

# **Salzburger Landesrechnungshof**

## **Bericht**

### **Konversion für geförderte Mietwohnungen**

#### **Sonderprüfung**

#### **Auftrag des Landtagsklubs Team Stronach**

**Oktober 2015**

003-3/162/12-2015



## Kurzfassung

Der Landtagsklub Team Stronach beauftragte den Landesrechnungshof (LRH) mit einer Sonderprüfung gemäß § 8 Abs. 2 Salzburger Landesrechnungshofgesetz. Zu prüfen war „Der Forderungsverzicht im Zuge der Konversion, welche dem Salzburger Landeswohnbaufonds (LWBF) langfristig Einnahmen in der Höhe von 343 Mio. Euro entzogen hat, sowie die Mittelverwendung bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und Gesellschaften und die Auswirkungen auf die Mieten der geförderten Mietwohnungen aller Gemeinnützigen Bau-träger“. Weiters sollte geprüft werden, ob zur Finanzierung der Konversion riskante Finanzspekulationen mit dem Fonds eingegangen worden sind.

Im Rahmen der begünstigten Konversion gewährte das Land den GBV Nachlässe bei der vorzeitigen Rückzahlung von aushaftenden Förderdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen. Die GBV finanzierten die Rückzahlung durch Bankdarlehen, Eigenmittel oder neue Darlehen des LWBF. Durch die Konversion sollte eine nachhaltige Senkung der durch die Finanzierung der geförderten Bauvorhaben bedingten Mietkosten erreicht werden.

Der LRH kam bei seiner Prüfung zu folgenden Feststellungen und Kritikpunkten:

Vor Beschlussfassung der Konversionsverordnung wurden keine Berechnungen durchgeführt, welche finanziellen Auswirkungen aus der Konversion für das Land Salzburg entstehen werden. Es wurde zwar ein Ziel der Konversion definiert, die Auswirkung der Zielerreichung auf den Landeshaushalt wurde jedoch nicht analysiert.

Ob sich beim Vergleich zwischen Barwert der Forderung des Landes und Rückfluss über alle Konversionsfälle hinweg für das Land Salzburg in Summe ein Vorteil oder Nachteil ergibt, konnte nicht festgestellt werden. Die Abteilung 10 hat vorweg keine Barwertberechnung durchgeführt. Die in einzelnen Fällen berechneten Barwerte ergaben keinen einheitlichen Trend. Alte Förderfälle mit bereits hohem Bestand an ausbezahlten AZ brachten dem Land tendenziell einen Nachteil, neuere Förderfälle mit geringem Bestand an ausbezahlten AZ einen Vorteil. Die im Zuge der Konversion neu vergebenen Fondsdarlehen mit einem Zinssatz von zwei Prozent waren zum Zeitpunkt der Auszahlung von Nachteil für den LWBF bzw. das Land.

Auf Grund der (nicht forensischen) Erhebungen kann der Verdacht nicht erhärtet werden, dass für die Finanzierung der Konversion im Jahr 2009 unverantwortlich riskante Finanzspekulationen mit dem Fonds eingegangen worden sind. Auch die Durchführung der Konversion ergibt

keinen Hinweis auf die Verwendung von abgeleiteten (derivativen) Finanzinstrumenten. Die Haftung des Landes zugunsten der GBV für die im Zuge der Konversion aufgenommenen Darlehen von Fremdfinanziers wird hierbei nicht als abgeleitetes Finanzinstrument betrachtet. Die Überprüfung der Aussage in der Ergänzung zum Prüfungsauftrag über die „Einzeltätertheorie“ ist Gegenstand der Untersuchung der zuständigen Behörden und Gerichte.

In der Konversionsverordnung ist der Zeitraum für die anfängliche Mietsenkung von zumindest 10 % nicht eindeutig definiert. Während der größte Teil der betroffenen Mieter die 10 %ige Mietsenkung für neun Monate erhielt, bekamen sie einige wenige für 12 Monate, eine Reihe anderer wiederum nur für sechs Monate.

Die Abteilung 10 bediente sich bei der Abwicklung der Konversion einer relativ fehleranfälligen Anwendung, nämlich der Excel-Tabellenkalkulation. Die erstellten Excel-Tabellen enthielten teilweise Fehler (z.B. Formelverknüpfungen). Auch die Gesamtdarstellung der Konversion war fehlerhaft; sie wurde im Zuge der Prüfung korrigiert. Die Vorbereitung und einwandfreie Durchführung eines komplexen und umfangreichen Projekts in der finanziellen Dimension von fast einer Milliarde Euro hätte eine entsprechende Vorlaufzeit sowie adäquate Ressourcen erfordert. Komplexität und Umfang der Berechnungen hätten eine spezielle IT-Lösung gerechtfertigt. In der gezogenen Stichprobe war die betragsmäßige Auswirkung von solchen Fehlern gering. Der LRH regt an, das Interne Kontrollsystem bezüglich Excel-Tabellenkalkulationen aufzubauen bzw. Grundsätze für die Qualitätssicherung bei der Verwendung von Excel-Tabellenkalkulationen festzulegen.

