



Landesrechnungshof
Niederösterreich

Förderung des Wohnungsbaus

Bericht 7 | 2025

Impressum:

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:

Landesrechnungshof Niederösterreich

A-3109 St. Pölten, Wiener Straße 54/A

Redaktion:

Landesrechnungshof Niederösterreich

Bildnachweis:

Landesrechnungshof Niederösterreich

Fotos Deckblatt und Rückseite: geförderter Wohnungsbau

Druck:

Amt der NÖ Landesregierung

Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement LAD3, Amtsdruckerei

Herausgegeben:

St. Pölten, im Oktober 2025



Europäisches Qualitätszertifikat

Der CAF (Common Assessment Framework) ist das für den öffentlichen Sektor entwickelte Qualitätsbewertungs- und Qualitätsmanagementsystem der Europäischen Union.



Dieses Zertifikat bestätigt die Barrierefreiheit der Website sowie deren Zugänglichkeit für alle Menschen nach den internationalen W3C-Richtlinien (WCAG 2.1 – AA).

Die Website des Landesrechnungshofs Niederösterreich www.lrh-noe.at hat das Qualitätssiegel „Web Accessibility Certificate Austria (WACA)“ erhalten.



Im nebenstehenden QR-Code ist der Link zur Website des Landesrechnungshofs Niederösterreich eingebettet. Um die Adresse auszulesen, benötigen Sie ein Programm (App) für Ihr Mobiltelefon. Nachdem Sie es installiert haben, fotografieren Sie den Code. Das Programm übersetzt die URL und führt Sie auf unsere Website.



Landesrechnungshof *Niederösterreich*

Förderung des Wohnungsbaus

Bericht 7 | 2025

Förderung des Wohnungsbaus

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	I
1. Prüfungsgegenstand	1
2. Berichterstattung	2
3. Gebarungsumfang	2
4. Begriffe	8
5. Zuständigkeiten	11
6. Rechtliche Grundlagen	23
7. Strategische Grundlagen	35
8. Förderung im Wohnungsbau 2021 bis 2023	41
9. Feststellungen, Hinweise und Ergebnisse	57
10. Tabellenverzeichnis	66

Förderung des Wohnungsbaus

Zusammenfassung

Im Jahr 2023 gab das Land NÖ insgesamt rund 421,23 Millionen Euro für Wohnungsförderung aus. Davon entfielen 195,05 Millionen Euro auf die Förderung des Wohnungsbaus, vor allem von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Diese Förderung war auf leistbares Wohnen, nachhaltige Bauweisen, Stärkung von Eigentum sowie Wohnformen für Junge, Familien und Ältere ausgerichtet.

Im Zeitraum 2021 bis 2023 betrugen die durchschnittlichen Auszahlungen für Wohnungsförderung jährlich 370,73 Millionen Euro bei insgesamt 11.280 geförderten Wohneinheiten.

Die Gesamtauszahlungen für Wohnungsförderung stiegen im Zeitraum 2021 bis 2023 um 70,15 Millionen Euro oder 20,0 Prozent auf 421,23 Millionen Euro. Dieser Anstieg übertraf den Rückgang im Jahr 2022 um 12,20 Millionen Euro oder 3,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2021 um mehr als das Fünffache. Im Jahr 2024 betrugen die Gesamtauszahlungen für die Wohnungsförderung 400,27 Millionen Euro.

Weniger Wohnungsbau, mehr Eigenheime und Sanierungen

In den Jahren 2021 bis 2023 bewilligte die NÖ Landesregierung im Wohnungsbau insgesamt Förderungen für 7.668 Wohneinheiten. Dabei stieg die Anzahl der zur Förderung bewilligten Wohneinheiten von 3.655 im Jahr 2021 auf 3.969 Wohneinheiten im Jahr 2022 und brach auf 44 Wohneinheiten im Jahr 2023 ein. Das war einerseits auf die gestiegenen Bau-, Energie- und Finanzierungskosten sowie andererseits auf Beschränkungen der Kreditvergaben zurückzuführen.

Dem Minus beim Wohnungsbau stand ein Plus bei der Errichtung von Eigenheimen sowie bei der Sanierung von Eigenheimen und Wohnungen gegenüber. Die Anzahl der zur Förderung bewilligten Wohneinheiten in der Errichtung von Eigenheimen verzeichnete im Jahr 2023 mit 1.146 Wohneinheiten einen Anstieg um 257 gegenüber dem Jahr 2021. In der Eigenheimsanierung stieg diese Anzahl von 2.827 um 4.719 auf 7.546 Wohneinheiten im Jahr 2023. Die Wohnungssanierung verzeichnete einen Anstieg von 2.521 zur Förderung bewilligten Wohneinheiten im Jahr 2022 um 317 auf 2.838 im Jahr 2023.

Prognose zum Wohnungs- und Förderungsbedarf

In den Jahren 2021 und 2022 lag die Anzahl der zur Förderung bewilligten 3.655 beziehungsweise 3.969 Wohneinheiten über dem im Jahr 2015 prognostizierten Förderungsbedarf von 3.548 Einheiten im großvolumigen Wohnungsbau; im Jahr 2023 darunter. Diese Prognose hatte einen Gesamtbedarf von jährlich 9.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ermittelt. Eine Studie aus dem Jahr 2024 gab den Gesamtbedarf mit 9.700 Wohneinheiten pro Jahr an.

Neuere Untersuchungen zum Wohnungs- und Förderungsbedarf waren mit dem „Almanach Bauen + Wohnen in Niederösterreich“ 2023 beauftragt. Damit fehlte eine wesentliche Grundlage für die finanzielle und die strategische Ausrichtung der Wohnungsförderung, die auch Leerstände und Sanierungen berücksichtigen sollte.

Neues Förderungsmodell wegen Anhebung der Leitzinsen

In den Jahren 2021 bis 2023 bestand die Förderung für den Wohnungsbau entweder aus einem Förderungsdarlehen mit einer Haftung des Landes NÖ (Haftungsdarlehen) und Zuschüssen, welche die Darlehenszinsen für die Förderungsnehmer nach oben begrenzten (Zinscap), oder aus einem Haftungsdarlehen mit einem fixen Zinssatz. Die Fixzins-Variante bestand von 15. Dezember 2020 bis 30. November 2023, fand jedoch keinen Anklang.

Die Höhe eines Förderungsdarlehens errechnete sich aus einem förderbaren Nominale, das sich aus einer Punkteanzahl, einer förderbaren Wohnnutzfläche in Quadratmetern und einem Hebesatz ergab. Die Zinsobergrenze stieg ab dem fünften Jahr von einem Prozent fünfjährlich um 0,5 Prozent auf drei Prozent jährlich. Dieses Förderungsmodell erwies sich bei niedrigen Kapitalmarktzinsen als wirtschaftlich und zweckmäßig, vernachlässigte jedoch die Zahlungen des Landes NÖ, die bei Überschreiten der Zinsobergrenze für alle neuen und noch aushaftenden Förderungsdarlehen anfielen.

Nach der schrittweisen Anhebung der Leitzinsen ab 21. Juli 2022 „explodierten“ die Auszahlungen für die Zinscap-Zuschüsse von 56.906,00 Euro im Jahr 2022 auf rund 65,00 Millionen Euro im Jahr 2023. Das erforderte einen Förderungsstopp und ein neues Förderungsmodell, das ab 1. Dezember 2023 mit der „Objektförderung 50/50“ mit einem nachrangigen Förderungsdarlehen, degressiven Zinszuschuss und fixen Zinssatz zur Verfügung stand.

Der Rechnungsabschluss 2023 wies aushaftende Förderungsdarlehen im Wohnungsbau von 2,92 Milliarden Euro aus.

Drei Beiräte und eine Abteilung für Wohnungsförderung

Mit Ansuchen um Wohnungsförderung waren ein Gestaltungsbeirat, ein Wohnungsförderungsbeirat und die Fachabteilung für Wohnungsförderung befasst. Diese beurteilten teils gleichgelagerte und teils gegenläufige architektonische, ökologische, ökonomische sowie soziale Anforderungen. Das erforderte eine Abstimmung der Beurteilungskriterien.

Der Wohnbauforschungsbeirat begleitete und begutachtete die Förderung von Forschungsvorhaben zur Wohnungsförderung. Zwei mehrjährige Forschungsprojekte enthielten auch Dienstleistungen für die Fachabteilung. Diese wiesen keine innovativen Forschungsinhalte auf und wären nach dem Vergaberecht zu beauftragen gewesen, weil eine Förderungsvoraussetzung fehlte. Das betraf die Begleitung und die Dokumentation von Forschungsprojekten sowie die Qualitätssicherung beziehungsweise die Überprüfung von Planungs- und Berechnungsunterlagen sowie von Energieausweisen.

Die zuständige Fachabteilung wickelte mit 13 Bediensteten (12,90 Vollzeit-äquivalente) die Angelegenheiten der Wohnungsförderung sowie der drei Beiräte ab. Die Abwicklung erfolgte im Wesentlichen elektronisch mit internen und externen Kontrollschritten sowie mit Maßnahmen zur Korruptionsprävention.

Die Hinweise auf Verbesserungen betrafen die Dokumentation der Entscheidungsgründe von Punktevergaben und Bewilligungen für Überschreitungen von Baukostenobergrenzen sowie das Nachschärfen der Wohnungsförderungsrichtlinien in Bezug auf die theoretisch mögliche Förderung von Wohnungsbauten in Gefahrenzonen, auf Förderungswerber mit Verstößen gegen gesetzliche Bestimmungen oder behördliche Anordnungen sowie in Bezug auf Sanktionen für die Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen beziehungsweise die vorübergehende Einstellung von Förderungsleistungen.

Weiterentwicklung der Förderung des Wohnungsbaus

Die finanziellen und die strategischen Grundlagen für die Förderung des Wohnungsbaus, wie das Budgetprogramm 2021 bis 2026, das Paktum zum Finanzausgleich 2024 bis 2028 oder das Arbeitsübereinkommen 2023 bis 2028, sahen die Einsetzung von Arbeits- und Expertengruppen sowie Evaluierungen im Bereich der Wohnungsförderung beziehungsweise der Förderungsmodelle und der Förderungsregeln vor.

Mit den Ergebnissen dieser Evaluierungen sollten das System und die Richtlinien der NÖ Wohnungsförderung beziehungsweise die Förderung des Wohnungsbaus weiterentwickelt werden. Für eine Weiterentwicklung wären auch Modellrechnungen zweckmäßig.

Die NÖ Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 23. September 2025 im Wesentlichen zu, die Empfehlungen des Landesrechnungshofs umzusetzen, und informierte über die dazu geplanten beziehungsweise bereits gesetzten Maßnahmen.

Der Landesrechnungshof bekräftigte, dass Wohnbauten im Hochwasserabflussbereich mehr kosten und diese Mehrkosten die Leistbarkeit des dort errichteten Wohnraums nachhaltig belasten und nicht verbessern. Daher sollte die Errichtung von Wohnungsbauten in hochwassergefährdeten oder anderen Naturgefahren ausgesetzten Zonen nicht gefördert werden.

1. Prüfungsgegenstand

Der Landesrechnungshof überprüfte die Gebarung des Landes NÖ in Bezug auf die Förderung des Wohnungsbaus.

Die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 verstanden unter Wohnungsbau die Errichtung von Wohnhäusern (Mehrfamilienwohnhaus) durch juristische oder natürliche Personen. Im Fall einer natürlichen Person musste der Wohnungsbau mehr als zwei Wohnungen zur Übertragung in das Eigentum umfassen.

Ziel der Überprüfung war, ausgehend von der Rechtmäßigkeit, die Förderung des Wohnungsbaus nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu beurteilen, und dazu allenfalls Vorschläge für Verbesserungen zu erarbeiten.

Den Schwerpunkt bildeten die Jahre 2021 bis 2023 sowie teilweise frühere und spätere Sachverhalte.

1.1 Prüfungsmethode

Der Landesrechnungshof analysierte die rechtlichen, finanziellen, organisatorischen und strategischen Anforderungen. Dazu wertete er elektronische Akten, Daten, Rechenwerke und sonstige Unterlagen vor allem der Abteilung Wohnungsförderung F2 aus. Die Fachabteilung wickelte die Förderung im Wohnungsbau für die NÖ Landesregierung beziehungsweise das zuständige Regierungsmitglied ab.

Dazu holte der Landesrechnungshof ergänzende Auskünfte und Informationen ein, führte vertiefende Interviews und stellte Soll-Ist-Vergleiche an. Er griff dabei teilweise auf seine Berichte 1/2018 und 3/2021 zum System der NÖ Wohnungsförderung und 1/2024 betreffend die Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen zurück und zog auch Studien heran, etwa die Studie „Herausforderungen und Ziele im Wohnbau aus Arbeitnehmer:innen-Sicht“ der Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH vom September 2024 oder den „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023“.

Aus prüfungsökonomischen Gründen erfolgte stichprobenartig eine Überprüfung von 86 Förderungsfällen aus den Jahren 2021 bis 2023 mit einem förderbaren Nominale von insgesamt 190,00 Millionen Euro und Gesamtbaukosten von 226,00 Millionen Euro. Die Auswahl umfasste rund zehn Prozent der Förderungsfälle mit einer Zusicherung oder einer Endabrechnung im Prüfungszeitraum sowie vier stornierte Förderungsfälle. Die Grundgesamtheit

enthielt 831 Förderungsfälle, davon entfielen 812 auf gemeinnützige Wohnbauträger, einer auf eine Gemeinde, 18 auf eine nicht gemeinnützige Baugesellschaft und keine auf natürliche Personen als Förderungswerber. Die Auswahl erfolgte mit Zufallsgenerator. Die vier Stornierungen der Datenbankeinträge betrafen gemeinnützige Bauvereinigungen und erfolgten aus nachvollziehbaren Gründen (Protokollierung in der falschen Kategorie, Zusammenlegung mit einem anderen Antrag, Änderung des Ansuchens auf Wohnheim statt Wohnhaus, Förderungsverzicht wegen geänderter Bedingungen).

2. Berichterstattung

Der Bericht wurde grundsätzlich in einer geschlechtergerechten Sprache verfasst. Personenbezogene Bezeichnungen, die nur in einer Form verwendet wurden, um die Lesbarkeit zu erleichtern, umfassen alle Personen gleichermaßen, unabhängig von einem Geschlecht.

Außerdem wurde auf eine leichte Verständlichkeit bei maschineller Wiedergabe für Menschen mit Beeinträchtigungen geachtet und daher weitgehend auf Abkürzungen verzichtet, Tabellen verbal eingeleitet und erklärt sowie Zahlen auf- oder abgerundet. Die Darstellung in Millionen Euro kann in Ausnahmefällen Rundungsdifferenzen aufweisen.

3. Gebarungsumfang

Die Förderung für den Wohnungsbau zählte zur Wohnungsförderung. Diese unterteilte sich in eine Objektförderung für die Errichtung und die Sanierung von Eigenheimen und Wohnungen, eine Subjektförderung zur Senkung des Wohnaufwands durch individuelle Beihilfen oder Zuschüsse sowie in eine Förderung für Wohnbauforschung. Die Förderungen für den Wohnungsbau und die Wohnbauforschung zählten zur Objektförderung.

3.1 Auszahlungen für Wohnungsförderung

In den Jahren 2021 bis 2023 stiegen die Gesamtauszahlungen für die Wohnungsförderung von 351,08 Millionen Euro im Jahr 2021 um 70,15 Millionen Euro oder 20,0 Prozent auf 421,23 Millionen Euro im Jahr 2023.

Die Veranschlagung und die Verrechnung sowie die Bedeckung erfolgten im Finanzierungshaushalt.

Die folgende Tabelle enthält die Verteilung der Gesamtauszahlungen für die Wohnungsförderung auf Objektförderungen, Subjektförderungen und Sonstige Auszahlungen:

Tabelle 1: Auszahlungen für Wohnungsförderung in Millionen Euro

Auszahlungen	2021	2022	2023	Veränderung 2021 - 2023	2024
Objektförderungen	315,80	305,97	380,92	+65,12	352,12
Subjektförderungen	30,54	28,09	35,50	+4,96	41,60
Sonstige Auszahlungen	4,74	4,82	4,81	+0,07	6,55
Gesamt	351,08	338,88	421,23	+70,15	400,27

Quelle: Abteilung Wohnungsförderung F2, Rechnungsabschlüsse 2021, 2022, 2023 und 2024

In den Jahren 2021 bis 2023 stiegen die Auszahlungen für Objektförderungen von 315,80 Millionen Euro um 65,12 Millionen Euro oder 20,6 Prozent auf 380,92 Millionen Euro, wobei im Jahr 2022 ein Rückgang um rund zehn Millionen Euro zu verzeichnen war. Auf die Förderung von Wohnungsbau entfielen davon 165,13 Millionen Euro im Jahr 2021, 149,02 Millionen Euro im Jahr 2022 und 195,05 Millionen Euro im Jahr 2023.

Die Auszahlungen für die Subjektförderung stiegen von 30,54 Millionen Euro im Jahr 2021 um rund fünf Millionen Euro oder 16,2 Prozent auf 35,50 Millionen Euro im Jahr 2023, wobei im Jahr 2022 ein Rückgang auf 28,09 Millionen Euro erfolgte.

Die Sonstigen Auszahlungen umfassten Informationstätigkeit, Einreichlogistik und die Darlehensverwaltung und erhöhten sich von 4,74 Millionen Euro im Jahr 2021 auf 4,81 Millionen Euro im Jahr 2023.

Für die Wohnbauforschung lagen die Auszahlungen im Jahr 2021 bei 0,69 Millionen Euro, im Jahr 2022 bei 0,65 Millionen Euro und im Jahr 2023 bei 0,87 Millionen Euro.

Im Jahr 2023 betrug der Anteil der NÖ Wohnungsförderung an den gesamten Landesförderungen von 2.807,00 Millionen Euro 15,0 Prozent.

Der Landesrechnungshof hielt fest, dass der Anstieg der Gesamtauszahlungen für Wohnungsförderung im Zeitraum 2021 bis 2023 um 70,15 Millionen Euro oder 20,0 Prozent auf 421,23 Millionen Euro den Rückgang im Jahr 2022 um 12,20 Millionen Euro oder 3,5 Prozent gegenüber dem

Jahr 2021 um mehr als das Fünffache übertraf. Im Jahr 2024 betrugen die Gesamtauszahlungen für die Wohnungsförderung 400,27 Millionen Euro.

Den Auszahlungen standen Einzahlungen, insbesondere aus Tilgungen von Darlehen, Zinserträgen und Transferleistungen des Bundes, gegenüber. Die Einzahlungen im Jahr 2021 betrugen 89,31 Millionen Euro, im Jahr 2022 sanken sie auf 81,84 Millionen Euro, im Jahr 2023 weiter auf 76,90 Millionen Euro und stiegen auf 91,95 Millionen Euro im Jahr 2024.

Der Nettofinanzierungssaldo des Landes NÖ im Jahr 2021 betrug 261,77 Millionen Euro, sank im Jahr 2022 auf 257,04 Millionen Euro, steigerte sich auf 344,34 Millionen Euro im Jahr 2023 und sank im Jahr 2024 auf 308,33 Millionen Euro.

3.2 Kenndaten der Wohnungsförderung

In den Jahren 2021 bis 2023 standen den Auszahlungen für die NÖ Wohnungsförderung von 1.111,19 Millionen Euro insgesamt 33.841 zur Förderung bewilligte Wohneinheiten gegenüber. Das waren durchschnittlich 370,73 Millionen Euro und 11.280 geförderte Wohneinheiten jährlich.

