



## Wohnbauförderung des Landes OÖ

## Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
A-4020 Linz, Promenade 31  
Tel.: (+43 732) 7720-11426  
Fax: (+43 732) 7720-214089  
E-Mail: [post@lrh-ooe.at](mailto:post@lrh-ooe.at)  
[www.lrh-ooe.at](http://www.lrh-ooe.at)

## Impressum

**Herausgeber:**  
Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
A-4020 Linz, Promenade 31

**Redaktion:**  
Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
Herausgegeben: Linz, im Mai 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Kurzfassung .....</b>	<b>1</b>
<b>Beschlossene Empfehlungen und deren Umsetzungsstand .....</b>	<b>3</b>

## WOHNBAUFÖRDERUNG DES LANDES OÖ

### Geprüfte Stelle(n):

Abteilung Wohnbauförderung

### Prüfungszeitraum:

26. März bis 11. Mai 2020

### Rechtliche Grundlage:

Folgeprüfung im Sinne des § 9 Abs. 2 des Oö. LRHG 2013 idgF

### Prüfungsgegenstand und -ziel:

Gegenstand der Prüfung war die Umsetzung der vom Kontrollausschuss am 26. Juni 2019 beschlossenen Verbesserungsvorschläge des LRH-Berichtes über die Initiativprüfung „Wohnbauförderung des Landes OÖ“ (Zl. LRH-100000-42/10-2019-MÜ).

Im Rahmen der Folgeprüfung war festzustellen, ob und in welchem Umfang aufgrund des Beschlusses des Kontrollausschusses von den geprüften Stellen Maßnahmen gesetzt wurden und den Verbesserungsvorschlägen nachgekommen wurde.

### Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertreterinnen und Vertretern der Abteilung Wohnbauförderung zur Kenntnis gebracht. Abschließend bedankt sich der LRH bei allen Auskunftspersonen für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Da den vom Kontrollausschuss beschlossenen Verbesserungsvorschlägen nachgekommen wurde, erübrigte sich eine Stellungnahme der Oö. Landesregierung gemäß § 9 Abs. 2 des Oö. LRHG 2013.

#### Legende:

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), die *Stellungnahme der überprüften Stelle* (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck) sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

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

Generell verwendet der LRH folgende Bewertungsskala: Vollständig umgesetzt – teilweise umgesetzt – in Umsetzung – in Ausarbeitung – erste Schritte wurden gesetzt – nicht umgesetzt und noch nicht beurteilbar

## KURZFASSUNG

Der LRH hat dem Kontrollausschuss des Oö. Landtags mit seinem Bericht über die Initiativprüfung „Wohnbauförderung des Landes OÖ“ vom 28.5.2019 insgesamt sechs Verbesserungsvorschläge vorgelegt. Der Kontrollausschuss beschloss in seiner Sitzung am 26.6.2019, dass der LRH fünf Verbesserungsvorschläge einer Folgeprüfung unterziehen soll, weil ihnen seiner Ansicht nach seitens der Oö. Landesregierung entsprochen werden sollte.

Der LRH stellte im Zuge der Folgeprüfung fest, dass diese Empfehlungen in Umsetzung bzw. erste Schritte zur Umsetzung gesetzt sind.

<p><b>I.</b> Das Land sollte in den Bereichen mehrgeschossiger Wohnungsneubau, Altersgerechtes Wohnen, Junges Wohnen und Heimförderung die Umstellung der Fördermodalitäten auf Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes prüfen. (Berichtspunkte 14 und 18; Umsetzung kurzfristig)</p>	<p><b>NICHT BESCHLOSSEN</b></p>
<p><b>II.</b> Damit geförderte Wohnungen im Zeitablauf eher günstiger und nicht teurer als Neubauwohnungen werden, sollte das Land die Annuitätenpläne möglichst in Richtung gleichbleibender Annuitäten weiterentwickeln und die damit zusammenhängenden Belastungsobergrenzen im geförderten Wohnungsneubau neu regeln. (Berichtspunkt 15; Umsetzung mittelfristig)</p>	<p><b>IN UMSETZUNG</b></p>
<p><b>III.</b> Das Land sollte abteilungsübergreifende Maßnahmen initiieren, mit denen die Steuerungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten zur Förderung des leistbaren Wohnens auf breiter Basis erfasst und die Ziele zur Umsetzung in den einzelnen Bereichen, wie z. B. Raumordnung, Umwelt und Verkehr festgelegt werden. (Berichtspunkt 23; Umsetzung kurzfristig)</p>	<p><b>ERSTE SCHRITTE WURDEN GESETZT</b></p>

