

Wohnbauförderung des Landes Tirol

Anschrift

Landesrechnungshof

6020 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508-3030

Fax: 0512/508-3035

E-mail: landesrechnungshof@tirol.gv.at

Impressum

Erstellt: April - September 2011

Herstellung: Landesrechnungshof

Redaktion: Landesrechnungshof

Herausgegeben: LR-0750/13, 11.11.2011

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BuSoWo	Bundes-Sonderwohnbau
B-VG	Bundes-Vergabegesetz
DVT	Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH
ELAK	Elektronischer Akt
EPG	Eingetragene Partnerschafts-Gesetz
FiT	Förderungen in Tirol
HWB	Heizwärmebedarf
i.V.m.	in Verbindung mit
idF	in der Fassung
KLR	Kosten- und Leistungsrechnung
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LKA	Landeskontrollamt
LRH	Landesrechnungshof
LRHD	Landesrechnungshofdirektor
max.	maximal
min.	minimal
rd.	rund
TirLRHG	Tiroler Landesrechnungshofgesetz
TWFG	Tiroler Wohnbauförderungsgesetz
u.ä.	und ähnliches
u.a.	unter anderem
USt.	Umsatzsteuer
VBÄ	Vollbeschäftigtenäquivalent
VAP	Voranschlagspost
VwP	VerwaltungspraktikantIn
ZMR	Zentrales Melderegister

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
2.	Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen	3
	2.1. Rechtliche Grundlagen	3
	2.2. Vereinbarung mit der Hypo Tirol Bank AG	5
	2.3. Ziele der Wohnbauförderung	6
	2.4. Politische und Amtszuständigkeit.....	7
3.	Organisation der Abteilung Wohnbauförderung	8
	3.1. Aufbauorganisation.....	8
	3.2. Wohnbauförderungsbeirat, Kuratorium und Fachausschuss.....	9
	3.3. Ablauforganisation	11
	3.4. Personalausstattung	12
	3.5. EDV	16
4.	Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen	18
	4.1. Wohnbauförderung	20
	4.2. Wohnhaussanierung.....	30
	4.3. Beihilfen.....	34
5.	Gebärung	43
	5.1. Haushaltsrechnung.....	44
	5.2. Vermögensrechnung	55
	5.3. Kosten- und Leistungsrechnung	61
	5.4. Ländervergleiche	69
6.	Kontrollmechanismen	71
7.	Öffentlichkeitsarbeit	74
8.	Wirkung der Wohnbauförderung	78
9.	Schlussbemerkungen	83

Anhang: Stellungnahme der Regierung

Bericht über die Wohnbauförderung des Landes Tirol

Initiativprüfung	Die letzte umfassende Prüfung der Abteilung Wohnbauförderung wurde im Jahr 1996 - somit vor 15 Jahren - durch das damalige LKA durchgeführt. Der Teilbereich Mietzins- und Annuitätenbeihilfe wurde im Jahr 2004 geprüft. Aus diesen Gründen sah sich der LRH veranlasst, wieder eine Prüfung über die Wohnbauförderung des Landes Tirol vorzunehmen.
Prüfungs- zuständigkeit	Die Prüfungszuständigkeit des LRH begründet sich im Art. 67 Abs. 4 lit. a TLO 1989, i.V.m. § 1 Abs. 1 lit. a TirLRHG, LGBl. Nr. 18/2003.
Prüfungsauftrag	Der LRHD hat mit Prüfungsauftrag vom 7.4.2011 eine Prüfung der Abteilung Wohnbauförderung angeordnet. Zwei Prüforgane des LRH nahmen in der Zeit von Mitte April bis Mitte September 2011 (mit Unterbrechungen) die Einschau in der erwähnten Organisationseinheit vor.
Schwerpunkte der Prüfung	Die Prüfung wurde als allgemeine Prüfung ausgelegt. Die Schwerpunkte dieser Prüfung bezogen sich im Wesentlichen auf die organisatorischen Rahmenbedingungen der geprüften Abteilung, die teilweise dezentrale Förderungsabwicklung und den gebarungsmäßigen Vollzug der Budgetmittel.
Prüfungsumfang	Die beiden Prüforgane erhielten Einsicht in die Buchhaltungs-, Kostenrechnungs-, Personal- und sonstigen prüfungsrelevanten Unterlagen. Zusätzliche Auskünfte und Informationen wurden auch in anderen Abteilungen, wie Buchhaltung, Finanzen usw., eingeholt. Den Prüforganen wurde bereitwillig Auskunft erteilt. Sie erhielten alle notwendigen Informationen und Auswertungen.
Prüfungs- zeiträume	Die Prüfung umfasste insbesondere die Jahre 2008 - 2010. Für einzelne Vergleiche wurden auch längere Zeiträume berücksichtigt.

Über das Ergebnis der Prüfung wird folgender Bericht verfasst:

1. Allgemeines

Geschichte der
Wohnbau-
förderung

Mit dem Bundes-Wohnbauförderungsgesetz 1954 wurde erstmals den Ländern die Vollziehung der Wohnbauförderung übertragen. Bis zum Jahr 1988 wurden die bundesgesetzlichen Regelungen mehrfach erneuert, der Vollzug blieb bei den Ländern.

Veränderung
der Wohnbau-
förderung

Die Übertragung der legislativen Zuständigkeit für die Wohnbauförderung auf die Länder erfolgte mit Wirkung vom 1.1.1988 durch die Änderung des Bundes-Verfassungsgesetzes (BGBl. Nr. 640/1987, sogenannte Veränderung der Wohnbauförderung). Weiters wurden die Länder gemäß Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988 (BGBl. Nr. 685/1985) ermächtigt, Regelungen zur Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung mittels Landesgesetze zu erlassen. Im Jahr 1991 ist Tirol dieser Ermächtigung mit dem seither gültigen Tiroler Wohnbauförderungsgesetz nachgekommen. Offene Darlehen, die vor dem Jahr 1991 vergeben wurden, werden weiterhin von der Abteilung Wohnbauförderung verwaltet.

Landeswohn-
baufonds

Neben der Bundes-Wohnbauförderung gab es ab dem Jahr 1951 auch Förderungen aus dem Landeswohnbaufonds, welcher ebenfalls 1991 durch die „neue“ Tiroler Wohnbauförderung abgelöst wurde. Seither wurden neue Förderungen aus diesem Fonds nicht mehr gewährt, die Aufgaben des Fonds beschränken sich auf die Abwicklung der ausstehenden Förderungsdarlehen. Die Verwaltung und Geschäftsführung des Fonds hat das Land Tirol der TIGEWOSI¹ übertragen.

Steuerungs-
instrument
der Wohnbau-
entwicklung

Die Abteilung Wohnbauförderung hat seit der letzten Prüfung im Jahr 1996 Förderungsdarlehen, Zuschüsse und Beihilfen in Höhe von rd. 3,4 Mrd. € abgewickelt, das entspricht durchschnittlich rd. 230 Mio. € pro Jahr. Die Wohnbauförderung ist somit ein entscheidendes Steuerungsinstrument für die Tiroler Wohnbauentwicklung und hat auch beträchtliche Auswirkungen auf die Sozial-, Familien-, Wirtschafts-, Umwelt- und Raumordnungspolitik des Landes.

¹ TIGEWOSI = Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs GesmbH. Das Land Tirol ist mit 61,39 % am Stammkapital beteiligt.

2. Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

TWFG 1991

Seit 1.10.1991 bildet das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG) 1991, LGBl. Nr. 55/1991, die rechtliche Grundlage für Wohnbauförderungen. Dieses Gesetz wurde in den letzten 20 Jahren kaum geändert, zuletzt durch das Tiroler EPG-Anpassungsgesetz vom 9.2.2011 (LGBl. Nr. 30/2011).

Während der Einschau des LRH war eine weitere Novelle zum TWFG 1991 in Ausarbeitung. Ein Änderungsbedarf war aufgrund des mit 11.6.2010 in Kraft getretenen Verbrauchercreditgesetzes, der veränderten Finanzierung der Wohnbauförderung sowie von veralteten Begriffen und einzelnen, nicht mehr zeitgemäßen Bestimmungen im TWFG 1991 gegeben.

Verordnungen
und Richtlinien

Nähere Bestimmungen zur Durchführung der Wohnbauförderung wurden durch Verordnungen sowie Richtlinien nach § 35 TWFG 1991 erlassen.

Hervorzuheben sind insbesondere die Richtlinienänderungen aufgrund von zwei Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern im Zusammenhang mit Klimaschutzmaßnahmen und Wohnbauförderung. Mit der am 20.1.2006 wirksam gewordenen Vereinbarung über gemeinsame Qualitätsstandards für die Wohnbauförderung zum Zweck der Reduktion von Treibhausgasemissionen (BGBl. II Nr. 19/2006), wurden verstärkt ökologische Gesichtspunkte in die Wohnbauförderbestimmungen aufgenommen.

Eine Nachjustierung erfolgte durch die mit 13.8.2009 wirksam gewordene Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor, welche ebenfalls ökologische Zwecke verfolgte (BGBl. II Nr. 251/2009). Diese Vereinbarung sah zusammengefasst eine verstärkte Ausrichtung der Wohnbauförderungen (Neubau- und Sanierungsbereich) auf

- einen niedrigen Energieverbrauch,
- eine klimaschonende Haustechnik und
- eine ökologische Bauweise

vor. Die Vereinbarung enthielt Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards (max. HWB), welche im Neubaubereich ab dem Jahr 2012

nochmals reduziert werden.

Mietzins- und
Annuitätenbeihilfe

Eine Besonderheit stellt die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe dar. Diese Beihilfe wurde mittels Regierungsbeschluss vom 18.3.1965 eingeführt und ist eine freiwillige Sozialleistung des Landes und der Gemeinden. Die Förderungsbestimmungen sind in Richtlinien geregelt, eine landesgesetzliche Regelung fehlt.

Anregung

Der LRH regt - wie schon im Bericht zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe aus dem Jahr 2004 - eine Prüfung der legislativen Möglichkeiten für eine landesgesetzliche Regelung an.

*Stellungnahme
der Regierung*

Die Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung wurden mit der Bundesverfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685, vom Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ im Art. 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG ausgenommen und womit diese nach der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung in die Zuständigkeit der Länder fallen. Im Jahr 1991 wurde auf der Grundlage des Art. 17 B-VG im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz erlassen.

Die Tiroler Landesregierung vertritt den Standpunkt, dass der Landesgesetzgeber grundsätzlich über die Kompetenz zur Regelung einer Beihilfe für nicht geförderte Wohnungen verfügt. Bei der Beurteilung der Frage der Sinnhaftigkeit und Zweckmäßigkeit einer gesetzlichen Regelung gilt es jedoch zu beachten, dass die derzeitigen Förderungsbestimmungen auf der Grundlage eines Regierungsbeschlusses die finanzielle Beteiligung der Gemeinden im Ausmaß von 30 % vorsehen. Diese Beteiligung erfolgt auch im Sinn der Gemeindeautonomie auf freiwilliger Basis. Wird eine gesetzliche Regelung mit zwingender Beteiligung der Gemeinden angestrebt, so unterliegt der Gesetzesentwurf dem Konsultationsmechanismus und ist davon auszugehen, dass die Gemeinden ihre Ansprüche geltend machen werden.

Für die Entscheidung, ob die Gewährung einer Beihilfe für nicht geförderte Wohnungen weiterhin auf der Grundlage eines Regierungsbeschlusses und freiwilliger Beteiligung der Gemeinden fortgeführt, oder ob eine zwingende Beteiligung der Gemeinden auf Basis einer gesetzlichen Regelung angestrebt werden soll, wird ein politischer Konsens herbeizuführen sein.

Von der Landesregierung wird ein Abgehen vom bestehenden Regelungssystem, welches eine beträchtliche finanzielle Beteiligung der Gemeinden vorsieht, aus finanzwirtschaftlichen Überlegungen kritisch gesehen. Die Einbindung der Gemeinden beim Vollzug und in die Kostentragung ist äußerst wichtig, insbesondere um einen Beihilfenmissbrauch wirksam zu verhindern.

2.2. Vereinbarung mit der Hypo Tirol Bank AG

Wohnbau-
förderungs-
abwicklung

Die Hypo Tirol Bank AG ist seit dem Jahr 1954 mit der treuhändischen Verwaltung und der damit zusammenhängenden Durchführung der Wohnbauförderung beauftragt. Zu den von der Hypo Tirol Bank AG erbrachten Leistungen gehören vor allem die Buchführung, die Darlehensführung, die Ausfertigung von Schuldurkunden, grundbücherliche Eintragungen und das Mahnwesen. Das Land Tirol hat mit der Hypo Tirol Bank AG diesbezüglich die Vereinbarung vom 31.3./14.4.1992 getroffen, welche zuletzt mit Nachtrag vom 12.7.2006 geändert wurde.

Die Nachtragsverhandlungen mit der Hypo Tirol Bank AG waren notwendig, da im Zuge der Einführung der neuen EDV Anwendung FIT die Schnittstelle Land Tirol - Hypo Tirol Bank AG deutlich verbessert werden konnte (Verbesserung der Datenqualität, automationsunterstützte Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs). Die Änderungen der Vereinbarung wurden mit 1.7.2006 wirksam.

Zum Zeitpunkt der Verhandlungen wurde eine jährliche Kostenreduktion von rd. 1,2 Mio. € oder 38 % berechnet. Aufgrund der nachträglichen Abrechnungen waren die Einsparungen teilweise im Jahr 2007 (für ein halbes Jahr) und zur Gänze ab dem Jahr 2008 wirksam.

Für die genannten Leistungen erhält die Hypo Tirol Bank AG einen jährlichen Regiekostenbeitrag pro zugezähltem Förderungsfall, der im Jahr 2006 mit € 35 vereinbart wurde und sich infolge der jährlichen Anpassungen (Verbraucherpreisindex) bis zum Jahr 2010 auf € 37,72 erhöht hat. Im Jahr 2010 betragen diese Kosten 2,1 Mio. €. Diese Kosten werden zur Gänze vom Land Tirol getragen. Ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag, den etwa Schuldner von Darlehen aus dem Tiroler Landeswohnbaufonds gemäß § 45 Abs. 8 TWFG 1991 zu leisten haben, ist für Darlehensnehmer von Wohnbauförderungsdarlehen nicht vorgesehen.

Diese Leistungen hat bisher die Hypo Tirol Bank AG erbracht, ohne dass jemals eine Ausschreibung erfolgte. Das Land Tirol hatte davon aus mehreren Gründen, wie z.B. Know-how seit 1954, örtliche Nähe, gemeinsames Rechenzentrum, Problem der Übernahme von Altverträgen, Abstand genommen.

2.3. Ziele der Wohnbauförderung

Die gesellschaftspolitischen Ziele der Wohnbauförderung sind vielfältig. Neben der Schaffung von leistbarem, qualitativem Wohnraum gewinnen umwelt-, sozial- und raumordnungspolitische Ziele immer mehr an Bedeutung.

TWFG 1991

Das TWFG 1991 normiert als eine Zielsetzung, dass bei der Gewährung von Wohnbauförderungen neben den sozialen Verhältnissen der Förderungswerber und den wohnungspolitischen Erfordernissen insbesondere auf eine sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens und auf Nutzung bestehender Bausubstanz Bedacht zu nehmen ist.

Programm für
Tirol 2008 - 2013

In der derzeitigen Koalitionsvereinbarung wurde der Förderung von leistbarem Wohnraum ein hoher Stellenwert beigemessen und keine Reduktion der dafür notwendigen Mittel vereinbart. Schwerpunkte des Programms beim Wohnen waren ein Bekenntnis zur sozialen Wohnbaupolitik, Weiterentwicklung des Wohnbauförderungssystems im Sinne des Klimaschutzes, Forcierung der verdichteten Bauweise sowie Erhöhung der sozialen Treffsicherheit.

ZukunftsRaum Tirol

Der ZukunftsRaum Tirol ist ein strategisches, nachhaltig orientiertes Leitbild für die räumliche Landesentwicklung und wurde in den Jahren 2005 - 2007 in vier Arbeitsgruppen unter breiter Beteiligung von internen und externen Experten erarbeitet. Der Endbericht wurde im Jänner 2007 veröffentlicht und beinhaltet zum Thema Siedlungsentwicklung u.a. das Maßnahmenfeld Wohnbauförderung. Im Endbericht wurde vorgeschlagen, die Steuerwirkung der Wohnbauförderung in Bezug auf bodensparendes Bauen zu verstärken, die Errichtung von Miet- und Mietkaufwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen zu forcieren, die Förderung von Sanierungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu modifizieren sowie die Wohnbauförderung noch stärker an der Sanierung und Adaptierung bestehender erhaltenswerter Bausubstanz auszurichten. Diese Vorschläge wurden größtenteils am 18.9.2007 mit dem Raumordnungsplan ZukunftsRaum Tirol von der Tiroler Landesregierung beschlossen.

Ökologische Ziele Die Wohnbauförderung wird auch verstärkt zur Erreichung der ökologischen Ziele (Stichwort: Kyoto-Ziele) eingesetzt. Durch die Umsetzung der bereits erwähnten Art. 15a Vereinbarungen wurde die Wohnbauförderung insbesondere darauf ausgerichtet, einen niedrigeren Energieverbrauch und die Verbesserung des Wärmeschutzes, eine klimaschonende Haustechnik und ökologisch verträglichen Baumaterialien sowie den Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme besonders zu fördern.

Feststellung Der LRH stellte fest, dass für die Erreichung der genannten Ziele kein Gesamtförderkonzept vorliegt. Die Förderstrategie kommt in Änderungen der Richtlinien zur Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung und Mietzins- und Annuitätenbeihilfe zum Ausdruck. Zur Zielerreichung wurden Fördersätze für verdichtete Bauweisen, die angemessenen Baukosten und die Einkommensgrenzen im Neubaubereich erhöht sowie die Rückzahlungskonditionen von Darlehen und die Zumutbarkeitstabellen in der Wohnbeihilfe verbessert.

Weiters wurden spezielle Maßnahmen durch Änderungen der Richtlinien gesetzt. Beispiele hierfür sind die einkommensunabhängige Sanierungsoffensive (April 2009 bis März 2011), die verstärkte Förderung von Pflegeheimen sowie die Förderung von energiesparenden und umweltschonenden Bauten durch den Ökobonus.

2.4. Politische und Amtszuständigkeit

Politische Zuständigkeit Nach der derzeit geltenden Geschäftsverteilung der Tiroler Landesregierung² ist seit 1.7.2008 LHStv. Hannes Gschwentner u.a. für das Wohnungs- und Siedlungswesen, die Wohnbauförderung sowie die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen zuständig. Bis zu diesem Zeitpunkt nahm LR Dr. Elisabeth Zanon diese Aufgaben wahr.

Amtszuständigkeit Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung³ ist die Abteilung Wohnbauförderung mit Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung sowie den Mietzins- und Annuitätenbeihilfen betraut. Die Abteilung wird seit 1.7.2000 von Mag. Otto Flatscher geleitet.

² Verordnung der Landesregierung vom 30.3.1999 über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung, LGBl Nr. 14/1999 idF LGBl Nr. 122/2009.

³ Verordnung des Landeshauptmannes vom 8.11.2005 über die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung, LGBl Nr. 112/2005 idF LGBl Nr. 26/2010.

3. Organisation der Abteilung Wohnbauförderung

3.1. Aufbauorganisation

Die folgende Darstellung zeigt die Aufbauorganisation der Abteilung Wohnbauförderung:

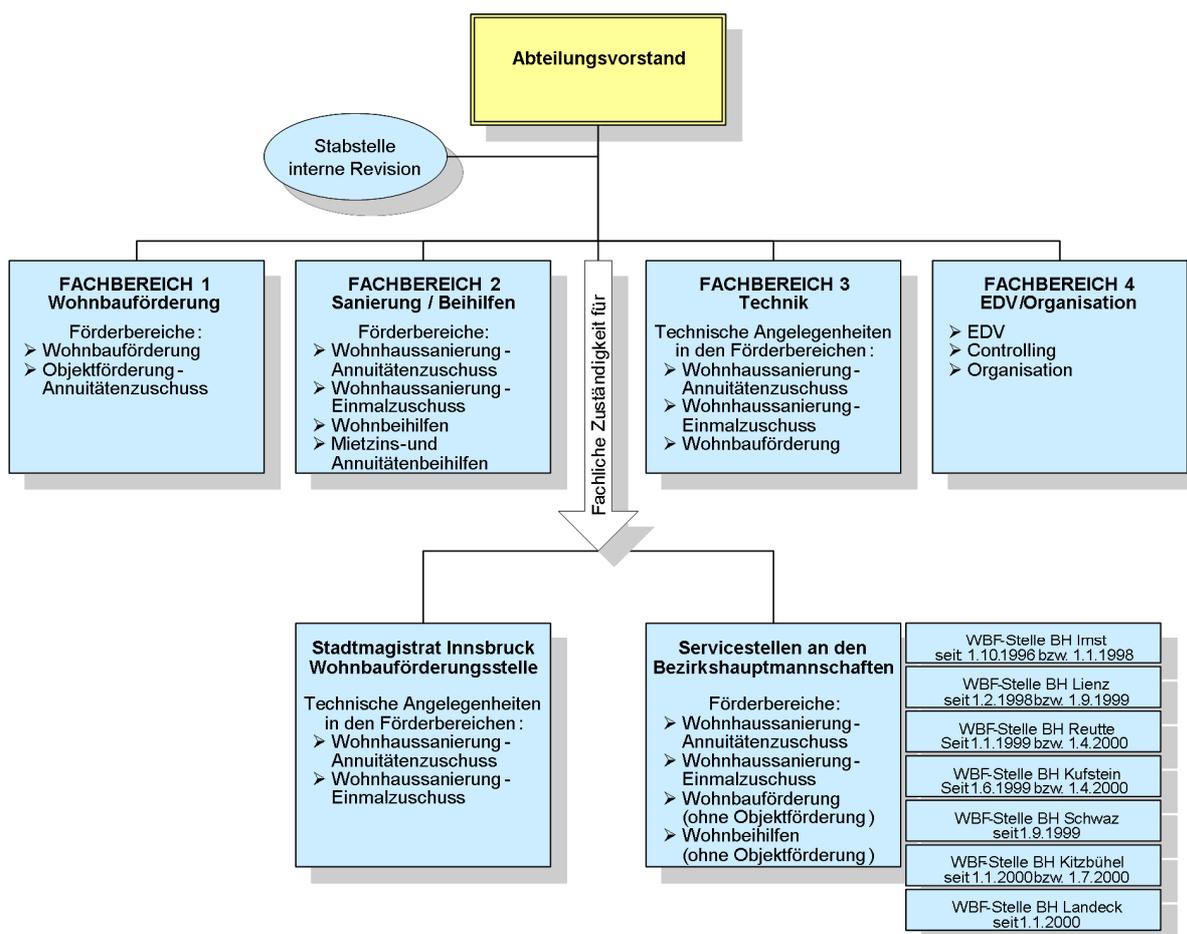


Bild 1: Aufbauorganisation der Abteilung Wohnbauförderung und Servicestellen in den Bezirken

Die Abteilung Wohnbauförderung ist organisatorisch in vier Fachbereiche unterteilt. Der Fachbereich 1 ist für die Wohnbauförderung und somit für die Neubauförderung zuständig. Der Fachbereich 2 beinhaltet die Förderung der Wohnhaussanierung sowie die Beihilfen. Die technischen Angelegenheiten im Neubau und in der Sanierung obliegen dem Fachbereich 3. Für die Organisation, das Controlling und die EDV wurde der Fachbereich 4 geschaffen. Weiters ist die Stabstelle der internen Revision unmittelbar dem Abteilungsvorstand unterstellt.

Dezentralisierung der Wohnbauförderung

In den Jahren 1996 - 2000 wurde stufenweise die Dezentralisierung der Förderungsabwicklung auf Bezirksebene umgesetzt. Seither erfolgt die Förderungsabwicklung, mit Ausnahme der Objektförderung und der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe, direkt in den Bezirkshauptmannschaften. Organisatorisch gehören diese Servicestellen in den Verbund der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft, die fachliche Zuständigkeit liegt jedoch weiterhin bei der Abteilung Wohnbauförderung.

Durch die Dezentralisierung der Wohnbauförderung auf Bezirksebene ergibt sich zweifellos ein erhöhter Koordinationsaufwand zwischen der Abteilung Wohnbauförderung und den Servicestellen in den Bezirken.

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass in regelmäßigen Abständen Fachbereichsleitersitzungen sowie auf Fachbereichsebene Besprechungen mit den betroffenen Mitarbeitern der Bezirkshauptmannschaften vorgenommen wurden, um einen einheitlichen Vollzug der Wohnbauförderung auf Landesebene zu gewährleisten.

Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

In die Förderungsabwicklung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfen sind auch die Gemeinden eingebunden. Die Ansuchen auf Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe werden beim zuständigen Gemeinde(Stadt)amt bzw. beim Stadtmagistrat Innsbruck eingebracht, welche die meldepolizeilichen Angaben laut Ansuchen überprüfen und zur weiteren Bearbeitung der Abteilung Wohnbauförderung weiterleiten.

Diese Vorgangsweise trifft seit der Rückführung von Teilaufgaben an das Land Tirol im Juni 2010 auch auf die Stadtgemeinde Innsbruck zu. Seither wird vereinbarungsgemäß auch die Prüfung der Ansuchen auf ihre Förderungswürdigkeit und die EDV-mäßige Erfassung der dort eingereichten Beihilfeansuchen von der Abteilung Wohnbauförderung durchgeführt. Diese Aufgaben wurden vorher vom Stadtmagistrat Innsbruck erledigt.

3.2. Wohnbauförderungsbeirat, Kuratorium und Fachausschuss

Gremien

Im 5. Abschnitt des TWFG 1991 ist geregelt, dass beim Amt der Tiroler Landesregierung ein Wohnbauförderungsbeirat, ein Kuratorium und ein Fachausschuss einzurichten sind.

3.2.1. Wohnbauförderungsbeirat

Dem Wohnbauförderungsbeirat obliegt die Beratung der Landesregierung in grundlegenden Fragen der Förderung von Vorhaben des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung sowie damit im Zusammenhang stehender Maßnahmen und die Begutachtung von Gesetzen, Ver-

ordnungen und Richtlinien in diesen Angelegenheiten. Im Beobachtungszeitraum hat der Beirat insbesondere die Änderungen der Förderungsbestimmungen beraten und beschlossen.

Gemäß § 38 Abs. 1 TWFG 1991 hat der Vorsitzende den Wohnbauförderungsbeirat nach Bedarf, mindestens jedoch einmal jährlich einzu-berufen.

Kritik - nicht durchgeführte Beiratssitzung

Der LRH stellte fest, dass in den Jahren 2007, 2009 und 2010 je eine Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates stattgefunden hat, nicht jedoch im Jahr 2008.

Stellungnahme der Regierung

Dazu darf angemerkt werden, dass nach der Landtagswahl im Jahr 2008 die Bestellung der Mitglieder des Wohnbauförderungsbeirates im Herbst (Regierungsbeschluss vom 16. September 2008) erfolgt ist. Nach entsprechender Einarbeitungszeit des Vorsitzenden des Beirates und entsprechend den anstehenden Themenstellungen wurde der Wohnbauförderungsbeirat sodann am 13. Jänner 2009 einberufen.

3.2.2. Kuratorium

Dem Kuratorium obliegt die Begutachtung von Ansuchen um die Gewährung von Förderungen nach dem TWFG 1991 mit Ausnahme der Beihilfen nach § 11 TWFG 1991. In der Praxis wird der Großteil der Förderungsfälle gemäß § 39 Abs. 3 TWFG 1991 dem Kuratorium nachträglich zur Kenntnis gebracht. Über Diskussionsfälle hat es ebenso einzeln zu entscheiden wie über die anstehenden Großbauvorhaben. Deren Begutachtung erfolgt im Kuratorium zweimal, einmal vor und einmal nach der Zusicherung.

Diskussionsfälle

Die rd. 150 Diskussionsfälle pro Jahr betrafen insbesondere die Förderung von Wohnungserwerb, während in den übrigen Fällen die Gewährung von Förderungen sehr restriktiv (entsprechend den Richtlinien) erfolgt. Die Begründung für diese Vorgangsweise ergibt sich aus § 15 Abs. 1 lit. h TWFG 1991, wonach für Maßnahmen mit dringenden Wohnbedarf trotz Fehlens einzelner Voraussetzungen Förderungen gewährt werden können. Beim Erwerb einer Wohnung ist somit ein größerer Handlungsspielraum gegeben, da in diesen Fällen im Gegensatz zum Neubau keine allzu großen baulichen Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind.

Ansuchen um Gewährung einer Erwerbsförderung sind nach § 19 Abs. 3 TWFG 1991 spätestens sechs Monate nach der Vollendung des zu fördernden Vorhabens einzubringen. Der LRH stellte fest, dass in der Praxis auch Zeiträume bis zu zwölf Monate akzeptiert wurden.

Gemäß § 41 Abs. 1 TWFG 1991 hat der Vorsitzende das Kuratorium nach Bedarf, mindestens jedoch viermal jährlich einzuberufen.

Kritik - nicht
durchgeführte
Kuratoriumssitzung

Der LRH stellte fest, dass im Beobachtungszeitraum im Jahr 2009 diesem Mindestanforderung entsprochen wurde, in den Jahren 2008 und 2010 hingegen nur jeweils drei Sitzungen stattgefunden haben.

Stellungnahme
der Regierung

Zur Kritik des Landesrechnungshofes, wonach in den Jahren 2008 und 2010 dem Mindestanforderung von vier jährlichen Kuratoriumssitzungen nicht entsprochen wurde, wird festgehalten, dass der Vorsitzende das Kuratorium nach Bedarf einzuberufen hat und daher lediglich drei Sitzungen stattgefunden haben. Für die Zukunft wird seitens der Landesregierung allerdings darauf geachtet werden, dass vier Sitzungen pro Jahr stattfinden werden.

3.2.3. Fachausschuss

Der Fachausschuss ist ein Gremium zur Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten⁴ aufgrund der Veränderungen des durchschnittlichen Preisgefüges im Wohnbau.

Der Fachausschuss wurde gemäß § 42 Abs. 3 TWFG 1991 in den geprüften Jahren 2008 - 2010 einmal jährlich einberufen. Er hat zuletzt am 7.12.2010 eine Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten um 2,33 - 2,59 % beschlossen.

3.3. Ablauforganisation

Die Ablauforganisation der Abteilung Wohnbauförderung stellt sich je nach Förderungsart unterschiedlich dar. Grundsätzlich werden die Ansuchen um Wohnbauförderung in rechtlicher und technischer Hinsicht überprüft. Nach der rechtlichen Prüfung der Förderung, Ausstellung der Zusicherung und gegebenenfalls Verbücherung des Pfandrechts erfolgt die Zuzählung der Förderung. Die Auszahlungen und die ordnungsgemäßen Eingänge der Rückzahlungen werden von der Hypo Tirol Bank AG vorgenommen und überwacht. Die Förderungsstelle kontrolliert die ordnungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel und führt laufend Kontrollen der Bauausführung vor Ort durch.

⁴ Als angemessen gelten laut Wohnbauförderungsrichtlinie jene Baukosten, die bei normaler Ausstattung und Oberflächenendausführung des geförderten Vorhabens vorliegen und die sich im Rahmen der in der Anlage zu den Richtlinien angeführten Gesamtbaukosten je m² maßgebender Nutzfläche (inklusive Zuschläge) bewegen.

Organisation der Abteilung Wohnbauförderung

Bei den Beihilfen erfolgen keine technischen Prüfungen. Prüfungsrelevant ist in diesen Fällen neben dem Einkommen und dem Wohnungsaufwand insbesondere die Bewohnung der entsprechenden Miet- oder Eigentumswohnungen.

Feststellung Der LRH stellte fest, dass die Abläufe angemessen für eine effiziente Förderabwicklung sind.

Veröffentlichungspflicht Gemäß § 20 Abs. 10 TWFG 1991 sind die im jeweils letzten Halbjahr erledigten Ansuchen um Gewährung eines Förderungsdarlehens mit dem Hinweis, ob ihnen entsprochen wurde oder nicht, im Boten für Tirol zu veröffentlichen. Die Abteilung Wohnbauförderung war dieser Pflicht bisher mit der Veröffentlichung der zugesicherten und abgelehnten Darlehens- und Scheckförderungen (Förderungswerber, Baugemeinde) durchwegs nachgekommen.

