

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 W 9 - 2001/15

ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG (A15)

**Stichprobenweise Prüfung der Abwicklung von Förderungen
„Wohnungserwerb im Rahmen der Hausstandsgründung von
Jungfamilien und Errichtung von Eigenheimen, Erweiterung von
Eigenheimen und Eigenheimen in Gruppen“**

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. FÖRDERUNG DES WOHNUNGSERWERBES IM RAHMEN DER HAUSSTANDSGRÜNDUNG VON JUNGFAMILIEN	4
III. FÖRDERUNG DER ERRICHTUNG VON EIGENHEIMEN, ERWEITERUNG VON EIGENHEIMEN UND EIGENHEIME IN GRUPPEN	13
1. EIGENHEIME	13
2. ERWEITERUNG VON EIGENHEIMEN	20
3. EIGENHEIME IN GRUPPEN	22
IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	24

Graz, im August 2002

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 2 Abs. 1 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes obliegt dem Landesrechnungshof die Kontrolle der Gebarung des Landes.

Das Verhalten (Handeln und Unterlassen) von Landesorganen bei der Erfüllung von Aufgaben des selbständigen Wirkungsbereiches zählt zur Gebarung des Landes. Auch die Bereitstellung und die Finanzierung von personellen und sachlichen Mitteln (Personal- und Sachaufwand) erfolgen im selbständigen Wirkungsbereich des Landes und trägt dafür das Land die Kostenlast.

Der Landesrechnungshof ist daher (auch) zuständig, zu prüfen, ob die pflichtgemäße Vorsorge des Landes für die Organisation und die Funktionsfähigkeit der Landes- sowie der mittelbaren Bundesverwaltung den Anforderungen an eine ordnungsgemäße, rechtmäßige und effiziente Gebarung entspricht.

Gemäß § 9 Abs. 1 und 3 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes hat sich die Überprüfung des Landesrechnungshofes auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften, ferner auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken. Dem Landesrechnungshof obliegt es u. a. auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten.

Während dieser Kontrolle des Landesrechnungshofes, jedoch davon unabhängig, wurde im Auftrag der Steiermärkischen Landesregierung die Organisation der Abteilung Wohnbauförderung durch eine private Gesellschaft für Unternehmensberatung geprüft. Zwecks Vermeidung von Redundanzen hat der Landesrechnungshof seine Kontrollbefugnis insbesondere hinsichtlich der Übereinstimmung des Vollzuges der Abteilung Wohnbauförderung mit den bestehenden Vorschriften genutzt.

Geprüft wurde insbesondere die Abwicklung der

- * Förderung des Wohnungserwerbes im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien und
- * Förderung der Errichtung von Eigenheimen, Eigenheimen in Gruppen und Maßnahmen, die der Errichtung von Eigenheimen gleichgestellt sind.

Im Voranschlag 2002 des Landes Steiermark sind für alle von der Abteilung Wohnbauförderung zu vollziehenden Geschäfte unter der VA 48
€ 377 525 200,--

davon für die

Förderung der Hausstandsgründung von Jungfamilien € 3 633 600,--
(~ 1 % der zu vollziehenden Geschäfte)

und für die

Förderung der Errichtung von Eigenheimen,
Eigenheimen in Gruppen und Maßnahmen, die der
Errichtung von Eigenheimen gleichgestellt sind € 56 394 100,--
(~ 15 % der zu vollziehenden Geschäfte)

ausgewiesen.

Der Landesrechnungshof weist ausdrücklich darauf hin, dass die Frage, welche finanziellen Konsequenzen die Besorgung der dem Amt zugewiesenen, einzelnen Aufgaben haben und ob es nicht möglich sein könnte, die Aufgaben mit geringerem Aufwand zu besorgen oder die Besorgung von Angelegenheiten überhaupt aufzugeben, im Sinne einer kontinuierlichen Aufgabenreform **immer wieder** zu erörtern ist.

Der Landesrechnungshof wiederholt, dass die von ihm bereits mehrfach vorgeschlagene Kalkulation der finanziellen Auswirkungen der Geschäfte in Verbindung mit auszuweisenden Kosten-, Leistungs- und Wirkungszielen nicht nur die (interne) Ausweisung der Kosten des Vollzuges der Geschäfte ermöglicht, sondern auch eine(n)

- effiziente Fachaufsicht durch ein Kosten-, Leistungs- und Personalcontrolling
- Leistungsvergleich mit anderen Verwaltungen
- Transparenz der Leistungsaufträge der öffentlichen Verwaltung und
- rasche und kostengünstige Kontrolle.

Die derzeitige Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist am 1. Jänner 2002 in Kraft getreten. Gegenüber der bis dahin bestandenen Geschäftseinteilung wurde eine Vielzahl der Geschäfte neu formuliert und / oder anders zugeordnet. Die Zuordnung der Geschäfte zu den Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung erfolgt weitgehend entsprechend dem verfassungsgesetzlichen Gebot des sachlichen Zusammenhanges der Geschäfte.