Die Anzahl der zur Förderung bewilligten Wohneinheiten stellte eine wichtige Kennzahl der Wohnungsförderung dar. Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der geförderten Wohneinheiten nach Förderungsarten der Jahre 2021 bis 2023:

Tabelle 2: Anzahl der zur Förderung bewilligten Wohneinheiten 2021 bis 2023

Art der Förderung	2021	2022	2023	Veränderung 2021 - 2023	2024
Eigenheimerrichtung	889	921	1.146	+257	1.051
Wohnungsbau (Großvolumiger Wohnbau)	3.655	3.969	44	-3.611	5.256
Eigenheimsanierung	2.827	4.141	7.546	+4.719	4.322
Wohnungssanierung	2.521	3.344	2.838	+317	4.813
Gesamt	9.892	12.375	11.574	+1.682	15.442

Quelle: Abteilung Wohnungsförderung F2

In den Jahren 2021 bis 2023 stieg die Anzahl der zur Förderung bewilligten Wohneinheiten der Eigenheimerrichtung und der Eigenheimsanierung von 889 im Jahr 2021 um 257 oder 28,9 Prozent auf 1.146 Wohneinheiten im Jahr

2023 beziehungsweise von 2.827 um 4.719 oder 166,9 Prozent auf 7.546 Wohneinheiten im Jahr 2023.

Die Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnungssanierung stieg von 2.521 im Jahr 2021 um 317 oder 12,6 Prozent auf 2.838 Wohneinheiten im Jahr 2023. Das bedeutete nach einem Anstieg auf 3.344 Wohneinheiten im Jahr 2022 jedoch einen Rückgang um 506 Wohneinheiten im Jahr 2023.

Im Unterschied dazu brach die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im Wohnungsbau von 3.655 im Jahr 2021 auf 44 im Jahr 2023 ein, wobei im Jahr 2022 noch ein Anstieg um 314 Wohneinheiten oder 8,6 Prozent auf 3.969 Wohneinheiten zu verzeichnen war.

Dieser Einbruch spiegelte die wirtschaftliche Lage mit hohen Finanzierungs-, Grundstücks-, Energie- und Baukosten aufgrund der Inflation, der schrittweisen Anhebung der Leitzinsen von 0,5 Prozent ab Juli 2022 auf 4,5 Prozent im September 2023 durch die Europäische Zentralbank sowie die Beschränkungen für die Fremdfinanzierung von Wohnimmobilien durch die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V vom 17. Juni 2022 (Kundmachung) wider.

Da Leerstände wegen hoher Mieten und Finanzierungsbeiträge beziehungsweise nicht finanzierbares Wohnungseigentum drohten, wurden geplante Bauvorhaben nicht umgesetzt.

Mit dieser Entwicklung stieg die Gesamtanzahl der zur Förderung bewilligten Wohneinheiten von 9.892 im Jahr 2021 um 1.682 oder 17,0 Prozent auf 11.574 Wohneinheiten im Jahr 2023. Das waren im Jahr 2022 um 2.483 Wohneinheiten mehr als im Jahr 2021 sowie im Jahr 2023 um 801 Wohneinheiten weniger als im Jahr 2022.

In den Jahren 2021 und 2022 lag die Anzahl der zur Förderung bewilligten 3.655 beziehungsweise 3.969 Wohneinheiten über dem im Jahr 2015 prognostizierten „Wohnungsbedarf in Niederösterreich“ von 3.548 Einheiten im großvolumigen Wohnbau; im Jahr 2023 darunter. Im Jahr 2024 lag die Anzahl bei 5.256 bewilligten Wohneinheiten.

Wohnungsbedarfsprognosen

Die Prognose „Wohnungsbedarf in Niederösterreich“ der damaligen Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik RU2 rechnete mit einem jährlichen Gesamtbedarf bis zum Jahr 2025 von insgesamt 9.500 neuen Wohneinheiten bei einem voraussichtlichen Förderungsbedarf von 3.548 Einheiten im großvolumigen Wohnbau und 2.891 Einheiten im Eigenheimbereich pro Jahr.

Diese Prognose ging davon aus, dass jeder private Haushalt auch eine Wohnung benötigte und leitete aus der Entwicklung der Haushalte, der Bevölkerung, des Wohnungsbestands und der Bewilligungen für Neubauten den Wohnungs- und Förderungsbedarf ab.

Die Studie „Herausforderungen und Ziele im Wohnbau aus Arbeitnehmer:innen-Sicht“ der Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH vom September 2024 schätzte den Wohnungsbedarf in Niederösterreich für das kommende Jahrzehnt mit 9.700 Wohneinheiten pro Jahr ein.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 beauftragte diese Gesellschaft mit dem „Almanach Bauen + Wohnen in Niederösterreich“ (Antrag auf Forschungsförderung vom 11. September 2023). Dieser lag im März 2025 vor.

Damit fehlte bis dahin eine wesentliche Grundlage für die finanzielle und die strategische Ausrichtung der Wohnungsförderung. Die Kenndaten zeigten eine Verlagerung von der Errichtung auf die Sanierung von Wohneinheiten.

Daher empfahl der Landesrechnungshof der NÖ Landesregierung, die Entwicklung des Wohnungs- und Förderungsbedarfs zu verfolgen und mit den Budgetprogrammen rollierend an maßgebliche Veränderungen anzupassen. Dabei wären auch Leerstände insbesondere bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu berücksichtigen.

Ergebnis 1

Die NÖ Landesregierung sollte den Wohnungs- und den Förderungsbedarf verfolgen und an maßgebliche Veränderungen anpassen (lassen). Dabei sollten auch die Leerstände berücksichtigt werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Mit der im Rahmen der Wohnbauforschung beauftragten Studie „Almanach Bauen und Wohnen in Niederösterreich“ liegt eine wissenschaftlich begründete Bedarfsanalyse vor. Bedarfsprognosen werden laufend durchgeführt, so unter anderem im Zuge von Arbeitsgruppen, Erhebungen bei Stakeholdern und Durchführung von Projekten (auch aus der Wohnbauforschung). Die Projekte auf jeder einzelnen Bewilligungsliste sind immer das Ergebnis der vorangegangenen Erhebungen mehrerer Faktoren, vor allem hinsichtlich Bedarf, Leerstand und Budget.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis. Er bekräftigte jedoch, dass bis zum „Almanach Bauen + Wohnen in Niederösterreich“ im März 2025

– soweit dies aufgrund der vorgelegten Unterlagen nachvollziehbar war – keine wissenschaftlich begründeten Bedarfsprognosen für detaillierte regionale Planung in Niederösterreich vorlagen.

3.3 Kenndaten zur Förderung des Wohnungsbaus

In den Jahren 2021 bis 2023 bestand die Objektförderung für den Wohnungsbau von 15. Dezember 2020 bis 30. November 2023 entweder aus einem Förderungsdarlehen mit einer Haftung des Landes NÖ (Haftungsdarlehen) und Zuschüssen, die ab einer bestimmten Höhe der Kapitalmarktzinsen die Darlehenszinsen für die Förderungsnehmer deckelten (Zinsobergrenze, Zinscap), oder aus einem Förderungsdarlehen mit einem Fixzinssatz.

Daher bildeten die Haftungsdarlehen, die Auszahlungen für Zinscap-Zuschüsse und das Ausschreibungsvolumen für die Haftungsdarlehen weitere wichtige Kennzahlen und Planungsgrößen. Die folgende Tabelle zeigt deren Entwicklung in den Jahren 2021 bis 2023:

Tabelle 3: Haftungsdarlehen und Zinscap-Zuschüsse für Wohnungsbau 2021 bis 2023 in Euro

Bezeichnung	2021	2022	2023
Haftungsdarlehen zum 31. Dezember	2.297.228.119,66	2.577.057.209,16	2.916.785.257,59
Ausschreibungsvolumen Haftungsdarlehen	300.000.000,00	300.000.000,00	420.000.000,00
Auszahlungen für Zinscap-Zuschüsse	84.126,72	56.906,00	64.952.763,57

Quelle: Abteilung Wohnungsförderung F2, Rechnungsabschlüsse 2021, 2022 und 2023

Der Stand der aushaftenden Darlehen für Förderungen des Wohnungsbaus und der Wohnungssanierung stieg von rund 2.297,23 Millionen Euro Ende 2021 um 619,56 Millionen Euro oder 27,0 Prozent auf 2.916,79 Millionen Euro Ende 2023. Das Ausschreibungsvolumen für Haftungsdarlehen von 300,00 Millionen Euro in den Jahren 2021 und 2022 wurde im Jahr 2023 auf 420,00 Millionen Euro aufgestockt. Damit war die Haftungsobergrenze für Förderungsdarlehen im Wohnungsbau von 3,10 Milliarden Euro erreicht. Das erforderte ein neues Förderungsmodell.

Die Auszahlungen für die Zinscap-Zuschüsse von 84.126,72 Euro und 56.906,00 Euro in den Jahren 2021 und 2022 „explodierten“ wegen der steigenden Kapitalmarktzinsen auf 64,95 Millionen Euro im Jahr 2023. Das

erforderte einen Förderungsstopp sowie ein neues Förderungsmodell, das mit der Objektförderung (50/50) gefunden wurde.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass sich das Förderungsmodell aus dem Jahr 2013 bei niedrigen Kapitalmarktzinsen als wirtschaftlich und zweckmäßig erwies, jedoch die inhärenten Zahlungsverpflichtungen des Landes NÖ bei steigenden Kapitalmarktzinsen vernachlässigte. Diese Zahlungen für Zinscap-Zuschüsse fielen nicht nur für neue, sondern für alle aushaftenden Förderungsdarlehen an.

Ab 1. Dezember 2023 bestand die Objektförderung im Wohnungsbau aus einem nachrangigen Darlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich von 50,0 Prozent des förderbaren Nominales sowie einem degressiven Zinszuschuss zu einer Ausleihung oder einem Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung von 50,0 Prozent des förderbaren Nominales.

4. Begriffe

Der Bericht verwendet Begriffe im Sinn der nachstehenden Bedeutungen:

Architektur- und Planungsauswahlverfahren

Der Begriff „Architektur- und Planungsauswahlverfahren“ bezeichnete ein strukturiertes Verfahren, bei dem geeignete Architekten, Planer oder Technische Büros ausgewählt wurden, um ein bestimmtes Bauprojekt oder eine städtebauliche Planung zu entwickeln. Es wurde eingesetzt, um aus verschiedenen Entwürfen oder Konzepten die qualitativ hochwertigste, wirtschaftlichste und am besten geeignete Lösung zu finden.

Bonität

Der Begriff „Bonität“ bezeichnete die Kreditwürdigkeit einer juristischen oder natürlichen Person. Die Bonität bewertete die Zahlungsfähigkeit und das Zahlungsverhalten beziehungsweise das Ausfallrisiko für ein Darlehen oder einen Kredit nach der Wahrscheinlichkeit, dass deren Rückzahlung vereinbarungsgemäß erfolgt.

Förderungsbasis

Der Begriff „Förderungsbasis“ bezeichnete im Wohnungsbau und in der Wohnungssanierung die als Grundlage für die Förderung anerkannten Baukosten von Wohnungen, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, Geschäftsräumen und Wohnheimen.

Förderbares Nominale

Der Begriff „Förderbares Nominale“ bezeichnete bei der Förderung im Wohnungsbau die Grundlage für die Höhe des Förderungsdarlehens. Dieser Betrag in Euro errechnete sich aus der Punkteanzahl, der förderbaren Wohnnutzfläche in Quadratmetern und einem Hebesatz.

Hebesatz

Der Begriff „Hebesatz“ stammte aus dem Steuerrecht und bezeichnete den Faktor, um den ein Messbetrag erhöht werden konnte. Bei der Förderung im Wohnungsbau legte der Hebesatz den Wert eines einzelnen Punkts in Euro für die Ermittlung des förderbaren Nominales fest.

Heizwärmebedarf

Der Begriff „Heizwärmebedarf“ bezeichnete die Wärmemenge, die Räumen zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Solltemperatur einzuhalten.

Hocheffizientes alternatives Energiesystem

Der Begriff „Hocheffizientes alternatives Energiesystem“ bezeichnete ein Energiesystem, das darauf ausgelegt war, mit minimalen Energieverlusten und maximaler Effizienz alternative (meist erneuerbare) Energiequellen zu nutzen. Dazu zählten dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen, Kraft-Wärme-Kopplung, Fern- und Nahwärme, Fern- und Nahkälte sowie Wärmepumpen.

Kleingliedrigkeit

Der Begriff „Kleingliedrigkeit“ bezeichnete Objekte, bei denen die einzelnen Baukörper zwölf Wohnungen nicht überstiegen.

Kleinteiligkeit

Der Begriff „Kleinteiligkeit“ bezeichnete ein Bauvorhaben mit bis zu zwölf geförderten und nicht geförderten Wohnungen oder Reihenhäusern, wobei gleichzeitig errichtete Wohnhäuser, auch auf angrenzenden Grundstücken, in die Anzahl von zwölf Wohnungen einbezogen wurden.

Leitzins

Der Begriff „Leitzins“ bezeichnete den Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB), zu dem Banken und Kreditinstitute Geld bei der Zentralbank leihen können. Dieser Zinssatz beeinflusste auch die Kreditzinsen für die Wohnungsförderungsdarlehen.

Nutzflächenaufstellung

Der Begriff „Nutzflächenaufstellung“ bezeichnete eine raumweise zu erstellende Auflistung der Nutzflächen bei einem Förderungsprojekt und war wohnungs- und stiegenweise zu gliedern.

Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB)

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB), ein im Jahr 1993 gegründeter Verein der Länder (Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen), sorgte mit seinen Richtlinien für eine Vereinheitlichung von bautechnischen Vorschriften, wie zum Beispiel mit der OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Objektförderung

Der Begriff „Objektförderung“ bezeichnete die finanziellen Unterstützungen für die Errichtung und die Sanierung von Eigenheimen sowie Wohnungen, um damit leistbare, energieeffiziente und sichere Wohneinheiten zu schaffen.

Städtebauliches Auswahlverfahren

Der Begriff „städtebauliches Auswahlverfahren“ bezeichnete ein formelles Verfahren, mit dem die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung für ein Bauprojekt oder die Entwicklung eines bestimmten Gebiets gefunden werden sollte. Das Verfahren war besonders bei größeren städtebaulichen Entwicklungen, Wohnbauprojekten oder der Umgestaltung urbaner Flächen relevant. Projekte sollten räumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen entsprechen.

Subjektförderung

Der Begriff „Subjektförderung“ ergänzte die Objektförderung und bezeichnete die finanzielle Unterstützung zur Senkung des Wohnaufwands durch individuelle Beihilfen oder Zuschüsse zu Annuitäten (Jahreszahlung aus Zinsen und Tilgung von Darlehen).

Wohnnutzfläche (Nutzfläche)

Der Begriff „Wohnnutzfläche“ bezeichnete die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen bei einer Wohnung.

Wohnung

Der Begriff „Wohnung“ bezeichnete eine Einheit, die aus Wohn-, Aufenthalts- und Nebenräumen, zumindest jedoch aus einem Wohnraum samt Nebenraum bestand und die baubehördlich als Wohnung bewilligt war.

Zinscap

Der Begriff „Zinscap“ bezeichnete eine Zinsobergrenze für den Förderungsnehmer, der im Fall höherer Darlehenszinsen einen Zinsenzuschuss erhielt, der die Differenz zwischen dem Darlehenszinssatz und dem garantierten Förderungsinssatz ausglich. Der Zinscap begrenzte so die Zinsen, die der Förderungsnehmer für sein Darlehen zahlte.

5. Zuständigkeiten

In den Jahren 2021 bis 2023 bestanden folgende Zuständigkeiten:

5.1 NÖ Landesregierung

Aufgrund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung fielen die Angelegenheiten der Förderung von Wohnbauten und der Althausanierung, die technische Überprüfung solcher Wohnbauten, die Gewährung von Subjektförderung (Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe) sowie die Angelegenheiten der Wohnungsgemeinnützigkeit seit 24. März 2023 in die Zuständigkeit der Landesrätin für Bildung, Soziales und Wohnbau Mag.^a Christiane Teschl-Hofmeister und davor in die des damaligen Landesrats für Wohnen, Arbeit und internationale Beziehungen Dr. Martin Eichtinger.

Die NÖ Landesregierung behielt sich die kollegiale Beratung und Beschlussfassung über Wohnbauförderungsdarlehen vor.

5.2 Amt der NÖ Landesregierung

Die Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung verteilte die Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnbauten auf folgende Abteilungen:

Abteilung Wohnungsförderung F2

Der Abteilung Wohnungsförderung F2 oblagen die Angelegenheiten der Wohnungsförderung sowie der technischen Überprüfung von geförderten Wohnbauten. Sie stimmte sich dabei mit anderen Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung ab.

Das betraf zum Beispiel die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 betreffend den NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030, die Abteilung Landeshochbau BD6 in Bezug auf Gebäude mit Kindergarten, die Abteilung Finanzen F1 sowie die Abteilung Familien und Generationen F3 in Fragen der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen sowie der Vorbereitung von Konferenzen der Wohnbaureferenten. Die Ergebnisse der Abstimmung wurden in Rücksprache mit dem zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung in die Tagesordnung der Konferenzen oder als eigener Antrag eingebracht.

Abbildung 1: Organigramm Abteilung Wohnungsförderung F2



Quelle: Abteilung Wohnungsförderung F2, eigene Darstellung Landesrechnungshof

Organisation und Personal

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 gliederte sich in sechs Stabsstellen (Sekretariat und Personal, Kanzlei, Forschung, Koordination Kompetenzzentren, Beratungsstellen und Bürgerbüros, Budget sowie Informationstechnologie), in die Bereiche „Recht“ sowie „Öffentlichkeitsarbeit und Sonderfall“, das Fachgebiet „Förderung von Eigenheimen und Hotline Technik Eigenheime“ sowie das Fachgebiet „Wohnungsbau und Wohnungssanierung“. Diese Organisationseinheiten unterstanden direkt der Abteilungsleitung.

In den Bereich „Recht“ fielen die Fachgebiete „mehrgeschossiger Wohnungsbau, Rückzahlung und Insolvenzen“ sowie „Eigenheim Rückzahlung“. Der Bereich „Öffentlichkeitsarbeit und Sonderfall“ unterteilte sich in die Fachgebiete „Sonderfälle und Interventionen“, „Öffentlichkeitsarbeit“ sowie „Wohnungszuschuss und Wohnbeihilfe“.

Im Jahr 2023 standen der Abteilung Wohnungsförderung F2 98,13 Vollzeitäquivalente (102 Personen) zur Verfügung. Davon entfielen 12,90 Vollzeitäquivalente (13 Personen) auf das Fachgebiet Wohnungsbau und Wohnungssanierung, die im dreijährigen Durchschnitt zu 72,0 Prozent (9,79 Vollzeitäquivalente) mit der Förderung im Wohnungsbau und zu 28,0 Prozent in der Wohnungssanierung eingesetzt waren.

Der Frauenanteil betrug insgesamt 49,0 Prozent. Die Abteilungsleitung, die beiden Bereichsleitungen, die sieben Fachgebietsleitungen und die Kanzleileitung waren mit männlichen Führungskräften besetzt. **Daher wies der Frauenanteil bei diesen Leitungsfunktionen noch Verbesserungspotenzial auf.**

Bei der Schlussbesprechung ergänzte die Abteilung Wohnungsförderung F2, dass mit Stand Juni 2025 eine Fachgebietsleitung sowie fünf Stellvertretungen von Fachgebietsleitungen mit Frauen besetzt waren.

