



LANDESRECHNUNGSHOF
STEIERMARK

PRÜFBERICHT

Assanierung im Rahmen der Wohnbauförderung

VORBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof übermittelt gemäß Art. 52 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) idgF dem Landtag und der Landesregierung den nachstehenden Prüfbericht unter Einarbeitung der eingelangten Stellungnahmen einschließlich einer allfälligen Gegenäußerung.

Dieser Prüfbericht ist nach der Übermittlung über die Webseite <http://www.lrh.steiermark.at> verfügbar.

Der Landesrechnungshof ist dabei zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, verpflichtet.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

In Tabellen und Anlagen des Prüfberichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen und die eingelangten Stellungnahmen werden im Prüfbericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

lrh@lrh-stmk.gv.at

T +43 (0) 316 877 2250

F +43 (0) 316 877 2164

<http://www.lrh.steiermark.at>



Berichtszahl: LRH-112207/2017-63

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	4
1. ÜBERSICHT	5
2. FÖRDERUNGSABWICKLUNG – ASSANIERUNG	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.3 Prozess.....	12
2.4 Entwicklung	15
3. PROJEKTE	17
3.1 Auswahl der Projekte	17
3.2 Übersicht zu den Projekten	19
3.3 Überprüfung der Förderungsabwicklung	22
3.3.1 Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen.....	22
3.3.2 Einhaltung des Förderungsprozesses	27
3.3.3 Einhaltung der zeitlichen Vorgaben	30
3.4 Endabrechnung	31
4. NACHHALTIGKEIT	38
4.1 Neubau	40
4.2 Abbruch	42
5. ZUSAMMENFASSUNG	48
6. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	51

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik
DVO	Durchführungsverordnung
EA	Endabrechnung
EStG	Einkommensteuergesetz
HEB	Heizenergiebedarf
(H)FCKW	(teilhalogenierte) Fluorchlorkohlenwasserstoffe
HWB	Heizwärmebedarf
LRH	Landesrechnungshof Steiermark
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
PCB	Polychlorierte Biphenyle
WBF Blatt	Formblatt Wohnbauförderung
WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz
WS Blatt	Formblatt Wohnhaussanierung

KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof überprüfte die Assanierung im Rahmen der Wohnbauförderung der Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik. Unter dem Begriff Assanierung wird das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort verstanden. Anwendung und Durchführung von Assanierungen waren Gegenstand dieser Prüfung und wurden anhand von bereits umgesetzten Projekten der letzten Jahre behandelt.

Der Prozess der Förderung sowie die einzuhaltenden Rahmenbedingungen und die erforderlichen Unterlagen waren in geeigneter Form übersichtlich dargestellt. Eine Weiterentwicklung hinsichtlich Digitalisierung ist in der A15 derzeit in Umsetzung.

Bei allen Projekten wurden die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Förderung eingehalten. Die Aktenführung der Projekte war zum Großteil vollständig.

Bei der Qualität der Ausführung und der Übereinstimmung zwischen Planung und Ausführung wurden keine Mängel festgestellt.

Die Einhaltung der Vorgaben betreffend Nutzung bzw. Vermietung der Wohnungen wird bezogen auf den gesamten Förderungszeitraum nicht wiederkehrend überprüft.

Die Nachvollziehbarkeit der Endabrechnungen in Bezug auf anerkannte Kosten und Flächen war in einigen Fällen nicht gegeben. Ebenso war keine durchgängige Handhabung der Kosten- und Flächendaten erkennbar.

Im Bereich Abfallwirtschaft und Wohnbau gibt es Synergien. Diese werden derzeit nicht genutzt. Besonders im Bereich Baurestmassen ist eine fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit der zuständigen Abteilungen sinnvoll.

Eine entsprechende Einbindung des Nachhaltigkeitsprinzips in den Förderprozess der Assanierungen ist nicht erkennbar. Die Umsetzung dieses Prinzips wäre ein Beitrag zur Erreichung der Wirkungsziele der Globalbudgets Wohnbau sowie Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit.

1. ÜBERSICHT

Prüfungsgegenstand	Der Landesrechnungshof (LRH) überprüfte die Assanierung im Rahmen der Wohnbauförderung (Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik (A15)).
Politische Zuständigkeit	Gemäß der zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung geltenden Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung liegt die politische Zuständigkeit bei Herrn Landesrat Johann Seitinger.
Rechtliche Grundlage	Die Prüfungszuständigkeit des LRH ist gemäß Art. 50 Abs. 1. Z. 1 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben. Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG). Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).
Vorgangsweise	Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der A15 sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH. Zum Prüfungsablauf hält der LRH ausdrücklich fest, dass die Zusammenarbeit mit der A15 kooperativ war.
Prüfzeitraum	Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 2012 bis 2016.
Stellungnahmen zum Prüfbericht	Die Stellungnahmen von Landesrat Johann Seitinger sind in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

2. FÖRDERUNGSABWICKLUNG – ASSANIERUNG

2.1 Allgemeines

Das Land Steiermark agiert im Bereich der Wohnbauförderung als Förderungsgeber. Im Allgemeinen verfolgen die Förderungen im Bereich Wohnbau folgende Ziele:

- bedarfsgerechter Wohnbau
- leistbarer Wohnbau
- Ökologie und Qualität
- Berücksichtigung der gesellschaftlichen und soziologischen Herausforderungen
- Wohnbauförderung als Wirtschaftsfaktor und Konjunkturmotor für die Bauwirtschaft¹

Ein Bestandteil der Wohnbauförderung sind die Förderungen zur **Wohnhaussanierung**. Aktuell setzen sich diese Förderungen aus unterschiedlichen Förderungsmöglichkeiten zusammen, die sich auf die Kategorien

- umfassende energetische Sanierung,
- kleine Sanierung,
- umfassende Sanierung,
- Maßnahmen für barrierefreie und altengerechte Wohnverhältnisse,
- Radonsanierung,
- Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen (Sonderförderung),
- sicheres Wohnen (Sonderförderung) sowie
- **Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung²**

aufteilen. Die gegenständliche Prüfung behandelt das Thema Assanierung. **Unter diesem Begriff wird das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort verstanden.** Die Anwendung und tatsächliche Durchführung von Assanierungen sind Gegenstand dieser Prüfung und werden anhand von bereits umgesetzten Projekten der Jahre 2012 bis 2016 betrachtet. Infolge der im Zusammenhang mit dieser Förderung erforderlichen Abbrucharbeiten wird auch dieses Thema im Zuge der Prüfung behandelt.

¹ Wohnbau Steiermark, Wohnbaurecht/Statistik/Forschung:
<http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383846/DE/> [Stand: 7.9.2017]

² Wohnbau Steiermark, Wohnhaussanierung:
<http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383994/DE/> [Stand: 7.9.2017]

2.2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Für die Inanspruchnahme der Förderung gelten unterschiedliche Voraussetzungen und Vorgaben. Wesentlich dabei sind das **Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993** (WFG 1993) und die **Durchführungsverordnung (DVO) zum WFG 1993**. Darüber hinaus bietet das **Einkommensteuergesetz 1988** (EStG) auch die Möglichkeit einer verkürzten Abschreibung.

Der Ablauf der Förderung ist bis zur Förderungszusicherung von der zuständigen Abteilung der Wohnbauförderung in Form einer **Information über die Förderung „Assanierung“** übersichtlich dargestellt. Die weiteren Schritte, die nach der Förderungszusicherung zu tätigen sind, sind in den **Bedingungen zur Förderungszusicherung** aufgelistet.

In der Folge werden daher die Grundlagen

- WFG 1993,
- DVO zum WFG 1993,
- EStG,
- Information über die Förderung „Assanierung“ sowie die
- Bedingungen zur Förderungszusicherung

in Hinblick auf die Assanierung zusammengefasst dargestellt.

WFG 1993

Das WFG 1993 stellt die gesetzliche Grundlage für die Wohnbauförderung dar. Gemäß § 24 WFG 1993 wird der Begriff Sanierungsmaßnahmen definiert, wobei für die Assanierung auch die Bedingung für die Anwendung festgehalten ist [Hervorhebungen durch den LRH]:

„§ 24 Sanierungsmaßnahmen

(1) **Als Sanierungsmaßnahmen gelten Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten sowie Assanierungen. Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere:**

[...]

13. die Durchführung von **Assanierungen** unter der Bedingung, dass das Bauwerk zumindest nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch die Maßnahme Neubauten oder **zumindest 50 Prozent Neubauanteil** geschaffen wird. Die näheren Bestimmungen sind mit Verordnung zu treffen.“

Zusätzlich wird in § 52 Abs. 7 des WFG 1993 (Mietzinsbildung bei Sanierung) die Hauptmietzinsregelung festgehalten [Hervorhebungen durch den LRH]:

„Nach der Durchführung von Assanierungen darf der **Hauptmietzins in den ersten 15 Jahren** nach Bezug der Wohnung **nicht höher als der Richtwert** gemäß dem Richtwertgesetz sein. Wenn ein erhöhter Schwierigkeitsgrad bei der Umsetzung der Assanierung vorliegt, kann dieser befristete Richtwert um 10 Prozent überschritten werden. Darüber hinaus kann vom Vermieter bei der Festlegung des Mietzinses eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung geltend gemacht werden.“

DVO zum WFG 1993

Die Höhe des Förderungssatzes für die Assanierung ist in der DVO zum WFG 1993 festgelegt. Nach § 15c der DVO zum WFG 1993 werden die Rahmenbedingungen der Förderung dargestellt [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„Für die Durchführung von **Assanierungen in Siedlungsschwerpunkten** gemäß § 2 Abs. 1 Z. 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 kann unter der Bedingung, dass ein **Gutachten der mit bautechnischen Angelegenheiten und Gestaltung** befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vorliegt, aus dem hervorgeht, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt, eine Förderung gewährt werden. Dieses Gutachten hat unter Berücksichtigung eines vom Förderungswerber vorzulegenden Assanierungskonzeptes sowohl die bisherige als auch die künftige bauliche Situation zu berücksichtigen. Vor Einholung dieses Gutachtens ist jedenfalls in jenen Fällen, in denen **mehr als 30 Wohnungen** gefördert werden sollen, der **Sanierungswohnbautisch** mit der Frage zu befassen, in welcher Anzahl Wohnungen zu fördern sind. Unabhängig davon darf die **maximal geförderte Nutzfläche das Fünffache der Bestandsnutzfläche** (gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;) **nicht überschreiten** (davon ausgenommen sind Baulückenverbauungen sowie das Schließen von Blockrandbebauungen). Die Förderung wird in der Höhe von **maximal € 50.000,-- je Wohnung** gewährt und erfolgt gemäß § 15.“*

Die maximal geförderte Nutzfläche darf das Fünffache der Bestandsnutzfläche nicht überschreiten. Der LRH ersuchte die A15 um Stellungnahme, ob eine Unterschreitung der Bestandsnutzfläche möglich ist:

„Eine Unterschreitung der höchstzulässigen förderbaren Fläche ist zulässig. Eine Untergrenze der förderbaren Nutzfläche gibt es nur dahingehend, dass mindestens 3 Wohnungen mit einer jeweiligen Wohnnutzfläche von zumindest 30 m² errichtet werden müssen.“

Die Förderung wird gemäß § 15 in Form eines Annuitätenzuschusses in der Höhe von 15 % des Darlehens gewährt. Die maximal herangezogene Darlehenssumme beträgt dabei € 50.000,-- je Wohnung.

EStG

Zur Berechnung der Abschreibungen von Immobilien ist das EStG heranzuziehen.

Dabei wird im EStG im § 8 Abs. 1 die grundsätzliche Absetzung für Abnutzung von Immobilien beschrieben. Bei den für Wohnzwecken überlassenen Gebäuden beträgt die Absetzung für Abnutzung ohne Nachweis der Nutzungsdauer bis zu 1,5 %. Dies entspricht einer Abschreibungsdauer von rd. 66,7 Jahren.

Bei Assanierungsprojekten wird durch das EStG die Möglichkeit einer verkürzten Abschreibung von 15 Jahren geschaffen.

§ 28 Abs. 3 Z. 2 EStG definiert Folgendes:

„[...] Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt. [...]“

Aus Sicht des LRH stellt die verkürzte Abschreibungsmöglichkeit von 15 Jahren einen weiteren Anreiz für die Umsetzungen von Assanierungsprojekten dar.

Information über die Förderung „Assanierung“

Neben dem WFG 1993 sowie der DVO zum WFG 1993 bietet das Informationsschreiben über die Förderung „Assanierung“ eine Übersicht sowie eine Beschreibung der einzelnen Schritte des Förderungsprozesses bis zur Förderungszusicherung. Die erforderlichen Unterlagen, die vom Förderungswerber vorzubringen sind, spielen dabei eine wichtige Rolle. Des Weiteren werden darin u. a. auch die Voraussetzungen und Bedingungen für die Förderung aufgelistet. Diese betreffen das bauliche Projekt selbst, wobei auch Festlegungen hinsichtlich der Vermietung getroffen werden.

