baukostenkontrolle .....	76
24 Baufortschrittskontrolle .....	79
25 Zugesicherte Förderdarlehen.....	81
26 Landeshaushalt.....	87
27 Wohnbeihilfen.....	95
28 Wohnbaustatistiken .....	97
29 Überprüfung der Förderbedingungen .....	98
30 Effizienzstudie .....	99
31 Investitionszuschüsse .....	100
AUFSICHT .....	103
32 Aufsichtsbehörde.....	103
33 Revisionsberichte .....	103
34 Wirtschaftliche Entwicklung .....	106
35 Externe Evaluierungen .....	112
36 Statusberichte .....	113
37 Ausnahmegenehmigungen.....	115
Schlussbemerkungen.....	118
Anlagen .....	125
Anlage 1: Gesamtwohnbauleistung in Österreich 2018 .....	125
Anlage 2: Förderverfahren gemäß Förderrichtlinien .....	126
Anlage 3: Prozessbeschreibung zum Sollprozess Mehrgeschosswohnbau.....	127
Anlage 4: GWB im Landeshaushalt 2017-2019.....	128
Anlage 5: Konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung der Bgld. GBV .....	129

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld. GBV	Gemeinnützige Bauvereinigungen mit Sitz im Burgenland
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BKI	Baukostenindex
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
bzw.	beziehungsweise
CMS	Compliance-Management-System
d.h.	das heißt
Dir.	Direktor
EG	Europäische Gemeinschaft
EKZ	Energiekennzahlen
ELAK	Elektronischer Akt
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge
EW	Einwohner
exkl.	exklusive
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung/-en
GenG	Genossenschaftsgesetz
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz
GeOL	Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GWB	Gemeinnütziger Wohnbau
HR	Hauptreferat
IKS	Internes Kontrollsystem
inkl.	inklusive
INTOSAI	International Organization of Supreme Audit Institutions
LADir	Landesamtsdirektor

LGBl.	Landesgesetzblatt
LVA	Landesvoranschlag
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
NVA	Nachtragsvoranschlag
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
RA	Rechnungsabschluss
rd.	rund
RL	Richtlinien
u.a.	unter anderem
umf.	umfassend(e)
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
v.a.	vor allem
VA	(Gesamt)voranschlag (Landesvoranschlag und Nachtragsvoranschlag)
VAS <sub>t</sub>	Voranschlagsstelle
VBÄ	Vollbeschäftigungsäquivalent
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung, Hauptreferat Wohnbauförderung
WFG	Bgld. Wohnbauförderungsgesetz
WFVO	Bgld. Wohnbauförderungsverordnung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WSG	Wohnhaussanierungsgesetz
Z.B.	Zum Beispiel

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Privathaushalte im Burgenland 2018 .....	28
Abbildung 2: Durchschnittliche Nettomieten in Hauptmietwohnungen 2018.....	30
Abbildung 3: Durchschnittliche Betriebskosten in Hauptmietwohnungen 2018 .....	31
Abbildung 4: Veränderung GBV-Miete, VPI und BKI.....	33
Abbildung 5: Fördergegenstand.....	34
Abbildung 6: Förderwerber und förderbare Maßnahmen.....	35
Abbildung 7: Zusammensetzung WBF-Beirat .....	38
Abbildung 8: Zusammensetzung WGG-Miete .....	45
Abbildung 9: Maßnahmen des CMS-Konzepts .....	47
Abbildung 10: Vergleich Einkommensgrenze der Ein-Personenhaushalte.....	54
Abbildung 11: Vergleich Einkommensgrenze der Zwei-Personenhaushalte .....	54
Abbildung 12: Fördersätze.....	59
Abbildung 13: Aufbauorganisation Finanzabteilung per Oktober 2019 .....	64
Abbildung 14: VBÄ in der Wohnbauförderung .....	65
Abbildung 15: Sollprozess Mehrgeschosswohnbau.....	72
Abbildung 16: Jährliche Ausgaben für Förderdarlehen.....	89
Abbildung 17: Verausgabte Wohnbeihilfen .....	96
Abbildung 18: Bauvolumen der Bgld. GBV.....	109
Abbildung 19: Verwaltete Einheiten der Bgld. GBV per 31.12.2018.....	110

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Veränderung des Wohnungsbestands im Burgenland .....	29
Tabelle 2: Gesamtwohnbauleistung in Österreich und im Burgenland 2018 .....	29
Tabelle 3: Veränderung der Einkommen und Nettomieten im Burgenland .....	32
Tabelle 4: GBV mit Sitz im Burgenland .....	42
Tabelle 5: Einkommensberechnung .....	52
Tabelle 6: Einkommensgrenzen .....	53
Tabelle 7: Darlehenskonditionen.....	60
Tabelle 8: Eigenmittlersatzdarlehen.....	63
Tabelle 9: Zugesicherte Förderdarlehen .....	81
Tabelle 10: Zugesicherte Förderdarlehen nach Darlehensart .....	82
Tabelle 11: Zugesicherte Förderdarlehen nach Förderwerber .....	82
Tabelle 12: Verteilung der zugesicherten Förderdarlehen .....	83
Tabelle 13: GWB-Förderung im Landeshaushalt .....	88
Tabelle 14: Zahlungsnachweise GBV .....	91
Tabelle 15: Vergleich Zahlungsnachweise GBV zu RA.....	92
Tabelle 16: Noch nicht fällige Verwaltungsforderungen/-schulden.....	93
Tabelle 17: Bewilligte Wohnbeihilfen .....	95
Tabelle 18: Jahresberichte 2017 und 2018.....	97
Tabelle 19: Revisionsberichte 2017 und 2018.....	103
Tabelle 20: Arbeitnehmerstand der Bgld. GBV .....	109
Tabelle 21: Verwaltete Einheiten der Bgld. GBV .....	110
Tabelle 22: Statusberichte .....	113
Tabelle 23: Vergleich Statusbericht zu den Revisionsberichten 2018 .....	114

## Glossar

Eine **Annuität** ist die von Zinssatz und Laufzeit abhängige jährliche Zahlungsgröße. Dadurch wird ein anfänglicher Kreditbetrag während der Darlehenslaufzeit einschließlich Zinsen getilgt.

**Betreubares Wohnen** ist eine Wohnform die in Zusammenhang mit Wohnheimen steht. Die Wohnnutzfläche darf dabei eine bestimmte Größe nicht überschreiten (z.B. für eine Person maximal 51 m<sup>2</sup>). Ab zehn Wohneinheiten ist verpflichtend ein Gemeinschaftsraum im Ausmaß von 45 m<sup>2</sup> zu errichten.

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

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

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

Der **Gemeinnützige Wohnbau** umfasst die Errichtung und Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen sowie Wohnheimen.

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

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

**Ist-Einnahmen** und **Ist-Ausgaben** stellen in der kameralen Buchführung kassenwirksame Einnahmen und Ausgaben bzw. Geldbestände dar. Sie bedeuten die Begleichung oder Abstattung einer Forderung oder Verbindlichkeit.

Unter **Junges Wohnen** (auch Starterwohnungen genannt) sind reine Mietwohnungen zu verstehen, bei denen sowohl die Wohnnutzfläche (maximal 55 m<sup>2</sup>) als auch die Nettomiete festgelegt sind. Letztere darf den Betrag von 5 Euro pro m<sup>2</sup>, angepasst an den Verbraucherpreisindex, nicht übersteigen.

Der **Mikrozensus** ist eine statistische Erhebungsmethode. Im Gegensatz zur Volkszählung sind hierbei nur ausgewählte Haushalte beteiligt, welche die Grundgesamtheit gleichmäßig abbilden. Der Mikrozensus dient dazu, die im Rahmen von umfassenden Volkszählungen erhobenen Daten in kurzen Zeitabständen zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

**Reihenhäuser** sind höchstens zweigeschossige, mit Keller dreigeschossige Wohnhäuser mit mindestens drei unabhängig voneinander und nur von außen begehbaren Wohnungen, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden. Zusätzlich muss die Begründung von Eigentum möglich sein.

**Soll-Einnahmen** und **Soll-Ausgaben** in der kameralen Buchführung sind die Verrechnung von Einnahmen und Ausgaben ohne kassenmäßigen Vollzug. Sie stellen fällige Forderungen und Verbindlichkeiten dar.

Eine **Verwaltungseigentumsgemeinschaft** besteht aus den einzelnen Wohnungseigentümern. Diese haben Aufgaben bezüglich der allgemeinen Teile der Liegenschaft gemeinschaftlich zu erfüllen. Dazu zählen u.a. die Durchführung von Reparaturen oder die Bestellung einer Hausverwaltung.

Die **Wohnbaurate** zeigt die im Jahresdurchschnitt fertiggestellten Wohnungen gemessen an der Bevölkerungszahl (z.B. pro 1.000 Einwohner).

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

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

Die **Wohnungsabgänge** umfassen die von den Baubehörden gemeldeten Wohnungsabbrüche.

Der **Wohnungszugang** (Netto-Zugang) ergibt sich aus den fertiggestellten Wohnungen abzüglich des Wohnungsabgangs. Die Netto-Zugangsrage spiegelt den jahresdurchschnittlichen Netto-Zugang gemessen an der Bevölkerungszahl wider.

## Vorlage an den Landtag

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

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

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

## Darstellung der Prüfungsergebnisse

Das Prüfungsergebnis ist in thematische Abschnitte (z.B. **AUSGANGSLAGE**) und Unterabschnitte (z.B. **1 Wohnungsbestand**) gegliedert. Diese beinhalten die jeweils überprüften Faktenkreise. Den **Endziffern** der Unterabschnitte ist dabei folgende Bedeutung zugeordnet:

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

Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

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

## Zusammenfassung

(1) Der BLRH überprüfte die Förderung und Aufsicht des Landes Burgenland über den Gemeinnützigen Wohnbau (**GWB**) von 2017 bis 2019. Die Förderungen konnte das Land Burgenland auf Grundlage des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes etwa in Form von Förderdarlehen, Zins- oder Annuitätenzuschüssen sowie Wohnbeihilfen gewähren.

(2) In den überprüften drei Jahren genehmigte die Bgld. Landesregierung 292 Förderdarlehen in Höhe von rd. 133,6 Mio. Euro. Davon dienten rd. 94 Prozent der Finanzierung von Neubauten. Die übrigen 6 Prozent waren für Sanierungsprojekte vorgesehen.

Mit rd. 132,34 Mio. Euro sicherte die Bgld. Landesregierung rd. 99 Prozent der beschlossenen Förderdarlehen den vier Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Sitz im Burgenland (**Bgld. GBV**) zu.

(3) Die Finanzabteilung des Landes Burgenland agierte zugleich als Förderstelle und als Aufsichtsbehörde für die Bgld. GBV. Abteilungsintern bestand keine organisatorische Trennung zwischen der Fördermittelvergabe und der wirtschaftlichen sowie technischen Kontrolle über die Fördermittelverwendung. Der BLRH erkannte in dieser Aufgabenbündelung das Risiko von Interessenkonflikten. Er sah dies insbesondere im Zusammenhang mit der Prüfung der Förderkriterien, der Kosten- sowie der Bauplanung einerseits und der Auszahlung der Förderdarlehen nach Baufortschritt andererseits kritisch.

(4) Der BLRH beanstandete, dass für den GWB keine verbindliche Förderstrategie mit messbaren Zielwerten vorlag. Ferner fehlten bedarfsorientierte Förderprogramme zur Festlegung der Bau- und Förderleistung unter Berücksichtigung der Wohnungsleerstände. Ebenso wenig verfügte die zuständige Finanzabteilung über verlässliche Analysen über den Wohnungsbestand, den Wohnungsbedarf und die Auslastung bestehender Wohnobjekte. Angesichts fehlender Zielvorgaben und einer verlässlichen Datenstruktur konnten daher weder das Land Burgenland als Fördergeber noch der BLRH die Wirksamkeit der Förderungen abschließend beurteilen.

(5) Die fehlenden Förderprogramme bewirkten, dass das Land Burgenland über die Vergabe von Förderdarlehen an die Bgld. GBV nur bedingt Einfluss auf relevante Faktoren ihrer Bautätigkeit nehmen konnte. Eine bedarfsorientierte Steuerung hinsichtlich Standortplanung sowie Kosten der Bauausführung konnte somit nicht gewährleistet werden.

(6) Die Förderrichtlinien des Landes Burgenland sahen fixe Fördersätze pro m<sup>2</sup> errichteter Wohnnutzfläche vor. Dieser lag etwa für neu errichtete Wohnungen bei 650 Euro pro m<sup>2</sup>. Eine Begrenzung der Gesamtbaukosten sahen die Richtlinien jedoch nicht vor. Somit waren die Fördersätze unabhängig von den Gesamtbaukosten, die beträchtlich höher sein konnten und in die Mietzinsberechnung einfließen. Der BLRH wies daher kritisch darauf hin, dass die Förderrichtlinien des Landes, in Hinblick auf die Höhe der Gesamtbaukosten und der damit verbundenen Höhe der Mieten, kein taugliches Steuerungsinstrument zur Sicherstellung leistbaren Wohnraums bzw. niedriger Mietzinsen waren.

(7) Da die Auszahlung der Förderdarlehen in mehreren Tranchen erfolgte, war die sogenannte Baufortschrittskontrolle durch das Land Burgenland ein weiteres potenzielles Steuerungsinstrument bei der Förderung der Bgld. GBV.

Im Zuge seiner Prüfung musste der BLRH jedoch feststellen, dass die Förderstelle in diesem Zusammenhang kaum Vor-Ort-Kontrollen durchführte. Die Baufortschrittskontrolle beschränkte sich stattdessen im Wesentlichen auf die Einholung und Überprüfung schriftlicher Bestätigungen über den Baufortschritt wie etwa Ausführungsbestätigung der Baufirma und Benützungsfreigabe der Baubehörde.

Zudem kritisierte der BLRH das Fehlen von verbindlichen Regelungen für die Durchführung und Dokumentation der Baufortschrittskontrolle. Er verwies in diesem Zusammenhang insbesondere auf fehlende Kontrollpläne, Kontrollübersichten, Prüfberichte sowie Prüfgutachten.

(8) Neben der Förderabwicklung war das Land Burgenland auch Aufsichtsbehörde gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Dabei war es in hohem Maße vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband (**Revisionsverband**) abhängig. Grund dafür waren insbesondere fehlende Personalressourcen in der Finanzabteilung.

Zudem kritisierte der BLRH, dass die verantwortlichen Landesbediensteten über keine fachspezifische Ausbildung (z.B. Revisorenausbildung) verfügten. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Revisionsberichten erfolgte dadurch nicht oder nur eingeschränkt.

Darüber hinaus verfügte das Land Burgenland über kein Monitoring zu den Hinweisen und Empfehlungen des Revisionsverbands, welche dieser im Rahmen seiner Jahresabschlussprüfungen der Bgld. GBV aussprach. Gleiches galt für den Umsetzungsgrad der einzelnen Maßnahmen.

(9) Um der Zielsetzung „leistbares Wohnen“ besser gerecht werden zu können, waren nach Ansicht des BLRH die Rahmenbedingungen für die Vergabe von Förderdarlehen an die Bgld. GBV treffsicherer zu gestalten und Steuerungsdefizite zu beseitigen.

Verbesserungspotenzial sah der BLRH etwa bei der inhaltlichen Gestaltung der Förderrichtlinien. Ebenso empfahl er, aufgezeigte Steuerungsdefizite durch wirksame Kontrollen bei der Planung, den Kosten, der Bauausführung sowie dem Baufortschritt zu beheben.

Bei der Vergabe von Förderdarlehen an GBV wären deren Gesamtbaukosten zu begrenzen, da diese eine direkte Auswirkung auf den Mietzins hatten. Eine Kombination der bisherigen Flächenförderung mit einer Baukostenförderung könnte nach Ansicht des BLRH positive Auswirkungen für Mieter haben.

(10) Abschließend hob der BLRH die Absicht des Landes Burgenland hervor, den Großteil der im Rahmen der Prüfung ausgesprochenen Empfehlungen umzusetzen. Von insgesamt 49 Empfehlungen seien gemäß Stellungnahme des Landes Burgenland 34 bereits in Umsetzung.

## Kenndatenfeld Förderung

Gemeinnütziger Wohnbau - Förderung im Burgenland 2017 bis 2019			
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	bis 31.08.2018: Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005 (LGBl. Nr. 1/2005 idgF.) ab 01.09.2018: Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 - Bgld. WFG 2018 (LGBl. Nr. 60/2018 idgF.)		
<b>Fördergeber</b>	Land Burgenland		
<b>Genehmigung</b>	Bgld. Landesregierung		
<b>Förderstelle</b>	Abteilung 3-Finzen, Hauptreferat Wohnbauförderung		
<b>Zugesicherte Förderungen</b>	<b>Ansuchen</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Betrag</b>
	[Anzahl]	[Anzahl]	[Euro]
Neubaudarlehen	260	2.682	125.295.664
Sanierungsdarlehen	24	334	8.177.184
Eigenmitteleinsatzdarlehen	8	-	131.246
Wohnbeihilfen	2.075	-	3.105.888
<b>Summe</b>	<b>2.367</b>	<b>3.016</b>	<b>136.709.982</b>
<b>Förderausgaben</b>	<b>Rechnungsabschluss 2017-2019</b>	<b>Betrag</b>	<b>Verteilung</b>
		[Euro]	[%]
<b>Neubau</b>		<b>124.421.127</b>	<b>95,4</b>
Darlehen an juristische Personen		891.227	0,7
Darlehen an private Bauträger		2.511	0,0
Darlehen an gemeinnützige Bauträger		120.726.801	92,5
Eigenmitteleinsatzdarlehen		158.879	0,1
Zinszuschuss für Eigenmitteleinsatzdarlehen		86	0,0
Wohnbeihilfen		2.641.623	2,0
<b>Sanierung</b>		<b>6.045.686</b>	<b>4,6</b>
Darlehen an juristische Personen		408.712	0,3
Darlehen an gemeinnützige Bauträger		3.951.200	3,0
Nichtrückzahlbare Zuschüsse		1.685.774	1,3
<b>Summe</b>		<b>130.466.813</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

## Kenndatenfeld Aufsicht

Gemeinnütziger Wohnbau - Aufsicht im Burgenland 2017 bis 2019			
<b>Gesetzliche Grundlage</b>	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG (BGBl. Nr. 139/1979 idgF.)		
<b>Aufsichtsbehörde</b>	Land Burgenland		
<b>Dienststelle</b>	Abteilung 3-Finanzen, Hauptreferat Wohnbauförderung		
<b>Gemeinnützige Bauvereinigungen</b>	<b>Firmenname</b>	<b>Firmenbuchnummer</b>	<b>Sitz</b>
	B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	79439 y	Eisenstadt
	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	125242 f	Pöttching
	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	127940 y	Eisenstadt
	Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	126479 z	Oberwart

Quelle: Land Burgenland, Firmenbuch; Darstellung: BLRH

# Feststellungen

## Rechtsgrundlagen

### 1 Wohnbauförderungsbeirat

(1) Zur Beratung der Bgld. Landesregierung in Angelegenheiten der Wohnbauförderung bestand ein Wohnbauförderungsbeirat. Dieser tagte im überprüften Zeitraum zwölfmal.

Neben Sitzungsprotokollen führte das Land Burgenland sogenannte Beiratshefte sowie tabellarische Aufzeichnungen über die Fördersummen. Der BLRH bewertete die Erstellung der Beiratshefte zur Vorbereitung der Mitglieder des Wohnbauförderungsbeirats positiv. Er beanstandete jedoch, dass diese weder mit den geführten Tabellen, noch mit den Protokollen durchgehend übereinstimmten. Somit waren beispielsweise keine durchgängigen Periodenvergleiche möglich. Dies minderte auch die Wirksamkeit dieser Unterlagen als Steuerungsinstrument. (siehe 4.2)

(2) Fünf Mitglieder des Wohnbauförderungsbeirats waren zum Zeitpunkt ihrer Bestellung im August 2015 Bürgermeister. Ein Mitglied übte eine Führungsfunktion in einer burgenländischen GBV aus. Obwohl satzungskonform, sah der BLRH dies kritisch. Insbesondere, da die betreffende GBV im überprüften Zeitraum auch Förderwerber war. In dieser parallelen Tätigkeit als Mitglied des Wohnbauförderungsbeirats einerseits und Führungskraft einer fördermittelbeziehenden GBV andererseits erkannte der BLRH einen Interessenkonflikt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Führungskraft dieser GBV an zehn der zwölf Beiratssitzungen im überprüften Zeitraum teilnahm. In all diesen behandelte der Wohnbauförderungsbeirat Förderungen an die entsprechende GBV. Stimmenthaltungen waren dabei nicht dokumentiert. (siehe 4.2)

(3) Der Wohnbauförderungsbeirat konnte gemäß Satzung vom November 2018 eine Geschäftsordnung erlassen. Diese lag bis Oktober 2020 nicht vor. (siehe 4.2)

### 2 Compliance

Im überprüften Zeitraum war der „*Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention 2017*“ die wesentliche Grundlage für den Themenbereich Compliance im Land Burgenland. Zusätzlich bestanden Regelungen zum Verbot der Geschenk- und Vorteilsannahme, zu Nebenbeschäftigungen sowie zum Verwaltungssponsoring.

Im September 2019 beschloss die Bgld. Landesregierung, ein Compliance-Management-System einzuführen. Die Implementierung soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Ein entsprechendes Konzept vom Oktober 2019 sah Maßnahmen in den Bereichen Compliance-Kultur, Organisation, Kommunikation, Schulungen, Regelungen und Risikoanalyse vor.

Der BLRH bemängelte jedoch, dass weder der Verhaltenskodex noch das Konzept für das Compliance-Management-System besonders korruptionsgefährdete Bereiche definierten. Zu diesen besonders korruptionsgefährdeten Verwaltungsaufgaben zählte unter anderem der Förderbereich. Ebenso wenig bestanden ergänzende bzw. konkrete Maßnahmen zu diesen Bereichen. (siehe 9.2)

## Förderrichtlinien

### **3 Einkommen**

(1) Die Förderrichtlinien sahen je Haushaltsgröße ein höchstzulässiges Jahresnettoeinkommen vor. Dieses stellte jene Einkommensgrenze dar, bis zu der Personen förderwürdig waren. Mit September 2018 erhöhte die Bgld. Landesregierung die Einkommensgrenzen. Den betreffenden Regierungsbeschlüssen lagen dazu allerdings keine Berechnungsgrundlagen oder statistische Erhebungen bei. (siehe 12.2)

(2) Die GBV hatten die Förderwürdigkeit ihrer Mieter vor allem hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen festzustellen. Dies erfolgte primär anhand von Gehalts- bzw. Einkommensnachweisen. In diesem Zusammenhang führte das Land Burgenland auch stichprobenartige Überprüfungen der GBV durch. Die konkreten Prüfungshandlungen der GBV waren nicht formalisiert. (siehe 12.2)

### **4 Baukostenobergrenze**

Die Förderhöhe war durch die Festlegung einer maximal förderbaren Wohnnutzfläche und fixe Fördersätze begrenzt. Eine ausdrückliche Baukostenobergrenze oder -beschränkung enthielten die Förderrichtlinien nicht. Die Baukosten nahmen jedoch wesentlichen Einfluss auf die Höhe der vorgeschriebenen Mieten.

Im Vergleich dazu verfügten etwa die Länder Wien und Oberösterreich über Bestimmungen zur Baukostenbegrenzung. Das Land Wien definierte eine Baukostenobergrenze pro m<sup>2</sup>. Das Land Oberösterreich begrenzte die monatlichen Finanzierungskosten aus den Baukosten. Darüber hinaus regelte es auch Maßnahmen für den Fall der Überschreitung dieser Kostengrenzen. (siehe 13.2)

### **5 Fördersätze**

Die Fördersätze beruhten auf einem zweistufigen System. Dieses sah neben einer Basisförderung die Möglichkeit vor, zusätzlich Bonusbeträge zu beantragen. Letztere gewährte das Land Burgenland unter anderem für bodenverbrauchssparendes oder barrierefreies Bauen.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die Bemessungsgrundlagen und -kriterien der einzelnen Fördersätze nicht dokumentiert waren. Den Regierungsbeschlüssen zu den Förderrichtlinien waren solche nicht zu entnehmen bzw. beigefügt. (siehe 14.2)

### **6 Darlehensbedingungen**

Wie der BLRH kritisch feststellte, lagen den Regierungsbeschlüssen vom Dezember 2018 über die Förderrichtlinien keine umfassenden Analysen zu den Darlehensbedingungen bei. Er zählte dazu insbesondere Opportunitätskostenrechnungen, Prognoserechnungen über die Auswirkungen auf den Landeshaushalt sowie Fremdvergleiche zu den Kreditzinssätzen von Kreditinstituten. Letztere waren für den Bauträger bzw. die Inanspruchnahme und damit die Wirksamkeit der Förderungen entscheidend. (siehe 15.2)

## Organisation

### **7 Finanzabteilung**

(1) Die Aufgaben der Wohnbauförderung waren im Bgld. Wohnbauförderungsgesetz (**WFG**) und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (**WGG**) normiert. Bei den GBV mit Sitz im Burgenland fungierte das Land, konkret das Hauptreferat Wohnbauförderung in der Finanzabteilung, als Förderstelle und Aufsichtsbehörde zugleich.

Als Förderstelle war es insbesondere für die Antragsprüfung, die Vergabe und Auszahlung der Fördermittel sowie die Überprüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Förderungen verantwortlich. In ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde hatte die Wohnbauförderung vor allem die Einhaltung des WGG zu gewährleisten.

Diese Aufgabenbündelung glich zumindest in Teilbereichen einer Selbstkontrolle und umfasste das Risiko möglicher Interessenkonflikte bei der Aufgabenerfüllung.

Der BLRH kritisierte dies und sah dadurch die Wirksamkeit der Aufsicht gefährdet. (siehe 19.2)

(2) Für den überprüften Zeitraum lagen keine durchgängigen Stellenbeschreibungen für die Bediensteten der Wohnbauförderung vor. Zudem waren nicht alle Stellenbeschreibungen nachvollziehbar datiert. Der BLRH wies darauf hin, dass die Stellenbeschreibung eine verbindliche schriftliche Festlegung der organisatorischen Eingliederung der Stelle in eine Organisationseinheit darstellte. Insofern bildete diese insbesondere ein wesentliches Kontroll- und Steuerungsinstrument. (siehe 19.2)

(3) Die vom Land Burgenland geplante Umstrukturierung und personelle Aufstockung der Wohnbauförderung sah der BLRH grundsätzlich positiv. Bis Oktober 2020 war diese allerdings nicht umgesetzt. (siehe 19.2)

## Förderung

### **8 Förderziele, Förderstrategie**

(1) Eine verbindliche Förderstrategie für den GWB mit messbaren Zielwerten war nicht vorhanden. Diese war jedoch Voraussetzung für die wirksame Zielsteuerung bzw. Treffsicherheit der Förderung. Der BLRH befürwortete daher die Absicht der Bgld. Landesregierung, in der XXII. Gesetzgebungsperiode, eine Strategie für den sozialen Wohnbau zu erstellen. (siehe 20.2)

(2) Umfassende Bedarfs-, Status Quo- und Wirkungsanalysen zum GWB im Burgenland waren nicht vorhanden. Dazu zählten v.a. die Bedarfserhebung, -deckung, Wohnungsleerstände, Beschäftigungseffekte, Leistbarkeit sowie die budgetären Auswirkungen. Angesichts der fehlenden Förderziele und Förderstrategie konnten weder die geprüfte Stelle noch der BLRH die Wirksamkeit der GWB-Förderungen beurteilen. (siehe 20.2)

### **9 Förderprogramme**

Bedarfsorientierte Förder- bzw. Wohnbauprogramme für den GWB erstellte das Land Burgenland nicht. Insbesondere fehlte eine verbindliche Festlegung der jährlichen Bau- und Förderleistung mit den zu schaffenden Wohneinheiten. Das WFG und die Förderrichtlinien sahen dementsprechende Programme nicht vor.

Voraussetzung für die Förderung war ein Antrag bei der Förderstelle. Fehlende strategische Vorgaben wie beispielsweise Förderprogramme bewirkten jedoch, dass das Land Burgenland über die Vergabe von Förderdarlehen an die Bgld. GBV nur bedingt Einfluss auf relevante Faktoren ihrer Bautätigkeit nehmen konnte. Die bestehende Fördersystematik war insbesondere nicht geeignet, steuernd auf Standort und Umfang der Bau- bzw. Sanierungstätigkeit im GWB einzuwirken. Die Festlegung dieser Faktoren oblag nicht dem Land Burgenland als Fördergeber, sondern den Förderwerbern und somit insbesondere den vier burgenländischen GBV.

Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang beispielhaft auf die gesetzlich normierten Wohnbauprogramme im Land Oberösterreich. (siehe 21.2)

## 10 Förderprozess

(1) Den Förderprozess bildete das Land Burgenland mit dem Sollprozess Mehrgeschosswohnbau ab. Dessen Erstellung, Genehmigung und Bearbeitungsstand waren jedoch nicht dokumentiert.

Der Sollprozess bildete zudem im Wesentlichen nur den Förderprozess von der Antragstellung bis zur Endabrechnung durch die Förderstelle ab. Weitere wichtige Prozesse wie Darlehensauszahlung und Darlehensrückführung waren nicht dargestellt. Gleiches galt für die Prüfungs-, Neben- und Hilfsprozesse. Ebenso wenig lagen detaillierte Prozessbeschreibungen vor. Diese erstellte das Land Burgenland allerdings anlässlich der gegenständlichen Prüfung. (siehe 22.2)

(2) Der Sollprozess Mehrgeschosswohnbau sah die rechtliche und technische Prüfung der Förderanträge sowie die Baukosten- und Baufortschrittskontrolle vor. Die konkreten Prüfungsprozesse und Prüfungstätigkeiten waren jedoch weder detailliert dargestellt noch verschriftlicht. So fehlten etwa standardisierte Beschreibungen der konkreten Prüfungsabläufe, Ablaufdiagramme, Prüfungsschecklisten und Fragenkataloge. Diese waren Voraussetzung für einen transparenten und stabilen Förderprozess.

Zwar verfügte das Land Burgenland über Standards zur Bearbeitung von Förderansuchen. Diese stammten allerdings vom Juni 2012 und waren weder dem Sollprozess noch der Prozessbeschreibung eindeutig zuordenbar. Eine laufende Anpassung an die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen war nicht dokumentiert. (siehe 22.2)

(3) Der Sollprozess Mehrgeschosswohnbau stimmte mit den Handlungsaktivitäten im Elektronischen Akt der Wohnbauförderung (**ELAK**) nicht vollständig überein. Dazu gehörte beispielweise die Information der GBV über eine etwaige Änderung des Finanzierungsplans, die allerdings im Sollprozess bzw. in der zugehörigen Prozessbeschreibung nicht abgebildet war. (siehe 22.2)

(4) Die Interne Revision des Landes Burgenland nahm im überprüften Zeitraum keine Überprüfung der Wohnbauförderung vor. (siehe 22.2)

## 11 Baukostenkontrolle

(1) Das Land Burgenland war gemäß Förderrichtlinien ausdrücklich dazu berechtigt, die Bauausführung, die bestimmungsgemäße Verwendung und die ordnungsgemäße Erhaltung der Förderobjekte auf die gesamte Dauer der Förderung durch stichprobenweise Überprüfungen zu überwachen. (siehe 23.2)

(2) Das Land Burgenland verfügte jedoch über keine Regelungen zur konkreten Durchführung und Dokumentation der Baukostenkontrolle (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien). Zudem waren die Prüfungsprozesse und Prüfungshandlungen nicht formalisiert. Ebenso fehlten spezifische Compliance-Vorschriften in Verbindung mit der Baukostenkontrolle.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland keine umfassende Baukostenkontrolle vornahm. Es erfolgten lediglich Plausibilitätsprüfungen der von den Förderwerbern vorgelegten Kostenschätzungen und Endabrechnungen. Verbindliche Regelungen über Umfang, Inhalt und Dokumentation dieser Plausibilitätsprüfungen bestanden nicht. Ebenso wenig waren Vor-Ort-Rechnungskontrollen unter Einsichtnahme in Originalbelege dokumentiert.

Bei den eingesehenen Förderakten lagen Kostenschätzungen und Endabrechnungen vor, deren Überprüfung im ELAK zwar protokolliert war. Die konkreten Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen der zuständigen Bediensteten waren jedoch nicht dokumentiert. Eine Nachvollziehbarkeit der Baukostenkontrolle war dadurch weder für die geprüfte Stelle noch für den BLRH möglich. Diesbezüglich fehlten entsprechende Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten.

Vor diesem Hintergrund sah der BLRH die vom Land Burgenland angestrebte Schaffung leistbaren Wohnraums im bestehenden Fördersystem nicht nachhaltig sichergestellt. Er wies darauf hin, dass die tatsächlichen Baukosten in die Mietzinsberechnung einfließen und letztlich vom Mieter zu tragen waren. (siehe 9.2, 22.2 und 23.2)

## **12 Baufortschrittskontrolle**

Über die Vor-Ort-Kontrollen der Förderobjekte lagen weder Kontrollpläne noch Kontrollübersichten vor. Analysen über geplante und tatsächlich durchgeführte Vor-Ort-Kontrollen waren daher nicht möglich. Ebenso wenig bestanden Regelungen für die konkrete Durchführung und Dokumentation der Kontrollen (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien).

Ferner kritisierte der BLRH, dass das Land Burgenland keine durchgängigen Vor-Ort-Kontrollen des Baufortschritts durchführte. Diese waren nicht verpflichtend und fanden nur stichprobenartig bzw. anlassbezogen statt. Die Dokumentation durchgeführter Vor-Ort-Kontrollen wies keinen einheitlichen Standard auf. Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten lagen nicht bzw. nur vereinzelt vor. (siehe 22.2, 23.2 und 24.2)

## **13 Zugesicherte Förderdarlehen**

(1) Die Bgld. Landesregierung bewilligte im überprüften Zeitraum 292 Förderdarlehen in Höhe von rd. 133,6 Mio. Euro. Davon waren rd. 125,3 Mio. Euro (rd. 94 Prozent) Neubaudarlehen und rd. 8,18 Mio. Euro (rd. 6 Prozent) Sanierungsdarlehen.

Von den zugesicherten Förderdarlehen entfielen zudem rd. 132,34 Mio. Euro (rd. 99 Prozent) auf vier GBV mit Sitz im Burgenland. Die restlichen Fördermittel von rd. 1,26 Mio. Euro erhielten andere juristische und natürliche Personen. (siehe 25.2)

(2) Die Genehmigung der Förderungen basierte auf Beschlüssen des Wohnbauförderungsbeirats und Auszahlungsplänen in Form sogenannter Tranchenlisten. Die Sitzungsprotokolle des Wohnbauförderungsbeirats waren den Regierungsbeschlüssen jedoch nicht beigelegt. Die Tranchenlisten waren zudem uneinheitlich und zum Teil unvollständig bzw. nicht lesbar.

Der BLRH wies darauf hin, dass die Beschlüsse des Wohnbauförderungsbeirats und die Tranchenlisten die Entscheidungsgrundlage für die Zusicherung der Fördermittel bildeten. (siehe 25.2)

(3) Die Bgld. Landesregierung genehmigte im März 2017 Neubaudarlehen von rd. 7,92 Mio. Euro. Die zugehörige Tranchenliste wies hingegen eine Darlehenssumme von rd. 8,41 Mio. Euro aus. Die Abweichung betrug rd. 487.000 Euro. Grund dafür war eine nachträgliche Projektänderung durch den Förderwerber. Der Wohnbauförderungsbeirat und die Bgld. Landesregierung genehmigten die Förderung in Höhe von 492.568 Euro im Juli 2017 gemeinsam mit 28 weiteren Ansuchen.

Der BLRH beanstandete allerdings, dass die nachträgliche Projekt- und Darlehensänderung im Genehmigungsakt nicht näher erläutert war. Abweichungen bestanden ferner zwischen den Beiratstabellen und Regierungsbeschlüssen. Auch hier fehlten entsprechende Erläuterungen. (siehe 25.2)

(4) Die Bgld. Landesregierung bewilligte die mit der Darlehenszusicherung verbundenen Förderausgaben. Die aus den Darlehensrückführungen resultierenden Einnahmen im Landeshaushalt waren in den betreffenden Sitzungsakten bzw. Regierungsbeschlüssen jedoch nicht berücksichtigt.

Nach Ansicht des BLRH sollten die Genehmigungsakte die gesamten Auswirkungen auf den Landeshaushalt nachvollziehbar darstellen. Er sah dies nicht nur unter dem Aspekt der Transparenz, sondern vor allem zwecks wirksamer Liquiditätsplanung.

In diesem Zusammenhang erachtete der BLRH auch eine Präzisierung der Verordnungsbestimmungen gemäß § 2 Abs. 1 Z 21 Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung erforderlich. Eine Aktualisierung wäre zudem auf Grund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen des Bgld. WFG 2018 erforderlich gewesen. (siehe 25.2)

(5) Der BLRH vermisste ferner eine durchgängige Förderstruktur im GWB. Er verwies in diesem Zusammenhang auf unterschiedliche Begrifflichkeiten bzw. Differenzierungen in den Regierungsbeschlüssen, Beiratstabellen und vorgelegten Unterlagen. (siehe 25.2)

(6) Ferner verwies der BLRH auf Abweichungen zwischen den Beiratstabellen und den Regierungsbeschlüssen um rd. 0,91 Mio. Euro. Die Gründe für diese Unterschiede waren nicht näher erläutert. (siehe 25.2)

## **14 Landeshaushalt**

(1) Für die Darstellung des GWB im Landeshaushalt bestanden keine spezifischen Regelungen. Das Land Burgenland gab dazu im Rahmen der gegenständlichen Prüfung elf ausgaben- und zwölf einnahmenseitige Voranschlagsstellen bekannt. (siehe 26.2)

(2) Das Land Burgenland verausgabte im überprüften Zeitraum für die GWB-Förderung rd. 130,47 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 124,78 Mio. Euro auf Förderdarlehen der GBV. Dieser Betrag entsprach rd. 96 Prozent der verbuchten GWB-Ausgaben. Im Vergleich dazu betragen die Darlehensausgaben an natürliche Personen für Eigenheime und Wohnungsankauf rd. 30,4 Mio. Euro. (siehe 26.2)

(3) Die im Rechnungsabschluss unter der Voranschlagsstelle 2/482010/8200 und Voranschlagsstelle 2/483010/8200 ausgewiesenen Darlehenszinsen waren nicht näher aufgeschlüsselt. Eine Differenzierung nach Förderwerber fand nicht statt. Der BLRH betrachtete dies v.a. unter den Aspekten der Transparenz, des besseren Überblicks sowie effizienteren Liquiditätssteuerung. (siehe 26.2)

(4) Wie der BLRH weiters beanstandete, führte das Land Burgenland zudem keine Nachweise über die konkrete Umsetzung der Regierungsbeschlüsse zu den Förderdarlehen. Die vorhandenen Listen ließen derartige Analysen nicht zu. In welchem Ausmaß die genehmigten Beträge im Voranschlag und Rechnungsabschluss Berücksichtigung fanden, konnte der BLRH nicht beurteilen. (siehe 26.2)

(5) Unter der Voranschlagsstelle 2/482010/2431 und Voranschlagsstelle 2/483010/2446 waren auch Einnahmen von zumindest zwei nicht gemeinnützigen Bauträgern von rd. 0,55 Mio. Euro verbucht. Dies obwohl dafür andere Voranschlagsstellen vorgesehen waren. (siehe 26.2)

(6) Der BLRH verwies auf Abweichungen zwischen den Zahlungsnachweisen und den Rechnungsabschlussdaten bei den GBV-Förderungen. Diese betragen ausgabenseitig rd. 2,71 Mio. Euro und einnahmenseitig rd. 27,14 Mio. Euro. (siehe 26.2)

(7) Die Rechnungsabschlüsse 2017 bis 2019 wiesen die sogenannten noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen und -schulden aus. Diese beinhalteten unter anderem Forderungen und Darlehenszusicherungen gemäß WFG und Wohnhaussanierungsgesetz von bis zu rd. 1,07 Mrd. Euro.

In welchem Ausmaß die im überprüften Zeitraum zugesicherten Förderdarlehen in den noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen/-schulden abgebildet waren, konnte der BLRH nicht nachvollziehen. Er kritisierte in diesem Zusammenhang, dass keine entsprechenden Nachweise vorlagen (z.B. Forderungs-, Verbindlichkeitsspiegel). (siehe 26.2)

## 15 Wohnbeihilfen

Das Land Burgenland verausgabte von 2017 bis 2019 für Wohnbeihilfen rd. 2,64 Mio. Euro. Die jährlichen Ausgaben stiegen von rd. 0,72 Mio. Euro auf rd. 1,13 Mio. Euro (rd. 57 Prozent). Der BLRH bemängelte angesichts dieser dynamischen Entwicklung, dass keine näheren Untersuchungen oder Analysen über die Ursachen vorlagen. (siehe 27.2)

## 16 Wohnbaustatistiken

Das Land Burgenland führte Wohnbaustatistiken wie die Förderstatistik 2000 bis 2018, Statistik-Jahrbücher und Jahresberichte.

Die Wohnbaustatistiken waren unterschiedlich aufgebaut und nur bedingt miteinander vergleichbar. Direkte Überleitungen zu den Genehmigungsakten waren nicht möglich. Es bestanden begriffliche, strukturelle und zahlenmäßige Unterschiede. Weiters referenzierten die Wohnbaustatistiken auf das WFG 2005. Dies obwohl mit September 2018 das WFG 2018 galt.

Zudem beanstandete der BLRH, dass die Wohnbaustatistiken keine Informationen über die tatsächlich ausbezahlten Wohnbauförderungen und die Darlehensrückflüsse enthielten. Eine direkte Überleitung zum Voranschlag und Rechnungsabschluss war ebenso wenig möglich. (siehe 28.2)

## **17 Überprüfung der Förderbedingungen**

Die GBV durften nur unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden. Insbesondere mussten GBV die Bestimmungen des WGG einhalten. Dies betraf zum Beispiel die Mietzinsbildung bzw. -erhöhung oder die Eigentumsübertragung. Das Land Burgenland nahm bei den GBV keine Überprüfung der Einhaltung der WGG-spezifischen Förderbedingungen vor. Dies betraf vor allem die Entgeltbemessung für die Wohnungsüberlassung, die Eigentumsübertragung, die Mietzinsbildung und Mietzins-erhöhung. Das Land Burgenland verwies in diesem Zusammenhang auf den Revisionsverband. (siehe 29.2)

## **18 Effizienzstudie**

Im November 2018 veröffentlichte ein Wirtschaftsforschungsinstitut eine Effizienzstudie. Diese untersuchte Effizienzpotenziale des öffentlichen Sektors im Zuständigkeitsbereich der Bundesländer und Gemeinden.

Die Effizienzstudie umfasste auch die Wohnbauförderung. Diesbezüglich identifizierte die Effizienzstudie ein österreichweites Effizienzpotenzial von rd. 590 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 435 Mio. Euro auf die Neubauförderung und rd. 155 Mio. Euro auf die Sanierungsförderung. Am effizientesten stufte die Studie in beiden Förderbereichen das Land Oberösterreich ein.

Dem Land Burgenland war die Effizienzstudie nicht bekannt. Maßnahmen zur Effizienzsteigerung leitete es nicht ein. (siehe 30.2)

## **19 Investitionszuschüsse**

Das Land Burgenland leistete an eine GBV ab dem Jahr 2005 jährliche Investitionszuschüsse von rd. 5.000 Euro bis rd. 13.000 Euro. Gemäß den Rechnungsabschlüssen 2005 bis 2019 verausgabte das Land Burgenland dafür rd. 136.300 Euro.

Die Investitionszuschüsse dienten zur Finanzierung eines Bauvorhabens zur Unterbringung von Arbeitnehmern eines Industriebetriebs. Dafür nahm die GBV im Jahr 2005 ein Darlehen von rd. 174.400 Euro mit einer Laufzeit von 22,5 Jahren auf. Die Investitionszuschüsse des Landes Burgenland entsprachen dem jährlichen Annuitätendienst.

Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass kein Förderakt vorgelegt werden konnte. Nach Auskunft des Landes entfernte es die relevanten Unterlagen durch Skartierung aus seinem Aktenbestand. Dazu zählten vor allem der maßgebliche Sitzungsakt der Finanzabteilung und Regierungsbeschluss vom Juli 2005 samt Finanzierungsunterlagen. Ebenso wenig lagen Förder-, Darlehensverträge sowie Projektunterlagen für das Bauvorhaben vor. Die Dokumentation war auf die Förderansuchen der GBV und die Zahlungsnachweise des Bankinstituts beschränkt.

In diesem Zusammenhang beanstandete der BLRH, dass die zuständige Förderstelle des Landes Burgenland über keine spezifischen Förderrichtlinien für derartige Investitionszuschüsse verfügte.

Der BLRH wies ferner darauf hin, dass die Darlehenslaufzeit 22,5 Jahre beträgt und von weiteren Förderansuchen der GBV bzw. Investitionszuschüssen bis zum Jahr 2028 auszugehen ist. Mit Stand Dezember 2019 betrug der Darlehensrest rd. 69.800 Euro. (siehe 31.2)

## Aufsicht

### **20 Revisionsberichte**

(1) Das Land Burgenland agierte nicht nur als Förderstelle, sondern auch als Aufsichtsbehörde gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Parallel zur Aufsichtsrolle des Landes führte der Revisionsverband regelmäßig gesetzliche Prüfungen gem. § 5 und 28 WGG durch. Am Ende dieser Jahresabschlussprüfungen des Revisionsverbands führte dieser Schlussbesprechungen durch und lud dazu auch Vertreter des Landes ein. Dennoch waren nicht bei allen Schlussbesprechungen Vertreter des Landes Burgenland anwesend. Ebenso wenig führte das Land Burgenland interne Protokolle über diese Besprechungen. (siehe 33.2)

(2) Zudem verfügte das Land Burgenland über kein Monitoring hinsichtlich der Hinweise und Empfehlungen des Revisionsverbands sowie deren Umsetzung. Gleiches galt für die eingeleiteten Maßnahmen. Dadurch waren weder eine Maßnahmenverfolgung noch Ursachen- und Wirkungsanalysen möglich.

Der BLRH schloss daraus auf Defizite im IKS- und Aufsichtsverständnis der Behörde, weshalb er einmal mehr die Wirksamkeit der GBV-Aufsicht durch das Land in Frage stellte. (siehe 33.2)

(3) Der BLRH beanstandete die lückenhafte Dokumentation der Weiterleitung der Revisionsberichte an den Wohnbaureferenten durch die Finanzabteilung. Dies betraf zumindest einen Revisionsbericht für das Geschäftsjahr 2016 und vier Revisionsberichte für das Geschäftsjahr 2018. (siehe 33.2)

(4) Die Revisionsberichte zu zwei Bgld. GBV verwiesen auch auf zusätzliche Berichte gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 in Verbindung mit § 24 c Abs. 6 Z 2 Genossenschaftsgesetz. Dabei handelte es sich um Berichte des Revisionsverbands an den Prüfungsausschuss über die jeweilige Jahresabschlussprüfung. Der BLRH stellte kritisch fest, dass das Land Burgenland diese Berichte nicht vorlegen konnte bzw. diese erst im Rahmen der gegenständlichen Prüfung bei den GBV anforderte. (siehe 33.2)

## 21 Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Das Land Burgenland führte im überprüften Zeitraum keine selbstständigen Prüfungen der GBV durch (z.B. Querschnittsprüfungen). Ebenso wenig fand eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Prüfberichten des Revisionsverbands statt. Dies war insbesondere auf die fehlenden Personalressourcen zurückzuführen. Das Land Burgenland war daher in hohem Maße von der Expertise des Revisionsverbands abhängig. (siehe 34.2)

(2) Das Land Burgenland verfügte zudem über keine umfassende Information zu Wohnungsleerständen der Bgld. GBV. (siehe 34.2)

## 22 Externe Evaluierungen

Das Land Burgenland verausgabte für externe bzw. vor endgültigem Abschluss eingestellte Evaluierungen der vier Bgld. GBV zumindest 79.700 Euro. Zu diesen Ausgaben konnte das Land Burgenland keinen quantifizierbaren Nutzen nachweisen. Der BLRH betrachtete diese Ausgaben daher als verlorenen Aufwand. (siehe 35.2)

## 23 Statusberichte

(1) Gemäß § 29 Abs. 5 WGG hatten die Länder an den zuständigen Bundesminister jährlich über ihre Tätigkeit als Aufsichtsbehörde einen sogenannten Statusbericht zu übermitteln.

Das Land Burgenland übermittelte Statusberichte für die Jahre 2017 bis 2019 an das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort.

Die Statusberichte für die Jahre 2018 und 2019 erfolgte allerdings nicht fristgerecht. (siehe 36.2)

(2) Der BLRH beanstandete weiters, dass die in den Statusberichten gemeldeten Kenndaten der vier Bgld. GBV von den Revisionsberichten abwichen. Mit Stichtag 31.12.2018 betrug die Abweichung insgesamt 2.109 Einheiten bzw. 1.157 Wohneinheiten. Die Abweichungen bzw. entsprechenden Abgrenzungen waren nicht näher erläutert. (siehe 36.2)

(3) Das Land Burgenland bewilligte im Dezember 2017 die Übertragung von Geschäftsanteilen einer Bgld. GBV. Der betreffende Bescheid gemäß § 10a Abs. 1 lit. a WGG war im Statusbericht 2017 weder angeführt noch diesem beigeschlossen. (siehe 36.2)

(4) Der BLRH kritisierte zudem, dass die Aktenführung in Verbindung mit den Statusberichten nicht der Büroordnung für die Burgenländische Landesverwaltung entsprach. (siehe 36.2)

## 24 Ausnahmegenehmigungen

Das Land Burgenland erließ im überprüften Zeitraum zumindest 56 Bescheide auf Grundlage des WGG. Davon betrafen rd. 54 Bescheide Ausnahmegenehmigungen gemäß § 7 WGG. Gegenstand dieser Ausnahmegenehmigungen waren Geschäfte von GBV, die im Rahmen „ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung“ notwendig waren und über ihren normalen Geschäftskreis hinausgingen. Beispiele hierfür waren etwa die Errichtung von Kindergärten oder Sportplätzen. Die durchschnittliche Verfahrensdauer betrug rd. 68 Arbeitstage.

Bei den Ausnahmegenehmigungen ersuchte das Land Burgenland den Revisionsverband um Äußerung. Diese Aufforderungen enthielten keine konkreten Fragestellungen an den Revisionsverband.

Der Revisionsverband äußerte sich dazu, ob und auf welcher gesetzlichen Grundlage eine Ausnahmegenehmigung erforderlich war. In rd. 77 Prozent der Fälle wies der Revisionsverband darauf hin, dass Geschäfte von GBV genehmigungsfähig sind, sofern bestimmte Voraussetzungen bestehen.

Der BLRH kritisierte allerdings, dass keine Prüfungshandlungen des Landes Burgenland zur Einhaltung dieser Voraussetzungen dokumentiert waren. Er sah dies insofern kritisch, da das Land Burgenland diese Voraussetzungen in die Begründung seiner Ausnahmegenehmigungen aufnahm. Inwiefern diese Voraussetzungen tatsächlich erfüllt waren, war jedoch nicht nachvollziehbar.

Vor dem Hintergrund dieser Defizite anerkannte der BLRH jedoch, dass das Land Burgenland im Jahr 2020 eine Verfahrensanweisung für die Beurteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 7 Abs. 4 WGG erließ. Diese enthielt insbesondere die von den GBV vorzulegenden Unterlagen. Zudem definierte die Verfahrensanweisung die einzelnen Verfahrensschritte mit den betreffenden Bediensteten sowie die Genehmigungsvoraussetzungen. (siehe 37.2)

## Grundlagen

### Prüfungsgegenstand

Der BLRH überprüfte die Förderung und Aufsicht im Gemeinnützigen Wohnbau durch das Land Burgenland.

### Rechtliche Grundlagen

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

### Prüfungsanlass

Es lag eine Initiativprüfung gemäß § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG vor.

### Geprüfte Stelle

Geprüfte Stelle war das Land Burgenland, insbesondere das Hauptreferat Wohnbauförderung in der Abteilung 3-Finanzen.

### Prüfungsziele

(1) Schwerpunkte der Gebarungsprüfung waren die Wirksamkeit der Förderung und die Aufsicht der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch das Land Burgenland.

(2) Raumordnungspolitische, klimarelevante, soziale sowie ökologische Themen waren nicht Gegenstand der Prüfung.

(3) Die Gebarung der gemeinnützigen Bauvereinigungen war mangels gesetzlicher Befugnis von der Prüfung nicht umfasst.

### Überprüfter Zeitraum

Der überprüfte Zeitraum erstreckte sich vom 01.01.2017 bis 31.12.2019. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses überprüften Zeitraums bezog der BLRH nach Erfordernis in die Prüfungshandlungen mit ein.

### Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste folgende Prüfungshandlungen:

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

## Prüfungsablauf

(1) Der BLRH leitete die Prüfung im Februar 2020 ein. Die Sachverhaltserhebung endete im Oktober 2020.

(2) Auf Einladung des BLRH fand im November 2020 die Schlussbesprechung statt. Dabei waren Vertreter der Abteilung 3-Finzen und Landesamtsdirektion anwesend.

(3) Der BLRH übergab das vorläufige Prüfungsergebnis an den Landesamtsdirektor im Dezember 2020. Die Stellungnahmefrist gemäß § 7 Bgld. LRHG endete am 11.02.2021.

## Prüfungsbehinderung

Der BLRH stellte keine Prüfungsbehinderungen fest.

## Vollständigkeitserklärung

Der LADir gab im Jänner 2021 folgende Vollständigkeitserklärung ab:

*„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätige ich, als Landesamtsdirektor des Amtes der Burgenländischen Landesregierung, dass der Bgld. Landes-Rechnungshof sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß erhalten hat mit größtmöglicher Sorgfalt, auf der mir vorgelegten Informationen.“*

## Stellungnahme

Die Bgld. Landesregierung nahm zum vorläufigen Prüfungsergebnis Stellung. Die Stellungnahme langte beim BLRH fristgerecht am 01.02.2021 ein. Der BLRH berücksichtigte die berichtsrelevanten Aspekte in den einzelnen Unterabschnitten.

## Sonstiges

Der BLRH hob die konstruktive Zusammenarbeit mit der Abteilung 3-Finzen ausdrücklich hervor.

# Prüfungsergebnis

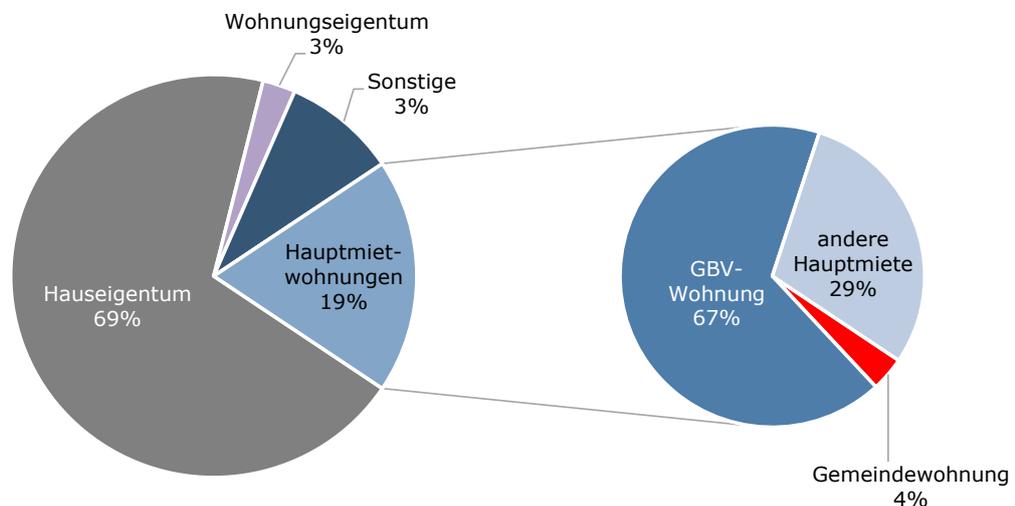
## AUSGANGSLAGE

### 1 Wohnungsbestand

1.1 (1) Gemäß Statistik Austria (Mikrozensus 2018)<sup>1</sup> bestanden im Jahr 2018 im Burgenland rd. 124.700 Hauptwohnsitzwohnungen (**Privathaushalte**)<sup>2</sup>, wovon rd. 23.500 sogenannte Hauptmietwohnungen<sup>3</sup> waren.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Verteilung der Privathaushalte nach Rechts- bzw. Eigentumsverhältnissen:

**Abbildung 1: Privathaushalte im Burgenland 2018**



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Von den Privathaushalten entfielen rd. 69 Prozent auf Hauseigentümer<sup>4</sup> und rd. 19 Prozent auf Hauptmietwohnungen. Letztere bestanden zu rd. 67 Prozent aus GBV- bzw. Genossenschaftswohnungen (**GBV-Wohnung**).<sup>5</sup> Der Anteil der Mieter einer GBV-Wohnung an den Privathaushalten betrug somit rd. 13 Prozent. Der Rest entfiel auf andere Hauptmieten, Wohnungseigentümer und sonstige Miet- bzw. Wohnverhältnisse.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Abfrage: Feber 2020.

<sup>2</sup> Im Mikrozensus entsprach die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen der Anzahl der Privathaushalte.

<sup>3</sup> Wohnungen, die von einer Privatperson oder sonstigen juristischen Person (z.B. Bank, Versicherung) besessen und vermietet wurden.

<sup>4</sup> Ein-, Zweifamilien- oder Mehrparteienhäuser.

<sup>5</sup> Vermieter bzw. Eigentümer des Mietobjekts war eine GBV bzw. Genossenschaft.

<sup>6</sup> Z.B. Gemeindewohnung bzw. Miethaus, Untermiete, Dienst- und Naturalwohnung.

(2) Nachfolgende Tabellen und die Anlage 1 veranschaulichen die Veränderung des Wohnungsbestands im Burgenland von 2014 bis 2018 sowie die Gesamtwohnbauleistung in Österreich im Jahr 2018:

**Tabelle 1: Veränderung des Wohnungsbestands im Burgenland**

	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2018
Fertiggestellte Wohnungen	2.035	2.115	1.827	2.335	1.883	10.195
Wohnungsabgang	190	201	275	224	251	1.141

Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

**Tabelle 2: Gesamtwohnbauleistung in Österreich und im Burgenland 2018**

	Österreich	Burgenland
Fertiggestellte Wohnungen	65.987	1.883
in neuen Gebäuden	53.832	1.403
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	12.155	480
Wohnbaurate je 1.000 EW	7,5	6,4
Wohnungsabgang	11.635	251
Wohnungsabgangsrate je 1.000 EW	1,3	0,9
Netto-Zugang	54.352	1.632
Netto-Zugangsrate je 1.000 EW	6,2	5,6

Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Im Jahr 2018 entstanden österreichweit rd. 66.000 Wohnungen. Der burgenländische Anteil lag mit rd. 1.900 Wohnungen bei rd. 3 Prozent.

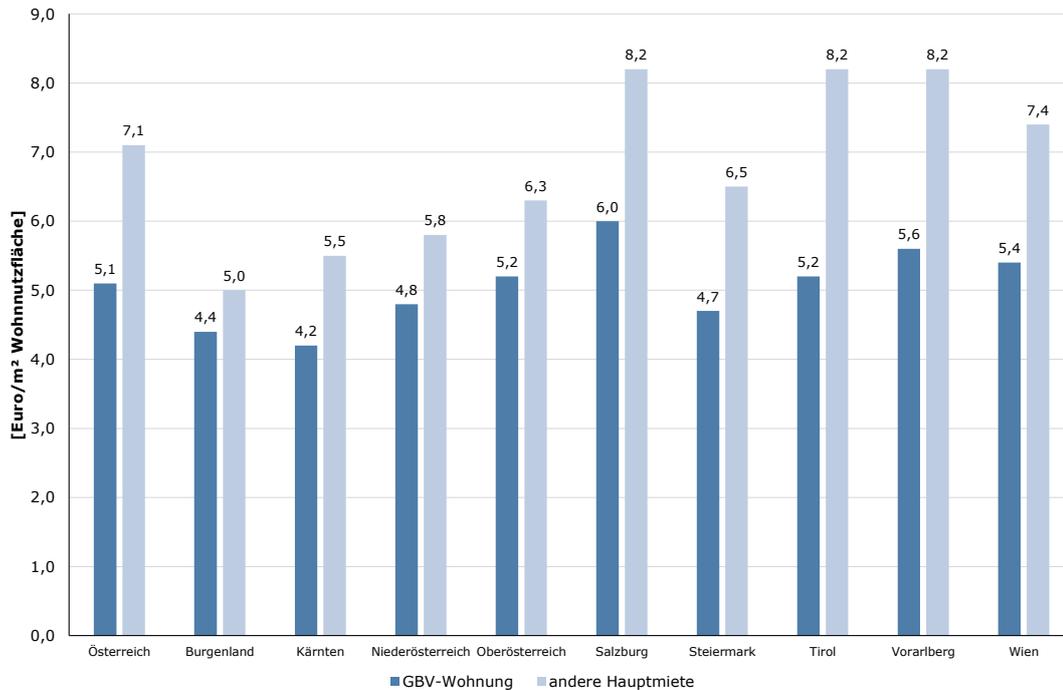
Im Vergleich dazu wurden im Jahr 2018 in Wien rd. 13.000 Wohnungen (rd. 20 Prozent), in Oberösterreich rd. 12.900 (rd. 20 Prozent) und in Niederösterreich rd. 11.400 Wohnungen (rd. 17 Prozent) fertiggestellt.

## 2 Wohnkosten

2.1 (1) Die monatlichen Wohnkosten umfassen die Nettomiete<sup>7</sup> und Betriebskosten<sup>8</sup>. Diese bilden eine relevante Information für Wohnungsmieter.

(2) Nachfolgende Abbildung vergleicht die Nettomieten in Österreich im Jahr 2018:

**Abbildung 2: Durchschnittliche Nettomieten in Hauptmietwohnungen 2018**



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Im Jahr 2018 betragen die durchschnittlichen Nettomieten in Österreich bei GBV-Wohnungen rd. 5,1 Euro pro m<sup>2</sup> und bei anderen Hauptmietwohnungen rd. 7,1 Euro pro m<sup>2</sup>. Der Preisunterschied lag bei rd. 2,0 Euro pro m<sup>2</sup> (rd. 39 Prozent).

In den Bundesländern variierten die Quadratmeterpreise bei GBV-Wohnungen von rd. 4,2 Euro in Kärnten bis rd. 6,0 Euro in Salzburg. Bei anderen Hauptmieten schwankten die Quadratmeterpreise von rd. 5,0 Euro im Burgenland bis rd. 8,2 Euro in Salzburg, Tirol und Vorarlberg. Die Preise differierten um bis zu 3,0 Euro pro m<sup>2</sup> (rd. 58 Prozent).

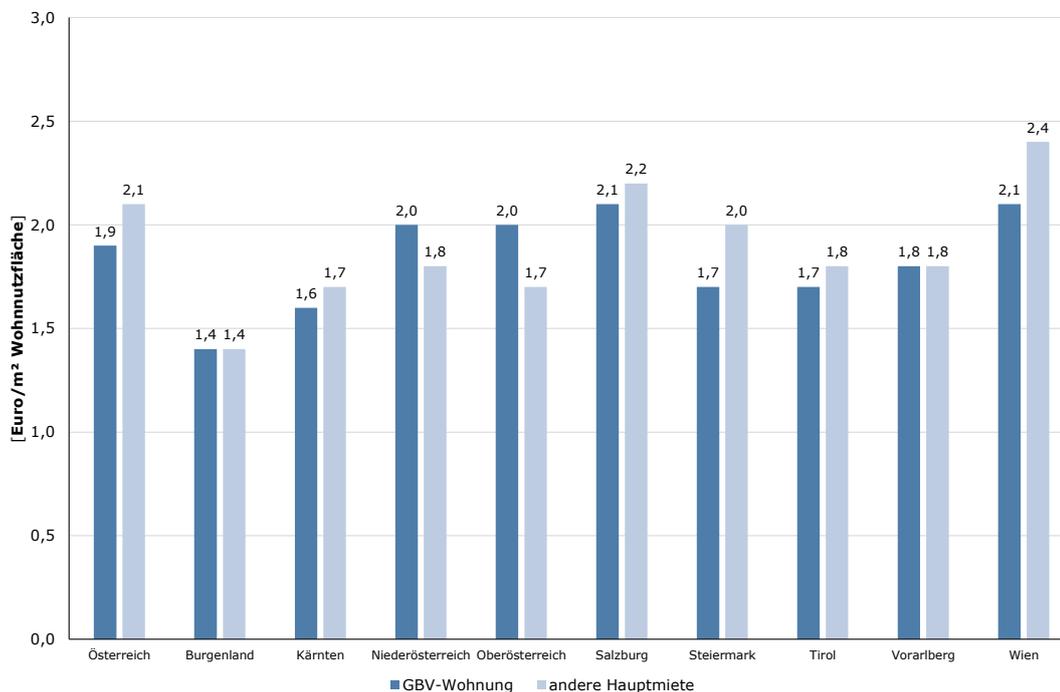
Im Burgenland hatten Mieter rd. 4,4 Euro bzw. rd. 5,0 Euro pro m<sup>2</sup> zu bezahlen. Der Preisunterschied zwischen den Nettomieten bei GBV-Wohnungen und anderen Hauptmietwohnungen betrug rd. 0,6 Euro pro m<sup>2</sup> (rd. 14 Prozent).

<sup>7</sup> Die Nettomiete beinhaltet den „reinen“ Mietzins inkl. Umsatzsteuer. Diese errechnet sich statistisch aus dem Mikrozensus anhand des Wohnungsaufwands abzüglich Betriebskosten und eventuell erhaltener Zahlungen für Heizung, Warmwasser, Garagen- und Autoabstellplätze. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungsbeiträge sowie Reparaturrücklagen enthalten, sofern diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden.

<sup>8</sup> Z.B. Wasser- und Kanalgebühren, Hausreinigung sowie Müllabfuhr.

(3) Die Betriebskosten in Österreich zeigten im Jahr 2018 folgendes Bild:

**Abbildung 3: Durchschnittliche Betriebskosten in Hauptmietwohnungen 2018**



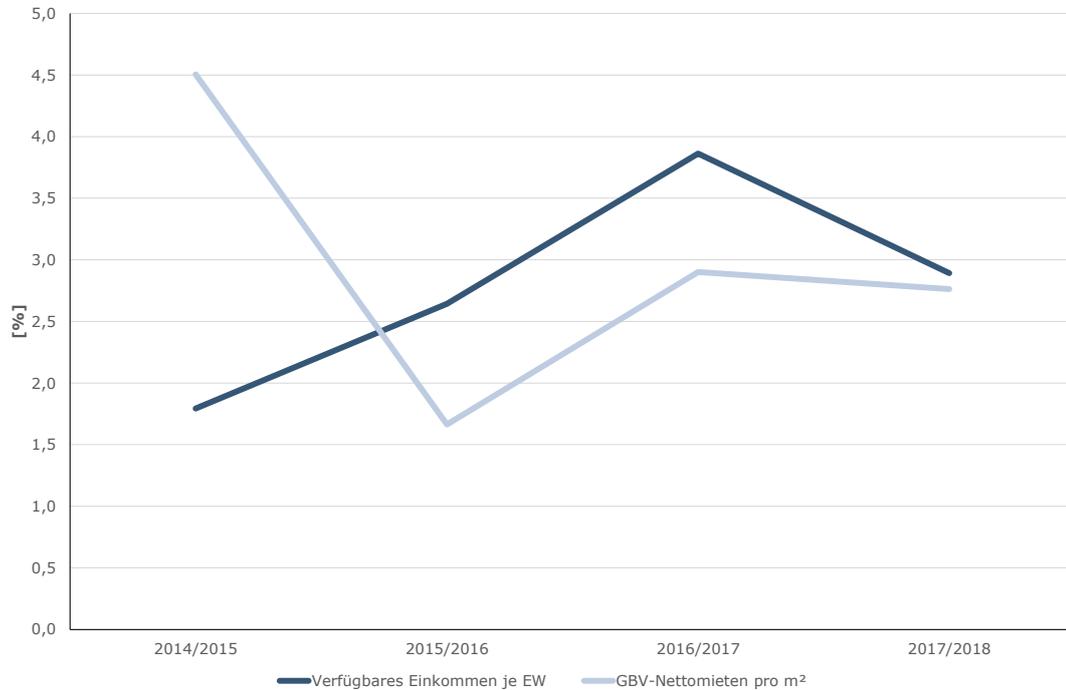
Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Österreichweit betragen die durchschnittlichen Betriebskosten im Jahr 2018 bei GBV-Wohnungen rd. 1,9 Euro pro m<sup>2</sup> und bei anderen Hauptmietwohnungen rd. 2,1 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Preisdifferenz lag bei rd. 0,2 Euro pro m<sup>2</sup> (rd. 11 Prozent). Im Burgenland waren die Betriebskosten mit jeweils rd. 1,4 Euro pro m<sup>2</sup> am niedrigsten. In den anderen Bundesländern hatten die Mieter für die Betriebskosten bis zu rd. 2,4 Euro pro m<sup>2</sup> zu bezahlen.

(4) Die Nettomieten im Burgenland betragen 2014 bei GBV-Wohnungen rd. 3,7 Euro pro m<sup>2</sup> und bei anderen Hauptmietwohnungen rd. 4,6 Euro pro m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Jahr 2014 stiegen die Nettomieten im Jahr 2018 um rd. 15 Prozent. Die Preissteigerung betrug bei GBV-Wohnungen rd. 19 Prozent und bei anderen Hauptmietwohnungen rd. 9 Prozent.

(5) Nachfolgende Abbildung zeigt die jährliche Veränderung des verfügbaren Realeinkommens je Einwohner (**EW**) und der inflationsbereinigten Nettomieten bei GBV-Wohnungen im Burgenland:

**Tabelle 3: Veränderung der Einkommen und Nettomieten im Burgenland**



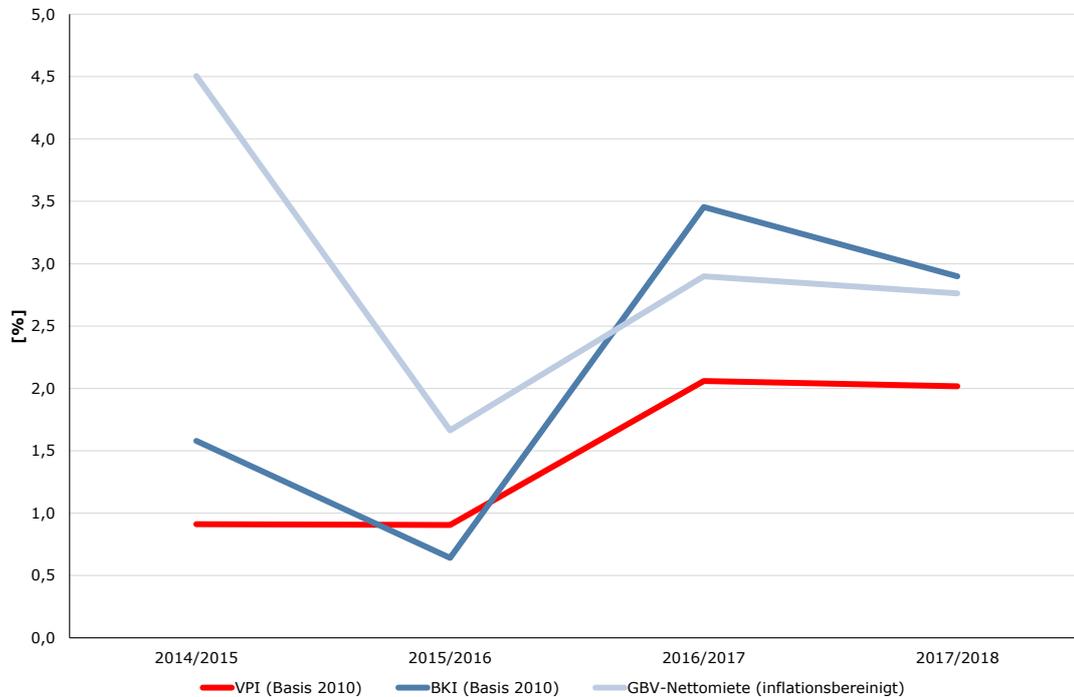
Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Von 2014 bis 2018 nahmen die verfügbaren Realeinkommen im Burgenland durchschnittlich um rd. 2,7 Prozent und die GBV-Nettomieten um rd. 2,8 Prozent pro Jahr zu.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Geometrisches Mittel.

(6) Die prozentuelle Veränderung der inflationsbereinigten GBV-Nettomiete zeigte im Vergleich zum Verbraucherpreisindex (**VPI**) und Baukostenindex (**BKI**) für den Wohnhaus- und Siedlungsbau folgendes Bild:<sup>10</sup>

**Abbildung 4: Veränderung GBV-Miete, VPI und BKI**



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Von 2014 bis 2018 wuchsen die inflationsbereinigten GBV-Nettomieten im Mittel um rd. 2,8 Prozent pro Jahr.<sup>11</sup> Der VPI und BKI nahmen durchschnittlich um rd. 1,4 Prozent bzw. rd. 1,8 Prozent pro Jahr zu. Im Zeitraum 2016/2017 verzeichnete der BKI einen Anstieg von rd. 3,5 Prozent.

<sup>10</sup> VPI und BKI: Basisjahr 2010.

<sup>11</sup> Geometrisches Mittel.

## RECHTSGRUNDLAGEN

### 3 Bgld. Wohnbauförderungsgesetz

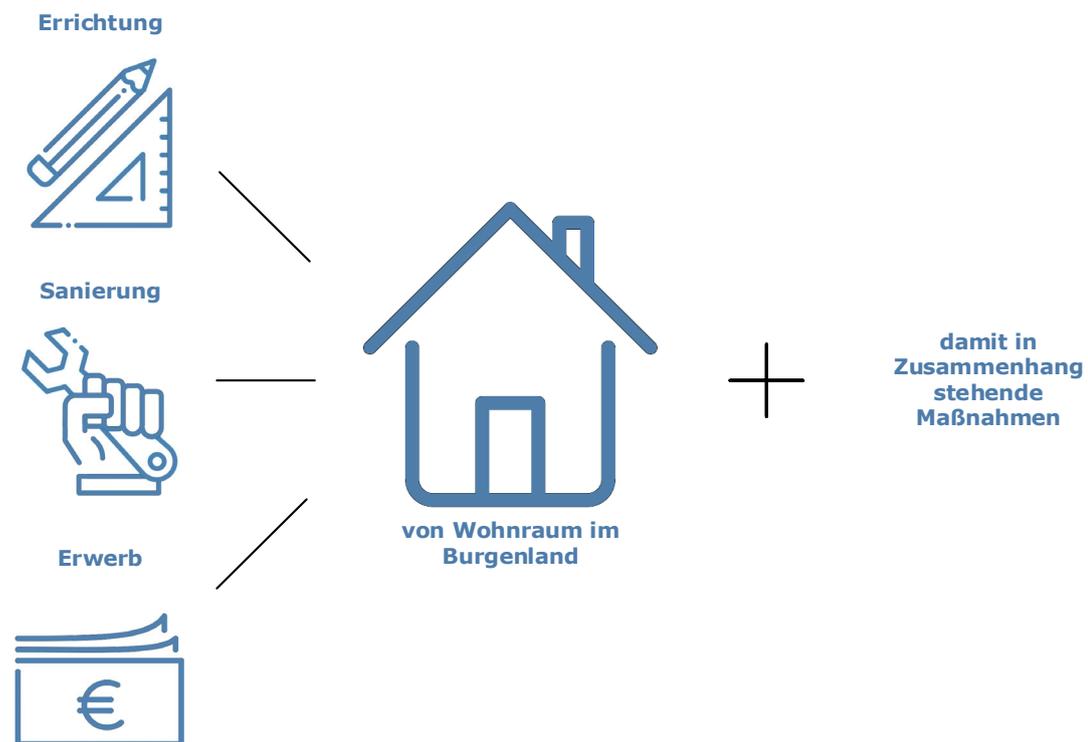
3.1 (1) Die gesetzliche Grundlage für die Wohnbauförderung im Burgenland ist das Bgld. Wohnbauförderungsgesetz (**WFG**). Von Jänner 2005 bis August 2018 galt das Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 2005<sup>12</sup> (**WFG 2005**). In Ergänzung zu diesem erließ die Bgld. Landesregierung die Bgld. Wohnbauförderungsverordnung 2005<sup>13</sup> (**WFVO 2005**). Diese trat ebenfalls im August 2018 außer Kraft.

Seit September 2018 basiert die Wohnbauförderung im Burgenland auf dem Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 2018<sup>14</sup> (**WFG 2018**). Im Vergleich zum WFG 2005 normiert das WFG 2018 die Grundsätze der Förderung. Details werden in Richtlinien festgelegt. Dadurch soll „[...] auf sich rasch ändernde Rahmenbedingungen (z.B. Umweltstandards) schneller [...]“ reagiert werden können.<sup>15</sup>

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

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

**Abbildung 5: Fördergegenstand**



Quelle: WFG 2018; Darstellung: BLRH

<sup>12</sup> LGBl. Nr. 1/2005 idgF.

<sup>13</sup> LGBl. Nr. 20/2005 idgF.

<sup>14</sup> LGBl. Nr. 60/2018 idgF.

<sup>15</sup> Vgl. Regierungsvorlage 1385, XXI. Gesetzgebungsperiode.

Die Förderungen können auf drei verschiedene Arten gewährt werden:

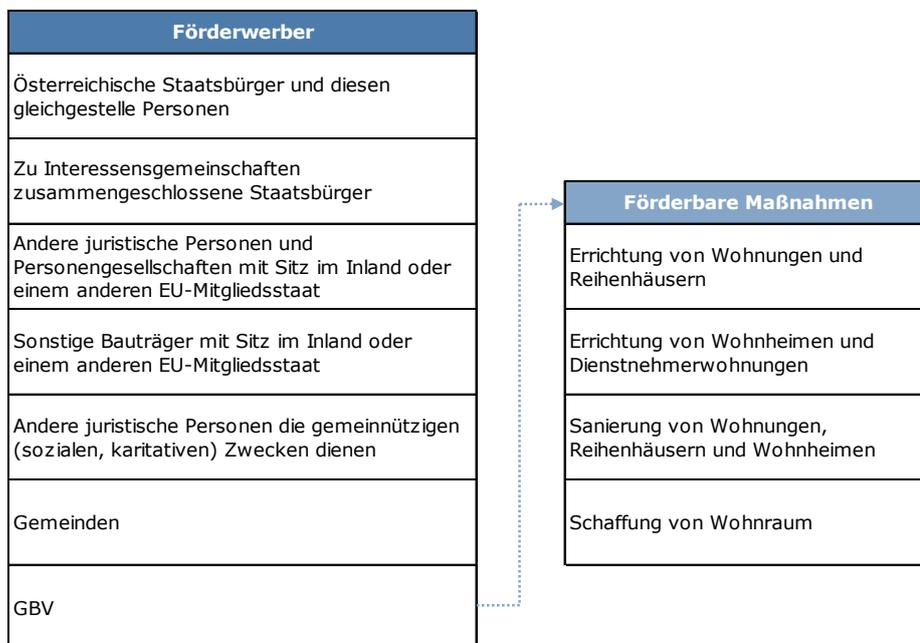
- Förderdarlehen,
- Zinsen-, Annuitätenzuschüsse oder sonstige Zuschüsse sowie
- Wohnbeihilfen.

(3) Die für die Wohnbauförderung benötigten Mittel sind neben Haushaltsmitteln des Landes durch Zweckzuschüsse des Bundes, durch Rückflüsse aus Fördermitteln<sup>16</sup> sowie durch Erträge aus Fördermitteln aufzubringen.

(4) Das WFG sieht verschiedene Förderwerber vor. Dazu zählen beispielsweise österreichische Staatsbürger<sup>17</sup>, Gemeinden und Gemeinnützige Bauvereinigungen (**GBV**). Ebenso legt das WFG je Förderwerber fest, für welche Maßnahmen eine Förderung gewährt werden kann.

Folgende Abbildung veranschaulicht die Förderwerber mit den förderbaren Maßnahmen für GBV:

**Abbildung 6: Förderwerber und förderbare Maßnahmen**



Quelle: WFG 2018; Darstellung: BLRH

(5) Nach dem WFG geförderte Objekte dürfen nur an Personen vergeben werden, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Letztere sind insbesondere dann erfüllt, wenn diese Personen

- durch das geförderte Objekt ihren ständigen, dringenden Wohnbedarf decken,
- das höchstzulässige Jahreseinkommen<sup>18</sup> nicht überschreiten sowie
- unmittelbar vor dem Förderansuchen mindestens zwei Jahre ununterbrochen und rechtmäßig ihren Hauptwohnsitz in Österreich hatten sowie Einkünfte bezogen, die der Einkommenssteuer unterlagen.

<sup>16</sup> Tilgungs- und Zinsenbeträge.

<sup>17</sup> Diesen sind Staatsangehörige anderer EU-Mitgliedsstaaten gleichgestellt.

<sup>18</sup> Vgl. Unterabschnitt 12.

(6) Förderdarlehen sind zu Gunsten des Landes Burgenland im Grundbuch „grundsätzlich“ im ersten Rang sicherzustellen. Ist eine sofortige Eintragung eines solchen Pfandrechts nicht möglich oder zweckmäßig, kann vom Land Burgenland auch eine zwischenzeitige Sicherstellung akzeptiert werden. Eine solche besteht bereits aufgrund einer Treuhandklärung eines Notars oder eines Rechtsanwalts.

(7) Eine teilweise oder gänzliche vorzeitige Tilgung von Förderdarlehen auf Basis des WFG 2018 ist jederzeit möglich. Förderwerber eines Darlehens auf Grundlage eines früheren Wohnbauförderungsgesetzes bzw. eines vergleichbaren Gesetzes<sup>19</sup> können einen Nachlass erhalten. Dieser darf 50 Prozent des aushaftenden Darlehensbetrags nicht übersteigen.

(8) In den Darlehensverträgen ist eine Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten vorzusehen. Zusätzlich sieht das WFG vor, dass das Land Burgenland ein Förderdarlehen unter bestimmten Voraussetzungen ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig stellen kann. Dies beispielsweise dann, wenn ein Förderwerber die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkte.

(9) Das Land Burgenland kann zur weiteren finanziellen Unterstützung insbesondere Zinszuschüsse und Wohnbeihilfen gewähren.

Zinszuschüsse können für die Rückzahlung von Fremddarlehen gewährt werden, die Förderwerber für Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohnungen aufnehmen. Das jeweilige Fremddarlehen muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen. So muss dieses beispielsweise auf Euro lauten und darf höchstens eine Laufzeit von 32,5 Jahren aufweisen. Ein solches Fremddarlehen kann aber nur bis zur Höhe eines fiktiven Landesdarlehens für die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen durch Zinszuschüsse gefördert werden.

Wohnbeihilfe können Mieter beantragen, die durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind. Voraussetzung ist, dass sie österreichische Staatsbürger oder Angehörige eines gleichgestellten Staates sind.

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

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

---

<sup>19</sup> Z.B. Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984.

## 4 Wohnbauförderungsbeirat

4.1 (1) Das WFG sieht zur Beratung der Bgld. Landesregierung die Einrichtung eines Wohnbauförderungsbeirats (**WBF-Beirat**) vor. Dieser soll die Bgld. Landesregierung insbesondere bei der Erlassung von Wohnbauförderungsgesetzen und damit in Zusammenhang stehender Verordnungen bzw. Richtlinien beraten. Darüber hinaus soll er die Bgld. Landesregierung bei Finanzierungsfragen der Wohnbauförderung unterstützen.

Dem WBF-Beirat sind neben Förderansuchen zur Gewährung von Zinsenzuschüssen v.a. solche betreffend die Errichtung bzw. Sanierung von

- Eigenheimen,
- Gruppenwohnbauten,
- Reihenhäusern,
- Wohnungen sowie
- Wohnheimen

vor Bewilligung durch die Bgld. Landesregierung zur Begutachtung vorzulegen. Sonstige Förderansuchen wie z.B. Alarmanlagenförderungen können ihm nach Bewilligung durch die Bgld. Landesregierung zur Kenntnis gebracht werden.

(2) Im November 2018 erließ die Bgld. Landesregierung in einer Satzung nähere Bestimmungen zum WBF-Beirat<sup>20</sup>. Gemäß dieser bestand der WBF-Beirat aus ebenso vielen Mitgliedern wie die Bgld. Landesregierung. Seine Zusammensetzung hatte „dem Stärkeverhältnis der in der Landesregierung vertretenen politischen Parteien“ zu entsprechen. Die Mitglieder des WBF-Beirats waren von der Bgld. Landesregierung über Vorschlag der dort vertretenen Parteien für die Dauer ihrer Amtsperiode zu bestellen. Für jedes Mitglied war auch ein Ersatzmitglied vorzusehen. Sowohl reguläre Mitglieder als auch Ersatzmitglieder mussten zum Bgld. Landtag wählbar sein. Sonstige Voraussetzungen oder Ausschlussgründe für Mitglieder des WBF-Beirats enthielt die Satzung nicht.

(3) Der WBF-Beirat bestand im überprüften Zeitraum aus sieben regulären Mitgliedern und ebenso vielen Ersatzmitgliedern (**WBF-Beirat alt**). Die Verkleinerung der Bgld. Landesregierung auf fünf Mitglieder wirkte sich auch auf den WBF-Beirat aus. Dieser besteht seit März 2020 aus je fünf regulären Mitgliedern und Ersatzmitgliedern (**WBF-Beirat neu**). Das Vorschlagsrecht fiel den jeweiligen Regierungsfractionen im Ausmaß ihres Stärkeverhältnisses zu.

Von den insgesamt 14 Mitgliedern des WBF-Beirat alt waren zum Zeitpunkt ihrer Bestellung im August 2015 fünf Bürgermeister. In dieser Funktion waren sie potenzielle Förderwerber. (vgl. Unterabschnitt 3) Ein Mitglied übte eine Führungsfunktion bei einer burgenländischen GBV aus. Diese war im überprüften Zeitraum auch Förderwerber.

Im WBF-Beirat neu sind von insgesamt zehn Mitgliedern vier Bürgermeister und eines Führungskraft<sup>21</sup> einer burgenländischen GBV.

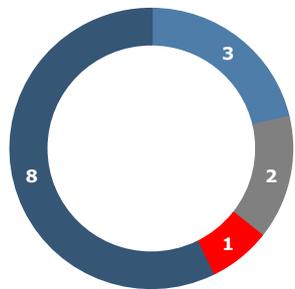
<sup>20</sup> Das WFG 2005 sah keine Möglichkeit vor, eine Satzung zu erlassen.

<sup>21</sup> Dabei handelte es sich um dieselbe Person wie im WBF-Beirat alt.

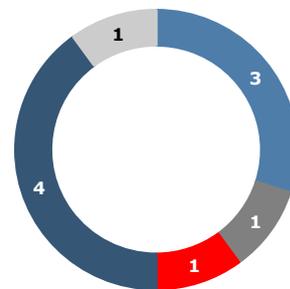
Folgende Abbildung zeigt die Zusammensetzung des WBF-Beirats bis Februar 2020 sowie ab März 2020:

**Abbildung 7: Zusammensetzung WBF-Beirat**

**WBF-Beirat alt (14 Mitglieder)**



**WBF-Beirat neu (10 Mitglieder)**



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(4) Der WBF-Beirat hatte aus dem Kreis seiner Mitglieder einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter zu wählen. Die Mitglieder waren gemäß Satzung verpflichtet, *„ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch auszuüben“*. Einzelne Mitglieder waren von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen, wenn *„[...] wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu setzen [...]“*. Darüberhinausgehende Bestimmungen zu Interessenkonflikten bzw. Unbefangenheiten waren der Satzung nicht zu entnehmen.