Im Jahr 2024 standen der Abteilung 84,55 Vollzeitäquivalente (88 Personen) zur Verfügung.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass im Jahr 2024 drei Stellen der NOG 08, 09 und 11 nicht nachbesetzt und eingespart wurden.

Internes Kontrollsystem und Korruptionsprävention

Die Abteilung führte „Maßnahmen zur Korruptionsprävention“ durch und vermied Fehlerquellen durch Kontrollen. Dazu zählten Evaluierungen und Informationen bei Dienstbesprechungen, die Teilung der technischen und der verwaltungsmäßigen Kontrolle, das Vier-Augen-Prinzip, Beschränkungen der

Befugnisse im IT-System, Zufallsstichproben zu Flächenausmaßen, Baukosten oder örtliche Besichtigungen sowie begleitende Kontrollen der Fachgebietsleitung und der Abteilungsleitung, etwa bei der Freigabe von Mitteln im Rahmen von Rückzahlungen. Zudem erhielten alle Bediensteten der Abteilung die Broschüren „Compliance im Überblick“ sowie „Die VerANTWORTung liegt bei mir – EINE FRAGE DER ETHIK“ und absolvierten E-Learning-Einheiten dazu.

Eine interne Richtlinie der Abteilung legte stichprobenartige Prüfschritte im Förderungsprozess fest. Die Auswahl der Stichproben erfolgte elektronisch mit einem Zufallsgenerator. Im Auftrag der Abteilung übernahm zudem das Department für Bauen und Umwelt der Universität für Weiterbildung Krems (Donau-Universität Krems) im Rahmen eines Forschungsvorhabens Aufgaben der Qualitätssicherung.

Datenbank MHnet und Dokumentation

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 dokumentierte die Abwicklung der Förderungsfälle ab dem Einlangen des Ansuchens bis zur Genehmigung der Endabrechnung in einer eigens programmierten Datenbank. Die betreffenden Schriftstücke waren mit den wichtigsten Merkmalen in der Datenbank und zudem im elektronischen Aktensystem erfasst. Förderungswerbern konnte ein Zugriff auf Schriftstücke und Informationen eingeräumt werden, um den Datenaustausch zu vereinfachen.

Angaben über eine Vorlage der Ansuchen an den Gestaltungsbeirat beziehungsweise über ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren enthielt diese Datenbank nicht, obwohl die Abteilung Wohnungsförderung F2 auch dafür die „Empfangsstelle“ war. Sie dokumentierte diese vorgelagerten Verfahren im elektronischen Akt.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die Datenbank MHnet die elektronische Abwicklung und Dokumentation der Wohnungsförderung unterstützte und eine zweckmäßige Übersicht über die Förderungsfälle bot.

Abteilung Familien und Generationen F3

Im Zeitraum 2021 bis 2023 übte das Fachgebiet „Gemeinnütziger Wohnbau (WGG)“ der Abteilung Familien und Generationen F3 die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Sitz in Niederösterreich aus. Deren Jahresabschluss, Lagebericht, Geschäftsgebarung, wohnungswirtschaftliche Tätigkeit sowie wirtschaftliche Verhältnisse unterlagen jährlichen Prüfungen durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –

Revisionsverband (kurz Revisionsverband). Die Ergebnisse waren in Prüfungsberichten sowie in Bestätigungs- und Gebarungsvermerken zusammenzufassen. Die Aufsichtsmittel bestanden unter anderem aus Genehmigungsvorbehalten, Anordnungen von Mängelbehebungen, Auferlegung einer Geldleistung und Aberkennung der Gemeinnützigkeit als schärfstes Aufsichtsmittel.

Bonitätsermittlung

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 griff in Bezug auf Förderungswürdigkeit vor allem auf die Bonitätsprüfungen der kreditgebenden Banken zurück. Zudem erhob sie zu Förderungsansuchen von gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Aufsichtsbehörde, ob Prüfungs- oder Gebarungsvermerke des Revisionsverbands beziehungsweise offene Mängel oder Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorlagen. Eine „Bonitätszusammenstellung“ (Excel-Tabelle) verzeichnete bei Verstößen die gesetzliche Bestimmung und ob eine Zusage oder Weigerung zur Berichtigung vorlag.

In den Jahren 2021 bis 2023 schienen bei sechs gemeinnützigen Bauvereinigungen mit uneingeschränktem Prüfungs- oder Gebarungsvermerk aus dem Jahr 2020 Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auf. Zusagen zur Berichtigung waren bei vier Bauvereinigungen vermerkt, eine Weigerung bei zwei. Die Weigerungen betrafen die Rechnungslegung, die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie den Ankauf von überbewerteten Grundstücken und weitere Hinweise.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 erklärte, dass derartige Anmerkungen keinen Einfluss auf die Zuerkennung einer Förderung gehabt habe und eine Förderung nur versagt worden wäre, wenn eine mit Bescheid der Aufsichtsbehörde aufgetragene Mängelbehebung (noch) nicht erfolgt war.

Daher wies der Landesrechnungshof darauf hin, dass der Revisionsverband den Begriff „Mangel“ und damit die Anordnung von Mängelbehebungen durch die Aufsichtsbehörde vermied und sich grundsätzlich auf Beanstandungen, Hinweise und Empfehlungen beschränkte (Bericht 1/2024 Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen). Aus diesen Gründen war es nicht zweckmäßig, nur auf angeordnete Mängelbehebungen abzustellen, ohne Beanstandungen, Hinweise und Empfehlungen des Revisionsverbands und der Aufsichtsbehörde zu berücksichtigen.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung daher, die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 so zu ändern, dass anhaltende Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen und Anordnungen der Aufsichtsbehörde die Zuerkennung einer zukünftigen Förderung ausschließen. Zudem sollten die

wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten und Verhältnisse von gemeinnützigen Bauvereinigungen, wie finanzielle Reserven und Leerstände, bei der Förderung des Wohnungsbaus berücksichtigt werden.

Ergebnis 2

Die NÖ Landesregierung sollte in den Wohnungsförderungsrichtlinien die Zuerkennung einer zukünftigen Wohnungsförderung bei anhaltenden oder wiederholten Verstößen gegen gesetzliche Bestimmungen, behördliche Anordnungen oder bei erteilten Zusagen ausschließen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

§ 5 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 sieht eine eindeutige Regelung über den Einfluss aufsichtsbehördlicher Maßnahmen auf die Wohnungsförderung vor. Demnach darf einer gemeinnützigen Bauvereinigung eine Förderung nicht zuerkannt werden, bis jene Mängel behoben sind, deren Abstellung mit aufsichtsbehördlichem Bescheid aufgetragen wurde.

Es bestand bis dato unter anderem auch deswegen kein engerer Regelungsbedarf, da seit Jahren keine etwaigen wirtschaftlichen oder aufsichtsrechtlichen Probleme die Rückzahlung einer Förderung beeinträchtigt haben.

Eine Vorgehensweise in den NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien hinsichtlich der Beurteilung der Förderungswürdigkeit für künftige Förderungen im Falle wiederholter und andauernder gesetzlicher Verstöße, deren Behebung noch nicht mit aufsichtsbehördlichem Bescheid aufgetragen wurde, wird geprüft, wobei in diesem Zusammenhang Effizienz, Vermeidung von Doppelgleisigkeiten und vor allem Zielerreichung wesentliche Grundparameter darstellen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

5.3 Beiräte

In den Jahren 2021 bis 2023 waren zur Unterstützung der NÖ Landesregierung beziehungsweise des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung ein Gestaltungsbeirat, ein Wohnungsförderungsbeirat und ein Wohnbauforschungsbeirat eingerichtet.

Gestaltungsbeirat

Die Aufgabe eines Gestaltungsbeirats bestand darin, geplante Wohnbauvorhaben ganzheitlich, insbesondere nach gestalterischen, funktionellen und sozialen Aspekten, zu beurteilen. Die Wohnungsförderungsrichtlinien verlangten eine derartige Beurteilung als Voraussetzung für ein Ansuchen um Wohnungsförderung, sofern kein Architektur- und Planungsauswahlverfahren oder ein städtebauliches Auswahlverfahren durchgeführt wurde.

Die Einrichtung des Beirats beruhte auf den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, der Geschäftsordnung für die Zusammensetzung und die Aufgabenstellung der Gestaltungsbeiräte in Niederösterreich vom 21. Dezember 2020 (Unterzeichnung durch Regierungsmitglied) und 1. Jänner 2021 (Inkrafttreten) sowie auf dem Leitfaden für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren, das städtebauliche Auswahlverfahren und den Gestaltungsbeirat vom 10. November 2022 (Unterzeichnung durch Regierungsmitglied) und 1. Oktober 2022 (Inkrafttreten) der Abteilung Wohnungsförderung F2 und der Gruppe Baudirektion. Der Leitfaden enthielt die Ziele sowie die Beratungs- und Beurteilungskriterien.

Der Beirat war dem zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung zugeordnet und setzte sich aus je einem Vertreter der Gemeinde und des Bauträgers sowie drei Fachgutachtern auf dem Gebiet der Architektur, der Orts-, Stadt- und Landschaftsbildpflege oder der Orts- und Stadtplanung zusammen.

Vor dem 1. Oktober 2022 bestellte ein Steuerungskomitee aus dem zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung, der Leitung der Gruppe Baudirektion sowie der Abteilung Wohnungsförderung F2 die Fachgutachter sowie den Vorsitzenden in der Regel für zwei Jahre befristet, danach die Leitung der Abteilung Wohnungsförderung F2 im Rotationsprinzip aus einem Gutachterkreis (Pool). Die Fachgutachter des Beirats erhielten eine Entschädigung.

Der Gestaltungsbeirat tagte in unterschiedlicher Zusammensetzung, wenn ein Ansuchen auf Förderung für ein Wohnbauvorhaben und die erforderlichen Unterlagen vorlagen.

Die Einberufung erfolgte durch den Vorsitzenden und in einem Fall durch die Abteilung Wohnungsförderung F2, welche die eingebrachten Ansuchen und Unterlagen vorlegte und die Sitzungen abwickelte. Der Aufwand des Gestaltungsbeirats bildete Wohnbauforschung.

Tabelle 4: Sitzungen des Gestaltungsbeirats 2021 bis 2023

Jahr	Anzahl der Termine
2021	127
2022	144
2023	63
Summe	334

Quelle: Abteilung Wohnungsförderung F2, eigene Darstellung Landesrechnungshof

In diesem Zusammenhang hielt der Landesrechnungshof fest, dass der Gestaltungsbeirat von 6. März 2020 bis 15. Juni 2020 wegen der Covid-19-Pandemie nicht tagte. In diesen Monaten bewilligte die NÖ Landesregierung 23 Ansuchen um Förderungen für den Wohnungsbau ohne Beurteilung des Gestaltungsbeirats. Die Anweisung zu dieser Vorgangsweise, die in den Richtlinien nicht vorgesehen war, erfolgte aus dem Büro des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung, um den Wohnungsbau möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Beurteilungen des Wohnungsförderungsbeirats erfolgten.

Wohnungsförderungsbeirat

Die Aufgabe des Wohnungsförderungsbeirats bestand darin, Förderungsansuchen und förderungsrechtliche Vorschriften zu begutachten sowie Gutachten zu grundsätzlichen Fragen der Wohnungsförderung und Zukunftsprognosen zu erstellen. Seine Einrichtung beruhte auf dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005.

Die neun Mitglieder und die Ersatzmitglieder des Beirats wurden auf Vorschlag und im Stärkeverhältnis der im NÖ Landtag vertretenen Parteien auf Dauer der Amtsperiode der NÖ Landesregierung bestellt. Sie erhielten dafür keine Entschädigung. Den Vorsitz und die Geschäfte des Beirats führte das für die Wohnungsförderung zuständige Mitglied der NÖ Landesregierung mit Unterstützung der Abteilung Wohnungsförderung F2.

In den Jahren 2021 bis 2023 fanden jährlich zwei Sitzungen statt, wobei fünf Sitzungen Angelegenheiten des Wohnungsbaus behandelten und eine wegen der Covid-19-Pandemie im Umlaufweg erfolgte (28. April 2021).

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der im Beirat behandelten Wohneinheiten, Ordinationen, Geschäfte und Wohnheime sowie deren anerkannte Baukosten als Förderungsbasis in Euro:

Tabelle 5: Sitzungen des Wohnungsförderungsbeirats 2021 bis 2023

Datum	Anzahl der Wohneinheiten/Ordinationen/Geschäfte/Wohnheime	Förderungsbasis in Euro
28.04.2021	1.808 / 0 / 0 / 0	180.040.000,00
21.10.2021	1.535 / 2 / 1 / 2	162.239.000,00
28.04.2022	1.781 / 0 / 4 / 0	178.620.000,00
10.11.2022	1.836 / 2 / 4 / 2	225.384.300,00
21.11.2023	253 / 0 / 1 / 0	37.935.000,00
Summe	7.213 / 4 / 10 / 4	784.218.300,00

Quelle: Protokolle Wohnungsförderungsbeirat, eigene Darstellung Landesrechnungshof

Im Jahr 2021 umfassten die Beschlüsse des Beirats insgesamt 3.343 Wohneinheiten, zwei Ordinationen, ein Geschäft und zwei Wohnheime mit förderbaren Baukosten (Förderungsbasis) von 342,28 Millionen Euro, im Jahr 2022 waren es 3.617 Wohneinheiten, zwei Ordinationen, acht Geschäfte und zwei Wohnheime mit förderbaren Baukosten von 404,00 Millionen Euro. Im Jahr 2023 reduzierte sich die Anzahl auf 253 Wohneinheiten und ein Geschäft mit förderbaren Baukosten von 37,94 Millionen Euro.

Den Rückgang führte die Abteilung Wohnungsförderung F2 vor allem auf die hohe Inflation, die Anhebung der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank sowie die gestiegenen Finanzierungs-, Grundstücks-, Energie- und Baukosten zurück. Zudem brach die Kreditvergabe an Wohnungsinteressenten wegen der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V ein. Daher wurden vorgesehene Wohnbauvorhaben nicht mehr umgesetzt.

Gutachten zu grundsätzlichen Fragen oder zu wohnungsförderungsrechtlichen Vorschriften und Zukunftsprognosen erstattete der Beirat in den Jahren 2021 bis 2023 nicht.

Die Dauer der Sitzungen von zehn bis 15 Minuten sowie die einstimmigen Beschlussfassungen auf Vorschlag des Vorsitzenden wiesen auf eine entsprechende Vorbereitung der behandelten Bauprojekte hin.

Wohnbauforschungsbeirat

Die Aufgabe des Wohnbauforschungsbeirats (laut Richtlinien Forschungsbeirat) bestand darin, Wohnbauforschungsvorhaben vor der Bewilligung durch die NÖ Landesregierung fachlich zu begutachten. Über dringende oder offenkundig erforderliche Vorhaben konnte dem Beirat

nachträglich berichtet werden. Seine Einrichtung beruhte auf den „Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben gemäß § 7 Abs. 1 NÖ WFG 2005“ vom 4. August 2014.

Der Beirat setzte sich aus dem für Wohnungsförderung zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung als Vorsitzenden, je einem Vertreter der Abteilung Wohnungsförderung F2 und der Geschäftsstelle für Energiewirtschaft beim Amt der NÖ Landesregierung sowie mindestens zwei vom zuständigen Mitglied der NÖ Landesregierung ernannten Personen zusammen. Die Mitglieder erhielten dafür keine Entschädigung.

Zudem konnten Sachverständige beigezogen und eine Projektbegleitung zur wissenschaftlichen Betreuung bestellt werden. Diese stellte dem Beirat die Forschungsprojekte vor und gab dazu eine Empfehlung ab.

In den Jahren 2021 bis 2023 behandelte der Beirat in zwei Sitzungen insgesamt 17 Forschungsprojekte, wobei zehn Projekte mit einem Förderungsbetrag von 848.678,45 Euro angenommen, eine Förderung für fünf Projekte abgelehnt und für zwei Projekte zurückgestellt wurde. Die Beschlussfassungen erfolgten einstimmig.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über Sitzungen, Forschungsprojekte sowie den möglichen Förderungsbetrag in Euro:

Tabelle 6: Sitzungen des Wohnbauforschungsbeirats 2021 bis 2023

Datum	Angenommene Projekte	Abgelehnte Projekte	Zurückgestellte Projekte	Förderungsbetrag in Euro
15.09.2021	5	3	0	309.146,00
17.05.2023	5	2	2	539.552,45
Summe	10	5	2	848.698,45

Quelle: Protokolle Wohnbauforschungsbeirat, eigene Darstellung Landesrechnungshof

Im Jahr 2021 entfielen auf fünf angenommene Forschungsprojekte drei abgelehnte und ein Förderungsbetrag von 309.146,00 Euro. Im Jahr 2023 wurden neun Beschlüsse gefasst und damit fünf Forschungsprojekte mit einer Gesamtsumme von 539.552,45 Euro genehmigt; zwei Forschungsprojekte wurden abgelehnt und zwei zurückgestellt, weil für eine Entscheidung noch Projektdetails abzuklären waren.

Die einzelnen Förderungen bewegten sich zwischen 26.482,45 Euro und 168.800,00 Euro. Über die Förderung eines Forschungsprojekts wurde der

Wohnbauforschungsbeirat erst nach dem Beschluss der NÖ Landesregierung vom 10. Mai 2022 informiert, weil eine zeitnahe Sitzung des Beirats nicht absehbar war. Das betraf die Wirkungsanalyse der NÖ Wohnbauförderung durch Economica.

Im August 2024 lagen zu elf genehmigten Forschungsprojekten fünf Endberichte vor. Die Ergebnisse der Forschungsprojekte flossen in die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien und andere Nutzungen ein (Österreichisches Institut für Bautechnik, Veranstaltungen).

Nach den Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben sollten Forschungsvorhaben auf dem Gebiet des Wohnbaus, der Wohnhaussanierung, Maßnahmen auf dem Gebiet der Siedlungsentwicklung sowie der Stadt- und Dorferneuerung ermöglicht werden. Die Forschungsmittel konnten laut den Richtlinien auch für Zwecke der Dokumentation und der Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden.

Für die Zuerkennung einer Förderung mussten die Durchführbarkeit des Vorhabens durch personelle und sachliche Voraussetzungen gegeben sein, der Forschungsinhalt eine Novität beziehungsweise einen Neuheitswert darstellen und ein Bezug zu Niederösterreich vorliegen.

Forschungsvorhaben „Fachliche Begleitung und Dokumentation der Projekte der NÖ Wohnbauforschung für die Jahre 2023 bis 2026“

Das Institut für Industrielle Ökologie führte die „Fachliche Begleitung und Dokumentation der Projekte der NÖ Wohnbauforschung für die Jahre 2023 bis 2026“ als Forschungsprojekt durch (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 17. Mai 2023). Die Förderung für diese „wissenschaftliche Betreuung“ betrug jährlich 42.200,00 Euro.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die fachliche Begleitung und die Dokumentation von Forschungsprojekten zur Weiterentwicklung der NÖ Wohnungsförderung beitragen können. Er wies jedoch darauf hin, dass Forschungsvorhaben innovative Forschungsinhalte aufweisen sollten. Dienstleistungen wären nach den Regeln des Vergaberechts gegebenenfalls der Alleinstellung zu beauftragen, wobei durch Vergleichsangebote ein angemessenes Preis-Leistungsverhältnis sicherzustellen wäre.