Die in diese Prüfung einbezogenen, zuvor genannten Geschäfte waren bis zum 31. Dezember 2001 durch die „Rechtsabteilung 14“ und seither durch die „Abteilung Wohnbauförderung (A15)“ – im selbständigen Wirkungsbereich des Landes – zu vollziehen.

Politischer Referent für diese Geschäfte ist Herr Landesrat Hermann Schützenhöfer.

Die Geschäftsordnung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung sieht vor, dass die Abteilungen die ihnen nach der Geschäftseinteilung zukommenden Geschäfte des selbständigen Wirkungsbereiches des Landes unter der Leitung der Landesregierung oder des nach der Geschäftsverteilung der Landesregierung sachlich zuständigen Mitgliedes der Landesregierung besorgen. Den Leitern der Abteilungen und der Referate obliegen für ihre Organisationseinheit die Dienst- und Fachaufsicht, die Festlegung von Zielen und Richtlinien, die Koordination der Aufgabenbesorgung sowie die Arbeitsorganisation und die Wahrnehmung personeller Angelegenheiten. Sie sind für die Wahrnehmung ihrer Leitungsaufgaben sowie für alle von ihnen selbst getroffenen oder veranlassten Akte verantwortlich.

II. FÖRDERUNG DES WOHNUNGSERWERBES IM RAHMEN DER HAUSSTANDSGRÜNDUNG VON JUNGFAMILIEN

Das Geschäft „Förderung des Wohnungserwerbes im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien“ war in den Jahren 1999 bis 2001 im Referat „Jungfamilienförderung“ der Rechtsabteilung 14 Wohnbauförderung zu vollziehen.

Dem rechtskundigen Referatsleiter waren im Jahr 2001 12 Bedienstete (und zwar 3B, 7C und 2D; davon 1B, 2C und 1D je nur 50 %) zugeteilt.

Diese hatte im Jahr 2001 1698 Förderungsansuchen zu bearbeiten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

Wie aus dem geltenden Organisationshandbuch aus dem Jahre 2001 ersichtlich, standen dem Referat „Jungfamilien- und Eigenmittellersatzdarlehen“ im Jahre 2001

1 Referatsleiter (Jurist 15 % der Gesamtarbeitszeit)

2 B- und

2 D-Bedienstete (davon 1 mit 75 % Beschäftigungsausmaß)

also insgesamt 5 Bedienstete zur Verfügung.

Nach Auskunft des Referatsleiters wurden in diesem Jahr 1.698 Förderungsansuchen bewilligt, bearbeitet wurden 2.220.

Der Landesrechnungshof bemerkt hiezu:

Die im Bericht angeführten Daten wurden am 2. Mai 2002 von der Abteilung 15 bekannt gegeben und nunmehr revidiert.

Die Förderung bestand im Jahr 2001 und besteht noch in der Gewährung eines 6 %igen Zinszuschusses für ein Darlehen oder einen Abstattungskredit.

Der Zuschuss kann für folgende Förderungsarten gewährt werden:

FÖRDERUNGSART:	Laufzeit in Jahren	Zuschüsse in €
Kauf eines nicht geförderten und familiengerechten Eigenheimes	10	21 802,--
Ersterwerb einer gemäß § 10 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 geförderten Neubauwohnung oder einer sogenannten „Wohnbauschek“ - Wohnung	10	14 535,--
Sonstige Formen der Hausstandsgründung (Wohnungserwerb, Eigenheimbau und Sanierungsmaßnahmen)	5	7 267,--

Voraussetzungen für eine **positive** Erledigung eines Ansuchens waren das Vorliegen:

- einer Jungfamilie
- eines Wohnungserwerbes im Rahmen der Hausstandsgründung
- von nachweisbaren Kosten des Wohnungserwerbes
- der österreichischen Staatsbürgerschaft

Als Nachweis der Voraussetzungen waren folgende Unterlagen erforderlich und dem Ansuchen anzuschließen:

- Staatsbürgerschaftsnachweis
- Heiratsurkunde und Geburtsurkunde des Kindes (der Kinder)
- Meldezettel
- Baubewilligungsbescheid, Baufreistellung oder Bestätigung der Baubehörde (Gemeinde) bei Eigenheimbau
- Anwartschaftsvertrag bei Kauf einer Eigentumswohnung, Nutzungsvertrag bei Erwerb einer Genossenschafts-

wohnung, Mietvertrag bzw. Bestätigung des Bauträgers bei Erwerb einer Miet(kauf)wohnung

- Nachweis der „Wohnbauschek“-Förderung
- Kaufvertrag für Eigentumswohnung oder Eigenheim
- Kostenvoranschläge bzw. bereits bezahlte Rechnungen

Die Einsicht in die vom Landesrechnungshof nach dem Zufallsprinzip angeforderten Akten der Abteilung Wohnbauförderung ergab, dass die zuvor genannten Nachweise nicht bzw. nur teilweise im Förderungsakt auflagen, obwohl diese vorzulegen waren.

Somit war es dem Landesrechnungshof **nicht** bzw. nur durch langwierige Recherchen möglich, zu prüfen, ob die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren.

