

Baurechtsaktion des Landes NÖ

Zusammenfassung

Die Baurechtsaktion unterstützte vor allem Jungfamilien bei der Errichtung eines Eigenheims durch die Bereitstellung von Baugründen, insbesondere in Abwanderungsgemeinden.

Das Land NÖ kaufte dabei die Baugründe und räumte den Baurechtswerbern daran ein Baurecht und ein Kaufrecht (Ankaufsoption) ein. Dafür gab das Land im Jahr 2018 rund 1,53 Millionen Euro aus.

Die Baurechtsinhaber zahlten dafür einen wertgesicherten Bauzins und konnten das Grundstück zu den niedrig verzinsten Anschaffungskosten erwerben. Die Baurechtsaktion sollte der Landflucht entgegenwirken. Ihre Voraussetzungen und Ziele deckten sich teilweise mit denen der Wohnungsförderung.

Weniger Ausgaben, mehr Einnahmen und überhöhte Rücklagen

Mit 10. Dezember 2019 bestanden 2.220 aufrechte Baurechtsverträge.

In den Jahren 2006 bis 2014 kaufte das Land NÖ jährlich durchschnittlich 83 Baugründe, schloss 98 Baurechtsverträge ab und verkaufte 24 Baurechtsgründe an die Baurechtsinhaber.

Im Zeitraum 2015 bis 2018 fiel die durchschnittliche Anzahl der Grundkäufe auf 29 pro Jahr und die durchschnittliche Anzahl der abgeschlossenen Baurechtsverträge sank auf 30 pro Jahr. Die Anzahl der Grundverkäufe an Baurechtsinhaber (Ankaufsoption) erhöhte sich auf durchschnittlich 44 pro Jahr.

Anfang 2020 betrug die Rücklage 14 Millionen Euro und damit das Vierzehnfache der Ausgaben des Jahres 2019, was unwirtschaftlich war.

Baurechtsaktion aus den Rückflüssen finanzieren

Den jährlichen Gesamtausgaben von durchschnittlich 1,36 Millionen Euro vor allem für Grundkäufe standen im Zeitraum 2015 bis 2018 Gesamteinnahmen von durchschnittlich 2,83 Millionen Euro aus Bauzinsen und aus Verkaufserlösen (Ankaufsoption) gegenüber. Die zweckgebundenen Einnahmen aus der Baurechtsaktion überstiegen seit dem Jahr 2010 die Ausgaben. Ende 2018 bestand eine Rücklage von 12,2 Millionen Euro.

Dennoch wurde die Baurechtsaktion nicht aus den Rückflüssen finanziert und die Rücklage nicht auf ein wirtschaftliches Maß (zweifacher Jahresbedarf) abgebaut. Mit der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 – VRV 2015 war die Rücklage für die Baurechtsaktion ab dem Rechnungsjahr 2020 in der Allgemeinen Haushaltsrücklage vorzuhalten.

Der Personalaufwand erhöhte sich aufgrund der zunehmenden Grundstücksverkäufe und des erhöhten Administrationsaufwands von 2015 bis 2018 um zwölf Prozent auf rund 155.000 Euro. Der Arbeitsumfang entsprach rund zwei Vollzeitkräften.

Wirksamkeit gegen Abwanderung

Die Baurechtsaktion umfasste vor allem Abwanderungsgemeinden und finanzschwache Gemeinden und ab 12. September 2017 alle NÖ Gemeinden. Ende 2018 entfielen 63 Prozent der 2.638 Baurechtsverträge auf die Bezirke Amstetten (522 Verträge), Melk (263 Verträge), Tulln (216 Verträge) und St. Pölten (667 Verträge). In den Bezirken Mödling, Waidhofen an der Thaya, Zwettl und dem Magistrat Waidhofen an der Ybbs bestanden keine Baurechtsverträge.

Die angehenden Baurechtsinhaber verpflichteten sich, innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten und dort ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Baurechtsaktion hinterfragen

Die Baurechtsaktion und die Wohnungsförderung verfolgten mehrere gemeinsame bzw. sich ergänzende Ziele. Dazu zählten vor allem die Unterstützung von Jungfamilien bei der Schaffung von Eigenheimen und die Förderung einer nachhaltigen, möglichst flächensparenden Raumplanung mit flächen- und wertmäßig bestimmten Grundstücken im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel. Zudem deckten sich die Voraussetzungen (Alter, Einkommen, Lagezuschläge) teilweise. Daher lag die Zusammenführung der Baurechtsaktion mit der Wohnungsförderung in einer Abteilung nahe.

Sonstige Feststellungen

Weitere Feststellungen betrafen die Anwendung und die Anpassung der Förderungsrichtlinien, den Verkauf der restlichen Bauparzellen aus dem Grunderwerb in den Jahren 1992 bis 2000 sowie die Aktualisierung und die Abstimmung von Inhalten in Datenbanken, auf Webseiten und in Förderungsrichtlinien.

Die Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 14. April 2020 im Wesentlichen zu, die Empfehlungen umzusetzen und teilte bereits getroffene beziehungsweise geplante Maßnahmen mit. Der Landesrechnungshof nahm diese Mitteilung zur Kenntnis. Er bekräftigte jedoch, die Rücklage von 14 Millionen Euro – oder des Vierzehnfachen der jährlichen Ausgaben für die Baurechtsaktion von nur rund einer Million Euro im Jahr 2019 – auf ein wirtschaftliches und zweckmäßiges Ausmaß (zwei bis vier Millionen Euro) zurückzuführen, um den Landeshaushalt insbesondere bei der Finanzierung der coronabedingten Mehrausgaben zu entlasten.