3.4. Personalausstattung

Dienstpostenplan des Landes Tirol Der aktuelle Dienstpostenplan des Landes Tirol sieht für die Abteilung Wohnbauförderung insgesamt 33 Planstellen vor. Diese verteilen sich zum Prüfungszeitpunkt auf die einzelnen Verwendungs- und Entlohnungsgruppen wie folgt:

	Beamte	Vertragsbedienstete	Summe
A/a	2		2
B/b	14	2	16
C/c	6	5	11
D/d		4	4
Summe	22	11	33

Tab. 1: Dienstpostenplan der Abteilung Wohnbauförderung

Die Gesamtanzahl von 33 Planstellen ist seit mehreren Jahren nahezu unverändert. Die Erhöhung um eine c-Planstelle im Mai 2010 - bedingt durch die Rückübertragung von Aufgaben der Stadt Innsbruck zum Land Tirol (Mietzins- und Annuitätenbeihilfe) - wurde durch den Abgang einer B-Planstelle mit Wirksamkeit vom 1.1.2011 wieder kompensiert.

Organisation der Abteilung Wohnbauförderung

Tatsächliche
personelle
Besetzung

Mit Stichtag 1.1.2011 waren in der Abteilung Wohnbauförderung 39 Personen zuzüglich eines Verwaltungspraktikanten (VwP) beschäftigt. In Vollbeschäftigtenäquivalenten (VBÄ) ausgedrückt waren 34,05 Personen tätig, wobei sich diese auf folgende Aufgabenbereiche verteilen:

Bereich	A/a	B/b	C/c	D/d	VwP	Summe
Strategie	0,50					0,50
Neubau	0,61	5,85	1,80	0,56		8,82
Sanierung	0,04		2,42		1,00	3,46
Altakten	0,15	4,95	1,11	0,71		6,92
Wohnbeihilfen		0,90	2,85			3,75
Mietzins- & Annuitätenbeihilfe			2,47	0,95		3,42
BuSoWO-Programme		0,10				0,10
VAP			0,40			0,40
Leitung/Interne Organisation	0,70	0,75	1,45	1,08		3,98
Interne Revision		1,00				1,00
EDV		1,70				1,70
Summe	2,00	15,25	12,50	3,30	1,00	34,05

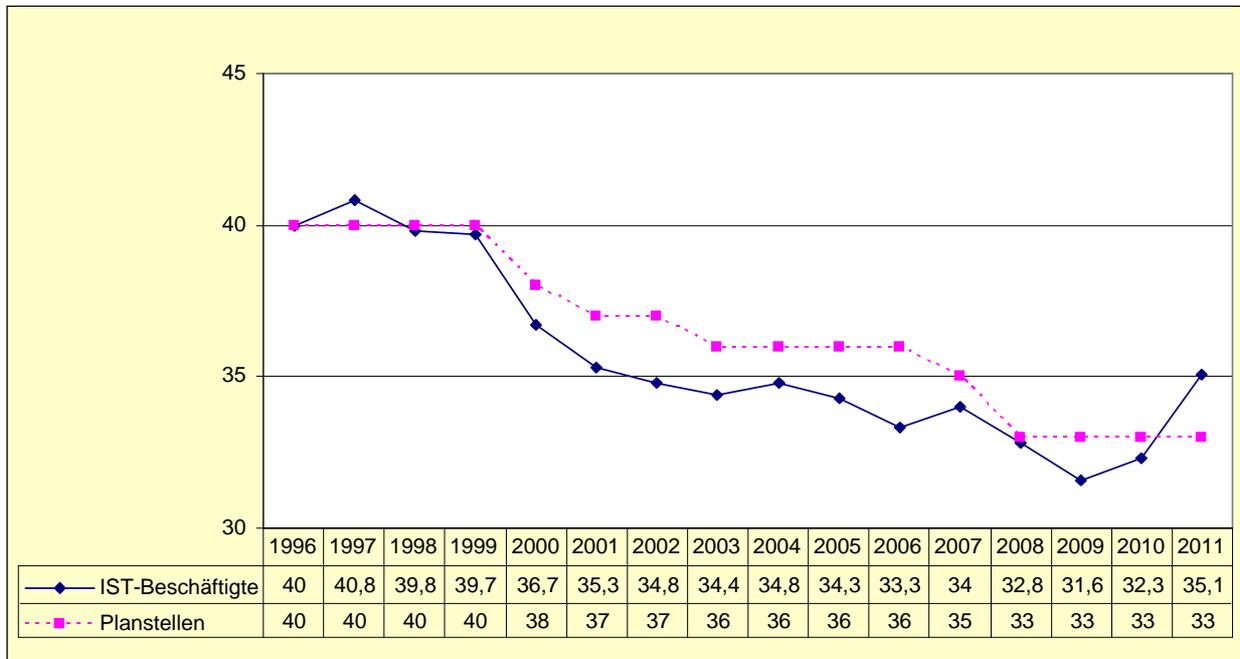
Tab. 2: Beschäftigte je Aufgabenbereich und Verwendungsgruppe in der Abteilung Wohnbauförderung

Der Abteilung Wohnbauförderung waren 35,1 VBÄ zugerechnet. Die Abweichung ist mit einem Mitarbeiter, welcher aus gesundheitlichen Gründen seit September 2009 faktisch keine Leistungen für die Abteilung erbracht hat und sich seit 1.9.2011 im Ruhestand befindet, begründet.

Der LRH stellte fest, dass unter Berücksichtigung des Verwaltungspraktikanten, dessen Planstelle nicht der Abteilung Wohnbauförderung, sondern der allgemeinen Verwaltung zugerechnet ist, insgesamt keine Überschreitung der Planstellen vorlag. Innerhalb der Verwendungs-/Entlohnungsgruppen war eine geringfügige Verschiebung zugunsten der C/c-Planstellen festzustellen.

Organisation der Abteilung Wohnbauförderung

Personalentwicklung Die Entwicklung der Planstellen seit dem Jahr 1996 zeigt für die Abteilung Wohnbauförderung eine deutliche Reduktion von 40 auf 33 VBÄ. Folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Planstellen und der tatsächlich Beschäftigten in der Abteilung Wohnbauförderung in den letzten 15 Jahren:



Diagr. 1: Entwicklung der Planstellen und der tatsächlich Beschäftigten in der Abteilung Wohnbauförderung

Die Reduktion der Planstellen in der Abteilung Wohnbauförderung um 17,5 % lässt sich im Wesentlichen durch die Dezentralisierung der Wohnbauförderung und das neue EDV-System erklären.

Die zur Verfügung gestandenen Planstellen wurden in den vergangenen Jahren größtenteils nicht ausgeschöpft. Der höhere Personalstand zum 1.1.2011 ist hingegen auf die bereits erwähnten Gründe (Praktikant, Krankenstand eines Mitarbeiters) zurückzuführen.

Bezirke

Die Dezentralisierung der Wohnbauförderung bewirkte notwendigerweise einen vermehrten Personaleinsatz in den Servicestellen der Bezirkshauptmannschaften. Die folgende Darstellung zeigt - gegliedert nach den einzelnen Aufgabenbereichen - die geleisteten Arbeitsstunden sowie die VBÄ je Bezirk im Jahr 2010⁵:

Bereich	IM	KB	KU	LA	LZ	RE	SZ	Summe
Neubau	1.880	1.447	3.168	1.324	1.402	483	1.735	11.439
Sanierung	2.562	2.990	3.795	2.907	2.412	2.026	2.798	19.490
Altakten	276	237	172	381	274	276	641	2.257
Wohnbeihilfe	131	201	106	61	72	115	991	1.677
Summe	4.849	4.875	7.241	4.673	4.160	2.900	6.165	34.863
VBÄ	2,89	2,90	4,31	2,78	2,48	1,73	3,67	20,75

Tab. 3: Beschäftigungsausmaß je Aufgabenbereich und Bezirk

Diese Daten sind der KLR entnommen und beziehen sich auf die tatsächlich für die Wohnbauförderung erbrachten Leistungen. Ein exakter Vergleich mit dem Jahr 1996 (vor der Dezentralisierung) ist mangels der für diesen Zeitpunkt vorhandenen KLR-Daten nicht möglich. Zudem erschwert der Umstand, dass die betroffenen Bediensteten heute wie damals mit anderen Aufgaben (z.B. gewerberechtliche Gutachten der Amtstechniker u.ä.) befasst sind, die Vergleichbarkeit der für die Wohnbauförderung eingesetzten Personalressourcen.

Trotz der Unschärfen der zur Verfügung stehenden Daten lassen die im Vergleichszeitraum 1996 - 2010 erfolgte Reduktion der Beschäftigten in der Abteilung Wohnbauförderung um 7 - 8 VBÄ einerseits sowie die Anzahl von rd. 21 VBÄ in den Bezirkshauptmannschaften andererseits den Schluss zu, dass durch die Dezentralisierung in Summe mehr Personal mit der Abwicklung der Wohnbauförderung befasst ist. Die Personalrekrutierung in den Bezirkshauptmannschaften erfolgte teilweise durch Mitarbeiterversetzungen von der Abteilung Wohnbauförderung zu den Bezirkshauptmannschaften und teilweise durch interne organisatorische Veränderungen.

Stellungnahme
der Regierung

Zur Schlussfolgerung des Landesrechnungshofes, dass durch die Dezentralisierung in Summe mehr Personal mit der Abwicklung der Wohnbauförderung befasst ist, wird der Vollständigkeit halber angemerkt, dass bereits vor der Dezentralisierung die technischen Agenden teilweise durch Amtstechniker der Bezirkshauptmannschaften durchgeführt wurden.

⁵ Der Bezirk Innsbruck Land wird von der Abteilung Wohnbauförderung betreut.

3.5. EDV

FiT	<p>Seit November 2004 ist in der Wohnbauförderung das EDV-System FiT (Förderungen in Tirol) im Einsatz. Mit diesem EDV-System werden alle Förderungen und Beihilfen abgebildet und abgewickelt. Die internetfähige Java Benutzeroberfläche und die DB2-Datenbank⁶ wurden in Zusammenarbeit mit der Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH (DVT) entwickelt und wird von diesem Unternehmen betreut. Derzeit gibt es im System rd. 600 aktive Benutzer. Neben der Abteilung Wohnbauförderung, den Servicestellen in den Bezirken und der Hypo Tirol Bank AG haben auch die Abteilung Soziales und die Gemeinden im Zuge der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe Leserechte. Zum Prüfungszeitpunkt wurden im System rd. 475.000 Förderungen verwaltet.</p> <p>Die Verfügbarkeit des EDV-Systems ist laut Abteilung Wohnbauförderung „sehr hoch“. Es liegen jedoch keine genaueren Aufzeichnungen über Ausfallzeiten des Systems vor. Bei EDV-Systemen dieser Art und Größe ist es grundsätzlich üblich, dass in einem sogenannten Service Level Agreement die grundsätzlichen Anforderungen an das EDV-System definiert werden.</p>
Anregung	<p>Der LRH regt an, mit der DVT ein Service Level Agreement für FiT zu erarbeiten, da die Förderungs- und Beihilfenabwicklung ohne funktionierendes EDV-System praktisch unmöglich ist.</p>
<i>Stellungnahme der Regierung</i>	<p><i>Die Anregung des Landesrechnungshofes, mit der Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH (DVT) ein Service Level Agreement für FiT (Förderungen in Tirol) zu erarbeiten, da die Förderungs- und Beihilfenabwicklung ohne funktionierendes EDV-System praktisch unmöglich ist, wird aufgegriffen.</i></p>
ELAK	<p>Der Elektronische Akt (ELAK) wird in der Abteilung Wohnbauförderung seit Dezember 2010 für die allgemeinen Akten verwendet. Zukünftig ist die Nutzung der ELAK-Funktionalität in FiT vorgesehen, um Förder- und Beihilfenakten in elektronischer Form zu bearbeiten. Die Abteilung Wohnbauförderung analysierte zum Prüfungszeitpunkt gemeinsam mit der DVT die mögliche Umsetzung.</p>

⁶ DB2 ist ein stark verbreitetes, kommerzielles Datenbankmanagementsystem des Unternehmens IBM.

Schnittstellen zur Hypo Tirol Bank AG

Der Daten- und Informationsfluss zwischen der Abteilung Wohnbauförderung und der Hypo Tirol Bank AG erfolgt meist auf elektronischem Weg. Ausnahmen bilden der Informationsfluss über die grundbücherliche Sicherstellung der Darlehen, Schreiben bezüglich Eigentümerwechsel, Kündigungsschreiben und Löschungserklärungen, welche in Papierform zwischen der Abteilung Wohnbauförderung und Hypo Tirol Bank AG ausgetauscht werden.

TIVES Projekt A3

Im Zuge des TIVES Projektes A3⁷ hat die Abteilung Wohnbauförderung den Nutzen eines papierlosen Datenaustausches in diesen Bereichen dargestellt und diesen mit möglichen Einsparungen von rd. € 7.000 pro Jahr berechnet. Grundlage zur Verbesserung der Schnittstellen zur Hypo Tirol Bank AG stellt jedoch die Einführung des ELAK dar.

Empfehlung gemäß Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfiehlt, den ELAK so bald wie möglich auch im Förderbereich einzusetzen und die Schnittstellen zur Hypo Tirol AG zu verbessern.

Elektronische Antragsstellung

Eine elektronische Antragsstellung in der Wohnbauförderung war zum Prüfungszeitpunkt noch nicht möglich. Förderanträge werden in Papierform eingebracht, im EDV-System FiT erfasst und in Papierform abgelegt.

Die Beihilfen werden in der Regel für ein Jahr zugesichert und müssen gegebenenfalls jährlich neu beantragt werden. Folgende Tabelle zeigt das Ausmaß der Folgeansuchen in den letzten drei Jahren:

	2008	2009	2010
Annuitätenbeihilfe	56,87%	63,89%	66,83%
Mietzinsbeihilfe	69,43%	69,96%	71,03%
Wohnbeihilfe	71,81%	78,13%	77,80%

Tab. 4: Anteil der Folgeansuchen bei der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe und Wohnbeihilfe nach TWFG 1991

Der Anteil von Folgeansuchen betrug bis zu 78 %. Folgeansuchen sind aufgrund bereits vorhandener Daten mit einem etwas geringeren administrativen Aufwand zu vollziehen.

⁷ Mit der Tiroler Verwaltungs-Entwicklungs-Strategie (TIVES) hat die Tiroler Landesregierung Ziele für die Entwicklung der Tiroler Landesverwaltung festgelegt. Im Zuge des Projektes TIVES A3 - Aufgabenanalyse, Aufgabenkritik, Aufgabenreduktion - haben die verschiedenen Abteilungen des Landes Tirol Einsparungspotenziale aufgezeigt.

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Die Beantragung einer Beihilfe via Internet würde zu einer Verbesserung der Serviceleistung des Landes Tirol führen, wenn den Förderungs-werbern bei Folgeförderungen ein weitgehend vorausgefülltes Formular angeboten wird. Der Wegfall der händischen Eingabe im FiT brächte auch der Abteilung Wohnbauförderung eine wesentliche Arbeitersparnis. Der LRH verweist diesbezüglich auf die bereits in einzelnen Bereichen des Landes Tirol und bei Wohnbauförderungen in anderen Bundesländern bestehenden Möglichkeiten.

Empfehlung gemäß
Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfiehlt, entsprechende Vorkehrungen für die elektronische Einbringung von Förderansuchen, insbesondere für Folgeansuchen, zu schaffen.

*Stellungnahme
der Regierung*

Der Landesrechnungshof empfiehlt, den ELAK so bald wie möglich auch im Förderungsbereich einzusetzen und die Schnittstellen zur Hypo Tirol AG zu verbessern. Weiters wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen für die elektronische Einbringung von Förderansuchen, insbesondere für Folgeansuchen, zu schaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Tirol diesbezüglich bereits in enger Kooperation mit der DVT steht und bereits Vorarbeiten geleistet wurden. In Anbetracht der Dimension des Projektes ist jedoch ausreichend Zeit für die Umsetzung erforderlich.

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass das EDV-System FiT ein ausgezeichnetes System zur Administration von Förderungen darstellt. Auswertungen und Abfragen im Zuge der Prüfung konnten von der Abteilung Wohnbauförderung rasch durchgeführt werden.

4. Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Das Leistungsportfolio der Wohnbauförderung lässt sich wie folgt unterteilen:

- Wohnbauförderung,
- Wohnhaussanierung und
- Beihilfen.

Folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Ansuchen, die von der Abteilung Wohnbauförderung und den Servicestellen in den Bezirken seit dem Jahr 2005 erledigt wurden:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnbauförderung						
Subjektförderung	1.740	1.779	1.447	1.658	1.380	1.558
Objektförderung	1.496	2.122	1.519	1.882	1.486	1.482
Zuschüsse	1.699	1.844	1.886	1.622	1.518	1.454
Wohnbau	1.074	1.114	1.033	1.138	916	799
Summe	6.009	6.859	5.885	6.300	5.300	5.293
Wohnhaussanierung						
Annuitätenzuschüsse	1.390	1.431	1.251	1.032	1.274	1.243
Einmalzuschüsse	5.162	8.365	8.648	5.166	7.973	8.676
Summe	6.552	9.796	9.899	6.198	9.247	9.919
Beihilfen						
Wohnbeihilfen	5.424	5.186	5.232	6.174	6.064	5.174
Mietzins- und Annuitätenbeihilfen	8.848	8.841	9.007	9.995	11.279	10.879
Summe	14.272	14.027	14.239	16.169	17.343	16.053
Gesamtsumme	26.833	30.682	30.023	28.667	31.890	31.265

Tab. 5: Anzahl der Förderungszusicherungen in der Wohnbauförderung in den Jahren 2005 - 2010.

(Die Anzahl der Objektförderungen bildet die Wohneinheiten bzw. die Anzahl der Betten in Heimen ab)

Das Ausmaß der Ansuchen ist insbesondere davon geprägt, welche speziellen Maßnahmen das Land Tirol gesetzt hat bzw. setzt. Dementsprechend ist auch die höhere Anzahl von Ansuchen in einzelnen Jahren zu sehen.

Bei der Wohnhaussanierung gab es etwa - bedingt durch die Sanierungsoffensive - in den Jahren 2009 und 2010 einen starken Anstieg an Ansuchen, während beim Wohnbau die Anzahl der erledigten Ansuchen im selben Zeitraum rückläufig war.

In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die einzelnen Förderbereiche näher eingegangen:

4.1. Wohnbauförderung

Der Förderbereich „Wohnbauförderung“ beinhaltet

- Förderungen für den Neubau von Wohnobjekten (Subjekt- und Objektförderung),
- Zuschüsse,
- Förderungen für den Erwerb und Fertigstellung von Wohnobjekten (Wohnbau) sowie
- Förderungen von Dienstnehmerwohnungen.

4.1.1. Subjektförderung

Subjektförderung

Unter Subjektförderung versteht man Förderungen für den Bau oder Ersterwerb von Eigenheimen oder Wohnhäusern, die in der Regel von natürlichen Personen beantragt werden. Dabei werden Vorhaben in verdichteter Bauweise höher gefördert. Bei Erfüllung der gebäude- und personenbezogenen Voraussetzungen kann die Förderung als Darlehen oder als nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss (sogenannter Wohnbauschek - derzeit 35 % des möglichen Förderungsdarlehens) in Anspruch genommen werden.

Zu den personenbezogenen Voraussetzungen zählen vor allem ein Wohnbedarf (ganzjährige, regelmäßige Nutzung als Hauptwohnsitz) und die Einhaltung von bestimmten Einkommensobergrenzen. Zu den gebäudebezogenen Voraussetzungen zählen die Nutzfläche (mindestens 30 m² und höchstens 150 m²), die Einhaltung eines höchstzulässigen Heizwärmebedarfs (HWB) und der Einsatz innovativer klima-relevanter Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme (Haustechnik). In der verdichteten Bauweise sind weiters angemessene Grund- und Baukosten und ein durchschnittlicher Grundverbrauch von höchstens 400 m² pro Wohnung einzuhalten.

Das Förderungsdarlehen für Eigenheime beträgt derzeit zwischen € 21.000 für Ein- und Zweipersonenhaushalte und € 34.000 für Haushalte mit fünf oder mehr Personen. Bei verdichteter Bauweise ist die Höhe des Förderungsdarlehens abhängig von der Haushaltgröße sowie dem Grundverbrauch und beträgt zwischen € 500 und € 820 pro m² förderbare Nutzfläche.

Feststellung Der LRH stellte fest, dass durch die Förderungsrichtlinien Anreize für klimaschonendes und bodensparendes Bauen gesetzt wurden. Die Wohnbauförderung schafft durch die Deckelung der angemessenen Gesamtbaukosten (Grund- und Baukosten) auch einen Anreiz zur Schaffung von leistbarem Wohnraum und trägt somit zu einer Preisdämpfung am privaten Wohnungsmarkt bei.

Fördervolumen Die folgende Tabelle zeigt das Fördervolumen bei der Subjektförderung (Darlehen und Schecks) bezogen auf die Zusicherungen in den Jahren 2005 - 2010:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Eigenheime	13.383.717	12.264.388	11.418.900	10.361.700	9.025.500	9.691.030
verdichtete Bauweise	48.037.854	50.488.905	36.072.460	55.509.620	44.506.160	52.734.600
Summe	61.421.571	62.753.293	47.491.360	65.871.320	53.531.660	62.425.630
<i>hievon Schecks</i>	<i>3.766.020</i>	<i>4.648.000</i>	<i>3.724.360</i>	<i>4.657.820</i>	<i>4.047.060</i>	<i>5.646.570</i>

Tab. 6: Fördervolumen bei der Subjektförderung zwischen den Jahren 2005 und 2010 (Beträge in €)

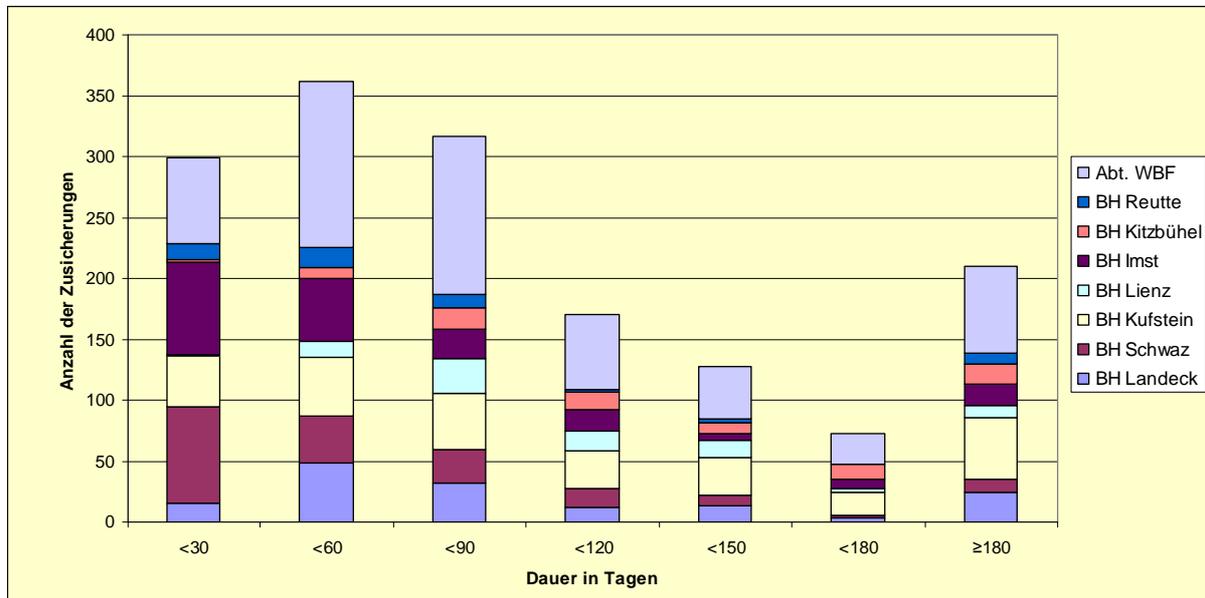
Der Höchststand des Fördervolumens in der Subjektförderung war im Jahr 2008 mit 65,9 Mio. € gegeben. Durchschnittlich wurden im Zeitraum von 2005 - 2010 Subjektförderungen in Höhe von 58,9 Mio. € zugesichert. Bei der Eigenheimförderung sinkt das Fördervolumen seit dem Jahr 2005 tendenziell, während für das Fördervolumen der verdichteten Bauvorhaben ein leichter Aufwärtstrend zu erkennen ist. Diese Entwicklung hängt insbesondere mit den von der Tiroler Landesregierung mit Wirksamkeit vom 1.1.2008 und 1.4.2010 beschlossenen Erhöhungen der Fördersätze für die verdichtete Bauweise zusammen.

Wohnbauschecks Das Fördervolumen bei der Subjektförderung durch nicht rückzahlbare Wohnbauschecks war im Beobachtungszeitraum von 6,1 % auf 9,0 % gestiegen. Trotz der mit 1.4.2010 wirksamen Reduktion der Scheckförderung (von 40 % auf 35 %) war der Scheckanteil aufgrund des niederen Marktzinsniveaus im Jahr 2010 am höchsten.

Förderungsabwicklung Die Förderungsansuchen sind in der Regel vor Baubeginn, unter bestimmten Voraussetzungen jedoch spätestens sechs Monate nach Baubeginn bzw. Erwerb einzureichen. Im Falle einer positiven Erledigung des Ansuchens erteilt das Land Tirol die schriftliche Zusicherung und veranlasst gegebenenfalls nach grundbücherlicher Besicherung und entsprechend dem Baufortschritt die Auszahlung der (Teil)Förderungen. Der Förderungswerber hat nach Fertigstellung und Bezug des Wohnobjektes die Endabrechnung der Abteilung Wohnbauförderung oder der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Erledigungsdauer Folgendes Diagramm zeigt die Erledigungsdauer von der Einreichung des Förderungsansuchens bis zur Zusicherung der Förderung für das Jahr 2010. Dabei wird zwischen der Abteilung Wohnbauförderung und den Servicestellen in den Bezirken unterschieden.



Diagr. 2: Erledigungsdauer in der Subjektförderung im Jahr 2010

Der Großteil der rd. 1.500 positiv erledigten Ansuchen im Jahr 2010 erhielt eine Zusicherung innerhalb von 90 Tagen. Bei drei Viertel der Förderungswerber wurde die Zusicherung innerhalb von 120 Tagen erteilt. Jeder siebte Förderungswerber wartet auf die Erledigung seines Ansuchens mehr als ein halbes Jahr.

Bei der Erledigungsdauer zeigten sich innerhalb der Bezirkshauptmannschaften große Unterschiede. Während im Jahr 2010 die Bezirkshauptmannschaft Schwaz 79,7 % der Ansuchen binnen 90 Tage erledigen konnte, lag dieser Wert in der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel bei nur 35,8 % und in den Bezirkshauptmannschaften Kufstein und Lienz bei rd. 50 %.

Feststellung Der LRH stellte insgesamt bei der Subjektförderung angemessene Wartezeiten von der Antragstellung bis zur Zusicherung einer Förderung fest. Längere Erledigungszeiten waren vor allem auf unvollständige Anträge zurückzuführen, was nur schwer von der Abteilung Wohnbauförderung oder den Servicestellen in den Bezirkshauptmannschaften beeinflussbar ist.

4.1.2. Objektförderung

Objektförderung

Objektgefördert sind Wohnungen, die von einem (meist gemeinnützigen) Bauträger im Rahmen einer Anlage errichtet werden. Als objektbezogene Voraussetzungen gelten angemessene Grund- und Baukosten, ein höchstzulässiger HWB und der Einsatz innovativer klimarelevanter Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme. Die personenbezogenen Voraussetzungen entsprechen jenen der Subjektförderung und sind von den künftigen Eigentümern oder Mietern zu erfüllen.

Die Höhe des Förderungsdarlehens für objektgeförderte Eigentumswohnungen ist identisch mit jener in der Subjektförderung/verdichtete Bauweise und beträgt je Grundverbrauch € 500 - € 820 pro m² förderbare Nutzfläche. Bei Mietwohnungen beträgt das Förderungsdarlehen - abhängig von der Nutzflächendichte - zwischen € 740 und € 820 pro m² förderbare Nutzfläche. Eine Scheckförderung ist bei Eigentums- und Mietwohnanlagen nicht vorgesehen.

Zusätzlich zu einem Förderungsdarlehen können in der Objektförderung auch Annuitätenzuschüsse gewährt werden. Annuitätenzuschüsse sind nicht rückzahlbare Zuschüsse des Landes Tirol zu den Rückzahlungsraten eines Bank- oder Bausparkassendarlehens und betragen in der Objektförderung je nach Laufzeit monatlich € 1,50 oder € 2,30 pro m² förderbare Nutzfläche.

Pflegeheimoffensive

Im Rahmen der Objektförderung wird auch die vom Land Tirol im Oktober 2003 gestartete Pflegeheimoffensive abgewickelt. Dabei ist die Abteilung Wohnbauförderung Finanzierungsabwicklungsstelle. Die Förderung zur Errichtung von Alten- und Pflegeheimen wird von der Abteilung Soziales auf Basis des Bedarfs- und Entwicklungsplanes im Sozialbereich des Landes Tirol koordiniert.

In den letzten sechs Jahren hat die Abteilung Wohnbauförderung folgende Bettenanzahl in Alten- und Pflegeheimen mitfinanziert:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Alten- und Pflegeheime	5	5	4	4	3	3
Anzahl der Betten	458	528	270	393	154	173

Tab. 7: Anzahl der wohnbaugeförderten Betten in Alten- und Pflegeheimen in den Jahren 2005 - 2010

Die Errichtung von Alten- oder Pflegewohnheimen wurde zum Prüfungszeitpunkt mit einem Darlehen in Höhe von € 1.350 pro m² förderbare Nutzfläche sowie einem zusätzlichen monatlichen Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1,50 pro m² Nutzfläche gefördert. Für die Errichtung eines

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

sonstigen Heimes beträgt die Darlehensförderung € 820 pro m² förderbare Nutzfläche (ohne Annuitätenzuschuss). Mit dem Tiroler Gemeindeverband war vereinbart, diese Fördersätze zu erhöhen.

Fördervolumen

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der zugesicherten Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse bei der Objektförderung der letzten sechs Jahre:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Darlehen						
Eigentumswohnungen	2.167.900	4.326.100	4.242.000	10.422.300	884.200	4.884.380
Mietwohnungen	47.441.850	74.924.700	51.808.100	67.135.200	69.830.900	67.494.940
Heime	38.636.900	38.626.600	25.949.200	29.676.000	10.905.400	15.727.490
Summe	88.246.650	117.877.400	81.999.300	107.233.500	81.620.500	88.106.810
Annuitätenzuschüsse						
monatliche AZ	268.058	280.124	262.598	318.510	353.704	407.866

Tab. 8: Fördervolumen bei der Objektförderung zwischen den Jahren 2005 und 2010 (Beträge in €)

Das Fördervolumen bei der Objektförderung unterlag starken Schwankungen und war zum Teil abhängig von der Anzahl der eingereichten Förderungsansuchen (siehe Tabelle 5) und den geänderten Förderbedingungen. Wie erwähnt waren die Fördersätze (2008 und 2010) sowie die nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse für Wohnungen (2008) erhöht worden. Dies wirkte sich auch auf das Fördervolumen je gefördertem Objekt aus.

Der Großteil des Fördervolumens in der Objektförderung floss in die Förderung von Mietwohnungen, wobei in den letzten Jahren eine starke Tendenz zu sogenannten Mietkaufwohnungen feststellbar war. Die Förderung von Eigentumswohnungen spielte in der Objektförderung eine untergeordnete Rolle und betrug in den letzten sechs Jahren durchschnittlich 4,8 % aller Objektförderungen.

Das Fördervolumen der Heime zeigt seit dem Jahr 2006 einen stark rückläufigen Trend. Dies ist mit der geringeren Anzahl der eingereichten Objekte erklärbar. In den Jahren 2005 - 2007 wurden Förderungen für insgesamt 32 Heime und in den Jahren 2008 - 2010 für insgesamt 19 Heime zugesichert.

Feststellung

Durch die im Vergleich zur Subjektförderung höheren Fördersätze (bei den Darlehen) und den zusätzlichen Annuitätenzuschuss wird die Errichtung von Miet- und Mietkaufwohnungen besonders gefördert. Dies entspricht einem Ziel des ZukunftsRaum Tirol. Es wurden auch in der Objektförderung Anreize zu leistbarem, klimaschonendem und raum-

sparendem Wohnraum geschaffen. Mit dem erhöhten Fördersatz bei Alten- und Pflegeheimen wurden auch sozial- und wohnbaupolitische Ziele umgesetzt.