Die Abteilung Wohnbauförderung (A15) nimmt hierzu, wie folgt, Stellung:

Der Referatsleiter, ■ prüft bereits bei der Sichtung des Posteinganges im Sinne einer Vorprüfung die Förderansuchen hinsichtlich wesentlicher Voraussetzungen (Alter der Förderungswerber oder entsprechende Kinderanzahl). Sollte diese Voraussetzung nicht vorliegen wird ein solcher Akt mittels „Rücksprache“ mit dem Referenten einer Klärung zugeführt. Die Referenten prüfen bei der Bearbeitung des Förderansuchens folgende Voraussetzungen:

- a) Staatsbürgerschaftsnachweis und Alter des Förderungswerbers*
- b) Heiratsurkunde oder Geburtsurkunde des Kindes*
- c) Meldezettel der Ehegatten oder Antragstellerin mit Kind*
 - Baubewilligungsbescheid beim Eigenheim oder*
 - Mietvertrag bei Mietkaufwohnung oder*
 - Kaufvertrag oder Anwartschaftsvertrag für Wohnung bzw. Haus oder*
 - Rechnungen für die Einrichtung oder Baumaßnahmen*

Ein entsprechender Vermerk, um was es sich handelt, wird im Akt vorgenommen.

- d) Promesse der Bank hinsichtlich Konditionen, Fälligkeit und Kontonummer und Bestätigung des Geldinstitutes*

Mit der Förderungszusicherung werden alle vorgelegten Originalunterlagen sowie fallweise auch Kopien retourniert, um die Akten für die Archivierung während der Laufzeit der Förderung möglichst schmal zu halten. Diese Förderungspraxis bewährt sich seit Jahrzehnten. Das Vieraugenprinzip ist dahingehend gewährleistet, dass die jeweilige Endbearbeitung des Aktes vom anderen Referenten durchgeführt wird.

Zur Kritik des Landesrechnungshofes wird von der Abteilung 15 angemerkt, dass aufgrund der Abzeichnungen (es stehen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl) aller notwendigen Nachweise beim Ansuchen die korrekte Aktenbearbeitung und Höhe der Förderung nachvollziehbar ist und auch stichprobenweise durch Anfrage beim zuständigen Meldeamt nachweislich die wesentlichen Voraussetzungen in Erfahrung gebracht werden können. Unseres Wissensstandes nach werden auch vom Geldinstitut keine Promessen ausgefüllt, wenn die Voraussetzungen nicht vorliegen. Darüber hinaus gab es auch durch die Landesbuchhaltung bei der Aktenprüfung in Bezug auf die Nachvollziehbarkeit keine Beanstandung.

Zusammenfassend wird abschließend festgehalten, dass die Aktenbearbeitung im Bereich der Hausstandsgründung-Jungfamilienförderung sparsam, zweckmäßig und sinnvoll vorgenommen wird. Es ist besser vom Förderungswerber Originalunterlagen zu bekommen als „in eventu“ manipulierte Kopien, welche zusätzlich den Förderungsakt aufblähen. Auch im Sinne der Bürgernähe hat sich gezeigt, dass es vorteilhaft ist, wenn alle Unterlagen im Original vorgelegt werden und so auf diese Art und Weise Kopien gespart werden. Ein „Einscannen“ sämtlicher Nachweise würde, abgesehen von nicht vorhandener Infrastruktur, zu einem mehr an Zeitaufwand bei der Bearbeitung und Personal führen. Würden bei sämtlichen Förderungsakten in der Abteilung 15 über die Förderungsvoraussetzungen (wie z. B. Rechnungen) Kopien angefertigt werden müssen, wäre die Installierung eines „Archivhauses“ infolge nicht verdichteter Akten notwendig.

Bezugnehmend auf diese Stellungnahme der Abteilung Wohnbauförderung (A15) stellt der Landesrechnungshof fest, dass die zweckmäßige Kontrolle durch einen zweiten Bearbeiter/Referenten der A15 aufgrund der vorliegenden Unterlagen **nicht** nachweisbar ist. Diese Kontrolle sollte nach Ansicht des

Landesrechnungshofes **v o r** der Erstellung des Regierungssitzung-Antrages und nicht nach Endbearbeitung des Aktes erfolgen und durch die Unterschrift bzw. die Paraphe des Kontrollierenden auf der „Erledigungsübersicht“ (Bearbeitungsblatt) nachgewiesen werden.

Der Landesrechnungshof verschließt sich nicht der Problematik einer unbegrenzten Aufbewahrung von Nachweisen und des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes und Raumbedarfes. **Die Förderungsvoraussetzungen sollten jedoch zweifelsfrei nachweisbar sein.**

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

Um die Akten für die Archivierung während der Laufzeit der Förderung möglichst schmal zu halten, werden vielfach vorgelegte Unterlagen von den Referenten gleich geprüft, am Antragsformular abgezeichnet und dem Förderungswerber retourniert.

Für eine Optimierung der Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen wurden bereits Maßnahmen gesetzt.

Entgegen den Ausführungen der A15 werden – wie aus dem Formular „Ansuchen“ ersichtlich – ausschließlich Fotokopien und keine Originale als Nachweis gefordert.

Des Weiteren fehlt im Ansuchen teilweise die Angabe über die ausstellende Behörde von Melde- und Geburtsnachweisen, sodass diesbezügliche Nachfragen nicht möglich sind.