Das bei der Konversion amtsintern angewendete Vier-Augen-Prinzip war nicht durchgehend dokumentiert. Weiters sieht es der LRH als unvereinbar, dass der für die Abwicklung der Konversion zuständige Referatsleiter auch die Aufsicht über die GBV wahrzunehmen hatte.

Die Übernahme des Zinsänderungsrisikos in den Konversionszusicherungen kann zu einer nachhaltigen finanziellen Mehrbelastung für das Land führen und steht daher im Widerspruch zur Konversionsverordnung. Auch wurden die in diesem Zusammenhang ausgezahlten Zuschüsse in den Rechnungsabschlüssen des Landes nicht gesondert erfasst.

Von der Konversion waren 908 Bauvorhaben betroffen, davon wählte der LRH für seine stichprobenweise Prüfung 92 Objekte aus. Bei den ausgewählten Objekten konnte der LRH die Mietreduktionen anhand der von den GBV und der Abteilung 10 des Amtes der Landesregie-

zung zur Verfügung gestellten Daten mit wenigen Ausnahmen nachvollziehen. Die Mieten wurden – soweit nachvollziehbar - den Vorgaben des Landes entsprechend vermindert.

Der LRH bemängelt jedoch, dass die Mietvorschreibungen in einzelnen Fällen nicht mit den Vorgaben der Konversionszusicherung abstimmbare waren. Grund dafür war, dass die GBV teilweise andere Verrechnungsschlüssel verwendeten. Bei einzelnen Wohnungen war der genaue Nachweis aufgrund komplizierter Sachverhalte, wie etwa Saldierung der Gutschriften mit anderen Abrechnungskomponenten, nachträgliche Nutzflächenänderungen oder Korrekturen der Aufteilungsschlüssel, nur eingeschränkt möglich.

Für den Großteil der Mieter war es nicht möglich, die von der Landesregierung zugesagten Mietreduktionen selbst nachzuvollziehen. Dies hing auch mit der unterschiedlichen Qualität der Informationen durch die GBV an die Mieter zusammen.

Weiters ergab die Prüfung einzelner Bauvorhaben Folgendes:

- In zwei geprüften Fällen erfolgte die Ausstellung einer bedingten Konversionszusicherung bevor die Endabrechnung vorgelegen war. Der LRH hält dies für rechtlich nicht zulässig.
- In einigen Fällen lag das Mietentgelt je m<sup>2</sup> Nutzfläche nach der Konversion geringfügig über dem m<sup>2</sup>-Satz vor der Konversion. Diese Fehler wurden im Zuge der Prüfung des LRH durch die Abteilung 10 korrigiert.
- Bei einem Objekt stellte der LRH Differenzen fest, die bei näherer Klärung bis zurück ins Jahr 2000 reichten. Die GBV hatte insgesamt 67.523 Euro an eingehobenen Mieten nicht wie vorgesehen zur Tilgung eines Bankdarlehens verwendet. Zur Berichtigung wird die GBV eine Sondertilgung einschließlich angefallener Zinsen in Höhe von 101.774 Euro durchführen.
- In einem weiteren Fall konnte der LRH aufzeigen, dass für das Jahr 2014 um rund 4.000 Euro zu viel Miete eingehoben wurde. Die Betroffenen werden mit der Jahresabrechnung eine entsprechende Gutschrift erhalten.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>10</b>
1.1. Prüfungsauftrag und Umfang der Prüfung.....	10
1.2. Aufbau des Berichtes.....	11
<b>2. Rechtliche und finanzielle Grundlagen der Konversion.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Übersicht Konversion .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Förderungsmodelle .....</b>	<b>26</b>
4.1. WFG 1984 .....	26
4.1.1. Objektförderungsverordnung LGBl. Nr. 24/1985 .....	26
4.1.2. Objektförderungsverordnung LGBl. Nr. 53/1987 .....	27
4.1.3. Fallbeispiel 1 WFG 84.....	28
4.2. S.WFG 1990.....	32
4.2.1. Rechtsgrundlage.....	32
4.2.2. Fallbeispiel 2 Konversion S.WFG 1990.....	33
4.2.3. Novellierung der Rechtsgrundlagen .....	36
4.2.4. Fallbeispiel 3 S.WFG 1990 .....	37
4.2.5. Fallbeispiel 4 S.WFG 1990 .....	40
<b>5. Prüfungsfeststellungen.....</b>	<b>43</b>
5.1. Allgemeine Feststellungen .....	43
5.2. Feststellungen zu Konversionsfällen.....	50
5.2.1. Bausparerheim .....	53
5.2.2. Bergland .....	55
5.2.3. GSWB.....	57
5.2.4. Heimat Österreich.....	60
5.2.5. Die Salzburg .....	62
5.2.6. Salzburger Siedlungswerk .....	64
<b>6. Anhang: .....</b>	<b>67</b>