Zusammengefasst sind die **Voraussetzungen, Bedingungen** und **Festlegungen** für die Förderung im Informationsschreiben wie folgt:

- Baubewilligung des Bestands mindestens 30 Jahre
- Förderungswerber muss Eigentümer oder Bauberechtigter sein
- Start der Abbruch- und Bauarbeiten erst nach Zustimmung der Förderungsstelle
- Bewilligung der Förderungen erfolgt auf Grund der Kostenvorschläge
- Start der Baumaßnahmen durch eine befugte Firma innerhalb von zwei Jahren nach Förderungszusicherung
- endgültige Förderungssumme wird erst nach Vorlage und Prüfung der Endabrechnung festgelegt
- Wohnungen müssen als Hauptwohnsitz bestimmt sein
- allfällige Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes werden nur insoweit gefördert, als ihre Kosten in der Mietzinsreserve oder der Rücklage eine Deckung finden
- Einhaltung der Mindestanforderungen an den HWB³

³ Heizwärmebedarf

- für sanierte Bestandteile ist der Nachweis des HWB und HEB⁴ vor Durchführung der Sanierungsarbeiten zu erbringen – Formblatt „Bauphysikalische Bestätigung“
- Gutachten zur Energiebereitstellung (Formblatt WBF-3)⁵
- bei Neuschaffung der Wohnung muss die Wohnnutzfläche zwischen 30 und 150 m² liegen
- Hauptmietzins darf in den ersten 15 Jahren nach Bezug der Wohnung nicht höher als der Richtwert (derzeit € 7,70 je m² / Monat) ohne Zuschlag gem. dem Richtwertgesetz sein (bei Vorliegen eines erhöhten Schwierigkeitsgrades bei der Umsetzung kann der Richtwert um 10 % überschritten werden)
- Rücklage gem. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (derzeit € 0,50 je m² / Monat) darf vorgeschrieben werden
- für eine Küche ist während des Förderungszeitraumes max. € 40,-- Benützungsentgelt pro Monat (netto) verrechenbar
- die Verrechnung einer Möbelmiete für weitere Einrichtungsgegenstände ist nicht zulässig
- für zusätzliche technische Ausstattungen (SAT-Anlage, Internetanschluss udgl.) sind während Förderungszeitraum max. € 5,-- pro Monat (netto) ansetzbar
- für einen der Wohnung zugeordneten Kellerraum / Kellerersatzraum sind während des Förderungszeitraumes max. € 5,-- pro Monat (netto) verrechenbar
- bei Wohnungen, in denen „betreutes Wohnen“ stattfindet, darf während des Förderungszeitraumes max. € 50,-- Nebenzins (netto) verrechnet werden
- für allgemeine Abstellräume (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Trockenraum udgl.) und der Wohnung zugeordneter Balkone, Loggien und Terrassen dürfen während der Laufzeit der Förderung keine Benützungsentgelte verrechnet werden
- Vermietung nur in Form von Hauptmietverträgen
- Verkauf der Wohnung(en) bis Ende des Förderungszeitraumes ist unzulässig
- keine Kombination der Assanierung mit anderen Förderungen aus der Wohnhaussanierung möglich

Die Einhaltung dieser Vorgaben wird anhand bereits umgesetzter Assanierungsprojekte im Kapitel 3.3.1 Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen behandelt.

⁴ Heizenergiebedarf

⁵ WBF Blatt = Formblatt Wohnbauförderung

Bedingungen zur Förderungszusicherung

Mit der Zusendung der Förderungszusicherung werden gleichzeitig die Bedingungen und die weitere Vorgehensweise mitgeteilt. In Anlehnung an das Informationsschreiben über die Förderung „Assanierung“ erfolgt auch hier eine Auflistung der vom Förderungswerber zu erbringenden Unterlagen, wobei die allgemeinen Voraussetzungen und Bedingungen erneut dargestellt werden. Wesentlich sind jene Unterlagen, die nach Baubeginn sowie nach Fertigstellung des Objektes zu übermitteln sind:

- mit den Bauarbeiten muss längstens sechs Monate nach Ausstellung der Förderungszusicherung begonnen werden
- Formblatt Baubeginnmeldung
- Formblatt Fertigstellungsmeldung
- Fotos der Außenansichten des geförderten Objektes
- Formblatt EDV-WS1⁶
- Formblatt EDV-WS2
- Kopie der Fertigstellungsanzeige mit Eingangsstempel der zuständigen Gemeinde
- Kopie der behördlichen Benützungsbewilligung
- Kopie der vergebürhten Hauptmietverträge
- Formblatt WS5 Aufgliederung der Gesamtkosten
- Bestätigung, dass alle Rechnungen bezahlt wurden

Der LRH stellt fest, dass der Ablauf der Förderung, die Rahmenbedingungen sowie die erforderlichen Unterlagen in den beiden Dokumenten „Information über die Förderung Assanierung“ sowie „Bedingungen zur Förderungszusicherung“ übersichtlich dargestellt werden.

⁶ WS Blatt = Formblatt Wohnhaussanierung

2.3 Prozess

Der Ablauf der Förderung ist in der nächsten Abbildung als Prozess dargestellt und zeigt neben den wesentlichen Meilensteinen auch die erforderlichen Unterlagen, die vorzubringen bzw. zu erstellen sind. Der dargestellte Prozess ist vom LRH auf Grundlage vorhandener Dokumente sowie Förderungsakten von ausgewählten Projekten erstellt worden. Für eine einfache Übersicht wurden vom LRH neun „Meilensteine“ definiert, die den Kernprozess darstellen. **Ziel der Darstellung ist es, den Gesamtprozess mit den wesentlichen Inhalten übersichtlich abzubilden.**

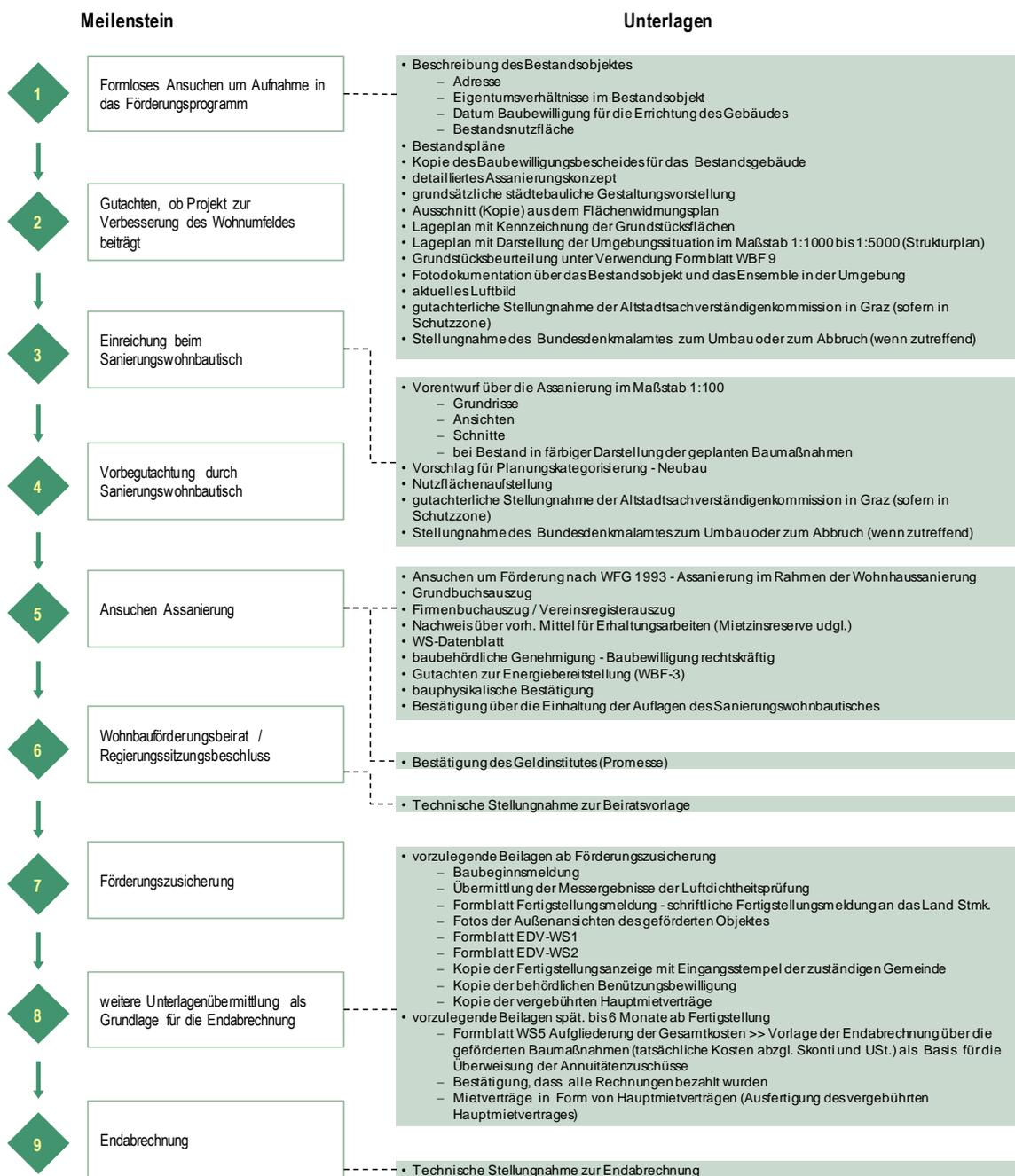


Abb.: Prozess der Assanierung – erstellt durch den LRH

In der Folge wird der zuvor abgebildete Prozess anhand der Meilensteine näher erläutert:

Zu Beginn muss der Förderungswerber bei der A15 um **Aufnahme in das Förderungsprogramm** ansuchen (Meilenstein Nr. 1). Dies erfolgt mit Hilfe eines formlosen Ansuchens, dem unterschiedliche Unterlagen beizulegen sind.

Vom Referat Bautechnik und Gestaltung (A15) wird auf Grundlage der eingereichten Unterlagen ein **Gutachten** erstellt (Meilenstein Nr. 2), aus dem hervorgehen muss, **dass das Projekt zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt**.

Nach Vorliegen des zuvor erwähnten Gutachtens sind durch den Förderungswerber **dem Sanierungswohnbautisch weitere Unterlagen vorzulegen** (Meilenstein Nr. 3).

Der **Sanierungswohnbautisch** erstellt ein **Gutachten** (Meilenstein Nr. 4), wobei die weiteren Schritte des Förderungsprozesses erst bei positiver Beurteilung durchzuführen sind.

Für das eigentliche **Ansuchen um Assanierung** (Meilenstein Nr. 5) sind vom Förderungswerber neben dem Formblatt auch die im Ansuchen aufgelisteten Unterlagen bei der A15 einzureichen.

Die Landesregierung entscheidet mit einem **Regierungssitzungsbeschluss** (Meilenstein Nr. 6), ob die Förderung der Assanierung gewährt wird. Grundlage dafür ist eine positive Stellungnahme durch den **Wohnbauförderungsbeirat**. Als Basis für die Entscheidung dient die Technische Stellungnahme zur Beiratsvorlage.

Bei einer positiven Erledigung durch die Landesregierung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung in Form der **Förderungszusicherung** übermittelt (Meilenstein Nr. 7).

Die Förderungszusicherung enthält eine Auflistung, welche weiteren Unterlagen ab Erteilung der Förderungszusicherung bzw. spätestens sechs Monate nach Fertigstellung an die A15 zu übersenden sind. Somit sind vom Förderungswerber **weitere Unterlagen nach Förderungszusicherung** zu übermitteln (Meilenstein Nr. 8), die u. a. auch als Grundlage für die Endabrechnung dienen.

Die Technische Stellungnahme zur Endabrechnung stellt die Basis für die endgültige **Endabrechnung** dar (Meilenstein Nr. 9).

Die Prüfung hinsichtlich Vollständigkeit aller erforderlichen Unterlagen (Nachweise, Formblätter etc.) gem. den Vorgaben der zuvor angeführten Grundlagen sowie die Einhaltung der relevanten Meilensteine zur Förderungsabwicklung werden im Kapitel 3.3.2 Einhaltung des Förderungsprozesses behandelt.

Zum Prozess und der zukünftigen Abwicklung von Förderungen führt die A15 Folgendes aus:

„Derzeit läuft parallel zum Rollout des ELAK [Anmerkung LRH: Elektronischer Akt] in der Abteilung 15 das Projekt „Wohnbauförderung Softwareanalyse Projekt - WBF_SWAP“ als LAD-Projekt mit der Abteilung 1 als Vorprojekt zur Einführung eines neuen Fachinformationssystems Energie und Wohnbau in der Abteilung 15. Im Rahmen dessen erfolgte die Prozessdarstellung zur Assanierung. Die Abbildung der Förderabwicklung zur Assanierung wird Teil des Fachinformationssystems Energie und Wohnbau⁷ sein und lt. Abteilung 1 soll das zukünftige Fachinformationssystem eine ELAK-Schnittstelle erhalten. Aus derzeitiger Sicht wird die Umsetzung des Fachinformationssystems Energie und Wohnbau in den nächsten Jahren modular erfolgen [...].

Laut Besprechung [...] mit der Abteilung 1 wird bereits Anfang 2018 das Umsetzungsprojekt FIS-EW in Angriff genommen. Die Auftragsvergabe sollte demnach im 3. Quartal 2018 erfolgen.“

Der LRH stellt fest, dass Weiterentwicklungen hinsichtlich Digitalisierung in der A15 in Umsetzung sind.

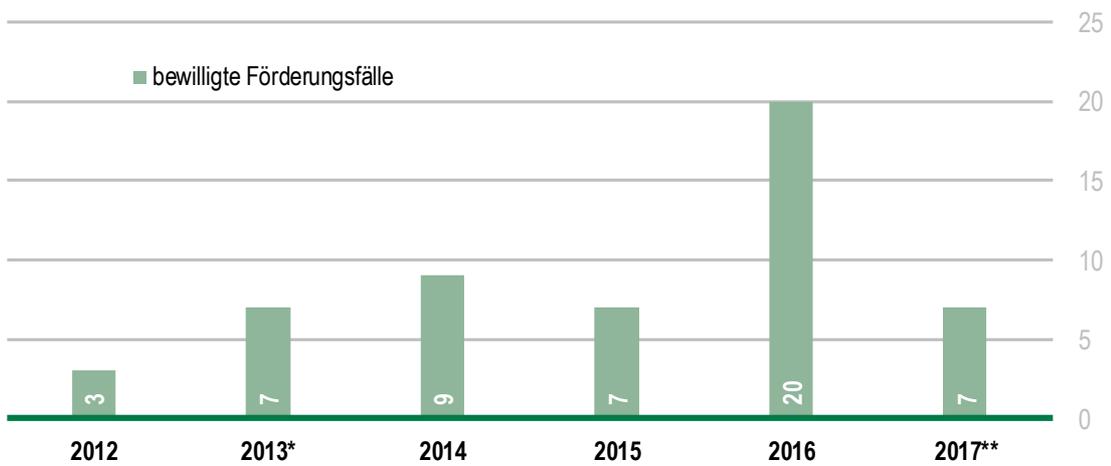
Maßnahmen, die eine Verwaltungsvereinfachung darstellen, werden grundsätzlich begrüßt. Auf eine entsprechende Implementierung ist zu achten.