Gleiches gilt auch für die Daten betreffend die Baubewilligungen, Verträge und die übrigen Daten laut Punkt 4 a der „Erklärung des Förderungswerbers“ des „Ansuchens“. Sollten die Nachweise zum Förderungsansuchen (weiterhin) zeitlich begrenzt archiviert werden, so müssten jedoch **die für die Förderung wesentlichen Daten nachprüfbar im Förderungsakt aufscheinen.**

Der Landesrechnungshof **empfiehlt** entsprechende Änderungen des Formulars „Ansuchen“ sowie der Erledigungsübersichten (Bearbeitungsblätter).

Der Landesrechnungshof hat zusätzlich 5 **laufende** Förderungsfälle, die bereits in der Regierungssitzung vom 25. Februar 2002 genehmigt worden sind, überprüft, um die Aussage der A15, dass alle vorgelegten Originalunterlagen sowie fallweise auch Kopien mit der Förderungszusicherung dem Förderungswerber retourniert werden, zu verifizieren.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass in den Akten keine Originaldokumente vorgefunden wurden und dass in 2 Fällen nicht alle Unterlagen, die dem Förderungsgeber vorzulegen waren, vorhanden sind.

So fehlten zum Beispiel in einem Akt der Staatsbürgerschaftsnachweis der Lebensgefährtin und der Baubewilligungsbescheid, im anderen der Meldezettel der Förderungswerberin und es wurde ein vom Wohnbauträger **nicht** unterzeichneter Nutzungsvertrag als Nachweis für den Erwerb akzeptiert.

Eine Nachfrage beim Wohnbauträger ergab, dass der Nutzungsvertrag am 28. Februar 2002 entfertigt wurde.

Der Landesrechnungshof ist in diesem Zusammenhang der Ansicht, dass alle Förderungsvoraussetzungen **vor** dem Regierungssitzungsantrag vorliegen müssen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

*Voraussetzung für die Förderung ist u.a. die Österreichische Staatsbürgerschaft oder „Gleichstellung“ des **Förderungswerbers**. Diese Forderung wird vom Gesetz an den Lebensgefährten nicht gestellt.*

Der Landesrechnungshof bemerkt hiezu:

Der Nachweis der Österreichischen Staatsbürgerschaft oder „Gleichstellung“ ist erforderlich, wenn der Lebensgefährte auch Förderungswerber ist.

Der § 35 Abs. 2 des WBFVG 1993 setzt voraus, dass eine Förderung nur dann gewährt werden kann, wenn der Erwerb einer **ersten gemeinsamen** Wohnung,

die eine für die Benützung durch eine Familie mit Kindern ausreichende Größe aufweist, innerhalb des Landes nicht länger als ein Jahr zurückliegt.

Die Praxis zeigt, dass die Prüfung dieser Förderungsvoraussetzung auf große Schwierigkeiten stößt. Der Landesrechnungshof stellt fest, dass eine sinnvolle Überprüfung durch die Förderstelle nur dann möglich ist, wenn die Wohnversorgung zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens genauestens bekannt ist.

Die Angabe keiner oder einer unzureichender Begründung, wie zum Beispiel „Vorher Mietwohnung“, „Althaus desolat“, „Platzmangel“, „Wohnung zu klein“ usw. bzw. fehlende oder nicht rechtskräftige Unterlagen, wie zum Beispiel Nutzungsvertrag, der vom Wohnbauträger nicht unterfertigt ist, müssten für die A15 Wohnbauförderung Anlass sein, die Begründungen des Ansuchens zu prüfen, da bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen das Ansuchen abgelehnt werden muss.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Förderungsvoraussetzungen näher zu regeln und **genaue** Vorgaben festzulegen.

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass laut der am 1. Juli 2001 in Kraft getretenen Geschäftsordnung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung–GeOA den Leitern der Abteilungen **und** Referate für ihre Organisationseinheit die Dienst- und Fachaufsicht obliegt.

Den unmittelbar Vorgesetzten obliegt die Kontrolle der Aufgabenbesorgung unter Bedachtnahme auf die festgelegten Ziele.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

Die Förderungsvoraussetzungen sind im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, der Verordnung und den Richtlinien hinreichend geregelt.

Sie werden jedoch, auch was die Beurteilung der bisherigen Wohnversorgung bzw. eine evt. schon stattgefundene Hausstandsgründung betrifft, in Zukunft konkreter geprüft werden.

Der Landesrechnungshof stellt weiters fest, dass die einzelnen Förderungsfälle von den zuständigen Referenten von der Abwicklung her unterschiedlich bearbeitet wurden.

Die Abteilung Wohnbauförderung (A15) wurde daher ersucht, die bestehenden Dienstanweisungen über die Behandlung von Förderungsfällen im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien dem Landesrechnungshof zu übermitteln.

Es wird festgestellt, dass zwar zahlreiche Dienstanweisungen vom Vorstand der Wohnbauförderungsabteilung, die aufgrund der Änderungen des Wohnbauförderungsgesetzes und der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz notwendig waren, vorliegen, jedoch keine präzisen Anordnungen des Referatsleiters hinsichtlich der Bearbeitung von Förderungsfällen.