## Abkürzungsverzeichnis

AZ	Annuitätenzuschuss
BD	Bankdarlehen
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
FD	Förderdarlehen
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung(en)
IWOBIS	Wohnbauförderungsdatenbank des Landes
LGBl.	Landesgesetzblatt
lt.	laut
LRH	Salzburger Landesrechnungshof
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
p.a.	per anno
S.WFG 1990	Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990
LWBF	Salzburger Landeswohnbaufonds
udgl.	und dergleichen
USt	Umsatzsteuer
WFG 1984	Wohnbauförderungsgesetz 1984
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
z.B.	zum Beispiel
ZZ	Zinsenzuschuss

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beispiel Anteil der geförderten Baufinanzierung an den Mietkosten vor und nach Konversion S.WFG 1990.....	14
Tabelle 2: Übersicht Konversion: Bauvorhaben und Wohnungen.....	19
Tabelle 3: Übersicht Konversion: Finanzierung.....	20
Tabelle 4: Barwertberechnung Stichprobe Förderungen 84/0498 und 84/0924.....	22
Tabelle 5: Barwertberechnung Stichprobe Förderungen 92/0337 und 92/0691.....	22
Tabelle 6: Barwertberechnung Stichprobe Förderungen 192/0068 und 292/0106.....	23
Tabelle 7: Beispiel 1 Konversion WFG 1984.....	28
Tabelle 8: Beispiel 1 Mietvorschreibungen WFG 84.....	30
Tabelle 9: Beispiel 2 Konversionsfinanzierung S.WFG 1990.....	33
Tabelle 10: Beispiel 2 Mietvorschreibungen S.WFG 1990.....	34
Tabelle 11: Beispiel 3 Konversionsfinanzierung S.WFG 1990.....	37
Tabelle 12: Beispiel 3 Mietvorschreibungen S.WFG 1990.....	38
Tabelle 13: Beispiel 4 Konversion S.WFG 1990.....	40
Tabelle 14: Beispiel 4 Mietvorschreibungen S.WFG 1990.....	41
Tabelle 15: Übersicht Stichprobe.....	50
Tabelle 16: Stichprobe Bausparerheim.....	53
Tabelle 17: Stichprobe Bergland.....	55
Tabelle 18: Stichprobe GSWB.....	57
Tabelle 19: Stichprobe Heimat Österreich.....	60
Tabelle 20: Stichprobe „Die Salzburg“.....	62
Tabelle 21: Stichprobe SSW.....	65



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietvorschreibung WFG 84 Anteile (Beispiel 1).....	29
Abbildung 2: Beispiel 1 Finanzierungsanteile WFG 1984 vor und nach Konversion .....	31
Abbildung 3: Beispiel 2 Finanzierungsanteile S.WFG 1990 vor und nach Konversion .....	35
Abbildung 4: Beispiel 3 Finanzierungsanteile S.WFG 1990 vor und nach Konversion .....	39
Abbildung 5: Beispiel 4 Finanzierungsanteile S.WFG 1990 vor und nach Konversion .....	42

## 1. Allgemeines

### 1.1. Prüfungsauftrag und Umfang der Prüfung

- (1) Der Landtagsklub Team Stronach beauftragte am 18. Juni 2014 den Landesrechnungshof (LRH) mit einer Sonderprüfung gemäß § 8 Abs. 2 Salzburger Landesrechnungshofgesetz<sup>1</sup>. Zu prüfen sei „Der Forderungsverzicht im Zuge der Konversion, welche dem Salzburger Landeswohnbaufonds (LWBF) langfristig Einnahmen in der Höhe von 343 Mio. Euro entzogen hat, sowie die Mittelverwendung bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und Gesellschaften und die Auswirkungen auf die Mieten der geförderten Mietwohnungen aller Gemeinnützigen Bauträger“. Mit Schreiben vom 20. Juni 2014 ersuchte der Landtagsklub noch um ergänzende Prüfungen, ob zur Finanzierung der Konversion riskante Finanzspekulationen mit dem Fonds eingegangen worden sind. Der Landtagsklub verweist in diesem Zusammenhang auf einen Brief der damaligen Leiterin der Abteilung 10 zum Thema „Konversion II“.<sup>2</sup>