Forschungsvorhaben „NÖ WBF 2025 – Qualitätssicherung und Umsetzungsstrategien zur Klimaresilienz des geförderten Wohnbaus Niederösterreich“

Das Department für Bauen und Umwelt an der Donau-Universität Krems war Förderungsnehmer für das Forschungsvorhaben „NÖ WBF 2025 –

Qualitätssicherung und Umsetzungsstrategien zur Klimaresilienz des geförderten Wohnbaus in Niederösterreich“.

Das Forschungsvorhaben beinhaltete auch die stichprobenartige Überprüfung der mit den Förderungsanträgen eingereichten Planungs- und Berechnungsunterlagen auf Plausibilität, Nachvollziehbarkeit und Richtigkeit. Dazu zählten zehn bis 15,0 Prozent der Energieausweise, deren Mängelfreiheit geprüft beziehungsweise nach aufgetragenen Verbesserungen bestätigt wurde.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass sich die Donau-Universität Krems in ihrem Jahresbericht 2023 für eine Ausweitung der Kontrollen der Energieausweise aussprach.

Zudem stellten die Qualitätssicherung beziehungsweise die Überprüfung von Planungs- und Berechnungsunterlagen keine Novität im Sinn der Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben, sondern eine Dienstleistung dar. Diese wäre nach dem Vergaberecht zu beauftragen. Dabei wären Interessenkollisionen zu vermeiden, hier zwischen dem Interesse an einer Ausweitung der Kontrollen der Energieausweise und den Interessen an einer Objektivierung sowie Kostenoptimierung.

Der Landesrechnungshof bekräftigte, nur solche Vorhaben als Forschungsvorhaben zu fördern, die den Richtlinien entsprechend innovative Forschungsinhalte aufweisen. Dienstleistungen für die Wohnbauförderung wären nach den Regeln des Vergaberechts mit einem angemessenen Preis-Leistungsverhältnis zu beauftragen. Zudem wären Interessenkollisionen zu vermeiden.

Ergebnis 3

Die NÖ Landesregierung sollte die Förderung von Forschungsvorhaben und die Vergabe von Dienstleistungen für die Förderungsabwicklung trennen. Zudem wären Interessenkollisionen zu vermeiden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Vorbereitungen für eine entsprechende Ausschreibung der Dienstleistung „Qualitätssicherung und Umsetzungsstrategien“ sind bereits im Laufen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Weitere geförderte Forschungsvorhaben betrafen beispielsweise „Wohnen im Alter in Niederösterreich“, „Umsetzung innovativer Mobilitätskonzepte im großvolumigen Wohnbau“, „Junges Wohnen für Kulturschaffende – Gemeinschaftliches Wohnen im großvolumigen Leerstand am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach“ und „Handlungsbedarf im Wohnbau durch Veränderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen auf Kosten und THG-Emissionen“.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 versicherte, dass die Ergebnisse der Wohnbauforschung bei der Entwicklung der Förderungsmodelle und der Wohnungsförderungsrichtlinien berücksichtigt wurden und nannte dazu konkrete Beispiele, wie „Versickerung von Regenwasser auf Eigengrund“, „Außenliegender Sonnenschutz“ oder „Errichtung klimafitter Parkplätze“.

6. Rechtliche Grundlagen

Gesetzgebung und Vollziehung der Wohnungsförderung fielen ab dem Jahr 1989 in die Zuständigkeit der Länder (Verlängerung der Wohnbauförderung, BGBl 1987/640). Damit beruhte die NÖ Wohnbauförderung auf dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und den dazu erlassenen Richtlinien der NÖ Landesregierung (NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 und 2019, Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben vom August 2014) im Rahmen von europa- und bundesrechtlichen Grundlagen.

6.1 Europarecht

In Bezug auf die Förderung des Wohnungsbaus waren insbesondere folgende Richtlinien der Europäischen Union zu beachten:

Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Die Richtlinie legte Mindestanforderungen und einen Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden oder Gebäudeteilen fest. Weiters sollten intelligente Technologien in Gebäuden gefördert werden. Die Mitgliedstaaten verpflichteten sich dazu, Mindestanforderungen auf einem Gesamtenergieeffizienzniveau umzusetzen, das während der geschätzten wirtschaftlichen Lebensdauer mit den niedrigsten Kosten verbunden war und ein optimales Verhältnis zwischen den Investitionskosten und den über die Lebensdauer eingesparten Energiekosten aufwies.

Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates

Die Richtlinie sollte das Funktionieren des Binnenmarkts und den freien Verkehr von Bauprodukten in der Europäischen Union verbessern. Dazu legte die Richtlinie einheitliche Vorschriften für die Vermarktung dieser Produkte und eine gemeinsame Fachsprache fest. Damit konnten Bauprodukte und die Sicherheit von Bauwerken bewertet werden.

Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz

Die Richtlinie sollte das Energierecht der Europäischen Union an die Energieeffizienz- und Klimaziele 2030 anpassen und die Abhängigkeit von Energieimporten verringern, Emissionen reduzieren, Arbeitsplätze und Wachstum fördern, Verbraucherrechte stärken sowie Energiearmut lindern. Das umfasste unter anderem auch Regeln für die Energiemessung und -abrechnung sowie für die Stärkung der Verbraucherrechte, insbesondere für Menschen, die in Gebäuden mit mehreren Wohnungen lebten.

Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955

Die Richtlinie legte Energieeffizienzziele für 2030 und den Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ für die Energiepolitik fest.

Mitteilung der Kommission – Der europäische Grüne Deal vom 11. Dezember 2019, COM(2019) 640 final

Die Mitteilung der Europäischen Kommission beinhaltete eine Wachstumsstrategie und einen Aktionsplan für eine nachhaltige Wirtschaft ohne Netto-Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050. Dieses Ziel sollte durch eine Kreislaufwirtschaft, eine effizientere Nutzung von Ressourcen, Wiederherstellung der Biodiversität und Reduktion der Umweltverschmutzung erreicht werden. Im Bereich „Gebäude und Renovierung“ strebte der Aktionsplan eine weitere Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz an.

6.2 Bundesrecht

Der Bund setzte die Richtlinien der Europäischen Union durch Bundesgesetze sowie durch Vereinbarungen gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern um.

Auch nach der Verlängerung der Wohnbauförderung betrieb der Bund als Träger von Privatrechten weiterhin Wohnbauförderung, etwa über den Klima- und Energiefonds (Sanierungen) oder den Finanzausgleich.

Maßgebliche Bundesgesetze waren zum Beispiel das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl 1979/139, das Mietrechtsgesetz, BGBl 1981/520, das Umweltförderungsgesetz – UFG, BGBl 1993/185, das Bankwesengesetz – BWG, BGBl 1993/532, das Bauträgervertragsgesetz – BTVG, BGBl I 1997/7, das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz – EAG, BGBl I 2021/150, und das Transparenzdatenbankgesetz 2012, BGBl I 2012/99.

Mit der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V, BGBl II 2022/230, zum Bankwesengesetz beschränkte die Finanzmarktaufsichtsbehörde die Kreditaufnahme für Privatpersonen mit einer maximalen Beleihungsgrenze von 90,0 Prozent, einer Schuldendienstquote von höchstens 40,0 Prozent und einer Laufzeit von höchstens 35 Jahren. Diese Obergrenzen senkten das systemische Risiko der Kreditinstitute bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien und erschwerten die Vergabe von Krediten für Kaufoptions- und Eigentumswohnungen.

6.3 Vereinbarungen gemäß Artikel 15a B-VG

Folgende Vereinbarungen gemäß Artikel 15a B-VG bezogen sich auf die Förderung des Wohnungsbaus:

Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Artikel 15a B-VG über die Einsparung von Energie, LGBI 8206

Die Vereinbarung diente dazu, Vorschriften für eine effiziente Nutzung von Energie abzustimmen. Das betraf insbesondere einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden, energiesparende Maßnahmen bei der Aufbereitung von Warmwasser und der Beheizung von Gebäuden sowie die Förderungen oder Verbesserungen der Energieeinsparung in Wohngebäuden.

Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBI 0816

Die Vereinbarung legte als Voraussetzung für die Verwendbarkeit von Bauprodukten deren Eintragung in eine Baustoffliste sowie bestimmte Eignungskriterien fest.

Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Artikel 15a B-VG zur Umsetzung der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz, LGBI 7820

Die Vereinbarung koordinierte die Umsetzung von Vorgaben der Europäischen Union über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen. Dazu vereinbarten die Vertragsparteien einen Energieeinsparrichtwert und die Erarbeitung von Energieeffizienz-Aktionsplänen.

Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern, mit der Regelungen zu Haftungsobergrenzen vereinheitlicht werden – HOG – Vereinbarung, LGBI 2017/89

Die Vereinbarung diente dazu, dass Bund und Länder gemäß dem Stabilitätspakt 2012 jeweils ihre Haftungsübernahmen durch Haftungsobergrenzen beschränkten und ihre Systeme vereinheitlichten.

Vereinbarungen gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über eine Transparenzdatenbank, LGBI 0836, sowie über die Etablierung einer gebietskörperschaftenübergreifenden Transparenzdatenbank, LGBI 2024/65 vom 21. November 2024 (Kundmachung)

Diese Vereinbarungen bildeten die Grundlagen für die Einrichtung und Weiterentwicklung der Transparenzdatenbank zur Darstellung von Bundes- und Landesleistungen. Dazu zählte auch die Förderung des Wohnungsbaus.

Im Paktum zum Finanzausgleich für die Jahre 2024 bis 2028 vereinbarten Bund und Länder die Transparenzdatenbank als gebietskörperschaftenübergreifende Leistungsangebotsdatenbank auszugestalten und die zu meldenden Leistungen möglichst zu vereinheitlichen, um Auswertungen zu erleichtern und Doppel- und Mehrfachförderungen zu vermeiden.

Um einen effizienten und zielgerichteten Mitteleinsatz zu gewährleisten, vereinbarten Bund und Länder, mögliche Doppel- oder Mehrfachförderungen durch gemeinsame fachliche Arbeitsgruppen auswerten zu lassen. Diese sollten ab Jänner 2025 zumindest halbjährlich tagen und bis 31. Dezember 2025 einen ersten Bericht vorlegen. Vorsitz und Geschäftsführung oblagen dem Bundesministerium für Finanzen sowie dem vorsitzführenden Bundesland der Landeshauptleutekonferenz.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass die Umsetzung der Vereinbarung auch landesrechtliche Grundlagen erforderte, etwa für die Übermittlung von Daten über hoheitliche Landesleistungen. Dafür galten Fristen zwischen zwölf bis 24 Monaten nach Inkrafttreten der Vereinbarung.

Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (Änderungsvereinbarung betreffend Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor), LGBI 0829

Die Vereinbarung bezweckte die Reduzierung von Treibhausgasemissionen von Wohn- und Nichtwohngebäuden durch Förderungsmodelle. Diese sollten die Verbesserung des Wärmeschutzes, den Einsatz ökologisch verträglicher Baumaterialien sowie emissionsarme oder -freie Haustechnikanlagen unterstützen. Zudem sollte der Anteil der Wohnhaussanierung an der gesamten Wohnbauförderung angehoben werden.

Dazu vereinbarten die Vertragsparteien jährliche Berichte über die getroffenen Maßnahmen und deren Wirkungen, für die Referenzwerte galten.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 den Berichtspflichten in den Jahren 2021 bis 2023 nachkam.

6.4 Finanzausgleich 2017 bis 2021 sowie ab 2024

Im „Paktum zum Finanzausgleich ab dem Jahr 2017“ vereinbarten Bund, Länder, Städte und Gemeinden auch Maßnahmen zur Wohnbauförderung. Unter anderem wurde der Wohnbauförderungsbeitrag mit 1. Jänner 2018 in eine ausschließliche Landesabgabe umgewandelt. Die Länder hatten Wohnbauprogramme für zumindest zwei Jahre mit einer verbindlichen Wohnbauleistung und ausreichenden Mitteln zu erstellen und ihre jährlichen Wohnbauleistungen darzustellen.

Nach einer Verlängerung des Finanzausgleichs um weitere zwei Jahre schlossen die Finanzausgleichspartner den „Finanzausgleich ab 2024“ für die Dauer von 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2028 ab.

Paktum zum Finanzausgleich ab 2024 - Zukunftsfonds

Im „Paktum zum Finanzausgleich ab 2024“ vereinbarten die Vertragspartner einen Zukunftsfonds für Elementarpädagogik, Wohnen und Sanieren sowie Umwelt und Klima. Die Dotierung durch den Bund betrug jährlich 1,10 Milliarden Euro mit einer Wertsicherung ab dem Jahr 2015 (1,13 Milliarden Euro). Die Verteilung auf die Länder richtete sich nach der Volkszahl. Der NÖ Anteil betrug demnach 18,82 Prozent (2024).

Die Fondsmittel waren zu 45,50 Prozent für Elementarpädagogik zu verwenden. Für Wohnen und Sanieren sowie für Klima und Umwelt waren jeweils 27,25 Prozent der Mittel einzusetzen. Diese Anteile entsprachen im Jahr 2024 rund 500,00 Millionen Euro beziehungsweise 300,00 Millionen Euro.

Länder und Gemeinden sagten nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel zusätzliche Anstrengungen für leistbaren Wohnraum zu, insbesondere durch verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus, Sanierungen des Bestands, Nachverdichtung oder Wohnraummobilisierung unter einer bodenschonenden Baulandnutzung.

Bis zum Ende der Finanzausgleichsperiode waren eine Renovierungsquote der öffentlichen Gebäude von drei Prozent oder gleichwertige Energiesparmaßnahmen zu erreichen.

Weiters waren Maßnahmen zur Wohnbausanierung mit durchschnittlichen jährlichen Auszahlungen von zumindest 30,0 Prozent der durchschnittlichen Jahreserträge am Wohnbauförderungsbeitrag der Jahre 2018 bis 2022 vorzusehen oder war dieser Anteil um mindestens zwei Prozentpunkte pro Jahr zu erhöhen.

Die Anzahl jener Wohneinheiten, die im Rahmen von Sanierungen, Verdichtungen, Baulückenschlüssen und Neubauten auf Flächen mit städtischer beziehungsweise sehr guter Erschließung durch öffentlichen Verkehr sowie Neuerrichtungen auf bereits versiegelten Flächen gefördert werden, musste bis Ende 2028 im Durchschnitt über der Anzahl jener geförderten Wohneinheiten liegen, die durch Neuerrichtungen auf nicht versiegelten Flächen errichtet werden.

Die Zielerreichung war in einem Zwischenbericht der Länder sowie in einer Evaluierung im Jahr 2028 darzulegen. Auch der Zukunftsfonds sowie seine Effekte und Mittelverwendungen sollten vor dem Ende der Finanzausgleichsperiode evaluiert werden.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass zur Anzahl der geförderten Wohneinheiten, die in Niederösterreich auf nicht versiegelten Flächen neu errichtet wurden, bei der Abteilung Wohnungsförderung F2 keine Daten vorlagen.

6.5 Landesrecht

Das Land NÖ unterstützte die Errichtung und die Sanierung von Wohnungen bereits vor der Verlängerung der Wohnbauförderung mit 1. Jänner 1988. Die gesetzliche Grundlage bildete das NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG),

das mit 1. Juni 2005 vom NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005), LGBI 8304, abgelöst wurde.

In den Jahren 2021 bis 2024 galten zudem die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, der Leitfaden für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren, das städtebauliche Auswahlverfahren und den Gestaltungsbeirat sowie die Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben. Weiters waren die NÖ Bauordnung 2014, LGBI 2015/1, und die NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBI 2015/4, für die Förderung des Wohnungsbaus maßgeblich.

NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005

Das Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBI 8304, regelte die Grundsätze der Wohnungsförderung (Förderungsziele, Förderungsgegenstände, Förderungsarten, Förderungsbereiche, Förderungswerber, Förderungsverwaltung, Förderungsverfahren, Förderungsvoraussetzungen, Pflichten des Förderungsnehmers, Mietzinsberechnung) und übertrug deren Ausführung der NÖ Landesregierung. Diese hatte dazu Richtlinien mit bestimmten Mindestinhalten (Förderungsarten, Fördervoraussetzungen, notwendige Nachweise und Unterlagen, Pflichten der Förderungsnehmer, Beendigung oder Kündigung des Förderungsverhältnisses) zu erlassen und im Internet bereit zu stellen.

Gegenstand und Ziel der Wohnungsförderung bildeten die Errichtung, die Sanierung, der Erwerb von Wohnraum und von Gesundheitseinrichtungen sowie von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Garagen und Parkdecks in Niederösterreich.

Die Zuerkennung der Förderung begrenzte das Landesgesetz mit den verfügbaren Mitteln, von denen höchstens 0,5 Prozent jährlich für Wohnbauforschung verwendet werden durften. Die NÖ Landesregierung hatte

- in regelmäßigen Abständen unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf sowie auf regionale, wirtschaftliche, arbeitsmarktpolitische und soziale Gegebenheiten Prognosen über die zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklungen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen zu erstellen und konnte
- die Förderung unter anderem vom Hauptwohnsitz im geförderten Objekt, vom Familieneinkommen und von energetischen Mindeststandards abhängig machen, Ausnahmen für begründete Sonderfälle bewilligen sowie Sonderaktionen beschließen, insbesondere zur Behebung von Katastrophenschäden, Bildung von Zentralräumen und Regionalzentren oder zur objektbezogenen Wohnbauförderung für Stadt- und Ortskerne.

Die Förderungsarten bestanden aus einer

- Objektförderung mit Förderungsdarlehen und Zuschüssen, die unter anderem an eine energieeffiziente Gestaltung der Gebäude gebunden war, und ergänzend dazu aus einer
- Subjektförderung zur Verringerung der Belastung der Förderungswerber aus den Annuitätenleistungen in Form einer Wohnbeihilfe (für geförderte Gebäude bis 1993) oder eines Wohnzuschusses (für geförderte Gebäude ab 1993) längstens jeweils für die Dauer eines Jahrs.

Die Objektförderung gliederte sich in die Bereiche Errichtung und Sanierung von Eigenheimen, Wohnungsbau (Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnheime) und Wohnungssanierung sowie Übernahme der Förderung beim Erwerb eines Eigenheims oder einer Wohnung.

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 und 2019

Die Ausführung der gesetzlichen Regelungen erfolgte durch die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 und 2019, die wiederholt geändert wurden, im Zeitraum 2011 bis 2018 siebenmal und im Zeitraum 2019 bis 2023 16-mal und danach bis 11. Februar 2025 weitere siebenmal.

Das betraf Anpassungen an rechtliche, strategische und politische Vorgaben sowie den Stand der Technik und der Wohnbauforschung. Die Anpassungen erfolgten nach Angabe der Abteilung Wohnungsförderung F2 so, dass negative Auswirkungen auf die Förderungsnehmer vermieden wurden.

Die Richtlinien gliederten sich in die neun Abschnitte „Allgemeine Bestimmungen“, „Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigenheimen und Wohnungen“, „Förderung der Eigenheimsanierung“, „Besondere Förderungen“ („Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich“, „Soziale Abfederung des Heizkesseltausches“ und „Sicheres Wohnen“), „Allgemeine Bestimmungen für Wohnungsbau und Wohnungssanierung“, „Förderung des Wohnungsbaus“, „Förderung der Wohnungssanierung“, „Subjektförderungen“ und „Schlussbestimmungen“.

Der Abschnitt „Förderung des Wohnungsbaus“ regelte auch die Ermittlung der Förderungshöhe, die dafür maßgeblichen Förderungskriterien und deren Gewichtung mit einem Punktesystem.

Leitfaden für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren, das städtebauliche Auswahlverfahren und den Gestaltungsbeirat

Der Leitfaden beinhaltete eine Präambel sowie vier Abschnitte über „Ziele“, „Umsetzung“, „Qualitätssicherung“ und „Sprachliche Gleichbehandlung“.