<p><b>IV. Zur Neufestlegung der geförderten Bauleistung der kommenden Jahre sollte ein Analyseprozess gestartet werden. Aufgrund der regional sehr stark differierenden Bedarfszahlen sollten dabei verstärkt strategische Überlegungen einfließen, die den regionalen Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven gerecht werden. (Berichtspunkt 26; Umsetzung kurzfristig)</b></p>	<p><b>ERSTE SCHRITTE WURDEN GESETZT</b></p>
<p><b>V. Für die Festlegung von förderbaren Baukostenobergrenzen sollten steuerungsrelevante Informationen aus endabgerechneten Referenzprojekten ausgewertet und genutzt werden. (Berichtspunkte 32 und 38; Umsetzung kurzfristig)</b></p>	<p><b>IN UMSETZUNG</b></p>
<p><b>VI. Im Zuge der geplanten Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitskriterien sollten eine differenzierte Wirkungsanalyse durchgeführt und messbare Zielvorgaben definiert werden. (Berichtspunkte 34 und 36; Umsetzung mittelfristig)</b></p>	<p><b>ERSTE SCHRITTE WURDEN GESETZT</b></p>

## BESCHLOSSENE EMPFEHLUNGEN UND DEREN UMSETZUNGSSTAND

II. Damit geförderte Wohnungen im Zeitablauf eher günstiger und nicht teurer als Neubauwohnungen werden, sollte das Land die Annuitätenpläne möglichst in Richtung gleichbleibender Annuitäten weiterentwickeln und die damit zusammenhängenden Belastungsobergrenzen im geförderten Wohnungsneubau neu regeln. (Berichtspunkt 15; Umsetzung mittelfristig)

1.1. Zum Zeitpunkt der Prüfung (1.10. bis 20.12.2018) waren die Annuitätenpläne für Wohnungen in der Wohnbauförderung derart ausgestaltet, dass ein Zinssatz von einem Prozent in den ersten 25 Jahren und anschließend zwei Prozent festgesetzt war. Im ersten Jahr konnten großteils nicht einmal die Zinsen durch die vorgegebene Annuität abgedeckt werden. Es kam im ersten und teilweise auch im zweiten Jahr zu einer Zunahme der Gesamtverschuldung anstatt zu einer Tilgung. In späteren Jahren mussten diese „Mindertilgungen“ aufgeholt werden, was zu einem progressiven und ab dem 26. Jahr der Laufzeit sprunghaften Ansteigen der jährlichen Annuitäten während der Laufzeit führte.

Durch die höheren Annuitäten in späteren Jahren wurden ältere und bereits abgewohnte Wohnungen teurer, als neu errichtete Wohnungen. Dies verstärkte die Leerstandsproblematik bei älteren Gebäuden, erzeugte eine überproportionale Nachfrage nach Neubauwohnungen und erweckte so den Eindruck eines Wohnungsmangels. Laut Mitteilung der Abteilung Wohnbauförderung (WO) deckte sich daher die Empfehlung, die Annuitätenpläne möglichst in Richtung gleichbleibender Annuitäten weiterzuentwickeln, mit den selbstgesteckten Zielen der Wohnbauförderung.

Bereits mit der Oö. Wohnbauförderungs-Verordnung 2019 wurden ab 1.1.2019 die Anfangsannuitäten angehoben und dadurch die Belastungskurve aus dem Förderungsdarlehen des Landes im Zeitablauf abgeflacht. Eine weitere Anhebung ist aktuell nicht geplant und wäre angesichts der gegenwärtigen COVID-19-Situation auch problematisch. Ein allfälliger weiterer Schritt, dessen Grundlagen von der Abteilung WO bereits ausgearbeitet sind, wäre, die Annuitätenpläne so anzupassen, dass die Rückzahlungsbelastung aus der Gesamtfinanzierung eines geförderten Projektes während der gesamten Laufzeit gleich bleibt. In der Folge könnte eine gleichbleibende Annuität des geförderten Darlehens festgesetzt werden.

1.2. Aus Sicht des LRH ist diese mittelfristig umzusetzende Empfehlung aufgrund der Anpassung der Annuitätenpläne in der Oö. Wohnbauförderungs-Verordnung 2019, der diesbezüglichen Zielsetzung der Wohnbauförderung und der vorliegenden Grundlagenarbeit **in Umsetzung**.