Nach Aussage des betroffenen Referatsleiters fanden Dienstbesprechungen **relativ selten** statt.

Diesbezüglich wird ausgeführt, dass es nach Ansicht des Landesrechnungshofes u. a. zu den Aufgaben eines Referatsleiters zählt, die Kontrolle der Förderungsvoraussetzungen, die Tätigkeiten der Mitarbeiter, den Aktenablauf und die Art der Aktenbearbeitung und Archivierung zu regeln. Dies ist aufgrund der dem Landesrechnungshof vorliegenden Unterlagen bis dato **nur teilweise** geschehen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die umgehende **einheitliche** Regelung der Aktenbearbeitung.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

In einem kleinen Referat mit nur vier, nicht zwölf, Mitarbeitern, ist es leicht mit dem Referatsleiter oder Abteilungsvorstand zu einzelnen Zweifelsfällen Rücksprache zu halten, was sehr oft geschehen ist.

Die vom Landesrechnungshof empfohlene einheitliche Regelung der Aktenbearbeitung ist seit jüngster Zeit gegeben, da nur mehr ein Sachbearbeiter und eine Schreibkraft für dieses Referat zuständig sind.

Den Erläuterungen für die „Förderung des Wohnungserwerbes im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien“ ist zu entnehmen, dass der Kauf **nicht** geförderter, familiengerechter **Eigenheime** dreifach höher als der Erwerb **nicht** geförderter **Wohnungen** gefördert wird.

Der Landesrechnungshof **empfiehlt** eine Überprüfung, ob diese Ungleichbehandlung im Rahmen der Jungfamilienförderung sachlich gerechtfertigt erscheint.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

Diese Bestimmung sieht u.a. vor, dass der Erwerb einer nicht geförderten Wohnung mit Zinsenzuschüssen i.d. Höhe von 6 % für ein Darlehen (einen Abstattungskredit) von höchstens € 7.267,-- auf die Dauer der Laufzeit, höchstens jedoch 5 Jahre lang gefördert wird. Wenn der Wohnungserwerb durch den Kauf eines nicht geförderten Eigenheimes erfolgt, werden die Zinsenzuschüsse in der Höhe von 6 % für ein Darlehen (einen Abstattungskredit) von höchstens € 21.802,-- auf die Dauer der Laufzeit, höchstens jedoch 10 Jahre lang gewährt. Die höhere Förderung im Falle des Erwerbes eines nicht geförderten Eigenheimes ergibt sich daraus, dass damit im Durchschnitt erfahrungsgemäß ca. 3 mal höhere Kosten als beim Erwerb einer nicht geförderten Wohnung anfallen.

III. FÖRDERUNG DER ERRICHTUNG VON EIGENHEIMEN, ERWEITERUNG VON EIGENHEIMEN UND EIGENHEIME IN GRUPPEN

Das Geschäft „Förderung der Errichtung von Eigenheimen, Eigenheimen in Gruppen und Maßnahmen, die der Errichtung von Eigenheimen gleichgestellt sind“, war im Referat „Eigenheimförderung“ der Rechtsabteilung 14 zu vollziehen.

Dem rechtskundigen Referatsleiter waren im Jahr 2001 vier Bedienstete (2B, 1C und 1D) zugeteilt. Diese hatten im Jahr 2001 2309 Förderungsansuchen zu bearbeiten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

In diesem Referat waren 2001

1 Referatsleiter (Jurist 20 % der Gesamtarbeitszeit)

3B-Bedienstete

6C-Bedienstete (1 x 100 %, 2 x 75 %, 2 x 50 %, 1 x 4 %)

1 D-Bediensteter

Der Landesrechnungshof bemerkt hiezu:

Die im Bericht angeführten Daten wurden am 2. Mai 2002 von der Abteilung 15 bekannt gegeben und nunmehr revidiert.

1. EIGENHEIME

Eine Förderung kann auf 3 Arten erfolgen:

- * Fixe Annuitätenzuschüsse für Kapitalmarktdarlehen
- * Gewährung eines Landesdarlehens
- * Übernahme der Bürgschaft

Die Voraussetzungen für eine positive Erledigung eines Ansuchens sind:

- Österreichische Staatsbürgerschaft bzw. Gleichstellung und Volljährigkeit
- Eigener Wohnbedarf und Aufgabe der Rechte an bisheriger Wohnung
- Liegenschaftseigentümer, Bauberechtigter oder Wohnungseigentümer
- Begünstigte Person (Jahresnettoeinkommen maximal € 30 000,--; Erhöhung für zweite im Haushalt lebende Person um € 15 000,-- und für jede weitere solche Person um € 4 000,--)
- Sicherstellung im Grundbuch
- Die Wohnung muss zur ganzjährigen Bewohnung geeignet und normal ausgestattet sein.
- Die Nutzfläche muss mindestens 30 m² betragen.
- Die Finanzierung muss gesichert sein.
- Fertigstellungsmeldung (Baubehördliche Bestätigung und Meldebestätigungen für alle im Eigenheim wohnenden Personen)