⁷ Fachinformationssystem Energie und Wohnbau = FIS-EW

2.4 Entwicklung

Die Möglichkeit der Assanierung besteht seit dem Jahr 2012. In diesem Jahr wurden die ersten Bewilligungen für die Förderung durch die Landesregierung beschlossen. Von der A15 wurde dem LRH eine Übersicht über alle bewilligten Förderungen zur Assanierung von 2012 bis einschließlich 31. Juli 2017 übermittelt.

In den folgenden Grafiken werden die Entwicklungen hinsichtlich Inanspruchnahme bzw. Wohneinheiten abgebildet.

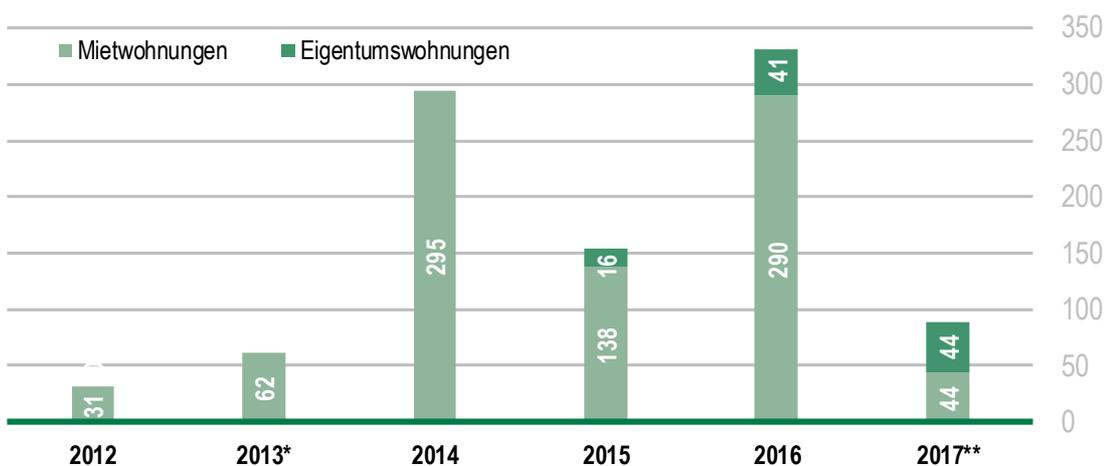


* ein Projekt mit zwölf Wohneinheiten wurde zurückgezogen

** bis einschließlich 31. Juli 2017

Abb.: Anzahl der von der Landesregierung bewilligten Förderungsfälle (Projekte);

Quelle: A15 – aufbereitet durch den LRH



* ein Projekt mit zwölf Wohneinheiten wurde zurückgezogen

** bis einschließlich 31. Juli 2017

Abb.: Verteilung der bewilligten Wohneinheiten auf Miet- und Eigentumswohnungen;

Quelle: A15 – aufbereitet durch den LRH

Die beiden zuvor dargestellten Grafiken zeigen, dass in den Jahren 2014 und 2016 die bisher höchste Anzahl an bewilligten Förderungen stattgefunden hat. Ebenso wurden in diesen beiden Jahren die meisten Wohneinheiten errichtet.

Seit Start der Förderungsmöglichkeit der Assanierung bis zum 31. Juli 2017 wurden insgesamt 53 Projekte bewilligt (ursprünglich 54, jedoch wurde ein Projekt mit zwölf Wohneinheiten zurückgezogen). In Summe konnten durch diese Projekte 961 Wohneinheiten geschaffen werden, die sich auf 860 Mietwohnungen und 101 Eigentumswohnungen verteilen.

Im Zuge der Prüfung ersuchte der LRH um Stellungnahme, ob bzw. unter welchen Bedingungen neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen gefördert werden können. Die A15 erläuterte diesen Punkt wie folgt [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„Eine **Förderung** kann sowohl **für** die Schaffung von **Mietwohnungen als auch für** die Schaffung von **Eigentumswohnungen** gewährt werden. Die Förderungen für die bislang bewilligten [...] Eigentumswohnungen wurde jeweils einer (Wohnungs-) Eigentumsgemeinschaft [...] zugesagt. Die geförderten Wohnungen dienen entweder zur eigenen Wohnversorgung der Wohnungseigentümer oder sind sog. „Vorsorgewohnungen“.*

*Im Falle der Eigennutzungen ist die geförderte Wohnung ständig (d. h. mit **Hauptwohnsitz**) zu bewohnen. **Die widmungsgemäße Verwendung ist mittels eines Meldenachweises zu belegen.***

*Bei einer sog. „Vorsorgewohnung“ gelten hinsichtlich der Mietzinsbildung und der widmungsgemäßen Verwendung dieselben Vorgaben wie bei einer Mietwohnung (Erfordernis des Abschlusses eines **Hauptmietvertrages** und diesbezüglicher Nachweis in Form einer Ausfertigung des vergebühten Hauptmietvertrages; Mietzinsbildung gemäß § 52 Abs. 7 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993; Nachweis der ständigen Bewohnung durch Vorlage eines Meldenachweises der Mieterin / des Mieters).“*

3. PROJEKTE

Die in der Folge dargestellten Projekte repräsentieren einen Querschnitt über Assanierungen im Rahmen der Wohnhaussanierung. Die Schwerpunkte der Prüfung lagen dabei in der Einhaltung der Förderungsvoraussetzung sowie in der Förderungsabwicklung. Zusätzlich wurde der zeitliche Ablauf des Förderungsprozesses anhand der Projekte betrachtet. Ein weiterer Punkt lag in der Betrachtung der Abgrenzung der Kosten von förderbaren und nicht förderbaren Projektbestandteilen bei der Endabrechnung.

3.1 Auswahl der Projekte

Seitens des LRH wurden jene Projekte zur Prüfung herangezogen, die folgende Rahmenbedingungen erfüllten:

- Endabrechnung lag vor
- uneinheitliche Anzahl an Wohneinheiten
- unterschiedliche Zeitpunkte der Bewilligungen

Unter Berücksichtigung der o. a. Punkte wurden vom LRH elf Projekte ausgewählt. Die **Endabrechnung** war bei den ausgewählten Projekten **vorhanden**.

Wie in der nächsten Abbildung ersichtlich, lag die Bandbreite bei 3 bis 64 Wohneinheiten, womit der Gesichtspunkt einer **uneinheitlichen Anzahl an Wohneinheiten berücksichtigt** wurde.

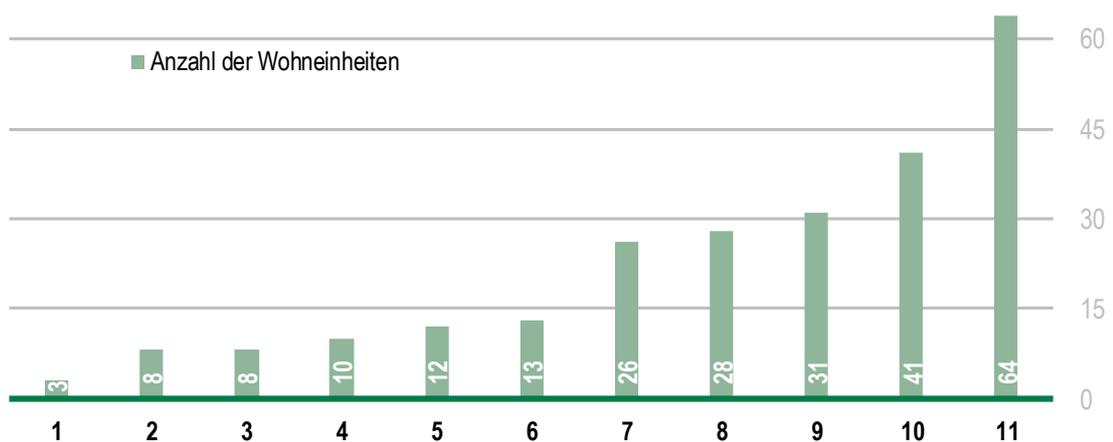


Abb.: Anzahl der Wohneinheiten der ausgewählten Projekte – erstellt durch den LRH

Der zusätzliche Aspekt der **unterschiedlichen Zeitpunkte der Bewilligungen** war **erfüllt**. Eine zeitliche Streuung auf die Jahre der jeweiligen Bewilligungen durch die Landesregierung war somit gegeben. Die zur Prüfung herangezogenen elf Projekte sind gem. deren Bewilligungsjahr anhand der Zeitschiene in der folgenden Grafik dargestellt:

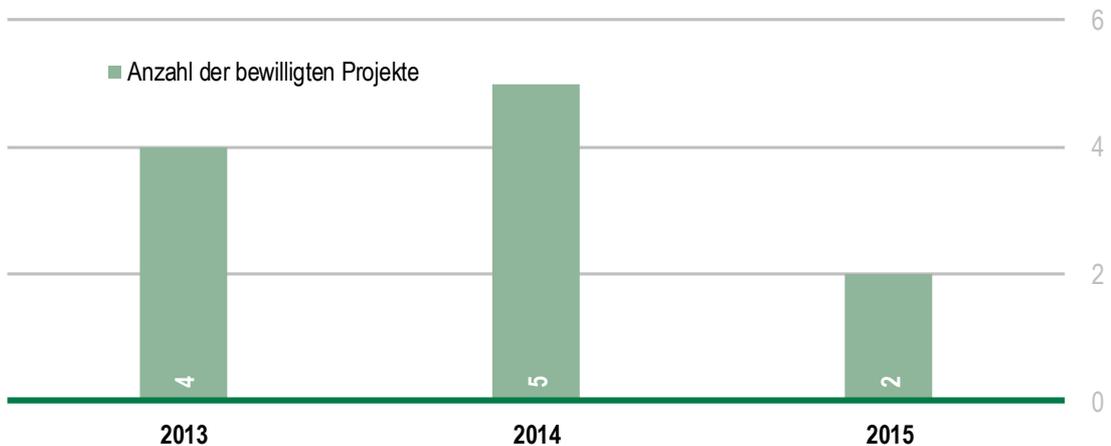


Abb.: Anzahl der bewilligten Projekte in unterschiedlichen Jahren – erstellt durch den LRH

Da die Projektauswahl ein Viertel (25 %) aller bisher bewilligten Wohneinheiten repräsentierte, kann von aussagekräftigen Erkenntnissen ausgegangen werden. Die ausgewählten Projekte umfassten 244 Wohneinheiten bzw. einen theoretischen maximalen förderbaren Darlehensbetrag in der Höhe von € 12.200.000,--.

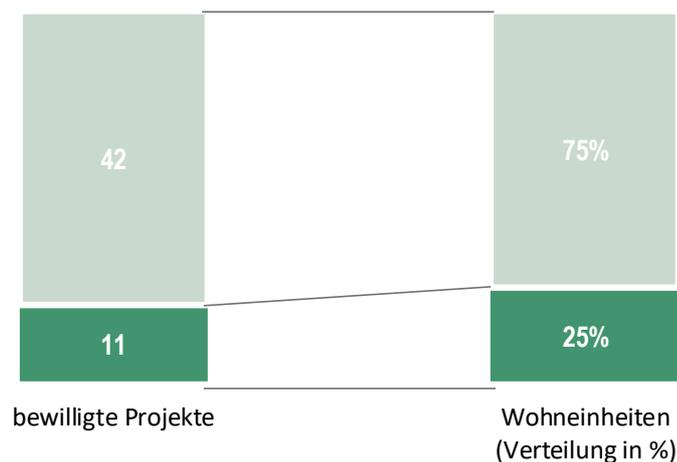


Abb.: Anzahl der Wohneinheiten der ausgewählten Projekte – erstellt durch den LRH

3.2 Übersicht zu den Projekten

Nachstehend wird die Projektauswahl tabellarisch dargestellt, wobei die Reihenfolge durch die Chronologie der Landesregierungsbeschlüsse festgelegt wurde:

Projekt	Bewilligung durch die Landesregierung		Bewilligung auf Basis der Endabrechnung	
	Datum	Anzahl Wohneinheiten	Datum	Anzahl Wohneinheiten
Projekt 01	14.02.2013	8	16.07.2015	8
Projekt 02	18.04.2013	13	29.04.2015	7
Projekt 03	26.09.2013	8	20.10.2014	8
Projekt 04	19.12.2013	10	25.05.2016	10
Projekt 05	10.04.2014	64	18.12.2015	64
Projekt 06	10.07.2014	31	06.04.2016	31
Projekt 07	10.07.2014	41	08.03.2017	41
Projekt 08	18.12.2014	26	27.10.2016	26
Projekt 09	18.12.2014	28	05.01.2017	12
Projekt 10	06.08.2015	3	12.06.2017	3
Projekt 11	19.11.2015	12	29.05.2017	12
GESAMT		244		222

Tab.: Übersicht der ausgewählten Projekte

Bei den Projekten 02 und 09 gab es Reduzierungen der ursprünglich zur Förderung genehmigten Anzahl an Wohneinheiten. Dies war durch ein Konkursverfahren eines Bauunternehmens, den Verkauf von Wohnungen sowie einer frei vermieteten Wohnung begründet. Insgesamt fielen somit 22 Wohnungen aus dem Förderungsprogramm, wodurch sich die Gesamtanzahl von 244 auf 222 verringerte.