Abwicklung der
Objektförderung

Im Gegensatz zur Subjektförderung werden die Ansuchen um Objektförderung vom Bauträger eingebracht. Die Abwicklung der Objektförderung erfolgt nicht in den Servicestellen in den Bezirken, sondern wird zentral in der Abteilung Wohnbauförderung durchgeführt. Ein weiterer Unterschied zur Subjektförderung besteht darin, dass noch vor der Zusicherung eine Begutachtung durch das Kuratorium erfolgt. In der Subjektförderung erfolgt die Begutachtung - zum Zwecke einer stetigen und zeitnahen Erledigung - im Nachhinein.

4.1.3. Zuschüsse

Zuschüsse

Für Eigenheime, Vorhaben in verdichteter Bauweise und objektgeförderte Wohnungen können zusätzlich zur Darlehens- oder Scheckförderung unter bestimmten Voraussetzungen folgende Zuschüsse gewährt werden:

- Zuschuss für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen,
- Zuschuss für Solaranlagen,
- Zuschuss für Besondere Planung,
- Zuschuss für Sicheres Wohnen,
- Zuschuss für behindertengerechte Einrichtungen,
- Wohnstarthilfe (nur für Vorhaben in verdichteter Bauweise und objektgeförderte Wohnungen) und
- Zuschuss für Kinder (nur für Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise).

Die Zuschüsse lassen sich im Wesentlichen in zwei Gruppen einteilen. Zuschüsse für behindertengerechte Einrichtungen, Kinder, Wohnstarthilfen und Sicheres Wohnen verfolgen familien- und sozialpolitische Ziele, während die Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen und Solaranlagen, klimaschutz- und umweltpolitische Ziele verfolgen.

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe der zugesicherten Zuschüsse seit dem Jahr 2005:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnstarthilfen	1.291.075	1.376.050	1.220.925	1.086.100	1.076.547	833.152
Kinderzuschuss	349.492	381.536	377.972	397.696	336.368	290.474
Solaranlagen*	763.823	926.529	84.186	13.800	4.000	-
Niedrigenergiehäuser*	5.897.080	3.350.433	761.662	249.950	46.720	5.440
Behindertenmaßnahmen	161.117	73.130	159.205	61.668	116.870	148.853
Sicheres Wohnen	26.100	13.050	15.950	14.500	27.550	30.450
Besondere Planung	-	-	31.808	30.180	18.350	6.534
Energiesparmaßnahmen*	468.767	855.937	37.690	700	-	-
Maßnahmen Zuschuss Energie/Umwelt	-	-	5.087.712	5.166.736	5.438.174	9.599.165
Summe	8.957.454	6.976.665	7.777.110	7.021.330	7.064.579	10.914.068

* auslaufende Förderung

Tab. 9: Zuschüsse bei der Subjekt- und Objektförderung zwischen den Jahren 2005 und 2010 (Beträge in €)

Die Zuschüsse im Neubaubereich erreichten im Jahr 2010 mit 10,9 Mio. € einen Höchststand. Zurückzuführen war dies vor allem auf das höhere Ausmaß von Zuschüssen für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, welche 88,0 % aller Zuschüsse ausmachten.

Die einmaligen, nicht rückzahlbaren Maßnahmenzuschüsse für energiesparendes und umweltfreundliches Bauen werden seit dem Jahr 2007 vergeben und lösten die zuvor für umweltfreundliches Bauen gewährten Zuschüsse ab. Dieser Zusatzförderung liegt ein Punktesystem zugrunde, wobei je nach Maßnahme und Wirkung verschieden hohe Punkte gewährt werden.

Folgende Tabelle zeigt die Höhe der Zuschüsse für die verschiedenen förderbaren energiesparenden und umweltfreundlichen Maßnahmen:

	2007	2008	2009	2010
Anschluss Biomasse Fernwärmanlage	12.840	30.738	65.300	56.910
Errichtung Biomasseheizung	883.635	782.386	752.184	784.170
Brennwertgerät	431.300	265.253	136.976	17.870
Holz- / Holzleimbauweise, nachwachsende Rohstoffe				5.240
Holz- / Holzleimbauweise	39.610	66.160	56.925	45.070
kontrollierte Wohnraumlüftung	18.600	60.760	77.780	247.070
Niedrigenergiehäuser	2.047.808	1.552.828	1.350.670	342.111
Passivhaus	56.400	118.890	304.720	4.704.870
PVC-freie Fenster				720
Solar (Heizung und Warmwasser)	839.597	1.174.959	1.060.394	1.414.690

	2007	2008	2009	2010
Solar (Warmwasser)	569.833	568.862	521.106	494.299
verbesserter HWB	19.630	337.950	903.400	1.130.170
Wärmepumpenheizung	119.070	173.170	185.400	292.725
Wassersparende Maßnahmen	49.390	34.779	23.320	63.250
Summe	5.087.713	5.166.735	5.438.174	9.599.165

Tab. 10: Maßnahmenzuschüsse für energiesparendes und umweltfreundliches Bauen seit dem Jahr 2007
(Beträge in €)

Der starke Anstieg im Jahr 2010 ist vor allem durch die höheren Zuschüsse bei den Passivhäusern⁸ erklärbar.

Abwicklung der Zuschüsse

Ansuchen auf Zuschüsse sind grundsätzlich gleichzeitig mit dem „Hauptansuchen“ um Wohnbauförderung, spätestens jedoch mit der Endabrechnung des Bauvorhabens einzureichen. In der Regel erfolgt die Einreichung mit der Endabrechnung.

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass Zuschüsse im Neubaubereich zur sozial- und klimapolitischen Zielerreichung beitragen. Vor allem Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Umweltbelastung vermindert, der Energieverbrauch gesenkt und die Heizkosten reduziert werden.

4.1.4. Wohnbau

Wohnbau

Zum Förderbereich „Wohnbau“ zählen Förderungen

- für den Erwerb von Wohnobjekten,
- zur Fertigstellung eines Wohnobjektes und
- für die Errichtung oder den Erwerb von Dienstnehmerwohnungen.

Erwerbsförderung

Bei der Erwerbsförderung wird der Erwerb eines mindestens zehn Jahre alten, nicht (mehr) wohnbaugeförderten Objektes gefördert. Bei Erfüllung der personen- und objektbezogenen Voraussetzungen gemäß Wohnbauförderungsrichtlinie beträgt das Förderungsdarlehen, abhängig von der Haushaltsgröße, derzeit zwischen € 12.000 und € 23.000. Alternativ kann - wie bei der Subjektförderung - anstatt eines Förderungsdarlehens auch ein nicht rückzahlbarer Wohnbauscheck in Höhe von 35 % des möglichen Wohnbaudarlehens gewählt werden.

⁸ Passivhäuser sind Gebäude mit sehr geringem Heizwärmebedarf (HWB ≤ 10 kWh/m².a). Der Unterschied von Passivhäusern zu Niedrigenergiehäusern und Energiesparhäusern liegt im geringeren Energieaufwand (Heizung und Warmwasser).

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Fertigstellung eines Wohnobjektes

Im Gegensatz zur Erwerbsförderung werden bei der Förderung zur Fertigstellung eines Wohnobjektes zusätzliche Anforderungen an den HWB und an die Haustechnik gestellt. Die Höhe des Förderungsdarlehens richtet sich ebenfalls nach der Haushaltsgröße und beträgt derzeit zwischen € 7.000 und € 10.000. Auch in diesen Fällen ist eine Scheckförderung möglich.

Dienstnehmerwohnungen

Die Förderung von Dienstnehmerwohnungen umfasst nicht nur deren Errichtung oder Erwerb, sondern auch Umbauten von Gebäuden zu Wohnungen für Dienstnehmer. Werden die gebäude- und personenbezogenen Voraussetzungen erfüllt, beträgt das Förderungsdarlehen € 340 pro m² förderbare Nutzfläche. Es werden jedoch höchstens 110 m² pro Wohnung und max. 50 % der Gesamtkosten gefördert.

Folgende Tabelle zeigt das zugesagte Fördervolumen (Darlehen und Schecks) beim Wohnbau in den Jahren 2005 - 2010:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Erwerb/Fertigstellung	20.140.500	21.128.040	20.822.000	22.477.700	15.042.080	9.536.920
Dienstnehmerwohnungen	930.300	1.084.800	168.400	336.700	689.800	677.700
Summe	21.070.800	22.212.840	20.990.400	22.814.400	15.731.880	10.214.620
<i>hievon Schecks</i>	<i>1.989.800</i>	<i>2.278.130</i>	<i>1.745.800</i>	<i>2.011.900</i>	<i>1.872.480</i>	<i>1.436.920</i>

Tab. 11: Fördervolumen der Erwerbs- und Fertigstellungsförderung und Dienstnehmerwohnungen in den Jahren 2005 - 2010 (Beträge in €)

Das Fördervolumen für den Erwerb und die Fertigstellung von Wohnobjekten war seit dem Jahr 2008 stark rückläufig und betrug im Jahr 2010 nur mehr 9,5 Mio. €. Diese Entwicklung ist vor allem auf die mit 1.4.2009 wirksame Reduktion der Förderdarlehen (Beschluss der Tiroler Landesregierung am 27.1.2009) zurückzuführen. Diese Maßnahme hat die Tiroler Landesregierung als notwendig erachtet, um die zweijährig befristete Sanierungsoffensive finanzieren zu können.

Dienstnehmerwohnungen

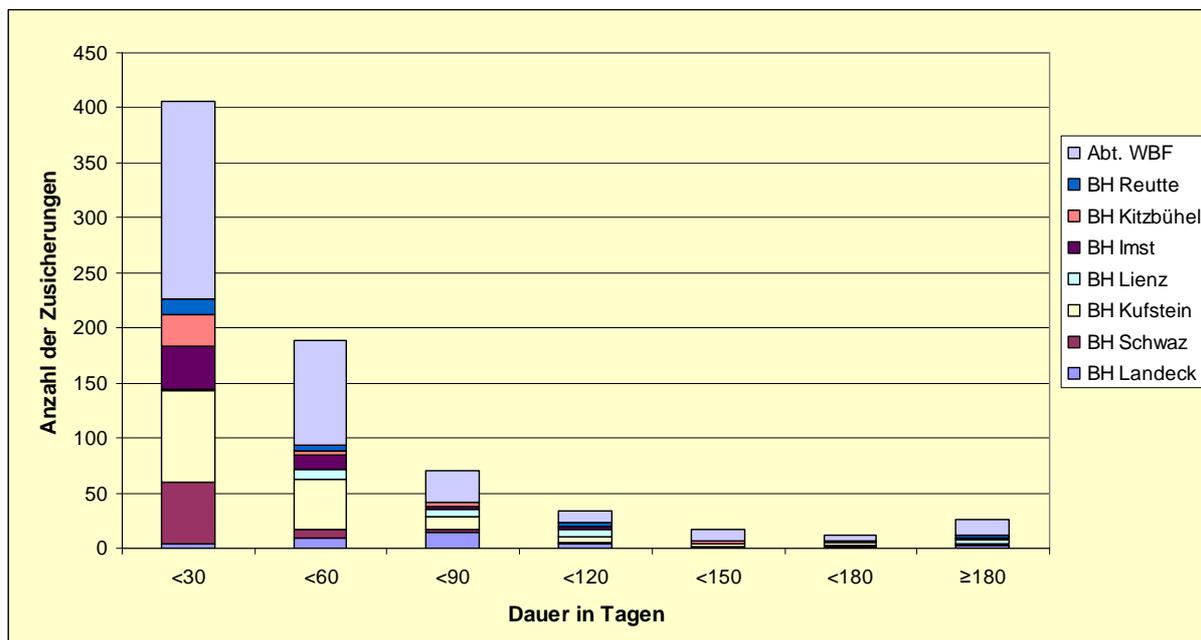
Die Förderung von Dienstnehmerwohnungen spielt in der Wohnbauförderung nur eine untergeordnete Rolle. In den letzten sechs Jahren wurden durchschnittlich Förderungsdarlehen für Dienstnehmerwohnungen in Höhe von rd. € 648.000 zugesagt.

Förderungsabwicklung
Wohnbau

Ansuchen auf Gewährung einer Förderung für Dienstnehmerwohnungen sind in der Regel vor Baubeginn, solche für den Erwerb von bestehenden Wohnobjekten spätestens sechs Monate nach Erwerb und solche für die Fertigstellung eines Wohnobjektes vor der Fertigstellung einzubringen. Bei fristgerecht eingebrachten Ansuchen erfolgt eine fachliche und technische Prüfung. Im Falle einer positiven Erledigung wird eine schriftliche Zusicherung erteilt.

Erledigungszeiten

Folgendes Diagramm zeigt die Erledigungsdauer bei der Erwerbs- und Fertigstellungsförderung für die Abteilung Wohnbauförderung und die Servicestellen in den Bezirken für das Jahr 2010:



Diagr. 3: Erledigungsdauer bei der Erwerbs- und Fertigstellungsförderung im Jahr 2010

Im Jahr 2010 erhielten 88,2 % der Förderungswerber eine Zusicherung innerhalb von 90 Tagen. Nur in Einzelfällen lagen die Erledigungszeiten über 180 Tagen. Bei den Erledigungszeiten zeigten sich Unterschiede auf der Ebene der Bezirkshauptmannschaften. Der Anteil jener Fälle, welche innerhalb von 90 Tagen positiv erledigt wurden, schwankte im Jahr 2010 zwischen 60,7 % (BH Lienz) und 95,7 % (BH Schwaz).

4.2. Wohnhaussanierung

Wohnhaussanierung	<p>Die Wohnhaussanierung beinhaltet - teilweise abhängig vom Gebäudealter - Förderungen</p> <ul style="list-style-type: none">• für bauliche Änderungen und Sanierungen von Wohnobjekten,• von Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz sowie• von umweltfreundlichen Heizungssystemen. <p>Für umfassende, thermisch-energetische Sanierungen wird zusätzlich ein Bonus gewährt.</p>
Voraussetzungen	<p>Die personenbezogenen Voraussetzungen entsprechen jenen der Wohnbauförderung (Einkommensobergrenzen, ganzjährige, regelmäßige Benützung). Bei den gebäudebezogenen Voraussetzungen sind hauptsächlich Nutzflächen, Ausstattung, Wärmeschutz und Haustechnik relevant.</p>
Förderbare Kosten	<p>Die förderbaren Kosten des sanierten Wohnobjektes betragen im Wohnungseigentum höchstens € 650 pro m² förderbare Nutzfläche und bei Mietobjekten höchstens € 20.000. Es werden nur Vorhaben gefördert, deren förderbare Kosten den Betrag von € 1.500 überschreiten.</p> <p>Förderungen für Wohnhaussanierungen können als einmaliger Zuschuss oder als Annuitätenzuschuss gewährt werden. Als weiteres Förderinstrument gibt es die Möglichkeit der Übernahme einer Bürgschaft durch das Land Tirol.</p>
Basisförderung	<p>Die Art der Förderung hängt von der Art der Finanzierung der Sanierung ab. Bei Finanzierung mittels Bankdarlehen wird derzeit als Basisförderung ein Annuitätenzuschuss in Höhe von 25 % der Anfangsbelastung des Darlehens für die Dauer von zehn bis zwölf Jahren gewährt. Bei einer Eigenmittelfinanzierung wird ein Einmalzuschuss in Höhe von 15 % der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt.</p>
Erhöhte Förderung für energie-sparende und umweltschonende Maßnahmen	<p>Analog zur Wohnbauförderung werden neben der Basisförderung auch erhöhte Förderungen für energiesparende und umweltschonende Maßnahmen gewährt. Diese Zusatzförderung basiert jedoch nicht auf dem Punktesystem, sondern erfolgt mittels zusätzlicher Prozentsätze. Dabei erhöhen sich die Prozentsätze für den Annuitätenzuschuss je nach Fördermaßnahme auf bis zu 35 % und beim Einmalzuschuss auf bis zu 25 %.</p>

Solaranlagen Weiters werden - wie im Neubaubereich - Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung und Heizung zusätzlich gefördert. Die Höhe der Förderung ist von der Kollektorfläche und dem Boilerinhalt abhängig und kann als einmaliger Zuschuss oder als Annuitätenzuschuss in Anspruch genommen werden. Die Förderung beträgt max. € 210 pro m² Kollektorfläche und je 50 Liter Boilerinhalt, insgesamt höchstens € 2.100. Der Förderhöchstbetrag erhöht sich auf € 4.200, sofern die Solaranlage zur Unterstützung der Raumheizung dient. Der max. gestützte Darlehensbetrag bei Annuitätenzuschüssen ist mit € 14.000 begrenzt. Zwischen 1.1.2006 und 30.6.2007 wurden Solaranlagen einkommensunabhängig gefördert.

Ökobonus Für umfassende, thermisch-energetische Sanierungen von Wohnobjekten gewährt das Land Tirol seit dem Jahr 2007 eine Zusatzförderung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses (Ökobonus). Voraussetzung für den Zuschuss ist die Einhaltung eines max. zulässigen HWB. Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Nutzfläche des Gebäudes und dem Grad der Verbesserung durch die Sanierung. Der Zuschuss beträgt derzeit zwischen € 2.000 und € 10.000.

Sanierungsoffensive Um die Wohnhaussanierungstätigkeit zu forcieren, wurden - gemäß Regierungsbeschluss vom 27.1.2009 - zwischen 1.4.2009 und 31.3.2011 die Fördersätze für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen um 5,0 % erhöht und die Ökobonusförderung verdoppelt. Diese erhöhten Fördersätze galten zudem unabhängig vom Einkommen des Förderungswerbers.

Folgende Tabelle zeigt das zugesicherte Fördervolumen bei der Wohnhaussanierung in den Jahren 2005 - 2010:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Annuitätenzuschüsse	1.313.411	1.449.884	1.514.572	1.260.102	1.824.462	2.044.266
Einmalzuschüsse	13.769.890	23.680.078	26.515.372	14.235.018	25.601.134	33.487.854
Summe	15.083.301	25.129.962	28.029.944	15.495.120	27.425.597	35.532.120
<i>hievon Ökobonus</i>	-	-	119.650	381.995	1.902.945	4.831.145
Bürgschaften	72.017	19.596	7.000	-	-	-

Tab. 12: Zugesichertes Fördervolumen und Bürgschaften für Wohnhaussanierungen in den Jahren 2005 - 2010 (Beträge in €)

Mit Beginn der befristeten Sanierungsoffensive im Jahr 2009 war das zugesicherte Fördervolumen stark angestiegen. Im Jahr 2010 erreichte das Fördervolumen mit 35,5 Mio. € einen Höchststand.

Ebenfalls einen Höchststand erreichte das Fördervolumen beim Zuschuss Ökobonus mit 4,8 Mio. €. Positive Auswirkungen hatte insbesondere die ebenfalls mit zwei Jahren befristete Verdoppelung dieses Zuschusses für umfassende, thermisch energetische Sanierungen. Bürgschaften wurden seit dem Jahr 2008 keine mehr übernommen.

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass durch die Sanierungsoffensive (erhöhte Fördersätze, Aufhebung der Einkommensgrenzen) Anreize geschaffen wurden, um klima- und wirtschaftspolitische Ziele in der Wohnbauförderung zu erreichen. Der Wegfall der Einkommensprüfung wirkte sich positiv auf die Investitionen des privaten Sektors aus. Außerdem reduzierte sich durch den Wegfall der arbeitsintensiven Einkommensprüfung der Arbeitsaufwand für die Abteilung Wohnbauförderung und die Servicestellen in den Bezirkshauptmannschaften.

Eine Evaluierung dieser Maßnahme war bis zum Prüfungszeitpunkt noch nicht erfolgt, die vermehrten Ansuchen und das erhöhte Fördervolumen ließen jedoch erkennen, dass diese Maßnahme sehr stark in Anspruch genommen wurde.

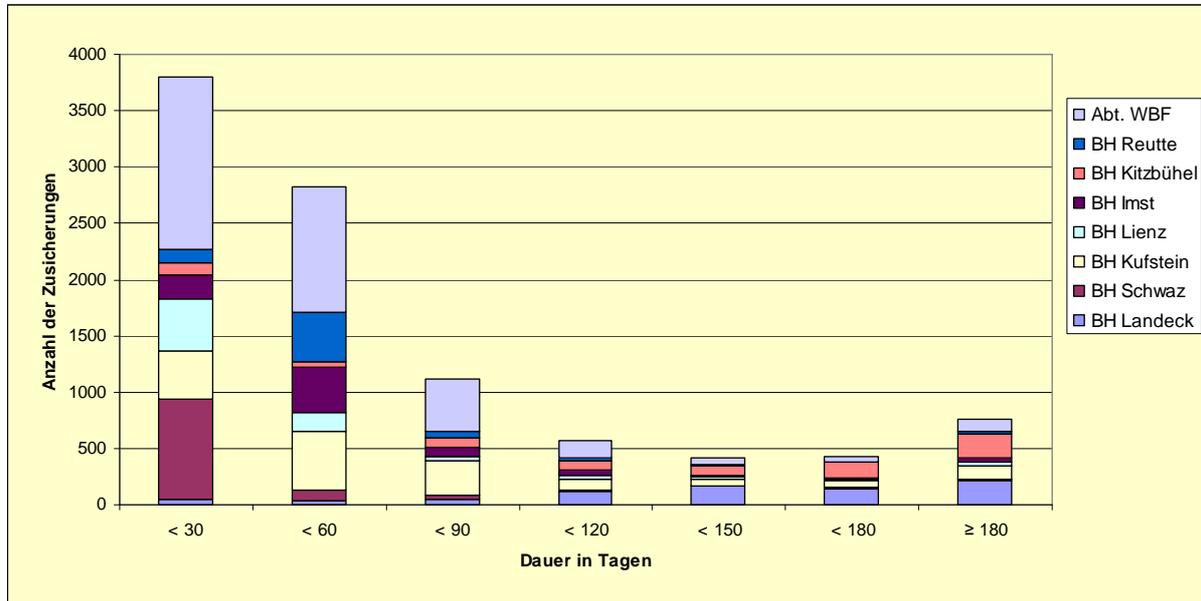
Seit dem Auslaufen der einkommensunabhängigen Sanierungsoffensive sind die Einkommen für die Bemessung der Sanierungsförderung wieder relevant. Da die Tiroler Landesregierung mit vorhin erwähntem Beschluss die Einkommensgrenzen für den Neubaubereich erhöht hat, wurden diese Grenzen im Sinne der Vereinheitlichung auch im Sanierungsbereich angepasst.

Förderungsabwicklung

Die Abwicklung der Förderungsansuchen erfolgt dezentral in den Bezirkshauptmannschaften oder in der Abteilung Wohnbauförderung. Die Ansuchen müssen spätestens 18 Monate nach erfolgter Sanierung eingebracht werden. Bei Ansuchen um Gewährung eines einmaligen Zuschusses sind die Endabrechnungen beizulegen, während Ansuchen um Gewährung von Annuitätenzuschüsse auch unter Vorlage von Angeboten eingebracht werden können. Die tatsächlichen Kosten sind durchwegs durch Vorlage von Rechnungen im Zuge der Endabrechnung nachzuweisen. Bei fristgerecht eingebrachten Ansuchen erfolgt eine fachliche und technische Prüfung. Im Falle einer positiven Erledigung wird eine schriftliche Zusicherung erteilt.

Erledigungsdauer

Folgendes Diagramm zeigt die Erledigungsdauer für Ansuchen um Gewährung von Wohnhaussanierungsförderungen für die Abteilung Wohnbauförderung und die Servicestellen in den Bezirken für das Jahr 2010:



Diagr. 4: Erledigungsdauer bei der Wohnhaussanierung im Jahr 2010

Bei der Sanierungsförderung erhielten 78,0 % der Förderungswerber eine Zusicherung innerhalb von 90 Tagen. In 7,7 % der Fälle lag die Erledigungszeit über 180 Tage. Die Prüfung der Erledigungszeiten zeigte erhebliche Unterschiede auf Ebene der Bezirkshauptmannschaften. Ein möglicher Grund hierfür kann in einer unterschiedlichen Erfassung der Förderfälle im EDV System FiT liegen.

Empfehlung gemäß Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfiehlt, die Gründe für die unterschiedlichen Erledigungszeiten in den Servicestellen zu ermitteln und bei der Erfassung von Förderungen im EDV-System für ein einheitliches Vorgehen Sorge zu tragen. Damit sollte das Ziel erreicht werden, die Erledigungszeiten bei der Wohnbauförderung tirolweit anzugleichen, um allen Bürgern eine rasche Erledigung ihrer Förderungsansuchen zu bieten.

Stellungnahme der Regierung

Die Empfehlung, die Gründe für die unterschiedlichen Erledigungszeiten in den Servicestellen zu ermitteln und bei der Erfassung von Förderungen im EDV-System für ein einheitliches Vorgehen Sorge zu tragen, damit die Erledigungszeiten bei der Wohnbauförderung tirolweit angeglichen werden, um allen Bürgern eine rasche Erledigung ihrer Förderungsansuchen zu bieten, wird anlässlich einer der nächsten Bezirkshauptleutekonferenz als Tagesordnungspunkt aufgenommen und zuvor intern geprüft.

4.3. Beihilfen

Zu den Beihilfen zählen die Wohnbeihilfen sowie die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen. Mit diesen Beihilfen unterstützt das Land Tirol Personen mit geringem Einkommen, um deren Wohnungsaufwand zu senken. Bei der Wohnbeihilfe werden Personen, welche in einer wohnbaugeförderten Wohnung leben, unterstützt, während es für Personen, die in nicht wohnbaugeförderten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Objekten in verdichteter Bauweise leben, die Möglichkeit der Gewährung einer Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe gibt.

4.3.1. Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

Die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen sind monatliche Zuschüsse des Landes Tirol zum Wohnungsaufwand von nicht wohnbaugeförderten Wohnraum. Unterstützt werden dabei einkommensschwache Haushalte, wenn die personen- und objektbezogenen Voraussetzungen erfüllt werden. In Bezug auf die Staatsangehörigkeit verweisen die Richtlinien auf das TWBF 1991, wonach EU-Staatsbürger im Rahmen der Arbeitnehmerfreizügigkeit und der Niederlassungsfreiheit sowie anerkannte Flüchtlinge und Asylanten den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind. Analog zur Wohnbeihilfe zählen auch andere natürliche Personen, die seit mindestens fünf Jahren in Tirol ihren Wohnsitz haben, zum Kreis der Förderungsempfänger.

Die Höhe der Beihilfe richtet sich nach dem Wohnungsaufwand, der förderbaren Nutzfläche, der Haushaltsgröße und dem Familieneinkommen. Als Wohnungsaufwand gilt in der Mietzinsbeihilfe der Hauptmietzins inkl. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und in der Annuitätenbeihilfe die auf die Wohnung entfallenden Annuitäten zur Finanzierung der Gesamtbaukosten.

Die Finanzierung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe wird zu 70 % vom Land Tirol übernommen, die restlichen 30 % werden von den teilnehmenden Gemeinden Tirols finanziert. Zum Prüfungszeitpunkt haben sich mit Ausnahme der Gemeinde Biberwier alle Gemeinden Tirols an der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenaktion beteiligt.

Die Förderungsvoraussetzungen für die Gewährung einer Mietzins- und Annuitätenbeihilfe sowie die Höhe der Beihilfe werden von jeder Gemeinde selbst bestimmt. Dabei gab es in den letzten Jahren immer wieder Bestrebungen, diese Beihilfe tirolweit zu harmonisieren. Zuletzt hatte der Tiroler Gemeindeverband am 12.5.2010 einer Harmonisierung der Förderbedingungen zugestimmt, wenn im Gegenzug die Fördersätze bei der Heimförderung erhöht werden. Für die Gewährung einer Miet-

zins- und Annuitätenbeihilfe wurde eine Wartezeit⁹ von längstens drei Jahren und eine Erhöhung der Fördersätze von € 3,- auf € 3,50 (Gemeinden Tirols) bzw. von € 4,- auf € 5,- (Stadt Innsbruck) pro m² Nutzfläche vereinbart. Die Tiroler Landesregierung hat diesbezüglich am 30.11.2010 die deutliche Verbesserung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenbestimmungen beschlossen.

Wohnungsaufwand Eine Auswertung der zum Prüfungszeitpunkt gültigen Fördersätze hat ergeben, dass der Wohnungsaufwand im Regelfall (in 257 Gemeinden) mit max. € 3,50 je m² förderbare Nutzfläche berücksichtigt wurde. 17 Gemeinden förderten den Wohnungsaufwand mit bis zu € 5,- und vier Gemeinden mit weniger als € 3,50 je m² förderbare Nutzfläche. Außerdem hatten 81 Gemeinden eine max. Beihilfenhöhe vorgesehen. Diese war zwischen € 50 und € 300 je Gemeinde festgesetzt.

Wartezeiten Unterschiedliche Regelungen hat der LRH auch bei den Wartezeiten festgestellt. Während z.B. die Stadt Innsbruck und 29 weitere Gemeinden auf die Einhaltung einer Wartezeit verzichten, betragen die Wartezeiten in anderen Gemeinden bis zu 15 Jahre. In 130 Gemeinden waren die Wartezeit länger als die im Jahr 2010 vereinbarten drei Jahre.

Empfehlung gemäß Art. 69 Abs. 4 TLO Der LRH empfiehlt die Harmonisierung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe weiter zu verfolgen, sodass tirolweit einheitliche Wartezeiten und Fördersätze gelten. Die entsprechenden Regelungen könnten auch auf gesetzlicher Basis im TWFG erfolgen.

Stellungnahme der Regierung *Die Einführung einheitlicher Mindeststandards für die Mietzinsbeihilfe unter dem Gesichtspunkt sozialer Treffsicherheit ist ein im Programm für Tirol 2008 bis 2013 festgeschriebenes Ziel der Koalitionspartner zum Thema Wohnen. Insofern wird diese Empfehlung bereits umgesetzt.*

Studentenregelung Studenten können ebenfalls um eine Mietzinsbeihilfe ansuchen, wobei seit 1.1.2011 max. € 2,50 je m² förderbare Nutzfläche als Wohnungsaufwand in der Beihilfenberechnung berücksichtigt werden.

⁹ Unter Wartezeit wird die Zeit von der behördlichen Anmeldung des Wohnsitzes bis zum Zeitpunkt der Antragstellung verstanden.

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Folgende Tabelle zeigt das zugesicherte monatliche Fördervolumen, die Gesamtanzahl der positiv erledigten Ansuchen und die durchschnittliche Höhe der monatlichen Mietzins- und Annuitätenbeihilfen in den Jahren 2005 - 2010:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Beihilfen (monatlich)	1.146.148	1.139.705	1.149.063	1.495.622	1.584.388	1.560.954
Anzahl der Ansuchen	8.848	8.841	9.007	9.995	11.279	10.879
Ø monatliche Beihilfe	129,5	128,9	127,6	149,6	140,5	143,5

Tab. 13: Zugesicherte Mietzins- und Annuitätenbeihilfen in den Jahren 2005 - 2010

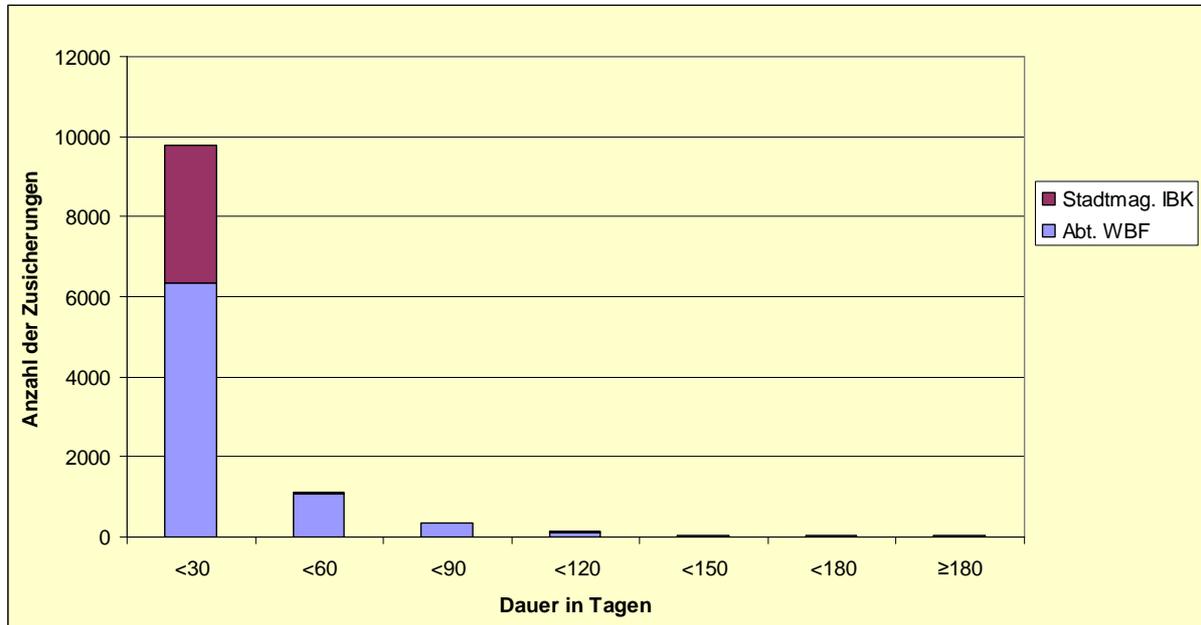
Im dargestellten Zeitraum haben sich die zugesicherten monatlichen Beihilfen um 36,2 % erhöht. Gründe hierfür waren ein starker Anstieg der positiv erledigten Ansuchen infolge eines erweiterten Bezieherkreises und veränderte Förderungsbedingungen. Mit Regierungsbeschluss vom 11.12.2007 wurden mit Wirksamkeit vom 1.1.2008 die Förderrichtlinien betreffend Einkommensberechnung, Zumutbarkeitstabelle und anrechenbaren Wohnungsaufwand verbessert, was zu einem Anstieg der durchschnittlichen Beihilfen geführt hat.