**III. Das Land sollte abteilungsübergreifende Maßnahmen initiieren, mit denen die Steuerungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten zur Förderung des leistbaren Wohnens auf breiter Basis erfasst und die Ziele zur Umsetzung in den einzelnen Bereichen, wie z. B. Raumordnung, Umwelt und Verkehr festgelegt werden. (Berichtspunkt 23; Umsetzung kurzfristig)**

**2.1.** Der Abteilung WO sind keine Aktivitäten anderer Organisationseinheiten des Landes OÖ bekannt, die im engeren Sinn das Ziel der Förderung des leistbaren Wohnens verfolgen. Im weiteren Sinn gibt es aber immer wieder Berührungspunkte durch Aktivitäten anderer Abteilungen, die unter dem Aspekt des leistbaren Wohnens auch für die Abteilung WO steuerungsrelevant sind. So wurden beispielsweise auf Initiative der Abteilung WO im Rahmen der Abstimmung zum Landesentwicklungsprogramm die Steuerungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung (RO) zur Förderung des leistbaren Wohnens erörtert. Im Landesentwicklungsprogramm fanden bereits einige wenige dieser Aspekte Berücksichtigung. Lt. Einschätzung der Abteilung WO ist leistbares Wohnen für die Abteilung RO zwar kein vorrangiges Thema; im Bereich des Hintanhaltens von Versiegelung neuer Bodenflächen konnte aber überschneidendes Interesse und der Wille zur gemeinsamen Verfolgung von Zielen gefunden werden. Ein wesentlicher Aspekt sind hierbei sogenannte Siedlungsschwerpunkte, die sich nunmehr sowohl im aktuellen Entwurf zur geplanten Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 als auch in aktuellen Entwürfen zu den Sanierungsförderungs-Verordnungen der Wohnbauförderung finden. Auch enthält der Begutachtungsentwurf zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 eine eigene Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau.

Weiters sollen regionale Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven sowohl aus Sicht der Abteilung RO als auch der Abteilung WO verstärkt berücksichtigt werden. So initiierte die Abteilung WO mit der Abteilung Geoinformation und Liegenschaft ein Projekt, bei dem auf Basis des digitalen oberösterreichischen Raum-Information-Systems (DORIS) Planungsdaten entwickelt werden sollen, wie regionale Besonderheiten in die Wohnbauprogramme einfließen können. Hierzu werden aktuell Daten eines gesamten Jahresbauprogramms in DORIS erfasst. Langfristiges Ziel ist es, den gesamten Wohnungsbestand, Leerstände, Neuerrichtung als auch unbebaute Grundstücke der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) in DORIS darzustellen und mit weiteren Informationen wie Infrastruktur, Bevölkerungsentwicklung zu vernetzen.

Mit der Abteilung Statistik lotet die Abteilung WO aus, wie die Bedarfserhebung bei GBVs und Gemeinden weiterentwickelt werden kann, um noch validere Informationen (wie etwa die konkretere Hinterfragung und Angabe der Dringlichkeitsgründe für den Primärbedarf, Wohnungsleerstände in der Region, Bevölkerungsprognose und regionale Entwicklung) daraus nehmen zu können.



- 2.2.** Aufgrund der Angaben der Abteilung WO und dem vorliegenden Begutachtungsentwurf zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 sind aus Sicht des LRH **erste Schritte gesetzt**.

**IV. Zur Neufestlegung der geförderten Bauleistung der kommenden Jahre sollte ein Analyseprozess gestartet werden. Aufgrund der regional sehr stark differierenden Bedarfszahlen sollten dabei verstärkt strategische Überlegungen einfließen, die den regionalen Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven gerecht werden. (Berichtspunkt 26; Umsetzung kurzfristig)**