Der LRH stellt fest, dass die Reduzierungen der Wohneinheiten im Förderungsakt nachvollziehbar dokumentiert sind.

Im Zuge von Begehungen wurden die ausgewählten Projekte stichprobenartig hinsichtlich Qualität der Ausführung und deren Übereinstimmung mit der Planung kontrolliert. **Dabei wurden keine Mängel und dem Augenschein nach eine gute Ausführungsqualität festgestellt.**

Die folgende Fotodokumentation gibt eine beispielhafte Übersicht über bereits umgesetzte Projekte.



Abb.: Projekt 02 – 13 Wohneinheiten; im Mittel 58 m²; Förderungszusicherung vom 22.04.2013



Abb.: Projekt 07 – 41 Wohneinheiten; im Mittel 65 m²; Förderungszusicherung vom 08.10.2014



Abb.: Projekt 10 – 3 Wohneinheiten; im Mittel 108 m²; Förderungszusicherung vom 07.08.2015

Auf die Frage des LRH, ob seitens der A15 auch vor Ort Besichtigungen der Assanierungsprojekte durchgeführt werden, wurde im Zuge der Beantwortung des Fragenkataloges erläutert, dass u. a. sowohl im Zuge der Gutachtenerstellung (Befund, ob Projekt zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt) als auch während der Umsetzungsphase (3 bis 5 mal) örtliche Begehungen stattfinden. Die A15 führt aus, dass die Dokumentation der Baustellenbegehungen mittels QUADOKU⁸ erfolgt.

Der LRH empfiehlt, regelmäßige Besichtigungen der wohnbauförderten Projekte als ein Instrument der Qualitätssicherung beizubehalten.

⁸ Qualitätsstandards und Dokumentation für technische Vor-Ort-Kontrolle im geförderten Wohnbau

3.3 Überprüfung der Förderungsabwicklung

In der Folge wurde die Förderungsabwicklung hinsichtlich der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen sowie des Förderungsprozesses geprüft. Zusätzlich wurde die Einhaltung der relevanten zeitlichen Vorgaben näher betrachtet.

Generell stellte der LRH bei Durchsicht der Förderungsakten fest, dass einzelne Unterlagen nicht vorhanden waren. Im Rahmen eines Fragenkataloges wurde die A15 ersucht, die fehlenden Unterlagen nachzureichen und Stellung zu nehmen. Der Großteil der nachgeforderten Unterlagen wurde nachgereicht. Die Nachreichungen waren nicht vollständig. Beispielsweise wurde seitens der A15 nach Anforderung von fehlenden Unterlagen weiterhin auf den Förderungsakt verwiesen, obwohl die entsprechenden Daten nicht darin enthalten waren.

Der LRH stellt fest, dass die Aktenführung nicht immer vollständig ist. Unterlagen wurden erst auf Nachfrage nachgereicht.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Es wird eine Checkliste konzipiert werden, mit Hilfe derer das Vorliegen der für die Abwicklung des Förderungsverfahrens erforderlichen Unterlagen sowie der allenfalls stattfindenden Retournierung lückenlos dokumentiert wird.

Der LRH empfiehlt im gesamten Förderungsprozess eine vollständige Aktenführung. Fehlende oder aufgrund des Förderungsprozesses vorzeitig retournierte Unterlagen sind im Akt explizit anzuführen.

3.3.1 Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen

Die grundsätzlich einzuhaltenden Rahmenbedingungen bei Assanierungsförderungen sind in Kapitel 2.2 Grundlagen und Rahmenbedingungen dargestellt. Die Überprüfung der Projekte gliedert sich in die

- Einhaltung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die **Förderungseinreichung** sowie in die
- Einhaltung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die **Vermietung**.

Förderungseinreichung

Die nachstehende Tabelle zeigt das Ergebnis der Projektüberprüfung:

Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Siedlungsschwerpunkt	<input checked="" type="checkbox"/>										
Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert > 50% Neubau	<input checked="" type="checkbox"/>										
mindestens 3 Wohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>										
Wohnnutzfläche 30 bis 150m²	<input checked="" type="checkbox"/>										
Verbesserung der Wohnqualität sowie positive Entwicklung des Wohnumfeldes	<input checked="" type="checkbox"/>										
Nutzfläche neu maximal das 5-fache der Bestandsnutzfläche	<input checked="" type="checkbox"/>										
Baubewilligung des Bestands >30 Jahre	<input checked="" type="checkbox"/>										
Förderungswerber muss Eigentümer / Bauberechtigter sein	<input checked="" type="checkbox"/>										
Einhaltung der Anforderungen an den HWB	<input checked="" type="checkbox"/>										
Verkauf der Wohnung(en) bis Ende des Förderungszeitraumes ist unzulässig	<input checked="" type="checkbox"/>										
Sanierungswohnbautisch	<input checked="" type="checkbox"/>										
Einholung des Gutachtens zur Energiebereitstellung (Formblatt WBF-3)	<input checked="" type="checkbox"/>										
Start der Abbruch- und Bauarbeiten erst nach Zustimmung der Förderungsstelle	•	•	<input checked="" type="checkbox"/>	•	<input checked="" type="checkbox"/>	•	•	•	•	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bewilligung der Förderungen erfolgt auf Grund der Kostenvorschläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Start der Baumaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Förderungszusicherung	<input checked="" type="checkbox"/>										
endgültige Förderungssumme wird erst nach Prüfung der Endabrechnung festgelegt	<input checked="" type="checkbox"/>										



eingehalten



teilweise eingehalten



nicht eingehalten



nicht relevant

Tab.: Einhaltung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Förderungseinreichung

Die Bewilligung der Förderung erfolgte aufgrund der Kostenvorschläge. Im Zuge des Fragenkataloges wurde seitens des LRH um eine Erläuterung des Begriffs „Kostenvorschlag“ ersucht. Seitens der A15 wurde dazu folgende Stellungnahme übermittelt:

„Mit Kostenvoranschlägen sind auch Kostenschätzungen gemeint [...]. Die Kosten der jeweiligen Wohnung sind – auf Grund der Kostenvoranschläge / Kostenschätzungen – mit dem Formblatt „WS-Datenblatt“ darzulegen. Die zugrundeliegenden Kostenvoranschläge und Kostenschätzungen sind nur bei Bedarf der Förderungsstelle vorzulegen.“

Im Hinblick auf die Kostenvorschläge wurde seitens des LRH festgestellt, dass bei sechs der elf Projekten kein dezidiertes Kostenvorschlag vorhanden war. Es waren jedoch für alle Projekte die WS-Datenblätter vorhanden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bewilligung der Förderung aufgrund des Kostenvorschlages (gemeint ist damit offensichtlich der Begriff Kostenvoranschlag) erfolgt, ist aus Sicht des LRH für die Beurteilung jedenfalls ein solcher erforderlich. Sollte aus Sicht der A15 für diese Beurteilung lediglich das WS-Datenblatt erforderlich sein, so ist dies auch in den Voraussetzungen und Bedingungen für die Förderung darzustellen.

Seitens des LRH wird daher empfohlen, nur die tatsächlich für die Beurteilung der Förderung im Zuge des Förderungsprozesses erforderlichen Unterlagen im Rahmen des Informationsschreibens anzuführen und anzufordern.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Der Prüfbericht des Landesrechnungshofes und die neue Geschäftsordnung des Sanierungswohnbautisches werden zum Anlass genommen, die Notwendigkeit der Vorlage von Unterlagen (Kostenvoranschlägen) zu prüfen und im Anschluss das Informationsblatt zur Assanierung zu überarbeiten.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Assanierungsförderung ist das Verbot, dass Wohnungen vor Ende des Förderungszeitraumes verkauft werden dürfen. Auf Nachfrage durch den LRH, wie eine Sicherstellung dieses Veräußerungsverbot gewährleistet wird, nahm die A15 wie folgt dazu Stellung:

„Die Einhaltung des Veräußerungsverbot wird durch eine Bedingung zur Förderungszusicherung sichergestellt, die wie folgt lautet: „Die Förderung wird solange gewährt, als der / die FörderungswerberIn Rechte (Eigentumsrecht, Baurecht) am geförderten Objekt besitzt. [...]

Außerdem hat laut „Bestätigung des Geldinstitutes“ [...] und den „Bedingungen zur Förderungszusicherung“ – Besondere Hinweise für den / die Darlehens-(Kredit)geberIn – das darlehensgebende Geldinstitut das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau, umgehend in Kenntnis zu setzen, wenn „das Darlehen (der Kredit) nicht gewährt oder wesentliche Bedingungen der Darlehens-(Kredit)zusicherung geändert wurden“. Ein Wechsel in der Eigentümerstruktur ist eine wesentliche Änderung der Bedingungen der Darlehens-(Kredit)zusicherung und

verpflichtet daher das darlehensgebende Geldinstitut einen solchen Wechsel der Förderungsstelle umgehend bekannt zu geben.
In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass eine Abschrift der Förderungszusicherung an das darlehensgebende Geldinstitut übermittelt wird.“

Vermietung

Die erforderlichen Voraussetzungen und relevanten Unterlagen für die Vermietung im Rahmen der Assanierungsprojekte waren in den Förderungsakten der geprüften Projekte vorhanden. Das Prüfergebnis ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	Projekt 01	Projekt 02	Projekt 03	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	Projekt 09	Projekt 10	Projekt 11
Vermietung nur Hauptwohnsitz	<input checked="" type="checkbox"/>										
der Hauptmietzins darf in den ersten 15 Jahren nach Bezug nicht höher als der Richtwert sein	<input checked="" type="checkbox"/>										
zusätzlich zum Hauptmietzins darf eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung vorgeschrieben werden	<input checked="" type="checkbox"/>	•	<input checked="" type="checkbox"/>	•	<input checked="" type="checkbox"/>						
für Küche während des Förderungszeitraumes max. € 40,- Benützungsentgelt pro Monat (netto) verrechenbar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	•	<input checked="" type="checkbox"/>							
zusätzliche techn. Ausstattungen (SAT-Anlage, Internetanschluss, udgl.) im Förderungszeitraum max. € 5,- pro Monat (netto)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	•	•	<input checked="" type="checkbox"/>	•	<input checked="" type="checkbox"/>				
für einen der Wohnung zugeordneten Kellerraum / Kellerersatzraum während Förderungszeitraum max. € 5,- pro Monat (netto)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	•	•	<input checked="" type="checkbox"/>	•	<input checked="" type="checkbox"/>				
für Wohnungen " betreutes Wohnen " darf während des Förderungszeitraumes max. € 50,- Nebenzins (netto) verrechnet werden	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
für allgemeine Abstellräume (Fahrrad-, Kinderwagenraum, udgl.) und der Wohnung zugeordneten Balkone dürfen während der Laufzeit der Förderung kein Benützungsentgelt verrechnet werden	<input checked="" type="checkbox"/>										
Vermietung nur Hauptmietverträge	<input checked="" type="checkbox"/>										

eingehalten
 teilweise eingehalten
 nicht eingehalten
• nicht relevant

Tab.: Einhaltung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Vermietung

Die vergebühten Hauptmietverträge eines Projektes waren im Zuge der Prüfung des Förderungsaktes nicht im übergebenen Akt enthalten. Seitens der A15 wurden diese nachgereicht.

Weiters war in einem Förderungsakt der Mietvertrag einer Wohnung nicht enthalten. Auch dieser wurde mit der Beantwortung des Fragenkataloges übergeben. Bei allen anderen Projekten waren die Mietverträge vollständig vorhanden.

Der LRH stellt fest, dass die Voraussetzungen für die Vermietung der Objekte bei den ausgewählten Assanierungsprojekten eingehalten wurden. Seitens des LRH wird jedoch auf die Vollständigkeit der Akten hingewiesen.

Hauptmietverträge können unter Einhaltung einer Frist auch gekündigt werden bzw. befristet ausgelegt werden. Der LRH ersuchte die A15 um Stellungnahme, inwiefern sichergestellt wird, dass die Bedingungen der Mietverträge bei einer Neuvermietung über die gesamten 15 Jahre eingehalten werden. In der Beantwortung des Fragenkataloges gab die A15 zu diesem Punkt wie folgt Auskunft:

„Die Bedingungen der Förderungszusicherung verpflichten den Förderungswerber für jede Wohnung bei Neuvermietung einen Nachweis in Form einer Ausfertigung des vergebühten Hauptmietvertrages zu erbringen.

Mit Auszahlung des letzten Annuitätenzuschusses wird der Förderungswerber nochmals in einem Schreiben [...] auf die Bedingungen, unter denen die Förderung gewährt wurde, aufmerksam gemacht (Verpflichtung zur Vorlage des vergebühten Hauptmietvertrages bei jeder Neuvermietung einer Wohnung und Mietzinsbildung gemäß § 52 Abs. 7 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 für einen Zeitraum von 15 Jahren, gerechnet vom erstmaligen Bezug der geförderten Wohnungen).

In den Bedingungen der Förderungszusicherung [...] ist festgelegt, dass „bei Nichtbefolgung der Förderungsbedingungen die Förderungszusicherung zu widerrufen bzw. die Zahlung der Annuitätenzuschüsse einzustellen ist und allenfalls bereits geleistete Annuitätenzuschüsse zurückzufordern sind.“

Dem Schreiben an den Förderungswerber mit Auszahlung des letzten Annuitätenzuschusses ist ein Wohnungsdatenblatt (WS4-Blatt) angehängt. Dieses Blatt ist vom Förderungswerber auszufüllen und stellt den aktuellen Stand der Vermietungen dar.