Als Nachweis für die Erfüllung dieser Bedingungen müssten gemäß Ansuchen folgende Unterlagen dem Förderungsgeber vorgelegt werden:

- Amtlich ausgefertigter Grundbuchauszug neuesten Datums
- Bauplan mit baubehördlichen Genehmigungsvermerk, sowie die Angabe der Nutzflächen aller Räume und vollständige Darstellung eines allfälligen Altbestandes
- Baubewilligungsbescheid
- Baubeschreibung und Aufgliederung der Gesamtbaukosten
- Nachweis über bare Eigenmittel
- Nachweis der Zusicherung der im Finanzierungsplan angegebenen Darlehen und Zuschüsse
- Staatsbürgerschaftsnachweise oder Nachweis der Gleichstellung
- Einkommensnachweise über das letzte Kalenderjahr für alle künftig im Haus lebenden Personen

- Letzter Einkommensteuerbescheid
- Bestätigung über eine allfällige Behinderung
- Meldezettel als Nachweis über den Bestand einer Lebensgemeinschaft
- Beschreibung und Kostenvoranschlag für die Förderung einer Alternativenergieanlage
- Gutachten des Landesenergievereins für die Förderung eines Niedrigenergiehauses
- Stellungnahme der Fachabteilung 16 b für die Förderung eines Eigenheimes in einer Berggemeinde

Innerhalb der vorgeschriebenen Bauvollendungsfrist (im Normalfall 3 Jahre) ist das geförderte Eigenheim fertigzustellen und zu beziehen. Als Nachweis für die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel waren dem Förderungsgeber folgende Bestätigungen vorzulegen:

- Baubehördliche Bestätigung über die Fertigstellung
- Meldebestätigungen für alle im Eigenheim wohnenden Personen
- Bei Alternativenergieanlagen saldierte Rechnungen
- Nachweis über die Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung

Die Einsicht in die vorgelegten Akten ergab, dass die als Nachweis der Förderungsbedingungen erforderlichen Unterlagen zwar größtenteils vorlagen. Einige fehlten jedoch, obwohl sie gemäß dem Formular „Ansuchen“ vorzulegen waren.

Zum Beispiel waren in vielen Fällen folgende Nachweise nicht vorhanden:

- Bauplan mit baubehördlichem Genehmigungsvermerk
- Baubewilligungsbescheid
- Staatsbürgerschaftsnachweis

- Nachweise der Finanzierung

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

Eine Vorlage des Baubewilligungsbescheides ist nicht nötig, wenn am gemeindeamtlich bestätigten Bauplan der Vermerk „Baufreistellung“ angebracht ist.

Künftig wird vom Referenten die Beibringung der erforderlichen Unterlagen nicht nur laut dem Verzeichnis abgehakt, sondern auch die Geschäftszahl des Behördenstückes anstatt der Vorlage einer Kopie als Nachweis angeführt.

Der Landesrechnungshof bemerkt hiezu:

Es ist richtig, dass die Vorlage des Baubewilligungsbescheides, wenn am gemeindeamtlich bestätigten Bauplan der Vermerk „Baufreistellung“ angebracht ist, nicht nötig ist.

Eine gegensätzliche Feststellung wurde vom Landesrechnungshof auch nicht getroffen.

Anhand der Bearbeitung der Akten kann zumindest partiell der Schluss gezogen werden, dass diese Unterlagen zum Zeitpunkt des Ansuchens vorlagen. Diese wurden jedoch nach Aussage der A15 mit der Förderungszusicherung dem Förderungswerber zurückgesendet.

Aufgrund des nur **bedingt** möglichen Nachvollzuges der Förderungsvoraussetzungen wurde bei einigen Förderungsfällen um Vorlage aller diesbezüglicher Nachweise ersucht.

Es kann nach diesbezüglicher Prüfung durch den Landesrechnungshof festgestellt werden, dass die Förderungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt des Regierungssitzungsantrages vorlagen.

Des Weiteren wird bemerkt, dass teils Prüfvermerke der Referenten fehlen und eine unterschiedliche Bearbeitung der Förderungsfälle vorliegt.

Hinsichtlich der Aktenbearbeitung gibt es zahlreiche Dienstanweisungen. Diese waren aber nur aufgrund von Gesetzesänderungen erforderlich.

Im Zuge der zur Zeit laufenden Überprüfung der Wohnbauförderungsabteilung durch eine private Gesellschaft für Unternehmensberatung wurde unter anderem ein Ablaufschema für das Referat „Eigenheim“ mit folgenden Punkten erstellt:

- Zuständigkeit des Referenten
- Anzahl der Bediensteten
- Tätigkeiten
- Detaillierter Arbeitsablauf
- Tätigkeiten der Sachbearbeiter
- Tätigkeiten des Protokolls

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind zusätzlich noch **genaue** Regelungen bezüglich der Prüfung der Förderungsvoraussetzungen und Nachvollziehbarkeit sowie über die Archivierung der Akten erforderlich.