Die Beratungs- und Beurteilungskriterien ergaben sich aus den Zielen. Diese umfassten „Soziale Qualität“ (Ermöglichung eines nachbarschaftlichen Zusammenlebens, Feinfühligkeit der Wohnungsqualität für die kleine soziale Einheit - Familie), „Wohnung Innen“ (Flexibilität, gute Nutzbarkeit und gute Außenorientierung) und „Wohnumfeld“ (Erschließung, Freiraumbereiche, Verkehrsminimierung, Anbindung an benachbarte Strukturen, gemeinschaftliche Innen- und Außenräume) sowie „Allgemeine architektonische Grundsätze“ (Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaftsraum, Minimierung des Flächenverbrauchs, Funktionalität der Grünanlage, innenräumliche Qualität des Zugangs und der Wohneinheiten). Eine Gewichtung der Kriterien enthielt der Leitfaden nicht.

In Bezug auf „Ökologie“ und „Wirtschaftlichkeit“ ging der Leitfaden davon aus, dass „durch die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 grundsätzliche ökologische Aspekte“ und „die Verantwortung der Wohnbauträger im Sinne einer späteren Nutzerzufriedenheit bei der Vermarktung“ vorausgesetzt werden können.

Der Gestaltungsbeirat beurteilte damit die gestalterische Qualität und die sozialen Aspekte der Bauvorhaben, wobei er positive Beurteilungen mit und ohne Auflagen oder Empfehlungen abgab oder die Beurteilung offenließ und weitere Unterlagen anforderte (Wiedervorlagen).

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass sich die ökologischen und ökonomischen Anforderungen auf die architektonische, gestalterische und soziale Qualität eines Wohnbauvorhabens auswirkten.

Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben

Die „Richtlinien für die Förderung von Forschungsvorhaben nach § 7 Abs. 1 NÖ WFG 2005“ vom 4. August 2017 bildeten die Grundlage für die Einrichtung des Forschungsbeirats sowie für die Förderung von Forschungsvorhaben aus Mitteln der Wohnungsförderung. Das Förderungsziel war, Forschungsvorhaben zum Wohnbau und zur Wohnhaussanierung sowie Maßnahmen der Siedlungsentwicklung und Stadt- und Dorferneuerung zu ermöglichen. Damit sollten sowohl neue Aspekte der Neubau- und Sanierungsförderung als auch eine Orientierung über den Erfolg von Maßnahmen durch Evaluierungen erschlossen werden.

Die Förderung bestand aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss oder einem Förderungsdarlehen und konnte auch für Zwecke der Dokumentation und der Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden. Für den Bereich des Wohnungsbaus betrieb die Abteilung Wohnungsförderung F2 keine gesonderte

Öffentlichkeitsarbeit, sondern nutzte vor allem die Internet-Plattform „NÖ Wohnservice“.

6.6 NÖ Budgetprogramme und Voranschläge

Die NÖ Budgetprogramme 2019 bis 2023 und 2020 bis 2024 sahen generell vor, Optimierungen und Effizienzsteigerungen im Förderungsbereich verstärkt voranzutreiben, um die Ausgabenbelastungen zu senken, ohne speziell die NÖ Wohnungsförderung oder die Förderung des Wohnungsbaus zu nennen.

Das NÖ Budgetprogramm 2021 bis 2026 vom 18. November 2021 (Beschluss des NÖ Landtags) sprach die Investitionsanreize für Sanierungen und Neubau im damals noch geplanten Finanzausgleich an, der eine Ökologisierung der Wohnbauförderung beziehungsweise eine Dekarbonisierung des Wohnbaus anstrebte (Seiten neun und zwölf).

In ihrer Analyse des NÖ Budgetprogramms vom September 2021 und ihren Strategien der Budgetkonsolidierung griffen die Institute IHS (Institut für Höhere Studien) und Economica (Institut für Wirtschaftsforschung) auch eine Empfehlung des Landesrechnungshofs aus dem Bericht 1/2018 zum System der NÖ Wohnungsförderung auf.

Demnach sollten bei den nicht an Einkommensgrenzen gebundenen Förderungen, vor allem hinsichtlich der thermischen Gebäudesanierung und der Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, Mitnahmeeffekte stärker als bisher begrenzt werden. Die Institute unterstrichen zudem, gerade in Zeiten knapper öffentlicher Budgets müssten Mitnahmeeffekte so weit wie möglich vermieden werden.

Denn es gelte, Ziele, etwa die Verringerung klimaschädlicher Emissionen, mit den geringsten ökonomischen Kosten zu erreichen. Dies treffe auch auf sozialpolitische Ziele, wie die Förderung leistbaren Wohnens, zu. Alle Förderungen sollten auf ihre Effizienz und Treffsicherheit hin überprüft werden (Budgetprogramm 2021 bis 2026, Seite 57).

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 führte zur Optimierung und Steigerung der Effizienz und der Treffsicherheit als Maßnahmen zum Beispiel an, dass bei der Subjektförderung der Berechnungsfaktor Einkommensgrenze laufend an die Inflation und die Einkommenssteigerungen angepasst oder ein 3-Punkte Programm (Anhebung des Hebesatzes, Ausdehnung des Zeitraums für den nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss, Erhöhung förderbare Obergrenze pro Quadratmeter) gestartet wurde.

Der Landesrechnungshof verwies auf das Paktum zum Finanzausgleich für die Jahre 2024 bis 2028, die Vereinbarung zur gebietskörperschaftenübergreifenden Transparenzdatenbank und die darin zugesagten Evaluierungen der Wohnungsförderung sowie auf die mit dem Doppelbudget für die Jahre 2025 und 2026 beschlossene „rasche und wirkungsvolle Aufgabenkritik“ (Beschluss des NÖ Landtags vom 4. Juli 2024), um bis zum Jahr 2030 einen ausgeglichenen Landeshaushalt zu erreichen.

Er bekräftigte, in allen Bereichen der NÖ Wohnungsförderung Maßnahmen zur Optimierung beziehungsweise zur Steigerung der Effizienz und der Effektivität (Treffsicherheit) zu entwickeln und umzusetzen, um Mitnahmeeffekte auszuschließen und die Budgetkonsolidierung zu unterstützen.

Ergebnis 4

Die NÖ Landesregierung sollte in allen Bereichen der NÖ Wohnungsförderung weiterhin Maßnahmen zur Optimierung beziehungsweise für Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (Treffsicherheit) entwickeln und umsetzen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Maßnahmen zur sozialen Treffsicherheit wurden insbesondere mit der Einstellung von einmaligen Direktzuschüssen für natürliche Personen gesetzt. Die Direktzuschüsse der Bundesförderungen in Kombination mit Annuitätenzuschüssen des Landes stellen eine treffsichere Förderung dar. Ebenso wurde bei der Subjektförderung der Berechnungsfaktor Einkommen laufend an die Inflation und die Einkommenssteigerungen angepasst. Die Vergabe von Wohnungen im Zuge des NÖ Wohnservices erfolgt nur in Miete und Mietkauf. Die Sonderaktionen „Sicheres Wohnen“ und „Raus aus Gas und Öl“ wurden nicht verlängert und mögliche Mitnahmeeffekte damit unterbunden. Das 3-Punkte Programm im großvolumigen Wohnbau für weiterhin leistbares Wohnen in Niederösterreich (Anhebung Hebesatz € 13,50 auf € 16,-- pro Förderpunkt im Neubau und Ausdehnung Zeitraum nichtrückzahlbarer Annuitätenzuschuss auf 20 Jahre sowie Erhöhung förderbare Obergrenze von € 1.000,-- pro m² auf € 1.200,- pro m² in der Sanierung) wurde verlängert und soll als Ergebnis der durchgeführten Wirkungsevaluierung in die Regelförderung einfließen. Aus Mitteln der Bundesförderung („Wohnbaumilliarde“) erfolgte eine Anhebung der zielgruppenspezifischen Förderungen „Junges Wohnen“ und „Begleitetes Wohnen“. Diese Förderungen von Mietwohnungen bestehen aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 80 % des förderbaren Nominales, was in etwa 35 % der Baukosten entspricht und für die Bewohner im Durchschnitt eine monatliche Ersparnis von ca. € 60,-- gegenüber dem „regulären“ Modell ergibt.

Auch bei künftigen Änderungen der NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien werden die oben genannten Grundsätze wesentlicher Inhalt der einzelnen Fördermodelle sein.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Hinweis zur Aufgabenkritik

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 beteiligte sich an der „Aufgabenkritik“, die der NÖ Landtag am 4. Juli 2024 mit der Mittelfristplanung zum Voranschlag 2025 beschlossen hatte. Dazu beantwortete sie Fragen, übermittelte ihre Zeitzuordnungen aus dem Jahr 2021 sowie Szenarien zur Entwicklung des Budgetpfads an die Gruppe Finanzen.

Der Landesrechnungshof wies am Beispiel der Wohnungsförderung darauf hin, dass die Mittelfristplanung im Voranschlag 2025 vorsah, die Personalausgaben 2026 einzufrieren und strukturelle Personalerfordernisse durch Nicht-Nachbesetzungen auszugleichen. Auch dazu wären Zeit- und Leistungserfassungen zweckmäßig.

Beitrag der NÖ Wohnungsförderung zur Agenda 2030

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass die NÖ Wohnungsförderung auch die Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen „Transformation unserer Welt: Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ vom 25. September 2015 unterstützte. Das betraf vor allem das Ziel 11.1, bis zum Jahr 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum sicher zu stellen, sowie das Ziel 13, Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen zu ergreifen.

Österreich verfolgte bei der Umsetzung der Agenda 2030 einen Mainstreaming-Ansatz und erstattete dazu freiwillige nationale Berichte. Demnach sollten alle zuständigen Stellen die Ziele der Agenda in ihren Strategien und Entscheidungen berücksichtigen.

Daher sollten die Beiträge der NÖ Wohnungsförderung in den strategischen Grundlagen angesprochen werden.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass Wohnen und Bauen im Statusbericht 2024 zum NÖ Klima- und Energieprogramm 2030 mit 71 Maßnahmen und einem entsprechenden Stellenwert vertreten war.

7. Strategische Grundlagen

Die strategische Ausrichtung der NÖ Wohnungsförderung leitete sich nach Maßgabe der NÖ Budgetprogramme insbesondere aus den rechtlichen Grundlagen, Arbeitsprogrammen beziehungsweise Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien und der blau-gelben Wohnbaustrategie ab.

Den Rahmen bildeten in den Jahren 2021 bis 2024 ausgehend vom „Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich“ aus dem Jahr 2004 die Landesstrategie Niederösterreich 2030, der NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030 sowie das NÖ Klima- und Energieprogramm 2030.

7.1 Landesstrategie Niederösterreich 2030

Die „Landesstrategie Niederösterreich 2030“ vom Oktober 2022 verwies im Abschnitt „SICHER GUT WOHNEN IN NIEDERÖSTERREICH“ auf die vielfältigen individuellen Wohnbedürfnisse und hob die Bedeutung von leistbarem Wohnraum für die junge Generation hervor.

Als Chance und Ziel für 2030 verfolgte die Landesstrategie ein ausreichendes, an die jeweiligen Bedürfnisse und Anforderungen der Regionen, Generationen und Menschen angepasstes, leistbares Wohnangebot. Unter anderem sollten Familien und Kinder durch gezielte Objekt- und Subjektförderung leistbaren Wohnraum vorfinden.

Als Wege in die Zukunft definierte die Strategie daher eine vertiefende Untersuchung der künftigen Wohnbedürfnisse der verschiedenen Generationen sowie darauf aufbauende differenzierte Lösungsansätze für die ländlichen und städtischen Regionen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und der Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden, sowie eine langfristige Sicherung des Angebots von leistbaren Wohnungen.

7.2 NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030

Die NÖ Klima- und Energiefahrpläne bildeten die Grundlage für die Maßnahmen für Klimaschutz, Klimawandelanpassung und Energiesysteme sowie für die Abstimmung auf die Richtlinien der Europäischen Union (Gebäuderichtlinie, Energieeffizienzrichtlinie, Erneuerbare Energierichtlinie) sowie auf die Klima- und Energiestrategien des Bundes „#mission 2030“ vom Mai 2018.

Dementsprechend bildete der „NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030“ vom 13. Juni 2019 (Beschluss des NÖ Landtags) die Grundlage für das „NÖ

Klima- und Energieprogramm 2030, Maßnahmenperiode 1: 2021 bis 2025“ vom 21. Jänner 2021 (Vorlage an NÖ Landtag).

Der NÖ Klima- und Energiefahrplan sah die Bauordnung und die Wohnbauförderung als wichtige Instrumente an, um auf dem Gebäudesektor Niedrigst-Energie-Standard bis zum Jahr 2050 zu erreichen und fossile Anlagen durch erneuerbare Energie-Anlagen zu ersetzen. Zudem sollten eine digitale Energieausweis- und Anlagendatenbank bis 2030 befüllt, ein flächendeckender Ausbau der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ermöglicht und Oberflächenversiegelungen vermieden werden.

Die Umsetzung der 353 Maßnahmen gliederte sich in die Bereiche Bauen/Wohnen, Mobilität/Raum, Wirtschaft/Nachhaltigkeit, Energie/Versorgung, Land/Wasser, Mensch/Schutz sowie Querschnittsthemen und betraf angabegemäß rund 40 Abteilungen sowie Partnerorganisationen. 45 Forderungen richteten sich an den Bund.

7.3 Arbeitsprogramme und Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien

Auch die Arbeitsprogramme und das Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien enthielten richtungsweisende Vereinbarungen für die strategische Ausrichtung und die Vollziehung der Wohnungsförderung in den Jahren 2021 bis 2023 und 2023 bis 2028.

Arbeitsprogramme 2018 bis 2023

Das „Gemeinsames Arbeitsprogramm der Volkspartei NÖ und der Sozialdemokratischen Partei NÖ“ sowie das „Gemeinsames Arbeitsprogramm der Volkspartei NÖ und der Freiheitlichen Partei NÖ für die XIX. Gesetzgebungsperiode des NÖ Landtags 2018 – 2023“ vom April 2018 hielten einleitend fest, hochwertige Angebote in den Bereichen leistbares Wohnen, saubere Umwelt und attraktiver ländlicher Raum zur Verfügung stellen zu wollen (Präambel).

Weiters vereinbarten die Arbeitsprogramme verstärkte Investitionen in die Ermöglichung elektronischer Antragstellung, die Einhaltung des Budgetprogramms, die Befüllung der Transparenzdatenbank, die Evaluierung und die Weiterentwicklung „Betreutes Wohnen“, die Stärkung der Ortszentren durch Weiterentwicklung der Dorf- und Stadterneuerung, die konsequente Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogramms 2020 und des Energiefahrplans 2030, die Einsetzung einer Arbeitsgruppe mit Experten zu den Themen Baulandmobilisierung, schonende Flächeninanspruchnahme,

Flächenwidmung und Wohnbau sowie die Stärkung von Eigentum auch im Wohnungsbau als beste Identifikation und Vorsorge gegen Altersarmut.

Ein eigener Abschnitt „Wohnbau“ hielt grundlegend fest, dass Niederösterreich im Bereich Wohnbau im Bundesländervergleich gut aufgestellt sei und aufgrund der hohen Leistungen aus der Wohnbauförderung den geringsten Unterschied von Mieten im geförderten zu jenen im gewerblichen Bereich aufweise. Zur Gewährleistung eines sozial verträglichen Mietniveaus und zur weiteren positiven Entwicklung sollten die bestehenden Regelungen jedoch regelmäßig auf geänderte Rahmenbedingungen und Marktverhältnisse angepasst werden, um das Wohnen leistbar zu halten und eine faire Eigenheimförderung zu garantieren. Dies sollte auch für die Einkommensgrenzen der Wohnbeihilfe und des Wohnzuschusses gelten (Grundlegende Feststellung zum Wohnbau).

Dazu beinhalteten die Arbeitsprogramme die Beibehaltung der stabilen und bedarfsgerechten Wohnbauleistung, die Verwendung der verfügbaren Bundes- und Landesmittel sowie die Stärkung von Eigentum als beste Identifikation und Vorsorge gegen Altersarmut sowie die Fortführung des Sonderprogramms „Ortskernbelebung“ mit einem Förderungsvolumen von sieben Millionen Euro (2017) im Bereich der Eigenheimsanierung.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass sich die Arbeitsprogramme in der „Blau-gelben Wohnbaustrategie. Regional. Nachhaltig. Fair“ und in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 niederschlugen.

Im Jahr 2023 konnte jedoch keine stabile Bauleistung erreicht werden, vor allem weil der Wohnungsbau gegenüber den Vorjahren einbrach.

Die Ergebnisse der Expertengruppe zu den Themen Baulandmobilisierung, schonende Flächeninanspruchnahme, Flächenwidmung und Wohnbau lagen vor, die NÖ Landesregierung setzte diese nach Angabe der Abteilung Wohnungsförderung F2 in der blau-gelben Wohnbaustrategie um.

Arbeitsübereinkommen 2023 bis 2028

Im Arbeitsübereinkommen der Volkspartei Niederösterreich und der FPÖ Niederösterreich 2023 bis 2028 vom März 2023 vereinbarten die Vertragsparteien die Knüpfung der Wohnbauförderung an Mindestkenntnisse der deutschen Sprache (vergleiche „Modell Oberösterreich“), die Etablierung einer neuen Wohnform „Betreutes Wohnen plus“ als Vorstufe vor dem stationären Bereich, organisiert durch die Träger der freien Wohlfahrt, den bedarfsgerechten Ausbau von (Wohn-)Einrichtungen für eine gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen sowie die bestmögliche Nutzung

der Böden für Wohnraumschaffung, Arbeitsplätze und Energiewende ohne Zersiedlung und unnötigen Bodenverbrauch.

Der Abschnitt „Wohnen“ erhob leistbares Wohnen für Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher zum erklärten Ziel, sowohl für dauerhaft leistbare Mieten als Grundvoraussetzung eines späteren Eigentumserwerbs als auch für die Schaffung von Eigentum.

Im gemeinnützigen Wohnbau sollten Mieter fünf bis 15 Jahre nach ihrem Einzug ein verpflichtendes Angebot erhalten, Eigentum erwerben zu können, Spekulationen mit Wohnraum hintangehalten (keine Anlegerwohnungen im geförderten und gemeinnützigen Wohnbau), ein sozial treffsicherer Härtefallfonds für temporäre Hilfe in unverschuldeten Notlagen auch in nicht geförderten NÖ Mietobjekten eingerichtet und der Bedarf an gemeinnützigem Wohnbau in den Regionen unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung laufend evaluiert werden. Zudem verlangte das Übereinkommen Integration als Voraussetzung für Wohnbauförderungsleistungen und Zugang zu gefördertem und gemeinnützigem Wohnraum („Modell Oberösterreich“).

Neben dem Neubau und dem Modell „Junges Wohnen“ legte das Übereinkommen einen Schwerpunkt auf wirtschaftliche Sanierung und Renovierung und kündigte eine Prüfung der Vergaberichtlinien für „Junges Wohnen“ hinsichtlich eines Vorrangs für neu nach Niederösterreich Zugezogene mit einem sozialen Bezug zum Land oder einen Beitrag für das Land, zum Beispiel durch Berufstätigkeit, an.

Zur Belebung der Ortskerne sah das Übereinkommen eine Anhebung des Anteils des geförderten Wohnbauvolumens in Ortskernen von rund 30,0 in Richtung 50,0 Prozent vor.