Der WBF-Beirat hatte je nach Bedarf, mindestens aber zweimal jährlich, zu tagen. Im überprüften Zeitraum fand gemäß Aufzeichnungen der geprüften Stelle einmal pro Quartal eine Sitzung statt.

Für alle zwölf Beiratssitzungen lagen Protokolle vor. Neben Tabellen über die einzelnen Fördersummen bestanden Detailinformationen in Form von sogenannten Beiratsheften. Diese dienten den Mitgliedern zur Vorbereitung auf die jeweilige Sitzung. Die Protokolle, die Tabellen sowie die Beiratshefte wichen zum Teil sowohl hinsichtlich des Datums als auch in Bezug auf die entsprechenden Fördersummen voneinander ab.

(5) Der WBF-Beirat behandelte in jeder Sitzung neben Förderdarlehen für natürliche Personen ebenso Förderdarlehen an GBV. Vereinzelt behandelte er Sanierungsdarlehen für sonstige juristische Personen. An zehn von zwölf Sitzungen nahm jenes Mitglied teil, das die Führungsfunktion einer GBV ausübte.

Der WBF-Beirat fasste seine Beschlüsse einstimmig. Stimmenthaltungen waren nicht dokumentiert.

(6) Gemäß Satzung vom November 2018 konnte der WBF-Beirat ferner eine Geschäftsordnung beschließen. Bis Oktober 2020 lag eine solche nicht vor.

4.2 Zu (1, 4) Zur Beratung der Bgld. Landesregierung in Angelegenheiten der Wohnbauförderung bestand im überprüften Zeitraum der WBF-Beirat. Dieser hielt zwölf Sitzungen ab. Neben den Sitzungsprotokollen lagen sogenannte Beiratshefte sowie tabellarische Aufzeichnungen über die Fördersummen vor.

Der BLRH bewertete die Erstellung der Beiratshefte zur Vorbereitung der Mitglieder des WBF-Beirats positiv. Er beanstandete jedoch, dass diese weder mit den geführten Tabellen noch mit den Protokollen durchgehend übereinstimmten. Somit waren beispielsweise keine durchgängigen Periodenvergleiche möglich. Dies minderte auch die Wirksamkeit dieser Unterlagen als Steuerungsinstrument.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland darauf zu achten, dass die Beiratsprotokolle, die Beiratshefte sowie die tabellarischen Aufzeichnungen hinsichtlich der angegebenen Fördersummen übereinstimmen. Abweichungen wären nachvollziehbar zu dokumentieren bzw. zu begründen. Darüber hinaus regte er an, die Erstellung von Beiratsheften verpflichtend vorzusehen.

Zu (2, 3, 5) Ein Mitglied des WBF-Beirates übte eine Führungsfunktion in einer burgenländischen GBV aus. Obwohl satzungskonform, sah der BLRH dies kritisch. Dies insbesondere deshalb, da die betreffende GBV im überprüften Zeitraum auch Förderwerber war. In dieser parallelen Tätigkeit als Mitglied des WBF-Beirats einerseits und Führungskraft einer fördermittelbeziehenden GBV andererseits erkannte der BLRH einen Interessenkonflikt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Führungskraft dieser GBV an zehn der zwölf Beiratssitzungen im überprüften Zeitraum teilnahm. In all diesen behandelte der WBF-Beirat Förderungen an die entsprechende GBV. Stimmenthaltungen waren dabei nicht dokumentiert.

Der BLRH empfahl, die Satzung des WBF-Beirats zu adaptieren. Diese sollte um umfassende Bestimmungen zu Interessenkonflikten ergänzt werden. Darüber hinaus sollte durch die Aufnahme von Voraussetzungen für die Mitgliedschaft zum WBF-Beirat eine Möglichkeit für die Bgld. Landesregierung geschaffen werden, vorgeschlagene Mitglieder ablehnen zu können.

Zu (6) Der WBF-Beirat konnte gemäß Satzung vom November 2018 eine Geschäftsordnung erlassen. Der BLRH hielt kritisch fest, dass eine solche bis Oktober 2020 nicht vorlag.

Der BLRH empfahl, die in der Satzung vom November 2018 vorgesehene Geschäftsordnung für den WBF-Beirat zu erlassen.

- 4.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Erstellung von Beiratsheften zur Vorbereitung der Sitzungen des WBF-Beirats bereits langjährige Praxis ist. Die Schaffung einer Norm zur verpflichtenden Erstellung von Beiratsheften wird geprüft.

Zur Adaptierung der Satzung des WBF-Beirats führte das Land Burgenland aus, dass die Satzung bereits eine an § 7 AVG angelehnte Bestimmung enthält. Gemäß dieser ist es letztendlich „[...] Aufgabe jedes Mitglieds seine Befangenheit selbst zu prüfen und wahrzunehmen.“ Eine Adaptierung in Hinblick auf eine Weiterentwicklung der Bestimmungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten wird evaluiert werden.

Zur Geschäftsordnung des WBF-Beirats gab das Land Burgenland bekannt, dass gemäß Satzung keine Verpflichtung zum Beschluss einer solchen besteht. Das Land Burgenland wird die Empfehlung des BLRH jedoch umsetzen.

## 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

5.1 (1) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz<sup>22</sup> (**WGG**) enthält sowohl öffentlich-rechtliche als auch wohnzivilrechtliche Vorschriften zu GBV. Erstere regeln v.a. das Verhältnis zwischen GBV und den zuständigen Aufsichtsbehörden. Letztere betreffen Regelungen zwischen GBV und den jeweiligen Mietern. Gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG<sup>23</sup> sind der Bund für die Gesetzgebung und die Länder für die Vollziehung des WGG zuständig.

Bauvereinigungen können von der zuständigen Landesregierung als gemeinnützig anerkannt werden. Das ist die Landesregierung jenes Bundeslandes, in dem die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Eine solche Anerkennung hat insbesondere dann zu erfolgen, wenn die Bauvereinigung die Bedingungen des WGG erfüllt.

Eine GBV kann in Form einer Aktiengesellschaft (**AG**), einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (**GmbH**) oder als Genossenschaft organisiert sein. Ist sie eine Genossenschaft, muss sie über mindestens 60 Genossenschafter verfügen. Der Geschäftsanteil eines jeden Genossenschafters hat mindestens 218 Euro zu betragen. Ist die GBV eine Kapitalgesellschaft (AG bzw. GmbH) muss ihr Mindestgrundkapital bzw. -stammkapital 3 Mio. Euro betragen und zur Gänze einbezahlt sein.

GBV haben durch ihre Tätigkeit im Wohnungs- und Siedlungswesen dem Gemeinwohl zu dienen. Um dies sicherzustellen, haben GBV ihr Vermögen für gemeinwirtschaftliche Aufgaben zu verwenden. Ebenso haben sie ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig zu prüfen und überwachen zu lassen.

(2) Das WGG regelt in § 7 den Geschäftskreis von GBV. Es unterteilt diesen in Haupt- und Nebengeschäfte. GBV haben ihr Eigenkapital überwiegend für Hauptgeschäfte zu verwenden. Diese umfassen insbesondere:

- die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung,
- die Errichtung und Verwaltung von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen,
- Sanierungen größeren Umfangs im Inland,
- mit Errichtung, Erwerb, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten im üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängende Rechtsgeschäfte sowie
- mit der nachträglichen Eigentumsübertragung an die bisherigen Mieter bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten einhergehende Rechtsgeschäfte.

---

<sup>22</sup> BGBl. Nr. 139/1979 idgF.

<sup>23</sup> BGBl. Nr. 1/1930 idgF.

Darüber hinaus sind GBV ermächtigt, Nebengeschäfte durchzuführen. Zu diesen zählen u.a.:

- die Errichtung von Wohnungen in fremden Namen,
- die Errichtung von Geschäftsräumen im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen, sofern deren Nutzfläche nicht ein Drittel der Gesamtnutzfläche übersteigt, sowie
- Maßnahmen der Stadt- oder Dorferneuerung.

Sonstige Geschäfte, die im Rahmen „*ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung*“ notwendig werden, bedürfen der Zustimmung der Landesregierung.

(3) Weitere Zustimmungspflichten durch die Landesregierung sind in § 10a WGG enthalten. Diese Bestimmung nennt Vereinbarungen, die ohne die Zustimmung durch die Landesregierung rechtsunwirksam sind.

Dies betrifft v.a. Vereinbarungen über

- den Erwerb von Anteilen an einer GBV,
- die Fusion einer GBV mit einer anderen Bauvereinigung,
- die Einbringung von Vermögen einer GBV in eine andere Bauvereinigung sowie
- die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die keine GBV sind.

(4) Das WGG enthält auch Bestimmungen über die Festlegung der Miet- bzw. Kaufpreise für Wohnobjekte von GBV. Bei der Ermittlung der Miet- bzw. Kaufpreise haben GBV das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 WGG einzuhalten. Nach § 15a WGG kann zwischen GBV und Mieter auch ein Fixpreis vereinbart werden. (vgl. Unterabschnitt 7)

## 6 Aufsicht über GBV

6.1 (1) Als Aufsichtsbehörde über eine GBV wird gemäß § 32 WGG jene Landesregierung tätig, in deren Bundesland sie ihren Sitz hat. Nach § 29 WGG umfasst die Aufsichtstätigkeit die gesamte Geschäftsführung der GBV. Die Landesregierung ist diesbezüglich berechtigt,

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

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

(2) Im überprüften Zeitraum war das Land Burgenland Aufsichtsbehörde über folgende vier GBV mit Sitz im Burgenland:

**Tabelle 4: GBV mit Sitz im Burgenland**

Firmenname	Firmenbuchnummer	Sitz
B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	79439 y	Eisenstadt
Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	125242 f	Pöttching
Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	127940 y	Eisenstadt
Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	126479 z	Oberwart

Quelle: Land Burgenland, Firmenbuch; Darstellung: BLRH

(3) Das WGG sieht in § 5 Abs. 1 vor, dass jede GBV einem Revisionsverband angehören muss. Dies unabhängig davon, in welcher Rechtsform die GBV tätig ist. Die Prüfer des Revisionsverbands sind im Rahmen ihrer Revisionstätigkeit unabhängig und weisungsfrei.

(4) Der Revisionsverband hat gemäß § 28 Abs. 3 WGG regelmäßige Prüfungen der GBV vorzunehmen. Diese haben jährlich vor Feststellung des Jahresabschlusses des vorangegangenen Geschäftsjahres der jeweiligen GBV stattzufinden. Darüber hinaus kann er gemäß § 28 Abs. 5 WGG außerordentliche Prüfungen durchführen. Diese hat er auch dann vorzunehmen, wenn die Landesregierung eine solche verlangt. Der Revisionsverband hat seine Prüfungsberichte an die Landesregierung und die zuständige Finanzbehörde zu übermitteln. Diesen Prüfungsberichten sind insbesondere folgende Informationen anzuschließen:

- der letzte geprüfte Jahresabschluss der GBV,
- die Namen der Mitglieder des Vorstands bzw. der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der GBV,
- die Zahl der verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag sowie
- die Höhe des Eigenkapitals der GBV.

Die Kosten für Prüfungen durch den Revisionsverband sind von den GBV zu tragen.

(5) Gemäß § 5 Abs. 2 WGG ist der zuständige Bundesminister<sup>24</sup> ermächtigt, Prüfungsrichtlinien durch Verordnung zu erlassen. Diese können den Gegenstand, die Durchführung und die Auswertung der Prüfung durch den Revisionsverband regeln. Insbesondere können dadurch die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie die Vorbereitung und der Verlauf der Prüfung festgelegt werden.

In diesem Sinne erließ der zuständige Bundesminister 1979 eine Prüfungsrichtlinienverordnung<sup>25</sup>. Diese legt fest, dass die Prüfung der GBV z.B. feststellen soll, ob diese die Vorgaben des WGG eingehalten hat. Die Prüfung hat die gesamte Geschäftsführung der GBV zu umfassen.

<sup>24</sup> Im überprüften Zeitraum war dies der Bundesminister für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort. (vgl. Unterabschnitt 36)

<sup>25</sup> BGBl. Nr. 521/1979 idGF.

Der Revisionsverband hat dabei u.a. folgende Bereiche zu prüfen:

- die wirtschaftlichen Verhältnisse,
- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie
- die Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereiches und des Geschäftskreises.

Grundlage für die Prüfung sind v.a. die rechtlichen Grundlagen der GBV<sup>26</sup>, die Organisation, die Buchführung, die Jahresabschlüsse und Lageberichte sowie die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.

Der Prüfungsbericht des Revisionsverbandes hat

- eine Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse,
- eine Aufstellung allfälliger Beanstandungen,
- einen Bestätigungsvermerk und
- einen Gebarungsvermerk

zu enthalten.

(6) Stellt die Landesregierung Mängel bei einer GBV fest, ist sie gemäß § 29 Abs. 1 WGG befugt, die Abstellung derselben anzuordnen. Kommt die GBV solchen Anordnungen nicht nach, hat die Landesregierung die Behebung mit Bescheid aufzutragen und allenfalls gemäß Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991<sup>27</sup> durchzusetzen. Sind auch diese Maßnahmen nicht zielführend, hat die Landesregierung die Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu entziehen.

Gemäß § 29 Abs. 2 WGG ist die Landesregierung zudem ermächtigt, (selbst) Prüfungen der GBV durchzuführen.

(7) Die Landesregierung hat gemäß § 29 Abs. 5 WGG über alle Tätigkeiten auf Basis des WGG einen Bericht zu legen. Diesen hat sie bis 31.03. eines jeden Jahres an den zuständigen Bundesminister zu übermitteln. (vgl. Unterabschnitt 36)

## 7 Miete gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

7.1 (1) Das WGG enthält Bestimmungen zu den Mieten von GBV. Diese dürfen im Wesentlichen nur so hoch sein, dass die Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Bauobjekts, angemessene Kosten der Wirtschaftsführung der GBV sowie die notwendige Bildung von Rücklagen abgedeckt sind.

(2) In § 14 WGG sind jene Mietbestandteile angeführt, die von einer GBV für die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen verrechnet werden dürfen. Die Mieten für Wohnungen und Geschäftsräume bestehen demnach insbesondere aus

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

<sup>26</sup> Z.B. Organe, Beschlüsse, Geschäftsanweisungen und Geschäftsordnungen.

<sup>27</sup> BGBl. Nr. 53/1991 idGF. Demnach konnte die Vollstreckungsbehörde z.B. durch Geldstrafen oder einstweilige Verfügungen Bescheide zwangsweise durchsetzen.

(3) Die vorgeschriebenen EVB sollen die Finanzierung von in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sicherstellen. Hierfür wird als Teil der Miete ein Beitrag eingehoben, der abhängig von der Fläche und dem Alter der Wohnung bzw. des Geschäftsraums ist. Die entsprechenden Sätze veröffentlicht der Revisionsverband jährlich durch Bekanntgabe der „*wohnwirtschaftlichen Werte*“. Hierzu ist der Revisionsverband aufgrund der Regelung des § 19a Entgelttrichtlinienverordnung (**ERVO**)<sup>28</sup> verpflichtet. Seit April 2020 beträgt der EVB in den fünf Jahren nach Erstbezug monatlich 0,53 Euro pro m<sup>2</sup>.

Zur Deckung ihrer laufenden Verwaltungskosten dürfen GBV ebenso einen angemessenen Betrag einheben. Dieser kann entweder gegen Nachweis in tatsächlicher Höhe verrechnet oder in Form einer jährlichen Pauschale eingehoben werden. Die Berechnung dieses Pauschalbetrags ist durch die ERVO geregelt. Sie ist der Höhe nach mit jenem Betrag gedeckelt, der sich aus der Multiplikation der Anzahl der verwalteten Wohnungen und dem Betrag von 238,20<sup>29</sup> Euro ergibt.

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

Rücklagenbeiträge werden von einer GBV zur Bildung des erforderlichen Eigenkapitals eingehoben. Mit diesen Beträgen hat eine GBV u.a. Mietausfälle und andere unvorhergesehene Ausfälle im Zusammenhang mit der Verwaltung der Miet- und Nutzungsgegenstände zu decken. Solche Rücklagenbeträge dürfen bis zu einer Höhe von maximal zwei Prozent der Refinanzierungskosten der Grund- und Baukosten sowie des EVB eingehoben werden.

Der Refinanzierungsanteil an den Bau- und Grundkosten ist der wesentliche Kostenfaktor für die Mieten nach dem WGG. Bei den Baukosten sind hierfür die tatsächlich aufgebrachten Kosten relevant. Bei den Grundkosten ist der Verkehrswert maßgeblich. Hinzuzurechnen sind u.a. auch Kosten für die Aufschließung, Planung und für die Bauaufsicht. Die Bau- und Grundkosten beeinflussen die Höhe der Rücklagenbeiträge. In weiterer Folge wirkt sich dies auch auf die Höhe der zu entrichtenden Umsatzsteuer aus. Letztere beträgt für die Mieten zehn Prozent und betrifft die gesamte Mietvorschreibung.

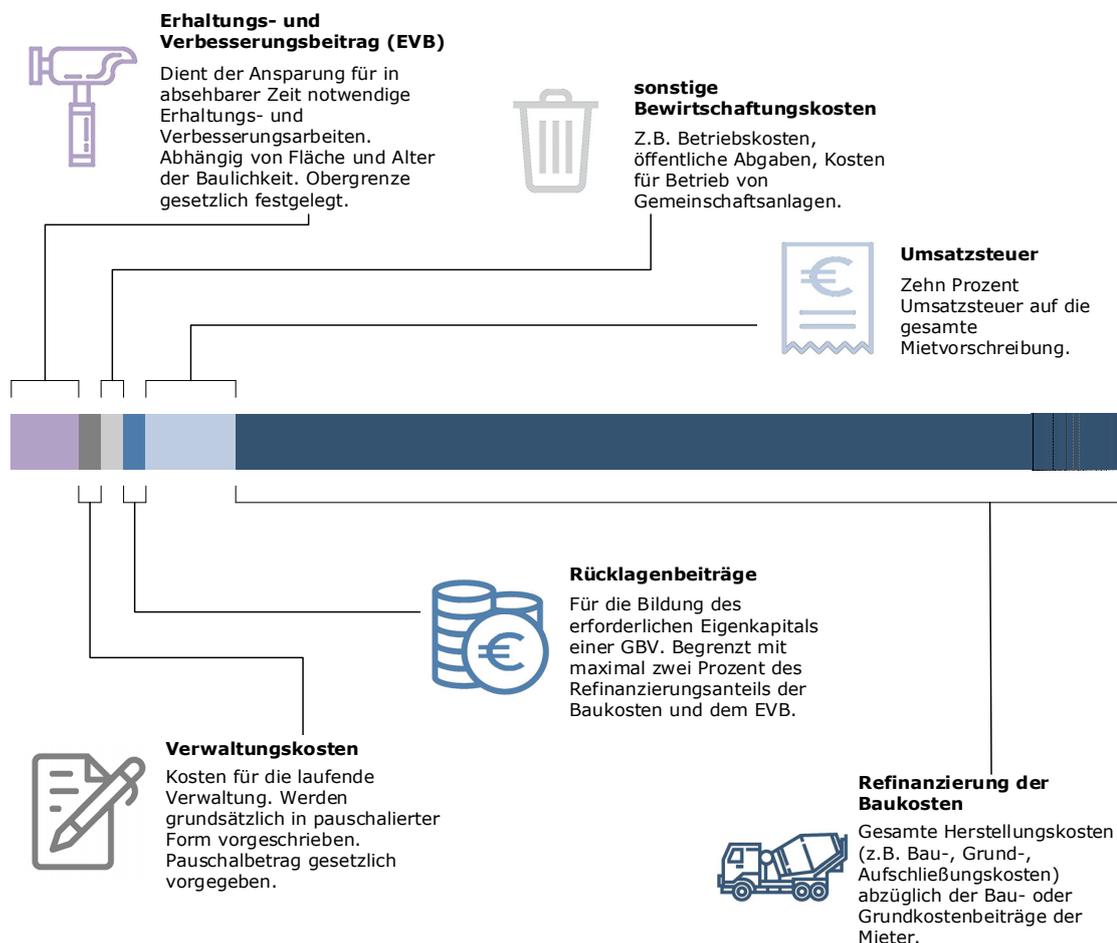
---

<sup>28</sup> BGBl. Nr. 924/1994 idgF.

<sup>29</sup> Dieser Wert wird jährlich vom Revisionsverband im Rahmen der „*wohnwirtschaftlichen Werte*“ bekanntgegeben.

Folgende Abbildung veranschaulicht die wesentlichen Bestandteile einer Miete nach § 14 WGG:

**Abbildung 8: Zusammensetzung WGG-Miete**



Quelle: WGG, ERVO, Revisionsverband; Darstellung: BLRH

## 8 Genossenschaftsrevisionsgesetz

8.1 (1) Prüfungen durch den Revisionsverband sind gemäß § 28 Abs. 1 WGG nach den Bestimmungen des Genossenschaftsrevisionsgesetzes (**GenRevG 1997**)<sup>30</sup> durchzuführen. Das GenRevG 1997 regelt u.a. die Kompetenzen, Ausbildungs- und Zulassungsvoraussetzungen für die Revisoren.

(2) Als Genossenschaftsrevisor darf nur ein

- eingetragener Revisor,
- beideter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bzw. eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft oder
- beideter Buchprüfer und Steuerberater bzw. eine Buchprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

tätig werden.

<sup>30</sup> BGBl. I Nr. 127/1997 idGF.

Neben der erfolgreich abgelegten Fachprüfung ist eine zumindest dreijährige Tätigkeit bei einem Revisionsverband oder einem Wirtschaftsprüfer bzw. Steuerberater erforderlich<sup>31</sup>.

Inhalte der notwendigen Fachprüfung sind neben dem Genossenschafts- und Revisionsrecht u.a.:

- betriebliches Rechnungswesen und Kostenrechnung,
- internationale Rechnungslegungsstandards,
- Jahresabschlussanalyse,
- Gebarungsprüfung sowie
- Risikomanagement und interne Kontrolle.

(3) Das GenRevG 1997 enthält darüber hinaus Bestimmungen zu den Prüfungsberichten des Revisionsverbands. Diese haben insbesondere folgende Punkte abzubilden:

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

Zur Information der Generalversammlung hat der Revisor zusätzlich eine Kurzfassung des Revisionsberichts zu erstellen.

## 9 Compliance

9.1 (1) Unter Compliance ist im Wesentlichen die Einhaltung von Regeln unter Berücksichtigung ethischer und moralischer Grundsätze<sup>32</sup> zu verstehen. Hiervon sind unterschiedliche Bereiche wie Kartell-, Arbeits- und Sozialrecht, IT oder Datenschutz umfasst. Das Einhalten von Regelungen der Korruptionsprävention bildet einen Teilaspekt von Compliance.

Die „*International Organization of Supreme Audit Institutions*“ (**INTOSAI**) stellte auf ihrem Kongress in Montevideo im Jahr 1998 fest, dass bestimmte Bereiche als besonders korruptionsgefährdet anzusehen sind. Zu diesen zählt u.a. der Förderbereich.

(2) Maßgebliche Grundlage zum Thema Compliance in der Landesverwaltung war der Erlass des Landesamtsdirektors (**LADir**) „*Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention 2017*“ (**Verhaltenskodex**). Dieser gab v.a. die einschlägigen dienst- und strafrechtlichen Bestimmungen wieder. Zusätzlich enthielt er allgemeine Leitsätze für die Landesverwaltung. Spezielle Vorgaben für grundsätzlich korruptionsgefährdete Bereiche waren nicht enthalten.

---

<sup>31</sup> Bei Letzteren muss sich die Tätigkeit insbesondere auf die Prüfung von Jahresabschlüssen und der Gebarung von Genossenschaften oder Kapitalgesellschaften erstrecken.

<sup>32</sup> Siehe *Schwarzbartl/Pyrcek*, Compliance Management (2012), S. 11; *Petsche/Mair*, Handbuch Compliance (2010), S. 1.

Ferner bestanden ergänzende Regelungen zum Verbot der Geschenk- und Vorteilsannahme, zu Nebenbeschäftigungen sowie zum Verwaltungssponsoring. Auch diese enthielten keine spezifischen Bestimmungen zu besonders korruptionsgefährdeten Bereichen.

(3) Im September 2019 beschloss die Bgld. Landesregierung, ein Compliance-Management-System (**CMS**) für das Amt der Bgld. Landesregierung und die Bezirkshauptmannschaften einzuführen. Die Implementierung dieses CMS ist bis Ende des Jahres 2021 vorgesehen. Als Teil des CMS soll von 2019 bis 2021 auch eine Compliance-Risikoanalyse durchgeführt werden.

Die geprüfte Stelle legte ein Konzept für dieses CMS vom Oktober 2019 vor. Dieses enthielt die geplanten Maßnahmen in den Bereichen Compliance-Kultur, Organisation, Kommunikation, Schulung, Regelungen und Risikoanalyse.

Nachfolgende Abbildung zeigt einzelne Maßnahmen des CMS-Konzepts:

**Abbildung 9: Maßnahmen des CMS-Konzepts**

CMS-Konzept		
Compliance-Kultur	Organisation	Kommunikation
Aufnahme von Compliance in Leitbild des Landes Burgenland	Ansprechstelle für Verdachtsfälle von Korruption	Eigener Bereich "Compliance und Korruptions-prävention" im Intranet
Veröffentlichung Leitbild Führungskräfte	Aufklärung und Bewusstseinsbildung	Aussendungen an Bedienstete
Aktualisierung Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention	Jährliche Berichtslegung über Compliance-Maßnahmen	Jährliche Berichterstattung über Compliance-Aktivitäten
Schulungen	Regelungen	Risikoanalyse
Verpflichtende Schulungsmodule für neue Bedienstete	Erlass zu Meldepflichten bei Verdacht strafbarer Handlungen	Erstellung eines Risikoanalysekonzepts
Schulungsveranstaltung "Compliance für Führungskräfte"	Erlass zum Umgang mit Social Media	Erstellung Risikokatalog für alle Kernprozesse
Entwicklung E-Learning Modul zum Thema Compliance	Erlass zu öffentlichen Auftragsvergaben	Durchführung von Risikoanalysen im Abstand von 1 bis 2 Jahren

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Die Maßnahmen des CMS-Konzepts waren für die gesamte Landesverwaltung konzipiert. Eine Identifikation von Bereichen, die in besonderem Maße korruptionsgefährdet sind, erfolgte nicht. Ebenso wenig bestanden ergänzende bzw. konkrete Maßnahmen zu diesen Bereichen.

(4) Im Jänner 2020 lag ein Zwischenbericht zur Umsetzung des CMS vor. Dieser listete die bereits umgesetzten sowie die noch offenen Maßnahmen auf. Gemäß diesem Bericht sei in Bezug auf die Risikoanalyse bereits ein „Konzept für die Durchführung von (Compliance-) Risikoanalysen“ erstellt worden. Dem Bericht zufolge ist die tatsächliche Durchführung von Risikoanalysen für das Jahr 2020 angedacht.

- 9.2 Zu (2 bis 4) Im überprüften Zeitraum stellte der „*Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention 2017*“ des LADirs die wesentliche Grundlage für den Themenbereich Compliance im Land Burgenland dar. Zusätzlich bestanden Regelungen zum Verbot der Geschenk- und Vorteilsannahme, zu Nebenbeschäftigungen sowie zum Verwaltungssponsoring.

Im September 2019 beschloss die Bgld. Landesregierung, ein Compliance-Management-System einzuführen. Die Implementierung soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Ein entsprechendes Konzept vom Oktober 2019 sah Maßnahmen in den Bereichen Compliance-Kultur, Organisation, Kommunikation, Schulungen, Regelungen und Risikoanalyse vor.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass weder der „*Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention 2017*“ noch das Konzept für das Compliance-Management-System besonders korruptionsgefährdete Bereiche klar definierten. Zu diesen zählte u.a. der Förderbereich. Ebenso wenig bestanden ergänzende bzw. konkrete Maßnahmen zu diesen Bereichen.

Der BLRH empfahl, in einem ersten Schritt korruptionsgefährdete Bereiche in der Landesverwaltung zu identifizieren. Diese wären in weiterer Folge einer Risikoanalyse zu unterziehen, zu bewerten bzw. zu priorisieren. Als Ergebnis sollte das CMS-Konzept um spezielle Maßnahmen für jene Bereiche, die die Bgld. Landesregierung als besonders korruptionsgefährdet erkannte, erweitert werden.

- 9.3 Zum Compliance-Management-System nahm das Land Burgenland wie folgt Stellung:

*„Das Konzept ‚CMS – Land Burgenland‘ beschreibt den Aufbau des Compliance-Management Systems im Amt der Burgenländischen Landesregierung und in den Bezirkshauptmannschaften und stellt damit das Grundgerüst des Compliance-Programms dar. Die Identifizierung und Bewertung konkreter Korruptionsrisiken findet sich nicht in diesem strategisch ausgerichteten Dokument, sondern soll im Rahmen der Compliance-Risikoanalysen erfolgen. Ursprünglich wäre die Umsetzung der Risikoanalysen im Jahr 2020 in Form von Workshops, begleitet durch das Referat Interne Revision und Compliance, geplant gewesen. Aufgrund der COVID-bedingten Ausnahmesituation musste das Rollout der Risikoanalysen auf das Jahr 2021 verschoben werden. Ein Leitfaden zur Durchführung von IKS- und Compliance-Risikoanalysen ist bereits finalisiert und kann künftig als Arbeitsgrundlage und Hilfestellung bei der Umsetzung der Risikoanalysen sowie entsprechender IKS- und Compliance-Maßnahmen herangezogen werden.*

*Die Empfehlungen des BLRH – korruptionsgefährdete Bereiche in der Landesverwaltung zu identifizieren und in weiterer Folge einer Risikoanalyse zu unterziehen, die Ergebnisse in das Compliance-Programm einfließen zu lassen und entsprechende Maßnahmen daraus abzuleiten – entspricht der Planung der Compliance-Strategie des Landes und soll zeitnah umgesetzt werden.“*

# FÖRDERRICHTLINIEN

## 10 Allgemeines

- 10.1 (1) Die Bgld. Landesregierung beschloss im Dezember 2018 sieben Förderrichtlinien auf Basis des WFG 2018.<sup>33</sup> Dazu gehörten die Richtlinien zur Förderung
- der Errichtung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau,
  - der Sanierung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau,
  - des Ankaufs von Eigenheimen, Wohnungen und Reihenhäusern,
  - der Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohneinheiten,
  - der Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohneinheiten sowie
  - von elektronischem Schutz bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnungen (Alarmanlagenförderung).

Die siebte Förderrichtlinie betraf die Gewährung von Wohnbeihilfen.

Für den GWB waren insbesondere die Förderrichtlinien zur Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen (**Neubau-RL**) sowie jene zur Sanierung dieser Objekte (**Sanierungs-RL**) relevant. Sie traten mit September 2018 in Kraft und mit Ende 2019 außer Kraft.<sup>34</sup>

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

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

Ferner war besonders auf die Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie den schonenden Umgang mit Ressourcen zu achten. (vgl. Unterabschnitt 20)

(3) Die Neubau-RL war Grundlage für die Förderung der Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen. Ebenso sahen sie die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen vor. (vgl. Unterabschnitt 17)

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

<sup>33</sup> Aufgrund eines Formatierungsfehlers beschloss sie drei dieser Richtlinien im selben Monat erneut.

<sup>34</sup> Im Dezember 2019 beschloss die Bgld. Landesregierung neue Förderrichtlinien. Diese waren mit Jänner 2020 wirksam und von der gegenständlichen Prüfung nicht umfasst.

(4) Die Förderung erfolgte bei beiden Richtlinien durch Darlehen. Auf die tatsächliche Gewährung der Fördermittel bestand kein Rechtsanspruch. Ebenso sahen die Förderrichtlinien vor, dass die Möglichkeit der Einreichung von Förderansuchen vorzeitig beendet werden konnte. Dies jedoch nur bei Bedarf und wenn es die zur Verfügung stehenden Mittel erforderlich machten.

## 11 Fördervoraussetzungen

11.1 (1) Die Förderrichtlinien regelten die Zuerkennung von Förderungen bzw. die Fördervoraussetzungen. Letztere betrafen zum einen das geförderte Objekt und zum anderen die Förderwerber bzw. die Mieter. Mögliche Förderwerber waren u.a. GBV, Gemeinden und sonstige juristische Personen. (vgl. Unterabschnitt 3)

(2) Hinsichtlich der objektbezogenen Voraussetzungen legten die Förderrichtlinien insbesondere fest, dass

- die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert sein musste,
- bei der Gestaltung bzw. Sanierung auf die besonderen Wohnbedürfnisse für Menschen mit Behinderung Bedacht genommen werden musste<sup>35</sup> und
- das geförderte Objekt nach Vollendung der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen von förderungswürdigen Personen im Sinne des WFG 2018 bewohnt werden musste.

Darüber hinaus legten sie fest, dass eine Mindestanzahl von Bewerbern für die zu errichtenden bzw. zu sanierenden Objekte vorhanden sein mussten. Diese variierte je nach Anzahl der Wohnungen bzw. Reihenhäuser:

- bei bis zu fünf Wohnungen oder Reihenhäusern mindestens drei Bewerber und
- bei bis zu sieben Wohnungen oder Reihenhäusern mindestens fünf Bewerber.

Bei Errichtung bzw. Sanierung von mehr als sieben Wohnungen oder Reihenhäusern mussten zumindest für drei Viertel derselben Bewerber vorhanden sein.

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

(3) Die Förderwerber mussten zudem Eigenmittel in der Höhe von mindestens zehn Prozent der Gesamtbau- bzw. Gesamtsanierungskosten aufbringen.

Die Förderrichtlinien definierten spezielle Voraussetzungen für die Vermietung von geförderten Wohnungen und Reihenhäusern. Diese durften grundsätzlich nur an förderungswürdige Personen im Sinne des Bgld. WFG 2018 vermietet werden. (vgl. Unterabschnitt 3) Eine Vermietung an nicht förderungswürdige Personen war in sozial begründeten Fällen mit Zustimmung des Landes Burgenland möglich. Eine solche Vermietung konnte jedoch nur für die Dauer von höchstens zwölf Monaten erfolgen. Gemeinden und GBV durften ihre geförderten Objekte zusätzlich an natürliche oder juristische Personen zur unentgeltlichen Weitergabe an ihre Dienstnehmer vermieten. Ebenso konnten sie die Objekte an Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen zur Weitergabe an Dritte vermieten. Letztere mussten jedoch förderungswürdig im Sinne der Richtlinien sein.

---

<sup>35</sup> Dies galt nicht für die Errichtung von Reihenhäusern.

(4) Die Neubau-RL sah bei der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen den „Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme“ als weitere Fördervoraussetzung vor<sup>36</sup>. Hierzu mussten bestimmte „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ für die Heizungs- und Warmwasserversorgung in dem zu fördernden Objekt verbaut werden. Zu diesen zählten u.a.

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

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

Daneben waren energiebezogene Mindestanforderungen<sup>37</sup> einzuhalten. Zu diesem Zweck definierten die Richtlinien wärmetechnische Mindestwerte. Der Nachweis der Einhaltung dieser Mindestwerte konnte entweder über den Heizwärmebedarf oder den sogenannten Gesamtenergieeffizienz-Faktor<sup>38</sup> erfolgen. In begründeten Fällen wie bei denkmalgeschützten Gebäuden konnte auf die Einhaltung dieser Mindestwerte verzichtet werden.

(5) Die Förderrichtlinien beschränkten die förderbare Wohnnutzfläche. Diese variierte je nach Wohnform und betrug

- bei Wohnungen für einen Haushalt von bis zu vier Personen 100 m<sup>2</sup> (für jede weitere Person bis zu 10 m<sup>2</sup> zusätzlich),
- bei Starterwohnungen (Junges Wohnen) max. 55 m<sup>2</sup>,
- im Rahmen von betreubarem Wohnen bei Wohneinheiten für eine Person zwischen 45 und 51 m<sup>2</sup> und bei Wohneinheiten für zwei Personen ab 51 bis 65 m<sup>2</sup> sowie
- bei Reihenhäusern und Gruppenwohnbauten für bis zu vier Personen 130 m<sup>2</sup> (für jede weitere Person bis zu 10 m<sup>2</sup> zusätzlich).

Entsprach die tatsächliche Wohnnutzfläche mehr als die förderbare Fläche, konnte trotzdem eine Förderung für das jeweilige Bau- bzw. Sanierungsvorhaben gewährt werden. Die Förderung blieb jedoch durch die förderbare Wohnnutzfläche begrenzt.

## 12 Einkommen

12.1 (1) Ein wesentlicher Bestandteil der Förderwürdigkeit war das Einkommen. So sahen die Förderrichtlinien sowohl ein Mindest- als auch ein Höchsteinkommen vor.

Je Einkommensart waren unterschiedliche Berechnungsformen des relevanten Einkommens vorgesehen. Grundsätzlich unterschieden die Förderrichtlinien zwischen Einkünften von Unselbständigen<sup>39</sup>, Selbständigen<sup>40</sup> sowie (pauschalieren) Land- und Forstwirten.

---

<sup>36</sup> Zu-, Auf- und Ausbauten mit Anschluss an bestehende Heizsysteme waren hiervon ausgenommen.

<sup>37</sup> Gemäß OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe März 2015.

<sup>38</sup> Dieser Wert stellt ein Maß für die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes bezüglich Dämmung, Heiz- und Haustechniksystem dar.

<sup>39</sup> Nicht zur Einkommenssteuer veranlagte Personen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit beziehen.

<sup>40</sup> Zur Einkommenssteuer veranlagte Personen.

Nachfolgende Tabelle stellt die unterschiedlichen Berechnungsformen für Unselbständige, Selbständige sowie Land- und Forstwirte dar:

**Tabelle 5: Einkommensberechnung**

Einkunftsart	Einkommensberechnung
Unselbständige	Bruttobezüge des vorangegangenen Kalenderjahres vermindert um die einbehaltenen Sozialversicherungsbeiträge, Kammerumlage, Werbungskosten, Pendlerpauschale, Freibeträge etc. sowie die Lohnsteuer
Selbständige	Einkommen laut Einkommenssteuerbescheid des vorangegangenen Kalenderjahres vermehrt um die steuerfreien Einkünfte und um abgezogene Beträge sowie vermindert um die festgesetzte Einkommenssteuer
Land- und Forstwirte	Vierzig Prozent des zuletzt festgestellten Einheitswerts

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Zum Einkommen zählten auch Unterhaltsleistungen, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld und Pensionsleistungen.

Nicht zum Einkommen gehörten beispielsweise Einkünfte volljähriger Kinder bis zum 27. Lebensjahr, Familienbeihilfen, Pflegegelder, Abfertigungen und Jubiläumsgelder.

Sowohl für das Mindest- als auch für das Höchsteinkommen war das Haushaltseinkommen relevant. Als dieses galt die Summe der Einkommen des Förderwerbers und der weiteren, mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Ausgenommen waren Pflegekräfte sowie Kinder, die am geförderten Wohnort nur einen Nebenwohnsitz hatten.

(2) Die Erreichung des Mindesteinkommens war für Eigenmittlersatzdarlehen sowie bei der Übernahme von Förderdarlehen erforderlich.

Es betrug monatlich für einen Haushalt von

- einer Person 870 Euro,
- zwei Personen 1.200 Euro,
- drei Personen 1.350 Euro sowie
- vier Personen 1.500 Euro.

(3) Das Höchsteinkommen stellte jene jährliche Einkommensgrenze dar, bis zu der Personen als förderwürdig galten.

Die Einkommensgrenzen waren zunächst in der WFVO 2005 geregelt. Ab September 2018 waren sie Bestandteil der Förderrichtlinien. Eine jährliche Indexierung der Einkommensgrenzen war nicht vorgesehen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die im überprüften Zeitraum bestehenden Einkommensgrenzen:

**Tabelle 6: Einkommensgrenzen**

bis 31.08.2018		ab 01.09.2018		Abweichung	
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	[Euro]	[%]
[Köpfe]	[Euro]	[Köpfe]	[Euro]		
1	36.500	1	38.000	1.500	4,1
2	55.000	2	65.000	10.000	18,2
3	57.500	3	66.500	9.000	15,7
4	62.500	4	68.000	5.500	8,8
5	67.500	5+	70.000	2.500	3,7
6	70.000	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: 0; right: 0; border-bottom: 1px solid black; border-left: 1px solid black;"></div> </div> </div>			
7	75.000				
8	77.500				
9	80.000				
10+	85.000				

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Mit Einführung der Förderrichtlinien erhöhte das Land Burgenland die Einkommensgrenzen. In Bezug auf die Haushaltsgröße war diese Erhöhung unterschiedlich hoch. So stieg die Einkommensgrenze für Fünf-Personenhaushalte um rd. 4 Prozent. Die höchste Aufwertung betraf die Zwei-Personenhaushalte. Die für sie relevante Einkommensgrenze stieg um rd. 18 Prozent.

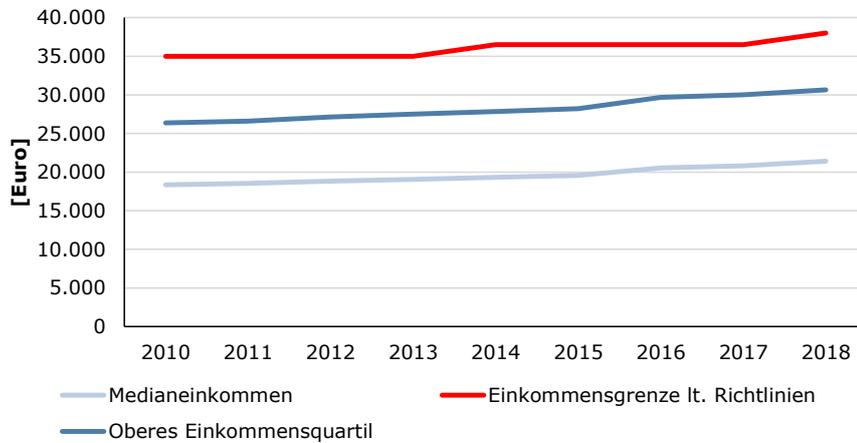
Der BLRH stellte zum Vergleich die Einkommensgrenzen der Jahre 2010 bis 2018 dem österreichweiten Median-Nettojahreseinkommen sowie dem Nettoeinkommen des oberen Quartils<sup>41</sup> der unselbständig Erwerbstätigen gegenüber<sup>42</sup>.

<sup>41</sup> Quartile unterteilen eine Datenmenge in Viertel. Zwischen unterem und oberem Quartil liegen 50 Prozent der Datenmenge. Der Medianwert entspricht der Mitte aller Daten.

<sup>42</sup> Siehe Erhebung der Statistik Austria „Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen 1997 bis 2018“.

Für Ein-Personenhaushalte ergab dieser Vergleich folgendes Bild:

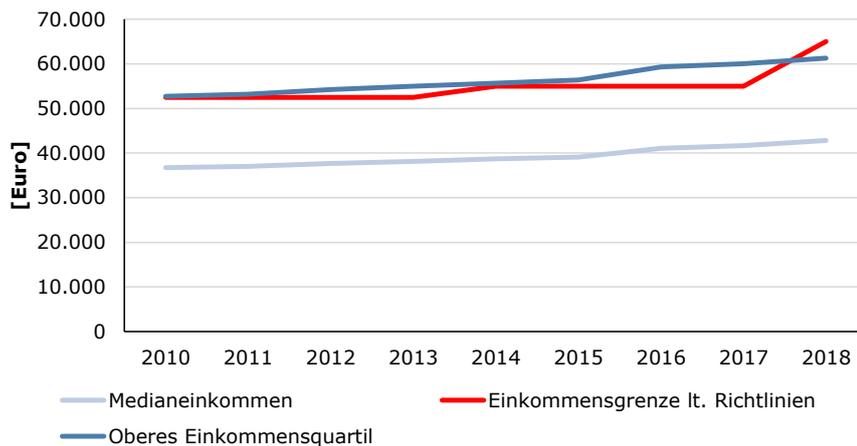
**Abbildung 10: Vergleich Einkommensgrenze der Ein-Personenhaushalte**



Quelle: Land Burgenland, Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Für Zwei-Personenhaushalte zeigte der Vergleich<sup>43</sup>:

**Abbildung 11: Vergleich Einkommensgrenze der Zwei-Personenhaushalte**



Quelle: Land Burgenland, Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Für die Ein-Personenhaushalte zeigte sich, dass die Einkommensgrenze im Zeitraum von 2010 bis 2018 um durchschnittlich rd. 84 Prozent über dem österreichweiten Medianeinkommen lag. Auch gegenüber dem Vergleichseinkommen des oberen Quartils war die Einkommensgrenze mit durchschnittlich rd. 28 Prozent höher bemessen.