Der LRH stellte fest, dass 58 % der Beihilfen an Personen mit Wohnsitz in der Stadt Innsbruck ausbezahlt wurden. Die restlichen 42 % der Beihilfenbezieher verteilten sich auf die anderen 277 teilnehmenden Gemeinden. Der Anteil an Studenten, die Mietzinsbeihilfe in Anspruch nahmen, lag bei rd. 17 % aller Beihilfenbezieher.

Förderungsabwicklung

Ansuchen um Gewährung einer Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe sind beim zuständigen Gemeindeamt bzw. beim Stadtmagistrat Innsbruck einzubringen. Die Gemeinden haben die Ansuchen bezüglich der gemeindebezogenen Zugangsbestimmungen zu prüfen und diese gegebenenfalls an die Abteilung Wohnbauförderung zur Bearbeitung weiterzuleiten. Bei positiver Prüfung des Ansuchens erhält der Beihilfenwerber die Beihilfe für ein Jahr zugesichert.

Folgendes Diagramm zeigt die Erledigungsdauer für Ansuchen um Gewährung von Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe für die Abteilung Wohnbauförderung und das Stadtmagistrat Innsbruck¹⁰ im Jahr 2010:



Diagr. 5: Erledigungsdauer bei der Mietzins- und Annuitätenbeihilfen im Jahr 2010

Die Bearbeitung der Ansuchen wird sehr zügig vorgenommen. Rund 98 % der Ansuchen im Jahr 2010 wurden innerhalb von 90 Tagen bearbeitet, rd. 85 % aller Förderungswerber erhielten eine Förderungszusage innerhalb von 30 Tagen.

Die Rückführung von Teilaufgaben von der Stadt Innsbruck auf das Land Tirol ab Juni 2010 hatte allerdings Auswirkungen auf die Erledigungsdauer. Der LRH hat festgestellt, dass in den ersten acht Monaten des Jahres 2011 zwar nach wie vor der überwiegende Teil innerhalb von 90 Tagen bearbeitet wird, aber „nur“ mehr rd. 44 % der Förderungswerber eine Förderungszusage innerhalb von 30 Tagen erhielten.

Die Rückführung von Teilaufgaben bewirkte zweifellos einen deutlichen Mehraufwand in der Abteilung Wohnbauförderung. Angesichts des hohen Ausmaßes der betreffenden Beihilfenbezieher - wie erwähnt 58 % der Beihilfenbezieher mit Wohnsitz Innsbruck - hat sich das Arbeitsvolumen in etwa verdoppelt. Diesem Mehraufwand steht eine Erhöhung der Personalressourcen um eine Planstelle gegenüber.

¹⁰ Das Stadtmagistrat Innsbruck hat bis zum 1.7.2010 die Ansuchen auf Gewährung von Mietzins- und Annuitätenbeihilfen selbstständig abgewickelt.

Der LRH erkennt darin ein deutliches Missverhältnis von Mehraufwand zu Personalerhöhung, welches nur durch längere Erledigungszeiten oder ungenauere Kontrollen der Ansuchen kompensierbar erscheint.

Anregung Der LRH regt an, für die Abwicklung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfeansuchen die notwendigen Personalressourcen zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme der Regierung *Hinsichtlich der Anregung des Landesrechnungshofes, für die Abwicklung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfeansuchen die notwendigen Personalressourcen zur Verfügung zu stellen, wird seitens der Landesregierung darauf hingewiesen, dass mit Wirksamkeit vom 17. Oktober 2011 ein zusätzlicher Dienstnehmer der Abteilung Wohnbauförderung - diese Planstelle ist der allgemeinen Verwaltung zugeordnet - zur Verfügung gestellt wurde.*

4.3.2. Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfe Die Wohnbeihilfe dient zur Verringerung der Wohnungsaufwandsbelastung und wird bedürftigen Eigentümern und Mietern von wohnbauförderten Objekten gewährt. Die Höhe der Wohnbeihilfe entspricht der Differenz zwischen errechnetem und zumutbarem Wohnungsaufwand. Der errechnete Wohnungsaufwand ergibt sich vor allem aus Zinsen und Tilgung der zur Finanzierung des geförderten Vorhabens aufgenommenen Darlehen und der Erhaltungskosten, während die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung abhängig von Familieneinkommen und Familiengröße ermittelt wird.

Bei vermindert erwerbsfähigen Personen, Haushalten mit behinderten Kindern und für Familien gilt zusätzlich eine geringere zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung. Förderungswerber, welche an Stelle des Förderungsdarlehens einen Wohnbauscheck erhielten, haben keinen Anspruch auf eine Wohnbeihilfe.

Folgende Tabelle zeigt das zugesicherte monatliche Fördervolumen, die Gesamtanzahl der positiv erledigten Ansuchen und die durchschnittliche Höhe der monatlichen Wohnbeihilfen in den Jahren 2005 - 2010:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Beihilfen (monatlich)	767.699	736.285	826.069	1.120.614	981.411	780.253
Ansuchen	5.424	5.186	5.232	6.174	6.064	5.174
Ø monatliche Beihilfe	141,5	142,0	157,9	181,5	161,8	150,8

Tab. 14: Zugesicherte Wohnbeihilfen in den Jahren 2005 - 2010 (Beträge in €)

Im Jahr 2008 war die Anzahl der Ansuchen, die zugesicherten Wohnbeihilfen und die durchschnittliche Höhe der Wohnbeihilfe am höchsten. Der Grund hierfür lag insbesondere an den mit 1.1.2008 wirksamen Verbesserungen der Zumutbarkeitstabellen, wodurch mehr Förderungsnehmer in den Genuss einer Beihilfe kamen.

Bis zum Jahr 2010 sank das monatlich zugesicherte Wohnbeihilfenvolumen von 1,1 Mio. € um 30,4 % auf 0,8 Mio. €. Gründe hierfür waren einerseits ein Rückgang der positiv erledigten Ansuchen um 16,2 % und andererseits ein Rückgang der durchschnittlichen Beihilfenhöhe um 16,9 %.

Entwicklung des
Marktzinsniveaus

Die geringere Höhe der Wohnbeihilfe ließ sich im Wesentlichen mit der Entwicklung des Marktzinsniveaus erklären, da die Wohnbeihilfe erheblich von den Zinsen des zur Finanzierung des geförderten Bauvorhabens aufgenommenen Darlehens abhängt. So waren die Marktzinsen im Jahr 2010 deutlich geringer als im Jahr 2008. Dem Berechnungsmodell der Wohnbeihilfe liegt die Annahme zugrunde, dass die geringeren Finanzierungskosten einen positiven Effekt auf die Mieten und somit auch auf die Wohnbeihilfe haben.

Entschließung des
Tiroler Landtages
vom 18.11.2009

Um eine Reduktion der Mietzinsvorschriften zu erreichen, gab es - aufgrund einer Entschließung des Tiroler Landtages vom 18.11.2009 - Besprechungen zwischen dem politischen Referenten sowie Vertretern der Abteilung Wohnbauförderung und von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Dabei wurde vereinbart, dass die gemeinnützigen Bauträger zu Beginn des Jahres 2010 eine Neukalkulation der Mieten vornehmen und die Zinsvorteile an die Mieter weitergeben werden. Im Gegenzug sicherte der Wohnbaureferent die Erhöhung des Tilgungsanteils bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes in der Wohnbeihilfe von 1,5 % auf 2,25 % zu. Der letztgenannten Maßnahme hat die Tiroler Landesregierung am 2.3.2010 rückwirkend mit 1.1.2010 zugestimmt.

Eine stichprobenweise Prüfung von Wohnbeihilfeansuchen durch den LRH hat ergeben, dass die Wohnbauträger nicht in allen Fällen die Zinsvorteile an die Mieter weitergaben und die Mietreduktionen nur zum Teil die Verminderung der Wohnbeihilfe ausglich. Ein Grund hierfür könnte sein, dass die Wohnbauträger versuchten, die Mietvorschriften konstant zu halten, um - gegebenenfalls bei steigendem Zinsniveau - die Finanzierungskosten ebenfalls nicht in voller Höhe an die Mieter weitergeben zu müssen. In einem stark sinkendem Zinsumfeld, wie im Jahr 2009, zeigten die Stichproben eine Reduktion der der Wohnbeihilfe zugrunde gelegten Wohnbelastung um bis zu 45 %, während sich in diesen Fällen die tatsächlichen Mietvorschriften max. um 13 % reduzierten.

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Eigenmittel- verzinsung	Auswirkungen auf die Höhe der Mieten hatte auch die zwischen dem Land Tirol und den Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen getroffene Vereinbarung über eine freiwillige Beschränkung bei der Verrechnung der Eigenmittelzinsen im Sinne des § 14 WGG. Die Bauvereinigungen hatten bisher grundsätzlich den höchstmöglichen Zinssatz von 3,5 % p.a. verrechnet, sich letztlich aber bereit erklärt, bei wohnbaugeförderten Bauvorhaben den Zinssatz für Eigenmittel auf 2 % p.a. zu reduzieren. Diese Vereinbarung wurde auf die Dauer von zwei Jahren geschlossen und schließlich um ein weiteres Jahr bis 31.7.2012 verlängert. ¹¹
Feststellung	<p>Der LRH stellte fest, dass die Höhe der Wohnbeihilfe nicht vom tatsächlichen Mietaufwand der Antragsteller, sondern erheblich vom vorherrschendem Zinsniveau abhängt. Werden die Zinsvorteile nicht oder nur zum Teil an die Mieter weitergegeben, so hat dies - wie viele Beispiele des Jahres 2010 belegen - durchaus negative Auswirkungen für die Beihilfenbezieher, da die Beihilfe sehr wohl auf jede Zinssatzänderung reagiert. Gleichbleibenden Mieten standen somit geringere Beihilfen gegenüber.</p> <p>Bei Aufrechterhaltung des derzeit komplexen Systems der Beihilfenberechnung, dem im Wesentlichen die Weitergabe jeder Zinssatzänderung an die Mieter zugrunde liegt, müsste das Land Tirol stets auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen entsprechend einwirken. Andererseits kann wohl nur durch eine Anpassung der Zumutbarkeitstabellen eine Erhöhung der Wohnbeihilfen und somit eine Reduktion der Wohnaufwandsbelastung erreicht werden.</p>
Förderungs- abwicklung	Ansuchen auf Gewährung von Wohnbeihilfen sind mit Nachweisen über das Familieneinkommen sowie Erklärungen über die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und das Ausmaß der Nutzfläche der Wohnung einzubringen. Die Bearbeitung der Ansuchen erfolgt bei jener Stelle, in der das Ansuchen um die zugrundeliegende Wohnbauförderung eingebracht wurde. Da der Großteil der Ansuchen objektgeförderten Wohnraum betrifft, werden die meisten Beihilfeansuchen auch in der Abteilung Wohnbauförderung bearbeitet. Bei positiver Prüfung der Ansuchen wird die Wohnbeihilfe jeweils für ein Jahr gewährt. Die Auszahlungen beginnen in der Regel mit dem folgenden Monatsersten.
Feststellung	Der LRH stellte fest, dass es in jenen Fällen, bei denen keine Informationen über das Einkommen der Beihilfenwerber vorlagen, gängige Praxis war, die Mindestsicherung als Basis für die Beihilfenberechnung zu berücksichtigen. Diese Vorgangsweise entspricht jener für die Berechnung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe, wonach zur Ermittlung

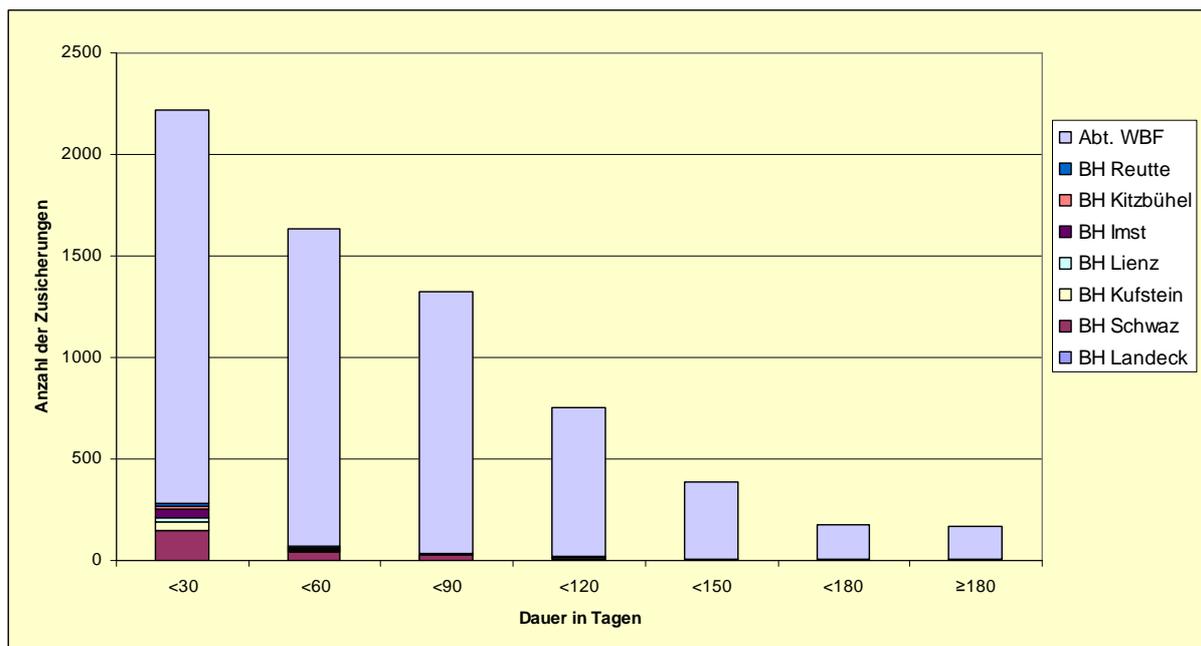
¹¹ Siehe auch Bericht des Rechnungshofs vom 31.8.2011 über die Anwendung der Entgelttrichtlinienverordnung durch gemeinnützige Bauvereinigungen, GZ. 001507/206-181/11.

der regelmäßigen bzw. realistisch erscheinenden Einkommensverhältnisse auch die jeweils geltenden Mindestsätze gemäß § 5 Abs. 2 Tiroler Mindestsicherungsgesetz zugrunde gelegt werden können.

Anregung Der LRH regt an, die Wohnbeihilfenrichtlinie insofern zu ergänzen, dass in der Einkommensberechnung zumindest der Mindestsatz gemäß § 5 Abs. 2 Tiroler Mindestsicherungsgesetz berücksichtigt wird.

Stellungnahme der Regierung *Die Anregung, die Wohnbeihilfenrichtlinie insofern zu ergänzen, dass in der Einkommensberechnung wenigstens der Mindestsatz nach § 5 Abs. 2 des Tiroler Mindestsicherungsgesetzes (TMSG) berücksichtigt wird, ist in den Änderungsvorschlägen bereits berücksichtigt, die voraussichtlich zum 1. Juli 2012 wirksam werden sollen.*

Folgendes Diagramm zeigt die Erledigungsdauer für Ansuchen um Wohnbeihilfe für die Abteilung Wohnbauförderung und die Servicestellen in den Bezirken im Jahr 2010:



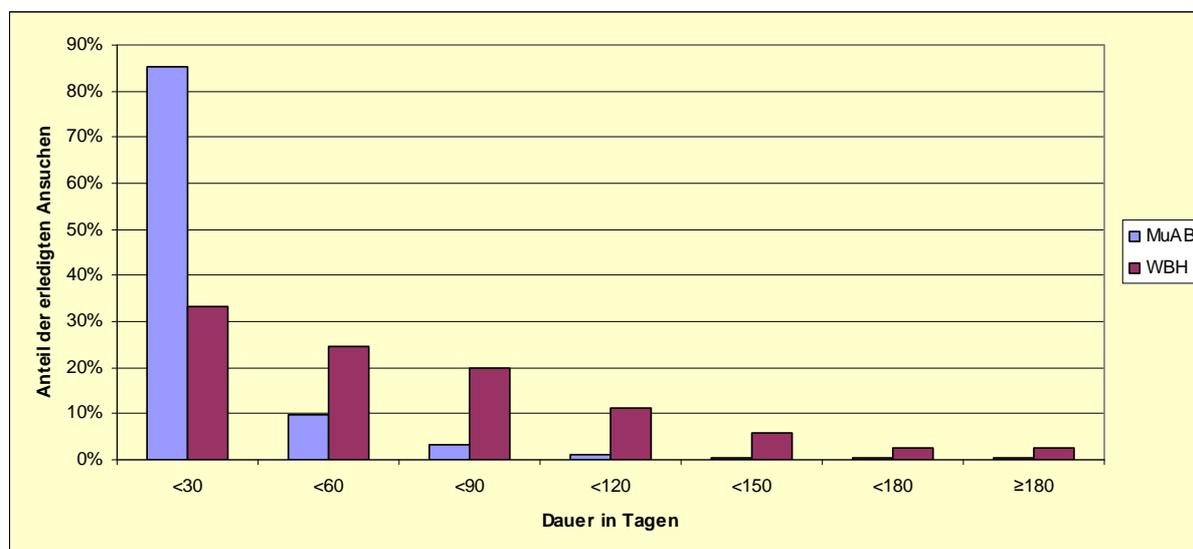
Diagr. 6: Erledigungsdauer bei den Wohnbeihilfen im Jahr 2010

Rund 94 % der Ansuchen um Wohnbeihilfen wurden in der Abteilung Wohnbauförderung abgewickelt. Im Jahr 2010 wurden 76,8 % aller Ansuchen innerhalb von 90 Tagen bearbeitet. Die Bearbeitung von rd. einem Viertel der Ansuchen beanspruchte mehr als 90 Tage. Gründe hierfür waren unvollständig eingebrachte Ansuchen sowie eine aufwändige Prüfung von Einkommen, Wohnsituation und Wohnungsaufwand aus dem bereits vorhandenen Förderungsakt.

Leistungsumfang und Abwicklung der Förderungen

Vergleich der Beihilfen

Nachfolgende Darstellung zeigt einen Vergleich der Erledigungsdauer zwischen Wohnbeihilfe sowie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe:



Diagr. 7: Vergleich der Erledigungsdauer zwischen der Wohnbeihilfen und Mietzins- und Annuitätenbeihilfe im Jahr 2010

Die Grafik zeigt sehr deutlich die unterschiedlichen Bearbeitungszeiten im Jahr 2010. Während die Ansuchen um Mietzins- und Annuitätenbeihilfe durchschnittlich in 18 Tagen zugesichert wurden, war die durchschnittliche Bearbeitungszeit von Wohnbeihilfeansuchen mit 60 Tagen mehr als dreimal so lang.

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass die Wohnbeihilfe sowie die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe dasselbe sozialpolitische Ziel, nämlich einkommensschwache Personen und Familien beim Wohnungsaufwand zu unterstützen, haben. In der Abwicklung und Wirkung der Förderungen zeigten sich bei der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe jedoch folgende Vorteile gegenüber der Wohnbeihilfe:

- einfachere und schnellere Bearbeitung der Ansuchen, da es nicht notwendig ist, den zu Grunde liegenden Wohnbauförderungsakt auszuheben,
- wesentlich einfachere Berechnung, höhere Transparenz und stetige Beihilfenhöhe, da die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe nicht vom Marktzinssatz, sondern vom Hauptmietzins abhängig ist und
- Deckelung der Kosten, da nur ein Maximalbetrag an Beihilfen je förderbare Nutzfläche ausbezahlt wird.

Empfehlung gemäß
Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfiehlt, die Förderungsvoraussetzungen und die Beihilfenberechnung der Wohnbeihilfe an die entsprechenden Regelungen der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe weitgehend anzupassen.

Stellungnahme
der Regierung

Die vom Landesrechnungshof empfohlene Vorgangsweise, die Förderungsvoraussetzungen und die Beihilfenberechnung der Wohnbeihilfe an die entsprechenden Regelungen der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe weitgehend anzupassen, wird zum Anlass genommen, eine Analyse der Stärken und Schwächen der bestehenden Regelung durchzuführen.

5. Gebarung

Alle Geschäftsfälle im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung des Landes hält die Hypo Tirol Bank AG in einer gesonderten geführten Buchhaltung fest. Daraus wird - entsprechend der Vereinbarung - der jährliche Bilanzbericht erstellt, der im Wesentlichen die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie entsprechende Erläuterungen zu einzelnen Positionen umfasst. Dieser Bericht dient dem Land Tirol als Grundlage für die Übernahme der Abschlussdaten in den Landeshaushalt. Wegen der unterschiedlichen Verrechnungssysteme und der unterschiedlichen Kontengliederung werden diese Daten von der Hypo Tirol Bank AG zusätzlich nach kamerale Gesichtspunkten aufbereitet.

Die Darstellungen der Wohnbauförderung im Landeshaushalt erfolgen in der Haushaltsrechnung (größtenteils im Abschnitt 48 „Wohnbauförderung“), in der Vermögensrechnung (Geldkonten, Darlehensforderungen, Rücklagen), in einem Nachweis als Sondervermögen des Landes (Erfolgsrechnung, Vermögensnachweis) sowie in einem Nachweis des Standes an Haftungen (Bürgschaften).

Der LRH hat sich überzeugt, dass im Prüfungszeitraum die Übernahme der Abschlussdaten in den Landeshaushalt ordnungsgemäß und richtig erfolgte.

Im nachfolgenden Abschnitt wird diese über die Hypo Tirol Bank AG geführte Gebarung als Wohnbauförderung im engeren Sinn bezeichnet. Darüber hinaus verfügt die Abteilung Wohnbauförderung über weitere Finanzpositionen.

5.1. Haushaltsrechnung

In der Haushaltsrechnung des Landes Tirol ist die Gebarung der Wohnbauförderung teils im Abschnitt 46, überwiegend aber im Abschnitt 48 dargestellt. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ausgaben und Einnahmen der einzelnen Unterabschnitte für die Jahre 2005 - 2010:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ausgaben						
469/Mietzins- und Annuitätenbeihilfen	12.712.462	12.966.792	13.034.190	15.246.615	17.455.359	18.067.506
480/Allgemeine Wohnbauförderung	2.905.373	3.030.112	2.482.393	1.984.246	2.073.117	2.101.858
482/Wohnbauförderung	185.635.465	185.621.506	189.256.791	217.767.601	199.669.231	198.544.877
483/Förderung der Wohnhaussanierung	29.137.666	38.615.734	39.869.389	27.189.744	38.557.306	46.735.404
485/Bundes-Sonderwohnbaugesetze	2.804.007	2.614.878	2.577.398	2.466.745	2.316.657	2.170.545
486/Förderung von Maßnahmen nach §15 TWFG 1991	20.825.452	20.106.350	22.677.492	21.453.660	18.475.834	11.404.418
489/Sonstige Maßnahmen	208.780	163.520	260.000	317.900	196.555	186.836
Summe	254.229.205	263.118.892	270.157.653	286.426.510	278.744.060	279.211.445
Einnahmen						
469/MuAB, Gemeindebeiträge (30 %)	3.813.669	3.890.915	3.910.245	4.574.175	5.237.222	5.418.878
482/Wohnbauförderung	227.872.360	237.879.443	245.692.119	260.800.544	135.515.955	157.185.303
483/Förderung der Wohnhaussanierung	4.819.506	4.214.147	4.314.404	4.220.461	5.263.655	5.287.078
485/Bundes-Sonderwohnbaugesetze	1.481.869	1.877.688	1.650.513	1.502.605	1.573.533	1.757.337
486/Förderung von Maßnahmen nach § 15 TWFG 1991	2.900.000	2.250.000	1.770.000	1.390.000	980.000	765.000
489/Sonstige Maßnahmen	226.130	223.903	242.412	266.563	235.612	246.609
Summe	241.113.534	250.336.096	257.579.693	272.754.347	148.805.977	170.660.206

Tab 15: Ausgaben und Einnahmen im Landeshaushalt (Beträge in €)

Anweisungsbefugnis Der LRH weist darauf hin, dass die Abteilung Wohnbauförderung zwar für den Großteil, nicht jedoch für alle Finanzpositionen der dargestellten Unterabschnitte anweisungsbefugt ist. Die Anweisungsbefugnis der Finanzpositionen des Unterabschnitts 480 sowie die Rücklagenabwicklung ist der Abteilung Finanzen vorbehalten.

Regiekostenbeitrag	Nachdem im Unterabschnitt 480 für die mit jeweils € 100 budgetierte Finanzposition „Landesbeitrag Wohnbauförderung § 3 TWFG 1991“ im Beobachtungszeitraum keine Mittel verbucht wurden, beziehen sich die dargestellten Ausgaben ausschließlich auf den zwischen dem Land Tirol und der Hypo Tirol Bank AG vereinbarten Regiekostenbeitrag (siehe Pkt. 2.2.).
Rücklagen	In den beiden letzten Jahren hat die Abteilung Finanzen nicht verbrauchte Budgetmittel in Höhe von 6,6 Mio. € (2009) und 1,4 Mio. € (2010) mittels einer Rücklage in das nächste Jahr übertragen. Dementsprechend sind die „Ausgaben“ dieser Jahre höher verrechnet als tatsächlich geleistet. Beide Rücklagen wurden im jeweils darauffolgenden Jahr wieder aufgelöst.
Bundes-Sonder-Wohnbaugesetze 1982 und 1983	<p>Das Land Tirol hat sich an den beiden Bundes-Sonderwohnbauprogrammen 1982 und 1983, womit im Jahr 1982 insgesamt acht Wohngebäude mit 368 Mietwohnungen und im Jahr 1983 insgesamt elf Wohngebäude mit 681 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet wurden, beteiligt. Die Förderung bestand in der Gewährung von Zinsen- und Annuitätenzuschüssen, wobei sich der Bund und das Land Tirol die Kosten teilten. Mit einzelnen Gemeinden wurde vertraglich vereinbart, dass sie Beiträge zum Landeszuschuss leisten.</p> <p>Die finanzielle Abwicklung dieser Programme erfolgt im Landeshaushalt über den Unterabschnitt 485. Die Förderungsabwicklung ist laut Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters sehr zeitaufwendig. Es bedarf umfangreicher Berechnungen, um den jährliche Förderbedarf des Bundes und des Landes Tirol bzw. der Gemeinden festzusetzen. Die Förderungsabwicklung wird in regelmäßigen Abständen vom Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend überprüft.</p>
Rückerstattung Landeszuschüsse	Bei einzelnen Objekten war zum Prüfungszeitpunkt das Ende der Zuschusszahlungen bereits erreicht, die letzten Zuschusszahlungen werden im Jahr 2014 zu leisten sein. Die Beteiligung des Landes Tirol am Förderprogramm erfolgte u.a. unter der Bedingung, dass sich der Förderwerber (Bauträger) zur vollen Rückerstattung der vom Land Tirol geleisteten Zuschüsse verpflichtete, wenn das der Zusicherung zugrunde gelegte und zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen ausgelaufen ist. Im Jahr 2010 hatten die Bauträger insgesamt € 579.541 rückerstattet.

Wohnbauforschung und Marketing

Im Unterabschnitt 486 ist auch die Finanzposition „Wohnbauforschung und Marketing“¹² enthalten. Hiefür hat der Tiroler Landtag stets entsprechende Mittel budgetiert, die jedoch nur zum geringen Teil verwendet wurden. Im Berichtszeitraum wurden unter diesem Titel folgende Ausgaben getätigt:

- 2005 € 6.716,
- 2007 € 27.150,
- 2009 € 14.162 und
- 2010 € 195.918.

Die deutliche Ausgabensteigerung des Jahres 2010 ist vor allem auf die Änderung des Verwendungszwecks dieser Finanzposition zurückzuführen. Waren bis zum Jahr 2009 die bereitgestellten Mittel ausschließlich für die Wohnbauforschung vorgesehen, so können ab dem Jahr 2010 diese Mittel auch für das Marketing verwendet werden (siehe Pkt. 7).

Mietzins- und Annuitätenbeihilfen

Die Gewährung von Mietzins- und Annuitätenbeihilfen sowie die diesbezüglichen Beiträge der Gemeinden werden im Landeshaushalt im Abschnitt 46 „Familienpolitische Maßnahmen“ verrechnet.

Wie bereits erwähnt haben sich durch die Beteiligung weiterer Gemeinden und durch verbesserte Rahmenbedingungen (Einkommensberechnung, Zumutbarkeitstabelle und Ermittlung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes) die Ausgaben für die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen kontinuierlich erhöht. Dementsprechend entwickelte sich auch der 70 %-ige Anteil des Landes Tirol von 8,9 Mio. € (2005) auf 12,6 Mio. € (2010).

Die deutlichen Ausgabensteigerungen der Jahre 2008 und 2009 sind insbesondere auf die mit 1.1.2008 wirksamen Änderungen der Beihilfenrichtlinie, mit der auch eine weitere Harmonisierung mit der Wohnbeihilfe erfolgte, zurückzuführen.

Eine weitere, mit 1.1.2011 wirksame Änderung der Richtlinie (Erhöhung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes) wird entsprechende finanzielle Auswirkungen im laufenden Jahr haben. Der Regierungsbeschluss vom 31.11.2010 sieht diesbezüglich Mehrausgaben von 3,1 Mio. € vor.

¹² Bis zum Jahr 2009 lautete die Bezeichnung dieser Finanzposition „Wohnbauforschung“ und seit dem Jahr 2010 „Wohnbauforschung und Marketing“.

Wohnbauförderung im engeren Sinn Der Großteil der Budgetmittel wird für die Wohnbauförderung im engeren Sinn verwendet. Diese ausschließlich über die Hypo Tirol Bank AG verrechneten Ausgaben und Einnahmen der Unterabschnitte 482, 483 und 486 (ohne Wohnbauforschung und Rücklagen¹³) haben sich seit dem Jahr 2005 - zusammengefasst - wie folgt entwickelt:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ausgaben						
Wohnbauförderung	185.635.465	185.621.506	189.256.791	217.767.601	193.140.632	197.264.877
Wohnhaussanierung	29.137.666	38.615.734	39.869.389	27.189.744	38.557.306	46.735.404
Wohnbau (§ 15)	20.818.736	20.106.350	22.650.342	21.453.660	18.361.672	11.108.500
Summe	235.591.866	244.343.590	251.776.523	266.411.004	250.059.610	255.108.781
Einnahmen						
Wohnbauförderung	227.872.360	237.879.443	245.692.119	260.800.544	135.515.955	150.656.703
Wohnhaussanierung	4.819.506	4.214.147	4.314.404	4.220.461	5.263.655	5.287.078
Wohnbau (§ 15)	2.900.000	2.250.000	1.770.000	1.390.000	980.000	665.000
Summe	235.591.866	244.343.590	251.776.523	266.411.004	141.759.610	156.608.781

Tab 16: Wohnbauförderung im engeren Sinn 2005 - 2010 (Beträge in €)

Die gesamten Förderungsausgaben haben sich im Beobachtungszeitraum von 235,6 Mio. € kontinuierlich auf 266,4 Mio. € erhöht und im Jahr 2010 wiederum auf 255,1 Mio. € verringert.

