

System der NÖ Wohnungsförderung

Zusammenfassung

Im Jahr 2016 gab das Land NÖ 437,8 Millionen Euro für die Wohnungsförderung aus. Das waren rund 23 Prozent der gesamten Förderungsausgaben des Landes NÖ. Damit unterstützte das Land NÖ die Errichtung von 5.484 sowie die Sanierung von 4.650 Wohneinheiten und zahlte zudem 52,0 Millionen Euro Wohnbeihilfe und Wohnzuschüsse aus.

Im Zeitraum 2012 bis 2016 betragen die durchschnittlichen Ausgaben für die Wohnungsförderung 483,2 Millionen Euro. Das bedeutete jährlich Investitionen von etwa 1,7 Milliarden Euro, vor allem in der regionalen Bauwirtschaft. Damit konnten rund 29.000 Wohneinheiten errichtet, ebenso viele saniert und zudem rund 27.000 Wohnbeihilfen und Wohnzuschüsse zuerkannt werden.

Förderungsziele

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2015 zielte darauf ab, nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf sowie auf regionale, wirtschaftliche, arbeitsmarktpolitische und soziale Gegebenheiten und Zukunftsprognosen die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von Wohnraum in Niederösterreich sowie von Gesundheitseinrichtungen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Garagen und Parkdecks zu fördern.

Die Wohnungsförderungsrichtlinien der NÖ Landesregierung richteten die Förderung auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Lagequalität und Sicherheit sowie auf leistbares bzw. kostengünstiges Wohnen aus, insbesondere auch für Jung- und Einelternfamilien. Subjektförderungen ergänzten dabei die Objektförderungen, die auf eine nachhaltige Bauweise nach energetischen Richtwerten (Energieausweis) abstellten. Damit trug die Wohnungsförderung zum Klima- und Umweltschutz bei.

Inanspruchnahme

Im Jahr 2016 wurden um 779 Wohneinheiten weniger gefördert als im Jahr 2012 und um 86 weniger als im Jahr 2015. Das entlastete einerseits den Landeshaushalt, schwächte jedoch andererseits die mit der Wohnungsförderung angestrebten umwelt- und wachstumsbezogenen Wirkungen ab.

Als Gründe für die geringere Inanspruchnahme galten das niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt sowie die im Vergleich zur Bauordnung höheren thermischen und energetischen Mindestanforderungen der Wohnungsförderungsrichtlinien. Die Einsparungen an Energiekosten konnten

die höheren Errichtungs- bzw. Sanierungskosten nicht vollständig ausgleichen.

Planung, Steuerung und Evaluierung der verschiedenen Bereiche der Wohnungsförderung sollten in einem Gesamtkonzept mit messbaren Leistungs- und Wirkungszielen zusammengefasst werden. Die einkommensunabhängigen Förderungsleistungen (Sicheres Wohnen, Photovoltaik) räumten Mitnahmeeffekte ein.

Finanzierung

Die Wohnungsförderung umfasste geförderte Darlehen sowie – nicht rückzahlbare – Zuschüsse und Beihilfen. Die dafür erforderlichen Ausgaben wurden vor allem aus allgemeinen Deckungsmitteln sowie aus Rückflüssen von gewährten Förderungsdarlehen (Tilgungen, Zinsen), aus Entnahmen von Rücklagen sowie aus Transfers der auslaufenden Wohnbaufonds des Bundes und bis zum Jahr 2013 des Landes NÖ bedeckt. Die allgemeinen Deckungsmittel enthielten auch die Ertragsanteile des Landes NÖ am Wohnbauförderungsbeitrag.

Im Jahr 2014 wurde das System der Wohnungsförderung im großvolumigen Wohnbau auf Kapitalmarktdarlehen mit einer Haftung und mit Annuitätzuschüssen des Landes umgestellt. Die Umstellung trug den niedrigen Kapitalmarktzinsen Rechnung und entlastete den Landeshaushalt, wird aber die Rückflüsse weiter reduzieren.

Organisation

Die Abteilung Wohnungsförderung F2 verfügte im Jahr 2016 über 111 Bedienstete, welche teilweise an Bezirkshauptmannschaften arbeiteten und die Wohnungsförderung abwickelten. Zudem bestanden Kooperationen mit der Donau Universität Krems, dem Institut für Industrielle Ökologie und anderen Einrichtungen, die auch Wohnbauforschung für das Land NÖ betrieben. Die Möglichkeit der elektronischen Antragstellung sollte weiter ausgebaut werden.

Außerdem sollte die Abteilung – möglichst im Rahmen eines Gesamtkonzepts – Konzepte für ihre Organisation- und Personalentwicklung sowie für ihre Öffentlichkeitsarbeit erstellen.

Wohnbauförderungs fonds

Der NÖ Wohnbauförderungs fonds führte seit dem Jahr 2010 keine Förderungen mehr durch, sondern besorgte nur noch die Refinanzierung der übernommenen Förderungsdarlehen aus den Rückflüssen. Daher stand die Abwicklung des NÖ Wohnbauförderungs fonds im Raum.

Die NÖ Landesregierung hob in ihrer Stellungnahme vom 30. Jänner 2018 die im Bundesländervergleich überdurchschnittlich hohen NÖ Förderungsleistungen (2012 bis 2016) hervor und sagte im Wesentlichen die Umsetzung der Empfehlungen des Landesrechnungshofs zu.