Im Zuge der **Umstellung des Meldewesens** („Zentrales Melderegister“) ist auch die Vorlage von Meldezetteln neu zu regeln.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

Auch hier wird es in dem vom Landesrechnungshof schon erwähnten Zusammenhang mit der Umsetzung von Vorschlägen der Betriebsberatungsfirma ■ zu Ablaufoptimierungen kommen; eine zwischenzeitliche Lösung wurde bereits vorgenommen.

Der Nachweis für die **widmungsgemäße Verwendung eines Annuitätenzuschusses** wird zur Zeit so gehandhabt, dass der Förderungswerber nach Ablauf der Fertigstellungsfrist (3 Jahre) des Eigenheimes ein Anschreiben mit einem Vordruck erhält.

Die zuständige Gemeinde hat auf diesem Vordruck den Bezug und den Hauptwohnsitz aller Bewohner des Eigenheimes zu bestätigen.

Bei **Objekten in Graz** ist jedoch die Vorlage des Benützungsbewilligungsbescheides und der Meldezettel aller Personen erforderlich.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist dies eine **Ungleichbehandlung** der Förderungswerber. Es wird daher empfohlen, auch bei allen übrigen steirischen Gemeinden den Benützungsbewilligungsbescheid zu verlangen, zumal dies für ein Bewohnen (Meldenachweis) eines Eigenheimes gemäß § 38 Steiermärkisches Baugesetz ohnehin erforderlich ist.

Des Weiteren hat der Förderungswerber den Nachweis über die Aufgabe der bisherigen Wohnung nachzuweisen und bei Alternativenenergieanlagen **saldierte** Rechnungen vorzulegen.

Bei **Gewährung eines Kapitalmarktdarlehens** wird der Förderungswerber nach Ablauf der Bauvollendungsfrist – falls keine Benützungsbewilligung vorliegt – aufgefordert, einen Zahlungsantrag zwecks Auszahlung der Darlehens-**Restrate** vorzulegen. Die Gemeinde hat auf diesem den Bautenstand, den Bezug und alle Benützer der Wohnung zu bestätigen. Bei **Bauvorhaben in Graz** sind dem unterschriebenen Zahlungsantrag die Meldezettel aller Personen beizulegen, die das Eigenheim bezogen haben.

Bei Alternativenenergieanlagen sind Rechnungen anzuschließen. Des Weiteren ist der Nachweis über die Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung vorzulegen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

Hier dürfte ein Missverständnis des Landesrechnungshofes zu dieser Aussage geführt haben, denn für Kapitalmarktdarlehen kann kein Auszahlungsantrag für die Darlehensrestate vorgelegt werden, da in diesen Fällen das Kapitalmarktdarlehen der Bank nur bezuschusst wird.

Nach Ausbezahlung des Landesdarlehens zu 100 % wird der Förderungswerber nochmals aufgefordert, den Nachweis über die Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung – wenn nicht vorgelegt – zu erbringen.

Die Beseitigung der Ungleichbehandlung der Förderungswerber hinsichtlich der Vorlage von Meldenachweisen wird durch die Einführung des zentralen Melderegisters beseitigt werden.

2. ERWEITERUNG VON EIGENHEIMEN

Die Förderungsvoraussetzungen sind kongruent wie bei den Eigenheimen, jedoch beträgt die zusätzliche Nutzfläche **nur** mindestens 15 m².

Es werden 2 Förderungsarten unterschieden:

- * Erweiterung **nicht** geförderter Eigenheime und Wohnungen
- * Erweiterung **bereits** geförderter Eigenheime und Wohnungen

Als Nachweis für die Förderungsvoraussetzung gelten die Bedingungen der Eigenheimförderung. Die Abwicklung der Förderung erfolgt wie bei den Eigenheimen.

Der Überprüfung ergab, dass die zum Nachweis für die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen notwendigen Unterlagen **nicht vollständig** vorhanden waren.

Je nach Förderungsfall fehlten folgende Unterlagen:

- Bauplan mit baubehördlichen Genehmigungsvermerk, sowie die Angabe der Nutzflächen aller Räume und vollständige Darstellung eines allfälligen Altbestandes
- Baubewilligungsbescheid
- Nachweis über bare Eigenmittel
- Nachweis der Zusicherung der im Finanzierungsplan angegebenen Darlehen und Zuschüsse
- Staatsbürgerschaft oder Nachweis der Gleichstellung
- Gutachten des Landesenergievereins für die Förderung einer Alternativenergieanlage

Stellungnahme des Herrn Landesrates Hermann Schützenhöfer:

In der Behandlung dieser Förderungsansuchen wird unterschieden, ob es sich bei der Erweiterung um ein abgeschlossenes Objekt handelt oder nicht bzw. wie groß die Nutzfläche des Bestandes ist. Die Abwicklung der Förderung erfolgt nicht wie bei einer Neuerrichtung, sondern in diesen Fällen geht jeder Akt zwecks Begutachtung zum Technischen Referat und wird von diesem für den Sachbearbeiter ein Gutachten erstellt. Fehlende Unterlagen werden vom Technischen Referat angefordert.