Der deutliche Einnahmenrückgang in den Jahren 2009 und 2010 ist hingegen auf eine finanzrechtliche und letztlich auch buchungstechnische Änderung zurückzuführen.

Zweckzuschuss des Bundes Das im BGBl. I Nr. 103/2007 verlautbarte Finanzausgleichsgesetz 2008 bewirkte zwar keine grundlegende Reform des bestehenden Finanzausgleichsystems, jedoch die Umwandlung der meisten Finanzausweisungen und Zweckzuschüsse des Bundes an die Länder und Gemeinden in Ertragsanteile ohne Zweckwidmung. Dies betraf auch den bis dahin im Zweckzuschussgesetz 2001 (BGBl. Nr. 691/1988) geregelten Investitionsbeitrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur.

Verrechnung im Landeshaushalt Diesen Zweckzuschuss hat der Bund bis zum Jahr 2008 in vierteljährlichen Zuweisungen dem Land Tirol überwiesen. Die diesbezüglichen Einnahmen wurden im Landeshaushalt im Abschnitt 48 verrechnet. Die Einnahmen aus den Ertragsanteilen sind hingegen im Abschnitt 92 dargestellt.

¹³ gemeint sind jene Rücklagen, die von der Abteilung Finanzen aus budgettechnischen Gründen für nicht verbrauchte Budgetmittel gebildet wurden.

Budgettechnische Änderungen	<p>Seit der Umwandlung der Zweckzuschüsse in Ertragsanteile fällt es in die Kompetenz der Länder, die Höhe der Wohnbauförderungsmittel im Rahmen ihrer Verantwortung für den Gesamthaushalt festzulegen. Es bleibt den Ländern überlassen, wie viel Mittel sie für die Wohnbauförderung verwenden. Während sich die Ausgaben bis zum Jahr 2008 an der Höhe der Einnahmen (Bundeszuschüsse und Rückflüsse) orientierten, werden seither die Ausgaben im Wesentlichen im Budget vorgegeben. Es besteht somit eine stärkere Bindung der Wohnbauförderung an das Landesbudget.</p> <p>Der LRH weist darauf hin, dass die entfallene Zweckwidmung politisch diskutiert wird und insbesondere von der Wohnbaubranche immer wieder Forderungen nach Wiedereinführung der Zweckwidmung erhoben werden.</p>
Budget 2011	<p>Das Budget für das Jahr 2011 sah im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion der Wohnbauförderungsausgaben vor. Der Tiroler Landtag hat für Maßnahmen der Wohnbauförderung (im engeren Sinn) insgesamt 239,2 Mio. € bereitgestellt.</p>
Budgetpfad 2010 - 2014	<p>Die Wohnbauförderung ist auch vom Budgetpfad 2010 - 2014, den die Tiroler Landesregierung am 15.6.2010 beschlossen hat, betroffen. Demnach werden die Ausgaben des Abschnitts 48 „Wohnbauförderung“ bis zum Jahr 2014 „gedeckelt“, wobei aus dem Beschluss allerdings nicht eindeutig hervorgeht, auf welchem Basisjahr diese Deckelung erfolgt. Analog zu anderen Maßnahmen dürfte aber wohl das Niveau des Jahres 2011 gemeint sein.</p>
Landesbeitrag	<p>Aufgrund des Wegfalls der Zweckzuschüsse des Bundes und der finanzrechtlichen Änderung sind seit dem Jahr 2009 die Gesamtausgaben und Gesamteinnahmen des Abschnitts 48 nicht mehr ausgeglichen dargestellt. Die in Tabelle 15 ausgewiesene Differenz entspricht jenem Beitrag, den das Land Tirol zur Finanzierung der notwendigen Förderungsmaßnahmen bereitzustellen hat. Das Land Tirol hat demnach im Jahr 2009 108,3 Mio. € und im Jahr 2010 98,5 Mio. € für die Wohnbauförderung aufgewendet.</p>

5.1.1. Ausgaben der Wohnbauförderung im engeren Sinn im Detail

Eine Gliederung der Wohnbauförderungsausgaben nach Art der Förderung zeigt nachfolgende Darstellung:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Darlehenszählungen	164.227.242	165.013.736	152.349.523	177.469.488	159.878.057	149.994.365
Annuitätenzuschüsse	28.808.247	29.041.810	30.536.114	32.390.470	34.827.961	36.313.444
Zuschüsse	29.405.095	36.929.385	39.409.560	25.970.598	38.003.146	49.378.889
Beihilfen	8.935.849	8.317.302	9.295.893	11.945.275	12.520.577	9.958.582
Förderungs- abschreibungen	189.310	360.527	417.778	241.035	145.338	1.505.981
Rücklagenzuführung	468.829	1.123.574	2.016.607	2.501.591	494.885	3.360.434
Übrige Ausgaben	3.557.295	3.557.256	17.751.048	15.892.547	4.189.646	4.597.085
Summe	235.591.866	244.343.590	251.776.523	266.411.004	250.059.610	255.108.781

Tab. 17: Ausgaben der Wohnbauförderung im Detail 2005 - 2010 (Beträge in €)

Die Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung im engeren Sinn haben sich bis zum Jahr 2008 kontinuierlich erhöht. In den Jahren 2009 und 2010 war in etwa das Niveau des Jahres 2007 erreicht.

Darlehen-
zählungen

Im Beobachtungszeitraum wurden durchschnittlich rd. zwei Drittel aller Ausgaben der Wohnbauförderung für Darlehenszählungen verwendet. Der deutliche Anstieg im Jahr 2008 ist großteils auf eine Erhöhung der Fördersätze für die verdichtete Bauweise zurückzuführen, während in den beiden letzten Jahren der Rückgang bei den Darlehenszählungen teilweise mit einer Reduktion der Darlehen für die Erwerbs- und Fertigstellungsförderung um rd. ein Drittel begründbar ist.

Darlehen werden nur in der Wohnbauförderung und für Maßnahmen nach § 15 TWFG 1991 (Wohnbau), seit vielen Jahren aber nicht mehr für Sanierungsmaßnahmen vergeben. Die letzte Bewilligung eines Sanierungsdarlehens wurde am 31.5.1993 erteilt.

Darlehens-
empfänger

Im Beobachtungszeitraum flossen 43,8 % aller Darlehensmittel an natürliche Personen, 38,2 % an gemeinnützige und 13,7 % an private Wohnbauträger. Die Darlehenszählungen an Gemeinden (3,9 %) und für Dienstnehmerwohnungen (0,4 %) nahmen in diesem Zusammenhang nur eine untergeordnete Rolle ein.

In der Detailbetrachtung waren jedoch zwischen dem Jahr 2005 und 2010 deutliche Unterschiede bei den Darlehensempfängern festzustellen. Erhielten die gemeinnützigen Wohnbauträger im Jahr 2005 mit 56,0 Mio. € 34,1 % aller Darlehensmittel, so erhöhte sich deren Anteil bis zum Jahr 2010 auf 73,1 Mio. € oder 48,8 %. Bei den natürlichen

Personen war die Entwicklung konträr. Den im Jahr 2005 zugezählten Darlehen in Höhe von 75,7 Mio. €, d.s. 46,1 %, standen im Jahr 2010 zugezählte Darlehen in Höhe von 58,3 Mio. €, d.s. 38,8 %, gegenüber. Auch die Darlehenszuzählungen an die sonstigen Wohnbauträger haben sich im gleichen Zeitraum von 24,7 Mio. € (= 15,0 %) auf 11,0 Mio. € (= 7,3 %) reduziert. Diese Entwicklung war im Wesentlichen auf die vorhin genannten Gründe (z.B. höhere Fördersätze für die verdichtete Bauweise, Reduktion der Scheckförderung) zurückzuführen.

Annuitätenzuschüsse Bei den Annuitätenzuschüssen war im Beobachtungszeitraum eine kontinuierlich steigende Entwicklung festzustellen. Diese Zuschüsse bezogen sich überwiegend auf Darlehen von objektgeförderten Gebäuden (durchschnittlich 51,8 %) und Sanierungsdarlehen (durchschnittlich 42,0 %).

In der Detailbetrachtung war festzustellen, dass die Annuitätenzuschüsse für Darlehen von objektgeförderten Gebäuden von 11,2 Mio. € (2005) deutlich auf 20,2 Mio. € (2010) anstiegen. Maßgebend für diese Entwicklung waren insbesondere die mit 1.1.2008 wirksamen Maßnahmen (Erhöhung des Annuitätenzuschusses für Wohnungen, Verlängerung der Laufzeit bei Eigentumswohnungen). Die Annuitätenzuschüsse für Sanierungsdarlehen haben sich hingegen im gleichen Zeitraum geringfügig von 14,2 Mio. € auf 13,3 Mio. € reduziert.

Zuschüsse Die Zuschüsse umfassten familienunterstützende und umweltfreundliche Maßnahmen ebenso wie die anstelle von Darlehen beanspruchten Wohnbauschecks (Einmalzuschüsse). Der deutliche Anstieg der diesbezüglichen Ausgaben in den letzten beiden Jahren war vor allem mit der zweijährig befristeten Sanierungsoffensive (höherer Fördersatz, einkommensunabhängige Förderung) begründbar.

Im Zusammenhang mit dem sogenannten „Maastricht“-Defizit ist es für öffentliche Haushalte relevant, in welcher Art eine Gebietskörperschaft ihre Förderungen gestaltet. Zinsen-, Annuitäten- und Einmalzuschüsse sowie Wohnbeihilfen erhöhen das „Maastricht“-Defizit, Darlehensgewährungen und -rückzahlungen hingegen nicht. Bei der Berechnung des „Maastricht“-Ergebnisses wird der Ausgabenüberhang aus der Gewährung oder Rückzahlung von Darlehen ausgeblendet, weil im selben Ausmaß eine Forderung gegenüber dem Darlehensnehmer entsteht oder erlischt (Umschichtung des Vermögens).

Wohnbauschecks Das Land Tirol hat daher vorwiegend aus diesem Grund bereits am 1.7.2002 die Förderhöhe der Wohnbauschecks von 60 % auf 40 % des fiktiv ermittelten Förderdarlehens gekürzt, um die Attraktivität der Darlehensförderung zu erhöhen. Eine weitere Reduktion der Scheckförderung auf 35 % ist mit Wirkung vom 1.4.2010 erfolgt. Durch diese

Maßnahmen hat sich der Anteil der Scheckförderung von rd. 41 % (2002) auf nunmehr rd. 20 % der Ansuchen reduziert. Mit Wohnbauschchecks wurden den Förderungswerbern beispielsweise im Jahr 2010 6,1 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Beihilfen

Die ausgewiesenen Beihilfen bezogen sich durchwegs auf die Wohnbeihilfe. Hierbei war bis zum Jahr 2009 ein Anstieg, im Jahr 2010 allerdings ein deutlicher Rückgang festzustellen. Dieser Rückgang hing mit der komplexen, an die Marktzinssätze orientierten Berechnung der Wohnbeihilfe zusammen. Das niedrigere Zinsniveau hatte entsprechende Auswirkungen auf die Förderungshöhe der Wohnbeihilfen.

**Forderungs-
abschreibungen**

Das Ausmaß der Forderungsabschreibungen war im Beobachtungszeitraum im Vergleich zu den gesamten Außenständen mit 0,005 % (2009) - 0,5 % (2010) sehr gering. Im Jahr 2010 waren die Forderungsausfälle bedingt durch die Konkurse von zwei Bauträgern beträchtlich höher.

**Rücklagen-
zuführungen**

Die in Tabelle 16 dargestellten Rücklagenzuführungen bezogen sich nicht auf die bereits erwähnten, von der Abteilung Finanzen aus budgettechnischen Gründen gebildeten Rücklagen (siehe Pkt. 5.1.), sondern ergaben sich im Wesentlichen aus den bis zum jeweiligen Jahresende auf den Verrechnungskonten vereinnahmten Rückflüssen. Der LRH weist diesbezüglich darauf hin, dass die Gelder auf den Verrechnungskonten - gemäß der Vereinbarung mit der Hypo Tirol Bank AG - für das Land Tirol zum Bilanzstichtag nicht verfügbar sind, sondern erst zehn Tage später, wenn die Rückflüsse dem Konto ordinario gutgeschrieben werden.

Diese Rücklage ist daher keine Rücklage im haushaltsrechtlichen Sinn, bei der nicht verbrauchte Budgetmittel im neuen Rechnungsjahr zusätzlich zur Verfügung stehen. Sie wird vielmehr als Gegenkonto zur Verbuchung des Saldos der voranschlagswirksamen Verrechnung gebildet. Die Wohnbauförderungsrücklage hat sich im Jahr 2010 auf 23,2 Mio. € erhöht und spiegelte die Gesamtsumme der Geldbestände und Forderungen (ohne Darlehensforderungen) zum jeweiligen Bilanzstichtag wider.

Übrige Ausgaben

Die übrigen Ausgaben waren insbesondere in den Jahren 2007 und 2008 deutlich höher als in den anderen Jahren. Dies war mit der Zuführung von Wohnbaumitteln in Höhe von 14 Mio. € (2007) und 12 Mio. € (2008) in den allgemeinen Landeshaushalt begründbar.

Raten-
bevorschussung

Weiters waren unter dieser Position jene Mittel ausgewiesen, welche das Land Tirol der Hypo Tirol Bank AG für die im Jahr 1998 erfolgte Ratenbevorschussung von Wohnbauförderungsdarlehen zu leisten hat. Das Land Tirol hat mit der Hypo Tirol Bank AG am 14.1.1998 vertraglich vereinbart, dass die Bank für 40 ausgewählte Wohnbauförderungsdarlehen mit einem damals aushaftenden Betrag von 138,4 Mio. € eine einmalige Barwertablöse von 70,9 Mio. € leistet.

Die betreffenden Darlehensforderungen bestehen zwar weiterhin gegenüber dem Land Tirol und auch die laufenden Ratenzahlungen werden weiterhin als Einnahme des Landes verbucht. Gleichzeitig sind aber diese Rückflüsse zur Abdeckung der Bevorschussung zu verwenden und daher auf der Ausgabenseite entsprechend zu berücksichtigen. Diese Rückflüsse stehen somit nicht mehr für den Kernbereich der Wohnbauförderung zur Verfügung.

Die Rückzahlungsraten an die Hypo Tirol Bank AG waren tendenziell steigend und betragen im Jahr 2010 4,6 Mio. €. Bis zum Jahresende 2010 wurden insgesamt 43,8 Mio. € zurückbezahlt. Die Laufzeiten der Darlehen enden teilweise im Jahr 2027.

5.1.2. Einnahmen der Wohnbauförderung im engeren Sinn im Detail

Die Einnahmen der Wohnbauförderung haben sich im Beobachtungszeitraum wie folgt entwickelt:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bundesbeitrag	138.968.463	138.943.000	138.943.000	138.943.000		
Rückflüsse Darlehen	66.380.820	73.631.585	78.060.282	89.359.959	101.826.042	115.716.446
Zinsen Rückflüsse	26.514.922	28.711.384	32.168.520	35.614.667	38.277.677	39.938.405
Rückflüsse LWF*	2.900.000	2.250.000	1.770.000	1.390.000	980.000	665.000
Sonstige Einnahmen	827.661	807.621	834.721	1.103.379	675.890	288.929
Summe	235.591.866	244.343.590	251.776.523	266.411.004	141.759.610	156.608.781

* LWF = Landeswohnbaufonds

Tab 18: Einnahmen der Wohnbauförderung im Detail 2005 - 2010 (Beträge in €)

Bundesbeitrag

Wie bereits erwähnt erhielten die Länder im Rahmen des Finanzausgleichs bis zum Jahr 2008 jährliche Beiträge zum Zwecke der Finanzierung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung, der Finanzierung von Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Infrastruktur und zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen.

Der LRH stellt in diesem Zusammenhang fest, dass die genannten Zweckzuschüsse seit dem Jahr 1996 unverändert mit 1,8 Mrd. € festgesetzt waren und lediglich die Verteilung auf die Länder geringfügig variierte. Im genannten Zeitraum erhielt das Land Tirol zwischen 135,3 Mio. € und 139,0 Mio. €.

Erweiterung
Widmungszweck

Weiters ist anzumerken, dass der Bundesgesetzgeber mit Wirksamkeit vom 1.1.2001 (BGBl. Nr. 3/2001) den Verwendungszweck für diese Wohnbauförderungs-Zweckzuschüsse erweitert hat. Er ermächtigte die Länder, diese Zuschüsse nicht nur für Wohnbaumaßnahmen, sondern auch für andere Maßnahmen (siehe oben) zu verwenden. Der LRH stellte diesbezüglich fest, dass das Land Tirol von dieser Ermächtigung kaum Gebrauch gemacht hat. Abgesehen von den bereits erwähnten Zuführungen an den „allgemeinen Landeshaushalt“ in den Jahren 2007 und 2008 hat das Land Tirol die Zweckzuschüsse ausschließlich zur Finanzierung von Wohnbauförderungsmaßnahmen verwendet.

Exkurs: Wohnbau-
förderungsbeitrag

Im Zusammenhang mit den Wohnbauförderungsmitteln wird vielfach auch der von fast allen Arbeitnehmern zu leistende Wohnbauförderungsbeitrag in Verbindung gebracht. Dabei sind die teils komplexen finanzausgleichsrechtlichen Bestimmungen zu beachten, wobei ab dem Jahr 2009 der Wohnbauförderungsbeitrag als eine gemeinschaftliche Bundesabgabe gilt. Dessen Verteilung erfolgt - wie bereits in den Jahren zuvor - im Verhältnis 19,45 : 80,55 zwischen Bund und Ländern.

Das österreichweite Aufkommen am Wohnbauförderungsbeitrag betrug nach den Berechnungen des Bundesministeriums für Finanzen etwa im Jahr 2010 insgesamt 810,5 Mio. €. Davon entfielen entsprechend der vereinbarten Verteilungsschlüssel 652,9 Mio. € auf alle Länder sowie - nach Abzug von Vorweganteilen - 52,7 Mio. € auf das Land Tirol.

Rückflüsse Darlehen

Die vorige Tabelle zeigt sehr deutlich die stark ansteigenden Einnahmen aus den Rückflüssen von Wohnbauförderungsdarlehen. Diese Einnahmen haben sich in den letzten fünf Jahren mit einem Zuwachs von 74,3 % deutlich erhöht.

In der Finanzierung der Wohnbauförderung nehmen die Darlehensrückflüsse daher eine immer größere Bedeutung ein. Sie sind neben den Bundes- und Landesbeiträgen eine tragende Säule der Wohnbauförderung. Stetige Rückflüsse vereinfachen die Liquidität- und Budgetplanung der Abteilung Wohnbauförderung.

In einer längerfristigen Betrachtung fällt auf, dass sich das Finanzierungsverhältnis der Wohnbauförderung wesentlich verändert hat. War vor etwa 15 Jahren deren Finanzierung überwiegend von den Zweckzuschüssen des Bundes und den Landesbeiträgen geprägt, so

dominierten in den letzten Jahren die Darlehensrückflüsse (einschließlich der Zinserträge). Der Anteil der Rückflüsse hat sich seit dem Jahr 1996 von 21,2 % kontinuierlich auf 61,0 % (2010) erhöht.

In diesem Zusammenhang gilt es auch zu erwähnen, dass insbesondere das zuletzt günstige Zinsniveau am Kapitalmarkt viele Darlehensnehmer zu vorzeitigen, außerordentlichen Tilgungen ihrer Darlehen bewogen hat. Weitere Gründe für vorzeitige Darlehensrückzahlungen können auch in der erhöhten Mobilität der Menschen (häufigerer Wohnungswechsel verbunden mit der Rückzahlung ihrer „alten“ Wohnbauförderungsdarlehen) sowie in der, unter bestimmten Voraussetzungen möglichen Kündigung von Darlehen (z.B. nicht regelkonforme Bewohnung) gelegen sein.

Begünstigte
vorzeitige
Rückzahlung

Das Ausmaß der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen war mit 45,1 Mio. € (2008), 56,4 Mio. € (2009) und 67,5 Mio. € (2010) zuletzt sehr hoch, obwohl es keine Begünstigung hierfür gab. Eine begünstigte Rückzahlung von Darlehen, wie sie das Land Tirol Mitte der 90er Jahre angeboten hat, ist nach § 33 Abs. 1 TWFG 1991 möglich. Das Gesetz sieht unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. mindestens zehn Jahre zurückliegende Förderungszusicherung) die Möglichkeit eines Nachlasses von höchstens 35 % des aushaftenden Darlehens vor.

Durch das progressiv verlaufende Zinsniveau der Wohnbauförderung (höhere Zinssätze mit Fortdauer der Laufzeit) sind am Ende der Darlehenslaufzeiten die Zinssätze derzeit deutlich höher als das Marktzinnsniveau. Die Tiroler Landesregierung hat hierauf im Jahr 2009 reagiert und durch Änderung der Rückzahlungskonditionen für Darlehen nach dem WFG 1984 (Zinssatzreduktion, Verlängerung der Laufzeit um zwei Jahre) entsprechende Maßnahmen gesetzt. Für Darlehen nach dem TWFG 1991, die demnächst in diese „ungünstige“ Phase kommen, sind ähnliche Maßnahmen geplant.

Von Seiten der Tiroler Landesregierung wurde die begünstigte Rückzahlung zum Prüfungszeitpunkt nicht verfolgt. Auch der LRH erkennt den Wert der Darlehen als Finanzierungssäule der Wohnbauförderung und hält die begünstigte vorzeitige Rückzahlung für nicht erstrebenswert. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Marktzinnsniveaus würden bestimmte Darlehensnehmer doppelt bevorzugt. Nach Ansicht des LRH könnten von Maßnahmen wie die Reduktion des Zinssatzes und eine Verlängerung der Laufzeit alle Darlehensnehmer profitieren.

Stellungnahme
der Regierung

Die Landesregierung nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der Landesrechnungshof den Wert der Darlehen als Finanzierungssäule der Wohnbauförderung erkennt und die begünstigte vorzeitige Rückzahlung für nicht erstrebenswert erachtet.

Rückflüsse des Landeswohnbaufonds

Nach § 45 Abs. 8 TWFG 1991 sind die Mittel des Tiroler Landeswohnbaufonds¹⁴, soweit sie nicht zur Abdeckung der sich aus der Abwicklung der bisher gewährten Förderungen ergebenden Verpflichtungen und des Verwaltungskostenbeitrages für die Geschäftsführung erforderlich sind, vierteljährlich dem Land Tirol zu überweisen. Diese Mittel, die sich größtenteils aus den Darlehensrückflüssen (Tilgungen und Zinserträge) ergeben, waren aufgrund der stetig sinkenden aushaftenden Darlehen seit Jahren rückläufig.

Der LRH stellte fest, dass der Tiroler Landeswohnbaufonds dem Land Tirol bis zum Jahresende 2010 insgesamt 81,6 Mio. € überwiesen hat. Laut seiner Bilanz sind noch Darlehen in Höhe von insgesamt 2,0 Mio. € aushaftend.

Sonstige Einnahmen

Zu den sonstigen Einnahmen zählten u.a. die Zinserträge aus dem Geldverkehr. Diese haben sich einerseits durch die geänderten Zahlungsströme infolge des Wegfalls der Zweckzuschüsse und andererseits durch die internationale Zinssatzentwicklung deutlich reduziert. Sie standen etwa im Jahr 2010 mit insgesamt € 61.048 zu Buche. Vergleichsweise waren diese Erträge im Jahr 2008 mit € 599.882 noch deutlich höher ausgewiesen.

Weitere sonstige Einnahmen betrafen die Verwertungserlöse der Forderungen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und des Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen¹⁵ erhalten die Länder einen sich ergebenden Jahresüberschuss der beiden Fonds anteilig überwiesen. Das Land Tirol erhielt im Beobachtungszeitraum zwischen € 227.781 (2010) und € 547.867 (2005). Diese Erlöse waren tendenziell rückläufig.

5.2. Vermögensrechnung

Das Vermögen des Rechnungskreises Wohnbauförderung wird im Haushalt des Landes Tirol einerseits in der Vermögensrechnung und andererseits in einem nach doppischen Grundsätzen erstellten Nachweis als Sondervermögen des Landes ausgewiesen.

¹⁴ Mit Inkrafttreten des TWFG 1991 trat das Gesetz über die Errichtung eines Tiroler Sonder-Wohnbaufonds außer Kraft. Neue Förderungen aus dem Tiroler Landeswohnbaufonds wurden seither keine mehr gewährt.

¹⁵ Bundesgesetz vom 8.6.1989, mit dem Bestimmungen über die Abwicklung der Bundeswohnbaufonds getroffen und das Bundesfinanzgesetz 1989, das Wohnbauförderungsgesetz 1984 und das Bundesgesetz, BGBl. Nr. 373/1988 geändert werden, BGBl. Nr. 301/1989 idF BGBl. I Nr. 103/2007.

Gebahrung

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass die Darstellungen im Einzelnen zwar voneinander abwichen, im Ergebnis aber übereinstimmten. Das Vermögen der Wohnbauförderung setzte sich zum jeweiligen Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AKTIVA						
Bankguthaben	93.504	219.506	240.537	880.049	186.770	513.654
Verrechnungskonten	11.378.762	12.436.079	14.324.470	16.624.533	17.782.677	20.939.200
Darlehen	2.840.901.163	2.932.315.872	3.006.607.152	3.094.723.042	3.152.779.200	3.187.061.731
Zinsenrückstand	2.844.790	2.837.989	2.755.865	2.562.923	2.570.600	2.570.278
Bürgschaften	490.071	457.512	456.814	450.454	446.310	441.698
Wohnbaumittel-Rückerstattung	23.808.199	27.365.454	31.115.161	35.007.709	39.185.786	43.781.750
Abgang	837.426.121	883.097.956	930.261.827	964.594.656	1.011.489.705	1.068.648.168
Summe	3.716.942.610	3.858.730.370	3.985.761.827	4.114.843.365	4.224.441.047	4.323.956.479
PASSIVA						
Wohnbaumittel	3.641.821.517	3.781.306.332	3.906.757.099	4.034.203.595	4.142.843.621	4.241.571.402
Rückflüsse LWF	74.508.545	76.758.545	78.528.545	79.918.545	80.898.545	81.563.545
Passive Rechnungsabgrenzung	612.548	665.492	476.184	721.225	698.881	821.532
Summe	3.716.942.610	3.858.730.370	3.985.761.827	4.114.843.365	4.224.441.047	4.323.956.479

Tab 19: Vermögensrechnung 2005 - 2010 (Beträge in €)

Bankguthaben

Der bankmäßige Zahlungsverkehr erfolgt über zwei Girokonten sowie ein Geldmarkt-Konto. Für die einzelnen Konten besteht eine Kollektiv-Zeichnungsberechtigung. Entweder der Abteilungsvorstand gemeinsam mit einem Fachbereichsleiter oder zwei Fachbereichsleiter gemeinsam haben die entsprechenden Zahlungsanweisungen zu fertigen.

Die Zinskonditionen dieser Konten sind in der Vereinbarung mit der Hypo Tirol Bank AG genau festgelegt. Demnach orientieren sich die Zinssätze an dem 12-Monats-Euribor unter Berücksichtigung eines vereinbarten Abschlages. Der Zinssatz des Kontos Ordinario wiederum orientiert sich an den Geldmarkt-Zinssatz. Er darf laut Vereinbarung nicht weniger als die Hälfte des Geldmarkt-Zinssatzes betragen.

Liquiditätsstärkung

Die Abteilungen Wohnbauförderung und Finanzen haben außerdem vereinbart, die für die Wohnbauförderung kurzfristig nicht benötigten Geldmittel zur Liquiditätsstärkung des Kontos Ordinario des Landes Tirol zu verwenden. Die Abteilung Finanzen vergütet diese Geldmittel mit jenem Zinssatz, den die Abteilung Wohnbauförderung für ihr Guthaben am Geldmarktkonto erhält. Diese Regelung bringt dem Land Tirol einen entsprechenden Zinsvorteil.

Die auf dieser Basis erstellten Zinsabrechnungen brachten der Abteilung Wohnbauförderung beispielsweise in den letzten beiden Jahren eine Zinsgutschrift von € 296.886 (2009) und € 31.808 (2010). Die Gründe für diese deutliche Reduktion waren - wie bereits erwähnt - das deutlich geringere Umsatzvolumen infolge der Umstellung der Finanzierung sowie geringere Zinssätze.

Verrechnungskonten Rückflüsse aus gewährten Darlehen werden nicht direkt den Ordinario-Konten gutgeschrieben, sondern von der Hypo Tirol Bank AG - entsprechend der Vereinbarung - zunächst auf eines der drei Verrechnungskonten gebucht und am 10. eines jeden Monats auf die Girokonten übertragen. Aus diesem Grund waren auch die hohen Bestände zum jeweiligen Jahresende erklärbar.

Der LRH stellte fest, dass bisher keine Zinsgutschriften auf diesen Verrechnungskonten erfolgt sind. Die derzeitige Vereinbarung mit der Hypo Tirol Bank AG enthält diesbezüglich auch keine Regelung.

Empfehlung gemäß Art. 69 Abs. 4 TLO Der LRH empfiehlt, Verhandlungen mit der Hypo Tirol Bank AG hinsichtlich der Verzinsung dieser Verrechnungskonten aufzunehmen.

Stellungnahme der Regierung *Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, Verhandlungen mit der Hypo Tirol Bank AG hinsichtlich der Verzinsung der Verrechnungskonten aufzunehmen, wird angemerkt, dass die Regelung, wonach die einlangenden Zinsen und Tilgungsbeträge aus gewährten Förderungen auf ein Sammelkonto zu buchen sind und die gesammelten Beträge jeweils am 10. eines jeden Monats dem Konto Ordinarius gutzubringen sind, von beiden Vertragsparteien (Hypo Tirol Bank AG und Land Tirol) im Jahr 1992 bewusst ohne die Berücksichtigung einer Verzinsung getroffen wurde. Mit der Hypo Tirol Bank AG diesbezüglich Verhandlungen aufzunehmen, wird seitens der Landesregierung geprüft.*

Darlehen Die zum jeweiligen Jahresende ausgewiesenen Darlehensforderungen haben sich im Berichtszeitraum kontinuierlich erhöht, da die Zuzählungen deutlich höher als die Tilgungen waren.

Der LRH weist darauf hin, dass das Land Tirol im Gegensatz zu einigen Bundesländern bisher keinen Verkauf von Darlehensforderungen getätigt hat und somit über ein beträchtliches Vermögen verfügt (siehe Pkt. 5.4.).

Verteilung nach Empfänger

Die zum Jahresende 2010 aushaftenden Darlehensforderungen des Landes Tirol verteilten sich - aufgeteilt nach Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung - wie folgt:

	zugezählte Darlehen		Darlehensvorschüsse	Summe
	Anzahl	Betrag		
Wohnbauförderung				
Einzelpersonen	52.771	1.885.507.758	34.386.000	1.919.893.758
gemeinnützige Bauträger*	1.207	779.793.444	63.415.005	843.208.449
sonstige Bauträger*	306	242.584.071	5.061.069	247.645.140
Gemeinden*	242	131.485.516	6.078.253	137.563.769
Dienstnehmerwohnungen	137	7.105.824	1.090.171	8.195.995
Summe	54.663	3.046.476.614	110.030.498	3.156.507.112
Wohnhaussanierung				
Einzelpersonen	1.132	26.031.906		26.031.906
sonstige Bauträger*	46	3.427.071		3.427.071
Gemeinden*	21	1.095.642		1.095.642
Summe	1.199	30.554.619		30.554.619

* Die Anzahl der Wohnbauträger und Gemeinden entspricht den Ansuchen, wobei mit einem Ansuchen durchwegs mehrere Wohnungen betroffen sind

Tab 20: Stand Darlehen zum 31.12.2010 (Beträge in €)

Stellungnahme der Regierung

Zu der vom Landesrechnungshof dargestellten Tabelle 20, welche die zum Jahresende 2010 aushaftenden Darlehensforderungen des Landes Tirol - aufgeteilt nach Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung – aufzeigt, wird lediglich angemerkt, dass es sich dabei um den größten Anteil am Vermögen des Landes Tirol handelt.

Zum Jahresende 2010 waren insgesamt 55.682 Darlehen zugezählt, wobei sich der Großteil auf die Wohnbauförderung bezog. Wie erwähnt wurden bei der Wohnhaussanierung seit Mitte der 90er Jahre keine Darlehen mehr gewährt. Deren Anzahl verringerte sich daher kontinuierlich.