- 3.1.** Die unter obigem Berichtspunkt 2 beschriebenen Maßnahmen und Projekte sind bereits Bestandteil und Grundlagenarbeit für den vom LRH angeregten Analyseprozess zur Neufestlegung der geförderten Bauleistung. Ziel ist es, sowohl regional differierende Bedarfszahlen, die regionalen Leerstände, die jeweilige zur Verminderung von Individualverkehr vorhandene Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Geschäfte, Haltestellen udgl.) vernetzt mit dem Wohnungsbestand, mit Neuerrichtungen und Grundstücksreserven darzustellen und so noch besser regionalen Besonderheiten und Entwicklungsperspektiven mit den Bauprogrammen der folgenden Jahre entsprechen zu können. Als Auswahlkriterien hat die Abteilung WO die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnungsnachfrage, Leerstände, Bestand und Infrastruktur festgelegt. Der Prozess wird maßgeblich durch den Umfang der jeweiligen Dateneinspeisung in DORIS beeinflusst. Das diesbezügliche Projekt ist aber erst in der Startphase, da laut Angabe der Abteilung WO zuvor die Bereitschaft bei anderen Abteilungen herzustellen war, Personalressourcen für das Projekt bereitzustellen. Dies war auf Grund von Landesentwicklungskonzept, Raumordnungsgesetz und Überarbeitung der Sanierungsverordnungen erst ab Winter 2019 möglich. Durch den COVID-19-Shutdown war die Projektarbeit zum Zeitpunkt der Folgeprüfung unterbrochen.

In diesem abteilungsübergreifenden Projekt sollen Daten der Wohnbauförderung, der Raumordnung und der Statistik zusammengeführt und zur bedarfsgerechten Festlegung künftiger Bauprogramme genutzt werden. Auch will die Abteilung WO die demografische Entwicklung der oö. Bevölkerung und die infrastrukturellen Gegebenheiten und Erfordernisse bei der Auswahl von Grundstücken in der Wohnbauförderung noch stärker als bisher berücksichtigen.

- 3.2.** Mit dem Projektstart und sonstigen Maßnahmen wurden **erste Schritte** für den Analyseprozess zur Umsetzung der Empfehlung **gesetzt**.

**V. Für die Festlegung von förderbaren Baukostenobergrenzen sollten steuerungsrelevante Informationen aus endabgerechneten Referenzprojekten ausgewertet und genutzt werden.** (Berichtspunkte 32 und 38; Umsetzung kurzfristig)

- 4.1.** Bereits bei der Neufestlegung der Baukostenobergrenzen per 1.1.2019 wurde nicht nur die Entwicklung des Baukostenindex, sondern eine Vielzahl von endabgerechneten Referenzprojekten einzeln ausgewertet und als Vergleichsbasis herangezogen. Dabei zeigte sich auch der Bedarf eines IT-unterstützten Monitorings zur laufenden Auswertung der Kostenentwicklung nicht nur auf Ebene der Gesamtbaukosten sondern auch auf Ebene der einzelnen Gewerke. Deshalb plant die Abteilung WO mit Frühjahr bzw. Sommer 2020, ein weiteres Projekt zur Entwicklung einer Datenbank zu starten, um zukünftig auch die Auswirkung von Kostenverschiebungen zwischen einzelnen Gewerken eines Projektes nachvollziehen zu können und daraus Schlüsse auf das Erfordernis einer fraglichen Baukostenerhöhung ableiten zu können. Aktuell werden einzelne wesentliche Daten in Excel-Tabellen aufgenommen; das geplante Projekt zur Erarbeitung einer Datenbank soll zukünftig detaillierte Auswertungen ermöglichen. Zur Erhebung der benötigten Daten will die Abteilung WO die bestehenden Formulare überarbeiten.
- 4.2.** Bei der letzten Neufestsetzung der Baukostenobergrenzen wurden sowohl Referenzobjekte, die in Bau waren als auch Objekte, die fertig gestellt und deren Endabrechnung vorlag, berücksichtigt. Auch will die Abteilung WO ihren eigenen Angaben zufolge ihre Formulare überarbeiten und eine einheitliche Datenbank zur besseren Kostenverfolgung geförderter Objekte aufbauen. Deshalb beurteilt der LRH die Empfehlung als **in Umsetzung** befindlich.

**VI. Im Zuge der geplanten Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitskriterien sollten eine differenzierte Wirkungsanalyse durchgeführt und messbare Zielvorgaben definiert werden.** (Berichtspunkte 34 und 36; Umsetzung mittelfristig)

- 5.1.** Mit Einführung der Wirtschaftlichkeitskriterien im Jahr 2015 wurden konkrete Planungs- und Ausstattungsgrundsätze als Pflichtvorgaben für förderbare, mehrgeschossige Wohngebäude festgelegt. Diese hat die Abteilung WO im Zuge der LRH-Prüfung überarbeitet; sie sind seit 1.1.2019 in adaptierter Form in Kraft.