Eine weitere Maßnahme bildete die Einrichtung einer gemeinsamen Expertengruppe zur laufenden Evaluierung der rechtlichen Grundlagen für praxisgerechte Regelungen für leistbaren Wohnbau und Wohnraumsanierung oder Renovierung. Das betraf die Heranführung der Baukosten im geförderten Wohnbau weitgehend an jene der NÖ Bauordnung, die Vermeidung von Überregulierung (Bauordnung, Bautechnikverordnung, OIB-Richtlinien und Wohnbauförderungsrichtlinien), eine Offensive für den nachwachsenden Rohstoff Holz im Wohnbau, Evaluierungen der Förderungsmodelle und der Förderungsregeln sowie die Bausperren gemäß NÖ Raumordnungsgesetz und die Stärkung subjektiv-öffentlicher Rechte.

Schließlich sollten Wohnen und Arbeiten an einem Ort durch entsprechende Infrastruktur erleichtert und Förderungen für künftige Projekte bei Einleitung

eines Mängelbehebungsverfahrens der Aufsichtsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gestoppt werden.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass sich das Arbeitsübereinkommen für 2023 bis 2028 mit der blau-gelben Wohnbaustrategie teils deckte, diese teils fortführte und darüber hinaus ergänzte.

Aus dem Arbeitsübereinkommen war zum Beispiel umgesetzt „Forcieren von Nahversorgern, medizinischen Einrichtungen und gewerblicher Nutzung in Ortskernen“ oder „Einrichtung einer gemeinsamen Expertengruppe zur laufenden Evaluierung der rechtlichen Grundlagen für praxisgerechte Regelungen für leistbaren Wohnbau und Wohnraumsanierung bzw. -renovierung“.

7.4 Die blau-gelbe Wohnbaustrategie

„Die blau-gelbe Wohnbaustrategie. Regional. Nachhaltig. Fair.“ vom 24. September 2019 (Genehmigung des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung) stellte sich als Gesamtkonzept mit dem Ziel dar „Wohnen muss für alle Landsleute und Lebensformen leistbar sein. Wohnen muss in allen Regionen unseres Landes lebenswert bleiben.“ Dazu setzte die Strategie auf

- gezielte Wohnbauförderung für den ländlichen Raum und für Ortskerne durch einen finanziellen Bonus für Neubau und Sanierung, im Durchschnitt sollte es für ländliche Regionen bis zu 20,0 Prozent mehr Förderung geben; weitere Anreize durch Ortskernbonus für gewerbliche Bauträger (Bauherrenmodell) und gemeinnützige Genossenschaften sowie von bis zu 12.000,00 Euro für Häuslbauer;
- Stärkung des Eigentums durch eine Verdoppelung der Jungfamilienförderung von 5.000,00 auf 10.000,00 Euro und einer Erhöhung der Fördersumme für Kinder von 8.000,00 auf 10.000,00 Euro;
- Vorrang für Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher im gemeinnützigen Wohnbau, die eine Verbindung zum Land NÖ aufweisen, durch die Berücksichtigung familiärer, wirtschaftlicher und gesellschaftsbezogener Vergabekriterien (Familiengröße, Nähe zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Verbindung zu Niederösterreich, langfristiger Wohnsitz), um faire Bedingungen im gemeinnützigen Wohnbau sicherzustellen.

Weiters beinhaltete die Wohnbaustrategie

- günstigere Mieten in zukünftigen Wohnungen des Landes NÖ durch ein neues Förderungsmodell mit 125,00 Millionen Euro der Europäischen Investitionsbank. Damit sollten die Mieten in zukünftigen Wohnungen des Landes um bis zu 200,00 Euro pro Jahr günstiger werden;
- eine Bauoffensive für Junge als Förderungsmodell „Junges Wohnen“ mit 200 weiteren Wohnungen für Menschen bis 35, mit einem Eigenfinanzierungsbeitrag von höchstens 4.000,00 Euro bei einer maximalen Größe von 60 Quadratmetern;
- eine Bauoffensive für Ältere mit zwei neuen Wohnformen für begleitetes (vormals betreutes) Wohnen mit Wohnungsgrößen zwischen 45 und 65 Quadratmetern und einem verpflichtenden Grundbetreuungspaket sowie für barrierefreies Wohnen ohne Grundbetreuungspaket;
- einen Digitalisierungsschwerpunkt mit verpflichtendem Breitbandanschluss für alle neu errichteten Wohnungen des Landes und Erleichterungen für Homeoffice bei Miet- und Eigentumswohnungen durch Entfall der anteiligen Rückzahlungen der Förderungsdarlehen;
- einen ökologischen Schwerpunkt mit einem Ölkesselverbot, einer Begrünungsoffensive mit der Initiative „Natur im Garten“ und verstärktem Einsatz von Holz im Wohnbau und Verbesserung des Mikroklimas;
- eine verstärkte Förderung in der Wohnbauforschung für innovative Maßnahmen sowie nachhaltiges und ökologisches Bauen.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Wohnungsförderungsrichtlinien an die blau-gelbe Wohnbaustrategie und die geänderten Rahmenbedingungen und Marktverhältnisse angepasst wurden. Das betraf zum Beispiel die Förderung von Gewerbeflächen im Ortskern im Zuge der Neuerrichtung von Wohnungen, die Erhöhung des Hebesatzes für die Berechnung des Fördernominales von 13,50 Euro auf 16,00 Euro pro Quadratmeter oder die Verlängerung der Laufzeit des Annuitätenzuschusses in der Sanierung auf 20 Jahre.

Im Hinblick auf das Arbeitsübereinkommen für 2023 bis 2028 empfahl der Landesrechnungshof der NÖ Landesregierung, die Wohnbaustrategie an die veränderten Gegebenheiten, vor allem an die Budgetprogramme, die Wohnungsbedarfsprognosen sowie die Ergebnisse von Evaluierungen beziehungsweise von Arbeits- und Expertengruppen anzupassen.

Ergebnis 5

Die NÖ Landesregierung sollte die Wohnbaustrategie an die veränderten Gegebenheiten anpassen. Dabei wären insbesondere die NÖ Budgetprogramme, die Wohnungsbedarfsprognosen sowie die Ergebnisse von Arbeits- und Expertengruppen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie wurde zum größten Teil erfolgreich umgesetzt. Eine weiterführende Strategie ergibt sich aus dem Arbeitsübereinkommen 2023-2028 und den darauf basierenden Arbeitsgruppen. Noch heuer sollen die darauf aufbauenden Maßnahmen in die neuen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien einfließen, wobei der geplante Budgetkonsolidierungspfad einen wesentlichen Bestandteil der Rahmenbedingungen darstellt.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis und erwartete, dass die mitgeteilten Maßnahmen mit anderen Programmen, Prognosen oder Arbeitsgruppenergebnissen abgestimmt und umgesetzt werden.

8. Förderung im Wohnungsbau 2021 bis 2023

In den Jahren 2021 bis 2023 bildeten die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in den Fassungen der 3. Änderung vom 15. Dezember 2020 bis 16. Änderung vom 28. November 2023 die zentralen Grundlagen für die Abwicklung von Förderungen des Wohnungsbaus. Demnach bestand diese Förderung aus einer Objektförderung mit Haftungsübernahme, wobei den Förderungswerbern vom 15. Dezember 2020 bis 30. November 2023 zwei Varianten zur Auswahl standen.

Diese enthielten teilweise auch mengenmäßige Vorgaben, zum Beispiel in Form von Obergrenzen für Einkommen, Wohnungsgrößen oder Energiewerte.

8.1 Varianten der Objektförderung im Wohnungsbau

Die erste Variante war ein Förderungsdarlehen mit einer Haftung des Landes NÖ sowie Zuschüssen für den Fall höherer Darlehenszinsen. Die Zuschüsse deckten die Differenz zwischen dem gestiegenen Darlehenszinssatz und dem

vereinbarten Förderungszinssatz ab und reduzierten damit die Zinslast der Förderungsnehmer. Die Laufzeit betrug 31 Jahre.

Der Förderungszinssatz betrug im ersten bis fünften Jahr der Rückzahlung höchstens ein Prozent jährlich, stieg alle fünf Jahre um 0,5 Prozent und betrug ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens drei Prozent jährlich.

Die zweite Variante bestand zunächst aus einem Förderungsdarlehen mit Haftungsübernahme durch das Land NÖ und einem Fixzinssatz. Die Laufzeit betrug maximal 45 Jahre mit einem fixen Zinssatz für 30 Jahre. Danach galt der Kapitalmarktzins. Statt Zuschüssen, wie in der ersten Variante, gab es eine langfristige Zinsbindung, die auf einer Ausschreibung des Landes NÖ basierte.

Die Rückzahlung der Darlehen startete jeweils sechs bis zwölf Monate nach Benutzbarkeit der Wohnungen. Die Haftung des Landes NÖ hatte der Förderungsnehmer grundbücherlich zu besichern. Die Verwaltung der Förderungsdarlehen besorgte die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

Die folgende Tabelle weist die bewilligten Wohneinheiten und die Haftungen für die Förderungen im Wohnungsbau für die Jahre 2021 bis 2023 aus:

Tabelle 7: Anzahl der Wohneinheiten und Bewilligungsbeträge in Euro

Bezeichnung	2021	2022	2023	2024
Anzahl der bewilligten Wohneinheiten	3.655	3.969	44	5.256
Bewilligungsbeträge der Haftungen in Euro	426.344.034,00	503.774.486,00	29.672.806,00	2.848.156,80

Quelle: Abteilung Wohnungsförderung F2, eigene Darstellung Landesrechnungshof

Im Jahr 2021 entfielen auf 3.655 geförderte Wohneinheiten Landeshaftungen in Höhe von 426.344.034,00 Euro. Im Jahr 2022 waren es 3.969 Wohneinheiten mit Landeshaftungen in Höhe von 503.774.486,00 Euro. Im Jahr 2023 sanken die Anzahl der geförderten Wohneinheiten auf 44 und die entsprechenden Landeshaftungen auf 29.672.806,00 Euro. Im Jahr 2024 stieg die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im Neubau auf 5.256, die Bewilligungsbeträge der Haftungen sanken jedoch auf 2.848.156,80 Euro, weil das Fördermodell zwischenzeitlich umgestellt wurde.

Die ab 15. Dezember 2020 bestehende zweite Variante der Objektförderung, Haftungsübernahme durch das Land NÖ mit Fixzinssatz, wurde von den Förderungswerbern nicht angenommen. Im Jahr 2023 brachen die Einreichungen, Bewilligungen und Zusicherungen gänzlich ein.

Die kumulierten Bewilligungsbeträge unter Berücksichtigung der Laufzeit stiegen von 36.532.490,00 Euro im Jahr 2021, auf 67.254.920,00 Euro um 84,1 Prozent im Jahr 2022 und um weitere 19,2 Prozent auf 80.167.900,00 Euro im Jahr 2023 an.

Von Juli 2022 bis September 2023 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins schrittweise auf 4,5 Prozent. Daher erfolgten ein Förderungsstopp und ein Umstieg auf ein neues Förderungsmodell, das ab 1. Dezember 2023 zur Verfügung stand. Erst ab Juni 2024 nahm die Europäische Zentralbank die Anhebungen schrittweise auf 3,15 Prozent im Dezember 2024 zurück.

System Objektförderung 50/50

Ab 1. Dezember 2023 bestand die Objektförderung im Wohnungsbau aus einem nachrangigen Darlehen des Landes NÖ in Höhe von 50,0 Prozent des förderbaren Nominales sowie aus einem degressiven Zinszuschuss für eine Ausleihung oder einen Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung, ebenfalls in Höhe von 50,0 Prozent des förderbaren Nominales.

Die Laufzeit betrug 40 Jahre mit einem fixen Zinssatz von 3,0 Prozent. Nach 35 tilgungsfreien Jahren erfolgte die Tilgung in zehn gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen. Die Zuschüsse wurden auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50,0 Prozent) berechnet. Der gewährte prozentuelle Zuschuss wurde jährlich um zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr reduziert (Stand: 24. Änderung, 6. Mai 2025).

Die Verbesserung des Hebesatzes von 13,50 auf 16,00 Euro mit 24. Mai 2022 erhöhte das förderbare Nominale, wobei das Modell der Objektförderung (50/50) ab 1. Dezember 2023 das Risiko von „explodierenden“ Zinscap-Zuschüssen eliminierte.

In den Voranschlägen 2024 sowie 2025 und 2026 (Doppelbudget) rechnete die Abteilung Wohnungsförderung F2 mit Auszahlungen von 395,96 Millionen Euro, 401,20 Millionen Euro beziehungsweise 397,44 Millionen Euro. Im Jänner und März 2025 folgten sechs Leitzinssenkungen um jeweils 0,25 Prozent auf 2,65 Prozent (12. März 2025).

Der Landesrechnungshof bekräftigte seine Empfehlung an die NÖ Landesregierung, Maßnahmen zur Optimierung der Wohnungsförderung weiterhin zu entwickeln und umzusetzen. Dazu wären der Wohnungsbedarf und die Förderungsmodelle zu evaluieren sowie Modellrechnungen zu den Förderungsvarianten anzustellen. Minderausgaben infolge niedriger Leitzinsen sollten für die Budgetkonsolidierung verwendet werden.

8.2 Art und Höhe der Förderungsdarlehen

In 38 von den 86 Förderungsfällen aus der Stichprobe umfassten die Bauvorhaben ausschließlich Wohnungen und in 27 Förderungsfällen ausschließlich Reihenhäuser; in zehn Förderungsfällen bestanden die Bauvorhaben sowohl aus Wohnungen als auch aus Reihenhäusern. Weitere fünf Förderungsfälle integrierten eine oder mehrere Ordinationen in den Wohnungsbau. Ein Förderungsfall betraf die Errichtung eines Wohnheims und ein weiterer kombinierte Wohnungen mit einem Wohnheim.

Die Höhe eines Förderungsdarlehens errechnete sich nach einem Punktesystem aus dem förderbaren Nominale. Dieses ergab sich aus der erreichten Punkteanzahl multipliziert mit der förderbaren Wohnnutzfläche in Quadratmetern und einem Hebesatz von 13,50 Euro beziehungsweise 16,00 Euro ab 1. Juni 2022.

Punktesystem aus Basisförderung und Zusatzförderungen

Die Punktzahl berechnete sich aus einer Basisförderung von 65 Punkten, einer Zusatzförderung von 100 Punkten, Zusatzförderungen über 100 Punkte und einer zielgruppenspezifischen Förderung über 100 Punkte. Für die Basisförderung mussten Anforderungen an einen Heizwärmebedarf, ein hocheffizientes alternatives Energiesystem sowie eine Photovoltaikanlage erfüllt werden.

Dazu kamen Zusatzpunkte für erweiterte Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, geringeren Heizwärmebedarf, ökologische Baustoffe, Sicherheitspaket, Begrünung von Dach und Fassade, ökologische Garten- und Freiraumgestaltung mit Versickerung von Regenwasser auf Eigengrund, Sonnenschutz, Leerverrohrungen für Ladestationen für alle Stellplätze und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Parkdecks oder Garagen.

Darüber hinaus konnten weitere Punkte für Aufzug, Wohnungseigentum, Kleinteiligkeit, Kleingliedrigkeit, Lagequalität, Infrastruktur oder Bebauungsweise sowie einen regionsbezogenen Ausgleichsbonus erreicht werden.

Die zielgruppenspezifischen Förderungen umfassten „Begleitetes Wohnen“ (maximal 40 Punkte), „Barrierefreies Wohnen“ (maximal 25 Punkte) und „Junges Wohnen“ (maximal 20 Punkte) mit speziellen Anforderungen.

Nach den Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 betrug das Höchstausmaß der geförderten Flächen für Wohnungen 80,00 Quadratmeter, für Reihenhäuser 110,00 Quadratmeter sowie für Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und

für Geschäftsräume 130,00 Quadratmeter. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche betrug 40,00 Quadratmeter.

Die Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 hatten das Höchstausmaß für Reihenhäuser mit 105,00 Quadratmetern und das Mindestausmaß der geförderten Fläche hingegen mit 35,00 Quadratmetern festgelegt.

Für Familien mit mindestens drei Kindern galt eine Sonderregelung zur Verbindung von zwei Wohnungen bis maximal 130,00 Quadratmeter. Das förderbare Nominale für Wohnheime konnte um bis zu 25,0 Prozent erhöht und während des Förderungsverfahrens angepasst werden. Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen konnten auch für Geschäftsräume oder Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung eine Förderung erhalten.

Der Landesrechnungshof hielt das Punktesystem, die Flächenbeschränkungen und die Mindestanforderungen grundsätzlich für zweckmäßig, um die politischen, rechtlichen und strategischen Vorgaben sowie den Stand der Technik und der Wohnbauforschung berücksichtigen zu können.

Er wies jedoch darauf hin, dass die Richtlinien die erreichbare Punkteanzahl für einige Maßnahmen mit „bis zu“ angaben. Das betraf beispielsweise die Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung mit bis zu zehn Punkten, Lagequalität, Infrastruktur oder Bebauungsweise mit bis zu 15 Punkten oder den regionsbezogenen Ausgleichsbonus mit bis zu 20 Punkten. Welche Anforderungen oder Kriterien die Punkteanzahl bestimmten, war nicht dokumentiert. Zudem blieb offen, welche Kriterien einmalig und welche kumulativ berücksichtigt wurden. Daher war die gebotene Gleichbehandlung gleichzuhaltender Förderungsfälle (Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes) nicht sichergestellt.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung daher, das Punktesystem in die vereinbarten Evaluierungen der Förderungsmodelle und Förderungsregeln einzubeziehen und die Ergebnisse zu berücksichtigen. Zudem sollte die Abteilung Wohnungsförderung F2 die Punktevergaben begründen.

Ergebnis 6

Die NÖ Landesregierung sollte das Punktesystem in die vereinbarten Evaluierungen zur Wohnungsförderung einbeziehen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die erwähnten Abstufungen im Punktesystem sind im Gebäudedatenblatt bzw. Förderungsdatenblatt enthalten. Das Punktesystem der NÖ Wohnungsförderung

wird im Zuge der Vorbereitung für die neuen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien evaluiert und in diese entsprechend einfließen. So werden künftig unter anderem etwaige Abstufungen zusätzlich in den Richtlinien direkt abgebildet werden.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Punkteanrechnung nach den Wohnungsförderungsrichtlinien

Der Landesrechnungshof überprüfte die Punkteanrechnung bei 82 Stichproben. Davon fielen 45 unter die Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 und 37 unter die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, wobei für sieben ein Hebesatz von 16,00 Euro galt. Die folgende Tabelle zeigt das Minimum, das Maximum und den Durchschnitt der angerechneten Punkte der 82 Förderungsfälle:

Tabelle 8: Erreichte Punkte bei 82 Förderungsfällen im Wohnungsbau

Punkte	Minimum	Maximum	Durchschnitt
für Förderung (RL 2011)	96	135	112
für Nachhaltigkeit (RL 2011)	32	83	45
für Förderung (RL 2019)	89	145	111
für Nachhaltigkeit (RL 2019)	15	49	31

Quelle: Datenbank MHnet, eigene Darstellung Landesrechnungshof

Die 45 überprüften Förderungsfälle zu den Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 wiesen ein Minimum von 96, ein Maximum von 135 sowie einen Durchschnitt von 112 angerechneten Förderungspunkten auf. Die Anzahl der angerechneten Nachhaltigkeitspunkte bewegte sich zwischen einem Minimum von 32 und einem Maximum von 83 und betrug im Durchschnitt 45.