Die mit 110,0 Mio. € ausgewiesenen Darlehensvorschüsse entsprechen den Teilzahlungen nach Baufortschritt und werden erst nach Baufertigstellung und endgültiger Darlehensabrechnung „buchhalterisch“ zugezählt.

Der Großteil der zugezählten Darlehen bezog sich auf Eigenheime von Einzelpersonen mit einem Darlehensaußenstand in Höhe von insgesamt 1.911,6 Mio. €.

Verteilung nach Förderungsgrundlagen

Die Darlehen wurden nach verschiedenen Förderungsgrundlagen gewährt. Nachfolgende Darstellung gibt eine Übersicht der Anzahl und aushaftenden Darlehensforderungen zum 31.12.2010 nach der Förderungsgrundlage:

	Anzahl	Betrag
Wohnbauförderung 1954	6	82.683
Wohnbauförderung 1968	9.339	254.579.591
Wohnbauförderung 1984	9.141	442.165.600
Wohnbauförderung 1991	26.122	2.149.460.584
Dienstnehmerwohnungen 1984	8	186.470
Dienstnehmerwohnungen 1991	125	6.919.354
Wohnbaudarlehen 1991	8.385	177.177.472
Eigenmittel-Ersatzdarlehen 1984 und 1991	1.537	15.904.860
Wohnhaussanierung 1984	821	18.964.435
Wohnhaussanierung 1991	378	11.590.184
Summe	55.862	3.077.031.233

Tab 21: Darlehen zum 31.12.2010 nach Förderungsgrundlage (Beträge in €)

Die Anzahl der „alten“ Förderungsdarlehen wird immer geringer, wobei allerdings zu beachten ist, dass Förderungsdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 eine Laufzeit bis zu 50 Jahre haben. Solchen Darlehen liegt großteils ein gleichbleibender Zinssatz von 0,5 % oder 1,0 % zugrunde. Der Anreiz einer vorzeitigen Rückzahlung ist bei derart niedrigen Zinssätzen gering.

Der überwiegende Teil der aushaftenden Darlehen bezog sich auf das TWFG 1991. Analog zu den Wohnhaussanierungsdarlehen wurden seit Mitte der 90er Jahre auch keine Eigenmittel-Ersatzdarlehen mehr gewährt. Die letzte Bewilligung war mit 30.9.1996 datiert. Deren Anzahl war somit ebenfalls kontinuierlich rückläufig.

Zinsrückstand

Der in vorigen Darstellungen ausgewiesene Darlehensstand bezieht sich auf den planmäßigen Darlehensrest und die noch offenen Kapitalrückstände. Nicht enthalten sind darin die Zinsen- und Verzugszinsrückstände, welche zum Jahresende 2010 mit 2,6 Mio. € zu Buche standen.

Bürgschaften

Gemäß § 12 TWFG 1991 kann das Land Tirol Bürgschaften für Kapitalmarktdarlehen übernehmen, insbesondere für solche, die von Mietern bei Vorhaben der Wohnhaussanierung i.V.m. der Gewährung von Annuitäten- und Zinsenzuschüsse aufgenommen werden. In den Jahren 2001 - 2007 wurden 53 solcher Bürgschaften mit insgesamt € 483.684 übernommen, wobei diese Förderung durchwegs entsprechend der Laufzeit der Annuitätenzuschüsse für zehn Jahre gewährt wurde. Das Land Tirol hat im Jahr 2007 die bisher letzte Bürgschaft übernommen,

bereits die Jahre zuvor war die Tendenz rückläufig.

Bürgschafts-
forderungen

Die in der Tabelle 18 ausgewiesenen Bürgschaftsforderungen betreffen hingegen jene Bürgschaften, für die das Land Tirol von den Banken in Anspruch genommen wurde. So hafteten etwa laut Bilanz zum 31.12.2010 Bürgschaftsforderungen in Gesamthöhe von € 441.698 aus. Der LRH stellte fest, dass die Rückzahlungen im Verhältnis zu den eingelösten Bürgschaften sehr gering waren. So wurden im Jahr 2010 nur in sieben von insgesamt 98 Fällen Rückzahlungen in Höhe von € 4.612 geleistet.

Über Ersuchen des LRH hat die Abteilung Wohnbauförderung die Rechtmäßigkeit der teils seit vielen Jahren betragsmäßig unverändert ausgewiesenen Bürgschaftsfälle überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Forderungen nur mehr in sieben Fällen in Gesamthöhe von € 38.010 zu Recht bestanden und deren Einbringung durch die Abteilung Justizariat auch betrieben wurde.

In den meisten anderen Fällen hat die Abteilung Justizariat bereits vor mehreren Jahren aufgrund der Uneinbringlichkeit der Forderungen die Abschreibung empfohlen. Dabei wurde es aber offensichtlich verabsäumt, auch deren „buchhalterische“ Abwicklung durchzuführen. Trotzdem wurden die betreffenden Akten durch die Abteilung Wohnbauförderung größtenteils bereits im Jahr 2005 skartiert.

Noch während der Einschau des LRH hat der Wohnbaureferent die Zustimmung zur Abschreibung von 89 uneinbringlichen Forderungen in Gesamthöhe von € 382.354 erteilt. Bei zwei Förderungsakten (Abschreibungsbetrag € 4.183) gab er die entsprechende Zustimmung bereits im Jahr 2010. In einem Fall war aufgrund des hohen Ausmaßes (€ 17.151) die Zustimmung der Tiroler Landesregierung notwendig. Die Hypo Tirol Bank AG hat diese „Altlasten“ zwischenzeitlich bereinigt.

Die Abteilung Wohnbauförderung hat zugesichert, bei den wenigen verbliebenen Fälle jährliche Kontrollen der offenen Salden in Abstimmung mit der Hypo Tirol Bank AG und der Abteilung Justizariat durchzuführen.

Wohnbaumittel-
Rückerstattung

Die als Wohnbaumittel-Rückerstattung ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf die Ratenbevorschussung von Wohnbauförderungsdarlehen.

Wohnbaumittel Die auf der Passiv-Seite ausgewiesenen Wohnbaumittel entsprechen im Wesentlichen der Summe der bisher geleisteten Beiträge von Bund und Land Tirol. Unter Berücksichtigung der auf der Aktiv-Seite ausgewiesenen Abgänge, die sich aus den kumulierten Mehrausgaben laut Erfolgsrechnung (von 1955 - laufend) ergeben, errechnet sich das Kapital der Wohnbauförderung, welches im Jahr 2010 3,2 Mrd. € betrug. Diesem Kapital standen auf der Aktivseite Darlehensforderungen in gleicher Höhe gegenüber.

5.3. Kosten- und Leistungsrechnung

KLR Die Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) befasst sich mit internen Wertbewegungen und liefert einen Überblick über die Kosten der Leistungen, die eine Organisationseinheit erbringt. Durch systematische Erfassung und Auswertung von Kosten und Leistungen erhalten die Verantwortlichen regelmäßig Informationen zur Steuerung der Organisationseinheit. In weiterer Folge kann die KLR zu Kontrollzwecken, zum Vergleich von ähnlichen Abteilungen oder Organisationseinheiten und für Periodenvergleiche verwendet werden. Im Bereich der Wohnbauförderung erhalten der Abteilungsvorstand sowie die Bezirkshauptleute regelmäßig Auswertungen zur KLR in Form von standardisierten Berichten.

Grundlage der Vollkostenrechnung Als Grundlage für die KLR dienen die Aufwands- und Ertragsbuchungen der Buchhaltung sowie Daten aus verschiedenen Schnittstellen (z.B. Personalverrechnung, Elektronische Zeiterfassung). Zahlungsströme werden zuerst nach ihrer Verwendungsart erfasst, dem Ort der Kostenentstehung zugeordnet und auf die erzeugten Produkte und Leistungen verrechnet. Neutrale Aufwendungen, wie etwa Transferzahlungen in der Wohnbauförderung, wurden für die Ermittlung der Kosten ausgeschieden. Als direkte Kosten gelten die Einzel- und Personalkosten, welche ergänzt um die Gemeinkosten die Gesamtkosten ergeben.

Personalkosten Um Kosten und Leistungen innerhalb der einzelnen Organisationseinheiten vergleichen zu können, werden die Ist-Personalkosten durch jährlich ermittelte Plantarife für die unterschiedlichen Verwendungsgruppen ersetzt.

Leistungen	<p>Im Zuge der Einführung der KLR wurden die einzelnen Leistungen der jeweiligen Organisationseinheiten als Kostenträger definiert. Der Leistungskatalog bietet eine strukturierte Auflistung aller Leistungen der Organisationseinheiten der Landesverwaltung. Folgende externe Leistungen werden in den Bezirken und in der Abteilung Wohnbauförderung erbracht:</p> <ul style="list-style-type: none">• Altakten,• Neubau (rechtlich und technisch),• Sanierung (rechtlich und technisch) und• Wohnbeihilfen. <p>In der Abteilung Wohnbauförderung werden zusätzlich die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen und interne Leistungen abgewickelt.</p>
Hauptziele der KLR	<p>Hauptziele der KLR sind die Ermittlung der Kosten des Aufgabenvollzuges und die Vergleichbarkeit von Verwaltungseinrichtungen, welche ähnliche Leistungen erbringen, um somit die Optimierung des Ressourceneinsatzes und das Wirtschaftlichkeitsstreben der Verantwortlichen zu fördern.</p> <p>5.3.1. Servicestellen in den Bezirkshauptmannschaften</p> <p>Da die Bezirkshauptmannschaften die gleichen Leistungen im Bereich der Wohnbauförderung für Bürger erbringen, ist die KLR dazu geeignet, die Kosten pro Leistungseinheit (Aufwandstreiber) auf Bezirksebene zu vergleichen.</p>
Feststellung	<p>Der LRH stellte im Zuge der Prüfung fest, dass es laut KLR zu gravierenden Unterschieden beim Vergleich der Bezirkshauptmannschaften gekommen ist. Je nach Förderungsbereich betrug die Bandbreite der ausgewerteten Gesamtkosten teilweise über 800 %. Der LRH zweifelt daher die Aussagekraft der Daten an und hat von einer detaillierteren Darstellung der Gesamtkosten auf Ebene der Bezirkshauptmannschaften Abstand genommen.</p>

Personalkosten

Die Personalkosten stellten laut KLR mit 75 - 82 % je Förderungsbereich den größten Anteil an den Gesamtkosten dar. Diese Kosten sind einerseits von den Personalkosten pro Stunde und andererseits vor allem von der Bearbeitungszeit pro Förderungsfall (Aufwandstreiber) abhängig. Folgende Tabelle zeigt die Personalkosten pro Stunde und die durchschnittliche Bearbeitungszeit je Förderungsbereich in den Jahren 2008 - 2010:

	2008			2009			2010		
	Min.	Mittelwert	Max.	Min.	Mittelwert	Max.	Min.	Mittelwert	Max.
Neubau									
Personalkosten pro Stunde	35,4	40,3	48,8	38,4	44,1	53,7	36,4	41,8	51,4
Stunden pro AWT	2,7	4,3	6,4	3,5	5,1	8,5	3,5	5,0	8,0
Sanierung									
Personalkosten pro Stunde	32,0	35,7	39,2	37,4	39,6	43,2	35,5	37,4	41,2
Stunden pro AWT	3,5	5,2	8,7	2,1	3,6	6,6	2,4	3,2	4,0
Wohnbeihilfen									
Personalkosten pro Stunde	30,4	37,7	42,4	32,5	41,1	46,4	31,6	39,3	44,6
Stunden pro AWT	1,8	5,7	10,7	1,8	5,3	12,4	1,9	4,1	7,4

Tab. 22: Durchschnittliche Personalkosten und Bearbeitungszeiten in den Bereichen Neubau, Sanierung und Wohnbeihilfen in den Jahren 2008 - 2010 (Beträge in €)

Die Höhe der Personalkosten pro Stunde wurde auf Basis von Plantarifen für die unterschiedlichen Verwendungsgruppen ermittelt und sind somit davon abhängig, in welcher Verwendungsgruppe die Mitarbeiter eingestuft sind. In den Jahren 2008 - 2010 betrug der Mittelwert der Personalkosten pro Förderungsbereich zwischen € 35,70 und € 44,10 pro Stunde. Die Stunden pro Aufwandstreiber zeigen die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten der jeweiligen Förderung. Das dahinterliegende Mengengerüst der Aufwandstreiber wurde vom LRH geprüft und entspricht dem Umfang der tatsächlich erbrachten Leistungen.

Feststellung

Der LRH stellte im Bereich der Personalkosten fest, dass es laut Kosten- und Leistungsrechnung zu erheblichen Unterschieden in den durchschnittlichen Bearbeitungszeiten in den einzelnen Bezirkshauptmannschaften gekommen ist. Da die Bandbreite zwischen den Bezirkshauptmannschaften jedoch teilweise über 600 % betrug, zweifelt der LRH auch in diesem Fall an der Qualität der zur Verfügung stehenden Daten.

Kritik - Datenqualität Der LRH kritisiert, dass die Daten aus der KLR auf Ebene der Bezirkshauptmannschaften nicht plausibel sind. Die Personalkosten errechnen sich vor allem aus den von den Bezirkshauptmannschaften bekanntgegebenen Schätzungen, wie hoch der Zeitaufwand der Bediensteten für die einzelnen Leistungen (Altakten, Neubau, Sanierung, Wohnbeihilfe) ist. Insbesondere diese Schätzungen sollten einer genaueren Prüfung unterzogen werden.

Empfehlung gemäß Art. 69 Abs. 4 TLO Der LRH empfiehlt als ersten Schritt die Ursachen für die beträchtlichen Kostenunterschiede in den Bezirkshauptmannschaften zu prüfen. In einem zweiten Schritt sollte - unter Berücksichtigung von Betriebsgrößen - eine Analyse der „besten“ Bezirkshauptmannschaften Einsparungspotenziale und Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigen, und so die anderen Bezirkshauptmannschaften bei der Optimierung ihrer Leistungen zu unterstützen.

Stellungnahme der Regierung *Dieser Empfehlung wird entsprochen. Die Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) im Amt der Landesregierung hat auf Bezirksebene das sog. "BH-Berichtsheft" entwickelt, welches ein Vergleichs- und Kontrollinstrumente darstellt und die Kosten der erbrachten Leistungen wiedergibt. Diese Daten dienen der wirtschaftlichen Selbstverantwortung und sollen Führungskräfte bzw. Entscheidungsträger bei der Lösung diverser Fragestellungen unterstützen.*

Die übermittelten Daten der Bezirkshauptmannschaften an die KLR sind – wenngleich gelegentlich einzelne Ungereimtheiten auftreten - ein relevanter Bestandteil für Auswertungen und wirtschaftliche Analysen. Der Sinn und Zweck der Kosten- und Leistungsrechnung liegt nicht zuletzt darin, dass Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, um ein wirtschaftliches Handeln zu fördern.

Zu einer Verzerrung der Kosten und Personalstunden auf einer Leistung kann es aus Sicht der Landesregierung kommen, wenn die monatlichen Schätzungen der Bezirkshauptmannschaften nicht in der von der KLR vorgegebenen einheitlichen Art und Weise durchgeführt werden. So kann es beispielsweise vereinzelt im BH-Berichtsheft dazu führen, dass für sich die gesamte Leistungsgruppe durch diese "verzerrte" Leistung ein ungenaues Kostenbild ergibt. Folglich treten im BH-Berichtsheft Schwankungen auf, welche die teilweise hohe Differenz - ausgedrückt in Minimum und Maximum - bei den Personalkosten nach sich zieht.

Betreffend der Kritik zu den unterschiedlichen großen Bearbeitungszeiten ist zu bemerken, dass diese Zeiten in Stunden/Aufwandstreiber zu betrachten sind. Unter dieser Betrachtungsweise ergeben sich bei den Leistungen der Wohnbauförderung keine Bandbreiten von 600-800% in den Bezirkshauptmannschaften, jedoch kann es auch hier wiederum gelegentlich zu abweichenden, durchschnittlichen Bearbeitungszeiten

führen.

Dessen ungeachtet, können sehr wohl aussagekräftige wirtschaftliche Analysen unter verschiedenen Kriterien und Bedingungen erstellt werden. Zudem ist geplant, anlässlich einer der nächsten Bezirkshauptleutekonferenz allfällige regionale Abweichungen zu besprechen und die Gründe hierfür zu analysieren.

Für die Zukunft wird die KLR eine genaue Analyse aller Leistungen der Bezirkshauptmannschaften vornehmen und jene Ergebnisse, welche abweichende Angaben zum Durchschnitt aufweisen, auf Aktualität prüfen sowie die Bezirkshauptmannschaften bei der Durchführung der monatlichen Schätzungen unterstützen.

Replik

Um die Auswertungen in den KLR Berichtsheften sinnvoll und seriös einzusetzen, ist es aus Sicht des LRH notwendig die großen Unterschiede in den Gesamtkosten und Bearbeitungszeiten zu klären.

5.3.2. Abteilung Wohnbauförderung

In der Abteilung Wohnbauförderung erfolgt die Bearbeitung der Ansuchen für die Bezirke Innsbruck-Land und Innsbruck-Stadt. Zusätzlich zu den Leistungen, die in den Servicestellen in den Bezirken angeboten werden, werden hier auch die Mietzins- und Annuitätenbeihilfeansuchen bearbeitet.

Folgende Tabelle zeigt die kalkulatorischen Kosten sowie die Gesamtkosten pro Aufwandstreiber für die verschiedenen Leistungsbereiche in der Abteilung Wohnbauförderung, ohne Berücksichtigung der Regiekosten an die Hypo Tirol AG:

Neubau	2008	2009	2010
Personalkosten	573.304	601.759	602.278
Gemeinkosten*	180.361	291.643	186.917
Gesamtkosten	753.665	893.402	789.195
Gesamtkosten pro AWT	122,3	160,4	135,9
Sanierung			
Personalkosten	143.460	120.554	127.268
Gemeinkosten*	24.945	73.729	56.157
Gesamtkosten	168.405	194.283	183.425
Gesamtkosten pro AWT	88,5	55,3	52,6
Wohnbeihilfen			
Personalkosten	192.259	201.208	180.086
Gemeinkosten*	54.058	108.897	65.276
Gesamtkosten	246.317	310.105	245.362
Gesamtkosten pro AWT	35,0	43,2	39,3

Mietzins- und Annuitätenbeihilfe			
Personalkosten	102.769	98.068	116.487
Gemeinkosten*	66.164	67.368	50.855
Gesamtkosten	168.993	165.436	167.342
Gesamtkosten pro AWT	38,9	35,4	20,9

* Die Gemeinkosten wurden um die Gemeinerlöse und gegebenenfalls um die Regiekosten an die Hypo Tirol Bank AG entlastet

Tab. 23: Darstellung der Gesamtkosten und der Gesamtkosten pro Aufwandstreiber pro Förderbereich in den Jahren 2008 - 2010 (Beträge in €)

In den Jahren 2008 und 2010 betragen die Gesamtkosten pro Aufwandstreiber und Förderbereich zwischen rd. € 21 und € 160. Während in der Sanierung und in der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe sinkende Kosten je Aufwandstreiber festzustellen sind, sind die Kosten im Neubau und in der Wohnbeihilfe in den Jahren 2008 - 2010 gestiegen. Weiters zeigt sich, dass die Abwicklung einer Mietzins- und Annuitätenbeihilfe im Vergleich zur Wohnbeihilfe im Jahr 2010 deutlich geringere Kosten verursacht hat.

Personalkosten

In den Jahren 2008 - 2010 machten die Personalkosten mit rd. 70 % einen Großteil der Gesamtkosten in der Abteilung Wohnbauförderung aus. Folgende Tabelle zeigt die Personalkosten pro Aufwandstreiber für die Abteilung Wohnbauförderung im Vergleich zu den Servicestellen in den Bezirken:

	2008		2009		2010	
	Abteilung WBF	Mittelwert der Bezirke	Abteilung WBF	Mittelwert der Bezirke	Abteilung WBF	Mittelwert der Bezirke
Neubau*						
Personalkosten pro Stunde	37,2	40,3	37,6	44,1	35,9	41,8
Stunden pro AWT	2,5	4,3	2,9	5,1	2,9	5,0
Personalkosten pro AWT	93,0	176,8	108,1	228,7	103,7	215,8
Sanierung						
Personalkosten pro Stunde	26,6	35,7	30,0	39,6	27,0	37,4
Stunden pro AWT	2,8	5,2	1,1	3,6	1,4	3,2
Personalkosten pro AWT	75,4	186,8	34,3	143,2	36,5	117,8

	2008		2009		2010	
	Abteilung WBF	Mittelwert der Bezirke	Abteilung WBF	Mittelwert der Bezirke	Abteilung WBF	Mittelwert der Bezirke
Wohnbeihilfen						
Personalkosten pro Stunde	31,6	37,7	32,9	41,1	30,8	39,3
Stunden pro AWT	0,9	5,7	0,9	5,3	0,9	4,1
Personalkosten pro AWT	27,3	224,1	28,0	229,1	28,8	160,2
Mietzins- und Annuitätenbeihilfe						
Personalkosten pro Stunde	24,9	-	25,9	-	25,8	-
Stunden pro AWT	0,9	-	0,8	-	0,6	-
Personalkosten pro AWT	23,6	-	21,0	-	14,6	-

*Die Leistung Neubau beinhaltet in der Abteilung Wohnbauförderung auch die Objektförderung. Zur besseren Vergleichbarkeit gelten hier die Anzahl der Wohnungen bzw. Betten in Heimen als Aufwandstreiber

Tab. 24: Personalkosten pro Stunde und Aufwandstreiber und Bearbeitungszeit je Aufwandstreiber in der Abteilung Wohnbauförderung in den Jahren 2008 - 2010

Die Personalkosten pro Aufwandstreiber waren in der Abteilung Wohnbauförderung in den Jahren 2008 - 2010 ausnahmslos geringer als die mittleren Personalkosten pro Aufwandstreiber in den Servicestellen der Bezirkshauptmannschaften. Gründe hierfür waren die unterschiedlichen Personalkosten und vor allem die signifikant kürzeren Bearbeitungszeiten in allen Förderungsbereichen.

Weiters zeigte sich, dass die Personalkosten pro Beihilfe bei der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe deutlich geringer als bei der Wohnbeihilfe sind. Gründe für die höheren Personalkosten in den Servicestellen können darin liegen, dass durch die geringere Anzahl an Förderansuchen weniger Routine in der Bearbeitung der Förderfälle entsteht. Weiters muss in den Servicestellen auch bei nicht voller Auslastung das volle Leistungsspektrum angeboten werden, wobei bei kurzfristigen Nachfrageschwankungen nur bedingt in personeller Hinsicht reagiert werden kann.

5.3.3. Verhältnis Verwaltungskosten zu Fördervolumen

Die Gewährung von Förderungen bedingt naturgemäß auch beträchtliche Verwaltungskosten, wobei diese stets in Relation zum Fördervolumen und Förderungseffekt zu sehen sind. Dabei sollte grundsätzlich auf ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Förderungseffekt und den damit zusammenhängenden Verwaltungskosten geachtet werden.

Bei der Gewährung von Wohnbauförderungen fallen Verwaltungskosten in der Abteilung Wohnbauförderung und den Servicestellen der Bezirke sowie in Form von Regiekosten über die abwickelnde Bank an. Folgende Tabelle zeigt die der KLR entnommenen Gesamtkosten und das ausbezahlte Fördervolumen laut Buchhaltung für die Jahre 2008 - 2010:

	2008	2009	2010
Kosten			
Abteilung Wohnbauförderung	2.770.248	2.822.329	2.733.114
Servicestellen der Bezirke	1.639.138	1.843.141	1.713.092
Hypo-Bank Tirol AG	1.984.246	2.073.117	2.101.858
Summe	6.393.632	6.738.587	6.548.064
Förderungen			
Darlehenszahlungen	177.469.488	159.878.057	149.994.365
Annuitätenzuschüsse	32.390.470	34.827.961	36.313.444
Zuschüsse	25.970.598	38.003.146	49.378.889
Beihilfen	11.945.275	12.520.577	9.958.582
Mietzins- und Annuitätenbeihilfe	15.246.615	17.455.359	18.067.506
VAP	317.900	196.555	186.836
Bundesförderungen	2.466.745	2.316.657	2.170.545
Summe	265.807.091	265.198.312	266.070.167
Kostenanteil	2,41%	2,54%	2,46%

Tab. 25: Kosten und Fördervolumen der Wohnbauförderung in den Jahren 2008 - 2010
(Beträge in €)

Die Kosten der Wohnbauförderung betragen in den Jahren 2008 - 2010 zwischen 6,4 Mio. € und 6,7 Mio. €. Die Verwaltungskosten machten somit rd. 2,5 % des ausbezahlten Fördervolumens im Betrachtungszeitraum aus. Wenn auch Vergleiche mit Wohnbauförderungen anderer Bundesländer fehlen, so erscheint dieser Wert dennoch als wirtschaftlich angemessen.

Zu berücksichtigen gilt es allerdings, dass sich diese Werte auf die gesamte Wohnbauförderung beziehen und die Anteile in einer Detailbetrachtung der einzelnen Leistungen sehr unterschiedlich sein werden. So wird der relative Verwaltungsanteil beispielsweise bei den betragsmäßig hohen Darlehensförderungen deutlich geringer sein als bei den betragsmäßig geringeren Beihilfen. Eine detaillierte Betrachtung war dem LRH aufgrund der vorhandenen Daten allerdings nicht möglich.

5.4. Ländervergleiche

Die Wohnbauförderung hat in Österreich einen erheblichen Einfluss auf den Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierung und ist damit ein wichtiges Instrument zur Umsetzung ihrer politischen Ziele. Wie erwähnt ist die Wohnbauförderung seit Ende der achtziger Jahre Ländersache. Seither hat die Vielfalt und Komplexität der jeweiligen Förderungs- und Finanzierungsmodelle stark zugenommen, was eine vergleichende Bewertung der Länder schwierig macht.

Die jeweiligen Förderstellen der Länder haben ihre Wohnbauförderungsgebarung jährlich dem Bundesministerium für Finanzen zu berichten. Die nachfolgende, zusammenfassende Darstellung gibt eine Übersicht über die einzelnen Förderungsgebarungen der einzelnen Länder für das Jahr 2009 wieder:

	Bgld	Ktn	Nö	Oö	Sbg	Stmk	Tirol	Vbg	Wien	Summe
Ausgaben Wohnbau										
Darlehen	80,1	64,9	193,4	83,0	174,4	8,9	159,9	85,7	293,5	1.143,7
Zuschüsse	11,5	19,1	126,1	72,4	50,4	257,5	34,3	6,4	17,7	595,2
Wohnbeihilfen	1,2	13,2	51,2	44,1	8,8	21,1	12,5	24,8	50,9	227,8
Summe	92,8	97,2	370,6	199,5	233,5	287,6	206,7	116,9	362,1	1.966,7
Ausgaben Wohnhaussanierung										
Darlehen	12,4		7,8		37,9	36,5		9,8	40,1	144,4
Zuschüsse	1,8	24,2	146,8	49,4	2,3	78,4	38,6	21,8	173,3	536,6
Wohnbeihilfen			6,1			16,8			7,4	30,3
Summe	14,2	24,2	160,6	49,4	40,2	131,7	38,6	31,6	220,8	711,2
Allgemeine Wohnbeihilfe*		10,1		39,5	1,1	36,8	17,5		34,9	139,9
Aushaftende Darlehen										
Wohnbau	842,5	1.467,9	914,1	485,3	1.369,0	2.253,3	3.119,9	1.784,8	2.849,2	15.086,0
Wohnhaussanierung	125,3				54,8	355,5	34,9	13,5	321,9	905,8
Summe	967,8	1.467,9	914,1	485,3	1.423,8	2.608,8	3.154,8	1.798,3	3.171,1	15.991,8
Rückflüsse	126,7	36,5	19,0	18,0	77,1	192,5	140,1	94,4	169,3	873,6
davon. begünstigt	3,6	3,8								7,5
davon Förderungsverkäufe	104,6					91,3				195,9

* soweit nicht aus Wohnbauförderungs-Mittel finanziert

Tab 26: Wohnbauförderungsgebarung der Länder 2009

Die verschiedenen Förderungsstrukturen in den einzelnen Ländern kommen in dieser Darstellung sehr deutlich zum Ausdruck. So zeigt sich, dass Tirol - wie z.B. auch Salzburg und Vorarlberg - seinen Schwerpunkt auf die Förderung des Wohnbaus und hier wiederum auf die Gewährung von Darlehen legt.

Die Gesamtförderausgaben von 262,7 Mio. € waren in Tirol in etwa gleich hoch wie in Salzburg. Deutlich höhere Ausgaben für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung waren in den bevölkerungsreicheren Ländern Wien, Niederösterreich und Steiermark zu verzeichnen.

Bei den aushaftenden Darlehen war für Tirol gemeinsam mit Wien der absolute Höchstwert ausgewiesen. Bei diesem Vergleich macht sich der teilweise Verkauf von Förderungsdarlehen deutlich bemerkbar. Einzelne Bundesländer haben vor allem seit dem Jahr 2000 ihre Förderungsdarlehen zum Teil im großen Ausmaß veräußert.

Dementsprechende Auswirkungen hatten diese Maßnahmen auch auf die Darlehensrückflüsse. Wie erwähnt werden in Tirol die Darlehensrückflüsse als eine wesentliche Finanzierungssäule der Wohnbauförderung gesehen.

Salzburger Modell

In letzter Zeit wurden vielfach Vergleiche der Wohnbauförderungen in den Ländern Tirol und Salzburg angestellt. Das Land Salzburg hat seine Wohnbauförderung mit 1.1.2006 neu strukturiert und deren Abwicklung in einen mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Landeswohnbaufonds ausgelagert. Ein Handlungsbedarf ergab sich daraus, dass die Förderung hauptsächlich durch die Gewährung von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen erfolgte und bereits 75 % der damaligen Bundeszweckzuschüsse durch diese Verpflichtungen blockiert waren.

Die wesentliche Änderung in Salzburg betraf die Finanzierungsstruktur der Wohnbauförderung. Bis zum erwähnten Zeitpunkt erhielten die Salzburger Förderungswerber großteils unverzinsliche, aber rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu Bankdarlehen und zum Teil zusätzlich gering oder unverzinsten Förderdarlehen. Seit dem Jahr 2006 besteht die Wohnbauförderung in sämtlichen Förderungssparten ausschließlich in gering verzinsten Förderdarlehen. Das jährliche Fördervolumen hat sich durch die Gewährung von Förderdarlehen anstelle von Annuitätenzuschüssen deutlich erhöht.

Der Landeswohnbaufonds kann die nicht durch Ertragsanteile und Rückflüsse finanzierbaren Ausgaben durch Inanspruchnahme von Kapitalmarktdarlehen bedecken. Diesem Finanzierungsmodell liegt die Annahme zugrunde, dass die Ertragsanteile weiterhin in unveränderter Höhe dem Fonds bereitgestellt werden und die vom Fonds aufgenommenen Kapitalmarktmittel nach rd. 20 Jahren getilgt sein sollten.

Aufgrund der gering und unverzinsten Darlehen sowie der hohen Annuitätenzuschussverpflichtungen bestand in Salzburg auch das Bestreben, sich von den „Altlasten“ zu trennen. Dies sollte durch die Möglichkeit begünstigter Rückzahlungen erfolgen.

Der LRH weist darauf hin, dass aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen das Salzburger Modell mit jenem in Tirol, in dem die Förderungen seit langem überwiegend mittels Darlehen und zum Teil mittels Annuitätenzuschüsse (Objektförderung, Sanierung) erfolgten, nur bedingt vergleichbar sind.

Das Modell in Salzburg basierte auf der Annahme eines geringeren Refinanzierungszinssatzes des Landeswohnbaufonds bis zum Jahr 2028 und birgt somit ein erhebliches Zinsänderungsrisiko, das letztendlich das Land Salzburg zu tragen hätte.

Nach Ansicht des LRH hatte Tirol zum Prüfungszeitpunkt kein Finanzierungsproblem in der Wohnbauförderung. Eine Erhöhung der Wohnbauförderung könnte auch durch Änderung der Förderbedingungen (z.B. Erhöhung der Fördersätze oder Setzung von Schwerpunktaktionen, wie die Sanierungsoffensive) erreicht werden. Ein höheres Förder volumen würde allerdings die Bereitstellung zusätzlicher Landesmittel erfordern.