Weiters wurde vom LRH um Stellungnahme ersucht, wie generell mit Wohnungen umgegangen wird, die über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden bzw. ob es dadurch Beeinflussungen auf die Förderung gibt. Dazu führte die A15 Folgendes aus:

„Grundsätzlich hängt der Annuitätenzuschuss vom Nachweis der widmungsgemäßen Verwendung ab. Das bedeutet, dass jedenfalls ein vergebühter Mietvertrag und Meldezettel (Hauptwohnsitz) für die geförderte Wohnung vorliegen muss. Sollte eine Wohnung tatsächlich über einen längeren Zeitraum leer stehen, müsste die anteilige Überweisung des Annuitätenzuschusses für diese Wohnung (vorerst) eingestellt werden, da keine widmungsgemäße Verwendung mehr vorliegt.“

Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz sieht eine Assanierungsförderung ohnehin nur in Siedlungsschwerpunkten gemäß § 15c DVO vor, sodass längere Leerstände eher unwahrscheinlich sind. Diesbezügliche Erfahrungswerte liegen derzeit noch nicht vor.“

Der LRH empfiehlt, über die gesamten 15 Jahre eine regelmäßige Kontrolle der definierten Rahmenbedingungen für die Vermietung bzw. Nutzung der Wohnungen zu implementieren. Die festgelegten Bedingungen betreffend Hauptwohnsitz, Hauptmietzins etc. müssen für eine korrekte Inanspruchnahme der Förderung über den gesamten Förderungszeitraum eingehalten werden. Ebenso kann dadurch ein Überblick über etwaige leerstehende Wohnungen geschaffen werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Seitens der Kontrollstelle im Referat Rechtsangelegenheiten der FAEW wird ab sofort eine stichprobenartige Überprüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Wohnungen während der Förderungslaufzeit erfolgen.

3.3.2 Einhaltung des Förderungsprozesses

Die vom LRH herangezogenen elf Projekte wurden hinsichtlich der Einhaltung der wesentlichen **Meilensteine** sowie dem Vorhandensein der erforderlichen **Unterlagen** gem. Prozessdarstellung (siehe Kapitel 2.3 Prozess) überprüft.

Meilensteine

Grundsätzlich war die Einhaltung der Meilensteine gem. der Prozessdarstellung gegeben. Die Chronologie bzw. der Ablauf wies vereinzelt Abweichungen auf, wobei seitens der A15 dafür folgende Begründung übermittelt wurde:

„Aus den Online-Informationen zur Förderung gehen die Abläufe der Förderungsabwicklung zwar klar hervor, dennoch übermitteln manche Förderungswerber gleichzeitig mit dem formlosen Ansuchen / Assanierungskonzept auch das Formblatt „Ansuchen“. In solchen Fällen wird – im Sinne einer bürgernahen Administration – das Formblatt „Ansuchen“ nicht an den Förderungswerber retourniert, sondern im Förderungsakt belassen. Fallen das Assanierungs-Gutachten und die Begutachtung am Sanierungswohnbautisch positiv aus, wird das bereits vorhandene Formblatt „Ansuchen“ weiterverwendet. Bei zwischenzeitiger Änderung des Ansuchens muss dieses allerdings neu angefordert werden. Im Zuge der Überarbeitung der Geschäftsordnung des Sanierungswohnbautisches wurde nochmals der Zeitpunkt, wann ein Ansuchen vorzulegen ist, klargestellt.“

Der LRH anerkennt diese Vorgehensweise der A15 im Sinne einer bürgernahen Administration.

Unterlagen

Die folgenden Erkenntnisse spiegeln die wesentlichen Ergebnisse der Überprüfung der Vollständigkeit der Förderungsakten wider.

Bei der Überprüfung der Vollständigkeit der Unterlagen wurde festgestellt, dass bei allen elf betrachteten Projekten die gem. Förderungsprozess aufgelisteten Bestandteile „Vorentwurf über die Assanierung im Maßstab 1:100“ sowie der „Vorschlag für die Planungskategorisierung – Neubau“ nicht in den Förderungsakten vorhanden waren.

Auf Nachfrage des LRH betreffend dieser Unterlagen wurde ausgeführt, dass der „Vorentwurf über die Assanierung im Maßstab 1:100“ bei der Begutachtung am Sanierungswohnbautisch vorliegt und sämtliche Planungsunterlagen mit Genehmigung der Endabrechnung an den Förderungswerber zurückgesandt werden.

Zum „Vorschlag für die Planungskategorisierung – Neubau“ nahm die A15 wie folgt dazu Stellung:

„Seinerzeit wurde angedacht, das Instrument der Planungskategorisierung – ähnlich wie bei der Geschoßbauförderung – auch bei der Assanierung anzuwenden. Aus zwei Gründen wurde dieser Überlegung nicht gefolgt:

- 1) hätten dafür zusätzliche Budgetmittel bereitgestellt werden müssen und*
- 2) dient dieses Instrument der Planungskategorisierung der Überprüfung der Eignung eines unbebauten Grundstücks für eine Bebauung, während bei der Assanierung ja bereits ein bebautes Grundstück dem geförderten Bauvorhaben zugrunde liegen muss.“*

Der LRH stellt fest, dass trotz dieser angeführten Begründung in der aktuellsten Information über die Förderung „Assanierung“ das Instrument der Planungskategorisierung als vorzulegende Unterlage angeführt ist.

Der LRH empfiehlt, nicht erforderliche Unterlagen aus den Anforderungen zu entfernen. Es sollen nur jene Unterlagen aufgelistet werden, die tatsächlich für eine Projektbeurteilung relevant sind.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Ad Planungskategorisierung – Neubau: Dieser Punkt wurde bereits aus dem Informationsblatt eliminiert. Aktuell werden auch nur jene Unterlagen aufgelistet, die tatsächlich für eine Projektbeurteilung relevant sind.

Des Weiteren wurde bei einem Projekt festgestellt, dass es zwar eine Fertigstellungsmeldung gegeben hat, jedoch das dafür zu verwendende Formblatt nicht verwendet wurde.

Der LRH stellt fest, dass die geforderte Unterlage zwar nachgereicht und vorhanden war, jedoch das dafür vorgesehene Formblatt nicht verwendet wurde.

Der LRH empfiehlt eine durchgängige Verwendung von Formblättern.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Ad Formular – Fertigstellung: In diesem Fall enthielt die vom Förderungswerber vorgelegte Fertigstellungsmeldung alle notwendigen Informationen; deshalb konnte auf das Formblatt verzichtet werden. Dabei handelt es sich aber um einen Einzelfall, der im Sinne der bürgernahen Verwaltung akzeptiert wurde.

Ebenso wurden bei einigen Projekten Qualitätsunterschiede in der Ausarbeitung der Unterlagen durch den Förderungswerber erkannt. Beispielsweise divergiert die Art der Darstellung der Entfernungen der fußläufig erreichbaren Einrichtungen inkl. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Maßstab 1:5000 bzw. 1:2500) innerhalb der betrachteten Projekte. Die Darstellungen reichen dabei von klassischen Lageplänen über Katasterauszüge bis zu detaillierten Plänen mit exakten Entfernungen.

Der LRH merkt an, dass die Vorgaben der auszuarbeitenden Unterlagen sehr allgemein gefasst sind und daher die unterschiedliche Detaillierung der Ausarbeitungen durch den Förderungswerber in der Art der Ausführung erfolgte.

Seitens des LRH wird empfohlen, den Detaillierungsgrad der auszuarbeitenden Unterlagen zu definieren, um den Ausarbeitungsgrad und die Qualität der eingereichten Unterlagen zu vereinheitlichen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Ad Grundstücksbeurteilung: Die Stadtplanung Graz verwendet das Formblatt „Grundstücksbeurteilung – WBF 9“ (nunmehr neu „Bestands- und Grundstücksbeurteilung WBF 9S“) nicht, sondern gibt die diesbezügliche Stellungnahme in verbalisierter Form unter Einbindung der ausschnittsweisen Darstellung aus dem Flächenwidmungsplan, dem Lageplan etc. ab. Diese Stellungnahme der Stadt Graz ist – was ihren Informationsgehalt betrifft – derzeit mit der Verwendung des Formblattes „Grundstücksbeurteilung – WBF 9“ bzw. den in diesem Zusammenhang anzuschließenden Unterlagen gleichzusetzen. Eine Adaptierung an die Anforderungen des Formblattes „Bestands- und Grundstücksbeurteilung WBF 9S“ wird derzeit seitens der Stadtplanung Graz geprüft. Die Vorgaben hinsichtlich der auszuarbeitenden Unterlagen wurden im Expertenkreis erstellt, im Laufe der Jahre angepasst und haben sich in der Praxis bewährt.

3.3.3 Einhaltung der zeitlichen Vorgaben

In den Bedingungen zur Förderungszusicherung ist u. a. definiert, dass der Baubeginn längstens sechs Monate nach Ausstellung der Förderungszusicherung zu erfolgen hat. Ein weiterer Punkt in den Bedingungen lautet, dass längstens nach zwei Jahren ab Förderungszusicherung die Bauarbeiten fertig zu stellen sind.

Projekt	Förderungszusicherung bis Baubeginn* [Soll: 6 Monate]	Förderungszusicherung bis Fertigstellung** [Soll: 24 Monate]
Projekt 01	0,5 Monate	24,1 Monate
Projekt 02	0,3 Monate	17,5 Monate
Projekt 03	0,0 Monate	6,1 Monate
Projekt 04	7,8 Monate	19,7 Monate
Projekt 05	0,5 Monate	17,6 Monate
Projekt 06	0,2 Monate	14,0 Monate
Projekt 07	4,7 Monate	22,8 Monate
Projekt 08	2,8 Monate	8,8 Monate
Projekt 09	3,3 Monate	23,7 Monate
Projekt 10	1,0 Monate	18,9 Monate
Projekt 11	3,7 Monate	12,4 Monate

* Baubeginn gem. Baubeginnmeldung

**Fertigstellung gem. frühesten Datums aus Formblatt Fertigstellungsmeldung oder Fertigstellungsanzeige

Tab.: Einhaltung zeitlicher Vorgaben

Die Tabelle zeigt, dass die Einhaltung der zeitlichen Vorgaben im Wesentlichen gegeben war. Bei Projekt 04 wurden die sechs Monate von der Förderungszusicherung bis zum Baubeginn überschritten. Eine schriftliche Begründung sowie die Anfrage hinsichtlich Fristverlängerung des Förderungswerbers lag vor. Ebenso lag eine schriftliche Zusage einer Fristverlängerung von der A15 vor.

Aus der Sicht des LRH liegt eine ausreichende Dokumentation über die Nichteinhaltung der sechs Monate vor.

Bei den Projekten 03, 05, 10 und 11 wurde bereits vor Förderungszusicherung ein schriftliches Ansuchen um vorzeitigem Baubeginn (Abbrucharbeiten) von den jeweiligen Förderungswerbern bei der A15 eingereicht. Die A15 stimmte allen vier Ansuchen zu, wobei festgehalten wurde, dass für das jeweilige Bauvorhaben noch keine Beschlussfassung der Steiermärkischen Landesregierung vorliegt und somit aus der Zustimmung zu den Abbrucharbeiten kein Anspruch auf eine Förderung abgeleitet werden kann.

Bei vier Projekten wurde mit den Abbrucharbeiten bereits vor Förderungszusicherung gestartet. Die Ansuchen sowie die Bewilligungen durch die A15 dazu sind in den Förderungsakten dokumentiert.

3.4 Endabrechnung

Die Endabrechnung (EA) ist die Grundlage für die tatsächliche Höhe der Förderung. Basis dafür stellt die Technische Stellungnahme zur EA dar.

Zur Abgrenzung der Kosten von der förderungsfähigen und nicht förderungsfähigen Nutzfläche sowie zur Überleitung der Kosten aus dem WS5-Blatt in die Technische Stellungnahme zur EA wurde von der A15 folgende Stellungnahme übermittelt [Hervorhebungen durch den LRH]:

*„Gemäß Punkt 12. der Bedingungen der Förderungszusicherung im Rahmen der Assanierung wird normiert, dass für die **Vorlage der Endabrechnung** das beiliegende **Formular „WS5“ (Aufgliederung der Gesamtbaukosten) zu verwenden ist.***

Im Kopf des angesprochenen Formulars ist die Abgrenzung zwischen förderbaren und nicht förderbaren Flächen angesprochen, während die Gesamtbaukosten in Leistungsgruppenkosten darzustellen sind. Eine Zuordnung von Gesamtbaukosten zu förderbaren Flächen erfolgt nicht, weil die Gesamtbaukosten erfahrungsgemäß immer höher gelegen sind als die maximale Fördersumme von € 50.000,-- pro Wohnung.

Die förderungsfähige Nutzfläche spielt in der Assanierung nur insofern eine Rolle als die Wohnungsgröße zumindest 30 m² betragen muss und nicht mehr als 150 m² betragen darf. Wohnungen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können auch nicht gefördert werden.

Die Aufteilung der Gesamtkosten auf die förderungsfähige Nutzfläche erfolgt nach einem Quadratmeter-Schlüssel (Anerkannte Kosten gesamtes Objekt dividiert durch Wohnnutzfläche). Der Quadratmeterschlüssel x tatsächlicher Wohnnutzfläche ergibt die anerkannten Kosten je Wohnung. Diese werden der höchstmöglichen Förderung je Wohnung gegenübergestellt.

Betragen die anerkannten Kosten einer einzelnen Wohnung weniger als € 50.000,--, können die förderbaren Kosten für diese Wohnung auch nicht höher als die nachgewiesenen Kosten sein.

Der Kostenabgleich erfolgt zunächst über das „Datenblatt Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung“ anlässlich der Förderungseinreichung und nach Durchführung der Baumaßnahmen mittels des Formblatts EDV - WS2 „Assanierung“.

Seitens der technischen Prüfung besteht seit kurzem die Möglichkeit aus dem EDV-System auch zusätzlich das „WS Datenblatt“ im Zuge der Prüfung der Endabrechnung auszuwerfen [...]“

Für die Überprüfung der Darstellung der in der EA angeführten anerkannten Kosten werden diese dem WS5-Blatt gegenübergestellt. Zusätzlich erfolgt eine nähere Betrachtung der Flächen sowie der Anzahl der geförderten Wohneinheiten.