Im Bereich der Zwei-Personenhaushalte fiel dieser Unterschied geringer aus. Gegenüber dem Medianeinkommen lag die Einkommensgrenze durchschnittlich rd. 40 Prozent darüber. In Bezug auf das obere Quartil lag die Einkommensgrenze durchschnittlich jedoch um rd. 3 Prozent darunter. Erst ab September 2018 lag die Einkommensgrenze rd. 6 Prozent über diesem Vergleichswert.

<sup>43</sup> Unter der Annahme, dass beide Personen jeweils das Median- bzw. das Einkommen des oberen Quartils bezogen.

(4) Den Regierungsbeschlüssen zu den Förderrichtlinien lagen keine Berechnungsgrundlagen oder statistische Erhebungen zu den Einkommensgrenzen bei.

(5) Gemäß Förderrichtlinien hatten die GBV die Förderwürdigkeit ihrer Mieter v.a. hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen festzustellen.<sup>44</sup> Dies erfolgte primär anhand von Gehalts- bzw. Einkommensnachweisen (z.B. Jahreslohnzettel, Einkommenssteuerbescheide).

In diesem Zusammenhang führte das Land Burgenland auch stichprobenartige Überprüfungen der GBV durch. Die konkreten Prüfungshandlungen waren nicht formalisiert.<sup>45</sup>

Seit dem Jahr 2020 standardisierte das Land Burgenland seine Prüfungshandlungen der GBV zur Einhaltung der Einkommensgrenzen<sup>46</sup>.

- 12.2 Zu (1 bis 4) Die Förderrichtlinien sahen je Haushaltsgröße ein höchstzulässiges Jahresnettoeinkommen vor. Dieses stellte jene Einkommensgrenze dar, bis zu der Personen förderwürdig waren. Mit September 2018 erhöhte die Bgld. Landesregierung die Einkommensgrenzen.

Der BLRH beanstandete, dass den betreffenden Regierungsbeschlüssen dazu keine Berechnungsgrundlagen oder statistische Erhebungen beilagen.

Der BLRH empfahl, die Einkommensgrenzen auf Basis statistischer Erhebungen sowie nachvollziehbarer Berechnungen festzulegen. Diese wären den jeweiligen Regierungsbeschlüssen beizufügen.

Zu (5) Die GBV hatten die Förderwürdigkeit ihrer Mieter v.a. hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen festzustellen. Dies erfolgte primär anhand von Gehalts- bzw. Einkommensnachweisen. In diesem Zusammenhang führte das Land Burgenland auch stichprobenartige Überprüfungen der GBV durch.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass die konkreten Prüfungshandlungen nicht formalisiert waren.

Der BLRH empfahl, die stichprobenartigen Überprüfungen der GBV hinsichtlich der Förderwürdigkeit ihrer Mieter zu formalisieren (z.B. Richtlinien, Standards).

- 12.3 Das Land Burgenland nahm die Empfehlung des BLRH bezüglich der statistischen Erhebungen zu den Einkommensgrenzen zur Kenntnis. Darüber hinaus führte es in seiner Stellungnahme aus, dass *„[...] sich die Einkommensgrenzen, die in den Wohnbauförderrichtlinien implementiert wurden, in der Vergangenheit bewährt haben. Zukünftig werden bei entsprechenden Änderungen entsprechende statistische Erhebungen und Berechnungen den jeweiligen Regierungsbeschlüssen beigegeben werden.“*

<sup>44</sup> Das Land Burgenland stellte den GBV dazu Mustervorlagen zur Verfügung.

<sup>45</sup> Z.B. Stichprobenumfang, -inhalt und Auswahl der Mieter.

<sup>46</sup> Hierzu ermittelte es nach dem Zufallsprinzip Mieter, deren Einkommen es in der Folge prüfte.

Zu den stichprobenartigen Überprüfungen der GBV hielt das Land Burgenland fest, dass „[...] die Prüfung der Förderwürdigkeit im Hinblick auf die Einkommensgrenzen der Mieter anhand von Gehalts- und Einkommensunterlagen – wie in den Förderrichtlinien vorgesehen – zunächst durch die GBV erfolgt. Das Land führt dabei eine stichprobenartige Überprüfung – so wie in den Förderrichtlinien vorgesehen – der Einkommensunterlagen der Mieter durch, um eine ordnungsgemäße Prüfung durch die GBV sicherzustellen. Dabei ist aktuell der Umfang und Auswahl der Stichproben nicht schriftlich festgelegt, sondern Erfolgt die Auswahl durch den jeweiligen Sachbearbeiter. Zukünftig wird dieser Vorgang entsprechend formalisiert werden.“

## 13 Baukostenobergrenze

13.1 (1) Gemäß Förderrichtlinien umfassten die Gesamtbau- und Gesamtsanierungskosten die Kosten der Errichtung bzw. Sanierung von

- Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen<sup>47</sup>,
- Gebäudeteilen und Anlagen zur gemeinsamen Benützung der Bewohner,
- Einstell-, Abstellplätzen sowie Garagen für Kraftfahrzeuge<sup>48</sup>,
- Anlagen für den Zivilschutz<sup>49</sup> sowie
- die Bau- bzw. Sanierungsnebenkosten.<sup>50</sup>

Die Gesamtbaukosten beinhalteten auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer gemäß § 12 Umsatzsteuergesetz 1994<sup>51</sup> (**UStG**) abgezogen werden konnte.

(2) Eine ausdrückliche Baukostenobergrenze oder -beschränkung enthielten die Förderrichtlinien nicht.<sup>52</sup> Die Höhe der Förderung war durch die Festlegung einer maximal förderbaren Wohnnutzfläche und fixer Fördersätze begrenzt. (vgl. Unterabschnitte 11 und 14)

Im Vergleich dazu sah etwa die Wiener Neubauverordnung 2007<sup>53</sup> eine grundsätzliche Gesamtbaukostenobergrenze von 1.800<sup>54</sup> Euro pro m<sup>2</sup> „förderungs-tragender Nutzfläche (inklusive Balkon- und Terrassenflächen)“ vor. Für nachgewiesene, diese Grenze übersteigende Baukosten konnten unter bestimmten Voraussetzungen weitere Zuschüsse gewährt werden. Zu diesen Voraussetzungen zählte beispielsweise, dass der Förderwerber von seinen Mietern einen Finanzierungsbeitrag von max. 60 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche einhebt.

<sup>47</sup> Einschließlich Hausbesorger- oder Hausbesorgerdienstwohnungen, jedoch ohne von für berufliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räumen.

<sup>48</sup> Sofern diese aufgrund behördlicher Vorschriften herzustellen waren.

<sup>49</sup> Sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestanden und diesen Vorschriften entsprochen wurde.

<sup>50</sup> Z.B. Planungskosten, Anschlussgebühren und Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke.

<sup>51</sup> BGBl. Nr. 663/1994 idgF.

<sup>52</sup> Die Baukosten hatten einen wesentlichen Einfluss auf die GBV-Mieten. (vgl. Unterabschnitt 7).

<sup>53</sup> Wiener LGBl. Nr. 27/2007 idgF.

<sup>54</sup> Die Höhe dieses Betrages war abhängig von der Gesamtnutzfläche. So erhöhte sich die Baukostengrenze z.B. bei bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche um 300 Euro.

Auch die Oberösterreichische Neubauförderungs-Verordnung 2019<sup>55</sup> legte eine sogenannte „Belastungsbergrenze“ fest. Gemäß dieser durften die Finanzierungsbelastungen<sup>56</sup> aus den Baukosten ohne allfällige Kosten für die Garage den Wert von monatlich 4,50 Euro pro m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sollten während der Rückzahlung einer Förderung diese Finanzierungsbelastungen die Belastungsbergrenze überschreiten, hatte der Bauträger entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dazu zählten die Anpassung der Laufzeit oder der Verzinsung des Eigenmitteleinsatzes. Zusätzlich enthielt die Verordnung die Möglichkeit, die Belastungsbergrenze jährlich nach dem Baukostenindex anzupassen.

- 13.2 Die Förderhöhe war durch die Festlegung einer maximal förderbaren Wohnnutzfläche und fixe Fördersätze begrenzt. Eine ausdrückliche Baukostenobergrenze oder -beschränkung enthielten die Förderrichtlinien nicht. Die Baukosten nahmen jedoch wesentlichen Einfluss auf die Höhe der vorgeschriebenen Mieten.

Im Vergleich dazu verfügten etwa die Länder Wien und Oberösterreich über Bestimmungen zur Baukostenbegrenzung. Das Land Wien definierte eine Baukostenobergrenze pro m<sup>2</sup>. Das Land Oberösterreich begrenzte die monatlichen Finanzierungskosten aus den Baukosten. Darüber hinaus regelte es auch Maßnahmen für den Fall der Überschreitung dieser Kostengrenzen.

Der BLRH empfahl, Bestimmungen zur Baukostenbegrenzung bzw. -beschränkung in die Förderrichtlinien aufzunehmen. Hierfür wären einschlägige Regelungen anderer Bundesländer zu evaluieren.

Der BLRH sah die Begrenzung bzw. Beschränkung der Baukosten als kostendämpfende Maßnahme für die GBV-Mieten und damit als Mittel zur Sicherstellung von leistbarem Wohnraum.

- 13.3 Das Land Burgenland teilte dazu in seiner Stellungnahme mit: *„Es wurden auch die Förderregime anderer Bundesländer geprüft und wurden die nunmehr vorliegenden Förderbestimmungen festgelegt. Es erfolgt eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Förderbestimmungen und es wird diese Anregung des BLRH im Zuge der Fortentwicklung der Förderbestimmungen geprüft werden.“*

## 14 Fördersätze

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

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

<sup>55</sup> Oberösterreichisches LGBl. Nr. 118/2018 idgF.

<sup>56</sup> Darunter war die Summe der Annuitäten für das Landesdarlehen, für Hypothekendarlehen sowie für Eigenmittel des Bauträgers zu verstehen.

Die Neubau-RL differenzierte hinsichtlich der Förderhöhe zusätzlich nach

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

Der Förderung von Reihenhäusern und Gruppenwohnbauten lagen die geringsten Fördersätze zu Grunde. Die höchsten Fördersätze entfielen auf das Generationenwohnen.

Die Sanierungs-RL unterschied „*umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen*“<sup>57</sup>, Revitalisierungsförderungen und „*energetische Sanierungen*“. Letztere konnten Förderwerber u.a. beantragen, wenn sie die Voraussetzungen für „*umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen*“ nicht erreichten. Förderungen für „*umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen*“ waren mit 90 Prozent der förderbaren Gesamtsanierungskosten begrenzt. Für Revitalisierungsförderungen bestand keine Deckelung. Für „*energetische Sanierungen*“ sah die Sanierungs-RL einen Fixbetrag von 200 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche vor.

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

- barrierefreies Bauen,
- behindertengerechte Maßnahmen sowie
- Liftanlagen.

Die Neubau-RL sahen zudem Bonusbeträge für bodenverbrauchssparendes Bauen vor.

---

<sup>57</sup> Dies waren zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen, soweit zumindest drei der folgenden Gebäudeteile gemeinsam erneuert werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Fördersätze gemäß Förderrichtlinien:

**Abbildung 12: Fördersätze**

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

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Die Bemessungsgrundlagen und -kriterien der einzelnen Fördersätze waren nicht dokumentiert (z.B. Berechnungen, Kostenfeststellungen). Den Regierungsbeschlüssen zu den Förderrichtlinien waren diese nicht zu entnehmen bzw. beigefügt.

- 14.2 Zu (1, 2) Die Fördersätze beruhten auf einem zweistufigen System. Dieses sah neben einer Basisförderung die Möglichkeit vor, zusätzlich Bonusbeträge zu beantragen. Letztere gewährte das Land Burgenland u.a. für bodenverbrauchssparendes oder barrierefreies Bauen.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die Bemessungsgrundlagen und -kriterien der einzelnen Fördersätze nicht dokumentiert waren. Den Regierungsbeschlüssen zu den Förderrichtlinien waren diese nicht zu entnehmen bzw. beigefügt.

Der BLRH empfahl, Fördersätze anhand von nachvollziehbaren Bemessungsgrundlagen und -kriterien festzulegen. Diese wären zu dokumentieren und den Regierungsbeschlüssen zu den Förderrichtlinien beizufügen.

- 14.3 Das Land Burgenland führte in seiner Stellungnahme aus, dass „[...] die Fördersätze und Bonusbeträge [...] anhand der langjährigen Erfahrungen im Bereich der Wohnbauförderung und unter Einbindung von Fachexperten und der Stakeholder ausgearbeitet wurden. Weiters wurde die letzte große inhaltliche Erneuerung der Förderbestimmungen mit dem Burgenländischen Wohnbaufördergesetz 2018 samt den dazu gehörenden Förderrichtlinien einstimmig im Burgenländischen Landtag beschlossen bzw. behandelt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zukünftig die Grundlagen für Anpassungen der Förderbestimmungen besser zu dokumentieren sind.“

## 15 Darlehenskonditionen

- 15.1 (1) Die Darlehenskonditionen wie Laufzeit, Verzinsung und Annuitäten waren im WFG 2005 und in den Förderrichtlinien wie folgt festgelegt:

**Tabelle 7: Darlehenskonditionen**

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

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Für den Bauträger waren die Darlehenskonditionen ein wesentliches Entscheidungskriterium, ein Förderdarlehen zu beantragen bzw. in Anspruch zu nehmen.<sup>58</sup>

(3) Die Bgld. Landesregierung beschloss die Förderrichtlinien im Dezember 2018. Detaillierte Analysen zu den Darlehenskonditionen waren den Regierungsbeschlüssen nicht beigefügt.

Dazu zählten insbesondere

- Opportunitätskostenrechnungen<sup>59</sup>,
- Prognoserechnungen über die Auswirkungen auf den Landeshaushalt sowie
- Fremdvergleiche mit Kreditzinssätzen von Kreditinstituten.<sup>60</sup>

Das Land Burgenland legte dem BLRH im Rahmen der Prüfung insbesondere einen Bundesländervergleich der Darlehenskonditionen sowie Mustertilgungspläne vor. Diese Unterlagen waren undatiert und nicht unterfertigt. Eine eindeutige Zuordnung zu den Regierungsbeschlüssen war nicht möglich.

Der Bundesländervergleich der Darlehenskonditionen war auf vier Bundesländer beschränkt. Die Auswahlkriterien waren nicht näher erläutert. Die Mustertilgungspläne stellten die geplanten den vormaligen Darlehenskonditionen gegenüber.<sup>61</sup>

Fremdvergleiche zu den Kreditzinssätzen externer Kreditinstitute waren den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den Landeshaushalt waren ebenso wenig dargestellt.

**15.2** Der BLRH kritisierte, dass den Regierungsbeschlüssen vom Dezember 2018 über die Förderrichtlinien keine umfassenden Analysen zu den Darlehenskonditionen beilagen. Dazu zählten insbesondere Opportunitätskostenrechnungen, Prognoserechnungen über die Auswirkungen auf den Landeshaushalt sowie Fremdvergleiche zu den Kreditzinssätzen von Kreditinstituten. Letztere waren für den Bauträger bzw. die Inanspruchnahme und damit die Wirksamkeit der Förderungen entscheidend.

Das Land Burgenland legte dazu insbesondere einen Bundesländervergleich und Mustertilgungspläne vor. Die Unterlagen waren undatiert und nicht unterfertigt. Eine Zuordnung zu den Regierungsbeschlüssen war nicht möglich.

Der Bundesländervergleich der Darlehenskonditionen war auf vier Bundesländer beschränkt. Die Auswahlkriterien waren nicht erläutert. Die Mustertilgungspläne stellten die geplanten den vormaligen Darlehenskonditionen gegenüber.

Fremdvergleiche zu den Kreditzinssätzen von Kreditinstituten waren den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den Landeshaushalt waren ebenso wenig dargestellt.

<sup>58</sup> Z.B. anstelle eines Bankkredits.

<sup>59</sup> Berechnungen über den entgangenen Nutzen im Vergleich zur besten, nicht realisierten Alternative.

<sup>60</sup> Z.B. Statistiken der Österreichischen Nationalbank mit den Kreditzinssätzen für den Wohnbau.

<sup>61</sup> Z.B. Laufzeiten und Zinsbelastung.

Der BLRH empfahl, Darlehenskonditionen auf Grund von fundierten Analysen bzw. Berechnungen festzulegen (z.B. Opportunitätskosten-, Prognoserechnungen, Finanzmarktanalysen). Diese wären den Regierungsbeschlüssen beizufügen. Weiters sollten sich in den Darlehenskonditionen die angestrebten Förderziele und die Förderstrategie klar widerspiegeln. Der BLRH verwies dazu auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 20.2.

- 15.3 Das Land Burgenland gab dazu bekannt, zukünftig den fachlichen Unterbau hinter Anpassungen der Förderrichtlinien besser zu dokumentieren.

## 16 Förderverfahren

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

- Antragstellung,
- Förderabwicklung, -prüfung,
- Übermittlung von Zusicherung<sup>62</sup> und Schuldschein,
- Auszahlung sowie
- Endabrechnung<sup>63</sup>.

(2) Förderanträge waren beim Amt der Bgld. Landesregierung einzubringen. Dies hatte bis längstens zwölf Monate ab Rechtskraft des Baubescheids zu erfolgen<sup>64</sup>. Dem Antrag waren sämtliche zur Beurteilung erforderliche Unterlagen wie beispielsweise Nutzflächenaufstellungen oder Energieausweise beizulegen.

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

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

Die Auszahlung der Darlehen erfolgte in Teilbeträgen. Der Auszahlungszeitpunkt war abhängig vom Baufortschritt. Letzteren hatten Förderwerber durch geeignete Unterlagen wie z.B. Gemeindebestätigungen nachzuweisen. (vgl. Unterabschnitt 24)

---

<sup>62</sup> Darunter war eine schriftliche Förderzusage zu verstehen.

<sup>63</sup> Vgl. Unterabschnitte 13 und 24.

<sup>64</sup> Umfasste das Bauvorhaben mehrere Bauabschnitte, betrug die Frist pro Abschnitt 24 Monate.

## 17 Eigenmittelersatzdarlehen

17.1 (1) Auf Grundlage der Neubau-RL konnte das Land Burgenland Eigenmittelersatzdarlehen gewähren. Begünstigter war der Mieter. Die Beantragung hatte durch die GBV zu erfolgen, welche auch die Zahlungen erhielt.

Die Eigenmittelersatzdarlehen waren für jene Fälle vorgesehen, in denen die Aufbringung des Eigenmittelanteils (Finanzierungsbeitrags) die finanzielle Leistungsfähigkeit der Förderwerber überstieg. Voraussetzung war, dass der Förderwerber (Mieter) das Mindesteinkommen erreichte. (vgl. Unterabschnitt 12)

(2) Das Darlehen war bei Beendigung des Miet- bzw. sonstigen Nutzungsvertrags an dem jeweiligen Wohnobjekt zu tilgen. Zur Besicherung hatten Förderwerber ihre Ansprüche auf Rücküberweisung der Finanzierungsbeiträge gegenüber den GBV an das Land Burgenland abzutreten.

(3) Die Höhe der Eigenmittelersatzdarlehen war einerseits abhängig von den Gesamtbaukosten, vermindert um die Grundkosten. Andererseits war sie vom gewichteten Pro-Kopf-Einkommen abhängig<sup>65</sup>. Darüber hinaus war die Förderhöhe durch die förderbare Fläche beschränkt<sup>66</sup>.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Fördersätze der Eigenmittelersatzdarlehen nach gewichtetem Pro-Kopf-Einkommen:

**Tabelle 8: Eigenmittelersatzdarlehen**

Gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen	Eigenmittelersatzdarlehen je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
[Euro]	
bis 600	350
bis 700	250
bis 800	175
bis 900	115
bis 1.000	55

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

<sup>65</sup> Das gewichtete Pro-Kopf-Einkommen errechnete sich aus der Division von einem Zwölftel des vorjährigen Haushaltseinkommens durch einen Gewichtungsfaktor (1,0 für Erwachsene, 0,5 für Kinder unter 16 Jahren).

<sup>66</sup> Für eine Person betrug diese 50 m<sup>2</sup>, für zwei Personen 70 m<sup>2</sup> und für jedes minderjährige Kind weitere 10 m<sup>2</sup>.

## ORGANISATION

### 18 Zuständigkeiten

18.1 (1) Die Zuständigkeiten waren in der Referatseinteilung<sup>67</sup>, der Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung<sup>68</sup> und den Organisationsverfügungen des LADir geregelt.

(2) Der GWB umfasste die Errichtung und Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen sowie Wohnheimen. Die Förderung des GWB (**GWB-Förderung**) war den Angelegenheiten der Wohnbauförderung (**WBF-Angelegenheiten**) zuzuordnen. Diese umfassten auch die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen (**GBV-Aufsicht**).

(3) Als Wohnbaureferenten fungierten Landeshauptmann Hans Niessl und ab Feber 2019 Landesrat Mag. Heinrich Dorner. Zuständige Fachabteilung war die Abteilung 3-Finzen (**Finanzabteilung**).<sup>69</sup>

### 19 Finanzabteilung

19.1 (1) Die Finanzabteilung verfügte im überprüften Zeitraum über vier Hauptreferate und acht Referate:

**Abbildung 13: Aufbauorganisation Finanzabteilung per Oktober 2019**



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Für die WBF-Angelegenheiten war das Hauptreferat Wohnbauförderung (**Wohnbauförderung**) verantwortlich.

Als Führungskräfte fungierten der Abteilungsvorstand, der Hauptreferats- und die Referatsleiter.<sup>70</sup> Deren Befugnisse waren in Unterschriftenermächtigungen geregelt.

<sup>67</sup> LGBl. Nr. 34/2015, LGBl. Nr. 13/2019 und LGBl. Nr. 7/2020 idgF.

<sup>68</sup> LGBl. Nr. 35/2016 idgF.

<sup>69</sup> Bis 30.06.2016 war die Landesamtsdirektion zuständig.

<sup>70</sup> Die Leitung des Referats Energie und Technik war im überprüften Zeitraum unbesetzt.

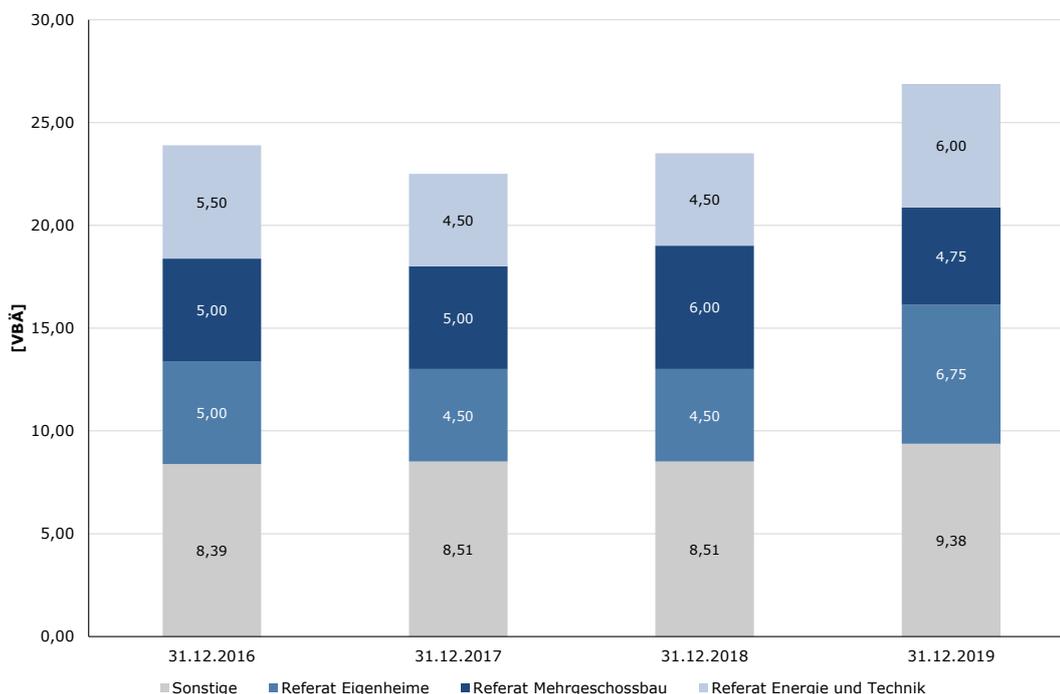
(3) Die Aufgaben und Zuständigkeiten der Wohnbauförderung waren insbesondere in der Organisationsverfügung des LADir vom Mai 2016<sup>71</sup> und in den Geschäftseinteilungen des Hauptreferatsleiters<sup>72</sup> festgelegt.

Die Finanzabteilung führte zudem seit März 2018 ein Organisationshandbuch gemäß § 6 der Geschäftsordnung des Amtes der Bgld. Landesregierung.<sup>73</sup>

(4) Der Wohnbauförderung standen zwischen 25 und 28 Bedienstete bzw. rd. 23 bis rd. 27 Vollbeschäftigungsäquivalente (**VBÄ**)<sup>74</sup> zur Verfügung.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht deren Verteilung auf die einzelnen Referate:<sup>75</sup>

**Abbildung 14: VBÄ in der Wohnbauförderung**



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(5) Die GWB-Förderung wickelte das Referat Mehrgeschosswohnbau ab. Dazu gehörten insbesondere Neubau-, Sanierungs- und Eigenmittlersatzdarlehen. Förderwerber waren zum überwiegenden Anteil GBV. (vgl. Unterabschnitt 25)

<sup>71</sup> Die Organisationsverfügung war mit 01.07.2016 wirksam.

<sup>72</sup> Geschäftseinteilung vom Juni 2016, September 2018 und März 2019.

<sup>73</sup> LGBl. Nr. 36/2016 idGF.

<sup>74</sup> Inkl. Hauptreferats- und Referatsleiter.

<sup>75</sup> Zur Kategorie Sonstige zählen Bedienstete ohne Zuordnung zu einem Referat (z.B. Infostelle und Kanzleimitarbeiter).

Die Förderakte erledigte der Referatsleiter mit zwei Bediensteten des Referats Mehrgeschosswohnbau.<sup>76</sup> In den Förderprozess waren auch andere Bedienstete der Wohnbauförderung eingebunden.<sup>77</sup> (vgl. Unterabschnitt 22) Die übrigen Bediensteten des Referats Mehrgeschosswohnbau bearbeiteten v.a. die Wohnbeihilfen. (vgl. Unterabschnitt 27)

(6) Das Referat Mehrgeschosswohnbau fungierte auch als Aufsichtsbehörde über die GBV. Insbesondere wickelte es Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4 und 10a WGG ab.<sup>78</sup> (vgl. Unterabschnitte 5, 6 und 37) Weiters erstellte das Referat die jährlichen Berichte gemäß § 29 Abs. 5 WGG an den zuständigen Bundesminister. (vgl. Unterabschnitte 6 und 36)

(7) Für den überprüften Zeitraum lagen keine durchgängigen Stellenbeschreibungen für die Bediensteten der Wohnbauförderung vor.<sup>79</sup> Zudem waren nicht alle vorhandenen Stellenbeschreibungen nachvollziehbar datiert.

(8) Das Land Burgenland beabsichtige eine Umstrukturierung und personelle Aufstockung der Wohnbauförderung. Anlass waren u.a.

- der Prüfungsbericht des BLRH „*Gemeinnützige Bauvereinigungen Pannonia, Gesfö und Riedenhof Entziehung der Gemeinnützigkeit*“ vom Mai 2020 sowie
- die geplante Übernahme der seit dem Jahr 2002 an ein externes Kreditinstitut ausgelagerten Kreditverwaltung der Wohnbaudarlehen. (vgl. Unterabschnitt 22)

Bis Oktober 2020 war diese Umstrukturierung nicht umgesetzt. Verbindliche Festlegungen darüber lagen nicht vor (z.B. Organisationsverfügungen, Geschäftseinteilungen und Dienstanweisungen).

19.2 Zu (5, 6) Die Aufgaben der Wohnbauförderung waren landesgesetzlich im WFG und bundesgesetzlich im WGG normiert. Im Fall der GBV mit Sitz im Burgenland war die Wohnbauförderung Förderstelle und Aufsichtsbehörde zugleich.

Als Förderstelle war sie insbesondere für die Antragsprüfung, die Vergabe und Auszahlung der Fördermittel sowie die Überprüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Förderungen verantwortlich. In ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde hatte die Wohnbauförderung insbesondere die Einhaltung des WGG zu gewährleisten.

Diese Aufgabenbündelung glich zumindest in Teilbereichen einer Selbstkontrolle und barg daher das Risiko möglicher Interessenkonflikte bei der Aufgabenerfüllung.

Der BLRH sah dies kritisch und dadurch die Wirksamkeit der Aufsicht gefährdet.

**Der BLRH empfahl, die Förderung von der Aufsicht der GBV organisatorisch und personell klar zu trennen.**

Zu (7) Der BLRH beanstandete, dass für den überprüften Zeitraum keine durchgängigen Stellenbeschreibungen für die Bediensteten der Wohnbauförderung vorlagen. Zudem waren nicht alle Stellenbeschreibungen nachvollziehbar datiert.

<sup>76</sup> Die Zuständigkeiten waren nach Bezirk verteilt.

<sup>77</sup> Z.B. Bedienstete aus dem Referat Energie und Technik.

<sup>78</sup> Die Verfahren betrafen die Ausnahmegenehmigungen, die Veräußerung von Bauten und Anlagen sowie die Übertragung von Geschäftsanteilen.

<sup>79</sup> Stellenbeschreibungen waren bei einem Großteil der Bediensteten erst ab dem Jahr 2018 vorhanden.

Er wies darauf hin, dass die Stellenbeschreibung eine verbindliche und schriftliche Festlegung der organisatorischen Eingliederung der Stelle in eine Organisationseinheit darstellte. Insofern bildete diese insbesondere ein wesentliches Kontroll- und Steuerungsinstrument.

Der BLRH empfahl, Stellenbeschreibungen für alle Bediensteten zeitnah zu erstellen und laufend zu aktualisieren. Diese wären nachvollziehbar zu datieren und zu unterfertigen.

Zu (8, 9) Der BLRH beurteilte die auf Grund seines Prüfungsberichts „Gemeinnützige Bauvereinigungen Pannonia, Gesfö und Riedenhof Entziehung der Gemeinnützigkeit“ vom Mai 2020 geplante Umstrukturierung und personelle Aufstockung der Wohnbauförderung grundsätzlich positiv. Diese war bis Oktober 2020 allerdings nicht umgesetzt.

Der BLRH empfahl, die beabsichtigte Umstrukturierung und personelle Aufstockung der Wohnbauförderung zeitnah umzusetzen. Dabei wären auch die Empfehlungen seiner beiden Prüfungsberichte zum Internen Kontrollsystem der Finanzabteilung vom September 2015 und August 2019 zu berücksichtigen.

- 19.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, dass eine entsprechende organisatorische und personelle Trennung bereits in Vorbereitung ist. Zu den Stellenbeschreibungen führte es aus, dass die Umsetzung der Empfehlung bereits im Rahmen der Prüfungshandlungen eingeleitet wurde.

## FÖRDERUNG

### 20 Förderziele, Förderstrategie

20.1 (1) Für die GWB-Förderung galten bis August 2018 die WFVO und danach die Förderrichtlinien für die Errichtung und Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen sowie Wohnheimen. Diese beschloss die Bgld. Landesregierung im Dezember 2018.

Gemäß § 1 der Förderrichtlinien war das Förderziel „[...] die Sicherung von qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum unter Berücksichtigung raumordnungs-politischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Besonderes Augenmerk soll auf die Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie den schonenden Umgang mit Ressourcen gelegt werden.“

Eine Konkretisierung des Förderziels anhand messbarer Zielwerte fand nicht statt. Ebenso wenig lag eine umfassende Förderstrategie<sup>80</sup> zur Umsetzung des Förderziels vor.<sup>81</sup>

(2) Für den Zeitraum von Jänner 2017 bis Dezember 2018 waren ebenfalls weder Förderziele noch eine Förderstrategie mit messbaren Zielwerten vorhanden.

(3) Das Arbeitsprogramm der Bgld. Landesregierung für die XXII. Gesetzgebungsperiode vom Feber 2020 enthielt u.a. den Themenbereich „Leistbares Wohnen“ mit Maßnahmen zum „Sozialen Wohnbau Burgenland“ und „Mehrgeschossbau“. Dieses Arbeitsprogramm sah u.a. vor, für den sozialen Wohnbau bis Ende 2020 eine Strategie unter Berücksichtigung folgender Optionen zu erstellen:

- Neudefinition der Förderparameter (z.B. Mietkauf-Modelle),
- Evaluierung Wohnbau in Landesverantwortung sowie
- Schärfung der aufsichtsbehördlichen Pflichten des Landes.

Bis Oktober 2020 lag die im Arbeitsprogramm erwähnte Strategie für den sozialen Wohnbau nicht vor (z.B. Förder-, Wohnbaustrategie).

(4) Umfassende Bedarfs-, Status Quo- und Wirkungsanalysen zum GWB von 2017 bis 2019 waren nicht vorhanden.

---

<sup>80</sup> D.h. eine Strategie, die alle relevanten strategischen Handlungsfelder (z.B. Raumordnung, Regionalplanung, Klimaschutz, Verkehr) beinhaltet.

<sup>81</sup> Strategische Vorgaben bestanden für die Förderung von Alten- und Pflegeheimen. Diese waren von der gegenständlichen Prüfung nicht umfasst.

Diese sollten insbesondere folgenden Themen umfassen:

- Bedarfserhebung/-deckung<sup>82</sup>,
- Wohnungsleerstände<sup>83</sup>,
- Beschäftigungseffekte<sup>84</sup>,
- Leistbarkeit<sup>85</sup> sowie
- budgetäre Auswirkungen<sup>86</sup>.

20.2 Zu (1-3) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland über keine verbindliche Förderstrategie für den GWB mit messbaren Zielwerten verfügte. Diese wäre Voraussetzung für die wirksame Zielsteuerung bzw. Treffsicherheit der Förderung.

Der BLRH befürwortete daher die Absicht der Bgld. Landesregierung, in der XXII. Gesetzgebungsperiode eine Strategie für den sozialen Wohnbau zu erstellen.

Der BLRH empfahl, den Gemeinnützigen Wohnbau klar zu definieren bzw. in der Strategie für den sozialen Wohnbau zu berücksichtigen.

Ebenso wären bereits vorhandene Strategien bzw. andere strategische Handlungsfelder wie Raumordnung, Regionalplanung, Klimaschutz, Verkehr sowie Pflegeversorgung in die Förderstrategie einzubeziehen. Gleiches galt für die Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnkosten. Der BLRH verwies hierzu auf die Unterabschnitte 1.1 und 2.1.

Die Förderstrategie wäre ferner mit klaren Förderzielen zu versehen und von der Bgld. Landesregierung zu beschließen. Die Förderziele sollten spezifisch, messbar, realisierbar und terminisiert sein. Die Zielerreichung wäre zudem einem begleitenden Controlling zu unterziehen.

Zu (4) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass keine umfassenden Bedarfs-, Status Quo- und Wirkungsanalysen zum GWB im Burgenland vorhanden waren. Dazu zählten v.a. die Bedarfserhebung, -deckung, Wohnungsleerstände, Beschäftigungseffekte, Leistbarkeit sowie die budgetären Auswirkungen.

Angesichts der fehlenden Förderziele und Förderstrategie konnten weder die geprüfte Stelle noch der BLRH die Wirksamkeit der GWB-Förderungen von 2017 bis 2019 beurteilen.

Der BLRH empfahl, umfassende Bedarfs-, Status Quo- und Wirkungsanalysen zum GWB im Burgenland zu erarbeiten. Diese sollten insbesondere die Festlegung der Förderziele unterstützen, die Entwicklung einer Förderstrategie untermauern sowie eine erhöhte Treffsicherheit der Maßnahmen bewirken.

In diesem Zusammenhang empfahl der BLRH ferner an, ein begleitendes Berichtswesen an den Wohnbaureferenten bzw. die Bgld. Landesregierung zu etablieren (z.B. jährliche Wohnbaubilanz).

---

<sup>82</sup> Z.B. Bedarfsprognosen auf Grund von demographischen Daten.

<sup>83</sup> Vgl. Unterabschnitt 34.

<sup>84</sup> Z.B. induzierte Arbeitsplätze in den einzelnen Bausparten wie Haupt-, Kleinneben- und Hilfgewerbe.

<sup>85</sup> Z.B. Mietpreisentwicklung und kostendämpfende Maßnahmen wie Änderungsmöglichkeit der Tilgungspläne.

<sup>86</sup> Vgl. Unterabschnitt 26.

- 20.3 In Bezug auf die Förderziele führte das Land Burgenland in seiner Stellungnahme aus: *„Hierzu wird festgehalten, dass den bestehenden Förderrichtlinien bereits Förderziele zu Grunde liegen. Im Rahmen der Wohnbauförderung werden neben der Sicherstellung von leistbarem Wohnraum auch Förderziele wie zum Beispiel eine Ökologisierung des Wohnbaus im Burgenland über ein Anreizsystem verfolgt.*

*Daneben wurden bereits mit der Anpassung der Wohnbauförderrichtlinien 2021 vorhandene Strategien bzw. andere strategische Handlungsfelder wie Raumordnung, Regionalplanung, Klimaschutz und Pflegeversorgung im Rahmen der Anpassung der Förderrichtlinien berücksichtigt. Es wird durch Fortentwicklung der Bgld. Wohnbauförderung durch die Schärfung der Klarheit der Förderziele auf die Entwicklung einer Gesamtstrategie mit einem begleitenden Controlling hingearbeitet.“*

Darüber hinaus hielt das Land Burgenland fest, den Empfehlungen des BLRH bei der Weiterentwicklung der Förderbestimmungen Rechnung tragen zu wollen.

- 20.4 Der BLRH wies darauf hin, dass seine Kritik nicht auf das generelle Fehlen von Zielsetzungen gerichtet war. Vielmehr kritisierte er, dass die vorhandenen Ziele mit keinen messbaren Kriterien versehen waren. Dessen ungeachtet beurteilte der BLRH allerdings positiv, dass das Land Burgenland die Fortentwicklung der Wohnbauförderung *„[...] durch die Schärfung der Klarheit der Förderziele [...]“* und die Entwicklung einer Gesamtstrategie anstrebt.

## 21 Förderprogramme

- 21.1 (1) Eine bedarfsorientierte Festlegung der jährlichen Bau- und Förderleistung mit den zu schaffenden Wohneinheiten fand nicht statt. Entsprechende Programme erstellte das Land Burgenland nicht (z.B. Förder-, Wohnbauprogramme). Das WFG und die Förderrichtlinien sahen dies nicht vor.

Voraussetzung für eine Förderung war ein Antrag beim Land Burgenland. Die Entscheidung für die Errichtung oder Sanierung eines Wohnobjekts<sup>87</sup> traf daher der Förderwerber. Von 2017 bis 2019 waren dies insbesondere vier GBV mit Sitz im Burgenland. (vgl. Unterabschnitte 6 und 25)

(2) Im Vergleich dazu sah etwa das Oberösterreichische Wohnbauförderungsgesetz 1993<sup>88</sup> die Erstellung eines mittelfristigen Wohnbauprogramms vor. Dabei waren der Wohnungsbedarf und v.a. regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse zu berücksichtigen.

- 21.2 Das Land Burgenland erstellte für den GWB keine bedarfsorientierten Förder- bzw. Wohnbauprogramme. Insbesondere fehlte eine verbindliche Festlegung der jährlichen Bau- und Förderleistung mit den zu schaffenden Wohneinheiten. Das WFG und die Förderrichtlinien sahen dementsprechende Programme nicht vor.

<sup>87</sup> Z.B. Gruppenwohnbau, Reihenhäuser, Wohnungen und Wohnheime.

<sup>88</sup> LGBl. Nr. 6/1993 idGF.

Voraussetzung für eine Förderung war ein Antrag bei der Förderstelle. Die Entscheidung über die Errichtung und Sanierung der Bauvorhaben im GWB trafen die Förderwerber. Im überprüften Zeitraum waren dies insbesondere die vier burgenländischen GBV.

Auf Grund der fehlenden Förder- bzw. Wohnbauprogramme konnte das Land Burgenland über die Vergabe von Förderdarlehen an die Bgld. GBV nur bedingt Einfluss auf relevante Faktoren ihrer Bautätigkeit nehmen.

Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang beispielhaft auf die gesetzlich normierten Wohnbauprogramme im Land Oberösterreich.

Der BLRH empfahl, ein bedarfsorientiertes Förder- bzw. Wohnbauprogramm für den GWB zu erstellen. Darin wären die jährliche Bau- und Förderleistung festzulegen, wobei auch Wohnungsleerstände zu berücksichtigen wären. Gleiches galt für die Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnkosten. Der BLRH verwies hierzu auf die Unterabschnitte 1.1 und 2.1 sowie seine Empfehlungen in Unterabschnitt 34.2

In die Programmplanung sollten die maßgeblichen Stellen und Einrichtungen (z.B. GBV, Gemeinden) einbezogen werden. Weiters sollten sich im Förder- bzw. Wohnbauprogramm die Förderziele und Förderstrategie des Landes Burgenland klar widerspiegeln. Der BLRH empfahl in diesem Zusammenhang die Schaffung von transparenten Programmplanungsrichtlinien. Ferner wäre zu erwägen, die Erstellung des Förder- bzw. Wohnbauprogramms auch im WFG und in den Förderrichtlinien zu verankern (vgl. Land Oberösterreich).

- 21.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, die Empfehlungen des BLRH bei der Weiterentwicklung der Förderbestimmungen zu berücksichtigen.