Die Prüfungszuständigkeit des LRH ergibt sich laut Salzburger Landesrechnungshofgesetz für die GSWB aus der 50 % Beteiligung des Landes. Die anderen GBV haben sich gemäß den jeweiligen Förderungszusicherungen verpflichtet, Prüfungen durch den LRH zuzulassen. Indirekt ergibt sich eine Prüfungsbefugnis auch über die Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung (seit 1. Jänner 2015 „Wohnen und Raumplanung“) als Aufsichtsbehörde über die GBV mit Sitz im Land Salzburg.

Bei der Prüfung, inwieweit die Konversion die gesetzlichen Vorgaben erfüllt hat, hat der LRH die in den Förderakten vorgefundenen Berechnungen der zuständigen Abteilung 10 herangezogen und deren Auswirkung auf die gemäß den Unterlagen der GBV verrechneten Mieten geprüft. Dazu hat der LRH stichprobenartig Belege und Unterlagen eingesehen sowie externe Auskünfte (Hypobank, GBV) eingeholt.

---

<sup>1</sup> Der Sonderprüfungsauftrag einschließlich Ergänzung ist im Anhang zu diesem Bericht enthalten.

<sup>2</sup> Eine Kopie des Briefes war als Beilage der Ergänzung des Sonderprüfungsauftrages beigegeben.

## 1.2. Aufbau des Berichtes

- (1) Vom Landesrechnungshof festgestellte **Sachverhalte** sind mit „(1)“ und deren **Bewertungen samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen** mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese werden zusätzlich durch Schattierung hervorgehoben.

Die zusammenfassende **Gegenäußerung** der Landesverwaltung - für diese abgegeben vom Amt der Salzburger Landesregierung - wird kursiv dargestellt und ist mit „(3)“ kodiert<sup>3</sup>. Eine abschließende **Äußerung des Landesrechnungshofes** ist mit „(4)“ gekennzeichnet und durch Schattierung hervorgehoben. Die vollständige Gegenäußerung ist dem Bericht als Anlage angeschlossen.

Um den Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet.

Im Bericht verwendete geschlechtsspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

---

<sup>3</sup> In Einzelfällen sind Gegenäußerungen, die lediglich den Sachverhalt betreffen, als Fußnote eingefügt.

## 2. Rechtliche und finanzielle Grundlagen der Konversion

- (1) Der Salzburger Landtag beschloss am 5. November 2008 eine Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990, mit welcher die rechtliche Grundlage für die Konversions- und Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung für Mietwohnungen und Wohnheime (im Folgenden kurz „Konversionsverordnung“ genannt) geschaffen wurde. Die Einführung einer „begünstigten Konversion“ wurde in den Erläuterungen zur Gesetzesvorlage<sup>4</sup> mit „nicht unerheblichen Kostensteigerungen der Mieten im geförderten Mietwohnbau“ begründet. Demnach hätten steigende Zinssätze bei den Bankdarlehen (BD) ältere Wohnungen verteuert und gemeinsam mit den gestiegenen Betriebskosten und der laufenden Absenkung der Annuitätenzuschüsse (AZ) zu steigenden Mietkosten geführt. Dem sollte durch die Einführung einer begünstigten Konversion entgegen gewirkt werden.

Die Wohnbauförderungsgesetznovelle 2008 enthielt zudem Verbesserungen der Wohnbeihilfe, des Miet-Kauf-Modells und der Sanierungsförderung sowie Erleichterungen bei der begünstigten Rückzahlung und bei der Übernahme von aushaftenden Förderungen. Insbesondere durch die Verbesserungen der Wohnbeihilfe sollte es zu einer Entlastung von insgesamt 1,5 Mio. Euro pro Jahr für schätzungsweise 2.500 ältere Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen kommen.<sup>5</sup>

Die Salzburger Landesregierung erließ am 3. März 2009 die dementsprechende Verordnung „über die Gewährung von Nachlässen für Konversionen und Rückzahlungen für geförderte Mietwohnungen und Wohnheime“.<sup>6</sup> Ziele der Konversion waren im Wesentlichen die Senkung der sich aus der Förderungsfinanzierung ergebenden Mietkosten auf Dauer und um mindestens 10 % im ersten Jahr. In den Folgejahren sollten die Annuitäten linear bis höchstens 100 % der Annuitäten der Förderungsfinanzierung ansteigen. Zudem wird in den Erläuterungen zur Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 darauf hingewiesen, dass bei Miet-Kauf-Wohnungen eine Umschuldung der aushaftenden Verbindlichkeiten in ein niedrig verzinstes Förderungs-

---

<sup>4</sup> Nr. 122 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Landtages zur Wohnbauförderungsgesetznovelle 2008 vom 15. Oktober 2008.