Projekt 01

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	8	8
Gesamtbaukosten	€ 500.033,86	k.A.
Förderbare Nutzfläche	406,04 m ²	406,04 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	0 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	406,04 m ²	406,04 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 500.000,00	€ 500.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 01

Sämtliche Angaben betreffend Wohnungsanzahl, Flächen sowie anerkannte Kosten waren entsprechend nachvollziehbar dargestellt.

Projekt 02

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	7	7
Gesamtbaukosten	€ 530.430,56	k.A.
Förderbare Nutzfläche	378,25 m ²	378,25 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	0 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	378,25 m ²	378,25 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 530.400,00	€ 520.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 02

Die anerkannten Kosten wichen zwischen dem WS5-Blatt und der Technischen Stellungnahme zur EA um € 10.400,- ab. Dieser Betrag entsprach zwar nur einer geringen Größenordnung, die beiden unterschiedlichen Darstellungen waren jedoch nicht nachvollziehbar.

Projekt 03

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	8	8
Gesamtbaukosten	€ 827.700,00	k.A.
Förderbare Nutzfläche	463,80 m ²	463,80 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	0 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	463,80 m ²	463,80 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 827.700,00	€ 400.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 03

Bei Projekt 03 wurde die Höhe der anerkannten Kosten in der Technischen Stellungnahme zur EA mit € 400.000,-- angeführt. Dieser Wert entsprach augenscheinlich der Multiplikation der Anzahl der Wohnungen mit der Maximalsumme € 50.000,-- je Wohnung.

Projekt 04

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	10	10
Gesamtbaukosten	€ 834.779,75	k.A.
Förderbare Nutzfläche	543,68 m ²	5.451,11 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	50,38 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	594,06 m ²	5.451,11 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 764.200,00	€ 835.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 04

Im Gegensatz zu Projekt 03 wurden hier als anerkannte Kosten die Gesamtbaukosten in die Technische Stellungnahme zur EA übernommen. Zusätzlich wiesen die Quadratmeterangaben enorme Differenzen auf, die nicht nachvollziehbar waren.

Projekt 05

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	64	64
Gesamtbaukosten	€ 7.240.595,00**	k.A.
Förderbare Nutzfläche	3.205,02 m ²	3.205,02 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	5.343,49 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	8.548,51 m ²	3.205,02 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 7.241.000,00	€ 7.199.200,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

**bei diesem Projekt erfolgte bereits im Zuge der WS5-Blatt Erstellung eine getrennte Abrechnung von förder- und nicht förderungsfähigen Projektbestandteilen

Tab.: Kostendarstellung Projekt 05

In Anlehnung an Projekt 02 war auch hier die Differenzdarstellung der anerkannten Kosten nicht nachvollziehbar. Infolge der separaten WS5-Blatt Erstellung für die förderbaren Nutzflächen entsprach aus der Sicht des LRH die Flächendarstellung in der Technischen Stellungnahme der EA offenbar den tatsächlichen Gegebenheiten.

Projekt 06

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	31	31
Gesamtbaukosten	€ 3.439.515,00	k.A.
Förderbare Nutzfläche	1.630,03 m ²	1.628,70 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	0 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	1.630,03 m ²	1.628,70 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 3.439.000,00	€ 3.439.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 06

Bei Projekt 06 stimmten die anerkannten Kosten sowie die Anzahl der Wohnungen zwischen WS5-Blatt und der Technischen Stellungnahme zur EA überein. Bei der Flächendarstellung war eine minimale Abweichung festzustellen.

Projekt 07

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	41	41
Gesamtbaukosten	€ 5.119.855,00	k.A.
Förderbare Nutzfläche	2.700,05 m ²	2.682,40 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	432,19 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	3.123,24 m ²	2.682,40 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 4.430.000,00	€ 5.118.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche

Tab.: Kostendarstellung Projekt 07

Die Überprüfung dieses Projektes zeigte, dass die Flächen unterschiedlich hoch dargestellt wurden. So waren beispielsweise in der Technischen Stellungnahme zur EA in der Zeile der nicht förderbaren Fläche 0,-- m² angegeben, obwohl in den Gesamtkosten auch nicht förderbare Projektbestandteile in der Höhe von 432,19 m² inkludiert waren.

Infolgedessen wurde auch die Höhe der anerkannten Kosten nicht korrekt dargestellt, da augenscheinlich keine Abgrenzung zur nicht förderbaren Nutzfläche erfolgte.

Projekt 08

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	26	26
Gesamtbaukosten	€ 2.777.647,00	k.A.
Förderbare Nutzfläche	1.667,33 m ²	1.670,10 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	0 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	1.667,33 m ²	1.670,10 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 2.780.000,00	€ 1.300.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 08

Bei Projekt 08 wurde die Höhe der anerkannten Kosten in der Technischen Stellungnahme zur EA mit € 1.300.000,-- angeführt, was der Multiplikation der Anzahl der Wohnungen mit der Maximalsumme € 50.000,-- je Wohnung entsprach.

Des Weiteren waren, wie bereits bei einigen Projekten zuvor, die Flächendarstellungen in geringem Maße unterschiedlich. Woher sich jedoch diese Differenzen herleiten lassen, war nicht dokumentiert.

Projekt 09

Für das Projekt 09 waren im Förderungsakt ein WS5-Blatt mit der Darstellung der Flächen und Gesamtbaukosten für eine **Assanierung** sowie eine **umfassende Sanierung** gemeinsam dargestellt. **Eine Abgrenzung zwischen den beiden Förderungsarten war im WS5-Blatt nicht ersichtlich.**

Der LRH ist der Meinung, dass eine separate Abgrenzung von unterschiedlichen Förderungsarten erforderlich ist. Eine Beurteilung der Richtigkeit der Technischen Stellungnahme zur EA konnte vom LRH somit nicht durchgeführt werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Eine saubere Trennung von verschiedenen Förderungsarten ist absolut unerlässlich. Für jede Förderungsart ist ein eigenes WS-5 Blatt erforderlich, sodass die Zuordnung der Kosten möglichst eindeutig erfolgt.

Projekt 10

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	3	3
Gesamtbaukosten	€ 542.000,00	k.A.
Förderbare Nutzfläche	324,02 m ²	324,02 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	0 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	324,02 m ²	324,02 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 542.000,00	€ 650.000,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 10

Für den LRH war es nicht nachvollziehbar, wie der Betrag der anerkannten Kosten in der Technischen Stellungnahme zur EA aus dem WS5-Blatt abzuleiten ist.

Projekt 11

	WS5-Blatt	Technische Stellungnahme zur EA
Anzahl der Wohnungen	12	12
Gesamtbaukosten	€ 1.255.400,00	k.A.
Förderbare Nutzfläche	957,72 m ²	957,72 m ²
Nicht förderbare Nutzfläche	0 m ²	0 m ²
Gesamtnutzfläche	957,72 m ²	957,72 m ²
Anerkannte Kosten*	€ 1.255.400,00	€ 1.255.200,00

* Quadratmeterschlüssel [Gesamtbaukosten / Gesamtnutzfläche] x förderbarer Nutzfläche, gerundet

Tab.: Kostendarstellung Projekt 11

Grundsätzlich waren sämtliche Daten nachvollziehbar, einzig bei den anerkannten Kosten lag eine Differenz von € 200,-- vor.

Die Überprüfung der einzelnen Endabrechnungen hat ergeben, dass Qualität und Nachvollziehbarkeit divergieren. **Einzig bei Projekt 01 waren Zusammenhänge des WS5-Blattes und der Technischen Stellungnahme zur EA gegeben.** Vor allem bei den anerkannten Kosten variierten die Ansätze, welche Kosten nun tatsächlich für das Förderungsprojekt heranzuziehen sind. Zusätzlich waren auch bei der Darstellung der Flächen verschiedene Herangehensweisen ersichtlich. Bei den geprüften Projekten hatte dies keine Auswirkung auf die jeweilige Förderung. Unter bestimmten Bedingungen sind Auswirkungen auf die Förderung möglich.

Der LRH stellt fest, dass die Nachvollziehbarkeit der Endabrechnungen betreffend anerkannte Kosten und Flächen großteils nicht gegeben ist. Ebenso ist keine durchgängige Handhabung der Kosten- und Flächendaten erkennbar.

Der LRH empfiehlt eine klare, einheitliche und nachvollziehbare Herangehensweise bei der Erstellung der Technischen Stellungnahme zur EA.

Weiter empfiehlt der LRH, eine entsprechende Qualität bei der Technischen Stellungnahme zur EA sicherzustellen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Im Rahmen einer Arbeitsgruppe des Fachbereichs Wohnbau-Technik wird ein Prozedere zur Handhabung der Kosten- und Flächendaten, zur einheitlichen Bearbeitung durch die Techniker des Fachbereichs und damit insgesamt zur Vereinfachung des internen Ablaufes und zur Steigerung der Qualität eingerichtet.

4. NACHHALTIGKEIT

Der Begriff Nachhaltigkeit umfasst viele Gesichtspunkte, wobei speziell in der Baubranche u. a. den Themen **Ressourceneffizienz** und **Energieeffizienz** eine bedeutende Rolle zuzuordnen ist.

Diese Thematik ist auch im Landesbudget des Landes Steiermark verankert. In den Wirkungszielen des Globalbudgets Wohnbau sowie Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit sind die zuvor genannten Themen wesentliche Bestandteile.

Assanierungen beinhalten Abbruch- sowie Neubauarbeiten, wodurch die Themen Ressourcen- und Energieeffizienz integrierte Bestandteile von Assanierungen sind.

Globalbudget Wohnbau

Im Globalbudget Wohnbau sind für die gegenständliche Prüfung die Wirkungsziele 1 und 2 relevant, da sie jeweils in den Indikatoren 3 Inhalte zur Energieeffizienz aufweisen:

„Wirkungsziel-Nr.: 1

Die steirische Bevölkerung findet leistbare und nachhaltige Wohnräume vor.

Indikator-Nr. 3, Bezeichnung: Energieeffizienz

Da der Gebäudesektor maßgebliche Größe bei der Energie- und Treibhausgasbilanz über alle Sektoren einnimmt, wird die Energieeffizienz der geförderten Wohneinheiten als Indikator gewählt. [...]

Wirkungsziel-Nr.: 2

Durch nachhaltige Sanierungen des Gebäudebestandes findet die steirische Bevölkerung leistbare Wohnungen vor.

Indikator-Nr. 3, Bezeichnung: Energieeffizienz

Da der Gebäudesektor maßgebliche Größe bei der Energie- und Treibhausgasbilanz über alle Sektoren einnimmt, wird die Energieeffizienz der geförderten Wohneinheiten als Indikator gewählt. Die Energieeffizienz sanierter Wohnungen stellt einen wichtigen Indikator für die Qualität der Sanierung dar. [...]⁹

⁹ Landesbudget Steiermark 2017: Globalbudget Wohnbau

Globalbudget Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Ebenso für die gegenständliche Prüfung von Bedeutung ist das Globalbudget Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, wobei vor allem das Wirkungsziel 4 mit dem Indikator 1 von Relevanz sind.

„Wirkungsziel-Nr.: 4

Steirische Kommunen und Betriebe weisen eine hohe Ressourceneffizienz auf.

Kurze Beschreibung / Begründung:

Schonung und Bewahrung natürlicher Ressourcen durch Vermeidung, Wiederverwendung (Re-Use), Recycling (stoffliche Verwertung) und durch thermische Verwertung von Abfällen. Die Abfallbeseitigung ist danach auszurichten, dass mit Deponieressourcen sorgsam umgegangen und der Nachsorgeaufwand bei Deponien durch Gewährung einer hohen inneren Sicherheit im Sinne einer leistbaren Daseinsvorsorge minimiert wird.

[...]

Indikator-Nr. 4, Bezeichnung: Recyclingquote

Im Interesse einer effizienten Ressourcennutzung ist die Wiederverwertung von Abfällen besonders zu betreiben. Der Indikator zeigt den Verwertungsgrad am Gesamtabfallaufkommen kommunaler Abfälle in der Steiermark an.“¹⁰

In der Folge werden die Ansätze für den Neubau sowie den Abbruch im Zuge der Assanierung betrachtet.

¹⁰ Landesbudget Steiermark 2017: Globalbudget Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

4.1 Neubau

Das Thema der Energieeffizienz wird vor allem durch die Einhaltung der thermischen Anforderung (Heizwärmebedarf) gedeckt. Des Weiteren stellt der Energieausweis generell sicher, dass den gesetzlichen Anforderungen nachgekommen wird.

Zusätzliche Anreize bzw. Voraussetzungen für eine nachhaltige Umsetzung des Neubaus gehen aus den Förderungsunterlagen nicht hervor. Vereinzelt beinhalten die Auflagen aus dem Sanierungswohnbautisch, dass Holz bzw. Holz-Alu Fenster einzubauen sind.

Vom Land Steiermark gibt es eine Richtlinie für die ökologische Wohnbauförderung, die für folgende Förderungen technische Förderungsvoraussetzungen aufweist:

- Geschoßbau
- Wohnbauscheck
- Eigenheim
- umfassende Sanierung
- umfassende energetische Sanierung
- kleine Sanierung
- Umweltlandesfonds ¹¹

Für jede der angeführten Förderungen können zum Teil Zuschläge zur Förderung für ökologische Maßnahmen lukriert werden. Dieser sogenannte „Ökobonus“ richtet sich nach der Anzahl der erreichten ökosozialen Kriterien.

Bei der Förderung Geschoßbau ist bereits das Erreichen einer Mindestanzahl ökosozialer Kriterien in den technischen Förderungsvoraussetzungen implementiert.