## 22 Förderprozess

- 22.1 (1) Die GWB-Förderungen wickelte das Referat Mehrgeschosswohnbau der Wohnbauförderung ab. Rechtsgrundlagen bildeten das WFG und die Förderrichtlinien. (vgl. Unterabschnitt 16)

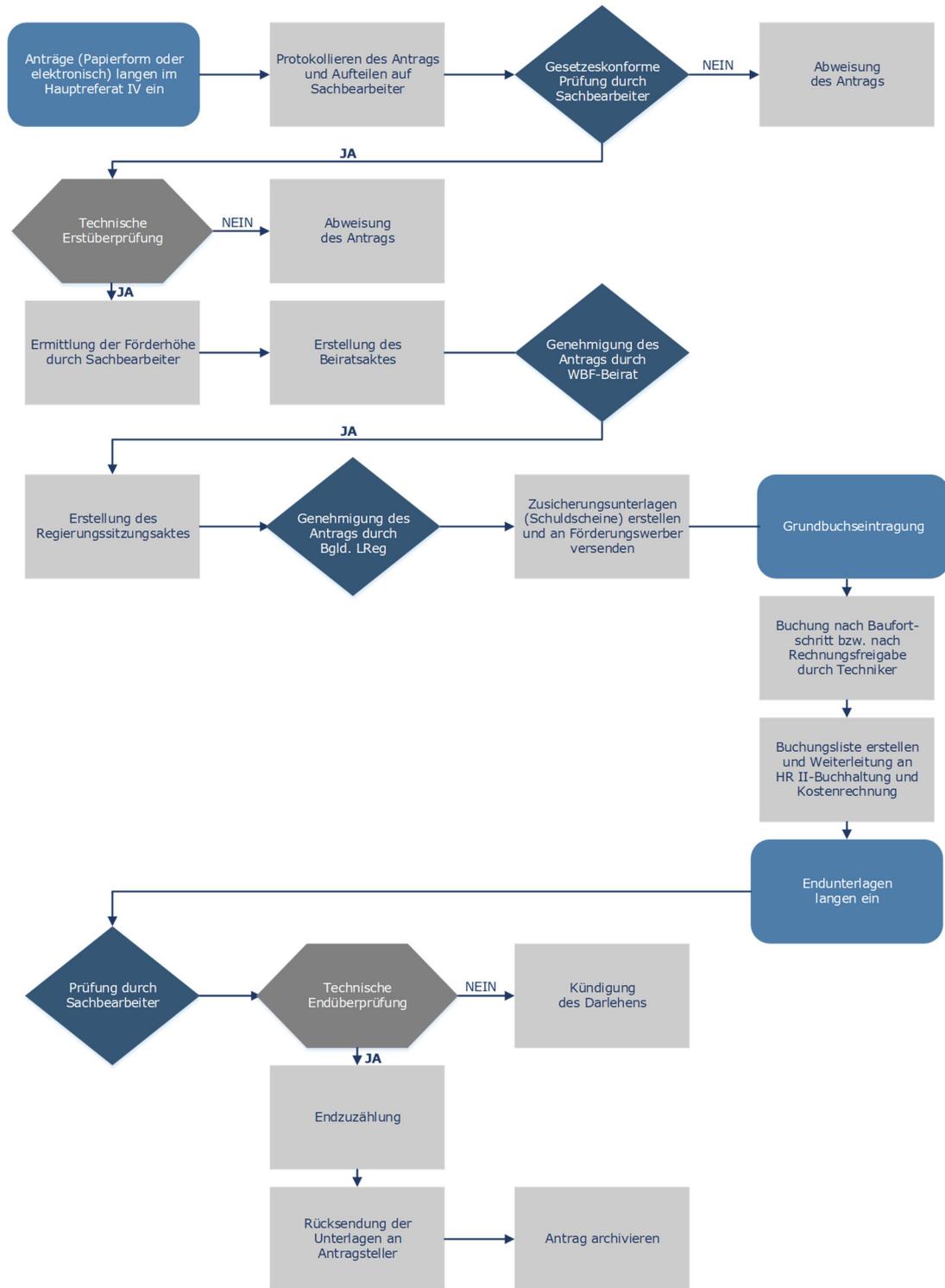
Die Bearbeitung und Verwaltung der Förderakte erfolgte mit Hilfe des Elektronischen Akts (**ELAK**). Die zugehörigen Funktionen und Applikationen waren im „Wohnbauförderung-Handbuch“ aus dem Jahr 2013<sup>89</sup> beschrieben.

(2) Der Förderprozess war im „Sollprozess Mehrgeschoss Wohnbau“ (**Sollprozess Mehrgeschosswohnbau**) dargestellt. Dieser umfasste 22 Prozessschritte und bildete den Förderprozess im Wesentlichen von der Antragstellung bis zur Endabrechnung durch die Förderstelle ab:

---

<sup>89</sup> Die vorgelegten Versionen datierten mit Oktober und November 2013.

**Abbildung 15: Sollprozess Mehrgeschosswohnbau**



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Erstellung, Genehmigung und Bearbeitungsstand des zu Prüfungsbeginn vorgelegten Sollprozesses Mehrgeschosswohnbau waren nicht dokumentiert. Detaillierte Prozessbeschreibungen der 22 Prozessschritte bestanden ebenso wenig. Die Wohnbauförderung erläuterte bzw. präziserte den Sollprozess anlässlich der gegenständlichen Prüfung. Dazu erstellte sie u.a. eine Prozessbeschreibung. (vgl. Anlage 3)

Weitere Prozessdarstellungen legte das Land Burgenland nicht vor. Dies betraf v.a. die Darlehensauszahlung, die Darlehensrückführung sowie etwaige Prüfungs-, Neben- und Hilfsprozesse zum Förderprozess.

Die Darlehensauszahlung veranlasste das Hauptreferat Buchhaltung und Kostenrechnung der Finanzabteilung. Die Darlehensrückführung (Kreditverwaltung) erledigte seit dem Jahr 2002 ein externes Bankinstitut im Auftrag des Landes Burgenland.<sup>90</sup>

(3) In die Förderabwicklung waren bis zu zehn Bedienstete der Wohnbauförderung involviert. Dazu gehörten Bedienstete der Referate Mehrgeschosswohnbau<sup>91</sup>, Energie und Technik<sup>92</sup> sowie weitere Mitarbeiter des Hauptreferats (z.B. Kanzlei).<sup>93</sup>

(4) Der Sollprozess Mehrgeschosswohnbau enthielt zumindest fünf Prozessschritte mit Prüftätigkeiten. Diese betrafen die rechtliche und technische Prüfung der Förderanträge sowie die Baukosten- und Baufortschrittkontrolle.<sup>94</sup> (vgl. Unterabschnitte 23 und 24)

Die zugehörigen Prüfungsprozesse und Prüfungstätigkeiten der Wohnbauförderung waren weder dargestellt noch verschriftlicht. Beispielsweise fehlten standardisierte

- Beschreibungen der Prüfungsabläufe,
- Ablaufdiagramme,
- Prüfungsschecklisten sowie
- Fragenkataloge.

Das Land Burgenland legte in diesem Zusammenhang u.a. die „Standards Blockbau Bearbeitung von Ansuchen um Darlehen und Zinsenzuschüssen, Neubau, Sanierung, Wohnungsankauf, Wohnbeihilfe, Eigenmittlersatz“ vor. Diese stammten vom Juni 2012. Eine eindeutige Zuordnung zum Sollprozess Mehrgeschosswohnbau und zur Prozessbeschreibung war nicht möglich. Eine laufende Anpassung dieser Standards an die rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. WFG und Förderrichtlinien 2018) war ebenso wenig dokumentiert.

(5) Zwecks Nachvollziehbarkeit des Sollprozesses im ELAK nahm der BLRH im August 2020 Einsicht in einzelne Förderakte.

---

<sup>90</sup> Die Bgld. Landesregierung beschloss im Dezember 2018 die Vertragskündigung per 31.12.2021.

<sup>91</sup> Vgl. Anlage 3: Referatsleiter und Sachbearbeiter A, B und C.

<sup>92</sup> Vgl. Anlage 3: Techniker D und E.

<sup>93</sup> Vgl. Anlage 3: Bedienstete F und G sowie Kanzlei.

<sup>94</sup> Vgl. Anlage 3: Prozessschritt Nr. 3, 5, 14, 17 und 18.

Dabei stellte er u.a. fest, dass das Land Burgenland die GBV über etwaige Änderungen des Finanzierungsplans infolge der Antragsprüfung informierte.<sup>95</sup> Diese Aktivität war dem Sollprozess Mehrgeschosswohnbau und der Prozessbeschreibung nicht zu entnehmen.

(6) Das Referat Interne Revision der Stabsstelle Präsidium<sup>96</sup> (**Interne Revision**) führte im überprüften Zeitraum keine Prüfung der Wohnbauförderung durch.

- 22.2 Zu (2) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die Erstellung, Genehmigung und der Bearbeitungsstand des Sollprozesses Mehrgeschosswohnbau nicht dokumentiert waren. Der Sollprozess bildete zudem im Wesentlichen nur den Förderprozess von der Antragstellung bis zur Endabrechnung durch die Förderstelle ab. Weitere wichtige Prozesse wie Darlehensauszahlung und Darlehensrückführung waren nicht dargestellt. Gleiches galt für die Prüfungs-, Neben- und Hilfsprozesse. Ebenso wenig lagen detaillierte Prozessbeschreibungen vor. Diese erstellte das Land Burgenland allerdings anlässlich der gegenständlichen Prüfung.

Der BLRH empfahl, den Sollprozess Mehrgeschosswohnbau weiterzuentwickeln. Dieser wäre jedenfalls um die Darlehensauszahlung, die Darlehensrückführung, die Prüfungs-, Neben- und Hilfsprozesse zu ergänzen. Zudem sollten sämtliche Prozesse mit Prozessbeschreibungen versehen werden. Erstellung, Genehmigung und Bearbeitungsstand wären nachvollziehbar zu dokumentieren.

Ferner empfahl der BLRH, die Prozessdarstellungen und Prozessbeschreibungen in das Organisationshandbuch der Finanzabteilung aufzunehmen.

Zu (4) Der Sollprozess Mehrgeschosswohnbau sah die rechtliche und technische Prüfung der Förderanträge sowie die Baukosten- und Baufortschrittskontrolle vor.

Der BLRH kritisierte, dass die konkreten Prüfungsprozesse und Prüfungstätigkeiten weder detailliert dargestellt noch verschriftlicht waren. So fehlten etwa standardisierte Beschreibungen der Prüfungsabläufe, Ablaufdiagramme, Prüfungsschecklisten und Fragenkataloge. Diese waren Voraussetzung für einen transparenten und stabilen Förderprozess.

Zwar verfügte das Land Burgenland über Standards zur Bearbeitung von Förderansuchen. Diese stammten allerdings vom Juni 2012 und waren weder dem Sollprozess noch der Prozessbeschreibung eindeutig zuordenbar. Eine laufende Anpassung an die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen war nicht dokumentiert.

Der BLRH empfahl, die Prüfungsprozesse und Prüfungshandlungen im Rahmen der Förderabwicklung klar zu definieren bzw. zu verschriftlichen. Vorhandene Standards wären laufend zu aktualisieren und an die rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

---

<sup>95</sup> Die GBV konnten dazu auch eine Stellungnahme abgeben.

<sup>96</sup> Stabsstelle Präsidium, Referat Interne Revision.

Zu (5) Der BLRH wies darauf hin, dass der Sollprozess Mehrgeschosswohnbau mit den Handlungsaktivitäten im ELAK nicht vollständig übereinstimmte. Dies betraf beispielsweise die Information der GBV über die etwaige Änderung des Finanzierungsplans, welche im Sollprozess bzw. in der zugehörigen Prozessbeschreibung nicht abgebildet war.

Der BLRH empfahl, den Sollprozess Mehrgeschosswohnbau und die ELAK-Handlungsaktivitäten präzise aufeinander abzustimmen. Diese sollten sich aus den Förderrichtlinien ableiten.

Zu (6) Die Interne Revision des Landes Burgenland nahm im überprüften Zeitraum keine Überprüfung der Wohnbauförderung vor.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland angesichts des Fördervolumens die Interne Revision, mit der regelmäßigen Prüfung der Wohnbauförderung zu beauftragen (z.B. IKS, Compliance).

- 22.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme mit, dass *„[...] aktuell die Darlehensauszahlung und die Darlehensrückführung, sowie die Abwicklung der bereits vergebenen Wohnbauförderdarlehen zur Gänze an [...] ausgelagert sind. Hierbei erfolgt nach der Prüfung und Zusage der Darlehensgewährung die weitere Abwicklung durch [...]. Die geprüfte Stelle wird dieser Empfehlung insoweit nachkommen, als gerade im Hinblick auf das Insourcing der Darlehensabwicklung eine entsprechende Umsetzung bereits in Ausarbeitung ist.“*

Zu den bereits vorhandenen Standards sagte das Land Burgenland zu, diese entsprechend den Empfehlungen des BLRH weiterzuentwickeln.

Zum Sollprozess Mehrgeschosswohnbau merkte es an, dass dieser *„[...] mit den Handlungsaktivitäten im Elektronischen Akt nahezu vollständig übereinstimmt. In jenen Punkten in denen aufgrund von Erfordernissen bei Sonderfällen, z.B. bei der nachträglichen Änderung des Finanzierungsplans keine Vorsorge in den Sollprozessen erfolgte, wird eine entsprechend Anpassung vorgenommen werden.“*

Zur Prüfung der Wohnbauförderung durch die Interne Revision merkte das Land Burgenland u.a. an, dass diese im Jahr 2019 eine umfangreiche Sonderprüfung im Bereich der Wohnbauförderung durchführte. Prüfungsgegenstand waren die Vorgänge innerhalb des Amtes der Burgenländischen Landesregierung im Zuge der Entziehung der Gemeinnützigkeit dreier Bauvereinigungen. Dabei prüfte die Interne Revision auch die Aufbau- und Ablauforganisation des Hauptreferats Wohnbauförderung. Ebenso erarbeitete sie Empfehlungen in Hinblick auf *„IKS-Anforderungen“*. Ferner führte das Land Burgenland aus: *„Mangels entsprechender Prüfungskapazitäten ist pro Jahr die Durchführung von lediglich ein bis zwei (Voll-)Prüfungen ausgewählter Dienststellen bzw. Organisationseinheiten durchführbar. Bei der Erstellung des jährlichen Revisionsplans hat die Interne Revision stets darauf Bedacht zu nehmen, dass ausreichende Zeiten für Sonder- bzw. anlassbezogene Prüfungen zur Verfügung stehen.“*

22.4 Der BLRH wies darauf hin, dass das Hauptreferat Wohnbauförderung einerseits die privatwirtschaftliche Fördertätigkeit sowie andererseits die hoheitliche Tätigkeit der Aufsicht gemäß WGG ausübte. Die vom Land Burgenland angesprochene Sonderprüfung betraf insbesondere die Abwicklung spezifischer Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG. Vor diesem Hintergrund hielt der BLRH seine Empfehlung, insbesondere die Fördertätigkeiten des Hauptreferats Wohnbauförderung regelmäßig durch die Interne Revision prüfen zu lassen, aufrecht.

## 23 Baukostenkontrolle

23.1 (1) Gemäß Förderrichtlinien hatten die Förderwerber bei der Antragsstellung eine Kostenzusammenstellung (**Kostenschätzung**) und nach Abschluss der Bauausführung eine Endabrechnung vorzulegen.<sup>97</sup>

(2) Die Kostenschätzung war nach ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Objektmanagement“ zu gliedern. Diese ÖNORM regelte insbesondere

- die Planung und Gliederung von Qualität, Kosten, Terminen sowie
- die Dokumentation bei Baumaßnahmen in allen Projektphasen der Objekt-errichtung.

Die Endabrechnung hatte v.a. zu enthalten:

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

(3) Die Gesamtbau- und Gesamtsanierungskosten umfassten gemäß Förder-richtlinien die Kosten der Errichtung bzw. Sanierung von

- Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen<sup>98</sup>,
- Gebäudeteilen und Anlagen zur gemeinsamen Benützung der Bewohner,
- Einstell-, Abstellplätzen sowie Garagen für Kraftfahrzeuge<sup>99</sup>,
- Anlagen für den Zivilschutz<sup>100</sup> sowie
- die Bau- bzw. Sanierungsnebenkosten.<sup>101</sup>

Die Gesamtbaukosten beinhalteten auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer gemäß § 12 UStG abgezogen werden konnte.

<sup>97</sup> Die Vorlage der Endabrechnung hatte ohne Verzug, längstens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsfreigabe zu erfolgen.

<sup>98</sup> Einschließlich Hausbesorger- oder Hausbesorgerdienstwohnungen, jedoch unter Ausschluss von für berufliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räumen.

<sup>99</sup> Sofern diese aufgrund behördlicher Vorschriften herzustellen waren.

<sup>100</sup> Sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestanden und diesen Vorschriften entsprochen wurde.

<sup>101</sup> Z.B. Planungskosten, Anschlussgebühren, Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke.

(4) Das Land Burgenland war laut Förderrichtlinien<sup>102</sup> berechtigt, die Bauausführung, die bestimmungsgemäße Verwendung und die ordnungsgemäße Erhaltung der Förderobjekte auf die gesamte Dauer der Förderung durch stichprobenweise Überprüfungen überwachen.

Der Förderwerber hatte dafür den Organen des Landes Burgenland oder den vom Land Burgenland Beauftragten den Zutritt in das Förderobjekt und die Einsichtnahme in sämtliche den Bau betreffende Unterlagen zu ermöglichen.

(5) Regelungen zur konkreten Durchführung und Dokumentation der Baukostenkontrolle bestanden nicht (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien). Die Prüfungsprozesse und Prüfungshandlungen waren nicht formalisiert. (vgl. Unterabschnitt 22)

Ebenso fehlten spezifische Compliance-Vorschriften in Verbindung mit der Baukostenkontrolle. (vgl. Unterabschnitt 9)

(6) Die Kostenschätzungen und Endabrechnungen überprüften die Bediensteten des Referats Energie und Technik. Dies erfolgte bei der technischen Erstüberprüfung des Förderantrags sowie der technischen Endüberprüfung nach Abschluss der Bauausführung.<sup>103</sup>

(7) Der BLRH nahm im Oktober 2020 eine Einschau in 15 Förderakte des ELAK vor.<sup>104</sup>

Den Förderakten lagen Kostenschätzungen und Endabrechnungen bei. Deren Überprüfung war im ELAK protokolliert. Informationen über die konkreten Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen durch die zuständigen Bediensteten fehlten allerdings. Entsprechende Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten bestanden nicht. Ebenso wenig fanden Vor-Ort-Rechnungskontrollen unter Einsichtnahme in die Originalbelege statt.

Das Land Burgenland teilte dazu im August 2020 mit, dass „[...] der Förderbetrag auf Basis eines in den Förderrichtlinien definierten Fördersatz pro m<sup>2</sup> förderbar Nutzfläche berechnet wird (z.B. €650 pro m<sup>2</sup>). Die Förderbetragsberechnung gründet daher nicht primär auf die tatsächlichen Baukosten. Es werden daher [...] die Baukostenberechnungen und Endabrechnungen von den Technikern<sup>105</sup> der Wohnbauförderung nur auf Plausibilität kontrolliert. [...]“.<sup>106</sup>

(8) Ziel der GWB-Förderung war es u.a., leistbaren Wohnraum sicherzustellen.<sup>107</sup> Eine Baukostenobergrenze sahen die Förderrichtlinien nicht vor. Maßgeblich war v.a. die Wohnnutzfläche. (vgl. Unterabschnitte 13 und 14)

Die Baukosten flossen allerdings in die Mietzinsberechnung ein und waren vom Mieter zu bezahlen. (vgl. Unterabschnitt 7)

<sup>102</sup> Die Förderrichtlinien waren integrierender Bestandteil der Darlehensverträge.

<sup>103</sup> Vgl. Anlage 3: Prozessschritt 5 und 18 (Techniker D und E).

<sup>104</sup> Die Förderakte wählte der BLRH stichprobenartig aus. Diese betrafen Förderdarlehen, deren Endabrechnung in den Jahren 2017 bis 2019 erfolgte. Dazu zählten neun Neubau-, drei Sanierungs- und drei Kombidarlehen.

<sup>105</sup> Bedienstete des Referats Energie und Technik.

<sup>106</sup> Unterstreichungen BLRH.

<sup>107</sup> Vgl. § 1 der Förderrichtlinien. (vgl. Unterabschnitte 10 und 20)

23.2 Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland über keine Regelungen zur konkreten Durchführung und Dokumentation der Baukostenkontrolle verfügte (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien). Zudem waren die Prüfungsprozesse und Prüfungshandlungen nicht formalisiert. Ebenso fehlten spezifische Compliance-Vorschriften in Verbindung mit der Baukostenkontrolle. Der BLRH verwies hierzu auf seine Feststellungen in den Unterabschnitten 9.2 und 22.2.

Der BLRH empfahl, die Durchführung und Dokumentation der Baukostenkontrolle klar zu regeln (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien). Darüber hinaus wären spezifische Compliance-Vorschriften zu schaffen. Diesbezüglich verwies der BLRH auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 9.2 und 22.2.

Zu (6 bis 8) Das Land Burgenland war gemäß Förderrichtlinien ausdrücklich dazu berechtigt, die Bauausführung, die bestimmungsgemäße Verwendung und die ordnungsgemäße Erhaltung der Förderobjekte auf die gesamte Dauer der Förderung durch stichprobenweise Überprüfungen überwachen

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland keine umfassende Baukostenkontrolle vornahm. Es erfolgten lediglich Plausibilitätsprüfungen der von den Förderwerbern vorgelegten Kostenschätzungen und Endabrechnungen. Verbindliche Regelungen über Umfang, Inhalt und Dokumentation dieser Plausibilitätsprüfungen bestanden nicht. Ebenso wenig waren Vor-Ort-Rechnungskontrollen unter Einsichtnahme in Originalbelege dokumentiert.

Bei den eingesehenen Förderakten lagen Kostenschätzungen und Endabrechnungen vor, deren Überprüfung im ELAK zwar protokolliert war. Die konkreten Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen der zuständigen Bediensteten waren jedoch nicht dokumentiert. Eine Nachvollziehbarkeit der Baukostenkontrolle war dadurch weder für die geprüfte Stelle noch für den BLRH möglich. Diesbezüglich fehlten entsprechende Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten.

Vor diesem Hintergrund sah der BLRH die vom Land Burgenland angestrebte Schaffung leistbaren Wohnraums im bestehenden Fördersystem nicht nachhaltig sichergestellt. Er wies darauf hin, dass die tatsächlichen Baukosten in die Mietzinsberechnung einfließen und vom Mieter zu tragen waren.

Der BLRH empfahl, umfassende Baukostenkontrollen durchzuführen. Diese sollten v.a. die Prüfung der Preisangemessenheit der Leistungen enthalten. Ferner wären Vor-Ort-Rechnungskontrollen unter Einsichtnahme in Originalbelege vorzunehmen. Über die Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen sollten nachvollziehbare Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten erstellt werden. Diese wären auch im ELAK zu protokollieren.

**23.3** Das Land Burgenland wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass „[...] aktuell die Bestimmung der Förderhöhe über fixierte Fördersätze pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche erfolgt. Die Baukosten haben damit keinen direkten Einfluss auf die Förderhöhe und es erfolgt aktuell eine Plausibilitätskontrolle der vorgelegten Unterlagen über die Baukosten. Die geprüfte Stelle wird die Umsetzung der Empfehlung des BLRH prüfen. Dies insbesondere als im Lichte der aktuellen Förderbestimmungen - die Förderhöhe hängt nicht von den tatsächlichen Baukosten ab - ein zielgerichteter und zweckmäßiger Mitteleinsatz im Zuge der Antragsprüfung zu erfolgen hat.“

Weiters führte es u.a. an: „Im Rahmen der künftig durchzuführenden IKS- und Compliance-Risikoanalysen sollen bereits umgesetzte bzw. notwendige IKS-Maßnahmen systematisch erfasst und dokumentiert werden. Die Ausarbeitung und Umsetzung entsprechender Regelungen, die einen vorschriftsgemäßen Verwaltungsablauf gewährleisten sollen, liegt in der Führungsverantwortung.“

## 24 Baufortschrittskontrolle

**24.1** (1) Gemäß Förderrichtlinien hatte die Auszahlung der Neubaudarlehen in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschritts zu erfolgen. Dieser war durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.<sup>108</sup>

Die Förderrichtlinien sahen bei Neubaudarlehen folgende Auszahlungsstufen vor:

- 30 Prozent bei Fertigstellung des Kellers oder der Fundamentierung,
- 40 Prozent bei Fertigstellung des erweiterten Rohbaus<sup>109</sup>,
- 25 Prozent bei Nachweis der Fertigstellung gemäß den Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes sowie
- 5 Prozent bei Vorlage der Endabrechnung (Hafrücklass).

Für Sanierungsdarlehen bestanden ähnliche Regelungen, wobei die Auszahlung der zugesicherten Fördermittel wie folgt gestaffelt war:

- 30 Prozent bei Vorliegen des Nachweises über die grundbücherliche Sicherstellung des zugesicherten Darlehensbetrags,
- 55 Prozent bei Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen<sup>110</sup> sowie
- 15 Prozent bei Vorlage der Endabrechnung (Hafrücklass).

(2) Die Tranchenauszahlungen konnten gemäß Förderrichtlinien von einer Vor-Ort-Prüfung durch Prüfungsorgane des Landes Burgenland abhängig gemacht werden.<sup>111</sup>

<sup>108</sup> Z.B. Bestandspläne, Energieausweis, Schlussüberprüfungsprotokoll und Benützungsfreigabe.

<sup>109</sup> Wohnbauobjekt mit vollständiger Dacheindeckung samt Spenglerarbeiten und eingebauten Fenstern oder fertigem Innenputz.

<sup>110</sup> Erfüllung aller behördlichen Voraussetzungen für die Benützung auf Grund der Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes.

<sup>111</sup> D.h. eine Überprüfung auf Übereinstimmung der Ausführung mit den Genehmigungsunterlagen.

Diesbezüglich enthielten die Förderrichtlinien Duldungs- und Mitwirkungspflichten der Förderwerber. Den Prüfungsorganen des Landes Burgenland war demnach das Betreten des Grundstückes, auf dem sich das Förderobjekt befand, zu gestatten. Diese waren auch ermächtigt, in die notwendigen Unterlagen Einsicht zu nehmen. Ferner konnten die Prüfungsorgane die zeitweilige Überlassung von Aufzeichnungen und Unterlagen verlangen.

Bei der Prüfung hatte eine geeignete und informierte Person anwesend zu sein, um Auskünfte zu erteilen und die erforderliche Unterstützung zu leisten.

(3) Kontrollpläne<sup>112</sup> und Kontrollübersichten über die Vor-Ort-Kontrollen der Förderobjekte konnten nicht vorgelegt werden.<sup>113</sup> Diesbezüglich bestanden keine verbindlichen Vorgaben. Ebenso wenig verfügte das Land Burgenland über Regelungen zur konkreten Durchführung und Dokumentation der Baufortschrittskontrollen (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien).

(4) Der BLRH nahm im Oktober 2020 eine Einschau in 15 Förderakte des ELAK vor.<sup>114</sup>

Den Förderakten lagen schriftliche Bestätigungen über den Baufortschritt bei. Dazu zählten u.a. Ausführungsbestätigungen, Bestandspläne, Energieausweise und Benützungsfreigaben.

Vor-Ort-Kontrollen der Förderobjekte führte das Land Burgenland in neun Fällen durch. Über zwei der neun Kontrollen bestanden Prüfungsprotokolle. In einem Fall lag ein Aktenvermerk mit Bildern vor.

Bei den restlichen sechs Förderobjekten waren keine Vor-Ort-Kontrollen durch die Förderstelle dokumentiert.

(5) Das Land Burgenland teilte im Oktober 2020 mit: *„Laut Auskunft von [...] (Techniker) werden die Bauvorhaben stichprobenweise Vor-Ort angeschaut. Im elektronischen Akt wird das allerdings nur vermerkt, wenn es Abweichungen gab. Es gibt mittlerweile aber ein elektronisches Dokument "Vor-Ort-Termin" wo ein Mitarbeiter den Auftrag kriegt, das Objekt Vor-Ort zu besichtigen und den Baufortschritt bzw. die aktuelle Tätigkeit am Bau zu dokumentieren (auch mit Fotos).“*<sup>115</sup>

Weiters stellte das Land Burgenland Dokumentationen über Vor-Ort-Kontrollen bei anderen Förderobjekten zur Verfügung. Diese entsprachen keinem einheitlichen Standard. In einem Fall lag ein Prüfungsprotokoll vom November 2016 vor. Bei den anderen Förderobjekten war die Dokumentation auf einzelne Bildaufnahmen beschränkt, welche keine Rückschlüsse auf die konkreten Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen zuließen.

---

<sup>112</sup> Z.B. Monats-, Quartals- und Jahrespläne.

<sup>113</sup> Z.B. Prüforgane, Termine, Wohnobjekte und anwesende Dritte.

<sup>114</sup> Die Förderakte wählte der BLRH nach dem Stichprobenprinzip aus. Diese betrafen Förderdarlehen, deren Endabrechnung in den Jahren 2017 bis 2019 erfolgte. Dazu zählten neun Neubau-, drei Sanierungs- und drei Kombidarlehen.

<sup>115</sup> Unterstreichungen BLRH.

24.2 Der BLRH stellte kritisch fest, dass über die Vor-Ort-Kontrollen der Förderobjekte weder Kontrollpläne noch Kontrollübersichten vorlagen. Entsprechende Analysen über geplante und tatsächlich durchgeführte Kontrollen waren daher nicht möglich. Ebenso wenig bestanden Regelungen für die konkrete Durchführung und Dokumentation der Kontrollen (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien). Der BLRH verwies hierzu auch auf seine Feststellungen in den Unterabschnitten 22.2 und 23.2.

Ferner kritisierte der BLRH, dass das Land Burgenland keine durchgängigen Vor-Ort-Kontrollen des Baufortschritts vornahm. Diese waren nicht verpflichtend und fanden nur stichprobenartig bzw. anlassbezogen statt.

Die Dokumentation durchgeführter Vor-Ort-Kontrollen wies keinen einheitlichen Standard auf. Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten lagen nicht bzw. nur vereinzelt vor.

Der BLRH empfahl, jedes Förderobjekt zumindest einmal an Ort und Stelle zu kontrollieren. Dies sollte nach einheitlichen Prüfungsstandards erfolgen.

Über die Planung und Umsetzung der Kontrollen wären Kontrollpläne sowie Kontrollübersichten zu erstellen. Ebenso wäre die konkrete Durchführung und Dokumentation der Kontrollen klar zu regeln. Über die Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen sollten nachvollziehbare Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten angefertigt werden, welche auch im ELAK zu dokumentieren wären.

Bei der Planung und Durchführung der Kontrollen sollten zudem spezifische Compliance-Vorschriften berücksichtigt werden. Der BLRH verwies dazu auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 9.2, 22.2 und 23.2.

24.3 Das Land Burgenland gab bekannt, der Empfehlung zur Baufortschrittskontrolle vollinhaltlich nachzukommen.

## 25 Zugesicherte Förderdarlehen

25.1 (1) Von 2017 bis 2019 genehmigte die Bgld. Landesregierung 292 Förderdarlehen in Höhe von rd. 133,6 Mio. Euro:<sup>116</sup>

**Tabelle 9: Zugesicherte Förderdarlehen**

Jahr	Ansuchen	Wohnungen	Betrag	Verteilung
	[Anzahl]	[Anzahl]	[Euro]	[%]
2017	95	1.005	45.161.094	33,8
2018	100	973	40.555.144	30,4
2019	97	1.038	47.887.856	35,8
<b>Summe</b>	<b>292</b>	<b>3.016</b>	<b>133.604.094</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Die jährlich zugesicherten Mittel schwankten zwischen rd. 40,56 Mio. Euro und rd. 47,89 Mio. Euro.

<sup>116</sup> Die Bgld. Landesregierung fasste dafür 30 Regierungsbeschlüsse.

Die Verteilung der Förderdarlehen nach Darlehensart zeigt folgendes Bild:

**Tabelle 10: Zugesicherte Förderdarlehen nach Darlehensart**

	Ansuchen	Wohnungen	Betrag	Verteilung
	[Anzahl]	[Anzahl]	[Euro]	[%]
<b>Neubaudarlehen</b>	<b>260</b>	<b>2.682</b>	<b>125.295.664</b>	<b>93,8</b>
Neubau	251	2.597	122.107.715	91,4
Neubau Generationen	9	85	3.187.949	2,4
<b>Sanierungsdarlehen</b>	<b>24</b>	<b>334</b>	<b>8.177.184</b>	<b>6,1</b>
Umfassende Sanierung	22	308	7.129.242	5,3
Revitalisierung	2	26	1.047.942	0,8
<b>Eigenmittersatzdarlehen</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>131.246</b>	<b>0,1</b>
<b>Summe</b>	<b>292</b>	<b>3.016</b>	<b>133.604.094</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Von den zugesicherten Förderungen entfielen rd. 125,30 Mio. Euro (rd. 94 Prozent) auf Neubaudarlehen und rd. 8,18 Mio. Euro (rd. 6 Prozent) auf Sanierungsdarlehen. Die restlichen Mittel in Höhe von rd. 131.200 Euro waren Ersatzmitteldarlehen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Fördermittelverteilung nach Förderwerber:

**Tabelle 11: Zugesicherte Förderdarlehen nach Förderwerber**

	Betrag	Verteilung
	[Euro]	[%]
<b>GBV</b>	<b>132.344.208</b>	<b>99,1</b>
GBV A	6.867.803	5,1
GBV B	21.707.257	16,2
GBV C	11.642.299	8,7
GBV D	92.126.849	69,0
<b>Juristische Personen</b>	<b>987.748</b>	<b>0,7</b>
<b>Natürliche Personen</b>	<b>272.138</b>	<b>0,2</b>
<b>Summe</b>	<b>133.604.094</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Von den zugesicherten Förderungen entfielen rd. 132,34 Mio. Euro (rd. 99 Prozent) auf vier GBV mit Sitz im Burgenland (**Bgld. GBV**).<sup>117</sup> Die restlichen Fördermittel von rd. 1,26 Mio. Euro erhielten andere juristische Personen<sup>118</sup> und natürliche Personen.<sup>119</sup>

(2) Die Regierungsbeschlüsse referenzierten auf die Sitzungen bzw. Beschlüsse des WBF-Beirats. (vgl. Unterabschnitt 4) Die Sitzungsprotokolle waren den Regierungsbeschlüssen nicht beigefügt.

<sup>117</sup> Die GBV-Förderungen betrafen 2.967 (rd. 98 Prozent) der 3.016 bewilligten Wohnungen.

<sup>118</sup> Im überprüften Zeitraum waren dies fünf Verwaltungseigentumsgemeinschaften.

<sup>119</sup> Die Förderungen betrafen die Eigenmittersatzdarlehen.

(3) Den Regierungsbeschlüssen lagen Bindungs- bzw. Tranchenlisten (**Tranchenlisten**)<sup>120</sup> mit den jährlichen Auszahlungstranchen der Fördermittel bei.<sup>121</sup> Ersteller der Tranchenlisten war die Wohnbauförderung. Grundlage bildeten insbesondere die eingelangten Förderansuchen<sup>122</sup>, die vorhandenen Budgetmittel sowie die Auszahlungsmodalitäten gemäß Förderrichtlinien. (vgl. Unterabschnitt 24 und 26)

Die Tranchenlisten wiesen keinen einheitlichen Standard auf und waren zum Teil unvollständig bzw. nicht lesbar.

Das Land Burgenland teilte zu den Tranchenlisten im Juni 2020 mit:

- „Diese werden automatisch aus der Applikation Wohnbauförderung Burgenland generiert. Die Daten der am Ende an die Konzepte angeschlossene Tranchenliste werden in den Sachverhalt und die Beschlussformel der Sitzungsakten übernommen. Die EDV-generierte Tranchenliste die aufgrund des Formats des Sitzungsakts nicht vollständig am Akt darstellbar ist wird im Zuge der Akterstellung gelöscht und durch die beigeschlossene Bindungsliste ersetzt. Dies ist aus den beiliegenden gescannten Sitzungsakten ersichtlich. Die vollständigen Tranchenlisten liegen als eigene Dokumente nicht vor können aber in der Applikation Wohnbauförderung Burgenland abgerufen werden. [...]
- Die [...], unsere EDV-Firma die das Programm Wohnbauförderung Burgenland entwickelt und betreut, hat uns nunmehr eine Ausgabemöglichkeit auch für die Tranchenpläne aus bereits bewilligten Akten programmiert. Damit können wir nunmehr auch die ursprünglich auf den Konzepten aufgedruckten Tranchenlisten von Altakten liefern. Diese sind weiterhin wie am Screenshot ersichtlich im System abrufbar; [...].<sup>123</sup>

(4) Die Regierungsbeschlüsse wiesen die zugesicherten Mittel den Landesvoranschlägen (**LVA**) 2017 bis 2023 zu. Davon entfielen rd. 81,81 Mio. Euro auf die LVA 2017 bis 2019: (vgl. Unterabschnitt 26)

**Tabelle 12: Verteilung der zugesicherten Förderdarlehen**

	VASt	LVA 2017	LVA 2018	LVA 2019
		[Euro]	[Euro]	[Euro]
Neubau	1/482016/2446	14.674.673	25.050.684	36.046.044
Neubau Generationen		-	-	608.597
Eigenmittlersatzdarlehen	1/482016/2471	33.772	79.974	17.500
Umfassende Sanierung juristische Personen	1/483004/2430	-	-	634.080
Umfassende Sanierung GBV	1/483004/2446	456.648	1.537.657	2.667.586
Revitalisierung GBV		-	-	-
Revitalisierung natürliche Personen	1/483004/2470	-	-	-
<b>Summe</b>		<b>15.165.093</b>	<b>26.668.315</b>	<b>39.973.807</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

<sup>120</sup> Eine einheitliche Definition gab es nicht. Zum Teil waren die Listen auch als Tranchenpläne benannt.

<sup>121</sup> In den Tranchenlisten waren Förderwerber, Förderobjekte und Fördersummen dargestellt.

<sup>122</sup> Z.B. Projektstand, Baufortschritt, Planunterlagen und Kostenschätzungen.

<sup>123</sup> Unterstreichungen BLRH.

(5) Im März 2017 bewilligte die Bgld. Landesregierung 17 Neubaudarlehen von rd. 7,92 Mio. Euro. Die zugehörige Tranchenliste für diese 17 Neubaudarlehen wies eine Darlehenssumme von rd. 8,41 Mio. Euro aus. Daraus resultierte eine Differenz von rd. 487.000 Euro.

Das Land Burgenland begründete diese Abweichung im August 2020 wie folgt: *„Mit Beschluss des WBF-Beirats in der Sitzung am 21.02.2017 wurde für das Bauprojekt der [...] in [...] die Vergabe eines WBF-Darlehens in Höhe von € 486.597,00 befürwortet. Dieser Darlehensantrag wurde von der Förderweberin nach Beschlussfassung im WBF-Beirat aufgrund einer Projektänderung abgeändert und schließlich im WBF-Beirat vom 25.05.2017 [...] mit einer Darlehenshöhe von nunmehr € 492.568,00 befürwortet. Die Darlehensvergabe wurde mit Sitzungsakt SA9-10003-1-2017 in dieser Höhe von der Bgld. Landesregierung beschlossen.“*

Das erwähnte Förderdarlehen in Höhe von 492.568 Euro war im „Beiratsheft“ zur WBF-Beiratssitzung vom Mai 2017<sup>124</sup> und in der Tranchenliste zum Regierungsbeschluss vom Juli 2017 enthalten.<sup>125</sup> Ein ausdrücklicher Hinweis auf die nachträgliche Projekt- und Darlehensänderung mit entsprechender Begründung war dem Genehmigungsakt nicht zu entnehmen.

(6) Die vom WBF-Beirat befürworteten Förderungen fasste das Land Burgenland in Beiratstabellen zusammen.<sup>126</sup> Der Abgleich mit den Regierungsbeschlüssen ergab Abweichungen.<sup>127</sup> Das Land Burgenland begründete diese Abweichungen insbesondere mit nachträglichen Projektänderungen.

(7) Die Bgld. Landesregierung genehmigte die mit den Förderdarlehen verbundenen Ausgaben. Die Darlehensrückflüsse mit den betreffenden Einnahmen im Landeshaushalt waren in den Sitzungsakten bzw. Regierungsbeschlüssen nicht berücksichtigt. Gesonderte Beschlüsse auf Basis von Tilgungslisten bzw. Tilgungsplänen fasste die Bgld. Landesregierung nicht.

(8) Gemäß § 2 Abs. 1 Z 21 der Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung (**GeOL**)<sup>128</sup> unterlag die *„Gewährung von Darlehen, Wohnbeihilfen und Übernahme von Bürgschaften für Hypothekendarlehen nach dem Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz 2005“* der kollegialen Beschlussfassung. Nähere Präzisierungen enthielt die GeOL nicht.<sup>129</sup>

Eine Anpassung an das WFG 2018 fand bis Oktober 2020 statt. (vgl. Unterabschnitt 3)

(9) Eine durchgängige Förderstruktur mit einheitlichen Begrifflichkeiten, klaren Abgrenzungen und Überleitungen lag nicht vor. Das Land Burgenland erstellte diesbezügliche Übersichten im Rahmen der gegenständlichen Prüfung.

<sup>124</sup> Die WBF-Beiratssitzung fand nicht am 25.05.2017, sondern am 24.05.2017 statt. (vgl. Unterabschnitt 4)

<sup>125</sup> Der Regierungsbeschluss umfasste insgesamt 29 Ansuchen.

<sup>126</sup> Die Tabellen umfassten die Förderungen für den Mehrgeschosswohnbau und die Eigenheime.

<sup>127</sup> Differenzen bestanden auch innerhalb der Beiratsunterlagen. (vgl. Unterabschnitt 4)

<sup>128</sup> Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 14.07.2015, mit der die Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung erlassen wurde. LGBl. Nr. 35/2015 idgF.

<sup>129</sup> Z.B. Genehmigungsinhalte und Beschlussgrundlagen.

Beispielsweise referenzierten die Regierungsbeschlüsse auf „Wohnungen“<sup>130</sup>, die Beiratstabellen auf „Wohneinheiten“. Zudem differenzierten die Regierungsbeschlüsse die Förderdarlehen nach sieben Förderarten, verteilt auf fünf VASt. Die Beiratstabellen unterschieden hingegen 13 Förderarten. Die vom Land Burgenland im Rahmen der Prüfung erstellte Förderstruktur wies 23 Förderarten beim Block- bzw. Mehrgeschossbau aus.

Ähnliche Unterschiede und Abweichungen bestanden zu den Wohnbaustatistiken. (vgl. Unterabschnitt 28)

- 25.2 Zu (1) Die Bgld. Landesregierung bewilligte im überprüften Zeitraum 292 Förderdarlehen in Höhe von rd. 133,6 Mio. Euro. Davon waren rd. 125,30 Mio. Euro (rd. 94 Prozent) Neubaudarlehen und rd. 8,18 Mio. Euro (rd. 6 Prozent) Sanierungsdarlehen.

Von den zugesicherten Förderdarlehen entfielen rd. 132,34 Mio. Euro (rd. 99 Prozent) auf vier GBV mit Sitz im Burgenland. Die restlichen Fördermittel von rd. 1,26 Mio. Euro erhielten andere juristische Personen und natürliche Personen.

Zu (2, 3) Die Genehmigung der Förderungen basierte auf Beschlüssen des WBF-Beirats und Auszahlungsplänen in Form sogenannter Tranchenlisten.

Der BLRH beanstandete, dass die Sitzungsprotokolle des WBF-Beirats den Regierungsbeschlüssen nicht beigefügt waren. Die Tranchenlisten waren zudem uneinheitlich und zum Teil unvollständig bzw. nicht lesbar. Der BLRH wies darauf hin, dass die Beschlüsse des WBF-Beirats und die Tranchenlisten die Entscheidungsgrundlage für die Zusicherung der Fördermittel bildeten.

[Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, den Sitzungsakten der Bgld. Landesregierung die betreffenden Sitzungsprotokolle des WBF-Beirats sowie einheitliche und vollständige Tranchenlisten beizufügen.](#)

Zu (5, 6) Die Bgld. Landesregierung genehmigte im März 2017 Neubaudarlehen von rd. 7,92 Mio. Euro. Die zugehörige Tranchenliste wies hingegen eine Darlehenssumme von rd. 8,41 Mio. Euro aus. Die Abweichung betrug rd. 487.000 Euro. Grund dafür war eine nachträgliche Projektänderung durch den Förderwerber. Der WBF-Beirat und die Bgld. Landesregierung genehmigten die Förderung in Höhe von 492.568 Euro im Juli 2017 gemeinsam mit 28 weiteren Ansuchen.

Der BLRH bemängelte allerdings, dass die nachträgliche Projekt- und Darlehensänderung im Genehmigungsakt nicht näher erläutert war. Abweichungen bestanden ferner zwischen den Beiratstabellen und Regierungsbeschlüssen. Auch hier fehlten entsprechende Erläuterungen.

[Der BLRH empfahl, nachträgliche Projekt- und Darlehensänderungen sowie Abweichungen zwischen den Beiratstabellen und Regierungsbeschlüssen nachvollziehbar darzustellen bzw. zu erläutern. Er verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 4.2.](#)

---

<sup>130</sup> Nach Darstellung des Landes Burgenland handelte es sich richtigerweise um Wohneinheiten.