<sup>5</sup> Durch Einrechnung des erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EV II) nach dem WGG in den maßgeblichen Wohnungsaufwand (0,97 Euro je m<sup>2</sup> und Monat).

<sup>6</sup> Konversions- und Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung für Mietwohnungen und Wohnheime, LGBl. Nr. 27/2009.

darlehen (FD) des Landes ermöglicht werden sollte, um die Attraktivität dieses Modells zu steigern.

Im Rahmen der begünstigten Konversion gewährte das Land Salzburg Nachlässe zu den aushaftenden FD und rückzahlbaren AZ, soweit die verbleibenden Restschulden durch BD bzw. Eigenmittel ersetzt wurden. Die Finanzierung der Restschulden konnte allenfalls durch neue, niedrig verzinsten FD des LWBF ergänzt werden. Mit diesen Maßnahmen sollte eine nachhaltige Senkung der durch die Finanzierung der geförderten Bauvorhaben bedingten Mietkosten erreicht werden.

Die begünstigte Konversion konnte für alle Förderungen von Mietwohnungen und Wohnheimen angewendet werden, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden waren und deren Finanzierung daher noch nicht auf einem niedrig verzinsten FD des Landes basierte. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage heißt es: „Es profitieren davon ca. 13.500 Haushalte; die Gesamtentlastung wird auf ca. 4,7 Mio. Euro geschätzt“. <sup>7</sup> Die Auswirkungen auf die Finanzierung des LWBF wurden nicht beschrieben. Die langfristigen Rückflüsse aus den vergebenen Fördermitteln sowie die vorzeitigen Rückzahlungen aus der Konversion waren dem LWBF als Einnahmen gesetzlich zugewiesen worden. <sup>8</sup>

Durch die Struktur der Wohnbauförderungen gemäß WFG 1984 und S.WFG 1990 steigen für die Mieter die Finanzierungskosten als Teil des Mietentgelts im Lauf der Jahre massiv an. Hier sollte die Konversion die Mieter nachhaltig entlasten. Die Höhe der Nachlässe hängt vorrangig von der Höhe der zur Rückzahlung aushaftenden AZ ab. Diese waren gemäß Konversionsverordnung zur Gänze nachzulassen. Der gänzliche Nachlass für rückzahlbare AZ ist in den Erläuterungen damit begründet, dass diese in den Bilanzen der GBV als Eventualverbindlichkeiten ausgewiesen werden können, konvertierte Restschulden hingegen nicht; eine Schmälerung des Eigenkapitals der GBV wäre die Folge. Sollten mit dem vollständigen Nachlass der AZ die Ziele der Konversion nicht erreicht werden, so kann die Abteilung 10 einen weiteren Nachlass auf allfällig aushaftende FD bis höchstens 50 % gewähren. Gleichzeitig hatten die GBV allenfalls aushaftende FD zurückzuzahlen und auf die Auszahlung von zugesicherten AZ zu verzichten.

<sup>7</sup> Der Betrag von 4,7 Mio. Euro bezieht sich nach Vermutung des LRH auf eine jährliche Ersparnis.

<sup>8</sup> S.WFG 1990 § 2a Abs. 2.

Um das Ziel der Konversion zu erreichen, wurde weiters festgelegt, dass die Restlaufzeit des BD, zu dem rückzahlbare AZ des Landes gewährt wurden, um 20 Jahre bei Förderungen nach dem WFG 1984 bzw. um 14 Jahre bei Förderungen nach dem S.WFG 1990 verlängert wird.