Die 37 überprüften Förderungsfälle zu den Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 wiesen ein Minimum von 89, ein Maximum von 145 sowie einen Durchschnitt von 111 angerechneten Förderungspunkten auf, bei maximal 49 und durchschnittlich 31 Nachhaltigkeitspunkten.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass das Punktesystem der Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 angabegemäß an erhöhte Anforderungen an den Wohnbau (Energieeffizienz, Ausstattung) angepasst wurde. Er bekräftigte, die im Arbeitsübereinkommen vereinbarte

Evaluierung der Förderungsmodelle und der Förderungsregeln auch auf das Punktesystem zu erstrecken.

Zielgruppenspezifische Zusatzförderungen

Eine zielgruppenspezifische Zusatzförderung lag bei acht überprüften Förderungsfällen aus der Stichprobe vor. Davon entfielen je drei auf „Betreutes Wohnen“ und „Junges Wohnen“ sowie zwei auf „Familien-Wohnen“ nach den Wohnungsförderungsrichtlinien 2011. Ein Förderungsfall betraf „Junges Wohnen“ nach den Wohnungsförderungsrichtlinien 2019.

8.3 Ablauf der Förderung des Wohnungsbaus

Die Abwicklung der Förderung des Wohnungsbaus unterteilte sich, vereinfacht dargestellt, in die Beurteilung des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirat, die Bewilligung des Förderungsansuchens durch die NÖ Landesregierung nach einer Begutachtung durch den Wohnungsförderungsbeirat, die Zusicherung der Förderung nach der Komplettierung der Unterlagen, die Vorlage der Benützbarkeitsbestätigung sowie in die Endabrechnung.

Die folgende Tabelle weist die Anzahl der Förderungsfälle je Prozessschritt aus:

Tabelle 9: Anzahl der Förderungsfälle im jeweiligen Prozessschritt

Anzahl	2021	2022	2023	Summe 2021 - 2023
Beurteilung des Gestaltungsbeirats	145	113	73	331
Bewilligung der NÖ Landesregierung	171	188	2	361
Zusicherung der Förderung	167	124	17	308
Benützbarkeitsbestätigung	169	169	139	477
Endabrechnung	166	149	196	511

Quelle: Datenbank MHnet, eigene Darstellung Landesrechnungshof

In den Jahren 2021 bis 2023 begutachtete der Gestaltungsbeirat insgesamt 331 eingereichte Bauprojekte für eine Wohnungsförderung. Die Anzahl der Förderungsfälle ging von 145 im Jahr 2021 und 113 im Jahr 2022 auf 73 im Jahr 2023 zurück.

In diesem Zeitraum erreichten insgesamt 361 Förderungsfälle eine Bewilligung der NÖ Landesregierung und 308 Förderungsfälle eine Zusicherung. Davon entfielen 171 Bewilligungen und 167 Zusicherungen auf das Jahr 2021, 188

Bewilligungen und 124 Zusicherungen auf das Jahr 2022. Im Jahr 2023 erhielten nur zwei Förderungsfälle eine Bewilligung und 17 Förderungsfälle eine Zusicherung der NÖ Landesregierung.

Von den 308 Zusicherungen im Wohnungsbau betrafen 268 die Variante 1 der Objektförderung mit Haftungsdarlehen und Zinscap-Zuschuss des Landes NÖ. Davon galt für 181 der Hebesatz von 13,50 Euro und für 87 der Hebesatz von 16,00 Euro. Die Variante 2, Haftungsübernahme mit Fixzinssatz, kam bei vier Zusicherungen und die ab 1. Dezember 2023 geltende Objektförderung (50/50) erst im Jahr 2024 zur Anwendung. 36 Zusicherungen erfolgten noch nach den Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 oder älteren Richtlinien.

In den Jahren 2021 bis 2023 lagen zu insgesamt 477 Förderungsfällen die Benützbarkeitsbestätigungen der Baubehörde vor. Davon entfielen jeweils 169 Förderungsfälle auf die Jahre 2021 und 2022 und 139 Förderungsfälle auf das Jahr 2023.

Die Anzahl der Förderungsfälle mit Endabrechnung betrug insgesamt 511 und stieg von 166 im Jahr 2021 auf 196 im Jahr 2023, wobei im Jahr 2022 ein Rückgang auf 149 Förderungsfälle zu verzeichnen war. 499 Endabrechnungen entfielen auf gemeinnützige Bauvereinigungen und zwölf auf andere juristische Personen.

Begutachtung der Förderungsansuchen im Wohnungsbau

Die Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 verlangten als Voraussetzung für ein Förderungsansuchen eine Beurteilung des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirat, ab 37 Wohneinheiten verpflichtend ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren oder ein städtebauliches Auswahlverfahren mit einem anschließenden Gestaltungsbeirat.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass eine Förderung von Bauvorhaben in Hochwassergefährdungszonen („roten Zonen“) nicht ausgeschlossen war, wenn eine Baubewilligung für den Wohnungsbau vorlag. Das wäre im Hinblick auf die Zunahme von Hochwasserereignissen und deren finanziellen Auswirkungen nicht zweckmäßig und wirtschaftlich gewesen. In den Jahren 2021 bis 2023 fand sich kein Förderungsfall in Gefährdungszonen.

Daher empfahl der Landesrechnungshof der NÖ Landesregierung, die Errichtung von Wohnungsbauten in Gefährdungszonen von einer Wohnungsförderung auszuschließen. Darauf sollte bereits der Gestaltungsbeirat achten.

Ergebnis 7

Die NÖ Landesregierung sollte die Errichtung von Wohnungsbauten in hochwassergefährdeten oder anderen Naturgefahren ausgesetzten Zonen ausschließen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Grundsätzlich erscheint die Festlegung des Vorliegens einer rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung als Anforderungsvoraussetzung für das Förderungsverfahren geeignet, um von einem regelkonformen und gefahrungsfreien Bauvorhaben ausgehen zu können. Beim Bau in einem Hochwasserabflussgebiet werden zudem entsprechende Schutzmaßnahmen mittels Bescheid gemäß Wasserrechtsgesetz 1959 vorgeschrieben, der Nachweis der Bewilligung dient oft als Voraussetzung für hochwasserschutzgerechte Gebäudeversicherungen. Es fällt somit primär in die Eigenverantwortung des Bauherrn, ob er – bei gegebenem Wohnbedarf – die damit verbundenen Mehrkosten in Kauf nimmt. Ein genereller Ausschluss von Wohnbauförderungen für bau- und wasserrechtlich bewilligte Objekte in Hochwasserabflussgebieten würde in manchen Gebieten zu einer Einschränkung eines leistbaren Wohnungsangebotes führen.

Gegenäußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

*Der Landesrechnungshof erwiderte, dass – wie die Stellungnahme ausführt – ein Wohnbau im Hochwasserabflussbereich mehr kostet. Diese Mehrkosten belasten die Leistbarkeit des dort errichteten Wohnraums nachhaltig (höhere Kosten für Versicherung, Instandhaltung). Die Errichtung von Wohnungsbauten in hochwassergefährdeten oder anderen Naturgefahren ausgesetzten Zonen sollte daher **nicht** gefördert werden, insbesondere nicht unter dem Aspekt „leistbares Wohnen“.*

Bauvorhaben und Ansuchen auf Wohnungsförderung

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 war auch die „Empfangsstelle“ für den Gestaltungsbeirat sowie für die Architektur- und Planungsauswahlverfahren und erfasste die eingereichten Bauvorhaben beziehungsweise angehenden Förderungsfälle samt Unterlagen im elektronischen Aktensystem (LAKIS).

In 64 Förderungsfällen aus 86 Stichproben erhielt die Abteilung noch am Tag der Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat das Ansuchen um Wohnungsförderung. Bei einem zurückgestellten Bauvorhaben erfolgte das Ansuchen um Wohnungsförderung an die Fachabteilung erst 4,7 Jahre nach der ersten Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat.

Das Ansuchen um Wohnungsförderung zu einem Bauvorhaben aus dem Jahr 2005 war rund ein halbes Jahr vor der Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat als Förderungsansuchen erfasst worden. Bei einem Bauvorhaben entfiel der Gestaltungsbeirat wegen der Covid-19-Pandemie, ein weiteres (Wohnheim) erforderte keine Beurteilung durch den Beirat.

In 14 Förderungsfällen wurde ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt. Im Durchschnitt erhielt die Abteilung die betreffenden Förderungsansuchen knapp ein halbes Jahr nach dem Abschluss des Auswahlverfahrens. Ein Förderungsansuchen langte noch am selben Tag und eines erst mehr als fünf Jahre nach dem Auswahlverfahren in der Abteilung ein.

Begutachtung durch den Wohnungsförderungsbeirat

Nach der Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat konnte der Wohnungsförderungsbeirat das Ansuchen auf Wohnungsförderung beziehungsweise das Bauvorhaben, das gefördert werden sollte, begutachten, ehe die NÖ Landesregierung die Zuerkennung einer Wohnungsförderung bewilligte.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 stellte die Ansuchen auf Wohnungsförderung für die Sitzungen des Wohnungsförderungsbeirats zusammen. Diese Zusammenstellung beziehungsweise die Auswahl der Förderungsansuchen stimmte die Abteilung mit dem Büro des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung ab. Die Entscheidungsgründe waren nicht dokumentiert.

Der Landesrechnungshof bekräftigte daher die gebotene Gleichbehandlung von gleichzuhaltenden Förderungsfällen (Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes). Er empfahl der NÖ Landesregierung daher, dass die Zusammenstellung der Ansuchen um Wohnungsförderung mit den Bauvorhaben, die dem Wohnungsförderungsbeirat vorgelegt werden, nachvollziehbar begründet wird.

Ergebnis 8

Die NÖ Landesregierung sollte die Zusammenstellung der Ansuchen um Wohnungsförderung, die dem Wohnungsförderungsbeirat vorgelegt werden, nachvollziehbar begründen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Projekte auf jeder einzelnen Bewilligungsliste sind immer das Ergebnis der vorangegangenen Erhebungen mehrerer Faktoren, vor allem hinsichtlich quantitativem und regionalem Wohnungsbedarf, Leerstand und Budget. Es werden

dem Wohnungsförderungsbeirat nur diejenigen Projekte vorgelegt, die von den Bauträgern beantragt worden sind und vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt wurden.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof erwiderte, dass der Wohnungsförderungsbeirat seiner Aufgabe, Gutachten zu erstellen (§ 1 Geschäftsordnung des Wohnungsförderungsbeirats), nicht nachkommen kann, wenn den Beiratsmitgliedern wesentliche Grundlagen, wie quantitativer und regionaler Wohnungsbedarf oder Leerstand, nicht vorliegen.

Wenn ein Förderungswerber beziehungsweise ein Wohnbauprojekt drei Jahre lang keine positive Beurteilung erhielt, galt das Ansuchen beziehungsweise Bauvorhaben als abgewiesen. In den Jahren 2021 bis 2023 betraf das 23 Ansuchen im Wohnungsbau.

Bewilligung der NÖ Landesregierung und Komplettierung

Nach einer positiven Begutachtung durch den Wohnungsförderungsbeirat genehmigte die NÖ Landesregierung die Wohnungsförderung (Kollegialbeschluss). Den daran anschließenden Zeitraum bis zur Zusicherung der bewilligten Förderung bezeichnete die Abteilung Wohnungsförderung F2 als „Komplettierung“.

In diesem Zeitraum hatten die Förderungswerber die erforderlichen Unterlagen für die Zusicherung zu vervollständigen. Erst nach vollständiger Vorlage und Überprüfung der Unterlagen war dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung als Angebot für die bewilligte Förderung zuzustellen (Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 und 2019).

Dazu zählten die Baubewilligung mit Plänen, der Finanzierungsplan, der Grundbuchsauszug für die Bauliegenschaften, die Bekanntgabe des Baubankkontos, die Beauftragung einer befugten Person mit der örtlichen Bauaufsicht, der Energieausweis und der Nachweis der Energiekennzahl, die Nutzflächenaufstellung, die Nutzungsform der Wohnungen (Miete, Miete mit Kaufoption, Wohnungseigentum oder sonstige Nutzung) sowie die Erklärung zur Vergabe. Diese Erklärung galt als Nachweis, dass die Vergabe an die wirtschaftlichste, sparsamste und zweckmäßigste Leistung, tunlichst getrennt nach Gewerken und nur mit Zustimmung der Förderungswerber an Subunternehmen, erfolgt.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 stellte grundsätzlich erst nach vollständigem ordnungsgemäßigem Vorliegen der Komplettierungsunterlagen die Zusicherung der Förderung aus.

Zusicherung und Förderungsvertrag

Die Zusicherung der Förderung begründete mit der Annahme durch den Förderungswerber einen Förderungsvertrag und einen Rechtsanspruch auf die zugesagte Förderung. Der Finanzierungsplan bildete einen verpflichtenden Vertragsbestandteil. In die Zusicherung waren Auflagen und Bedingungen aufzunehmen, die zur Wahrung des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 und der Wohnungsförderungsrichtlinien erforderlich sind.

Zudem waren Widerrufs- und Kündigungsgründe für den Fall auszubedingen, dass der Förderungsnehmer Auflagen und Bedingungen ohne wichtige Gründe nicht einhält oder das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet. Überdies war die vorübergehende Einstellung von Förderungsleistungen vorzusehen, wenn und solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält.

Weitere optionale Inhalte waren neben dem Vorbehalt, dass der Abschluss des Förderungsvertrags nach Verfügbarkeit der Mittel erfolgt, das Anbringen von Hinweistafeln auf die Wohnungsförderung aus Landesmitteln insbesondere:

- die Überlassung jeder vierten Wohnung eines geförderten Wohnungsbaus an Personen, die das Land NÖ namhaft macht;
- die Festlegung einer Baukostenobergrenze durch das zuständige Mitglied der NÖ Landesregierung nach Wohnungsanzahl, Wohnform, Rechtsform oder Ähnlichem;
- der Anschluss von Wohnungen an das Breitbandnetz nach örtlicher Verfügbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit sowie
- die ökologische und die klimaschonende Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Freien nach technischen Möglichkeiten und Kriterien des Wohnbauforschungsprojekts „Errichtung klimafitter Parkplätze“.

Überschreitungen der Baukostenobergrenze

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 legte nach Vorgabe des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung mit der Zusicherung grundsätzlich eine Baukostenobergrenze fest. Diese ergab sich insbesondere aus der Art des Bauvorhabens und weiteren Parametern (Bestimmungsgrößen).

Dazu stellte der Landesrechnungshof fest, dass in 24 von den 82 Förderungsfällen der Stichprobe eine Überschreitung der Baukostenobergrenze beantragt und mit Zustimmung des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung genehmigt wurde. Die Überschreitungen wurden beispielsweise mit Preissteigerungen begründet. In den Fällen mit bewilligten Überschreitungen konnten die Baukostenobergrenzen ihren Zweck nicht erfüllen.

Fehlende Unterlagen und Nachweise

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 erfasste in der Datenbank MHnet zu allen Förderungsfällen die vorgelegten sowie die noch fehlenden Unterlagen und Nachweise. Zu 63 von 82 überprüften Förderungsfällen lagen alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise für die Endabrechnung vor. Zu 19 Förderungsfällen fehlten Unterlagen und Nachweise (Zertifikate, Atteste, Aufteilungslisten).

Der Landesrechnungshof betonte, dass dem Förderungswerber die Zusicherung der bewilligten Förderung (schriftliches Angebot) erst nach der vollständigen Vorlage und der Überprüfung der erforderlichen Unterlagen zuzustellen war. Zudem hatte die Zusicherung beziehungsweise der Förderungsvertrag unter anderem die vorübergehende Einstellung von Förderungsleistungen vorzusehen, wenn und solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält.

Bauführung und Auszahlung des Förderungsdarlehens

Der Baubeginn durfte aus wichtigen Gründen mit Zustimmung der NÖ Landesregierung vor der Zusicherung erfolgen, wenn die örtliche Bauaufsicht bestellt und das Baukonto bekanntgegeben waren. Im Übrigen musste der Baubeginn spätestens sechs Monate nach der Annahme der Zusicherung erfolgen.

Das Förderungsdarlehen wurde bis 31. Mai 2022 jeweils mit Fertigstellung des Rohbaus zur Gänze ausgezahlt. Von 1. Juni 2022 bis 30. November 2023 war die grundbücherliche Sicherstellung des Förderungsdarlehens maßgeblich für die Auszahlung, wobei die Pfandurkunde erst nach der Fertigstellung des Rohbaus ausgefertigt wurde. Ab dem 1. Dezember 2023 erfolgte die Auszahlung erst über Anforderung durch den Förderungswerber nach der Fertigstellung des Rohbaus und der grundbücherlichen Sicherstellung des Förderungsdarlehens.

Darlehensauszahlung und Rückzahlungsvorschreibung

Nach Auszahlung des Förderungsdarlehens veranlasste die Abteilung Wohnungsförderung F2 die Rückzahlungsvorschreibung. Die Rückzahlung der

Raten hatte halbjährlich jeweils am 1. April und 1. Oktober zu erfolgen und wurde von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG verwaltet. Nach der Endabrechnung wickelte das Fachgebiet „Mehrgeschoßiger Wohnungsbau, Rückzahlung und Insolvenzen“ der Abteilung Wohnungsförderung F2 Rechtsthemen ab, wie Eigentumsübertragungen, Freilassungen oder Rückzahlungsumschuldungen.

Endabrechnung

Nach der Fertigstellung des Bauprojekts hatte der Förderungsnehmer die Bestandsunterlagen sowie die Benützbarkeitsbestätigung der Baubehörde vorzulegen und konnte damit den Zuschuss anfordern.

Die Endabrechnung über die Gesamtbaukosten und die Finanzierung für die einzelnen Wohnungen (Aufteilungsliste) waren der Abteilung Wohnungsförderung F2 innerhalb eines Jahrs nach der Vorlage der Benützbarkeitsbestätigung zu übermitteln. Die Fachabteilung kontrollierte und genehmigte die Endabrechnungen.

Ihre Kontrollen umfassten zehn Prozent der vorgelegten Endabrechnungen, alle Baumeisterleistungen und Zinsen sowie drei andere Gewerke oder Nebenleistungen, die Wohnnutzflächen bei zwei Wohnungen, eine zweite Baukontrolle bei vier Wohnungen, die Wohnservice-Nachweise bei jeder 20. Wohnung, die Förderungswürdigkeit der Wohnungsmieter und Eigentümer (Einkommen, Hauptwohnsitz) bei vier Wohnungen (Zufallsauswahl) oder bei jeder zehnten Wohnung.

Durchlaufzeiten

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass es durchschnittlich 4,6 Jahre von der Bewilligung durch die NÖ Landesregierung bis zur Endabrechnung der Förderung dauerte, wobei sich die Bandbreite zwischen zwei und 13 Jahren bewegte. Die Endabrechnung zu einem Förderungsfall aus dem Jahr 2009 erfolgte erst im Jahr 2021.

Von der Bewilligung der NÖ Landesregierung bis zur Zusicherung der Förderung dauerte es durchschnittlich 1,3 Jahre, von der Zusicherung bis zur Genehmigung der Endabrechnung durchschnittlich 3,3 Jahre.

Im Oktober 2024 lagen zu den 82 überprüften Förderungsfällen 70 eingereichte Endabrechnungen vor. Davon waren 64 genehmigt, 26 rechtzeitig und 44 später als ein Jahr nach der Benützbarkeitsbestätigung vorgelegt worden. Die Verspätung betrug durchschnittlich 84 Tage. Zu zwölf Förderungsfällen lag noch keine Endabrechnung vor, wobei die Jahresfrist bei vier Fällen bereits abgelaufen war.