Bereits bei der ursprünglichen Konzeption dieser Vorgaben waren konkrete Ziele und mögliche Einsparungspotentiale nicht verschriftlicht. Da die Wirkung der Vorgaben von der Abteilung WO nicht genau analysiert und gemessen wurden, regte der LRH eine entsprechend differenzierte Wirkungsanalyse an. Zu diesem Zweck richtete die Abteilung WO eine

interne Arbeitsgruppe ein, die sich mit der Wirkung der Wirtschaftlichkeitskriterien auseinandersetzte und bereits ein erstes Arbeitspapier erstellte. Daraus geht hervor, dass die kostendämpfende Wirkung der Pflichtvorgaben zwar nicht an konkreten Projekten gemessen, jedoch die Intention der Wohnbauförderung – die nötigen Baukostenobergrenzen längere Zeit nicht anheben zu müssen und diese von der Entwicklung des Baukostenindex zu entkoppeln – erreicht wurde. Dies ist in einem zehnjährigen Vergleich der Entwicklung des Baukostenindex 2010 und der Baukostenobergrenzen des Landes auch ersichtlich.

Allerdings ist davon auszugehen, dass es innerhalb der zulässigen Baukostenobergrenzen zu Kostenverschiebungen zwischen Gewerken kam, die der Abteilung WO aus den bisherigen Projektabrechnungen (meist von Generalunternehmern) zu wenig bekannt waren. Um diese Kostenverschiebungen genau analysieren und messen zu können, benötigt sie detaillierte Daten der einzelnen Gewerke auf Basis des Kostenanschlages und der Kostenfeststellung abgerechneter Projekte. Inzwischen wurden Anreize zur Einzelausschreibung der Gewerke im Rahmen der Baukostenobergrenzen geschaffen. Auch soll die unter Berichtspunkt 4 angeführte Datenbank u. a. valide Daten hinsichtlich der gewerksmäßigen Zusammensetzung der bewilligten (projektspezifischen) Baukosten, Kennzahlen zu einzelnen Gewerken, projektspezifische Abweichungen einzelner Gewerke zu anderen Bauvorhaben (innerhalb definierten Bandbreiten) und tendenzielle bzw. überproportionale Kostensteigerungen einzelner Gewerke verfügbar machen. Derartige Daten würden es lt. Ansicht der Abteilung WO ermöglichen, Wirkungen von Standardvorgaben und sonstigen Wirtschaftlichkeitskriterien zahlenmäßig erfassbar zu machen. Aus dem Arbeitspapier geht hervor, dass hinsichtlich der Gestaltung und dem Zeitplan einer solchen IT-Lösung bereits Kontakt mit der Fachabteilung des Landes aufgenommen wurde.

- 5.2.** Auf Basis der Ausführungen und Angaben der Abteilung WO bewertet der LRH, dass bereits **erste Schritte** zur mittelfristigen Umsetzung seiner Empfehlung **gesetzt** wurden.

#### 1 Beilage

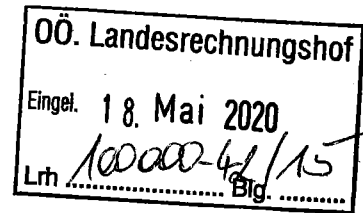
Linz, am 27. Mai 2020

Friedrich Pammer  
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

**Stec, Gabriele**

---

**Von:** Simader, Irene  
**Gesendet:** Montag, 18. Mai 2020 10:29  
**An:** Post, Lrh  
**Cc:** Mühlbachler, Martin  
**Betreff:** WG: Besprechungsunterlage



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf bekannt geben, dass wir keinen Gesprächsbedarf für eine formelle Schlussbesprechung sehen und wir auf die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigem Ergebnis verzichten.

Mit freundlichen Grüßen,  
Irene Simader

Mag. Irene Simader  
Leiterin der Abteilung Wohnbauförderung  
Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Gesellschaft, Soziales und Gesundheit  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1  
Tel.: (+43 732) 77 20-141 52  
Fax: (+43 732) 77 20-2143 95  
E-Mail: [Irene.Simader@ooe.gv.at](mailto:Irene.Simader@ooe.gv.at)  
Büro: [wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at)  
Internet: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Der Austausch von Nachrichten mit dem oben angeführten Absender via E-Mail dient ausschließlich Informationszwecken. Rechtsgültige Erklärungen dürfen über dieses Medium nur im Wege von offiziellen Postfächern (in unserem Fall über [wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at)) übermittelt werden. Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>