Der Ökobonus weist im Wesentlichen folgende Gliederung auf:

- **Stofffluss**, z. B.
 - > Trennbarkeit / Demontierbarkeit
 - > Recyclingbaustoffe
 - > Recyclierbarkeit
- **OI3-Index**
 - > Primärenergiegehalt
 - > Treibhausgaspotenzial
 - > Versäuerung

¹¹ Ökologische Wohnbauförderung, Fachabteilung Energie und Wohnbau:
Richtlinien für die ökologische Wohnbauförderung, Stand: 1. August 2016

- **Energie, Innovation und soziale Aspekte**, z. B.
 - > Solarthermieanlagen
 - > Ökologische Baustoffe
 - > Holz bzw. Holz-Alu Fenster bzw. Türen

Seitens des Landes Steiermark sind durch den Ökobonus und deren Kriterien Anreize bzw. Vorgaben für nachhaltige Gebäude vorhanden.

Im Zuge der Prüfung wurde vom LRH angefragt, ob bei der Assanierung der Ökobonus berücksichtigt wird. Die A15 nahm zu diesem Punkt wie folgt Stellung:

„Bei der Assanierung besteht keine Möglichkeit der Gewährung einer zusätzlichen Förderung für Ökopunkte. Der Annuitätenzuschuss kann zu einem Bankdarlehen in Höhe von maximal 50.000,- Euro pro Wohnung gewährt werden. Eine darüber hinausgehende Förderung ist in den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 nicht vorgesehen.“

In der Assanierung sind wesentliche ökosoziale Aspekte in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung relevant. Durch die Implementierung von Kriterien aus dem Bereich der Stoffflusswirtschaft und Energieeffizienz können auch Assanierungen einen zusätzlichen Beitrag zur Erreichung der Wirkungsziele aus dem Globalbudget Wohnbau sowie Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit leisten.

Im Zuge der ggstl. Prüfung stellt der LRH fest, dass für die Förderung der Assanierung keine ökosozialen Kriterien gefordert werden.

Der LRH ist der Meinung, dass ökosoziale Kriterien im Sinne der Erreichung der Wirkungsziele des Globalbudgets Wohnbau sowie Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit auch bei Assanierungen eingeführt werden sollten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Förderung im Rahmen der Assanierung ist im Falle eines vollständigen Neubaus nur dann möglich, wenn hinsichtlich der Wärmedämmung die Voraussetzungen des Stmk. Baugesetzes erfüllt werden. Die Inanspruchnahme einer Ökoförderung des Umweltlandesfonds (z. B. bei Errichtung einer Wärmepumpe oder einer solarthermischen Anlage) ist nicht ausgeschlossen, sofern es sich um keine Doppelförderung handelt.

4.2 Abbruch

Die betrachteten Projekte im Zuge der gegenständlichen Prüfung wiesen, in Anlehnung an das WFG 1993, einen Abbruchanteil von mind. 50 % auf. Zehn der elf Projekte wurden vollständig abgetragen und komplett neu gebaut. Bei einem Projekt wurde der Bestand teilweise abgetragen und durch einen Neubau ergänzt.

Der im Globalbudget Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit dargestellte Indikator der Recyclingquote beschreibt den Umgang mit Abfällen. **Als Abfälle sind auch die im Zuge von Abbruch-, Aushub- und Abtragsarbeiten anfallenden Baurestmassen zu verstehen.** Abfallbesitzer ist der Bauwerber bzw. der Bauherr, der auch die Rolle des Auftraggebers des Bau- oder Abbruchvorhabens einnimmt.

Einen Überblick über den Umgang mit Baurestmassen bietet der steirische Baurestmassen-Leitfaden 2016¹², der vom Land Steiermark (Abfallwirtschaft) auf der Homepage angeboten wird.

Dieser Leitfaden gliedert sich in weitere Leitfäden, deren jeweiliger Inhalt die Schwerpunkte für die Projektbeteiligten legt. Die Unterteilung erfolgt in:

- Bauwerber / Bauherr
- Planer
- Behörde
- Bau-, Abbruch-, Erdbauunternehmen
- Recycler, Deponiebetreiber

¹² Land Steiermark, Abfallwirtschaft:
<http://www.abfallwirtschaft.steiermark.at/cms/ziel/4374056/DE/> [Stand: 7.11.2017]

In der folgenden Grafik ist die generelle Verfahrensübersicht über den Ablauf eines geplanten Rückbaus abgebildet:

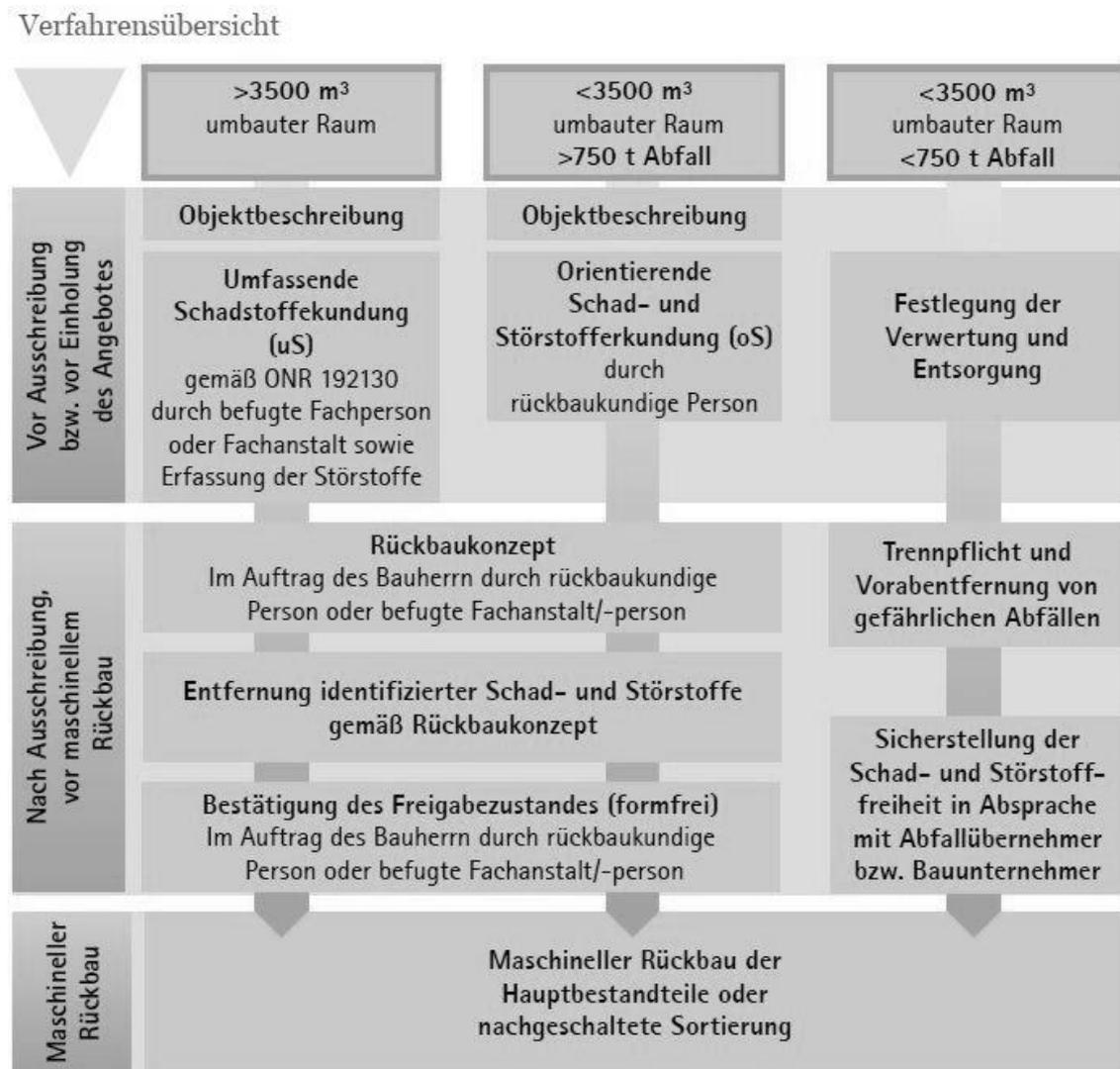


Abb.: Verfahrensübersicht Rückbau; Quelle: Land Steiermark, Abfallwirtschaft

Der LRH stellt fest, dass für das Thema Baurestmassen geeignete Hilfsmittel für die korrekte Handhabung vorhanden sind.

Der LRH empfiehlt, im Wohnbauförderungsprozess auf den steirischen Baurestmassen-Leitfaden 2016 dezidiert zu verweisen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Im Informationsblatt zur Assanierung wurde der Hinweis auf den steirischen Baurestmassen-Leitfaden 2016 aufgenommen. Des Weiteren wird eine Arbeitsgruppe bestehend aus FachexpertInnen der Abt. 14 und 15 eingerichtet werden, die sich der Einbindung ökosozialer Kriterien in den Wohnbauförderungsprozess bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das Kernanliegen „leistbarer Wohnbau“ annehmen wird.

Das gesamte Abfallaufkommen im Land Steiermark im Jahr 2015 betrug rd. 595.793 to. Rund 80 % des Abfallaufkommens entstammen aus Siedlungsabfällen, wobei 8,2 % des Aufkommens auf die Baurestmassen entfallen. Dies unterstreicht die Wichtigkeit der Baurestmassenbetrachtung im Rahmen von Bauprojekten.

In der folgenden Grafik wurden die Baurestmassen, die in Anlehnung an die Assanierungsprojekte als relevant eingestuft wurden, auszugsweise betrachtet und dargestellt. Hierbei wurden die Daten aus dem Jahr 2015, gemäß dem Jahresbericht zum Abfallaufkommen 2015 des Landes Steiermark, herangezogen.

Abfallaufkommen - Baurestmassen Land Stmk. 2015 [to]

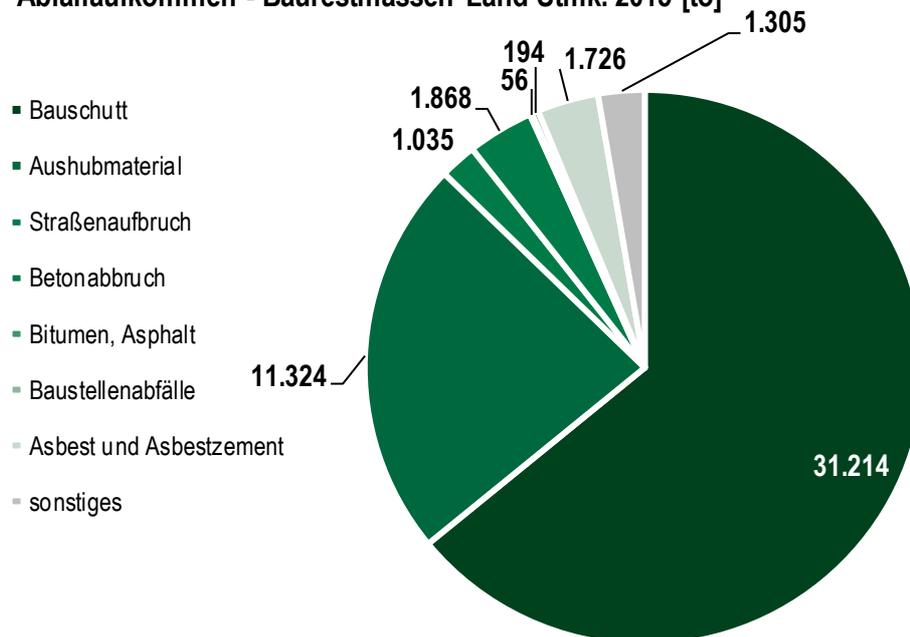


Abb.: Abfallaufkommen Baurestmassen Land Steiermark 2015; Quelle: Jahresbericht 2015 – Kommunales Abfallaufkommen Land Steiermark – aufbereitet durch den LRH

Im Bundes-Abfallwirtschaftsplan werden als **Bau- und Abbruchabfälle Materialien** verstanden, die bei **Bau-, Umbau- und Abbruchtätigkeiten im Hochbau, im Tiefbau, sowie beim Straßen- und Brückenbau anfallen**. Diese Abfälle entstehen zu 90 % bei Abbruch, Umbau und Sanierung von Bauwerken. Nur rund 10 % der Abfälle entstehen bei der Errichtung neuer Bauwerke.

Im Hochbau fallen vorwiegend Beton-, Ziegel- und sonstige Mauerwerksabbrüche an. Diese machen etwa 70 bis 90 % der Gesamtmenge aus.