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 mahnte ausständige Endabrechnungen sowie fehlende Unterlagen und Nachweise ein, jedoch ohne Maßnahmen bei anhaltender Säumigkeit anzudrohen und zu verhängen.

Daher verwies der Landesrechnungshof auf die Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, wonach die Förderungsleistungen solange einzustellen waren, bis der Förderungsnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt. Zudem setzte der Förderungsnehmer Widerrufs- und Kündigungsgründe, falls er vereinbarte Auflagen und Bedingungen nicht einhielt.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung, alle Förderungsleistungen darauf abzustellen, dass ein Förderungsnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt.

Ergebnis 9

Die NÖ Landesregierung sollte Förderungsleistungen darauf abstellen, dass ein Förderungsnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Sämtliche Förderleistungen (Zusicherungen) werden immer nur dann zuerkannt, wenn auch alle Voraussetzungen dafür erfüllt wurden, unter anderem sind ausführliche Auflagen und Bedingungen im Beiblatt zu den Zusicherungen als Vertragsbestandteil enthalten. § 7 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 beschreibt die Kündigungsbestimmungen, die von der Abteilung Wohnungsförderung vollzogen werden. Fehlende Unterlagen und damit einhergehend erforderliche Fristerstreckungen betreffen in der Regel nur die Endabrechnung bzw. erforderliche Maßnahmen der ausreichenden grundbücherlichen Sicherstellung des Förderungsdarlehens und liegen zumeist nicht im Einflussbereich der Bauträger (Fördernehmer), da diese die Endabrechnung erst nach Vorliegen aller Unterlagen (Rechnungen, Abschluss von Gewährleistungsverfahren, erforderliche grundbücherliche Maßnahmen, etc.) legen können. Das Aussetzen von Förderungen (Objekt- und – damit auch zwingend verbunden – Subjektförderung) gemeinnütziger Bauvereinigungen in diesem Fall hätte zur Folge, dass die Auswirkungen hauptsächlich die Wohnungsnutzer treffen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis und bekräftigte, Förderungsleistungen darauf abzustellen, dass der Förderungsnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt.

St. Pölten, im Oktober 2025

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr.ⁱⁿ Edith Goldeband

9. Feststellungen, Hinweise und Ergebnisse

Im Folgenden fasste der Landesrechnungshof seine zentralen Feststellungen, Hinweise und Ergebnisse mit den Stellungnahmen zusammen:

9.1 Zentrale Feststellungen und Hinweise

Der Bericht enthält folgende zentrale Feststellungen und Hinweise:

Zu 3.1 Auszahlungen für Wohnungsförderung

Der Landesrechnungshof hielt fest, dass der Anstieg der Gesamtauszahlungen für Wohnungsförderung im Zeitraum 2021 bis 2023 um 70,15 Millionen Euro oder 20,0 Prozent auf 421,23 Millionen Euro den Rückgang im Jahr 2022 um 12,20 Millionen Euro oder 3,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2021 um mehr als das Fünffache übertraf. Im Jahr 2024 betrugen die Gesamtauszahlungen für die Wohnungsförderung 400,27 Millionen Euro.

Zu 3.3 Kenndaten zur Förderung des Wohnungsbaus

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass sich das Förderungsmodell aus dem Jahr 2013 bei niedrigen Kapitalmarktzinsen als wirtschaftlich und zweckmäßig erwies, jedoch die inhärenten Zahlungsverpflichtungen des Landes NÖ bei steigenden Kapitalmarktzinsen vernachlässigte. Diese Zahlungen für Zinscap-Zuschüsse fielen nicht nur für neue, sondern für alle aushaftenden Förderungsdarlehen an.

Zu 5.2 Amt der NÖ Landesregierung

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass im Jahr 2024 drei Stellen der NOG 08, 09 und 11 nicht nachbesetzt und eingespart wurden.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die Datenbank MHnet die elektronische Abwicklung und Dokumentation der Wohnungsförderung unterstützte und eine zweckmäßige Übersicht über die Förderungsfälle bot.

Zu 5.3 Beiräte

Die Dauer der Sitzungen von zehn bis 15 Minuten sowie die einstimmigen Beschlussfassungen auf Vorschlag des Vorsitzenden wiesen auf eine entsprechende Vorbereitung der behandelten Bauprojekte hin.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass sich die Donau-Universität Krems in ihrem Jahresbericht 2023 für eine Ausweitung der Kontrollen der Energieausweise aussprach.

Zu 6.3 Vereinbarungen gemäß Artikel 15a B-VG

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Abteilung Wohnungsförderung F2 den Berichtspflichten in den Jahren 2021 bis 2023 nachkam.

Zu 6.4 Finanzausgleich 2017 bis 2021 sowie ab 2024

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass zur Anzahl der geförderten Wohneinheiten, die in Niederösterreich auf nicht versiegelten Flächen neu errichtet wurden, bei der Abteilung Wohnungsförderung F2 keine Daten vorlagen.

Zu 6.6 NÖ Budgetprogramme und Voranschläge

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass Wohnen und Bauen im Statusbericht 2024 zum NÖ Klima- und Energieprogramm 2030 mit 71 Maßnahmen und einem entsprechenden Stellenwert vertreten war.

Zu 7.3 Arbeitsprogramme und Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass sich die Arbeitsprogramme in der „Blau-gelben Wohnbaustrategie. Regional. Nachhaltig. Fair“ und in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 niederschlugen.

Im Jahr 2023 konnte jedoch keine stabile Bauleistung erreicht werden, vor allem weil der Wohnungsbau gegenüber den Vorjahren einbrach.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass sich das Arbeitsübereinkommen für 2023 bis 2028 mit der blau-gelben Wohnbaustrategie teils deckte, diese teils fortführte und darüber hinaus ergänzte.

Zu 8.1 Varianten der Objektförderung im Wohnungsbau

Der Landesrechnungshof bekräftigte seine Empfehlung an die NÖ Landesregierung, Maßnahmen zur Optimierung der Wohnungsförderung weiterhin zu entwickeln und umzusetzen. Dazu wären der Wohnungsbedarf und die Förderungsmodelle zu evaluieren sowie Modellrechnungen zu den Förderungsvarianten anzustellen. Minderausgaben infolge niedriger Leitzinsen sollten für die Budgetkonsolidierung verwendet werden.

Zu 8.2 Art und Höhe der Förderungsdarlehen

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass das Punktesystem der Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 angabegemäß an erhöhte Anforderungen an den Wohnbau (Energieeffizienz, Ausstattung) angepasst wurde. Er bekräftigte, die im Arbeitsübereinkommen vereinbarte Evaluierung der Förderungsmodelle und der Förderungsregeln auch auf das Punktesystem zu erstrecken.

Zu 8.3 Ablauf der Förderung des Wohnungsbaus

Dazu stellte der Landesrechnungshof fest, dass in 24 von den 82 Förderungsfällen der Stichprobe eine Überschreitung der Baukostenobergrenze beantragt und mit Zustimmung des zuständigen Mitglieds der NÖ Landesregierung genehmigt wurde. Die Überschreitungen wurden beispielsweise mit Preissteigerungen begründet. In den Fällen mit bewilligten Überschreitungen konnten die Baukostenobergrenzen ihren Zweck nicht erfüllen.

9.2 Zentrale Ergebnisse und Stellungnahmen

Der Bericht enthält folgende Ergebnisse und Stellungnahmen:

Zu 3.2 Kenndaten der Wohnungsförderung

Ergebnis 1

Die NÖ Landesregierung sollte den Wohnungs- und den Förderungsbedarf verfolgen und an maßgebliche Veränderungen anpassen (lassen). Dabei sollten auch die Leerstände berücksichtigt werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Mit der im Rahmen der Wohnbauforschung beauftragten Studie „Almanach Bauen und Wohnen in Niederösterreich“ liegt eine wissenschaftlich begründete Bedarfsanalyse vor. Bedarfsprognosen werden laufend durchgeführt, so unter anderem im Zuge von Arbeitsgruppen, Erhebungen bei Stakeholdern und Durchführung von Projekten (auch aus der Wohnbauforschung). Die Projekte auf jeder einzelnen Bewilligungsliste sind immer das Ergebnis der vorangegangenen Erhebungen mehrerer Faktoren, vor allem hinsichtlich Bedarf, Leerstand und Budget.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis. Er bekräftigte jedoch, dass bis zum „Almanach Bauen + Wohnen in Niederösterreich“ im März 2025 – soweit dies aufgrund der vorgelegten Unterlagen nachvollziehbar war – keine wissenschaftlich begründeten Bedarfsprognosen für detaillierte regionale Planung in Niederösterreich vorlagen.

Zu 5.2 Amt der NÖ Landesregierung

Ergebnis 2

Die NÖ Landesregierung sollte in den Wohnungsförderungsrichtlinien die Zuerkennung einer zukünftigen Wohnungsförderung bei anhaltenden oder wiederholten Verstößen gegen gesetzliche Bestimmungen, behördliche Anordnungen oder erteilten Zusagen ausschließen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

§ 5 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 sieht eine eindeutige Regelung über den Einfluss aufsichtsbehördlicher Maßnahmen auf die Wohnungsförderung vor. Demnach darf einer gemeinnützigen Bauvereinigung eine Förderung nicht zuerkannt werden, bis jene Mängel behoben sind, deren Abstellung mit aufsichtsbehördlichem Bescheid aufgetragen wurde.

Es bestand bis dato unter anderem auch deswegen kein engerer Regelungsbedarf, da seit Jahren keine etwaigen wirtschaftlichen oder aufsichtsrechtlichen Probleme die Rückzahlung einer Förderung beeinträchtigt haben.

Eine Vorgehensweise in den NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien hinsichtlich der Beurteilung der Förderungswürdigkeit für künftige Förderungen im Falle wiederholter und andauernder gesetzlicher Verstöße, deren Behebung noch nicht mit aufsichtsbehördlichem Bescheid aufgetragen wurde, wird geprüft, wobei in diesem Zusammenhang Effizienz, Vermeidung von Doppelgleisigkeiten und vor allem Zielerreichung wesentliche Grundparameter darstellen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 5.3 Beiräte

Ergebnis 3

Die NÖ Landesregierung sollte die Förderung von Forschungsvorhaben und die Vergabe von Dienstleistungen für die Förderungsabwicklung trennen. Zudem wären Interessenkollisionen zu vermeiden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Vorbereitungen für eine entsprechende Ausschreibung der Dienstleistung „Qualitätssicherung und Umsetzungsstrategien“ sind bereits im Laufen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 6.6 NÖ Budgetprogramme und Voranschläge

Ergebnis 4

Die NÖ Landesregierung sollte in allen Bereichen der NÖ Wohnungsförderung weiterhin Maßnahmen zur Optimierung beziehungsweise für Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (Treffsicherheit) entwickeln und umsetzen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Maßnahmen zur sozialen Treffsicherheit wurden insbesondere mit der Einstellung von einmaligen Direktzuschüssen für natürliche Personen gesetzt. Die Direktzuschüsse der Bundesförderungen in Kombination mit Annuitätenzuschüssen des Landes stellen eine treffsichere Förderung dar. Ebenso wurde bei der Subjektförderung der Berechnungsfaktor Einkommen laufend an die Inflation und die Einkommenssteigerungen angepasst. Die Vergabe von Wohnungen im Zuge des NÖ Wohnservices erfolgt nur in Miete und Mietkauf. Die Sonderaktionen „Sicheres Wohnen“ und „Raus aus Gas und Öl“ wurden nicht verlängert und mögliche Mitnahmeeffekte damit unterbunden. Das 3-Punkte Programm im großvolumigen Wohnbau für weiterhin leistbares Wohnen in Niederösterreich (Anhebung Hebesatz € 13,50 auf € 16,-- pro Förderpunkt im Neubau und Ausdehnung Zeitraum nichtrückzahlbarer Annuitätenzuschuss auf 20 Jahre sowie Erhöhung förderbare Obergrenze von € 1.000,-- pro m² auf € 1.200,- pro m² in der Sanierung) wurde verlängert und soll als Ergebnis der durchgeführten Wirkungsevaluierung in die

Regelförderung einfließen. Aus Mitteln der Bundesförderung („Wohnbaumilliarde“) erfolgte eine Anhebung der zielgruppenspezifischen Förderungen „Junges Wohnen“ und „Begleitetes Wohnen“. Diese Förderungen von Mietwohnungen bestehen aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 80 % des förderbaren Nominales, was in etwa 35 % der Baukosten entspricht und für die Bewohner im Durchschnitt eine monatliche Ersparnis von ca. € 60,-- gegenüber dem „regulären“ Modell ergibt. Auch bei künftigen Änderungen der NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien werden die oben genannten Grundsätze wesentlicher Inhalt der einzelnen Fördermodelle sein.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 7.4 Die blau-gelbe Wohnbaustrategie

Ergebnis 5

Die NÖ Landesregierung sollte die Wohnbaustrategie an die veränderten Gegebenheiten anpassen. Dabei wären insbesondere die NÖ Budgetprogramme, die Wohnungsbedarfsprognosen sowie die Ergebnisse von Arbeits- und Expertengruppen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie wurde zum größten Teil erfolgreich umgesetzt. Eine weiterführende Strategie ergibt sich aus dem Arbeitsübereinkommen 2023-2028 und den darauf basierenden Arbeitsgruppen. Noch heuer sollen die darauf aufbauenden Maßnahmen in die neuen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien einfließen, wobei der geplante Budgetkonsolidierungspfad einen wesentlichen Bestandteil der Rahmenbedingungen darstellt.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis und erwartete, dass die mitgeteilten Maßnahmen mit anderen Programmen, Prognosen oder Arbeitsgruppenergebnissen abgestimmt und umgesetzt werden.

Zu 8.2 Art und Höhe der Förderungsdarlehen

Ergebnis 6

Die NÖ Landesregierung sollte das Punktesystem in die vereinbarten Evaluierungen zur Wohnungsförderung einbeziehen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die erwähnten Abstufungen im Punktesystem sind im Gebäudedatenblatt bzw. Förderungsdatenblatt enthalten. Das Punktesystem der NÖ Wohnungsförderung wird im Zuge der Vorbereitung für die neuen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien evaluiert und in diese entsprechend einfließen. So werden künftig unter anderem etwaige Abstufungen zusätzlich in den Richtlinien direkt abgebildet werden.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 8.3 Ablauf der Förderung des Wohnungsbaus

Ergebnis 7

Die NÖ Landesregierung sollte die Errichtung von Wohnungsbauten in hochwassergefährdeten oder anderen Naturgefahren ausgesetzten Zonen ausschließen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Grundsätzlich erscheint die Festlegung des Vorliegens einer rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung als Anforderungsvoraussetzung für das Förderungsverfahren geeignet, um von einem regelkonformen und gefahrungsfreien Bauvorhaben ausgehen zu können. Beim Bau in einem Hochwasserabflussgebiet werden zudem entsprechende Schutzmaßnahmen mittels Bescheid gemäß Wasserrechtsgesetz 1959 vorgeschrieben, der Nachweis der Bewilligung dient oft als Voraussetzung für hochwasserschutzgerechte Gebäudeversicherungen. Es fällt somit primär in die Eigenverantwortung des Bauherrn, ob er – bei gegebenem Wohnbedarf – die damit verbundenen Mehrkosten in Kauf nimmt. Ein genereller Ausschluss von Wohnbauförderungen für bau- und wasserrechtlich bewilligte Objekte in Hochwasserabflussgebieten würde in manchen Gebieten zu einer Einschränkung eines leistbaren Wohnungsangebotes führen.

Gegenäußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

*Der Landesrechnungshof erwiderte, dass – wie die Stellungnahme ausführt – ein Wohnbau im Hochwasserabflussbereich mehr kostet. Diese Mehrkosten belasten die Leistbarkeit des dort errichteten Wohnraums nachhaltig (höhere Kosten für Versicherung, Instandhaltung). Die Errichtung von Wohnungsbauten in hochwassergefährdeten oder anderen Naturgefahren ausgesetzten Zonen sollte daher **nicht** gefördert werden, insbesondere nicht unter dem Aspekt „leistbares Wohnen“.*

Ergebnis 8

Die NÖ Landesregierung sollte die Zusammenstellung der Ansuchen um Wohnungsförderung, die dem Wohnungsförderungsbeirat vorgelegt werden, nachvollziehbar begründen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Projekte auf jeder einzelnen Bewilligungsliste sind immer das Ergebnis der vorangegangenen Erhebungen mehrerer Faktoren, vor allem hinsichtlich quantitativem und regionalem Wohnungsbedarf, Leerstand und Budget. Es werden dem Wohnungsförderungsbeirat nur diejenigen Projekte vorgelegt, die von den Bauträgern beantragt worden sind und vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt wurden.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof erwiderte, dass der Wohnungsförderungsbeirat seiner Aufgabe, Gutachten zu erstellen (§ 1 Geschäftsordnung des Wohnungsförderungsbeirats), nicht nachkommen kann, wenn den Beiratsmitgliedern wesentliche Grundlagen, wie quantitativer und regionaler Wohnungsbedarf oder Leerstand, nicht vorliegen.

Ergebnis 9

Die NÖ Landesregierung sollte Förderleistungen einstellen, solange ein Förderungsnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Sämtliche Förderleistungen (Zusicherungen) werden immer nur dann zuerkannt, wenn auch alle Voraussetzungen dafür erfüllt wurden, unter anderem sind

ausführliche Auflagen und Bedingungen im Beiblatt zu den Zusicherungen als Vertragsbestandteil enthalten. § 7 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 beschreibt die Kündigungsbestimmungen, die von der Abteilung Wohnungsförderung vollzogen werden. Fehlende Unterlagen und damit einhergehend erforderliche Fristerstreckungen betreffen in der Regel nur die Endabrechnung bzw. erforderliche Maßnahmen der ausreichenden grundbücherlichen Sicherstellung des Förderungsdarlehens und liegen zumeist nicht im Einflussbereich der Bauträger (Fördernehmer), da diese die Endabrechnung erst nach Vorliegen aller Unterlagen (Rechnungen, Abschluss von Gewährleistungsverfahren, erforderliche grundbücherliche Maßnahmen, etc.) legen können. Das Aussetzen von Förderungen (Objekt- und – damit auch zwingend verbunden – Subjektförderung) gemeinnütziger Bauvereinigungen in diesem Fall hätte zur Folge, dass die Auswirkungen hauptsächlich die Wohnungsnutzer treffen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm die Stellungnahme zur Kenntnis und bekräftigte, Förderungsleistungen darauf abzustellen, dass der Förderungsnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt.

10. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auszahlungen für Wohnungsförderung in Millionen Euro	3
Tabelle 2:	Anzahl der zur Förderung bewilligten Wohneinheiten 2021 bis 2023	4
Tabelle 3:	Haftungsdarlehen und Zinscap-Zuschüsse für Wohnungsbau 2021 bis 2023 in Euro	7
Tabelle 4:	Sitzungen des Gestaltungsbeirats 2021 bis 2023	18
Tabelle 5:	Sitzungen des Wohnungsförderungsbeirats 2021 bis 2023	19
Tabelle 6:	Sitzungen des Wohnbauforschungsbeirats 2021 bis 2023	20
Tabelle 7:	Anzahl der Wohneinheiten und Bewilligungsbeträge in Euro	42
Tabelle 8:	Erreichte Punkte bei 82 Förderungsfällen im Wohnungsbau	46
Tabelle 9:	Anzahl der Förderungsfälle im jeweiligen Prozessschritt	47



Tor zum Landhaus · Wiener Straße 54/A · 3109 St. Pölten
T +43 2742 9005 12620
post.lrh@noel.gv.at · www.lrh-noe.at