Zu (7, 8) Die Bgld. Landesregierung bewilligte die mit der Darlehenszusicherung verbundenen Förderausgaben. Die aus den Darlehensrückführungen resultierenden Einnahmen im Landeshaushalt waren in den betreffenden Sitzungsakten bzw. Regierungsbeschlüssen jedoch nicht berücksichtigt.

Nach Ansicht des BLRH sollten die Genehmigungsakte die gesamten Auswirkungen auf den Landeshaushalt nachvollziehbar darstellen. Er betrachtete dies v.a. unter den Aspekten der Transparenz und einer wirksamen Liquiditätsplanung.

In diesem Zusammenhang erachtete der BLRH auch eine Präzisierung der Verordnungsbestimmungen gemäß § 2 Abs. 1 Z 21 GeOL erforderlich. Eine Aktualisierung der GeOL wäre zudem auf Grund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen des WFG 2018 erforderlich.

Der BLRH empfahl, in den Sitzungsakten bzw. Regierungsbeschlüssen zu den Darlehenszusicherungen auch die mit den Darlehensrückflüssen verbundenen Einnahmen zu berücksichtigen. Grundlage sollten umfassende Tranchen- und Tilgungslisten bilden. Die GeOL wäre diesbezüglich zu präzisieren und an die jeweilige Rechtslage anzupassen.

Zu (9) Der BLRH stellte kritisch fest, dass keine durchgängige Förderstruktur im GWB vorlag. Er verwies in diesem Zusammenhang auf unterschiedliche Begrifflichkeiten bzw. Differenzierungen in den Regierungsbeschlüssen, Beiratstabellen und vorgelegten Unterlagen.

Der BLRH empfahl, der GWB-Förderung eine durchgängige Förderstruktur mit einheitlichen Begrifflichkeiten, Abgrenzungen und Überleitungen zugrunde zu legen. Die Förderstruktur sollte sich zudem im Landeshaushalt und in den Wohnbaustatistiken klar widerspiegeln. Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 26.2 und 28.2.

- 25.3 Zur Berücksichtigung der Darlehensrückflüsse in den Regierungsbeschlüssen führte das Land Burgenland in seiner Stellungnahme aus: *„Bei der Vergabe von Wohnbauförderdarlehen mit Regierungsbeschluss sind aufgrund der Festlegung der Darlehensbedingungen (Verzinsung, Laufzeit und Anzahl und Höhe der Rückzahlungsraten) nach den von der Landesregierung beschlossenen Förderrichtlinien, bereits heute die entsprechenden Rückflüsse und Einnahmen im Landeshaushalt fixiert. Aus diesen Beschlüssen ergeben sich aufgrund der in den Förderrichtlinien fixierten Darlehenskonditionen Tilgungspläne. Es sind somit bereits heute im Zuge der Beschlussfassung über die Darlehenszusicherungen die jeweiligen Rückflüsse und die entsprechenden Auswirkungen auf den Landeshaushalt fixiert.“*

Für die restlichen Empfehlungen zu den zugesicherten Förderdarlehen sagte das Land Burgenland zu, diesen in Zukunft vollinhaltlich nachzukommen.

- 25.4 Der BLRH stellte keineswegs in Abrede, dass die Bgld. Landesregierung durch den Beschluss der Förderrichtlinien auch die Darlehensbedingungen und somit die Darlehensrückflüsse festlegte. Gleiches galt für die Fixierung der Rückführungen.

Der BLRH beabsichtigte mit seiner Empfehlung, die Darlehensrückflüsse in den jeweiligen Regierungsbeschlüssen zu berücksichtigen, den Informationsgehalt der Regierungsbeschlüsse zu erhöhen. Er sah darin eine für die Steuerung durch die Bgld. Landesregierung wesentliche Information. Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlung aufrecht.

## 26 Landeshaushalt

26.1 (1) Die GWB-Förderung war im Landes- bzw. Nachtragsvoranschlag (**LVA, NVA**) sowie Rechnungsabschluss (**RA**) unter den Ansätzen „Wohnbauförderung“ sowie „Förderung der Wohnhaussanierung“ abgebildet.<sup>131</sup> Beide Ansätze gehörten zur Postengruppe 4 „Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung“ und umfassten den Wohnungsneubau sowie die Wohnhaussanierung.

Zuständige Referenten waren Landeshauptmann Hans Niessl und Landesrat Mag. Heinrich Dorner.<sup>132</sup> Als Bewirtschafter fungierte das Hauptreferat Wohnbauförderung der Finanzabteilung.

(2) Über die budgetäre Darstellung des GWB bestanden keine spezifischen Regelungen (z.B. Budgetierungs-, Buchungs- und Kontierungsrichtlinien). Eine nachvollziehbare durchgängige Gesamtübersicht von allen relevanten VAS lag nicht vor. Das Land Burgenland gab diese im Rahmen der gegenständlichen Prüfung bekannt.

---

<sup>131</sup> Ansatz 1/482, 2/482, 1/483 und 2/483.

<sup>132</sup> Landeshauptmann Hans Niessl: LVA 2017 bis LVA 2019, Landesrat Mag. Heinrich Dorner: ab NVA 2019.

Nachfolgende Tabelle und die Anlage 4 veranschaulichen die vom Land Burgenland genannten VASSt mit den zugehörigen Ausgaben sowie Einnahmen von 2017 bis 2019:<sup>133</sup>

**Tabelle 13: GWB-Förderung im Landeshaushalt**

Ansatz	GWB-Förderung 2017 bis 2019	VA	RA	VA/RA
		[Euro]	[Euro]	[Euro]
<b>1/482</b>	<b>Ausgaben Wohnbauförderung</b>	<b>115.950.300</b>	<b>124.421.127</b>	<b>8.470.827</b>
1/482016/2405	Darlehen an Gemeinden	115.000	0	-115.000
1/482016/2430	Darlehen an juristische Personen	1.600.000	891.227	-708.773
1/482016/2431	Darlehen an private Bauträger	1.100.000	2.511	-1.097.489
1/482016/2446	Darlehen an gemeinnützige Bauträger	109.000.000	120.726.801	11.726.801
1/482016/2471	Eigenmittlersatzdarlehen	1.635.000	158.879	-1.476.121
1/482026/7680	Zinsenzuschuss für Eigenmitteldarlehen	300	86	-214
1/482038/7790	Wohnbeihilfen	2.500.000	2.641.623	141.623
<b>1/483</b>	<b>Ausgaben Förderung der Wohnhaussanierung</b>	<b>23.390.000</b>	<b>6.045.686</b>	<b>-17.344.314</b>
1/483004/2405	Sanierung, Darlehen an Gemeinden	290.000	0	-290.000
1/483004/2430	Sanierung, Darlehen an juristische Personen	2.800.000	408.712	-2.391.288
1/483004/2446	Sanierung, Darlehen an gemeinnützige Bauträger	18.000.000	3.951.200	-14.048.800
1/483004/7680	Nichtrückzahlbare Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen	2.300.000	1.685.774	-614.226
	<b>Summe Ausgaben</b>	<b>139.340.300</b>	<b>130.466.813</b>	<b>-8.873.487</b>
<b>2/482</b>	<b>Einnahmen Wohnbauförderung</b>	<b>34.974.300</b>	<b>48.111.233</b>	<b>13.136.933</b>
2/482010/2405	Darlehenstilg. von Gemeinden	1.130.000	102.098	-1.027.902
2/482010/2430	Darlehenstilg. von juristischen Personen	320.000	390.541	70.541
2/482010/2431	Darlehenstilg. von privaten Bauträgern	350.000	527.551	177.551
2/482010/2446	Darlehenstilg. von gemeinnützigen Bauträgern	11.500.000	19.367.989	7.867.989
2/482010/2473	Darlehenstilg. Ökoförderung, Neubau	235.000	252.319	17.319
2/482010/8200	Darlehenszinsen	18.640.000	24.468.085	5.828.085
2/482016/2471	Eigenmittlersatzdarlehen, Tilgung	2.799.000	3.002.648	203.648
2/482038/8280	Rückersatz von Wohnbeihilfen	300	0	-300
<b>2/483</b>	<b>Einnahmen Förderung der Wohnhaussanierung</b>	<b>4.870.000</b>	<b>6.202.657</b>	<b>1.332.657</b>
2/483010/2405	Sanierung, Darlehenstilg. von Gemeinden	150.000	297.228	147.228
2/483010/2430	Sanierung, Darlehenstilg. von juristischen Personen	1.080.000	898.693	-181.307
2/483010/2446	Sanierung, Darlehenstilg. von gemeinnützigen Bauträgern	840.000	1.613.125	773.125
2/483010/8200	Sanierung, Darlehenszinsen	2.800.000	3.393.611	593.611
	<b>Summe Einnahmen</b>	<b>39.844.300</b>	<b>54.313.890</b>	<b>14.469.590</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

<sup>133</sup> VA entspricht dem Gesamtvoranschlag (LVA+NVA), RA: laufendes Soll (Soll-Ausgaben/-Einnahmen).

(3) In den Jahren 2017 bis 2019 budgetierte das Land Burgenland Förderausgaben für den GWB (**GWB-Ausgaben**) von rd. 139,34 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 132,62 Mio. Euro (rd. 95 Prozent) auf Förderdarlehen. Die restlichen GWB-Ausgaben betrafen insbesondere Wohnbeihilfen mit rd. 2,50 Mio. Euro (vgl. Unterabschnitt 27) und Eigenmittlersatzdarlehen mit rd. 1,64 Mio. Euro. (vgl. Unterabschnitt 17).

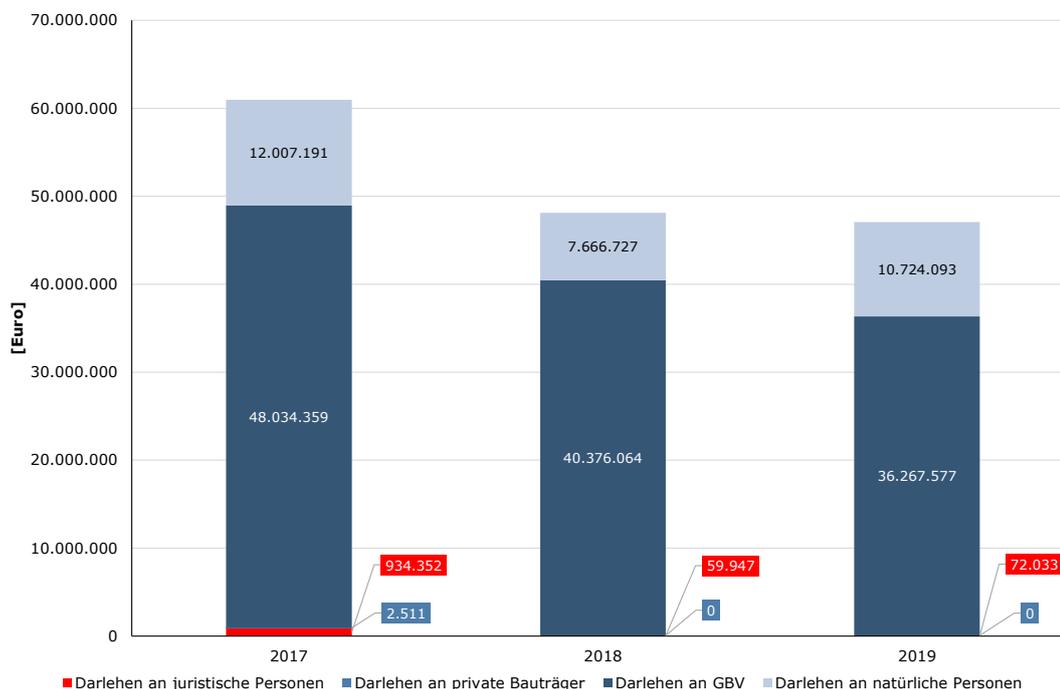
Für die GBV waren Förderdarlehen von rd. 127 Mio. Euro vorgesehen. Dieser Betrag entsprach rd. 91 Prozent der veranschlagten GWB-Ausgaben.

Gemäß RA 2017 bis 2019 verausgabte das Land Burgenland für die GWB-Förderung rd. 130,47 Mio. Euro. Die Ausgaben für die Förderdarlehen betrugen rd. 125,98 Mio. Euro und jene für die GBV rd. 124,78 Mio. Euro. Für die GBV verausgabte das Land Burgenland somit rd. 96 Prozent der verbuchten GWB-Ausgaben.

Im Vergleich dazu betrugen die Darlehensausgaben an natürliche Personen für Eigenheime und Wohnungsankauf rd. 30,4 Mio. Euro.<sup>134</sup> Deren Anteil an den Gesamtausgaben für Förderdarlehen entsprach rd. 19 Prozent.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die jährliche Ausgabenverteilung für Förderdarlehen nach Förderwerber:

**Abbildung 16: Jährliche Ausgaben für Förderdarlehen**



Quelle: Land Burgenland, RA 2017-2019; Darstellung: BLRH

(4) Die Rückflüsse aus den Neubau-, Sanierungs- und Eigenmittlersatzdarlehen sowie die Darlehenszinsen stellten Einnahmen im Landeshaushalt dar.<sup>135</sup>

<sup>134</sup> Vgl. VAS 1/482016/2470 und VAS 1/483004/2470.

<sup>135</sup> Die Wohnbeihilfen waren mit keinen Rückflüssen verbunden.

In den Jahren 2017 bis 2019 veranschlagte das Land Burgenland dafür rd. 39,84 Mio. Euro. Von diesen Einnahmen entfielen rd. 21,44 Mio. Euro auf die Darlehenszinsen und rd. 12,34 Mio. Euro auf die Darlehenstilgung von GBV.

Gemäß RA 2017 bis 2019 vereinnahmte das Land Burgenland im Rahmen des GWB rd. 54,31 Mio. Euro. Davon stammten rd. 27,86 Mio. Euro (rd. 51 Prozent) aus Darlehenszinsen und rd. 20,98 Mio. Euro (rd. 39 Prozent) aus der Darlehenstilgung von GBV. Die restlichen Darlehenstilgungen generierte das Land Burgenland von privaten Bauträgern, anderen juristischen Personen und Gemeinden.

Die Einnahmen aus Darlehenszinsen waren im VA und RA im Gegensatz zur Darlehenstilgung nicht nach Förderwerber aufgegliedert.<sup>136</sup>

(5) Das Land Burgenland gab im Zuge der gegenständlichen Prüfung vier weitere VAS<sub>t</sub> bekannt.<sup>137</sup> Diese betrafen insbesondere die Einnahmen aus der Abtretung von Forderungen aus Wohnbauförderungsdarlehen an ein Kreditinstitut sowie an eine Landesbeteiligung in den Jahren 2006 und 2008.

Die Forderungsabtretungen samt deren Auswirkungen auf den Landeshaushalt waren von der gegenständlichen Prüfung nicht umfasst. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf seinen Prüfungsbericht betreffend die „Überprüfung der Wohnbau Burgenland GmbH“ vom Mai 2013.

(6) Hinsichtlich der Mittelbudgetierung stellte das Land Burgenland Listen zur Verfügung. Diese enthielten insbesondere die geschlossenen Konten, Guthaben, Haftrücklässe, Zinssätze mit Restlaufzeiten sowie die geplanten Rückflüsse.<sup>138</sup> Ein direkter Bezug zu den Genehmigungsakten<sup>139</sup> war nicht herstellbar.

In welchem Ausmaß die von der Bgld. Landesregierung genehmigten Förderdarlehen bzw. Tranchenlisten im VA berücksichtigt waren, konnte der BLRH anhand der vorgelegten Listen nicht nachvollziehen. Dies betraf sowohl die von 2017 bis 2019 als auch die davor zugesicherten Mittel. (vgl. Unterabschnitt 25) Spezifische Nachweise dazu führte das Land Burgenland nicht.

(7) Das Land Burgenland stellte auch zu den im RA verbuchten Ausgaben Listen bzw. Nachweise zur Verfügung. Dazu zählten insbesondere:

- Buchungslisten der Wohnbauförderung,
- Aufgliederungen von acht VAS<sub>t</sub> sowie
- Zahlungsnachweise zu den GBV-Förderungen (**Zahlungsnachweise GBV**)

Die Buchungslisten der Wohnbauförderung enthielten v.a. Geschäftszahl, Förderwerber, Auszahlungsbetrag und eine Differenzierung nach Förderart.<sup>140</sup> Angaben zu den Darlehensrückflüssen waren in den Buchungslisten nicht enthalten.

In den Aufgliederungen der acht VAS<sub>t</sub> waren die im RA verbuchten Ausgaben und Einnahmen aufgeschlüsselt. Informationen zu den Genehmigungsakten enthielten sie nicht.

<sup>136</sup> D.h. Einnahmen aus Darlehenszinsen von Gemeinden, juristischen Personen, private Bauträger etc.

<sup>137</sup> VAS<sub>t</sub> 2/480010/8800, VAS<sub>t</sub> 2/480010/8800/001, VAS<sub>t</sub> 2/480010/8801 und VAS<sub>t</sub> 2/480010/8801/001.

<sup>138</sup> Planung von 2019 bis 2021 per 31.12.2018 und Planung von 2020 bis 2022 per 31.12.2019.

<sup>139</sup> Z.B. Regierungsbeschluss, genehmigte Mittel, Förderobjekt, Kreditor und Debitor.

<sup>140</sup> Z.B. Neubau, Neubau-Generationen und umfassende Sanierung.

Die Zahlungsnachweise GBV umfassten die Auszahlungen an GBV bzw. Bauträger und deren Einzahlungen. Eine direkte Überleitung zu den Genehmigungsakten und zu den jeweiligen RA-Positionen bzw. VAS<sup>t</sup> war nicht herstellbar.

Die Ausgabennachweise ließen somit keine Beurteilung der Umsetzung oder des Umsetzungsgrads der Regierungsbeschlüsse zu den Darlehenszusicherungen zu. Das Land Burgenland führte dazu keine Auswertungen.

Ebenso wenig konnten bei den Darlehensrückflüssen Plan/Ist-Vergleiche angestellt werden, da diese in den Regierungsbeschlüssen bzw. Sitzungsakten nicht abgebildet waren. (vgl. Unterabschnitt 25)

(8) Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die in den Zahlungsnachweisen GBV abgebildeten Auszahlungen und Einzahlungen:

**Tabelle 14: Zahlungsnachweise GBV**

	2017	2018	2019	2017-2019
	[Euro]	[Euro]	[Euro]	[Euro]
<b>Auszahlungen GBV</b>	<b>47.152.163</b>	<b>39.463.451</b>	<b>35.353.175</b>	<b>121.968.788</b>
GBV A	834.035	660.123	836.017	2.330.175
GBV B	7.936.343	5.639.988	3.645.104	17.221.435
GBV C	5.789.090	5.000.823	2.942.194	13.732.107
GBV D	32.592.695	28.162.517	27.703.735	88.458.947
GBV N	0	0	226.125	226.125
<b>Einzahlungen GBV</b>	<b>18.643.829</b>	<b>21.039.030</b>	<b>31.050.953</b>	<b>70.733.811</b>
GBV A	230.036	277.785	372.210	880.031
GBV B	3.298.643	3.891.602	6.562.055	13.752.300
GBV C	2.918.203	2.355.715	3.631.186	8.905.104
GBV D	11.402.954	13.435.683	19.724.399	44.563.036
GBV N	241.940	126.970	164.391	533.301
Sonstige	552.052	951.274	596.712	2.100.039

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

In den Zahlungsnachweisen GBV waren nicht nur die Bgld. GBV, sondern auch andere GBV bzw. Bauträger enthalten.

Im Jahr 2019 erging an die GBV N<sup>141</sup> eine Auszahlung von rd. 226.125 Euro. Diese betraf ein Neubaudarlehen, das die Bgld. Landesregierung im Mai 2015 genehmigte.

Ferner vereinnahmte das Land Burgenland Darlehensrückflüsse von zehn weiteren GBV bzw. Bauträgern von rd. 2,1 Mio. Euro. Nach Auskunft des Landes Burgenland wiesen zwei Förderwerber keinen Gemeinnützigkeitsstatus aus. Die Einnahmen aus der Darlehenstilgung dieser Förderwerber betragen rd. 0,55 Mio. Euro.

<sup>141</sup> Die GBV hatte ihren Sitz nicht im Burgenland. Dies war gemäß WFG auch keine Voraussetzung für die Gewährung der Förderung. (vgl. Unterabschnitt 3).

Das Land Burgenland teilte hinsichtlich deren Verbuchung im August 2020 u.a. mit: „Die Förderzusicherungen und Darlehensgewährungen an die [...] gehen auf 1982, die Förderungszusicherungen und Darlehensgewährungen an die [...] gehen auf 2005-2008 zurück. Diese Darlehensrückzahlungen wurden seit Beginn der Rückzahlung als Darlehen gemeinnützige Bauträger behandelt. Warum dies der Fall ist, lässt sich aus den noch vorhanden Aktenteilen bedauerlicherweise nicht rekonstruieren.“<sup>142</sup>

(9) Der Abgleich der Zahlungslisten GBV mit dem RA<sup>143</sup> ergab folgende Abweichungen:<sup>144</sup>

**Tabelle 15: Vergleich Zahlungsnachweise GBV zu RA**

	Zahlungsnachweise GBV	RA (laufendes Soll)	RA (Ist)
	[Euro]	[Euro]	[Euro]
<b>Auszahlungen/Ausgaben GBV</b>			
2017	47.152.163	48.034.359	47.528.485
2018	39.463.451	40.376.064	40.881.939
2019	35.353.175	36.267.577	36.267.577
<b>Summe</b>	<b>121.968.788</b>	<b>124.678.000</b>	<b>124.678.000</b>
<b>Einzahlungen/Einnahmen GBV</b>			
2017	11.615.799	4.586.417	4.586.417
2018	14.132.044	6.608.801	6.608.801
2019	22.377.470	9.785.897	9.785.897
<b>Summe</b>	<b>48.125.313</b>	<b>20.981.115</b>	<b>20.981.115</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Nähere Überprüfungen zu diesen Abweichungen nahm der BLRH nicht vor (z.B. Verbuchung auf anderen VASt).

(10) Der RA enthielt einen Nachweis über den Stand der noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen/-schulden. Dazu zählten Forderungen bzw. Verbindlichkeiten des Landes Burgenland, deren Rechtsgültigkeit der Höhe nach feststand, deren Fälligkeit am Ende des Finanzjahres aber noch nicht eingetreten war.

<sup>142</sup> Unterstreichungen BLRH.

<sup>143</sup> VASt 1/482016/2446 zuzüglich VASt 1/483004/2446 und VASt 2/482010/2446 zuzüglich VASt 2/483010/2446.

<sup>144</sup> Einzahlungen exkl. Zinsen.

Der Nachweis umfasste u.a. Forderungen und Darlehenszusicherungen gemäß WFG und Wohnhaussanierungsgesetz (WSG)<sup>145</sup>:

**Tabelle 16: Noch nicht fällige Verwaltungsforderungen/-schulden**

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[Euro]	[Euro]	[Euro]
<b>Forderungen</b>	<b>1.040.648.302</b>	<b>1.060.261.461</b>	<b>1.073.238.755</b>
Darlehen gem. WFG	909.601.873	931.832.592	946.668.871
Darlehen gem. WSG	131.046.429	128.428.869	126.569.884
<b>Darlehenszusicherungen</b>	<b>57.300.518</b>	<b>55.024.841</b>	<b>61.165.873</b>
Zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Darlehen gem. WFG	49.276.879	44.133.931	50.658.657
Zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Darlehen gem. WSG	8.023.639	10.890.911	10.507.217

Quelle: RA 2017 bis 2019; Darstellung: BLRH

Das Land Burgenland stellte dazu eine Liste mit den aktiven Konten per 31.12.2019 zur Verfügung.<sup>146</sup> Diese enthielt die Darlehensnehmer mit den Darlehensresten per 31.12.2019, welche insgesamt rd. 1,5 Mrd. Euro betragen. Die Darlehenszusicherungen waren der Kontenliste nicht zu entnehmen.

Weitere Unterlagen oder Nachweise mit Hinweisen auf die Genehmigungsakte waren nicht vorhanden (z.B. Forderungs-, Verbindlichkeitsspiegel).

In welchem Ausmaß die im überprüften Zeitraum zugesicherten Förderdarlehen in den noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen/-schulden abgebildet waren, konnte der BLRH nicht nachvollziehen.

- 26.2 Zu (2) Der BLRH hielt kritisch fest, dass für die Darstellung des GWB im Landeshaushalt keine spezifischen Regelungen bestanden. Die relevanten VASt gab das Land Burgenland im Rahmen der gegenständlichen Prüfung bekannt.

Der BLRH empfahl, den GWB im Landeshaushalt nachvollziehbar abzubilden. Diesbezüglich wären verbindliche Regelungen zu schaffen (z.B. Budgetierungs-, Buchungs- und Kontierungsrichtlinien). Insbesondere sollten die entsprechenden VASt klar definiert werden.

Zu (3) Im überprüften Zeitraum verausgabte das Land Burgenland für die GWB-Förderung rd. 130,47 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 124,78 Mio. Euro auf Förderdarlehen der GBV. Dieser Betrag entsprach rd. 96 Prozent der verbuchten GWB-Ausgaben. Im Vergleich dazu betragen Darlehensausgaben an natürliche Personen für Eigenheime und Wohnungsankauf rd. 30,4 Mio. Euro.

Zu (4) Der BLRH beanstandete, dass die im RA unter der VASt 2/482010/8200 und VASt 2/483010/8200 ausgewiesenen Darlehenszinsen nicht näher aufgeschlüsselt waren. Eine Differenzierung nach Förderwerber fand nicht statt. Der BLRH betrachtete dies v.a. unter den Aspekten der Transparenz, des besseren Überblicks sowie einer effizienteren Liquiditätssteuerung.

<sup>145</sup> BGBl. Nr. 483/1984.

<sup>146</sup> Für die Stichtage 31.12.2017 und 31.12.2018 legte das Land Burgenland keine Kontenlisten vor.

Der BLRH empfahl, die im RA unter der VASSt 2/482010/8200 und der VASSt 2/483010/8200 ausgewiesenen Darlehenszinsen nach Förderwerber aufzuschlüsseln.

Zu (6, 7) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland keine Nachweise über die konkrete Umsetzung der Regierungsbeschlüsse zu den Förderdarlehen führte. Die vorhandenen Listen ließen derartige Analysen nicht zu. In welchem Ausmaß die genehmigten Beträge im VA und RA Berücksichtigung fanden, konnte der BLRH nicht beurteilen.

Der BLRH empfahl, die Umsetzung der Regierungsbeschlüsse über die genehmigten Förderungen ausdrücklich nachzuweisen und zudem einem begleitenden Controlling zu unterziehen. Dabei wären nicht nur die Ausgaben, sondern auch die Darlehensrückflüsse bzw. Einnahmen zu berücksichtigen.

Ferner sollten sich die Regierungsbeschlüsse bzw. die genehmigten Beträge nachvollziehbar im VA und RA widerspiegeln. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015.<sup>147</sup>

Zu (8) Der BLRH beanstandete, dass unter der VASSt 2/482010/2431 und der VASSt 2/483010/2446 auch Einnahmen von zumindest zwei nicht gemeinnützigen Bauträgern von rd. 0,55 Mio. Euro verbucht waren. Dies obwohl dafür andere VASSt vorgesehen waren.

Der BLRH empfahl, Ausgaben an nicht gemeinnützige Einrichtungen und Einnahmen von diesen auf den dafür vorgesehenen VASSt zu verbuchen.

Zu (9) Der BLRH verwies auf Abweichungen zwischen den Zahlungsnachweisen und den RA-Daten bei den GBV-Förderungen. Diese betrug ausgabenseitig rd. 2,71 Mio. Euro und einnahmenseitig rd. 27,14 Mio. Euro.

Der BLRH empfahl, die Abweichungen zwischen den Zahlungsnachweisen und RA-Daten bei den GBV-Förderungen aufzuklären und nachvollziehbar abzubilden. Hinsichtlich der Darstellung der Wohnbauförderungsdarlehen im Landeshaushalt verwies der BLRH auf die Bestimmungen der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015.

Zu (10) Die RA 2017 bis 2019 wiesen die sogenannten noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen und -schulden aus. Diese beinhalteten u.a. Forderungen und Darlehenszusicherungen gemäß WFG und WSG von bis zu rd. 1,07 Mrd. Euro.

In welchem Ausmaß die im überprüften Zeitraum zugesicherten Förderdarlehen in den noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen/-schulden abgebildet waren, konnte der BLRH nicht nachvollziehen. Er kritisierte, dass in diesem Zusammenhang keine entsprechenden Nachweise vorlagen (z.B. Forderungs-, Verbindlichkeitspiegel).

---

<sup>147</sup> BGBl. II Nr. 313/2015 idgF.

Der BLRH empfahl, detaillierte Nachweise zu den noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen/-schulden zu führen (z.B. Forderungs-, Verbindlichkeitsspiegel). Diese sollten sich widerspruchsfrei aus den Genehmigungsakten bzw. Tranchen- und Tilgungsplänen ableiten. Weiters verwies der BLRH auf seine obigen Empfehlungen.

- 26.3 Hierzu führte das Land Burgenland im Rahmen seiner Stellungnahme aus: *„Festzuhalten ist, dass das Land Burgenland seit 2001 die gesamte Darlehensabwicklung der Wohnbauförderdarlehen von deren Auszahlung bis zu deren Vereinnahmung an [...] ausgelagert hat. Das Land Burgenland stellt die zu vergebenden Darlehensbeträge aus Landesmitteln zur Verfügung. Die [...] wickelt die Auszahlung ab und überwacht als Bank die ordnungsgemäße Rückzahlung der gewährten Wohnbauförderdarlehen. Die Rückflüsse aus den Wohnbauförderdarlehen werden von [...] mittels der Überweisung von Gesamtbeträgen an das Land zurückgeführt. Das Land Burgenland hat EDV-basiert Einsicht in die von der Bank für das Land Burgenland geführten Darlehenskonten und erhält laufend Übersichten und Berichte über Rückflüsse, ausstehende Raten und etwaige Mahnaktten.“*

*Dieser Abwicklung ist geschuldet, dass im Bereich der Landesverwaltung Details und Informationen nicht vorhanden sind, die aber über die mit der Abwicklung der Wohnbauförderdarlehen beauftragten Bank abgefragt werden können.*

*Mit 2022 erfolgt das Insourcing der Darlehensabwicklung in die Landesverwaltung, sodass in diesem Zuge die Empfehlung des BLRH berücksichtigt wird. Dadurch wird sich im Bereich der Landesverwaltung die Auswertbarkeit und Transparenz der Daten erheblich verbessern.“*

Darüber hinaus gab das Land Burgenland bekannt, zukünftig Ausgaben an nicht gemeinnützige Einrichtungen auf den dafür vorgesehenen Voranschlagsstellen zu verbuchen.

## 27 Wohnbeihilfen

- 27.1 (1) Das Land Burgenland gewährte von 2017 bis 2019 neben den Förderdarlehen auch Wohnbeihilfen. Rechtsgrundlagen bildeten das WFG und die Förderrichtlinien. (vgl. Unterabschnitt 3)

Zuständige Förderstelle war das Referat Mehrgeschosswohnbau der Finanzabteilung. Genehmigender war der Wohnbaureferent.

(2) In den Jahren 2017 bis 2019 bewilligte das Land Burgenland 2.075 Ansuchen bzw. Wohnbeihilfen in Höhe von rd. 3,11 Mio. Euro:

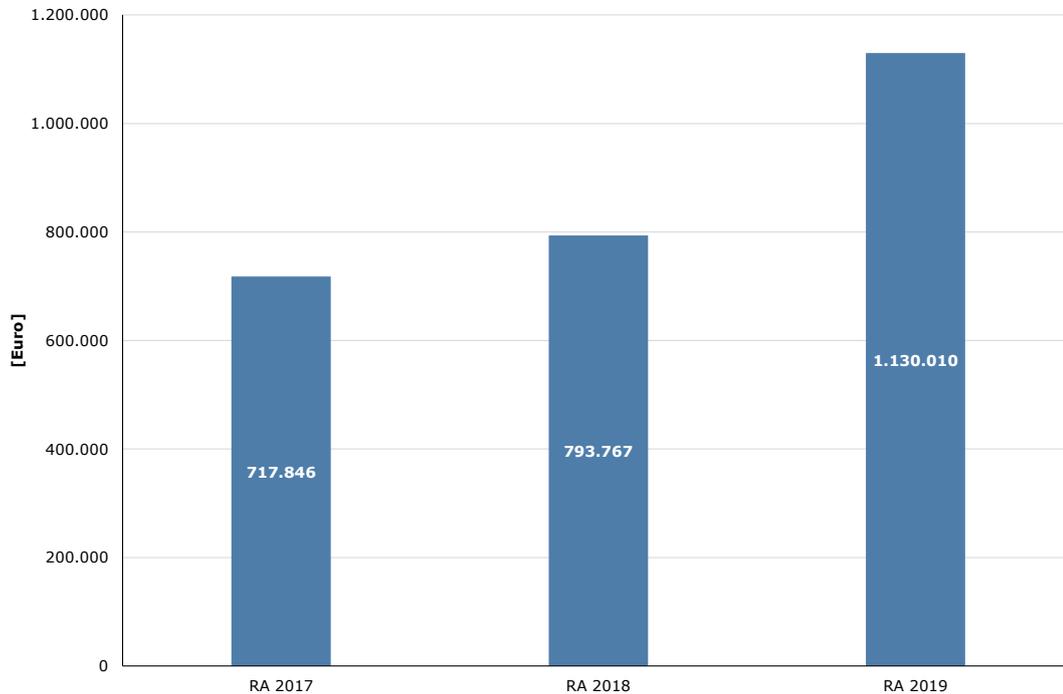
**Tabelle 17: Bewilligte Wohnbeihilfen**

		2017	2018	2019	2017-2019
Ansuchen	[Anzahl]	558	637	880	2.075
Förderbetrag	[Euro]	739.920	886.860	1.479.108	3.105.888

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(3) Die Ausgaben für Wohnbeihilfen waren im RA unter der VAS 1/482038/7790 dargestellt: (vgl. Anlage 4)

**Abbildung 17: Verausgabte Wohnbeihilfen**



Quelle: RA 2017 bis 2019; Darstellung: BLRH

Von 2017 bis 2019 verausgabte das Land Burgenland für Wohnbeihilfen rd. 2,64 Mio. Euro, wobei die jährlichen Ausgaben um rd. 57 Prozent anstiegen.

Nähere Untersuchungen oder Analysen über die möglichen Ursachen dieser Entwicklung lagen nicht vor.

- 27.2 Das Land Burgenland verausgabte von 2017 bis 2019 für Wohnbeihilfen rd. 2,64 Mio. Euro. Die jährlichen Ausgaben stiegen von rd. 0,72 Mio. Euro auf rd. 1,13 Mio. Euro (rd. 57 Prozent).

Der BLRH bemängelte angesichts dieser dynamischen Entwicklung, dass keine näheren Untersuchungen oder Analysen über die Ursachen vorlagen.

Der BLRH empfahl, die Entwicklung der Wohnbeihilfen im Einvernehmen mit der Sozialabteilung des Landes Burgenland näher zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse wären bei der Erstellung der Förderstrategie und der Förderprogramme für den GWB (z.B. Bedarfsplanung, Beschäftigungseffekte und Leistbarkeit) zu berücksichtigen.

- 27.3 Das Land Burgenland nahm dazu wie folgt Stellung: „Zu diesem Thema fand im Zuge der Arbeiten zur Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe eine Arbeitsgruppe unter Einbindung der relevanten Stakeholder statt. Die geprüfte Stelle wird die Einbindung der Sozialabteilung des Landes bei der Fortentwicklung der Wohnbeihilfe intensivieren.“

## 28 Wohnbaustatistiken

28.1 (1) Das Land Burgenland führte u.a. folgende Wohnbaustatistiken:

- Förderstatistik von 2000 bis 2018,
- Statistik-Jahrbücher 2017 bis 2019 sowie
- Jahresberichte 2017 und 2018.

Die Wohnbaustatistiken waren unterschiedlich aufgebaut und nur bedingt miteinander vergleichbar. Überleitungen zu den Genehmigungsakten waren nicht möglich. Es bestanden begriffliche, strukturelle und zahlenmäßige Unterschiede.

Beispielsweise verwiesen die Regierungsbeschlüsse und Jahresberichte auf „Wohnungen“, die Statistik-Jahrbücher auf „Wohneinheiten“. Die Förderstatistik 2000 bis 2018 wies beim Mehrgeschosswohnbau neun Förderarten aus.<sup>148</sup> Demgegenüber umfassten die Regierungsbeschlüsse sieben bzw. die Beirats-tabellen 13 Förderarten. (vgl. Unterabschnitt 25)

Darüber hinaus referenzierten einzelne Wohnbaustatistiken auf das WFG 2005, welches seit September 2018 nicht mehr in Kraft war.

(2) Informationen zu den ausbezahlten Wohnbauförderungen und die Darlehensrückflüsse enthielten die Wohnbaustatistiken nicht.

Die Wohnbaustatistiken ließen auch keine direkte Überleitung zu den VA und RA zu. (vgl. Unterabschnitt 26)

(3) Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Verteilung der zugesicherten Mittel gemäß den Jahresberichten 2017 und 2018:<sup>149</sup>

**Tabelle 18: Jahresberichte 2017 und 2018**

	2017			2018		
	Wohnungen	Baukosten	Darlehen	Wohnungen	Baukosten	Darlehen
	[Anzahl]	[Euro]	[Euro]	[Anzahl]	[Euro]	[Euro]
<b>Neubau</b>	<b>1.195</b>	<b>199.652.528</b>	<b>52.534.669</b>	<b>941</b>	<b>157.434.620</b>	<b>43.207.173</b>
Eigenheime	225	38.852.087	8.104.249	188	32.019.124	7.720.992
Mehrgeschossw.	970	160.800.441	44.430.420	753	125.415.496	35.486.181
<b>Sanierung</b>	<b>87</b>	<b>5.633.737</b>	<b>2.123.866</b>	<b>284</b>	<b>15.593.964</b>	<b>6.123.277</b>
Eigenheime	35	3.204.326	940.367	44	4.056.982	1.134.288
Mehrgeschossw.	52	2.429.411	1.183.499	240	11.536.982	4.988.989
<b>Summe</b>	<b>1.282</b>	<b>205.286.265</b>	<b>54.658.535</b>	<b>1.225</b>	<b>173.028.584</b>	<b>49.330.450</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

28.2 Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die Wohnbaustatistiken des Landes Burgenland unterschiedlich aufgebaut und nur bedingt miteinander vergleichbar waren. Direkte Überleitungen zu den Genehmigungsakten waren nicht möglich. Es bestanden begriffliche, strukturelle und zahlenmäßige Unterschiede. Weiters referenzierten die Wohnbaustatistiken auf das WFG 2005. Dies obwohl mit September 2018 das WFG 2018 galt.

<sup>148</sup> Z.B. Sanierungszuschuss, Wohnankaufsdarlehen, umfassendes Sanierungsdarlehen Blockbau und Darlehen für Sanierungsmaßnahmen Blockbau.

<sup>149</sup> Der Jahresbericht 2019 lag bis Oktober 2020 nicht vollständig vor.

Zudem beanstandete der BLRH, dass die Wohnbaustatistiken keine Informationen über die tatsächlich ausbezahlten Wohnbauförderungen und die Darlehensrückflüsse enthielten. Eine direkte Überleitung zu den VA und den RA war ebenso wenig möglich.

Der BLRH empfahl, die Wohnbaustatistiken weiterzuentwickeln. Diese sollten auch Informationen über die ausbezahlten Wohnbauförderungen und die Darlehensrückflüsse beinhalten (z.B. jährlicher Förderbericht). Die Wohnbaustatistiken sollten sich widerspruchsfrei aus den Genehmigungsakten, dem VA und RA ableiten. Abweichungen wären darzustellen und zu erläutern. Ferner sollten die Wohnbaustatistiken auf die geltenden Rechtsgrundlagen verweisen. In diesem Zusammenhang empfahl der BLRH die Erstellung von Richtlinien mit einheitlichen Begriffsbestimmungen, Abgrenzungen und Überleitungen.

- 28.3 Das Land Burgenland nahm die Empfehlung des BLRH zur Kenntnis und sagte zu, diese nach Möglichkeit bei der Weiterentwicklung der Wohnbaustatistik zu berücksichtigen.

## 29 Überprüfung der Förderbedingungen

- 29.1 Die GBV durften nur dann gefördert werden, wenn die Bestimmungen des WGG erfüllt waren.<sup>150</sup> Dazu gehörten insbesondere die

- Entgeltbemessung für die Wohnungsüberlassung,
- Eigentumsübertragung,
- Besicherung von Eigenmittlersatzdarlehen,
- Mietzinsbildung/-erhöhung sowie
- der anrechenbare Wohnungsaufwand. (vgl. Unterabschnitt 7)

Das Land Burgenland nahm keine Überprüfung der Einhaltung dieser Förderbedingungen vor.<sup>151</sup> Diesbezüglich verwies es auf den Revisionsverband. (vgl. Unterabschnitt 33)

- 29.2 Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland bei den GBV keine Überprüfung der Einhaltung der WGG-spezifischen Förderbedingungen vornahm. Dies betraf v.a. die Entgeltbemessung für die Wohnungsüberlassung, die Eigentumsübertragung, die Mietzinsbildung und Mietzinserhöhung. Das Land Burgenland verwies in diesem Zusammenhang auf den Revisionsverband.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, die Einhaltung der WGG-spezifischen Förderbedingungen durch die GBV selbst zu überprüfen. Die Prüfungsergebnisse wären dem Revisionsverband zur Berücksichtigung bei seinen gesetzmäßigen Jahresabschlussprüfungen mitzuteilen.

- 29.3 Hierzu gab das Land Burgenland bekannt: *„Die Überprüfung der WGG-spezifischen Förderbedingung - dies beinhaltet die Einhaltung der Bestimmungen des WGG -- wird aktuell vom Revisionsverband im Zuge der jährlichen Prüfung kontrolliert.“*

<sup>150</sup> Die Bestimmungen galten auch für nach § 14c Abs. 2 WGG bestellte Verwalter.

<sup>151</sup> Z.B. Einforderung von Nachweisen und Einsichtnahme in die Geschäftsunterlagen.

29.4 Der BLRH äußerte dahingehend Kritik, dass das Land Burgenland nicht selbst eine Überprüfung der WGG-spezifischen Förderbedingungen vornahm. Er erachtete es für nicht zweckmäßig, die Überprüfung dieser Kriterien ausschließlich dem Revisionsverband zu überlassen. Diese Kriterien bildeten einen wesentlichen Bestandteil der Fördervoraussetzungen für GBV im Burgenland. Vor diesem Hintergrund hielt der BLRH seine Empfehlung aufrecht.

## 30 Effizienzstudie

30.1 (1) Im November 2018 veröffentlichte ein Wirtschaftsforschungsinstitut die Studie „Effizienzpotenziale im Bereich der Länder und Gemeinden heben - Ergebnisse des [...] Bundesländer-Benchmarking 2018“ (**Effizienzstudie**).

Die Effizienzstudie umfasste ausgewählte Zuständigkeitsbereiche der Bundesländer und Gemeinden. Dazu gehörten die öffentliche Verwaltung, die Gesundheitsleistungen in den Krankenanstalten, die Pflegedienstleistungen, das Pflichtschulwesen, das Kinderbetreuungswesen sowie die Wohnbauförderung.

Methodisch enthielt die Effizienzstudie einen Bundesländervergleich auf Grund der öffentlichen Aufwendungen sowie bestimmter Ergebnis-, Wirkungs- und Strukturindikatoren. Die Berechnung des Effizienzpotenzials erfolgte anhand des jeweiligen Bestwerts unter den Bundesländern.

(2) Der Zuständigkeitsbereich der Wohnbauförderung war nach Neubau- und Sanierungsförderung differenziert.<sup>152</sup> Der Effizienzvergleich basierte auf den betreffenden Aufwendungen der Bundesländer im Jahr 2016<sup>153</sup> und bestimmten Indikatoren. Bei der Neubauförderung zählten dazu v.a.