6. Kontrollmechanismen

Interne Revision

In der Abteilung Wohnbauförderung ist mit 1.10.2000 eine Planstelle Interne Revision geschaffen worden. Diese Stelle war zunächst organisatorisch im Fachbereich 4 (Organisation und EDV) angesiedelt und ist seit 1.8.2009 als Stabstelle unmittelbar dem Vorstand zugeordnet. Die Aufgaben und Zielsetzung der Stabstelle Interne Revision sind schriftlich festgehalten und umfassen die jährliche Erstellung eines Prüfplans, Prüfungen in der Abteilung Wohnbauförderung und den Bezirkshauptmannschaften sowie die Erstellung von Prüfberichten, die dem Abteilungsvorstand vorzulegen sind. Als Hauptziele der abteilungsinternen Kontrollen sind die Harmonisierung der Förderungsabwicklung, Bewusstseinsbildung der Mitarbeiter und die Analyse der Arbeitsabläufe definiert.

Von der Internen Revision werden regelmäßig der Zahlungsverkehr und die Abschreibungen von Förderungen geprüft. Seit dem Jahr 2008 wurden weiters sieben punktuelle Prüfungen von unterschiedlichem Ausmaß durchgeführt. Der Grund für die geringe Anzahl an punktuellen Prüfungen lag darin, dass sich der Mitarbeiter der Planstelle Interne Revision nicht zu 100 % dieser Aufgabe widmen konnte, sondern regelmäßig auch als Aushilfe in anderen Themenbereichen eingesetzt wurde.

Feststellung Der LRH stellte fest, dass die Prüfung von Rückforderungen¹⁶ nicht regelmäßig durchgeführt wurden. Dadurch kam es teilweise zu offenen Salden über einen längeren Zeitraum, die entweder betrieben oder gegebenenfalls ausgebucht werden mussten.

Die Berichte zu den einzelnen Prüfungen enthalten Beanstandungen, Empfehlungen und abgeleitete Lösungsvorschläge. Bei den Lösungsvorschlägen zu den einzelnen Prüfungen wurde zwischen sofort umsetzbaren und langfristigen Verbesserungsmaßnahmen unterschieden. Jene Verbesserungsmaßnahmen, die nicht sofort umsetzbar waren, wurden berichtsweise auf einer ToDo-Liste zusammengefasst. Verbesserungsvorschläge für die Servicestellen in den Bezirkshauptmannschaften hat der Abteilungsvorstand an die betroffenen Stellen weitergeleitet.

Anregung Der LRH regt an, abteilungsintern eine zentrale ToDo-Liste aller Verbesserungsvorschläge zu führen und nach deren Umsetzung die Erledigungen zu vermerken.

Feststellung Der LRH stellte fest, dass die Vorschläge der Internen Revision größtenteils umgesetzt wurden. Neben der Richtigstellung von Bearbeitungsfehlern während der Prüfung wurden als langfristige Verbesserungsmaßnahmen Dienstanweisungen erstellt und/oder Schulungen durchgeführt. Die Stelle der Internen Revision stellt somit ein wichtiges Kontrollinstrument der Abteilung Wohnbauförderung dar und leistet einen wesentlichen Beitrag dazu, dass Förderansuchen bei gleichen Voraussetzungen in allen Bezirken in gleicher Weise und richtlinienkonform bearbeitet werden.

Empfehlung gemäß Art. 69 Abs. 4 TLO Der LRH empfiehlt, den Umfang der internen Kontrolltätigkeit zu erweitern. Spätestens seit der Dezentralisierung der Wohnbauförderung sollte der Mitarbeiter der Planstelle Interne Revision ausschließlich dieser Aufgabe nachgehen. Eine Prüfung der offenen Rückforderungen sollte in regelmäßigen Abständen vorgenommen werden.

¹⁶ Rückforderungen sind Forderungen der Abteilung Wohnbauförderung gegenüber einem Förderungsnehmer aufgrund von zu viel bezahlten Förderungen oder Beihilfen.

Stellungnahme der Regierung	<i>Den Empfehlungen, den Umfang der internen Kontrolltätigkeit zu erweitern bzw. den Mitarbeiter der Planstelle Interne Revision ausschließlich mit dieser Aufgabe zu beauftragen und eine Prüfung der offenen Rückforderungen in regelmäßigen Abständen vorzunehmen, wird nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen entsprochen.</i>
Vor-Ort-Prüfungen	Um missbräuchliche Auszahlungen von Förderungen zu verhindern, werden im Neubaubereich Bauausführungskontrollen vor Ort durchgeführt. Diese technischen Kontrollen der geförderten Objekte werden während des Baues und zum Teil auch nachträglich vorgenommen. Im Sanierungsbereich werden nicht alle Bauvorhaben nach technischen Gesichtspunkten vor Ort geprüft, sondern nur Stichprobenprüfungen im Ausmaß von rd. 30 % der Förderungsfälle vorgenommen. In den Bezirken werden die technischen Vor-Ort-Prüfungen teilweise von dem gleichen Mitarbeiter durchgeführt, der zuvor auch die rechtliche Prüfung vorgenommen hat.
Hinweis	Der LRH weist darauf hin, dass in den Bezirken nicht durchgängig eine Vier-Augen-Kontrolle der Förderungen im Neubaubereich vorgenommen wird und somit ein erhöhtes Risiko von Fehlern und Missbrauch besteht.
Stellungnahme der Regierung	<i>Hinsichtlich des Hinweises, dass in den Bezirken nicht durchgängig eine Vier-Augen-Kontrolle der Förderungen im Neubaubereich vorgenommen wird und somit ein erhöhtes Risiko von Fehlern und Missbrauch bestehe, wird ausgeführt, dass die technische und rechtliche Prüfung der Neubau-Förderungsansuchen in der Abteilung Wohnbauförderung durch zwei verschiedene Sachbearbeiter erfolgt. Im Bereich der Bezirkshauptmannschaften erfolgt die vollständige Erledigung der Neubauansuchen im Sinne des immer wieder geforderten One-stop-shop-Gedankens teilweise durch einen Sachbearbeiter. Der Kontrollmechanismus besteht jedenfalls in der EDV-mäßigen Steuerung von Zahlungen durch die Fachbereichsleiter bzw. den Abteilungsvorstand, durch die Einbindung der Hypo Tirol Bank AG im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Sicherstellung der Förderung (Eintragung des Eigentumsrechtes) und in der (stichprobenmäßigen) Überprüfung durch die interne Revisionsstelle.</i>
Überprüfung der ordnungsgemäßen Bewohnung geförderter Objekte	Derzeit sind objektbezogene Abfragen im Zentralen Melderegister (ZMR), die zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Bewohnung geförderter Objekte notwendig wären, bei der Wohnbauförderung nicht möglich. Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlage im TWFG 1991 dürfen die Mitarbeiter der Abteilung Wohnbauförderung keine sogenannten Verknüpfungsabfragen im ZMR durchführen. Dies führt schließlich dazu, dass die erforderlichen Daten durch zeitaufwendige Einzelabfragen ermittelt werden müssen und eine Überprüfung der Bewohnung des zu fördernden Objektes aufgrund der Angaben der

Förderungswerber nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Hinweis Der LRH weist darauf hin, dass entsprechende gesetzliche Grundlagen, die objektbezogene Abfragen möglich machen, beispielsweise in § 30a Abs. 3 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz oder in § 35 Abs. 3 Tiroler Mindestsicherungsgesetz, LGBl. Nr. 99/2010, enthalten sind.

Anregung Der LRH regt an, die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, dass Objektanfragen zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Bewohnung geförderter Objekte vorgenommen werden können. Die dadurch möglichen Verknüpfungsabfragen können Erledigungszeiten sowie den finanziellen Aufwand deutlich verringern und einem Förderungsmissbrauch vorbeugen.

7. Öffentlichkeitsarbeit

Förderungen geben grundsätzlich einen Anreiz zur Schaffung oder Sanierung von Wohnraum. Ein großer Teil der tatsächlichen Investitionen ist von den Eigentümern zu finanzieren und setzt somit neben der finanziellen Leistungsfähigkeit auch deren Initiative voraus. Um Interesse für die Wohnbauförderung zu schaffen, hat das Land Tirol immer wieder - und in letzter Zeit vermehrt - öffentlichkeitswirksame Marketingaktionen gesetzt.

So nahmen Vertreter der Abteilung Wohnbauförderung an der jährlichen Tiroler Frühjahrsmesse (Informationsstand), am Tag der Offenen Tür im Landhaus oder an Informationstouren mit externen Partnern (z.B. Sanierungsoffensive) teil. Weiters wurden verschiedene Inserate über die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit geschaltet sowie auf Initiative des Wohnbaureferenten in den Jahren 2009 und 2010 gemeinsam mit externen Partnern zwei Wohnbausymposien durchgeführt. Auch das Internet wird als Informationsmedium (z.B. Richtlinien, Statistiken, Beihilfenrechner) genutzt.

Werbeagentur Der Tiroler Landtag hat der Abteilung Wohnbauförderung für die Öffentlichkeitsarbeit entsprechende finanzielle Mittel bereitgestellt, und zwar in den Jahren 2010 und 2011 jeweils € 200.000. Diese Mittel wurden überwiegend vom Büro des Wohnbaureferenten in Anspruch genommen.

Stellungnahme
der Regierung

Zu dem unter der Finanzposition (1/486009 7298 066) „Wohnbauforschung und Marketing“ der Abteilung Wohnbauförderung bereitgestellten Budget des Tiroler Landtages in der Höhe von € 200.000, darf angemerkt werden, dass in Relation zum Gesamtbudget der Abteilung Wohnbauförderung (rund € 264 Millionen) dies nur 0,08 % beträgt. Im Hinblick auf die gesellschafts-, sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Bedeutung und die Außenwirksamkeit der Wohnbauförderung erscheint dieser Betrag außerordentlich gering.

Im Jänner 2010 erfolgte eine Ausschreibung zur Vermarktung der Wohnbauförderung, wozu vier Werbeagenturen zur Anbotstellung eingeladen wurden. Nachfolgende Aufgaben waren angefragt:

- strategische Begleitung der Wohnbauförderungs/Informationspolitik,
- ein Marketingkonzept für die konkreten politischen Änderungen im Wohnbauförderungssystem,
- eine marketingmäßige Begleitung eines konkreten Bau-Projektes in allen Entwicklungsstufen und
- die Organisation eines weiteren WBF-Symposiums.

Der Auftrag wurde schließlich einer Werbeagentur für die Dauer von zunächst einem Jahr übertragen.

In weiterer Folge wurde diese Agentur - ohne neuerliche Ausschreibung - mit zusätzlichen Leistungen im Jahr 2011 beauftragt. Der LRH verweist diesbezüglich auf die Einhaltung der vergaberechtlichen Bestimmungen, welche - auch bei Direktvergaben - grundsätzlich vorsieht, dass mehreren (mindestens drei geeigneten) Unternehmen die Möglichkeit zur Anbotstellung gegeben und das beste Angebot ausgewählt wird. Bei Vergaben von Leistungen, deren geschätzter Leistungswert € 100.000 (ohne USt.) übersteigt, ist überdies ein Vergabeverfahren im Sinne des Bundesvergabegesetz 2006 erforderlich.

Den Großteil der in den letzten beiden Jahren über die Abteilung Wohnbauförderung abgewickelten Marketingzahlungen erhielt die betreffende Werbeagentur für nachfolgende Leistungen:

Jahr	Betrag	Maßnahmen
2010	48.600	Messestandbegleitung, Handybefragung
	72.969	Wohnbau on Tour (Roadshow, Strategieberatung, Medienkampagne)
	25.000	Internetplattform (Vorbereitungsarbeiten, Aufbereitung der Konzeption, Programmierung)
2011	20.000	Pressearbeit 2011
	40.000	Internetplattform (Betreuung, Wartung und Organisation)
	40.000	Beratung und Erstellung der Imagekampagne (Internetplattform)
	12.500	Wohnbausymposium 1. Teilzahlung
	15.000	Bezirkstour
	25.000	Coaching
	35.000	Strategische Beratung
Summe	334.069	

Tab. 27: Maßnahmen einer Werbeagentur (Beträge in €)

Wohnbau on Tour

Die Werbeagentur wurde beauftragt, zur verstärkten Bewerbung der Wohnbauförderung eine Roadshow in ganz Tirol („Wohnbau on Tour“) zu organisieren und durchzuführen. Dieser Auftrag in Höhe von € 72.969 beinhaltete eine Medienkampagne in Zusammenarbeit mit den Bezirksblättern, eine Strategieberatung zur Aktion und eine Roadshow in ganz Tirol. Die Tiroler Landesregierung hat gemäß § 2 Abs. 3 Z 21¹⁷ Geschäftsordnung der Landesregierung am 31.5.2010 den für die Vergabe dieses Auftrags notwendigen Kollegialbeschluss gefasst.

Diese Aktion fand an einzelnen Tagen im April und Mai 2010 in allen Bezirken Tirols statt, wobei das Besucherinteresse an diesen Informationsnachmittagen laut den Aufzeichnungen der Abteilung Wohnbauförderung gering war. Es gab nur wenige Beratungsgespräche mit den anwesenden Mitarbeitern.

Internetplattform „Mein regionaler Wohnraum“

Mit Schreiben vom 8.10.2010 und 7.1.2011 hat der Wohnbaureferent die Werbeagentur mit der Konzeption und der Erstellung der Internetplattform „Mein regionaler Wohnraum“ beauftragt. Die Kosten beliefen sich bis zum Prüfungszeitpunkt auf insgesamt € 105.000, wobei die mit je € 40.000 ausgewiesenen Leistungen zunächst in einer Rechnung (mit insgesamt € 80.000) ausgewiesen waren.

¹⁷ Vergabe von Aufträgen, deren Wert € 40.000 übersteigt.

Kritik - fehlender
Regierungsbeschluss

Der LRH stellte fest, dass diesbezüglich kein entsprechender Kollegialbeschluss der Tiroler Landesregierung eingeholt wurde. Auch eine nachträgliche Rechnungsteilung rechtfertigt diese Vorgangsweise nicht.

Die Internetplattform wurde Ende April 2011 in Betrieb genommen. Die weitere Betreuung der Internetplattform (Wartung, Datenpflege, Aktualisierung) ist mit den Projektkosten für die Jahre 2011 und 2012 abgedeckt. Die Werbeagentur hat angeboten, für die Folgejahre ab 2013 diese Leistungen für pauschal € 42.000 zu übernehmen.

Als Herausgeber der Internetplattform scheint das Land Tirol auf. In diesem Zusammenhang verweist der LRH auf einen internen Erlass des Landesamtsdirektors vom 12.10.2009, wonach die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit als Koordinationsstelle für sämtliche Marketingmaßnahmen des Landes bestimmt wurde. Demnach ist vor Kontaktaufnahme mit Werbeagenturen diese Abteilung zu kontaktieren, um eine inhaltliche und gestalterische Abstimmung sicherzustellen. Weiters ist beim Zukauf von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Marketingmaßnahmen die Anbotseinholung und die Auftragsvergabe über die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen. Der LRH stellte fest, dass das Projekt „Mein regionaler Wohntraum“ ohne Einbindung der Abteilung Öffentlichkeitsarbeit realisiert wurde.

Stellungnahme
der Regierung

Die Verfügung über die Finanzposition „Wohnbauforschung und Marketing“ erfolgte direkt durch das zuständige Regierungsmitglied. Insofern ist der Hinweis auf den Erlass des Landesamtsdirektors, wonach die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit als Koordinationsstelle bestimmt wurde, zu relativieren.

Der LRH erhielt im Zuge seiner Prüfung eine Statistik über die Besucher der betreffenden Website. Demnach haben in den ersten fünf Monaten insgesamt 4.591 Personen (mit insgesamt 6.435 Besuchen) diese Website besucht, wobei das Interesse unmittelbar nach deren Inbetriebnahme am größten war. Bereits nach wenigen Tagen flaute das Interesse deutlich ab, in weitere Folge war diese Seite kaum mehr nachgefragt.

Empfehlung gemäß
Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfiehlt, eine Evaluierung des Projekts Internetplattform „Mein regionaler Wohntraum“ (Einträge, Anfragen, Zugriffe usw.) durchzuführen und abhängig von diesem Ergebnis über den weiteren Betrieb der Internetplattform zu entscheiden. Im Falle der Weiterführung dieses Projekts sollte das Land Tirol die Wartung der Homepage übernehmen.

Wirkung der Wohnbauförderung

Stellungnahme
der Regierung

Dazu ist festzuhalten, dass die Werbewirksamkeit einer Internetplattform schwer messbar sein wird und eine Überprüfung nur durch eine externe Stelle erfolgen könnte.

Replik

Die Kosten für die Betreuung der Internetplattform betragen ab dem Jahr 2013 jährlich € 42.000. Nach Ansicht des LRH können, mit den zum Prüfungszeitpunkt bekannten und sehr geringen Besucherzahlen, diese Kosten nicht gerechtfertigt werden. Der LRH bleibt daher bei seiner Empfehlung.

8. Wirkung der Wohnbauförderung

Leistbarer Wohnraum

Neben der Förderung zur Schaffung von Wohnungseigentum trug die Wohnbauförderung insbesondere bei der Objektförderung zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bei und leistete somit einen Beitrag zur Stabilisierung des Preisniveaus am Wohnungsmarkt. Folgende Tabelle zeigt die Anzahl der geförderten Neubauten sowie die gesamte Anzahl der neu gebauten Wohnungen in den Jahren 2005 - 2009¹⁸:

	2005	2006	2007	2008	2009
Subjektförderung	1.740	1.779	1.447	1.658	1.380
Objektförderung	1.496	2.122	1.519	1.882	1.486
Summe	3.236	3.901	2.966	3.540	2.866
Neu errichtete Wohnungen*	4.941	5.356	6.469	5.040	5.690
Anteil an geförderten Wohnungen	65,5%	72,8%	45,8%	70,2%	50,4%

*Gesamtanzahl an neu errichteten Wohnungen laut STATISTIK AUSTRIA, Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (Stand: 23.03.2010). Erstellt am: 10.05.2010

Tab. 28: Anteil der geförderten Neubauten am gesamten Neubauvolumen in den Jahren 2005 - 2009

Der Stellenwert der Wohnbauförderung zeigt sich beim Anteil der Neubauten, welche mit Unterstützung der Wohnbauförderung errichtet worden sind. Der Anteil der geförderten Neubauten betrug in den Jahren 2005 - 2009 im Durchschnitt rd. 60 %.

¹⁸ Für das Jahr 2010 lagen zum Berichtstermin noch keine Daten der Statistik Austria vor.

Wohnkosten

Die Notwendigkeit von leistbarem Wohnraum in Tirol zeigt der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m² im Vergleich zu den anderen Bundesländern im Jahr 2009:

	Bgld	Ktn	Nö	Oö	Sbg	Stmk	Tirol	Vbg	Wien	Ö
Gemeinnützige Mietwohnungen	4,4	5,1	5,7	5,9	6,7	5,7	5,8	6,4	6,1	5,9
Private Mietwohnungen	n.v.	5,8	5,8	6,3	8,4	6,7	7,7	7,9	6,8	6,8

Tab. 29: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand pro m² in Österreich für gemeinnützige und private Mietwohnungen im Jahr 2010 (Werte in €). Quelle: Wohnbauförderung in Österreich 2010 (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH), Mikrozensus Sonderauswertung

Durchschnittlicher Wohnungsaufwand

Während sich der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m² in Tirol bei gemeinnützigen Mietwohnungen im österreichischen Mittelfeld bewegt, ist der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m² bei privaten Mietwohnungen im Österreichvergleich relativ hoch. Weiters zeigt sich, dass der gemeinnützige Wohnbau ein wirksames Mittel darstellt, um den durchschnittlichen Mietaufwand zu vermindern. Neben der höheren Kostentransparenz im gemeinnützigen Sektor trägt die Wohnbauförderung mit günstigen Finanzierungsmitteln und Deckelung der höchst zulässigen Gesamtbaukosten zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bei.

Wirtschaft

Die Wohnbauförderung setzt Anreize zur Schaffung und Sanierung von Wohnraum. Dies hat auch einen positiven Effekt auf das Baugewerbe und trägt zu einer stetigen Beschäftigung in der Baubranche bei. Folgende Tabelle zeigt das durch die Wohnbauförderung ausgelöste Bauvolumen in den Jahren 2008 - 2010:

	2008	2009	2010
Ausgaben			
Wohnbauförderung/Neubau	215	193	194
Wohnhaussanierung	27	39	47
Summe	242	231	241
Ausgelöstes Bauvolumen			
Wohnbauförderung/Neubau	623	517	584
Wohnhaussanierung	108	157	178
Summe	731	674	762
Verhältnis: Bauvolumen / Ausgaben			
Summe	3,0 / 1	2,9 / 1	3,2 / 1

Tab. 30: Durch die Wohnbauförderung ausgelöstes Bauvolumen in den Jahren 2008 - 2010 (Werte in Mio. €)

Das durch die gewährte Förderung im Neubau- und Sanierungsbereich ausgelöste Bauvolumen erreichte, laut Berechnungen der Abteilung Wohnbauförderung, im Jahr 2010 einen Höchstwert von 762 Mio. €. Vergleicht man das Förderungsvolumen mit dem damit ausgelösten Bauvolumen zeigt sich, dass ein Euro Förderung rd. drei Euro Bauvolumen auslöste, wobei von einer hohen regionalen Wertschöpfung auszugehen ist.

Umwelt

Im Bereich des Umweltschutzes zeigte die Wohnbauförderung durch Vorgaben an den Wärmeschutz und der Verpflichtung zum Einsatz innovativer klimarelevanter Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme bei Neubauten und Sanierungen Wirkung. Weiters werden Zuschüsse für besonders energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen gewährt und Bauvorhaben in der verdichteten Bauweise stärker gefördert. Folgende Tabelle zeigt die jährliche CO₂ Reduktionen in den Jahren 2008 - 2010, die durch die Wohnbauförderung ausgelöst wurden:

	2008	2009	2010
CO ₂ -Reduktion Neubau	4.958	4.519	4.016
CO ₂ -Reduktion Sanierung	24.535	37.634	36.636
CO₂-Reduktion gesamt	29.493	42.153	40.652

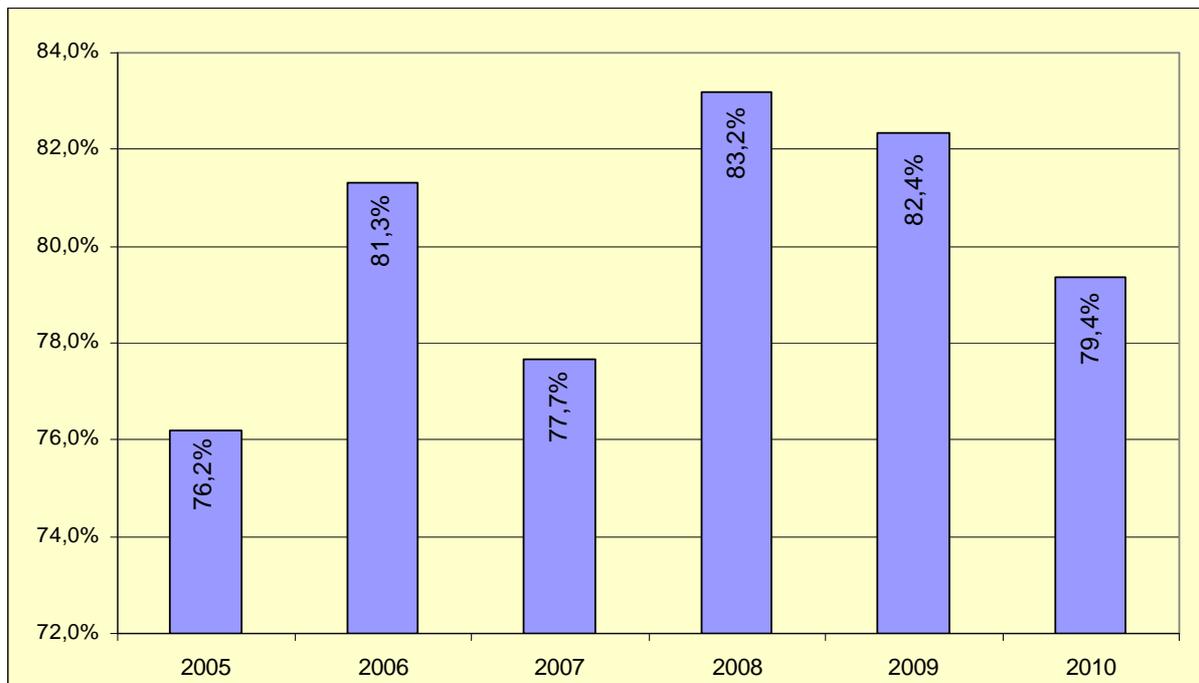
Tab. 31: Durch die Wohnbauförderung ausgelöste CO₂ Reduktionen (Werte in Tonnen); Quelle: Land Tirol, Bericht des Landes Tirol an den Bund über die CO₂ Emissionsreduktionen durch die Wohnbauförderungen

Seit Beginn der einkommensunabhängigen Sanierungsoffensive im Jahr 2009 konnte bei der Sanierung der CO₂ Ausstoß verstärkt reduziert werden, wobei sich der HWB der sanierten Gebäude um durchschnittlich 71 % verbessert hat. Zusätzlich konnte durch höhere Standards an den HWB im Neubaubereich - im Vergleich zur Tiroler Bauordnung - in den Jahren 2008 - 2010 zwischen 29.000 und 42.000 Tonnen CO₂ eingespart werden¹⁹.

¹⁹ Der durchschnittliche CO₂ Ausstoß in Österreich betrug laut UNFCCC im Jahr 2008 rd. 8,8 Tonnen je Einwohner.

Raumordnung

Da der Dauersiedlungsraum mit 11,9 % der Gesamtfläche in Tirol sehr begrenzt ist, ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angebracht. Die Wohnbauförderung setzte durch unterschiedliche Fördersätze je Grundverbrauch Anreize zur Schaffung von Wohnraum in der verdichteten Bauweise. Folgende Darstellung zeigt den Anteil der geförderten Neubauvorhaben in verdichteter Bauweise:



Diagr. 8: Anteil der Neubauvorhaben in verdichteter Bauweise

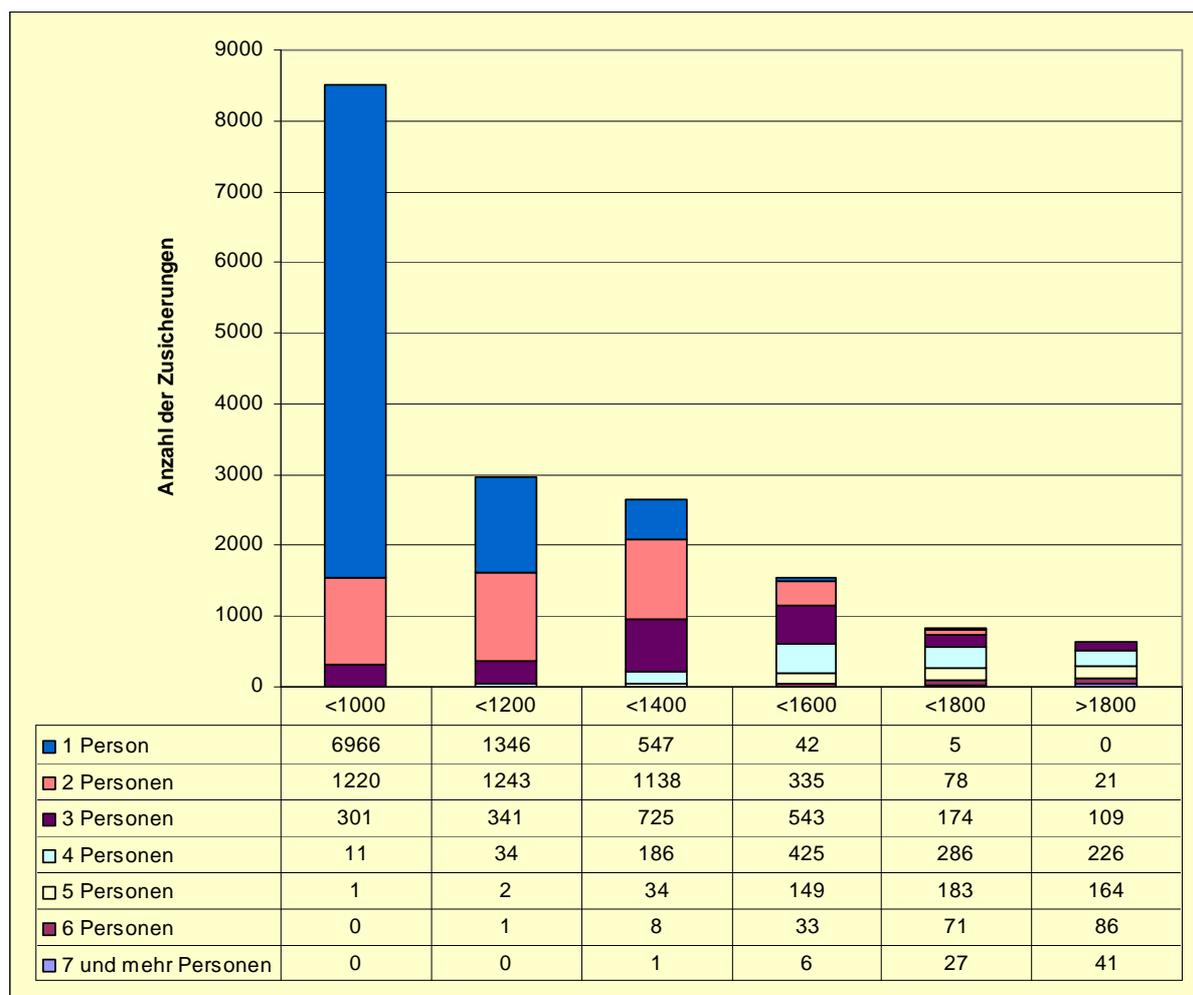
Bauvorhaben in verdichteter Bauweise machten seit dem Jahr 2005 immer über 76 % der gesamten geförderten Neubauvorhaben aus. Zwischen dem Jahr 2005 und 2010 betrug der Anteil der geförderten Neubauten in verdichteter Bauweise durchschnittlich 80 %.

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass die Förderrichtlinien dazu führten, dass vermehrt die verdichtete Bauweise gefördert wurde, was im Einklang mit dem im ZukunftsRaum Tirol definierten Ziel des bodensparenden Bauens steht.

Soziales

Neben der Förderung zur Schaffung von leistbarem Wohnraum, vor allem im Zuge der Objektförderung mit Hilfe der gemeinnützigen Bauträger, gewährt die Abteilung Wohnbauförderung Zuschüsse und Beihilfen für sozial schwache Personen und Familien. Folgende Darstellung zeigt die Anzahl der positiv erledigten Ansuchen um Wohnbeihilfen und Mietzins- und Annuitätenbeihilfen gegliedert nach Höhe des (Haushalts-)Einkommens und der Haushaltsgröße:



Diagr. 9: Anzahl der Ansuchen um Wohnbeihilfe und Mietzins- & Annuitätenbeihilfe nach Einkommen und Haushaltsgröße im Jahr 2010 (Mehrfachzählungen bei veränderten Einkommens- oder Familienverhältnissen sind möglich)

Die Anzahl der positiv erledigten Beihilfeansuchen sinkt erwartungsgemäß mit steigendem Familieneinkommen. Rund die Hälfte aller Beihilfen ging im Jahr 2010 an Haushalte mit einem Familieneinkommen unter € 1.000 pro Monat. Auffällig ist die hohe Anzahl an Einpersonenhaushalten bei den Beihilfebeziehern. Bei den Einpersonenhaushalten ist die Mietbelastung im Verhältnis zum Einkommen am höchsten, sodass rd. 40 % aller Beihilfefälle Einzelpersonen mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter € 1.000 betrifft.

Folgende Tabelle zeigt das durchschnittliche Familieneinkommen und die durchschnittliche Beihilfenhöhe der Beihilfenbezieher je Haushaltsgröße im Jahr 2010:

Personen	Mietzins- und Annuitätenbeihilfe		Wohnbeihilfe		Gesamt	
	Einkommen	Beihilfe	Einkommen	Beihilfe	Einkommen	Beihilfe
1	868,3	132,3	959,8	117,7	890,4	128,8
2	1.029,2	153,0	1.244,9	166,8	1.108,5	158,1
3	1.188,6	178,9	1.464,7	192,1	1.315,5	185,0
4	1.513,1	176,1	1.725,7	174,8	1.623,2	175,4
5	1.675,6	156,6	1.801,9	179,1	1.746,2	169,2
6	1.765,1	157,6	1.877,8	170,2	1.820,1	163,7
7 und mehr	1.791,8	165,3	1.930,9	188,7	1.847,5	174,7

Tab. 32: Durchschnittliches monatliches Familieneinkommen und Beihilfenhöhe je Haushaltsgröße im Jahr 2010 (Werte in €)

Die Bezieher von Wohnbeihilfe verfügen in allen Haushaltsgrößen über höhere Haushaltseinkommen als Bezieher von Mietzins- und Annuitätenbeihilfe. Gründe hierfür dürften sein, dass in geförderten Wohnungen ein sozial besser gestelltes Klientel sowie mehr Eigentumswohnungsbesitzer wohnen, welche über ein höheres Einkommen verfügen.