Auch die Bemerkung, dass Gutachten des Landesenergievereines für die Förderung einer Alternativenergieanlage fehlten, kann nicht richtig sein, da diese Gutachten vom Technischen Referat der Abteilung 15 erstellt werden. Vom Landesenergieverein werden Gutachten über „Niedrigenergiehäuser“ übermittelt.

Der Landesrechnungshof bemerkt hierzu:

Es ist zutreffend, dass Gutachten des Landesenergievereines für die Förderung eines Niedrigenergiehauses fehlen.

Des Weiteren waren bzw. sind als Nachweis für die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel folgende Unterlagen vorzulegen:

- Baubehördliche Bestätigung über die Fertigstellung
- Meldebestätigungen für alle im Eigenheim wohnenden Personen
- Bei Alternativenergieanlagen saldierte Rechnungen

Die Feststellungen und Empfehlungen des Landesrechnungshofes bei der Eigenheimförderung treffen auch für die Erweiterung von Eigenheimen zu.

3. EIGENHEIME IN GRUPPEN

Die Förderung besteht einerseits in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen für Kapitalmarktdarlehen in der Höhe der Eigenheimförderung, jedoch vermehrt um € 14 535,-- je Haus. Zusätzlich erhalten Förderungswerber mit drei oder mehr Kindern, Schwerbehinderte und Familien mit einem behinderten Kind oder sonstigen schwerbehinderten Angehörigen, der im Haushalt lebt, ein Darlehen des Landes in Höhe der Eigenheimförderung vermehrt um € 14 535,-- je Haus.

Die Voraussetzungen für diese Förderung sind:

- * Mindestens 10, in begründeten Ausnahmefällen auch weniger Häuser
- * Vorentwurf des Projektes mit positiver Begutachtung durch die FA 16 B (Örtliche Raumplanung)
- * Vorliegen eines Bebauungsplanes, einer Bebauungsrichtlinie oder eines Bescheides gemäß § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes
- * Gemeinsame Aufschließung
- * Maximale Grundstücksgröße 800 m² je Haus
- * Möglichst gemeinsame Einreichung

Die Abwicklung der Förderung erfolgt wie bei den Eigenheimen.

Die Durchsicht der Förderungsfälle ergab, dass **nicht** in allen Akten sämtliche Unterlagen, die als Nachweis für die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind, vorlagen. Einige Akten waren ordnungsgemäß geführt, während bei anderen fast alle Unterlagen fehlten.

Die Feststellungen und Empfehlungen des Landesrechnungshofes, die bei der Eigenheimförderung getroffen wurden, treffen auch für die Förderung von Eigenheimen in Gruppen zu.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 6. Mai 2002 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

vom Büro Landesrat Hermann Schützenhöfer:

- AR Ing. Gerhard STRAMETZ

von der Abteilung 15 Wohnbauförderung:

- HR Dr. Siegfried KRISTAN
- ORR Dr. Dietlinde FORSTER
- ORR Dr. Heinrich PAMMER

vom Landesrechnungshof:

- Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Johannes ANDRIEU
- Landesrechnungshofdirektor-Stellvertreter WHR Dr. Hans LEIKAUF
- HR Dipl.-Ing. Horst SPARER
- ORR Mag. Dr. Erwin ZÜGNER

Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Dipl.-Ing. Herbert Paierl:

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen.

➤ **FESTSTELLUNGEN:**

- Die Nachweise der Förderungsvoraussetzungen liegen nicht bzw. nur teilweise vor und die Kontrolle durch einen zweiten Bearbeiter ist nicht nachvollziehbar. Diese Kontrolle sollte vor Erstellung des Regierungssitzungs-Antrages erfolgen.
- Die Förderungsfälle werden durch die zuständigen Referenten unterschiedlich bearbeitet.
- Ein Fehlen von präzisen Anordnungen seitens der Referatsleiter hinsichtlich der Bearbeitung von Förderungsfällen ist festzustellen.
- Es besteht eine Ungleichbehandlung der Förderungswerber beim Nachweis der widmungsgemäßen Verwendung von Annuitätenzuschüssen und Landesdarlehen.
- Teilweise fehlen die Zahl bzw. Angabe des Ausstellers der Melde- und Geburtsdaten sowie Staatsbürgerschaftsnachweise.
- Die Begründung der Wohnversorgung zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens ist teilweise unzureichend.

➤ **EMPFEHLUNGEN:**

Zum Zeitpunkt der Prüfung war eine private Gesellschaft für Unternehmensberatung beauftragt, die Abteilung Wohnbauförderung zu optimieren.

Im Zuge dieser Umstrukturierung sollen folgende Punkte Beachtung finden:

- Gewährleistung der Dienst- und Fachaufsicht unter Bedachtnahme auf die festgelegten Ziele, insbesondere Nachweis der Förderungsvoraussetzungen in nachprüfbarer Form im Akt, nachweisbare interne Kontrolle vor Erstellung des Regierungssitzungsantrages und einheitliche und genaue Regelung der Aktenbearbeitung.
- Vermeidung einer Ungleichbehandlung der Förderungswerber beim Nachweis der widmungsgemäßen Verwendung von Annuitätenzuschüssen und Landesdarlehen.

Graz, am 28. August 2002
Der Landesrechnungshofdirektor:

Dr. Andrieu