Die Zusammensetzung und Zuordnung der unterschiedlichen Abfallarten ist im unten angeführten Bild ersichtlich:

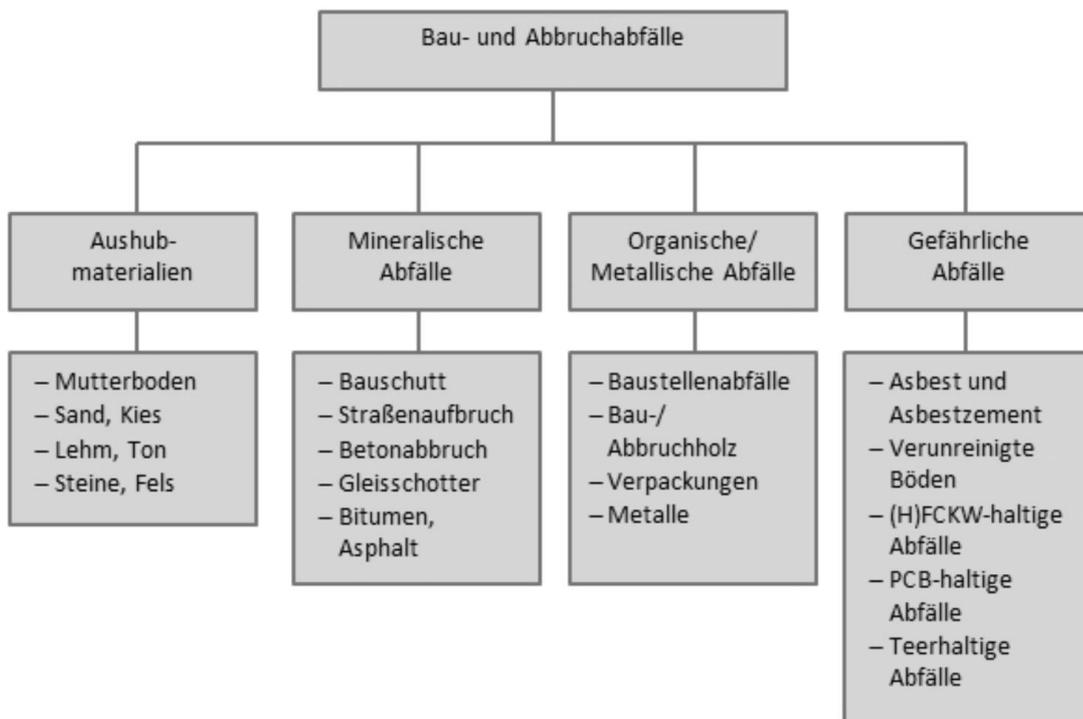


Abb.: Verfahrensübersicht Rückbau; Quelle: Bundes-Abfallwirtschaftsplan

Die ordnungsgemäße Aufteilung und Entsorgung der einzelnen Fraktionen ist unterschiedlich aufwändig und kostenrelevant.

Die Kontrolle der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen im Bereich Abfallwirtschaft fällt in den Verantwortungsbereich der zuständigen Behörde.

Den Grundsatz, dass **Abfallvermeidung** als oberste Priorität in der Prioritätenreihenfolge einzustufen ist, zeigt der Auszug aus der Abfall-Richtlinie des Europäischen Parlamentes und Rates:

„(1) *Folgende Abfallhierarchie liegt den Rechtsvorschriften und politischen Maßnahmen im Bereich der Abfallvermeidung und -bewirtschaftung als Prioritätenfolge zugrunde:*

- a) *Vermeidung,*
- b) *Vorbereitung zur Wiederverwendung,*
- c) *Recycling,*
- d) *sonstige Verwertung, z.B. energetische Verwertung,*
- e) *Beseitigung.“¹³*

Die Forderungen aus der eben erwähnten Richtlinie spiegeln sich auch im Abfallwirtschaftsgesetz 2002 wieder.

Zudem definiert das Abfallwirtschaftsgesetz 2002 zur Anwendung der Hierarchie Folgendes [Hervorhebungen durch den LRH]:

„1. *Es sind die ökologische Zweckmäßigkeit und technische Möglichkeit zu berücksichtigen sowie, dass die dabei entstehenden Mehrkosten im Vergleich zu anderen Verfahren der Abfallbehandlung nicht unverhältnismäßig sind und ein Markt für die gewonnenen Stoffe oder die gewonnene Energie vorhanden ist oder geschaffen werden kann.*

2. ***Eine Abweichung von dieser Hierarchie ist zulässig, wenn eine gesamthafte Betrachtung hinsichtlich der gesamten Auswirkungen bei der Erzeugung und Verwendung eines Produktes sowie der Sammlung und Behandlung der nachfolgend anfallenden Abfälle bei bestimmten Abfallströmen unter Berücksichtigung von Z 1 ergibt, dass eine andere Option das beste Ergebnis unter dem Aspekt des Umweltschutzes erbringt.***

3. ***Nicht verwertbare Abfälle sind je nach ihrer Beschaffenheit durch biologische, thermische, chemische oder physikalische Verfahren zu behandeln. Feste Rückstände sind reaktionsarm ordnungsgemäß abzulagern.***

4. *Die Ausrichtung der Abfallwirtschaft hat in der Weise zu erfolgen, dass unionsrechtliche Zielvorgaben, insbesondere im Hinblick auf das Recycling, erreicht werden.“¹⁴*

Bau- und Abbruchmaterial ist als Abfall einzustufen. Diesbezüglich gilt ein grundsätzliches Vermeidungsgebot und der Grundsatz, dieses soweit möglich, einem Recyclingprozess zuzuführen.

Durch den Einsatz neuer Werkstoffe bzw. Materialien wie Verbundwerkstoffe, Beschichtungen etc. hat sich die generelle Bauweise verändert. Dadurch stellt der Abbruch in Zukunft eine höhere technische und wirtschaftliche Herausforderung dar.

¹³ Gem. Kapitel I, Artikel 4 – Abfallhierarchie aus Richtlinie 2008/98/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 19. November 2008

¹⁴ Gem. §1 des 1. Abschnittes des Bundesgesetzes über eine nachhaltige Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftsgesetz 2002) StF: BGBl. I Nr. 102/2002

Der LRH sieht Synergien im Bereich Abfallwirtschaft und Wohnbau.

Der LRH empfiehlt, im Bereich Baurestmassen eine fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit der zuständigen Abteilungen.

Der LRH empfiehlt zudem, die Einbindung des Nachhaltigkeitsprinzips in den Förderungsprozess der Assanierungen zu verstärken. Eine Möglichkeit dazu wäre, die Berücksichtigung ökosozialer Kriterien in der Bewertung des geplanten Umsetzungsprojektes im Rahmen der Förderung.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Landesrechnungshof überprüfte die Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung der Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik. Die wesentlichen Feststellungen zu den einzelnen Prüfungsschwerpunkten sind in der Folge dargestellt:

Förderungsabwicklung – Assanierung

Unter dem Begriff Assanierung wird das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort verstanden. Die Förderung wird in Form eines Annuitätenzuschusses in der Höhe von 15 % des Darlehens gewährt, wobei die maximal herangezogene Darlehenssumme € 50.000,-- je Wohnung beträgt. Zusätzlich wird durch die Umsetzung eines Assanierungsprojektes die Möglichkeit einer verkürzten Abschreibung von 15 Jahren laut Einkommensteuergesetz geschaffen.

Der Ablauf sowie die Rahmenbedingungen der Förderung sind durch unterschiedliche Grundlagen definiert. Der Prozess und die erforderlichen Unterlagen, die im Zuge der Förderungsabwicklung zu erbringen bzw. zu erstellen sind, sind übersichtlich dargestellt. Aktuell ist eine Weiterentwicklung hinsichtlich Digitalisierung in der A15 in Umsetzung.

Projekte

Für eine repräsentative Querschnittsprüfung wurden elf bereits umgesetzte Assanierungsprojekte herangezogen. Bei allen Projekten wurden die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Förderung eingehalten. Die jeweiligen Förderungsakten waren überwiegend vollständig, vereinzelt waren Unterlagen nicht im Akt abgelegt.

Die festgelegten Bedingungen für die Nutzung bzw. Vermietung der Wohnungen müssen für eine korrekte Inanspruchnahme der Förderung über den gesamten Förderungszeitraum eingehalten werden. Die aktuell vorgelegten Mietverträge erfüllten die Voraussetzungen. Eine regelmäßige Kontrolle über die Einhaltung der definierten Rahmenbedingungen erfolgte jedoch nicht.

Für ein Projekt waren in der Aufgliederung der Gesamtbaukosten Flächen und Kosten für eine Assanierung sowie einer umfassenden Sanierung gemeinsam dargestellt. Eine Abgrenzung zwischen den beiden Förderungsarten war nicht ersichtlich. Die Nachvollziehbarkeit der Endabrechnungen betreffend anerkannte Kosten und Flächen war kaum gegeben. Ebenso war keine durchgängige Handhabung der Kosten- und Flächendaten erkennbar.

Im Zuge von Begehungen hinsichtlich Qualität der Ausführung und deren Übereinstimmung mit der Planung wurden keine Mängel und dem Augenschein nach eine gute Ausführungsqualität festgestellt.

Nachhaltigkeit

Der Begriff Nachhaltigkeit umfasst viele Gesichtspunkte, wobei speziell in der Bau-
branche u. a. den Themen Ressourceneffizienz und Energieeffizienz eine bedeutende
Rolle zuzuordnen ist. Diese Thematik ist auch im Landesbudget des Landes Steiermark
verankert. In den Wirkungszielen des Globalbudgets Wohnbau sowie Wasserwirtschaft,
Ressourcen und Nachhaltigkeit sind die zuvor genannten Themen wesentliche
Bestandteile. Assanierungen beinhalten Abbruch- sowie Neubauarbeiten, wodurch die
Themen Ressourcen- und Energieeffizienz integrierte Bestandteile von Assanierungen
sind.

Im Bereich Abfallwirtschaft und Wohnbau sind Synergien zu erkennen, wodurch im
Bereich der Baurestmassen eine fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit der
zuständigen Abteilungen als sinnvoll erachtet wurde. Zudem könnte eine aktive
Einbindung des Nachhaltigkeitsprinzips in den Förderungsprozess der Assanierungen
verstärkt zur Erreichung der Wirkungsziele des Globalbudgets Wohnbau sowie
Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit beitragen.

Der LRH legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 4. Dezember 2017 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro des
Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Michael Sebanz

von der Fachabteilung Energie und
Wohnbau:

Dr. Johannes Andrieu

Rosa Bernat-Reisinger

Dipl.-Ing. Barbara Böss

Mag. Doris Fabschitz

Dipl.-Ing. Robert Jansche

Dipl.-Ing. Mag. Simone Skalicki

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Mag. Heinz Drobesh

Dipl.-Ing. Jürgen Kasper

Dipl.-Ing. Patrick Dzuban

Dipl.-Ing. Mark Zötsch

6. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung der Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik. Die Prüfung bezog sich überwiegend auf den Zeitraum zwischen 2012 und 2016.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Weiterentwicklungen hinsichtlich Digitalisierung sind in der A15 derzeit in Umsetzung.
 - **Maßnahmen, die eine Verwaltungsvereinfachung darstellen, werden grundsätzlich begrüßt. Auf eine entsprechende Implementierung ist zu achten.**

- Die Aktenführung war nicht immer vollständig. Unterlagen wurden erst auf Nachfrage nachgereicht.
 - **Im gesamten Förderungsprozess ist eine vollständige Aktenführung sicher zu stellen. Fehlende oder aufgrund des Förderungsprozesses vorzeitig retournierte Unterlagen sind im Akt explizit anzuführen.**

- Bei der Kostendarstellung wurden uneinheitliche Begriffe (z. B. Kostenvorschlag, Kostenvoranschlag, Kostenschätzung) verwendet.
 - **Eine einheitliche Verwendung der Begriffe ist sicherzustellen.**

- Die Voraussetzungen für die Vermietung der Objekte bei den ausgewählten Assanierungsprojekten wurden eingehalten. Die festgelegten Bedingungen betreffend Hauptwohnsitz, Hauptmietzins etc. werden bezogen auf den gesamten Förderungszeitraum nicht wiederkehrend kontrolliert.
 - **Eine regelmäßige Kontrolle der definierten Rahmenbedingungen über die gesamten 15 Jahre für die Vermietung bzw. Nutzung der Wohnungen ist zu implementieren.**

- Die Planungskategorisierung – Neubau war als vorzulegende Unterlage angeführt. Diese war jedoch bei den geprüften Projekten nicht vorhanden. Laut Stellungnahme von Landesrat Seitinger wurde dieser Punkt mittlerweile aus dem Informationsblatt eliminiert.
- Bei einem Projekt wurde für die Fertigstellungsmeldung nicht das vorgesehene Formblatt verwendet.
 - **Eine durchgängige Verwendung von vorgesehenen Formblättern ist sicherzustellen.**
- Die Vorgaben der auszuarbeitenden Unterlagen waren teilweise allgemein gefasst. Daraus resultierte die unterschiedliche Detaillierung der Ausarbeitungen.
 - **Der Detaillierungsgrad der auszuarbeitenden Unterlagen ist zu definieren, um den Ausarbeitungsgrad und die Qualität der eingereichten Unterlagen zu vereinheitlichen.**
- Bei einem Projekt war eine Abgrenzung zwischen den beiden Förderungsarten Assanierung und umfassende Sanierung im WS5-Blatt nicht ersichtlich.
 - **Eine separate Abgrenzung von unterschiedlichen Förderungsarten ist erforderlich.**
- Die Nachvollziehbarkeit der Endabrechnungen betreffend anerkannte Kosten und Flächen war größtenteils nicht gegeben. Ebenso war keine durchgängige Handhabung der Kosten- und Flächendaten erkennbar.
 - **Eine klare, einheitliche und nachvollziehbare Herangehensweise sowie eine entsprechende Qualität bei der Erstellung der Technischen Stellungnahme zur Endabrechnung ist sicherzustellen.**
- Für die Förderung der Assanierung werden keine ökosozialen Kriterien gefordert.
 - **Ökosoziale Kriterien sollten im Sinne der Erreichung der Wirkungsziele des Globalbudgets Wohnbau sowie Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit auch bei Assanierungen eingeführt werden.**

- Für das Thema Baurestmassen sind geeignete Hilfsmittel für die korrekte Handhabung vorhanden, auf diese wird jedoch in den Unterlagen zur Wohnbauförderung nicht verwiesen.
 - **Im Wohnbauförderungsprozess sollte auf den steirischen Baurestmassen-Leitfaden 2016 dezidiert verwiesen werden.**

- Im Bereich Abfallwirtschaft und Wohnbau gibt es Synergieeffekte.
 - **Im Bereich der Baurestmassen ist eine fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit der zuständigen Abteilungen zielführend.**
 - **Die Einbindung des Nachhaltigkeitsprinzips in den Förderungsprozess der Assanierungen ist zu verstärken.**

Graz, am 14. Februar 2018

Der Landesrechnungshofdirektor:

Mag. Heinz Drobesh