Feststellung

Der LRH stellte fest, dass Wohnbeihilfen und Mietzins- und Annuitätenbeihilfe gestaffelt nach Einkommen und Haushaltsgröße einen Beitrag leistete, die Wohnbelastung einkommensschwacher Haushalte zu reduzieren.

9. Schlussbemerkungen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Durch das Bevölkerungswachstum, die Zunahme von Single-Haushalten und höhere Ansprüche an „das Wohnen an sich“ steigen der Bedarf und die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum, wobei dies faktisch alle Altersgruppen betrifft. Viele Tiroler „Häuselbauer“ investieren jährlich in den Neu-, Aus- oder Umbau ihrer eigenen vier Wände und sind dabei vielfach auf die Wohnbauförderung angewiesen.

Schlussbemerkungen

Wohnbau- förderungsgesetz	<p>In Tirol bildet das TWFG 1991 samt den dazugehörigen Verordnungen und Richtlinien die rechtliche Grundlage für die Gewährung von Wohnbauförderungen. Während die Ausführungsbestimmungen laufend angepasst wurden, besteht das Gesetz seit 20 Jahren nahezu unverändert. Noch während der Einschau des LRH befand sich eine Gesetzesnovelle in Ausarbeitung, da ein Änderungsbedarf in mehreren Bereichen gegeben war.</p>
Aufbauorganisation	<p>In den Jahren 1996 - 2000 wurde stufenweise die Dezentralisierung der Förderungsabwicklung auf Bezirksebene umgesetzt. Mit Ausnahme der Objektförderung und der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe erfolgt seither die Förderungsabwicklung unmittelbar in den Bezirkshauptmannschaften. In die Förderungsabwicklung der letztgenannten Beihilfe sind auch die Gemeinden Tirols eingebunden.</p> <p>Das TWFG 1991 sieht mehrere Gremien (Wohnbauförderungsbeirat, Kuratorium, Fachausschuss) vor, denen bestimmte Aufgaben übertragen sind. Der LRH stellte fest, dass vereinzelt das im Gesetz vorgesehene Mindestanforderung an Sitzungen nicht erfüllt wurde.</p>
Personal	<p>Der Dienstpostenplan des Landes Tirol enthielt zum Prüfungszeitpunkt für die Abteilung Wohnbauförderung insgesamt 33 Planstellen, die zur Gänze besetzt waren. Ein zusätzlicher personeller Bedarf schien allerdings im „Fachbereich 2“ (Mietzins- und Annuitätenbeihilfe) zu bestehen, da sich durch die Rückführung von Teilaufgaben von der Stadt Innsbruck an das Land Tirol im Juni 2010 der Arbeitsaufwand deutlich erhöht und zu längeren Bearbeitungszeiten geführt hat.</p> <p>Die Dezentralisierung der Wohnbauförderung bewirkte zweifellos einen vermehrten Personaleinsatz in den Servicestellen der Bezirkshauptmannschaften. Der LRH stellte fest, dass zum Prüfungszeitpunkt das Beschäftigungsausmaß aller in der Wohnbauförderung eingebundenen Bediensteten insgesamt 20,8 VBÄ betrug. Ein Vergleich mit dem Jahr 1996 (vor der Dezentralisierung) war mangels vorhandener KLR-Daten nicht möglich, wobei aber generell davon auszugehen ist, dass durch die Dezentralisierung insgesamt mehr Bedienstete mit der Abwicklung der Wohnbauförderung beschäftigt sind.</p>
EDV	<p>Seit November 2004 ist in der Wohnbauförderung das EDV-System FiT im Einsatz, mit dem alle Förderungen und Beihilfen abgebildet und abgewickelt werden. Der LRH stellte fest, dass das EDV-System FiT ein ausgezeichnetes System zur Administration von Förderungen darstellt, wobei er aber in einzelnen Bereichen (ELAK im Förderbereich, Verbesserung der Schnittstelle zur Hypo Tirol Bank AG, elektronische Antragstellung bei Folgeansuchen) Verbesserungspotential geortet hat. Nicht unerwähnt sollte in diesem Zusammenhang bleiben, dass die EDV-</p>

Umstellung eine jährliche Kostenersparnis (durch Reduktion des Regiekostenbeitrages) von rd. 1,2 Mio. € bewirkt hat.

Förderungsabwicklung

Hinsichtlich der Förderungsabwicklung stellte der LRH fest, dass die Bearbeitungszeiten je nach Förderungsart, aber auch zwischen der Abteilung Wohnbauförderung und den Bezirksservicestellen sehr unterschiedlich waren. Der LRH empfahl die Gründe für die unterschiedlichen Erledigungszeiten in den Servicestellen zu ermitteln und für ein einheitliches Vorgehen Sorge zu tragen.

Wohnbeihilfe

Bei der Wohnbeihilfe stellte der LRH eine komplexe, für Außenstehende nicht nachvollziehbare Berechnungsmethode fest. Dem derzeitigen System liegt im Wesentlichen die Weitergabe von Zinssatzänderungen an die Mieter zugrunde. Die Höhe der Wohnbeihilfe hängt nicht vom tatsächlichen Mietaufwand der Antragsteller, sondern erheblich vom vorherrschendem Marktzinsniveau ab. Werden die Zinsvorteile nicht oder nur zum Teil an die Mieter weitergegeben, so hat dies - wie Beispiele des Jahres 2010 belegten - durchaus negative Auswirkungen für die Beihilfenbezieher. Gleichbleibenden Mieten standen geringere Beihilfen gegenüber. Der LRH empfahl das derzeitige Berechnungssystem bei der Wohnbeihilfe zu überdenken.

Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

Eine Besonderheit innerhalb der Wohnbauförderung stellte die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe dar, da die Förderungsbestimmungen nicht im TWFG 1991, sondern in Richtlinien geregelt und - mit Ausnahme der Gemeinde Biberwier - alle Gemeinden Tirols in die Förderungsabwicklung und Finanzierung eingebunden sind. Trotz teilweise bereits erfolgter Harmonisierung der Förderungsvoraussetzungen gab es zum Prüfungszeitpunkt noch immer große Unterschiede zwischen den Gemeinden hinsichtlich Wartezeit, Fördersätze und Beihilfenhöchstsätze. Dies bewog den LRH zur Empfehlung, die Harmonisierung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe im Sinne einer Vereinheitlichung der Wartezeiten und Fördersätze weiter zu verfolgen. Entsprechende Regelungen könnten nach Ansicht des LRH auch im TWFG 1991 getroffen werden.

Leistungsumfang

Der Leistungsumfang der Wohnbauförderung bezieht sich auf rd. 31.000 Ansuchen mit einem Fördervolumen von rd. 250 Mio. € pro Jahr. Bezogen auf die Anzahl der Förderungen entfällt rd. die Hälfte auf die Beihilfen (Wohn- sowie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe) und rd. ein weiteres Drittel auf die Zuschüsse. Beim Fördervolumen nimmt hingegen die Darlehensgewährung den größten Anteil (rd. 50 %) - und hier wiederum die Objektförderung und die verdichtete Bauweise - in Anspruch. In den letzten beiden Jahren waren insbesondere die einkommensunabhängige Sanierungsoffensive und die Gewährung von Zuschüssen für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Schlussbemerkungen

von großer Bedeutung.

Darlehens-
forderungen

Das Land Tirol verfügte zum Jahresende 2010 über ein Darlehensvermögen von 3,2 Mrd. €. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern hat Tirol seine Förderungsdarlehen bisher nicht veräußert. Die daraus erzielten Rückflüsse - z.B. im Jahr 2010 144 Mio. € - stellen eine tragende Finanzierungssäule in der Wohnbauförderung dar.

(Begünstigte)
vorzeitige
Rückzahlung

Das Ausmaß der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen war mit 67,5 Mio. € im Jahr 2010 sehr hoch, obwohl es keine Begünstigung hierfür gab. Von Seiten der Tiroler Landesregierung wurde die begünstigte Rückzahlung zum Prüfungszeitpunkt nicht verfolgt.

Durch den progressiven Zinsverlauf der Wohnbauförderung (höhere Zinssätze mit Fortdauer der Laufzeit) waren insbesondere in den letzten beiden Jahren die Zinskonditionen jener Darlehensnehmer, die sich am Ende ihrer Darlehenslaufzeiten befanden, deutlich schlechter als jene am Kapitalmarkt. Die Tiroler Landesregierung hat hierauf im Jahr 2009 reagiert und durch Änderung der Rückzahlungskonditionen für Darlehen nach dem WFG 1984 (Zinssatzreduktion, Verlängerung der Laufzeit um zwei Jahre) entsprechende Maßnahmen gesetzt. Für Darlehen nach dem TWFG 1991, die demnächst in diese „ungünstige“ Phase kommen, waren ähnliche Maßnahmen geplant.

Wegfall
Zweckzuschuss
des Bundes

Für die Finanzierung der Wohnbauförderung sind neben den Darlehensrückflüssen auch die Beiträge des Bundes und Landes von großer Bedeutung. Eine wesentliche Änderung ergab sich durch den Wegfall der Zweckwidmung der Bundeszuschüsse. Seither fällt es in die Kompetenz der Länder, die Höhe der Wohnbauförderungsmittel im Rahmen ihrer Verantwortung für den Gesamthaushalt festzulegen. Der Zweckzuschuss des Bundes betrug bis zum Jahr 2008 138,9 Mio. €. In den Jahren 2009 und 2010 hatte das Land Tirol einen Beitrag, der sich aus der Differenz der gesamten Wohnbauförderungsausgaben und den Darlehensrückflüssen ergibt, in Höhe von 108,3 Mio. € (2009) und 98,5 Mio. € (2010) zu übernehmen.

KLR

Der LRH hat in seine Prüfung auch Auswertungen aus der KLR miteinbezogen. Die KLR liefert einen Überblick über die Kosten der Leistungen, die eine Organisationseinheit erbringt. Dabei erhalten die Verantwortlichen durch systematische Erfassung und Auswertung von Kosten und Leistungen regelmäßig Informationen zur Steuerung der Organisationseinheit.

Aufgrund der großen Kostenunterschiede zwischen der Abteilung Wohnbauförderung und den einzelnen Bezirkshauptmannschaften bezweifelte der LRH die Plausibilität und empfahl, deren Ursachen zu prüfen. In einem zweiten Schritt sollte eine Analyse der Ergebnisse erfolgen, aus der Einsparungspotentiale und Verbesserungsmöglichkeiten für andere Organisationseinheiten aufgezeigt werden können.

Trotz der aufgezeigten Unsicherheiten hat der LRH festgestellt, dass die Verwaltungskosten durchschnittlich 2,5 % des Fördervolumens betragen. Wenn auch Vergleiche mit Wohnbauförderungen anderer Bundesländer fehlten, so erschien dem LRH dieser Wert dennoch als sehr gering.

Interne Revision

In der Abteilung Wohnbauförderung besteht seit 1.10.2000 eine Planstelle „Interne Revision“, die als Stabstelle unmittelbar dem Vorstand zugeordnet ist. Die Interne Revision stellt ein wichtiges Kontrollinstrument der Abteilung Wohnbauförderung dar und leistet einen wesentlichen Beitrag dazu, dass Förderansuchen bei gleichen Voraussetzungen in allen Bezirken in gleicher Weise und richtlinienkonform bearbeitet werden. Der LRH stellte fest, dass dieses Prüforgan punktuelle Prüfungen von unterschiedlichem Ausmaß durchgeführt hat, aber auch regelmäßig als Aushilfe in anderen Themenbereichen eingesetzt wurde. Der LRH sprach sich für einen verstärkten Einsatz der internen Kontrolltätigkeit aus.

Verknüpfungsabfragen

Aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Grundlage im TWFG 1991 durften die Mitarbeiter der Abteilung Wohnbauförderung keine sogenannten Verknüpfungsabfragen im ZMR durchführen. Dies führte schließlich dazu, dass die erforderlichen Daten durch zeitaufwendige Einzelabfragen ermittelt werden mussten und eine Überprüfung der Bewohnung des zu fördernden Objektes aufgrund der Angaben der Förderungswerber nur sehr eingeschränkt möglich war. Der LRH regte an, die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, um Objektabfragen zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Bewohnung geförderter Objekte vornehmen zu können. Dadurch könnten Erledigungszeiten sowie der finanzielle Aufwand deutlich verringert und einem Förderungsmissbrauch vorgebeugt werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Um Interesse für die Wohnbauförderung zu schaffen, hat das Land Tirol immer wieder - und in letzter Zeit vermehrt - Marketingaktionen gesetzt. In diesem Zusammenhang erhielt eine Werbeagentur einen Auftrag zur Vermarktung der Wohnbauförderung. Diese, mehrere Einzelmaßnahmen umfassenden Leistungen betragen bis zum Prüfungszeitpunkt insgesamt rd. € 334.000. Im Zusammenhang mit der Internetplattform „Mein regionaler Wohntraum“ stellte der LRH fest, dass für die Vergabe dieses Auftrags der notwendige Kollegialbeschluss der Landesregierung nicht eingeholt wurde. Weiters empfahl der LRH, nach Ablauf eines Jahres

Schlussbemerkungen

eine Evaluierung des Projekts Internetplattform „Mein regionaler Wohnraum“ (Einträge, Anfragen, Zugriffe usw.) durchzuführen und abhängig von diesem Ergebnis über den weiteren Betrieb der Internetplattform zu entscheiden.

Wirkungen

Der LRH hat in seinem abschließenden Kapitel einige Wirkungen der Wohnbauförderung dargestellt. So hat die Wohnbauförderung einen positiven Effekt auf das Baugewerbe und trägt zu einer stetigen Beschäftigung in der Baubranche bei. Laut Berechnungen der Abteilung Wohnbauförderung betrug das durch die gewährte Förderung im Neubau- und Sanierungsbereich ausgelöste Bauvolumen im Jahr 2010 762 Mio. €. Dies bedeutet, dass ein Euro Förderung rd. drei Euro Bauvolumen auslöste, wobei von einer hohen regionalen Wertschöpfung auszugehen ist.

Im Bereich des Umweltschutzes zeigte die Wohnbauförderung durch Vorgaben an den Wärmeschutz und der Verpflichtung zum Einsatz innovativer klimarelevanter Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme bei Neubauten und Sanierungen Wirkung. Durch die im Vergleich zur Tiroler Bauordnung höheren Standards an den HWB im Neubaubereich sowie insbesondere durch die einkommensunabhängige Sanierungsoffensive ab dem Jahr 2009 konnte der CO₂ Ausstoß verstärkt reduziert werden. So hat sich etwa der HWB der sanierten Gebäude in den Jahren 2008 - 2010 um durchschnittlich 71 % verbessert. Insgesamt konnten im Beobachtungszeitraum zwischen 29.000 und 42.000 Tonnen CO₂ eingespart werden.



DI Reinhard Krismer
Innsbruck, am 11.11.2011

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Tiroler Landesrechnungshof hat der LRH die Äußerung der Tiroler Landesregierung in seine Erwägungen einzubeziehen und in den Endbericht einzuarbeiten. Dies ist unter der jeweiligen Randzeile „Stellungnahme der Regierung“ und „Replik des LRH“ vollzogen worden.

Darüber hinaus hat der LRH die Äußerung der Regierung dem Endbericht als Beilagen anzuschließen. In Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages ist im Folgenden die Äußerung der Regierung angeschlossen, wobei die nicht bereits in den Bericht eingearbeiteten Textpassagen durch die Schriftart „fett - kursiv - rot“ gekennzeichnet sind. Alle nicht so gekennzeichneten Textstellen der Stellungnahme wurden bereits eingearbeitet.

Amt der Tiroler Landesregierung

Verwaltungsentwicklung

Dr. Gerhard Brandmayr

An den
Landesrechnungshof

Telefon 0512/508-2120

Fax 0512/508-2125

verwaltungsentwicklung@tirol.gv.at

i m H a u s e

DVR:0059463

Rohbericht des Landesrechnungshofes "Wohnbauförderung des Landes Tirol"; Äußerung

Geschäftszahl VEntw-RL-86/4-2011

Innsbruck, 03.11.2011

Der Landesrechnungshof hat von April bis September 2011 die Wohnbauförderung des Landes Tirol einer Prüfung unterzogen und den Rohbericht vom 29. September 2011, Zl. LR-0750/11, erstellt. Die Tiroler Landesregierung erstattet aufgrund ihres Beschlusses vom 8. November 2011 hiezu folgende

Ä u ß e r u n g:

Vorbemerkung

Es wird vorweg darauf hingewiesen, dass die Landesregierung in den Jahren 2008 bis 2011 zahlreiche Marketingmaßnahmen (beispielsweise Druck von Plakaten und die Schaltung von Inseraten in den verschiedensten Printmedien) mit dem Ziel gesetzt hat, eine möglichst große Zielgruppe im Rahmen der Wohnbauförderung anzusprechen.

Zu Punkt 2.1. Rechtliche Grundlagen

Anregung (Seite 4)

Der Landesrechnungshof regt neuerlich - wie bereits anlässlich eines Berichtes aus dem Jahr 2004 - eine Prüfung der legislativen Möglichkeiten für eine landesgesetzliche Regelung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe an.

Die Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung wurden mit der Bundesverfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685, vom Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ im Art. 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG ausgenommen und womit diese nach der

*Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, ÖSTERREICH / AUSTRIA - <http://www.tirol.gv.at>
Bitte Geschäftszahl immer anführen!*

Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung in die Zuständigkeit der Länder fallen. Im Jahr 1991 wurde auf der Grundlage des Art. 17 B-VG im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz erlassen.

Die Tiroler Landesregierung vertritt den Standpunkt, dass der Landesgesetzgeber grundsätzlich über die Kompetenz zur Regelung einer Beihilfe für nicht geförderte Wohnungen verfügt. Bei der Beurteilung der Frage der Sinnhaftigkeit und Zweckmäßigkeit einer gesetzlichen Regelung gilt es jedoch zu beachten, dass die derzeitigen Förderungsbestimmungen auf der Grundlage eines Regierungsbeschlusses die finanzielle Beteiligung der Gemeinden im Ausmaß von 30 % vorsehen. Diese Beteiligung erfolgt auch im Sinn der Gemeindeautonomie auf freiwilliger Basis. Wird eine gesetzliche Regelung mit zwingender Beteiligung der Gemeinden angestrebt, so unterliegt der Gesetzesentwurf dem Konsultationsmechanismus und ist davon auszugehen, dass die Gemeinden ihre Ansprüche geltend machen werden.

Für die Entscheidung, ob die Gewährung einer Beihilfe für nicht geförderte Wohnungen weiterhin auf der Grundlage eines Regierungsbeschlusses und freiwilliger Beteiligung der Gemeinden fortgeführt, oder ob eine zwingende Beteiligung der Gemeinden auf Basis einer gesetzlichen Regelung angestrebt werden soll, wird ein politischer Konsens herbeizuführen sein.

Von der Landesregierung wird ein Abgehen vom bestehenden Regelungssystem, welches eine beträchtliche finanzielle Beteiligung der Gemeinden vorsieht, aus finanzwirtschaftlichen Überlegungen kritisch gesehen. Die Einbindung der Gemeinden beim Vollzug und in die Kostentragung ist äußerst wichtig, insbesondere um einen Beihilfenmissbrauch wirksam zu verhindern.

Zu Punkt 3.2.1. Wohnbauförderungsbeirat

Kritik – nicht durchgeführte Beiratssitzung (Seite 9)

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass im Jahr 2008 keine Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates stattgefunden hat.

Dazu darf angemerkt werden, dass nach der Landtagswahl im Jahr 2008 die Bestellung der Mitglieder des Wohnbauförderungsbeirates im Herbst (Regierungsbeschluss vom 16. September 2008) erfolgt ist. Nach entsprechender Einarbeitungszeit des Vorsitzenden des Beirates und entsprechend den anstehenden Themenstellungen wurde der Wohnbauförderungsbeirat sodann am 13. Jänner 2009 einberufen.

Zu Punkt 3.2.2. Kuratorium

Kritik – nicht durchgeführte Kuratoriumssitzung (Seite 10)

Zur Kritik des Landesrechnungshofes, wonach in den Jahren 2008 und 2010 dem Mindestanforderung von vier jährlichen Kuratoriumssitzungen nicht entsprochen wurde, wird festgehalten, dass der Vorsitzende das Kuratorium nach Bedarf einzuberufen hat und daher lediglich drei Sitzungen stattgefunden haben. Für die Zukunft wird seitens der Landesregierung allerdings darauf geachtet werden, dass vier Sitzungen pro Jahr stattfinden werden.

Zu Punkt 3.4. Personalausstattung

Bezirke (Seite 14)

Zur Schlussfolgerung des Landesrechnungshofes, dass durch die Dezentralisierung in Summe mehr Personal mit der Abwicklung der Wohnbauförderung befasst ist, wird der Vollständigkeit halber angemerkt, dass bereits vor der Dezentralisierung die technischen Agenden teilweise durch Amtstechniker der Bezirkshauptmannschaften durchgeführt wurden.

Zu Punkt 3.5. EDV

Anregung (Seite 15)

Die Anregung des Landesrechnungshofes, mit der Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH (DVT) ein Service Level Agreement für FiT (Förderungen in Tirol) zu erarbeiten, da die Förderungs- und Beihilfenabwicklung ohne funktionierendes EDV-System praktisch unmöglich ist, wird aufgegriffen.

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 16) bzw. Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 17)

Der Landesrechnungshof empfiehlt, den ELAK so bald wie möglich auch im Förderungsbereich einzusetzen und die Schnittstellen zur Hypo Tirol AG zu verbessern. Weiters wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen für die elektronische Einbringung von Förderansuchen, insbesondere für Folgeansuchen, zu schaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Tirol diesbezüglich bereits in enger Kooperation mit der DVT steht und bereits Vorarbeiten geleistet wurden. In Anbetracht der Dimension des Projektes ist jedoch ausreichend Zeit für die Umsetzung erforderlich.

Zu Punkt 4.2. Wohnhaussanierung

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 32)

Die Empfehlung, die Gründe für die unterschiedlichen Erledigungszeiten in den Servicestellen zu ermitteln und bei der Erfassung von Förderungen im EDV-System für ein einheitliches Vorgehen Sorge zu tragen, damit die Erledigungszeiten bei der Wohnbauförderung tirolweit angeglichen werden, um allen Bürgern eine rasche Erledigung ihrer Förderungsansuchen zu bieten, wird anlässlich einer der nächsten Bezirkshauptleutekonferenz als Tagesordnungspunkt aufgenommen und zuvor intern geprüft.

Zu Punkt 4.3.1. Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 33)

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Harmonisierung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe weiter zu verfolgen, sodass tirolweit einheitliche Wartezeiten und Fördersätze gelten.

Die Einführung einheitlicher Mindeststandards für die Mietzinsbeihilfe unter dem Gesichtspunkt sozialer Treffsicherheit ist ein im Programm für Tirol 2008 bis 2013 festgeschriebenes Ziel der Koalitionspartner zum Thema Wohnen. Insofern wird diese Empfehlung bereits umgesetzt.

Anregung (Seite 36)

Hinsichtlich der Anregung des Landesrechnungshofes, für die Abwicklung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfeansuchen die notwendigen Personalressourcen zur Verfügung zu stellen, wird seitens der Landesregierung darauf hingewiesen, dass mit Wirksamkeit vom 17. Oktober 2011 ein zusätzlicher Dienstnehmer der Abteilung Wohnbauförderung - diese Planstelle ist der allgemeinen Verwaltung zugerechnet - zur Verfügung gestellt wurde.

Zu Punkt 4.3.2. Wohnbeihilfe

Anregung (Seite 39)

Die Anregung, die Wohnbeihilfenrichtlinie insofern zu ergänzen, dass in der Einkommensberechnung wenigstens der Mindestsatz nach § 5 Abs. 2 des Tiroler Mindestsicherungsgesetzes (TMSG) berücksichtigt wird, ist in den Änderungsvorschlägen bereits berücksichtigt, die voraussichtlich zum 1. Juli 2012 wirksam werden sollen.

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 41)

Die vom Landesrechnungshof empfohlene Vorgangsweise, die Förderungsvoraussetzungen und die Beihilfenberechnung der Wohnbeihilfe an die entsprechenden Regelungen der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe weitgehend anzupassen, wird zum Anlass genommen, eine Analyse der Stärken und Schwächen der bestehenden Regelung durchzuführen.

Zu Punkt 5.1.2. Einnahmen der Wohnbauförderung im engeren Sinn im Detail

Begünstigte vorzeitige Rückzahlung (Seite 52)

Die Landesregierung nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der Landesrechnungshof den Wert der Darlehen als Finanzierungssäule der Wohnbauförderung erkennt und die begünstigte vorzeitige Rückzahlung für nicht erstrebenswert erachtet.

Zu Punkt 5.2. Vermögensrechnung

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 55)

Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, Verhandlungen mit der Hypo Tirol Bank AG hinsichtlich der Verzinsung der Verrechnungskonten aufzunehmen, wird angemerkt, dass die Regelung, wonach die einlangenden Zinsen und Tilgungsbeträge aus gewährten Förderungen auf ein Sammelkonto zu buchen sind und die gesammelten Beträge jeweils am 10. eines jeden Monats dem Konto Ordinarius gutzubringen sind, von beiden Vertragsparteien (Hypo Tirol Bank AG und Land Tirol) im Jahr 1992 bewusst ohne die Berücksichtigung einer Verzinsung getroffen wurde. Mit der Hypo Tirol Bank AG diesbezüglich Verhandlungen aufzunehmen, wird seitens der Landesregierung geprüft.

Verteilung nach Empfänger (Seiten 55 und 56)

Zu der vom Landesrechnungshof dargestellten Tabelle 20, welche die zum Jahresende 2010 aushaftenden Darlehensforderungen des Landes Tirol - aufgeteilt nach Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung – aufzeigt, wird lediglich angemerkt, dass es sich dabei um den größten Anteil am Vermögen des Landes Tirol handelt.

Zu Punkt 5.3.1. Servicestellen in den Bezirkshauptmannschaften

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 61)

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Ursachen für die beträchtlichen Kostenunterschiede in den Bezirkshauptmannschaften zu prüfen bzw. zu analysieren, und so die anderen Bezirkshauptmannschaften bei der Optimierung ihrer Leistungen zu fördern.

Dieser Empfehlung wird entsprochen. Die Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) im Amt der Landesregierung hat auf Bezirksebene das sog. "BH-Berichtsheft" entwickelt, welches ein Vergleichs- und Kontrollinstrumente darstellt und die Kosten der erbrachten Leistungen wiedergibt. Diese Daten dienen der wirtschaftlichen Selbstverantwortung und sollen Führungskräfte bzw. Entscheidungsträger bei der Lösung diverser Fragestellungen unterstützen.

Die übermittelten Daten der Bezirkshauptmannschaften an die KLR sind – wenngleich gelegentlich einzelne Ungereimtheiten auftreten - ein relevanter Bestandteil für Auswertungen und wirtschaftliche Analysen. Der Sinn und Zweck der Kosten- und Leistungsrechnung liegt nicht zuletzt darin, dass Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, um ein wirtschaftliches Handeln zu fördern.

Zu einer Verzerrung der Kosten und Personalstunden auf einer Leistung kann es aus Sicht der Landesregierung kommen, wenn die monatlichen Schätzungen der Bezirkshauptmannschaften nicht in der von der KLR vorgegebenen einheitlichen Art und Weise durchgeführt werden. So kann es beispielsweise vereinzelt im BH-Berichtsheft dazu führen, dass für sich die gesamte Leistungsgruppe durch diese "verzerrte" Leistung ein ungenaues Kostenbild ergibt. Folglich treten im BH-Berichtsheft Schwankungen auf, welche die teilweise hohe Differenz - ausgedrückt in Minimum und Maximum - bei den Personalkosten nach sich zieht.

Betreffend der Kritik zu den unterschiedlichen großen Bearbeitungszeiten ist zu bemerken, dass diese Zeiten in Stunden/Aufwandstreiber zu betrachten sind. Unter dieser Betrachtungsweise ergeben sich bei den Leistungen der Wohnbauförderung keine Bandbreiten von 600-800% in den Bezirkshauptmannschaften, jedoch kann es auch hier wiederum gelegentlich zu abweichenden, durchschnittlichen Bearbeitungszeiten führen.

Dessen ungeachtet, können sehr wohl aussagekräftige wirtschaftliche Analysen unter verschiedenen Kriterien und Bedingungen erstellt werden. Zudem ist geplant, anlässlich einer der nächsten Bezirkshauptleutekonferenz allfällige regionale Abweichungen zu besprechen und die Gründe hierfür zu analysieren.

Für die Zukunft wird die KLR eine genaue Analyse aller Leistungen der Bezirkshauptmannschaften vornehmen und jene Ergebnisse, welche abweichende Angaben zum Durchschnitt aufweisen, auf Aktualität prüfen sowie die Bezirkshauptmannschaften bei der Durchführung der monatlichen Schätzungen unterstützen.

Zu Punkt 6. Kontrollmechanismen

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 68)

Den Empfehlungen, den Umfang der internen Kontrolltätigkeit zu erweitern bzw. den Mitarbeiter der Planstelle Interne Revision ausschließlich mit dieser Aufgabe zu beauftragen und eine Prüfung der offenen Rückforderungen in regelmäßigen Abständen vorzunehmen, wird nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen entsprochen.

Hinweis (Seite 69)

Hinsichtlich des Hinweises, dass in den Bezirken nicht durchgängig eine Vier-Augen-Kontrolle der Förderungen im Neubaubereich vorgenommen wird und somit ein erhöhtes Risiko von Fehlern und Missbrauch bestehe, wird ausgeführt, dass die technische und rechtliche Prüfung der Neubauförderungsansuchen in der Abteilung Wohnbauförderung durch zwei verschiedene Sachbearbeiter erfolgt. Im Bereich der Bezirkshauptmannschaften erfolgt die vollständige Erledigung der Neubauansuchen im Sinne des immer wieder geforderten One-stop-shop-Gedankens teilweise durch einen Sachbearbeiter. Der Kontrollmechanismus besteht jedenfalls in der EDV-mäßigen Steuerung von Zahlungen durch die Fachbereichsleiter bzw. den Abteilungsvorstand, durch die Einbindung der Hypo Tirol Bank AG im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Sicherstellung der Förderung (Eintragung des Eigentumsrechtes) und in der (stichprobenmäßigen) Überprüfung durch die interne Revisionsstelle.

Zu Punkt 7. Öffentlichkeitsarbeit

Werbeagentur (Seite 70 ff)

Zu dem unter der Finanzposition (1/486009 7298 066) „Wohnbauforschung und Marketing“ der Abteilung Wohnbauförderung bereitgestellten Budget des Tiroler Landtages in der Höhe von € 200.000, darf angemerkt werden, dass in Relation zum Gesamtbudget der Abteilung Wohnbauförderung (rund € 264 Millionen) dies nur 0,08 % beträgt. Im Hinblick auf die gesellschafts-, sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Bedeutung und die Außenwirksamkeit der Wohnbauförderung erscheint dieser Betrag außerordentlich gering.

Die Verfügung über die Finanzposition „Wohnbauforschung und Marketing“ erfolgte direkt durch das zuständige Regierungsmitglied. Insofern ist der Hinweis auf den Erlass des Landesamtsdirektors, wonach die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit als Koordinationsstelle bestimmt wurde, zu relativieren.

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 72)

Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine Evaluierung des Projekts Internetplattform „Mein regionaler Wohnraum“ durchzuführen, um über den weiteren Betrieb der Internetplattform zu entscheiden.

Dazu ist festzuhalten, dass die Werbewirksamkeit einer Internetplattform schwer messbar sein wird und eine Überprüfung nur durch eine externe Stelle erfolgen könnte.

Personenbezogene Begriffe in dieser Äußerung haben keine geschlechtsspezifische Bedeutung. Sie sind bei der Anwendung auf bestimmte Personen in der jeweils geschlechtsspezifischen Form zu verwenden.

Für die Landesregierung:

Günther Platter
Landeshauptmann