Das folgende Beispiel soll die Dynamik der ursprünglichen Förderungssysteme zeigen, die zu stetig steigenden Mieten führt, die man mithilfe der Konversion abzumindern versuchte. Die Tabelle basiert auf den von der Abteilung 10 zur Verfügung gestellten Daten für ein Bauvorhaben in der Stadt Salzburg mit 22 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 1.633,07 m<sup>2</sup>, das nach dem S.WFG 1990 gefördert wurde:

Beispiel Anteil der geförderten Baufinanzierung an den Mietkosten vor und nach Konversion S.WFG 1990												
Laufzeit	Konv.	Datum		AZ/RZ jährlich	AZ monatlich	Belastung absolut	Bel. m <sup>2</sup> Monat alt	Steigerung		Bel. m <sup>2</sup> Mo. Konv.	Veränderung	
		3	4					absolut	in %		absolut	in %
1,00		01.07.2005	30.06.2006	58.637,52 €	4.886,46 €	52.281,32 €	2,67 €					
2,00		01.07.2006	30.06.2007	56.878,39 €	4.739,87 €	54.040,44 €	2,76 €	0,09 €	3,36%			
3,00		01.07.2007	30.06.2008	55.119,27 €	4.593,27 €	55.799,57 €	2,85 €	0,09 €	3,26%			
3,50		01.07.2008	31.12.2008	53.360,14 €	4.446,68 €	57.558,69 €	2,94 €	0,09 €	3,15%			
4,50	1,00	01.01.2009	31.12.2009		<b>4.446,67 €</b>		<b>2,94 €</b>			<b>2,59 €</b>	0,35 €	11,82%
5,50	2,00	01.01.2010	31.12.2010	51.601,02 €	4.300,08 €	59.317,82 €	3,03 €	0,09 €	3,06%	2,77 €	0,18 €	6,63%
6,50	3,00	01.01.2011	31.12.2011	49.841,89 €	4.153,49 €	67.037,65 €	3,42 €	0,39 €	13,01%	2,95 €	0,18 €	6,22%
7,50	4,00	01.01.2012	31.12.2012	48.082,77 €	4.006,90 €	68.796,77 €	3,51 €	0,09 €	2,62%	3,13 €	0,18 €	5,86%
8,50	5,00	01.01.2013	31.12.2013	46.323,64 €	3.860,30 €	70.555,90 €	3,60 €	0,09 €	2,56%	3,31 €	0,18 €	5,86%
9,50	6,00	01.01.2014	31.12.2014	44.564,52 €	3.713,71 €	72.315,02 €	3,69 €	0,09 €	2,49%	3,49 €	0,18 €	5,55%
10,50	7,00	01.01.2015	31.12.2015	42.805,39 €	3.567,12 €	74.074,15 €	3,78 €	0,09 €	2,43%	3,67 €	0,18 €	5,26%
11,50	8,00	01.01.2016	31.12.2016	40.459,89 €	3.371,66 €	82.380,36 €	4,20 €	0,42 €	11,21%	3,85 €	0,18 €	5,00%
12,50	9,00	01.01.2017	31.12.2017	38.114,39 €	3.176,20 €	84.725,86 €	4,32 €	0,12 €	2,85%	4,03 €	0,18 €	4,77%
13,50	10,00	01.01.2018	31.12.2018	35.768,89 €	2.980,74 €	87.071,36 €	4,44 €	0,12 €	2,77%	4,21 €	0,18 €	4,55%
14,50	11,00	01.01.2019	31.12.2019	33.423,39 €	2.785,28 €	89.416,86 €	4,56 €	0,12 €	2,69%	4,39 €	0,18 €	4,36%
15,50	12,00	01.01.2020	31.12.2020	31.077,89 €	2.589,82 €	91.762,36 €	4,68 €	0,12 €	2,62%	4,57 €	0,18 €	4,18%
16,50	13,00	01.01.2021	31.12.2021	28.732,38 €	2.394,37 €	100.068,57 €	5,11 €	0,42 €	9,05%	4,75 €	0,18 €	4,02%