- die bevölkerungsgrößenbereinigte Zahl der neubewilligten Wohnungen (Bewilligungsrate),
- die Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Haushaltsbereich und deren Niveau pro Kopf,
- der Prozentanteil an Haushalten, in denen keine wesentliche Wohnkostenbelastung verspürt wird sowie
- der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen.

Aus diesen Indikatoren generierte die Effizienzstudie für die Neubauförderung insbesondere Informationen zur Wohnraumbeschaffung, zur ökologischen Nachhaltigkeit und zu den Wohnkosten.

Bei der Sanierungsförderung bezog die Effizienzstudie

- den Altbestand der vor 1980 errichteten Wohnungen,
- den Anstieg der Wohnungen der Ausstattungskategorie A<sup>154</sup> im Zeitraum 2001 bis 2016 sowie
- die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Privathaushalte ein.

<sup>152</sup> Exkl. Wohnbeihilfe.

<sup>153</sup> Datengrundlage waren die Länderberichte zur Wohnbauförderung an das Bundesministerium für Finanzen bzw. dessen zusammenfassende Darstellung.

<sup>154</sup> Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und Zentralheizung bzw. alternative Form gleicher Qualität.

Diese Indikatoren spiegelten v.a. den Bedarf an Sanierungsförderungen, die Verbesserung der Wohnraumqualität und die Einbeziehung von Energieeffizienzzielen wider.

Im Ergebnis identifizierte die Effizienzstudie bei der Wohnbauförderung ein österreichweites Effizienzpotential von rd. 590 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 435 Mio. Euro auf die Neubauförderung und rd. 155 Mio. Euro auf die Sanierungsförderung.

Am effizientesten stufte die Studie in beiden Förderbereichen zusammenfassend das Land Oberösterreich ein.

(3) Dem Land Burgenland war die Effizienzstudie des Wirtschaftsforschungsinstituts nicht bekannt. Maßnahmen zur Effizienzsteigerung leitete es nicht ein.

- 30.2 Im November 2018 veröffentlichte ein Wirtschaftsforschungsinstitut eine Effizienzstudie. Diese untersuchte Effizienzpotenziale des öffentlichen Sektors im Zuständigkeitsbereich der Bundesländer und Gemeinden. Die Effizienzstudie umfasste auch die Wohnbauförderung.

Diesbezüglich identifizierte die Effizienzstudie ein österreichweites Effizienzpotential von rd. 590 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 435 Mio. Euro auf die Neubauförderung und rd. 155 Mio. Euro auf die Sanierungsförderung. Am effizientesten stufte die Studie in beiden Förderbereichen das Land Oberösterreich ein.

Dem Land Burgenland war die Effizienzstudie nicht bekannt war. Maßnahmen zur Effizienzsteigerung leitete es nicht ein.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, die Effizienzstudie des Wirtschaftsforschungsinstituts vom November 2018 eingehend zu analysieren. Weiters sollte das Land Burgenland das Effizienzpotenzial bei der burgenländischen Wohnbauförderung erheben und nach Möglichkeit ausschöpfen. Die konkreten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sollten bei der Definition der Förderziele, der Strategieentwicklung und der geplanten Neuorganisation der Wohnbauförderung berücksichtigt werden. Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 19.2.

- 30.3 Das Land Burgenland sagte die Umsetzung der Empfehlungen zu.

## 31 Investitionszuschüsse

- 31.1 (1) Das Land Burgenland gewährte einer Bgld. GBV ab dem Jahr 2005 jährliche Investitionszuschüsse von rd. 5.000 Euro bis rd. 13.000 Euro. Diese waren im RA unter der VAS<sup>t</sup> 1/459018/7660/009 „GIP-Sonderförderung“ verbucht.

Von 2005 bis 2019 betragen die Ausgaben an die GBV rd. 136.300 Euro.<sup>155</sup>

(2) Die Förderung wickelte die Abteilung 6-Soziales und Gesundheit (**Sozialabteilung**) ab.<sup>156</sup> Dies geschah auf Antrag der GBV.

<sup>155</sup> Im RA 2012 war keine Ausgabe verbucht.

<sup>156</sup> Bewirtschafter der VAS<sup>t</sup> war das Hauptreferat Soziales.

(3) Gemäß den Anweisungsakten der Sozialabteilung der Jahre 2017 bis 2019<sup>157</sup> dienten die Investitionszuschüsse der Finanzierung eines Bauvorhabens. Dafür nahm die GBV im Jahr 2005 bei einem Bankinstitut ein Darlehen von 174.400 Euro mit einer Laufzeit von 22,5 Jahren auf. Die Investitionszuschüsse des Landes Burgenland entsprachen dem jährlichen Annuitätendienst, der im zweiten Halbjahr 2005 begann.

Im Sachverhalt war festgehalten: „[...] Der in der Gemeinde [...] ansässige Industriebetrieb [...] hat auf seinem Areal mit Einbeziehung der [...]“<sup>158</sup> ein Forschungs- und Entwicklungszentrum errichtet, um nationalen und internationalen Spezialisten gemeinsame Tätigkeitsfelder zu ermöglichen. Für diese Mitarbeiter und andere war es unbedingt erforderlich, die Schaffung von geeigneten Wohnmöglichkeiten in der Nähe des Forschungsbereiches in Form des [...] zu ermöglichen. Das Bauvorhaben wurde in zwei Bauetappen [...] fertig gestellt. Aus den Unterlagen (Sitzungsakt der Abteilung 3, Zahl: 3-725/23-2005, Finanzierungsunterlagen) ist der Projektumfang sowie der Finanzierungsvorgang ersichtlich. [...]“.<sup>159</sup>

(4) Gemäß den Erläuterungen zum LVA 2019 erfolgte die Beschlussfassung zum vorangeführten Sitzungsakt der Abteilung 3 am 26.07.2005.

(5) Der Sitzungsakt der Abteilung 3 bzw. der Regierungsbeschluss vom 26.07.2005 mit den Finanzierungsunterlagen lag den Anweisungsakten nicht bei. Gleiches galt für etwaige Förder-, Darlehensverträge und Projektunterlagen für das Bauvorhaben.

Das Land Burgenland konnte die Unterlagen nicht vorlegen. Nach dessen Auskunft vom Juli 2020 entfernte es diese durch Skartierung aus seinem Aktenbestand.

(6) Den Ansuchen der GBV zu den Investitionszuschüssen 2017 bis 2019 waren Kontoauszüge und Auszüge aus dem Tilgungsplan des Bankinstituts beigegeben. Die ausgewiesenen Zahlungen bzw. Annuitäten stimmten mit den bewilligten Investitionszuschüssen überein.

Mit Stand Dezember 2019 betrug der Darlehensrest rd. 69.800 Euro.

(7) Die Sozialabteilung verfügte über keine speziellen Förderrichtlinien für Investitionszuschüsse zu Bauvorhaben zwecks Unterbringung von Arbeitnehmern.

**31.2** Das Land Burgenland leistete an eine GBV ab dem Jahr 2005 jährliche Investitionszuschüsse von rd. 5.000 Euro bis rd. 13.000 Euro. Gemäß RA 2005 bis 2019 verausgabte das Land Burgenland dafür rd. 136.300 Euro.

Die Investitionszuschüsse dienten zur Finanzierung eines Bauvorhabens zur Unterbringung von Arbeitnehmern eines Industriebetriebs. Dafür nahm die GBV im Jahr 2005 ein Darlehen von rd. 174.400 Euro mit einer Laufzeit von 22,5 Jahren auf. Die Investitionszuschüsse des Landes Burgenland entsprachen dem jährlichen Annuitätendienst.

<sup>157</sup> Genehmigende waren der Abteilungsvorstand (2017) und der Hauptreferatsleiter Soziales (2018 und 2019).

<sup>158</sup> GBV.

<sup>159</sup> Unterstreichungen BLRH.

Der BLRH kritisierte, dass kein Förderakt mit den entsprechenden Förderunterlagen vorlag. Dazu zählten v.a. der maßgebliche Sitzungsakt der Finanzabteilung und der Regierungsbeschluss vom Juli 2005 samt Finanzierungsunterlagen. Ebenso wenig lagen Förder-, Darlehensverträge sowie Projektunterlagen für das Bauvorhaben vor. Die Dokumentation war auf die Förderansuchen der GBV und die Zahlungsnachweise des Bankinstituts beschränkt.

In diesem Zusammenhang beanstandete der BLRH, dass die zuständige Förderstelle des Landes Burgenland über keine spezifischen Förderrichtlinien für derartige Investitionszuschüsse verfügte.

Der BLRH wies ferner darauf hin, dass die Darlehenslaufzeit 22,5 Jahre beträgt und von weiteren Förderansuchen der GBV bzw. Investitionszuschüssen bis zum Jahr 2028 auszugehen ist. Mit Stand Dezember 2019 betrug der Darlehensrest rd. 69.800 Euro.

Der BLRH empfahl, Förderakte vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren und systematisiert abzulegen. Diese sollten alle maßgeblichen Entscheidungs- und Beschlussgrundlagen umfassen. Dazu gehören insbesondere Förderantrag, Sitzungsakt, Regierungsbeschluss, Förder-, Darlehensvertrag und Projektunterlagen.

Zudem wären für Investitionszuschüsse zu Bauvorhaben zwecks Unterbringung von Arbeitnehmern transparente Förderrichtlinien zu schaffen.

Für die Gewährung weiterer Investitionszuschüsse an die GBV wären aus Gründen der Rechtssicherheit die entsprechenden Unterlagen einzufordern bzw. neue Regelungen zu treffen (z.B. Regierungsbeschluss, Fördervertrag).

## AUFSICHT

### 32 Aufsichtsbehörde

32.1 (1) Das Land Burgenland war im überprüften Zeitraum nicht nur Förderstelle, sondern auch Aufsichtsbehörde über die vier Bgld. GBV. (vgl. Unterabschnitte 6 und 19)

Die Aufgaben der Aufsichtsbehörde waren im WGG geregelt. (vgl. Unterabschnitt 5)

(2) Als Aufsichtsbehörde fungierte das Referat Mehrgeschosswohnbau der Finanzabteilung. Insbesondere wickelte es Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4 und 10a WGG ab.<sup>160</sup> (vgl. Unterabschnitt 37) Weiters erstellte das Referat die jährlichen Statusberichte an den zuständigen Bundesminister gemäß § 29 Abs. 5 WGG. (vgl. Unterabschnitt 36)

(3) Der BLRH veröffentlichte im Mai 2020 seinen Prüfungsbericht „*Gemeinnützige Bauvereinigungen Pannonia, Gesfö und Riedenhof Entziehung der Gemeinnützigkeit*“ (**Prüfungsbericht Gemeinnützige Bauvereinigungen**). Der Überprüfungszeitraum erstreckte sich von Jänner 2011 bis Dezember 2019. Der Prüfungsbericht behandelte u.a. die Aufbau- und Ablauforganisation bzw. die Tätigkeit der Aufsichtsbehörde.<sup>161</sup>

Der BLRH verwies dazu auf seine Feststellungen und Empfehlungen.

### 33 Revisionsberichte

33.1 (1) Der Revisionsverband führte regelmäßige gesetzliche Prüfungen gemäß §§ 5 und 28 WGG (**Jahresabschlussprüfungen**) durch. Die Jahresabschlussprüfungen kündigte er dem Land Burgenland jährlich in Form von Prüfungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Prüfungsrichtlinienverordnung an.

(2) Das Land Burgenland legte dem BLRH u.a. die Berichte des Revisionsverbands zu den Jahresabschlussprüfungen der Bgld. GBV 2017 und 2018 (**Revisionsberichte 2017 und 2018**) vor:

**Tabelle 19: Revisionsberichte 2017 und 2018**

Geschäftsjahr	GBV	Revisionsbericht
2017	A	04.09.2018
	B	27.09.2018
	C	08.08.2018
	D	02.08.2018
2018	A	16.09.2019
	B	08.08.2019
	C	17.07.2019
	D	13.09.2019

Quelle: Land Burgenland, Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

<sup>160</sup> Die Verfahren betrafen die Ausnahmegenehmigungen, die Veräußerung von Bauten und Anlagen sowie die Übertragung von Geschäftsanteilen.

<sup>161</sup> Z.B. Verfahrensabwicklung und Auftragsvergaben. (vgl. Unterabschnitt 35)

Die Revisionsberichte umfassten insbesondere die

- rechtlichen Grundlagen,
- Organisation und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs,
- wohnungswirtschaftliche Tätigkeit,
- wirtschaftliche Lage sowie
- Buchführung, Jahresabschlüsse und Lagebericht.

Der Revisionsverband erteilte den Jahresabschlüssen und Lageberichten 2017 sowie 2018 der vier Bgld. GBV einen uneingeschränkten Bestätigungs- und Gebarungsvermerk.

(3) Der Bestätigungsvermerk hatte gemäß § 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung des zuständigen Bundesministers auszuweisen, dass der Jahresabschluss einer GBV den gesetzlichen Vorgaben (v.a. Unternehmensgesetzbuch<sup>162</sup>) entsprach. Zudem hatte er festzustellen, ob der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelte. Ebenso erteilte der Bestätigungsvermerk Auskunft darüber, ob der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss stand.

Der Gebarungsvermerk brachte gemäß § 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung zum Ausdruck, ob die Gebarung der GBV die für sie geltenden gesetzlichen Vorgaben (v.a. WGG) erfüllte.

(4) Am Ende der Prüfung führte der Revisionsverband eine Schlussbesprechung durch. Dazu lud er das Land Burgenland schriftlich ein. Im Rahmen der Besprechung stellte der Revisionsverband auch Präsentationsunterlagen zur Verfügung.

An den Schlussbesprechungen nahmen Vertreter des Landes Burgenland teil.<sup>163</sup> Eine Ausnahme bildete die Jahresabschlussprüfung 2018 der GBV D im September 2019. Bei dieser Besprechung war kein Vertreter des Landes Burgenland anwesend. Ebenso verfügte das Land Burgenland nicht über die betreffenden Präsentationsunterlagen des Revisionsverbandes.

Das Land Burgenland erstellte keine eigenen Protokolle über die Schlussbesprechungen beim Revisionsverband.

(5) Die Revisionsberichte 2017 und 2018 enthielten Hinweise und Empfehlungen. Diese fasste der Revisionsverband in den Präsentationsunterlagen zu den Schlussbesprechungen zusammen.

Die Hinweise und Empfehlungen betrafen u.a. formalrechtliche Obliegenheiten<sup>164</sup>, Ertragslage, Internes Kontrollsystem, Leerstellungskosten sowie Kaufpreisermittlung.

---

<sup>162</sup> dRGBI. S 219/1897 idgF.

<sup>163</sup> Die anwesenden Vertreter des Landes Burgenland waren den Unterlagen des Revisionsverbandes nicht zu entnehmen.

<sup>164</sup> Z.B. Beschlussfassungen.

(6) Das Land Burgenland verfügte über kein Monitoring hinsichtlich der

- Hinweise und Empfehlungen des Revisionsverbands,
- eingeleiteten Maßnahmen<sup>165</sup> sowie
- Umsetzung der Empfehlungen.

(7) Die Finanzabteilung übermittelte dem Wohnbaureferenten die Revisionsberichte 2016 von drei Bgld. GBV sowie die Revisionsberichte 2017 aller vier Bgld. GVB.<sup>166</sup> Die Übermittlung weiterer Revisionsberichte war nicht dokumentiert.<sup>167</sup>

(8) Die Revisionsberichte 2017 und 2018 zu zwei Bgld. GBV verwiesen weiters auf zusätzliche Berichte gemäß Art. 11 der VO (EU) 537/2014 iVm. § 24 c Abs. 6 Z 2 Genossenschaftsgesetz<sup>168</sup> (**GenG**). Dabei handelte es sich um Berichte des Revisionsverbands an den Prüfungsausschuss der GBV über die jeweilige Jahresabschlussprüfung.

Das Land Burgenland forderte die Berichte bei den GBV anlässlich der gegenständlichen Prüfung des BLRH an. Diese stellten die Berichte zur Verfügung.<sup>169</sup>

33.2 Zu (4) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass nicht bei allen Schlussbesprechungen zu den Jahresabschlussprüfungen des Revisionsverbands Landesvertreter anwesend waren. Zudem führte das Land Burgenland keine internen Protokolle über diese Besprechungen.

Der BLRH empfahl, an den Schlussbesprechungen des Revisionsverbands teilzunehmen. Darüber wären interne Protokolle anzufertigen, welche nachvollziehbar zu dokumentieren wären. Den Protokollen wären Anwesenheitslisten und die vom Revisionsverband bereitgestellten Präsentationsunterlagen beizuschließen.

Zu (6) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland über kein Monitoring hinsichtlich der Hinweise und Empfehlungen des Revisionsverbands sowie deren Umsetzung verfügte. Gleiches galt für die eingeleiteten Maßnahmen. Dadurch waren weder eine Maßnahmenverfolgung noch Ursachen- und Wirkungsanalysen möglich.

Der BLRH schloss daraus auf Defizite im IKS- und Aufsichtsverständnis der Behörde, weshalb er einmal mehr die Wirksamkeit der GBV-Aufsicht in Frage stellte.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, umgehend ein wirksames Monitoring hinsichtlich der Hinweise und Empfehlungen des Revisionsverbands einzurichten. Dieses sollte auch die Umsetzung sowie die eingeleiteten Maßnahmen umfassen. Oberstes Ziel dieses Monitorings sollte die Maßnahmenverfolgung zur Risikoprävention sein.

---

<sup>165</sup> D.h. von den GBV und/oder der Aufsichtsbehörde eingeleiteten Maßnahmen.

<sup>166</sup> Die Begleitschreiben der Finanzabteilung datierten mit November 2017 und März 2019.

<sup>167</sup> Revisionsbericht 2016 der vierten Bgld. GBV und die Revisionsberichte der vier Bgld. GBV 2018.

<sup>168</sup> RGBI. Nr. 70/1873 idgF.

<sup>169</sup> Der BLRH nahm keine inhaltliche Prüfung der Berichte vor.

Zu (7) Der BLRH beanstandete die lückenhafte Dokumentation der Weiterleitung der Revisionsberichte an den Wohnbaureferenten durch die Finanzabteilung. Dies betraf zumindest einen Revisionsbericht für das Geschäftsjahr 2016 und die Revisionsberichte der Geschäftsjahre 2018.

Der BLRH empfahl, die Revisionsberichte an den Wohnbaureferenten nachweislich weiterzuleiten. Diesbezüglich wäre ein umfassendes Berichtswesen zu etablieren (z.B. Beanstandungen, eingeleitete Maßnahmen, umgesetzte Empfehlungen, erteilte Bewilligungen und gewährte Förderungen).

Zu (8) Die Revisionsberichte zu zwei Bgld. GBV verwiesen auf zusätzliche Berichte des Revisionsverbands gemäß Art. 11 der VO (EU) 537/2014 iVm. § 24 c Abs. 6 Z 2 GenG. Dabei handelte es sich um Berichte, die im Zuge der Jahresabschlussprüfung an den Prüfungsausschuss ergingen.

Der BLRH stellte kritisch fest, dass das Land Burgenland diese Berichte nicht vorlegen konnte bzw. diese erst im Rahmen der gegenständlichen Prüfung bei den GBV anforderte.

Der BLRH empfahl, zwecks Sicherstellung einer umfassenden Information der Aufsichtsbehörde, auch Berichte gemäß Art. 11 der VO (EU) 537/2014 iVm. § 24 c Abs. 6 Z 2 GenG einzufordern. Das Land Burgenland sollte sich auch mit diesen Berichten inhaltlich auseinandersetzen. Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 34.2.

- 33.3 Hinsichtlich der Teilnahme an den Schlussbesprechungen des Revisionsverbands teilte das Land Burgenland in seiner Stellungnahme mit: *„Seitens der geprüften Stelle wird im Regelfall an den Schlussbesprechungen teilgenommen. Bislang wurden die vom Revisionsverband übermittelten Prüfberichte in denen auch die Schlussbesprechung und deren Teilnehmer dokumentiert sind entsprechend abgelegt. Die geprüfte Stelle nimmt die Empfehlung des BLRH zur Kenntnis und wird diese nach Maßgabe der vorhandenen Ressourcen berücksichtigen.“*

Die anderen Empfehlungen im Bereich der Revisionsberichte nahm das Land Burgenland zur Kenntnis und sagte deren Umsetzung zu.

## 34 Wirtschaftliche Entwicklung

- 34.1 (1) Das Land Burgenland führte keine Prüfungen der GBV durch (z.B. Querschnitts-, Sonder-, Vor-Ort-Prüfungen).<sup>170</sup> (vgl. Unterabschnitt 35) Ebenso wenig fand eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Revisionsberichten statt. Diesbezüglich bestanden keine Dokumentationen (z.B. Rückfragen, Einholung zusätzlicher Informationen beim Revisionsverband).

Das Land Burgenland begründete dies insbesondere mit den fehlenden Personalressourcen im Hauptreferat Wohnbauförderung. Weder der Hauptreferatsleiter noch die Bediensteten des Referats Mehrgeschosswohnbau verfügten über eine spezifische Revisorenausbildung. (vgl. Unterabschnitt 8)

---

<sup>170</sup> In den Jahren 2012 und 2018 beschloss die Bgld. Landesregierung die Evaluierung der Bgld. GBV durch externe Experten. (vgl. Unterabschnitt 35)

(2) Der BLRH analysierte daher die wirtschaftliche Entwicklung der vier Bgld. GBV von 2013 bis 2018 in konsolidierter Form. (vgl. Anlage 5) Grundlage bildeten die Berichte des Revisionsverbands sowie dessen Präsentationsunterlagen zu den Schlussbesprechungen.<sup>171</sup> (vgl. Unterabschnitt 33)

(3) Die Bgld. GBV wiesen im Betrachtungszeitraum eine konsolidierte Bilanzsumme von rd. 2,32 Mrd. Euro bis rd. 2,88 Mrd. Euro auf.

Über 90 Prozent der Aktiva betrafen das Anlagevermögen bzw. das Sachanlagevermögen, das bis Ende 2018 auf rd. 2,62 Mrd. Euro anstieg. Davon entfielen rd. 1,30 Mrd. Euro auf Wohngebäude, rd. 593,47 Mio. Euro auf nicht abgerechnete Bauten und rd. 498,59 Mio. Euro auf unternehmenseigenes Miteigentum. Die Finanzanlagen schwankten von rd. 2,13 Mio. Euro bis rd. 4,73 Mio. Euro und betrafen insbesondere die Anteile einer Bgld. GBV an einem verbundenen Unternehmen.<sup>172</sup>

Das Umlaufvermögen der Bgld. GBV wuchs ausgehend von 164,60 Mio. Euro auf rd. 234,48 Mio. Euro. Es umfasste v.a. Forderungen, Wertpapier-, Kassenbestände sowie Bankguthaben.

Per 31.12.2018 betragen die Forderungen rd. 119,82 Mio. Euro, wovon rd. 85,72 Mio. Euro aus der Hausbewirtschaftung und rd. 17,29 Mio. Euro aus sonstigen Forderungen stammten.<sup>173</sup> Die Wertpapier-, Kassenbestände und Bankguthaben wuchsen bis Ende 2018 auf rd. 91,22 Mio. Euro an. Das entsprach rd. 22 Prozent.

Die aktive Rechnungsabgrenzung betrug bis zu rd. 23,27 Mio. Euro und beinhaltete v.a. Sonderposten nach § 39 Abs. 28 WGG.<sup>174</sup>

Passivseitig verfügten die vier Bgld. GBV über ein Eigenkapital von rd. 232,15 Mio. Euro bis rd. 400,37 Mio. Euro. Dieses setzte sich v.a. aus dem Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile bzw. Stammkapital, dem Bilanzgewinn und den Rücklagen zusammen. Letztgenannte stiegen um rd. 163,26 Mio. Euro auf rd. 372,67 Mio. Euro an. Das entsprach rd. 78 Prozent.

Das Fremdkapital wuchs im Betrachtungszeitraum um rd. 18 Prozent. Mit Bilanzstichtag 31.12.2018 betrug dieses rd. 2,48 Mrd. Euro. Hauptpositionen waren Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung mit rd. 1,61 Mrd. Euro, Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber mit rd. 581,5 Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit rd. 96,38 Mio. Euro.

(4) Die Bgld. GBV erwirtschafteten von 2013 bis 2018 Erträge in Höhe von rd. 1,21 Mrd. Euro. Die jährlichen Erträge stiegen dabei von rd. 152,04 Mio. Euro auf rd. 243,47 Mio. Euro. Das entsprach rd. 60 Prozent.

---

<sup>171</sup> Die Revisionsberichte erhielt der BLRH ebenfalls vom Land Burgenland im Rahmen der gegenständlichen Prüfung.

<sup>172</sup> Die restlichen Finanzanlagen betrafen Rückdeckungsversicherungen zu Pensionen.

<sup>173</sup> Z.B. ausstehende und offene Finanzierungsbeiträge sowie Verrechnung Finanzamt.

<sup>174</sup> Z.B. Aufwertung Grundstücks- und Baukostenbeiträge.

Von den Erträgen entfielen rd. 1,06 Mrd. Euro auf Umsatzerlöse, rd. 103,59 Mio. Euro auf sonstige betriebliche Erträge<sup>175</sup> und rd. 44,47 Mio. Euro auf aktivierte Eigenleistungen.<sup>176</sup>

Die Umsatzerlöse stammten insbesondere aus Mieten bzw. Nutzungsentgelten von rd. 655,42 Mio. Euro, aus Grundstücksverkäufen von rd. 285,56 Mio. Euro und aus Zuschüssen von rd. 54,92 Mio. Euro.

Die jährlichen Aufwendungen schwankten von rd. 129,73 Mio. Euro bis rd. 194,84 Mio. Euro. Diese betragen im Betrachtungszeitraum rd. 1,02 Mrd. Euro. Davon waren rd. 247,11 Mio. Euro auf den Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens, rd. 201,56 Mio. Euro auf Abschreibungen und rd. 149,69 Mio. Euro auf die Betriebskosten zurückzuführen. Für Personal wendeten die Bgld. GBV rd. 73,08 Mio. Euro auf.

Das Ergebnis vor Steuern betrug im Betrachtungszeitraum rd. 189,97 Mio. Euro. Dieses wuchs jährlich von rd. 23,35 Mio. Euro auf rd. 42,52 Mio. Euro (rd. 82 Prozent) und entsprach rd. 15 bis rd. 17 Prozent der Gesamterträge.

(5) Die jährliche Veränderung des Finanzmittelbestands der Bgld. GBV war mit Ausnahme des Geschäftsjahrs 2017 positiv und variierte von rd. 2,90 Mio. Euro bis rd. 14,69 Mio. Euro.<sup>177</sup> Per 31.12.2018 betrug dieser rd. 91,22 Mio. Euro. Hiervon betrafen rd. 81,48 Mio. Euro die Kassenbestände und Bankguthaben sowie rd. 9,74 Mio. Euro Wertpapiere.

(6) Gemäß § 22 Abs. 1 Unternehmensreorganisationsgesetz<sup>178</sup> (**URG**) bestand bei einer Eigenmittelquote von weniger als 8 Prozent und einer fiktiven Schuldentilgungsdauer von mehr als 15 Jahren die Vermutung des Reorganisationsbedarfs. Die Berechnung dieser Kennzahlen war in den §§ 23 und 24 URG geregelt.<sup>179</sup>

Gemäß Revisionsberichten war die Vermutung des Reorganisationsbedarfs bei den Bgld. GBV im Betrachtungszeitraum nicht gegeben.

---

<sup>175</sup> Z.B. Verrechnung Hausbewirtschaftung.

<sup>176</sup> Z.B. technische Leistungen für Großinstandsetzung.

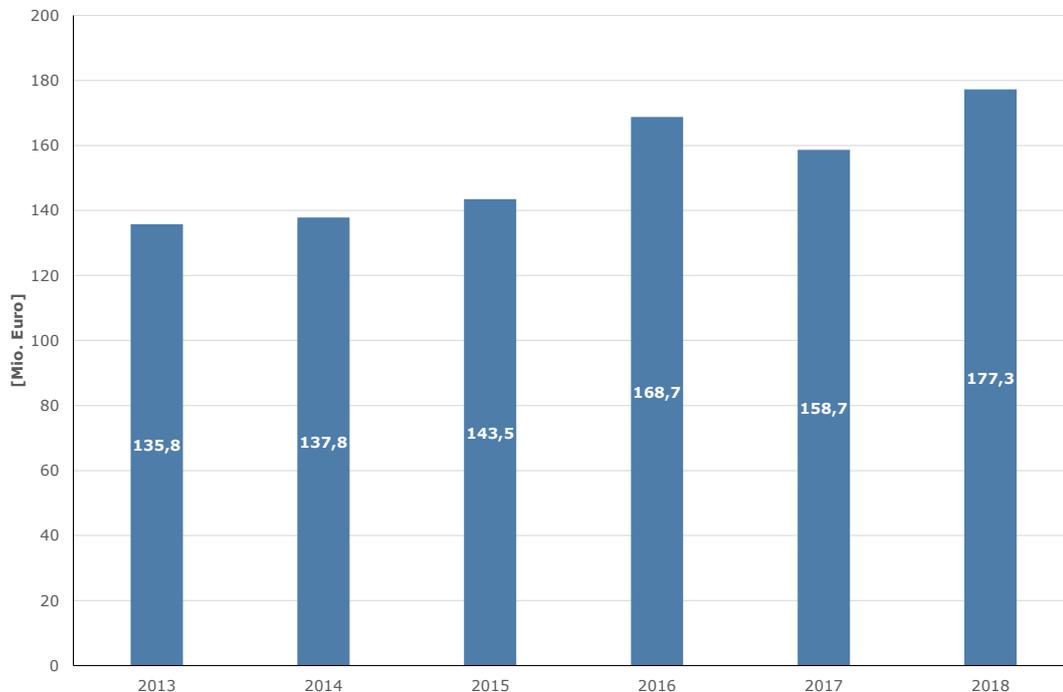
<sup>177</sup> Im Geschäftsjahr 2017 betrug die Veränderung des Finanzmittelbestands rd. -8,05 Mio. Euro.

<sup>178</sup> BGBl. I Nr. 114/1997 idGF.

<sup>179</sup> Die Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer erfolgte bis zum Geschäftsjahr 2014 in modifizierter Form bzw. in Verbindung mit § 7 Abs. 7 WGG. Demzufolge waren bestimmte Darlehen und die Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber bei der Ermittlung der Schulden zum Bilanzstichtag ausgeklammert.

(7) Das jährliche Bauvolumen der Bgld. GBV wuchs von rd. 135,8 Mio. Euro auf rd. 177,3 Mio. Euro. Dies entsprach einem Anstieg um rd. 31 Prozent. Im Betrachtungszeitraum betrug das Bauvolumen insgesamt rd. 921,8 Mio. Euro:

**Abbildung 18: Bauvolumen der Bgld. GBV**



Quelle: Land Burgenland, Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

(8) Die Bgld. GBV hatten im Betrachtungszeitraum zwischen 493 und 500 Arbeitnehmer:

**Tabelle 20: Arbeitnehmerstand der Bgld. GBV**

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
leitende Angestellte	3	3	3	3	3	3
Angestellte	155	161	161	183	173	202
Arbeiter	242	239	239	224	233	215
Arbeiter (teilzeit)	2	2	2	4	5	4
Hausbetreuer (teilzeit)	96	92	92	79	86	72
<b>Summe</b>	<b>498</b>	<b>497</b>	<b>497</b>	<b>493</b>	<b>500</b>	<b>496</b>

Quelle: Land Burgenland, Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

(9) Die von den Bgld. GBV von 2013 bis 2018 verwalteten Einheiten stiegen von rd. 45.900 auf rd. 55.300 bzw. um rd. 21 Prozent:

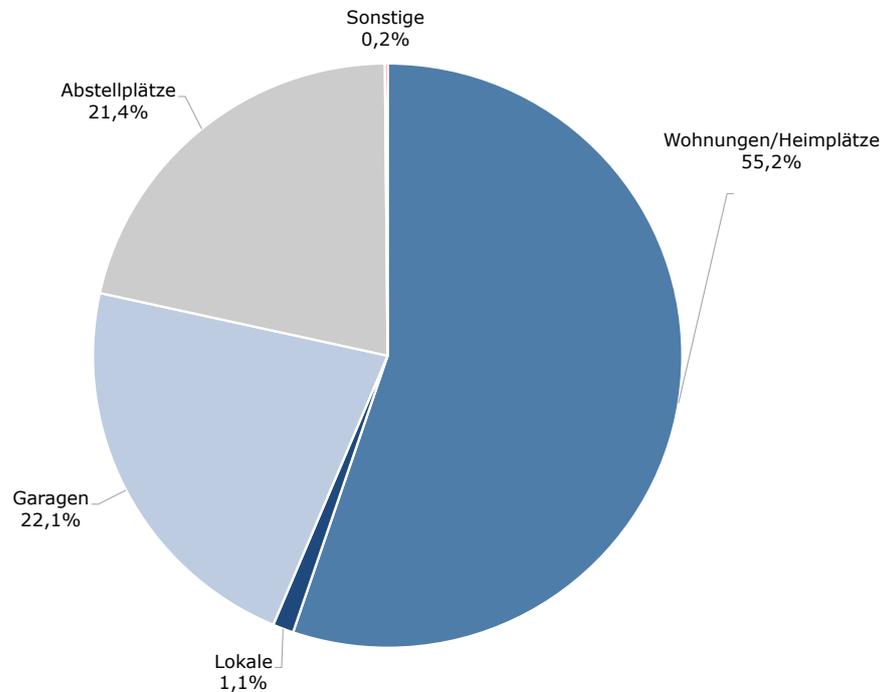
**Tabelle 21: Verwaltete Einheiten der Bgld. GBV**

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Wohnungen/Heimplätze	25.524	26.341	27.295	28.366	29.482	30.553
Lokale	458	498	509	523	601	630
Garagen	10.599	10.878	11.190	11.440	11.810	12.226
Abstellplätze	9.231	9.780	10.309	10.819	11.343	11.849
Sonstige	94	96	96	96	84	85
<b>Summe</b>	<b>45.906</b>	<b>47.593</b>	<b>49.399</b>	<b>51.244</b>	<b>53.320</b>	<b>55.343</b>

Quelle: Land Burgenland, Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Verteilung der verwalteten Einheiten zum Stichtag 31.12.2018 wie folgt:

**Abbildung 19: Verwaltete Einheiten der Bgld. GBV per 31.12.2018**



Quelle: Land Burgenland, Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

(10) Das Jahresergebnis der Bgld. GBV resultierte insbesondere aus folgenden Gebarungsbereichen:

- Hausbewirtschaftung<sup>180</sup>,
- Bautätigkeit,
- Vertragserrichtung,
- Großstandhaltung,
- Betreuungstätigkeit,
- Ausnahmegeschäfte gemäß § 7 Abs. 4 WGG<sup>181</sup> sowie
- Grundstücksverkehr.

In der Hausbewirtschaftung waren auch Leerstehungsverluste abgebildet. Diese resultierten insbesondere aus den kurzfristigen Leerständen infolge von Wohnungswechseln bzw. Neubezügen.

Die jährlichen Leerstehungsverluste schwankten im Betrachtungszeitraum zwischen rd. 1,23 Mio. Euro und rd. 2,05 Mio. Euro.

Per 31.12.2018 wiesen zwei Bgld. GBV 352 leerstehende Einheiten (Wohnungen und Lokale) auf. Die Leerstandsquoten<sup>182</sup> betragen rd. 1,1 Prozent und rd. 2,1 Prozent. Bei den anderen zwei Bgld. GBV fehlten diesbezügliche Informationen in den Revisionsberichten bzw. Präsentationsunterlagen zu den Schlussbesprechungen.

**34.2** Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland im überprüften Zeitraum keine selbstständigen Prüfungen der Bgld. GBV durchführte bzw. durchführen konnte (z.B. Querschnittsprüfungen). Ebenso wenig fand eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Prüfberichten des Revisionsverbands statt. Dies war insbesondere auf die fehlenden Personalressourcen zurückzuführen. Das Land Burgenland war daher in hohem Maße von der Expertise des Revisionsverbands abhängig.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, hausintern eine Fachexpertise zur wirksamen Wahrnehmung der GBV-Aufsicht aufzubauen. Insbesondere sollte sich das Land Burgenland mit den Prüfberichten des Revisionsverbands auch inhaltlich auseinandersetzen.

Zudem sollte das Land Burgenland selbstständig Prüfungen der GBV mit bestimmten Schwerpunktsetzungen vornehmen (z.B. Querschnittsprüfungen). In begründeten Fällen bzw. für spezifische Problemstellungen wären private unabhängige Sachverständige beizuziehen.

Die Prüfungsinhalte wären mit dem Revisionsverband abzustimmen. Ferner sollte ein Informationsaustausch sowohl mit dem Revisionsverband als auch mit der Förderstelle erfolgen.

---

<sup>180</sup> In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 resultierten rd. 75 Prozent der Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung.

<sup>181</sup> Vgl. Unterabschnitt 37.

<sup>182</sup> Verhältnis der leerstehenden Wohnungen und Lokale zum gesamten Bestand eigener Wohnungen und Lokale (in Bilanz erfasste Einheiten).

Zu (10) Die jährlichen Leerstehungsverluste der Bgld. GBV schwankten im Betrachtungszeitraum von rd. 1,23 Mio. Euro bis 2,05 Mio. Euro.

Per 31.12.2018 wiesen zwei Bgld. GBV 352 leerstehende Wohnungen und Lokale auf. Die Leerstandsquoten betragen rd. 1,1 Prozent und rd. 2,1 Prozent.

Der BLRH hielt fest, dass das Land Burgenland über keine Informationen zu den Leerständen der anderen beiden Bgld. GBV verfügte.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, die Leerstände der Bgld. GBV umfassend zu erheben und in die Bedarfsplanung der Förderprogramme einzubeziehen. Der BLRH verwies hierzu auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 21.2.

- 34.3 Das Land Burgenland führte in seiner Stellungnahme aus, dass im Zuge einer Organisationsänderung die Schaffung eines eigenen „Prüf-Referats“ geplant ist. Der Empfehlung, Leerstände der Bgld. GBV umfassend zu erheben und diese in die Bedarfsplanung einzubeziehen, wird umgesetzt.

## 35 Externe Evaluierungen

- 35.1 (1) Wie aus dem Prüfungsbericht des BLRH „*Gemeinnützige Bauvereinigungen Pannonia, Gesfö und Riedenhof Entziehung der Gemeinnützigkeit*“ vom Mai 2020 ersichtlich, beauftragte das Land Burgenland im Oktober 2012 eine Rechtsanwaltskanzlei und eine Wirtschaftsprüfungskanzlei mit der Evaluierung der vier Bgld. GBV.

Die Kosten betragen rd. 74.300 Euro. Davon entfielen rd. 15.400 Euro auf die Rechtsanwaltskanzlei und rd. 58.900 Euro auf die Wirtschaftsprüfungskanzlei.

Abschluss- oder Prüfungsberichte über die Evaluierung lagen nicht vor.

(2) Im Mai 2018 beschloss die Bgld. Landesregierung eine neuerliche Evaluierung der vier Bgld. GBV durch dieselbe Rechtsanwaltskanzlei und Wirtschaftsprüfungskanzlei. Die Auftragssumme betrug rd. 115.400 Euro.

Im Feber 2019 widerrief die Bgld. Landesregierung ihren Beschluss vom Mai 2018 und die Aufträge an die externen Dienstleister.

Das Land Burgenland bezahlte in diesem Zusammenhang an die Rechtsanwaltskanzlei rd. 5.400 Euro.<sup>183</sup>

(3) Auf Grund der Evaluierungsaufträge in den Jahren 2012 und 2018 verausgabte das Land Burgenland rd. 79.700 Euro. Ein quantifizierbarer Nutzen für das Land Burgenland als Förderstelle und Aufsichtsbehörde konnte nicht nachgewiesen werden.

- 35.2 Das Land Burgenland verausgabte für externe bzw. widerrufenen Evaluierungen der vier Bgld. GBV zumindest 79.700 Euro.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland den Ausgaben keinen quantifizierbaren Nutzen nachweisen konnte. Er betrachtete diese Ausgaben daher als verlorenen Aufwand.

---

<sup>183</sup> An die Wirtschaftsprüfungskanzlei ergingen nach Auskunft des Landes Burgenland keine Zahlungsverpflichtungen in diesem Zusammenhang.

Der BLRH empfahl, entgeltliche Evaluierungen durch externe Auftragnehmer ohne quantifizierbaren bzw. zu erwartenden Nutzen zu vermeiden.

35.3 Das Land Burgenland sagte zu, dieser Empfehlung nachzukommen.

## 36 Statusberichte

36.1 (1) Gemäß § 29 Abs. 5 WGG hatten die Länder dem zuständigen Bundesminister über ihre Tätigkeit als Aufsichtsbehörde jährlich einen Bericht (**Statusbericht**) zu übermitteln. Die Berichterstattung hatte bis 31.03. des Folgejahres zu erfolgen.

(2) Die Statusberichte der Jahre 2017 bis 2019 (**Statusberichte 2017 bis 2019**) erstellte der Leiter des Referats Mehrgeschosswohnbau. Genehmigender war der Vorstand der Finanzabteilung:

**Tabelle 22: Statusberichte**

Berichtsjahr	Stichtag	Genehmigung
2017	31.12.2017	15.03.2018
2018	31.12.2018	29.03.2019
2019	31.12.2019	20.04.2020

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Das Land Burgenland übermittelte die Statusberichte 2017 bis 2019 an das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort. Die Übermittlung der Statusberichte 2018 und 2019 erfolgte im April 2019 bzw. Mai 2020.

(3) Die Statusberichte enthielten Informationen zu den Bgld. GBV. Dazu zählten v.a.

- bestimmte Kenndaten<sup>184</sup>,
- wirtschaftliche Entwicklung,
- Empfehlungen des Revisionsverbands sowie
- aufsichtsbehördliche Maßnahmen und Bescheide.

(4) Der Abgleich der Statusberichte zu den Revisionsberichten 2017 und 2018 ergab Abweichungen bei den Kenndaten. Diese waren in den Statusberichten nicht näher erläutert.

<sup>184</sup> Z.B. verwaltete Wohneinheiten, Garagen, Abstellplätze und Lokale.

Nachfolgende Tabelle fasst die Abweichungen exemplarisch für das Jahr 2018 zusammen:<sup>185</sup>

**Tabelle 23: Vergleich Statusbericht zu den Revisionsberichten 2018**

Kenndaten 2018	Statusbericht	Revisionsberichte	Abweichung
	[Anzahl]	[Anzahl]	[Anzahl]
Verwaltete Wohneinheiten	29.396	30.553	1.157
Garagen	11.892	12.226	334
Abstellplätze	11.285	11.849	564
Lokale	588	630	42
Sonstige Bauten	73	85	12
<b>Summe</b>	<b>53.234</b>	<b>55.343</b>	<b>2.109</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(5) Das Land Burgenland informierte das Bundesministerium über die erteilten aufsichtsbehördlichen Genehmigungen. Zugleich übermittelte es dem Bundesministerium die Bescheide gemäß §§ 7 und 10a Abs. 1 lit. d WGG.<sup>186</sup> (vgl. Unterabschnitt 37)

(6) Das Land Burgenland genehmigte im Dezember 2017 die Übertragung von Geschäftsanteilen einer Bgld. GBV.<sup>187</sup> Dies war den Revisionsberichten 2017 zu entnehmen. Das Land Burgenland legte dem BLRH den betreffenden Bescheid gemäß § 10a Abs. 1 lit. a WGG nachträglich vor.

Der Bescheid war im Statusbericht 2017 weder angeführt noch diesem beigegeben.<sup>188</sup>

(7) Das Datum der Erledigungsschreiben an das Bundesministerium stimmte mit dem Genehmigungsdatum des Abteilungsvorstands nicht überein. Zudem war die Übermittlung der Statusberichte 2017 und 2018 bzw. der betreffenden Erledigungsschreiben auf den Genehmigungsakten nicht vermerkt. Gleiches galt für die an das Bundesministerium übersendeten Beilagen bzw. Bescheide.