17,50	14,00	01.01.2022	31.12.2022	26.386,88 €	2.198,91 €	102.414,07 €	5,23 €	0,12 €	2,34%	4,93 €	0,18 €	3,86%
18,50	15,00	01.01.2023	31.12.2023	24.041,38 €	2.003,45 €	104.759,57 €	5,35 €	0,12 €	2,29%	5,11 €	0,18 €	3,72%
19,50	16,00	01.01.2024	31.12.2024	21.695,88 €	1.807,99 €	107.105,07 €	5,47 €	0,12 €	2,24%	5,29 €	0,18 €	3,59%
20,50	17,00	01.01.2025	31.12.2025	19.350,38 €	1.612,53 €	109.450,57 €	5,59 €	0,12 €	2,19%	5,47 €	0,18 €	3,47%
21,50	18,00	01.01.2026	31.12.2026	16.418,51 €	1.368,21 €	118.343,15 €	6,04 €	0,45 €	8,12%	5,65 €	0,18 €	3,36%
22,50	19,00	01.01.2027	31.12.2027	13.486,63 €	1.123,89 €	121.275,03 €	6,19 €	0,15 €	2,48%	5,83 €	0,18 €	3,25%
23,50	20,00	01.01.2028	31.12.2028	10.554,75 €	879,56 €	124.206,90 €	6,34 €	0,15 €	2,42%	6,01 €	0,18 €	3,15%
24,50	21,00	01.01.2029	31.12.2029	7.622,88 €	635,24 €	127.138,78 €	6,49 €	0,15 €	2,36%	6,19 €	0,18 €	3,05%
25,50	22,00	01.01.2030	31.12.2030	4.691,00 €	390,92 €	130.070,65 €	6,64 €	0,15 €	2,31%	6,37 €	0,18 €	2,97%
26,50	23,00	01.01.2031	31.12.2031	<b>-87.572,11 €</b>	<b>-7.297,68 €</b>	138.963,23 €	7,09 €	0,45 €	6,84%	6,55 €	0,18 €	2,88%
27,50	24,00	01.01.2032	31.12.2032	<b>-90.503,99 €</b>	<b>-7.542,00 €</b>	141.895,11 €	7,24 €	0,15 €	2,11%	6,73 €	0,18 €	2,80%
28,50	25,00	01.01.2033	31.12.2033	<b>-93.435,87 €</b>	<b>-7.786,32 €</b>	144.826,99 €	7,39 €	0,15 €	2,07%	6,91 €	0,18 €	2,73%
29,50	26,00	01.01.2034	31.12.2034	<b>-96.367,74 €</b>	<b>-8.030,65 €</b>	147.758,86 €	7,54 €	0,15 €	2,02%	7,09 €	0,18 €	2,66%
30,50	27,00	01.01.2035	31.12.2035	<b>-99.299,62 €</b>	<b>-8.274,97 €</b>	150.690,74 €	7,69 €	0,15 €	1,98%	7,27 €	0,18 €	2,59%
31,50	28,00	01.01.2036	31.12.2036	<b>-102.817,87 €</b>	<b>-8.568,16 €</b>	166.130,40 €	8,48 €	0,79 €	10,25%	7,45 €	0,18 €	2,52%
32,50	29,00	01.01.2037	31.12.2037	<b>-106.336,12 €</b>	<b>-8.861,34 €</b>	169.648,65 €	8,66 €	0,18 €	2,12%	7,63 €	0,18 €	2,46%
33,50	30,00	01.01.2038	31.12.2038	<b>-109.854,37 €</b>	<b>-9.154,53 €</b>	173.166,90 €	8,84 €	0,18 €	2,07%	7,81 €	0,18 €	2,41%
34,50	31,00	01.01.2039	31.12.2039	<b>-113.372,62 €</b>	<b>-9.447,72 €</b>	176.685,15 €	9,02 €	0,18 €	2,03%	7,99 €	0,18 €	2,35%
35,50	32,00	01.01.2040	31.12.2040							8,17 €	0,18 €	2,30%
36,50	33,00	01.01.2041	31.12.2041							8,35 €	0,18 €	2,25%
37,50	34,00	01.01.2042	31.12.2042							8,53 €	0,18 €	2,20%
38,50	35,00	01.01.2043	31.12.2043							8,71 €	0,18 €	2,15%
39,50	36,00	01.01.2044	31.12.2044							8,89 €	0,18 €	2,11%
40,50	37,00	01.01.2045	31.12.2045							9,07 €	0,18 €	2,06%