Diese Form der Aktenführung entsprach nicht der Büroordnung für die Burgenländische Landesverwaltung 2014.

- 36.2 Zu (2) Der BLRH beanstandete, dass das Land Burgenland die Statusberichte gemäß § 29 Abs. 5 WGG für die Jahre 2018 und 2019 nicht fristgerecht an das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort übermittelte.

[Der BLRH empfahl, die Statusberichte gemäß § 29 Abs. 5 WGG fristgerecht an das zuständige Bundesministerium zu übermitteln.](#)

Zu (4) Die in den Statusberichten gemeldeten Kenndaten der vier Bgld. GBV wichen von jenen der Revisionsberichte ab. Mit Stichtag 31.12.2018 betrug die Abweichung insgesamt 2.109 Einheiten bzw. 1.157 Wohneinheiten.

<sup>185</sup> Stichtag: 31.12.2018.

<sup>186</sup> Die Verfahren betrafen die Ausnahmegenehmigungen sowie die Veräußerung von Bauten und Anlagen.

<sup>187</sup> Der Bescheid war vom Wohnbaureferenten unterfertigt und von der Bgld. Landesregierung beschlossen.

<sup>188</sup> Auch die Statusberichte 2018 und 2019 enthielten keinen Hinweis auf den Bescheid.

Der BLRH bemängelte, dass die Abweichungen bzw. entsprechenden Abgrenzungen nicht näher erläutert waren.

Der BLRH empfahl, Abweichungen zwischen den Status- und Revisionsberichten zu erläutern und dem zuständigen Bundesministerium mitzuteilen.

Zu (6) Das Land Burgenland bewilligte im Dezember 2017 die Übertragung von Geschäftsanteilen einer Bgld. GBV.

Der BLRH beanstandete, dass der betreffende Bescheid gemäß § 10a Abs. 1 lit. a WGG im Statusbericht 2017 weder angeführt noch diesem beigeschlossen war.

Der BLRH empfahl, das zuständige Bundesministerium in den Statusberichten über alle behördlichen Handlungen zu informieren und sämtliche Bescheide zu übermitteln.

Zu (7) Der BLRH stellte kritisch fest, dass die Aktenführung in Verbindung mit den Statusberichten nicht der Büroordnung für die Burgenländische Landesverwaltung entsprach.

Der BLRH empfahl, bei der Aktenführung der Statusberichte die jeweils gültige Büroordnung für die Burgenländische Landesverwaltung einzuhalten.

- 36.3 Das Land Burgenland gab in seiner Stellungnahme bekannt, die Empfehlungen zu den Statusberichten umzusetzen.

## 37 Ausnahmegenehmigungen

- 37.1 (1) Das Land Burgenland erließ im überprüften Zeitraum zumindest 56 Bescheide auf Grundlage des WGG. Sachbearbeiter war der Leiter des Referats Mehrgeschosswohnbau. Die Genehmigungen erfolgten durch den Hauptreferatsleiter bzw. Vorstand der Finanzabteilung.

Von den erlassenen Bescheiden betrafen 54 Ausnahmegenehmigungen nach § 7 WGG. Gegenstand dieser Bescheide waren Geschäfte von GBV, die im Rahmen „ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung“ notwendig waren und über ihren normalen Geschäftskreis hinausgingen. Beispiele hierfür waren etwa die Errichtung von Kindergärten oder Sportplätzen.

Zwei Bescheide waren solche im Sinne des § 10a Abs. 1 lit. d WGG. Bei diesen genehmigte das Land Burgenland die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht GBV waren.

Die durchschnittliche Verfahrensdauer von der Antragstellung bis zur Bescheid-erlassung betrug rd. 68 Arbeitstage. Die Anzahl der Bescheide stieg von 14 im Jahr 2017 auf 24 im Jahr 2019. Dies entsprach einer Erhöhung von rd. 71 Prozent.

(2) Nach Antragstellung durch die GBV ersuchte das Land Burgenland den Revisionsverband gemäß § 33 Abs. 2 WGG um Äußerung. Die Aufforderungen enthielten keine konkreten Fragestellungen an den Revisionsverband. Dieser äußerte sich dahingehend, auf Basis welcher WGG-Bestimmung eine Genehmigung durch das Land Burgenland erforderlich war.<sup>189</sup>

<sup>189</sup> Z.B. prüfte der Revisionsverband, ob eine Ausnahmegenehmigung auf Basis von § 7 Abs. 4 WGG notwendig

Bei rd. 77 Prozent der Ausnahmegenehmigungen wies der Revisionsverband darauf hin, dass Geschäfte von GBV genehmigungsfähig sind, sofern bestimmte Voraussetzungen bestehen. Das Land Burgenland folgte bei den Ausnahmegenehmigungen den Äußerungen des Revisionsverbands. Etwaige Voraussetzungen nahm das Land Burgenland in die Begründung der Ausnahmegenehmigungen auf. Prüfungshandlungen hinsichtlich der Einhaltung solcher Voraussetzungen durch das Land Burgenland waren nicht dokumentiert.

(3) Im Zuge der Prüfungshandlungen des BLRH erstellte das Land Burgenland für Ausnahmegenehmigungen gemäß § 7 Abs. 4 WGG eine Verfahrensanweisung. Diese brachte das Land Burgenland den GBV im Juni 2020 zur Kenntnis.

Die Verfahrensanweisung enthielt insbesondere die von den GBV für die Erlangung der Ausnahmegenehmigungen gemäß § 7 WGG vorzulegenden Unterlagen.<sup>190</sup> Zudem definierte die Verfahrensanweisung die einzelnen Verfahrensschritte mit den betreffenden Bediensteten sowie die Genehmigungsvoraussetzungen.

37.2 Das Land Burgenland erließ im überprüften Zeitraum zumindest 56 Bescheide auf Grundlage des WGG. Davon betrafen 54 Bescheide Ausnahmegenehmigungen gemäß § 7 WGG. Die durchschnittliche Verfahrensdauer betrug rd. 68 Arbeitstage.

Bei den Ausnahmegenehmigungen ersuchte das Land Burgenland den Revisionsverband um Äußerung. Der BLRH beanstandete in diesem Zusammenhang, dass diese Aufforderungen keine konkreten Fragestellungen an den Revisionsverband enthielten. Der Revisionsverband äußerte sich dazu, ob und auf welcher gesetzlichen Grundlage eine Ausnahmegenehmigung erforderlich war. Bei rd. 77 Prozent der Ausnahmegenehmigungen wies der Revisionsverband darauf hin, dass Geschäfte von GBV genehmigungsfähig sind, sofern bestimmte Voraussetzungen bestehen.

Der BLRH kritisierte, dass keine Prüfungshandlungen des Landes Burgenland zur Einhaltung dieser Voraussetzungen dokumentiert waren. Dies insbesondere deshalb, als das Land Burgenland diese Voraussetzungen in die Begründung seiner Ausnahmegenehmigungen aufnahm. Inwiefern diese Voraussetzungen tatsächlich erfüllt waren, konnte der BLRH nicht nachvollziehen.

Vor diesem Hintergrund anerkannte der BLRH jedoch, dass das Land Burgenland im Jahr 2020 zumindest eine Verfahrensanweisung für die Beurteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 7 Abs. 4 WGG erließ. Diese enthielt insbesondere die von den GBV vorzulegenden Unterlagen. Zudem definierte die Verfahrensanweisung die einzelnen Verfahrensschritte mit den betreffenden Bediensteten sowie die Genehmigungsvoraussetzungen.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Voraussetzungen für Ausnahmegenehmigungen umfassend zu prüfen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren.

---

war oder nicht.

<sup>190</sup> Z.B. Nachweise, Stellungnahmen, Verträge und Aufstellungen über das Verhältnis von Haupt- und Nebengeschäften.

Zudem empfahl er, für alle behördlichen Verfahren auf Grundlage des WGG jene Informationen und Unterlagen zu bestimmen, die für deren Genehmigung bzw. Abwicklung erforderlich sind. Darüber hinaus sollte das Land Burgenland auch die Grenzen der Genehmigungsfähigkeit festlegen. Dies sollte in Abstimmung mit dem Revisionsverband erfolgen.

37.3 Das Land Burgenland teilte dazu in seiner Stellungnahme mit: *„Die geprüfte Stelle nimmt die Empfehlung des BLRH zur Kenntnis und wird diese nach Maßgabe der vorhandenen Ressourcen berücksichtigen. Festzuhalten ist dazu, dass sich die Grenzen der Genehmigungsfähigkeit aus den Bestimmungen des WGG und der dazu ergangenen Judikatur ergeben. Das Land Burgenland kann die Bestimmungen des WGG im Zuge des Vollzugs anwenden. Eine Festlegung der Grenzen der Genehmigungsfähigkeit geht aber über den Gesetzesvollzug hinaus und würde die Kompetenz des Land Burgenland überschreiten.“*

37.4 Der BLRH wies darauf hin, dass das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde im Sinne des WGG darüber zu entscheiden hatte, ob Ausnahmegeschäfte von GBV genehmigungsfähig waren oder nicht. Nach Ansicht des BLRH waren Grenzen der Genehmigungsfähigkeit aus dem WGG selbst ableitbar. Beispielsweise stellte das WGG in § 7 Abs. 4 für die Genehmigungsfähigkeit von Ausnahmegeschäften auf deren Notwendigkeit im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung ab. Diese Notwendigkeit war von der Aufsichtsbehörde anhand der Effizienzkriterien des § 23 WGG (Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit) zu beurteilen.

Vor diesem Hintergrund sollte das Land Burgenland seine bisherige Genehmigungspraxis evaluieren. Als Ergebnis dieser Evaluierung sollte es in Abstimmung mit dem Revisionsverband, die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit von Ausnahmegeschäften sowie die dafür notwendigen Unterlagen festlegen. In weiterer Folge sollte daraus ebenfalls ableitbar sein, unter welchen Umständen ein Ausnahmegeschäft nicht genehmigungsfähig ist. Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlung aufrecht.

## Schlussbemerkungen

Zusammenfassend empfahl der BLRH dem Land Burgenland,

### Wohnbauförderungsbeirat

(1) darauf zu achten, dass die Beiratsprotokolle, die Beiratshefte sowie die tabellarischen Aufzeichnungen hinsichtlich der angegebenen Fördersummen übereinstimmen. Abweichungen wären nachvollziehbar zu dokumentieren bzw. zu begründen. Darüber hinaus regte der BLRH an, die Erstellung von Beiratsheften verpflichtend vorzusehen. (siehe 4.2)

(2) die Satzung des Wohnbauförderungsbeirats zu adaptieren. Diese sollte um umfassende Bestimmungen zu Interessenkonflikten ergänzt werden. Darüber hinaus sollte durch die Aufnahme von Voraussetzungen für die Mitgliedschaft zum Wohnbauförderungsbeirat eine Möglichkeit für die Bgld. Landesregierung geschaffen werden, vorgeschlagene Mitglieder ablehnen zu können. (siehe 4.2)

(3) die in der Satzung vom November 2018 vorgesehene Geschäftsordnung für den Wohnbauförderungsbeirat zu erlassen. (siehe 4.2)

### Compliance

(4) in einem ersten Schritt korruptionsgefährdete Bereiche in der Landesverwaltung zu identifizieren. Diese wären in weiterer Folge einer Risikoanalyse zu unterziehen, zu bewerten bzw. zu priorisieren. Als Ergebnis sollte das Konzept für das Compliance-Management-System um spezielle Maßnahmen für jene Bereiche, die die Bgld. Landesregierung als besonders korruptionsgefährdet erkannte, erweitert werden. (siehe 9.2)

### Einkommen

(5) die Einkommensgrenzen auf Basis statistischer Erhebungen sowie nachvollziehbarer Berechnungen festzulegen. Diese wären den jeweiligen Regierungsbeschlüssen beizufügen. (siehe 12.2)

(6) die stichprobenartigen Überprüfungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen (**GBV**) hinsichtlich der Förderwürdigkeit ihrer Mieter zu formalisieren (z.B. Richtlinien, Standards). (siehe 12.2)

### Baukostenobergrenze

(7) Bestimmungen zur Baukostenbegrenzung bzw. -beschränkung in die Förderrichtlinien aufzunehmen. Hierfür wären einschlägige Regelungen anderer Bundesländer zu evaluieren. Der BLRH sah die Begrenzung bzw. Beschränkung der Baukosten als kostendämpfende Maßnahme für die GBV-Mieten und damit als Mittel zur Sicherstellung von leistbarem Wohnraum. (siehe 13.2)

### Fördersätze

(8) Fördersätze anhand von nachvollziehbaren Bemessungsgrundlagen und -kriterien festzulegen. Diese wären zu dokumentieren und den Regierungsbeschlüssen zu den Förderrichtlinien beizufügen. (siehe 14.2)

## Darlehensbedingungen

(9) Darlehensbedingungen auf Grund von fundierten Analysen bzw. Berechnungen festzulegen (z.B. Opportunitätskosten-, Prognoserechnungen, Finanzmarktanalysen). Diese wären den Regierungsbeschlüssen beizufügen. Weiters sollten sich in den Darlehensbedingungen die angestrebten Förderziele und die Förderstrategie klar widerspiegeln. (siehe 15.2)

## Finanzabteilung

(10) die Förderung von der Aufsicht der GBV organisatorisch und personell klar zu trennen. (siehe 19.2)

(11) Stellenbeschreibungen für alle Bediensteten zeitnah zu erstellen und laufend zu aktualisieren. Diese wären nachvollziehbar zu datieren und zu unterfertigen. (siehe 19.2)

(12) die beabsichtigte Umstrukturierung und personelle Aufstockung der Wohnbauförderung zeitnah umzusetzen. Dabei wären auch die Empfehlungen der Prüfungsberichte des BLRH zum Internen Kontrollsystem (**IKS**) der Finanzabteilung vom September 2015 und August 2019 zu berücksichtigen. (siehe 19.2)

## Förderziele, Förderstrategie

(13) den Gemeinnützigen Wohnbau (**GWB**) klar zu definieren bzw. in der Strategie für den sozialen Wohnbau zu berücksichtigen. Ebenso wären bereits vorhandene Strategien bzw. andere strategische Handlungsfelder wie Raumordnung, Regionalplanung, Klimaschutz, Verkehr sowie Pflegeversorgung in die Förderstrategie einzubeziehen. Gleiches galt für die Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnkosten.

Die Förderstrategie wäre zudem mit klaren Förderzielen zu versehen und von der Bgld. Landesregierung zu beschließen. Die Förderziele sollten spezifisch, messbar, realisierbar und terminisiert sein. Die Zielerreichung wäre zudem einem begleitenden Controlling zu unterziehen. (siehe 1.1, 2.1 und 20.2)

(14) umfassende Bedarfs-, Status Quo- und Wirkungsanalysen zum GWB im Burgenland zu erarbeiten. Diese sollten insbesondere die Festlegung der Förderziele unterstützen, die Entwicklung einer Förderstrategie untermauern sowie eine erhöhte Treffsicherheit der Maßnahmen bewirken. In diesem Zusammenhang empfahl der BLRH ferner, ein begleitendes Berichtswesen an den Wohnbaureferenten bzw. die Bgld. Landesregierung zu etablieren (z.B. jährliche Wohnbaubilanz). (siehe 20.2)

## Förderprogramme

(15) ein bedarfsorientiertes Förder- bzw. Wohnbauprogramm für den GWB zu erstellen. Darin wären die jährliche Bau- und Förderleistung festzulegen, wobei auch Wohnungsleerstände zu berücksichtigen wären. Gleiches galt für die Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnkosten. (siehe 1.1., 2.1., 21.2 und 34.2)

In die Programmplanung sollten die maßgeblichen Stellen und Einrichtungen (z.B. GBV, Gemeinden) einbezogen werden. Weiters sollten sich im Förder- bzw. Wohnbauprogramm die Förderziele und Förderstrategie des Landes Burgenland klar widerspiegeln. Der BLRH empfahl in diesem Zusammenhang die Schaffung von transparenten Programmplanungsrichtlinien.

Ferner wäre zu erwägen, die Erstellung des Förder- bzw. Wohnbauprogramms auch im Bgld. Wohnbauförderungsgesetz und in den Förderrichtlinien zu verankern (vgl. Land Oberösterreich). (siehe 21.2)

### **Förderprozess**

(16) den Sollprozess Mehrgeschosswohnbau weiterzuentwickeln. Dieser wäre jedenfalls um die Darlehensauszahlung, die Darlehensrückführung, die Prüfungs-, Neben- und Hilfsprozesse zu ergänzen. Zudem sollten sämtliche Prozesse mit Prozessbeschreibungen versehen werden. Erstellung, Genehmigung und Bearbeitungsstand wären nachvollziehbar zu dokumentieren. Ferner empfahl der BLRH, die Prozessdarstellungen und Prozessbeschreibungen in das Organisationshandbuch der Finanzabteilung aufzunehmen. (siehe 22.2)

(17) die Prüfungsprozesse und Prüfungshandlungen im Rahmen der Förderabwicklung klar zu definieren bzw. zu verschriftlichen. Vorhandene Standards wären laufend zu aktualisieren und an die rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. (siehe 22.2)

(18) den Sollprozess Mehrgeschosswohnbau und die Handlungsaktivitäten im Elektronischen Akt präzise aufeinander abzustimmen. Diese sollten sich aus den Förderrichtlinien ableiten. (siehe 22.2)

(19) angesichts des Fördervolumens die Interne Revision, mit der regelmäßigen Prüfung der Wohnbauförderung zu beauftragen (z.B. IKS, Compliance). (siehe 22.2)

### **Baukostenkontrolle**

(20) die Durchführung und Dokumentation der Baukostenkontrolle klar zu regeln (z.B. Durchführungsbestimmungen, Prüfungsrichtlinien). Darüber hinaus wären spezifische Compliance-Vorschriften zu schaffen. (siehe 9.2, 22.2 und 23.2)

(21) umfassende Baukostenkontrollen durchzuführen. Diese sollten vor allem die Prüfung der Preisangemessenheit der Leistungen enthalten. Ferner wären Vor-Ort-Rechnungskontrollen unter Einsichtnahme in Originalbelege vorzunehmen. Über die Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen sollten nachvollziehbare Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten erstellt werden. Diese wären auch im Elektronischen Akt der Wohnbauförderung zu protokollieren. (siehe 23.2)

### **Baufortschrittkontrolle**

(22) jedes Förderobjekt zumindest einmal an Ort und Stelle zu kontrollieren. Dies sollte nach einheitlichen Prüfungsstandards erfolgen.

Über Planung und Umsetzung der Kontrollen wären Kontrollpläne sowie Kontrollübersichten zu erstellen. Ebenso wäre die konkrete Durchführung und Dokumentation der Kontrollen klar zu regeln. Über die Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen sollten nachvollziehbare Prüfungsberichte oder Prüfungsgutachten angefertigt werden, welche auch im Elektronischen Akt zu dokumentieren wären.

Bei der Planung und Durchführung der Kontrollen sollten zudem spezifische Compliance-Vorschriften berücksichtigt werden. (siehe 9.2, 22.2, 23.2 und 24.2)

## Zugesicherte Förderdarlehen

(23) den Sitzungsakten der Bgld. Landesregierung die betreffenden Sitzungsprotokolle des Wohnbauförderungsbeirats sowie einheitliche bzw. vollständige Tranchenlisten beizufügen. (siehe 25.2)

(24) nachträgliche Projekt- und Darlehensänderungen sowie Abweichungen zwischen den Beiratstabellen und Regierungsbeschlüssen nachvollziehbar darzustellen bzw. zu erläutern. (siehe 4.2 und 25.2)

(25) in den Sitzungsakten bzw. Regierungsbeschlüssen zu den Darlehenszusicherungen auch die mit den Darlehensrückflüssen verbundenen Einnahmen im Landeshaushalt zu berücksichtigen. Grundlage sollten umfassende Tranchen- und Tilgungslisten bilden. Diese sollten die gesamten Auswirkungen auf den Landeshaushalt darstellen. Die Geschäftsordnung der Landesregierung wäre diesbezüglich zu präzisieren und an die jeweilige Rechtslage anzupassen. (siehe 25.2)

(26) der GWB-Förderung eine durchgängige Förderstruktur mit einheitlichen Begrifflichkeiten, Abgrenzungen und Überleitungen zugrunde zu legen. Die Förderstruktur sollte sich zudem im Landeshaushalt und in den Wohnbaustatistiken klar widerspiegeln. (siehe 25.2, 26.2 und 28.2)

## Landeshaushalt

(27) den GWB im Landeshaushalt nachvollziehbar abzubilden. Diesbezüglich wären verbindliche Regelungen zu schaffen (z.B. Budgetierung-, Buchungs- und Kontierungsrichtlinien). Insbesondere sollten die entsprechenden Voranschlagsstellen klar definiert werden. (siehe 26.2)

(28) die im Rechnungsabschluss unter der Voranschlagsstelle 2/482010/8200 und der Voranschlagsstelle 2/483010/8200 ausgewiesenen Darlehenszinsen nach Förderwerber aufzuschlüsseln. (siehe 26.2)

(29) die Umsetzung der Regierungsbeschlüsse über die genehmigten Förderungen ausdrücklich nachzuweisen und zudem einem begleitenden Controlling zu unterziehen. Dabei wären nicht nur die Ausgaben, sondern auch die Darlehensrückflüsse bzw. Einnahmen zu berücksichtigen.

Ferner sollten sich die Regierungsbeschlüsse bzw. die genehmigten Beträge nachvollziehbar im Voranschlag und Rechnungsabschluss widerspiegeln. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015. (siehe 26.2)

(30) Ausgaben an nicht gemeinnützige Einrichtungen und Einnahmen von diesen auf den dafür vorgesehenen Voranschlagsstellen zu verbuchen. (siehe 26.2)

(31) die Abweichungen zwischen den Zahlungsnachweisen und den Rechnungsabschlussdaten bei den GBV-Förderungen aufzuklären und nachvollziehbar abzubilden. Hinsichtlich der Darstellung der Wohnbauförderungsdarlehen im Landeshaushalt verwies der BLRH auf die Bestimmungen der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015. (siehe 26.2)

(32) detaillierte Nachweise zu den noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen/–schulden zu führen (z.B. Forderungs-, Verbindlichkeitsspiegel). Diese sollten sich widerspruchsfrei aus den Genehmigungsakten bzw. Tranchen- und Tilgungsplänen ableiten. (siehe 26.2)

### **Wohnbeihilfen**

(33) die Entwicklung der Wohnbeihilfen im Einvernehmen mit der Sozialabteilung des Landes Burgenland näher zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse wären bei der Erstellung der Förderstrategie und der Förderprogramme für den GWB (z.B. Bedarfsplanung, Beschäftigungseffekte und Leistbarkeit) zu berücksichtigen. (siehe 27.2)

### **Wohnbaustatistiken**

(34) die Wohnbaustatistiken weiterzuentwickeln. Diese sollten auch Informationen über die tatsächlich ausbezahlten Wohnbauförderungen und die Darlehensrückflüsse beinhalten (z.B. jährlicher Förderbericht). Die Wohnbaustatistiken sollten sich widerspruchsfrei aus den Genehmigungsakten, dem Voranschlag und Rechnungsabschluss ableiten. Abweichungen wären darzustellen und zu erläutern. Ferner sollten die Wohnbaustatistiken auf die geltenden Rechtsgrundlagen verweisen. In diesem Zusammenhang empfahl der BLRH die Erstellung von Richtlinien mit einheitlichen Begriffsbestimmungen, Abgrenzungen und Überleitungen. (siehe 28.2)

### **Überprüfung der Förderbedingungen**

(35) die Einhaltung der WGG-spezifischen Förderbedingungen durch die GBV selbst zu überprüfen. Die Prüfungsergebnisse wären dem Revisionsverband zur Berücksichtigung bei seinen gesetzmäßigen Jahresabschlussprüfungen mitzuteilen. (siehe 29.2)

### **Effizienzstudie 2018**

(36) die Effizienzstudie des Wirtschaftsforschungsinstituts vom November 2018 eingehend zu analysieren. Weiters sollte das Land Burgenland das Effizienzpotenzial bei der burgenländischen Wohnbauförderung erheben und nach Möglichkeit ausschöpfen. Die konkreten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sollten bei der Definition der Förderziele, der Strategieentwicklung und der geplanten Neuorganisation der Wohnbauförderung berücksichtigt werden. (siehe 19.2 und 30.2)

### **Investitionszuschüsse**

(37) Förderakte vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren und systematisiert abzulegen. Diese sollten alle maßgeblichen Entscheidungs- und Beschlussgrundlagen umfassen. Dazu gehören insbesondere Förderantrag, Sitzungsakt, Regierungsbeschluss, Förder-, Darlehensvertrag und Projektunterlagen.

Zudem wären für Investitionszuschüsse zu Bauvorhaben zwecks Unterbringung von Arbeitnehmern transparente Förderrichtlinien zu schaffen.

Für die Gewährung weiterer Investitionszuschüsse an die GBV wären aus Gründen der Rechtssicherheit die entsprechenden Unterlagen einzufordern bzw. neue Regelungen zu treffen (z.B. Regierungsbeschluss, Fördervertrag). (siehe 31.2)

## Revisionsberichte

(38) an den Schlussbesprechungen des Revisionsverbands teilzunehmen. Darüber wären interne Protokolle anzufertigen, welche nachvollziehbar zu dokumentieren wären. Den Protokollen wären Anwesenheitslisten und die vom Revisionsverband bereitgestellten Präsentationsunterlagen beizuschließen. (siehe 33.2)

(39) umgehend ein wirksames Monitoring hinsichtlich der Hinweise und Empfehlungen des Revisionsverbands einzurichten. Dieses sollte auch die Umsetzung sowie die eingeleiteten Maßnahmen umfassen. Oberstes Ziel dieses Monitorings sollte die Maßnahmenverfolgung zur Risikoprävention sein. (siehe 33.2)

(40) die Revisionsberichte an den Wohnbaureferenten nachweislich weiterzuleiten. Diesbezüglich wäre ein umfassendes Berichtswesen zu etablieren (z.B. Beanstandungen, eingeleitete Maßnahmen, umgesetzte Empfehlungen, erteilte Bewilligungen und gewährte Förderungen). (siehe 33.2)

(41) zwecks Sicherstellung einer umfassenden Information der Aufsichtsbehörde, auch Berichte gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 iVm. § 24 c Abs. 6 Z 2 Genossenschaftsgesetz einzufordern. Das Land Burgenland sollte sich auch mit diesen Berichten inhaltlich auseinandersetzen. (siehe 33.2)

## Wirtschaftliche Entwicklung

(42) hausintern eine Fachexpertise zur wirksamen Wahrnehmung der GBV-Aufsicht aufzubauen. Insbesondere sollte sich das Land Burgenland mit den Prüfberichten des Revisionsverbands auch inhaltlich auseinandersetzen.

Zudem sollte das Land Burgenland selbstständig Prüfungen der GBV mit bestimmten Schwerpunktsetzungen vornehmen (z.B. Querschnittsprüfungen). In begründeten Fällen bzw. für spezifische Problemstellungen wären private unabhängige Sachverständige beizuziehen. Die Prüfungsinhalte wären mit dem Revisionsverband abzustimmen. Ferner sollte ein Informationsaustausch sowohl mit dem Revisionsverband als auch mit der Förderstelle erfolgen.

Die Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen wären in Prüfungsberichten oder Prüfungsgutachten zu dokumentieren, welche dem Wohnbaureferenten bzw. der Bgld. Landesregierung vorzulegen wären. (siehe 34.2)

(43) die Leerstände der Bgld. GBV umfassend zu erheben und in die Bedarfsplanung der Förderprogramme einzubeziehen. (siehe 21.2 und 34.2)

## Externe Evaluierungen

(44) entgeltliche Evaluierungen durch externe Auftragnehmer ohne quantifizierbaren bzw. zu erwartenden Nutzen zu vermeiden. (siehe 35.2)

## Statusberichte

(45) die Statusberichte gemäß § 29 Abs. 5 WGG fristgerecht an das zuständige Bundesministerium zu übermitteln. (siehe 36.2)

(46) Abweichungen zwischen den Status- und Revisionsberichten zu erläutern und dem zuständigen Bundesministerium mitzuteilen. (siehe 36.2)

(47) das zuständige Bundesministerium in den Statusberichten über alle behördlichen Handlungen zu informieren und sämtliche Bescheide zu übermitteln. (siehe 36.2)

(48) bei der Aktenführung der Statusberichte die jeweils gültige Büroordnung für die Burgenländische Landesverwaltung einzuhalten. (siehe 36.2)

### **Ausnahmegenehmigungen**

(49) Voraussetzungen für Ausnahmegenehmigungen umfassend zu prüfen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren. Zudem empfahl der BLRH, für alle behördlichen Verfahren auf Grundlage des WGG jene Informationen und Unterlagen zu bestimmen, die für deren Genehmigung bzw. Abwicklung erforderlich sind. Darüber hinaus sollte das Land Burgenland auch die Grenzen der Genehmigungsfähigkeit festlegen. Dies sollte in Abstimmung mit dem Revisionsverband erfolgen. (siehe 37.2.)

## Anlagen

### Anlage 1: Gesamtwohnbauleistung in Österreich 2018<sup>191</sup>

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Fertiggestellte Wohnungen	65.987	1.883	3.431	11.377	12.856	3.905	9.142	6.891	3.463	13.039
in neuen Gebäuden	53.832	1.403	2.657	9.161	9.597	3.098	6.905	4.864	3.108	13.039
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	12.155	480	774	2.216	3.259	807	2.237	2.027	355	-
Wohnbaurrate je 1.000 EW	7,5	6,4	6,1	6,8	8,7	7,0	7,4	9,2	8,8	6,9
Wohnungsabgang	11.635	251	595	1.678	2.709	1.178	1.529	967	561	2.167
Wohnungsabgangsrate je 1.000 EW	1,3	0,9	1,1	1,0	1,8	2,1	1,2	1,3	1,4	1,1
Netto-Zugang	54.352	1.632	2.836	9.699	10.147	2.727	7.613	5.924	2.902	10.872
Netto-Zugangsrate je 1.000 EW	6,2	5,6	5,1	5,8	6,9	4,9	6,1	7,9	7,4	5,7

Quelle: Statistik Austria; Darstellung: BLRH

<sup>191</sup> Ohne durch An-, Auf- und Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien.

## Anlage 2: Förderverfahren gemäß Förderrichtlinien



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

## Anlage 3: Prozessbeschreibung zum Sollprozess Mehrgeschosswohnbau

Sollprozess Mehrgeschossbau			
Nr.	Prozessschritt	Prozessbeschreibung	Prozessverantwortlicher
1	Einlagen der Anträge	Die Anträge samt Beilagen langen per Post oder per Email im Hauptreferat Wohnbauförderung ein.	Förderwerber
2	Protokollierung	Die Anträge samt Beilagen werden protokolliert und Anträge sowie Beilagen dort abgelegt.	Kanzlei
3	Rechtliche Erstprüfung	Die Anträge samt Beilagen werden entsprechend der Vorgaben des Bgld. WFG und der Förderrichtlinien geprüft.	Sachbearbeiter A, B, C
4	<i>Falls negative rechtliche Erstprüfung:</i> Abweisung des Antrags	Schriftliche Abweisung des Antrags.	Sachbearbeiter A, B, C
5	Technische Erstprüfung	Die Anträge samt Beilagen werden von Technikern des Referats Energie und Technik auf Einhaltung der technischen Vorgaben geprüft.	Techniker D, E
6	<i>Falls negative technische Erstprüfung:</i> Abweisung des Antrags	Schriftliche Abweisung des Antrags.	Sachbearbeiter A, B, C
7	Ermittlung Förderhöhe	Auf Basis der Antragsunterlagen und der technischen Prüfung ermittelt der Sachbearbeiter die Förderhöhe.	Sachbearbeiter A, B, C
8	Erstellung Beiratsakt	Es wird der Förderfall für die Behandlung im WBF-Beirat aufbereitet (Aufnahmen in die Unterlagen für die Beiratssitzung).	Bedienstete F
9	Genehmigung durch den WBF-Beirat	Der Förderfall wird im WBF-Beirat behandelt und dort wird eine Entscheidung über den Förderfall getroffen.	WBF-Beirat
10	Erstellung Regierungssitzungsakt	Für die vom WBF-Beirat genehmigten Förderfälle werden Regierungssitzungsakte vorbereitet, um die Beschlussfassung in der Regierungssitzung einzuholen.	Referatsleiter
11	Beschlussfassung Regierungssitzung	Die Förderfälle werden in der Regierungssitzung beschlossen.	Bgld. LReg
12	Erstellung Zusicherungsunterlagen (Schuldscheine)	Nach Vorliegen des Regierungsbeschlusses werden die Zusicherungsschreiben samt Schuldscheine (Grundbuchsunterlagen) vorbereitet. Die Unterlagen werden an den Förderwerber versandt.	Bedienstete F - versandt durch Sachbearbeiter A, B, C
13	Eintragung ins Grundbuch	Der Förderwerber sorgt für die Eintragung des Pfandrechts auf der Liegenschaft des geförderten Objekts im ersten Pfandrang.	Förderwerber
14	Auszahlung/Buchung von Teilbeträgen	Je nach Baufortschritt erfolgt nach Prüfung des Baufortschritts durch den Techniker die Vorbereitung der Auszahlung/Buchung.	Sachbearbeiter A, B, C / Techniker D, E
15	Erstellung der Buchungslisten	Es werden über die geplanten Auszahlungen die Buchungslisten erstellt und diese an das Hauptreferat Buchhaltung und Kostenrechnung weitergeleitet.	Bedienstete G
16	Endunterlagen langen ein - Fertigstellung des Bauvorhabens	Der Förderwerber teilt mit, dass das Bauvorhaben fertiggestellt ist und übermittelt die Fertigstellungsanzeige/Benützungsfreigabe.	Förderwerber
17	Rechtliche Endprüfung	Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben wie geplant und zur Förderung eingereicht umgesetzt wurde und ob die Mieter wie eingereicht den Fördervoraussetzungen entsprechen.	Sachbearbeiter A, B, C
18	Technische Endprüfung	Es wird geprüft, ob das Bauvorhaben wie geplant und bewilligt entsprechend den technischen Vorgaben der Wohnbauförderung umgesetzt wurde.	Techniker D, E
19	<i>Falls die rechtliche oder technische Endprüfung negativ ausfällt:</i> Kündigung des Darlehens	Es wird das Wohnbauförderdarlehen gekündigt und der bereits ausbezahlte Darlehensbetrag zurückgefordert.	Sachbearbeiter A, B, C
20	Endzuzahlung des Darlehens	Die letzten Teilbeträge des Darlehens werden an den Förderwerber ausbezahlt.	Sachbearbeiter A, B, C
21	Rücksendung der Förderunterlagen	Soweit Originalunterlagen noch im Förderakt vorhanden sind werden diese an den Förderwerber retourniert. Im Referat Mehrgeschosswohnbau werden die Anträge samt Beilagen großteils bereits digital übermittelt, sodass dieser Prozessschritt meistens entfällt.	Sachbearbeiter A, B, C / Kanzlei
22	Antrag/Förderfall archivieren	Die Antragsunterlagen werden archiviert.	Sachbearbeiter A, B, C / Kanzlei

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

## Anlage 4: GWB im Landeshaushalt 2017-2019

Ansatz	GWB-Förderung 2017 bis 2019	VA 2017 [Euro]	RA 2017 [Euro]	VA 2018 [Euro]	RA 2018 [Euro]	VA 2019 [Euro]	RA 2019 [Euro]
<b>1/482</b>	<b>Ausgaben Wohnbauförderung</b>	<b>38.690.100</b>	<b>47.949.239</b>	<b>39.290.100</b>	<b>40.438.696</b>	<b>37.970.100</b>	<b>36.033.192</b>
1/482016/2405	Darlehen an Gemeinden	40.000	0	40.000	0	35.000	0
1/482016/2430	Darlehen an juristische Personen	600.000	827.485	500.000	63.742	500.000	0
1/482016/2431	Darlehen an private Bauträger	500.000	2.511	400.000	0	200.000	0
1/482016/2446	Darlehen an gemeinnützige Bauträger	36.000.000	46.373.729	37.000.000	39.490.342	36.000.000	34.862.729
1/482016/2471	Eigenmittlersatzdarlehen	800.000	27.633	500.000	90.793	335.000	40.453
1/482026/7680	Zinsenzuschuss für Eigenmitteldarlehen	100	34	100	52	100	0
1/482038/7790	Wohnbeihilfen	750.000	717.846	850.000	793.767	900.000	1.130.010
<b>1/483</b>	<b>Ausgaben Förderung der Wohnhaussanierung</b>	<b>6.390.000</b>	<b>3.246.740</b>	<b>6.900.000</b>	<b>1.321.680</b>	<b>10.100.000</b>	<b>1.477.266</b>
1/483004/2405	Sanierung, Darlehen an Gemeinden	90.000	0	100.000	0	100.000	0
1/483004/2430	Sanierung, Darlehen an juristische Personen	1.000.000	276.732	800.000	59.947	1.000.000	72.033
1/483004/2446	Sanierung, Darlehen an gemeinnützige Bauträger	5.000.000	1.660.630	5.000.000	885.722	8.000.000	1.404.848
1/483004/7680	Nichtrückzahlbare Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen	300.000	1.309.378	1.000.000	376.011	1.000.000	385
	<b>Summe Ausgaben</b>	<b>45.080.100</b>	<b>51.195.978</b>	<b>46.190.100</b>	<b>41.760.376</b>	<b>48.070.100</b>	<b>37.510.458</b>
<b>2/482</b>	<b>Einnahmen Wohnbauförderung</b>	<b>9.400.100</b>	<b>12.814.020</b>	<b>11.747.100</b>	<b>15.589.639</b>	<b>13.827.100</b>	<b>19.707.574</b>
2/482010/2405	Darlehenstilg. von Gemeinden	60.000	30.995	1.000.000	34.593	70.000	36.511
2/482010/2430	Darlehenstilg. von juristischen Personen	100.000	106.867	70.000	139.897	150.000	143.777
2/482010/2431	Darlehenstilg. von privaten Bauträgern	50.000	78.787	200.000	196.246	100.000	252.518
2/482010/2446	Darlehenstilg. von gemeinnützigen Bauträgern	2.000.000	4.258.767	4.000.000	5.777.312	5.500.000	9.331.910
2/482010/2473	Darlehenstilg. Ökoförderung, Neubau	90.000	101.130	50.000	93.074	95.000	58.115
2/482010/8200	Darlehenszinsen	6.200.000	7.171.100	5.500.000	8.231.799	6.940.000	9.065.186
2/482016/2471	Eigenmittlersatzdarlehen, Tilgung	900.000	1.066.373	927.000	1.116.718	972.000	819.557
2/482038/8280	Rückersatz von Wohnbeihilfen	100	0	100	0	100	0
<b>2/483</b>	<b>Einnahmen Förderung der Wohnhaussanierung</b>	<b>1.370.000</b>	<b>1.966.011</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.387.193</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.849.453</b>
2/483010/2405	Sanierung, Darlehenstilg. von Gemeinden	50.000	50.730	50.000	199.666	50.000	46.832
2/483010/2430	Sanierung, Darlehenstilg. von juristischen Personen	280.000	505.992	250.000	219.786	550.000	172.915
2/483010/2446	Sanierung, Darlehenstilg. von gemeinnützigen Bauträgern	140.000	327.650	300.000	831.488	400.000	453.987
2/483010/8200	Sanierung, Darlehenszinsen	900.000	1.081.639	900.000	1.136.252	1.000.000	1.175.720
	<b>Summe Einnahmen</b>	<b>10.770.100</b>	<b>14.780.031</b>	<b>13.247.100</b>	<b>17.976.832</b>	<b>15.827.100</b>	<b>21.557.027</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

## Anlage 5: Konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung der Bgld. GBV

Konsolidierte Bilanz	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	[Mio. Euro]					
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.136,65</b>	<b>2.206,78</b>	<b>2.297,87</b>	<b>2.412,16</b>	<b>2.507,22</b>	<b>2.624,52</b>
Sachanlagen	2.134,51	2.204,64	2.295,99	2.407,43	2.502,49	2.619,79
Finanzanlagen	2,13	2,14	1,88	4,73	4,73	4,73
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>164,60</b>	<b>181,37</b>	<b>188,31</b>	<b>194,12</b>	<b>206,22</b>	<b>234,48</b>
Sachanlagen zur Veräußerung	11,84	13,89	11,55	7,90	18,19	23,43
Forderungen, Verrechnungen, sonstige Vermögensgegenstände	78,14	89,18	95,09	101,64	111,49	119,82
Wertpapiere, Kassenbestand, Bankguthaben	74,62	78,30	81,68	84,58	76,53	91,22
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>23,21</b>	<b>23,27</b>	<b>22,76</b>	<b>21,86</b>	<b>21,33</b>	<b>20,51</b>
<b>Summe Aktiva (Bilanzsumme)</b>	<b>2.324,46</b>	<b>2.411,42</b>	<b>2.508,94</b>	<b>2.628,14</b>	<b>2.734,77</b>	<b>2.879,50</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>232,15</b>	<b>259,69</b>	<b>290,56</b>	<b>323,17</b>	<b>358,18</b>	<b>400,37</b>
Geschäftsanteile/Stammkapital	18,60	18,62	18,65	18,68	18,72	18,75
Rücklagen	209,41	236,33	264,29	296,71	331,21	372,67
Bilanzgewinn	4,15	4,73	7,62	7,77	8,25	8,96
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.092,31</b>	<b>2.151,63</b>	<b>2.218,39</b>	<b>2.304,98</b>	<b>2.376,60</b>	<b>2.479,13</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Passiva (Bilanzsumme)</b>	<b>2.324,46</b>	<b>2.411,42</b>	<b>2.508,95</b>	<b>2.628,15</b>	<b>2.734,78</b>	<b>2.879,50</b>

Quelle: Land Burgenland, Revisionsberichte; Darstellung: BLRH

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	[Mio. Euro]					
Umsatzerlöse	134,16	157,88	170,87	181,78	202,50	210,97
Aktivierte Eigenleistungen	6,51	6,97	7,86	7,47	7,36	8,30
Sonstige Erträge	11,37	12,69	17,77	17,33	20,23	24,20
<b>Summe Erträge</b>	<b>152,04</b>	<b>177,54</b>	<b>196,51</b>	<b>206,58</b>	<b>230,10</b>	<b>243,47</b>
Verrechenbare Kapitalkosten	-16,52	-18,32	-17,62	-18,21	-19,16	-19,63
Instandhaltungskosten	-11,31	-13,59	-19,73	-20,74	-22,68	-24,24
Personalaufwand	-10,29	-11,18	-11,95	-12,45	-13,10	-14,12
Betriebskosten	-22,58	-23,65	-24,05	-25,18	-26,56	-27,67
Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-0,43	-0,48	-0,55	-1,01	-1,02	-1,08
Aufwendungen aus Grundstückverkauf	-20,90	-34,87	-39,75	-44,02	-53,50	-54,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,40	-18,39	-20,65	-20,25	-23,70	-23,67
Abschreibungen	-30,30	-32,12	-32,83	-34,03	-35,54	-36,75
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-129,73</b>	<b>-152,58</b>	<b>-167,12</b>	<b>-175,90</b>	<b>-195,25</b>	<b>-201,23</b>
Finanzergebnis	1,03	1,28	1,60	0,82	0,53	0,27
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>23,35</b>	<b>26,24</b>	<b>30,99</b>	<b>31,50</b>	<b>35,37</b>	<b>42,52</b>
Steuern	-0,06	-0,01	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02
Dotierung Rücklagen (Saldo)	-19,10	-21,52	-23,43	-23,86	-27,24	-33,54
Gewinn-/Verlustvortrag	-0,04	0,03	0,07	0,14	0,13	0,00
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4,15</b>	<b>4,73</b>	<b>7,62</b>	<b>7,77</b>	<b>8,25</b>	<b>8,96</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

-----

Eisenstadt, im Feber 2021

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Mag. Andreas Mihalits, MBA eh.