Tabelle 1: Beispiel Anteil der geförderten Baufinanzierung an den Mietkosten vor und nach Konversion S.WFG 1990

#### Erläuterung der Tabellenspalten:

1. Laufzeit in Jahren seit Förderungsbeginn
2. Laufzeit in Jahren ab Konversion
3. Periodenbeginn
4. Periodenende
5. AZ bzw. Rückzahlung von AZ nach Förderungsablauf, jährlicher Betrag
6. AZ bzw. Rückzahlung von AZ nach Förderungsablauf, monatlicher Betrag
7. Jährliche Gesamtbelastung aus sämtlichen Rückzahlungen abzüglich Zuschüssen
8. Monatliche Gesamtbelastung je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vor der Konversion
9. Steigerungsbetrag absolut gegenüber Vorperiode
10. Steigerung prozentuell gegenüber Vorperiode
11. Monatliche Gesamtbelastung je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nach der Konversion
12. Veränderung nach Konversion gegenüber Vorperiode in Euro
13. Veränderung nach Konversion gegenüber Vorperiode in Prozent

Die ursprüngliche Baukostenfinanzierung stellt sich für dieses Beispiel wie folgt dar:

- BD mit AZ-Stützung Nominale 1.192.141 Euro; Laufzeit 25 Jahre, Verzinsung vor Konversion 5,058 %; Beginn der AZ-Rückzahlung laut Konversionsberechnung im Jahr 2031.
- FD des Landes Nominale 1.303.056 Euro, Laufzeit 40 Jahre, Verzinsung vor Konversion 1,5 %.
- Eigenmittel freifinanziert/konvertierbar: Nominale 67.373 Euro; Laufzeit 50 Jahre, Verzinsung 3,5 %.

Die Förderung begann in diesem Beispiel am 1. Juli 2005 mit einem Finanzierungsanteil an der Miete von 2,67 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser stieg bis zur Konversion auf 2,94 Euro/m<sup>2</sup>, durch die Konversion konnte der Betrag auf 2,59 Euro/m<sup>2</sup> gesenkt werden. Die BD weisen variable Laufzeiten auf, die von den jeweiligen Zinssatzänderungen abhängen. Nach dieser fiktiven Berechnung wären im Jahr 2039 die AZ vollständig zurückbezahlt. Der Finanzierungsanteil wäre ohne Konversion auf 9,02 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen; durch die Konversion wird er zu diesem Zeitpunkt 7,99 Euro/m<sup>2</sup> betragen.

Mit dem Auslaufen der geförderten Finanzierung kann die GBV nach dem WGG an Stelle der Finanzierungsbeiträge den Mietern einen Richtwert pro Quadratmeter vorschreiben. Die auf Grundlage der Richtwerte eingehobenen Mittel sind objektbezogen

zweckgebunden zu verwenden (z.B. für Instandhaltung). Insofern kommt die Konversion mittelbar auch den GBV zugute (Substanzerhalt).<sup>9</sup>

Die Senkung der sich aus der Förderungsfinanzierung ergebenden Mietkosten sollte gemäß § 1 Abs. 2 der Konversionsverordnung im ersten Jahr nach der Konversion zumindest 10 % erreichen. Genauere Hinweise, für welchen Zeitraum dieses Ziel erfüllt werden soll, enthält die Verordnung nicht. Somit lässt die Verordnung offen, ob die Mietkosten ab einem bestimmten Zeitpunkt im ersten Jahr nach der Konversion um 10 % vermindert werden, oder ob die Mietkosten ein ganzes Jahr lang vermindert werden sollten. In den Erläuterungen zur Konversionsverordnung wird dazu bemerkt, dass die Absenkung der Mietkosten aus der Baufinanzierung im ersten Kalenderjahr nach der Konversion mindestens 10 % betragen muss. Die Abteilung 10 hat die Senkung der Mietkosten in nahezu allen Fällen mit 1. April 2009 zugesichert. Die GBV haben die Mietkostensenkungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten bis in den Herbst des Jahres 2009 verrechnet; dabei haben sie die Vorgaben der Konversion grundsätzlich in Form von Gutschriften bzw. Mietsenkungen umgesetzt.

Die Ergänzung zum Prüfungsauftrag enthält die Fragestellung, ob zur Finanzierung der Konversion im Jahr 2009 riskante Finanzspekulationen mit dem Fonds eingegangen worden sind.

Die Abteilung 10 erklärte dazu gegenüber dem LRH, dass im Rahmen der Konversion zur Finanzierung der Baukosten ausschließlich folgende Finanzierungsprodukte verwendet wurden:

- Eigenmittel der GBV (nur Wohnbau Bergland für einige Bauvorhaben)
- Fix (befristet) bzw. variabel verzinsten Darlehen einer Bank, Bausparkasse oder Versicherung (dafür wurde teilweise eine Bürgschaft durch das Land übernommen)
- Verzinsliche FD des Landes (LWBF).

---

<sup>9</sup> Das Amt der Landesregierung ergänzt in seiner Gegenäußerung, dass nach Beendigung der öffentlichen Förderung die GBV den Mietern einen verminderten Mietzins vorzuschreiben habe. Die Höhe des höchstmöglichen Mietzinses nach vollständiger Tilgung der Fremdmittel ergebe sich gemäß § 14 Abs. 7a WGG. Die vom LRH verwendete Bezeichnung Richtwert könnte zur Annahme führen, dass dabei der Richtwertmietzins gemäß Richtwertgesetz gemeint sei. Die gewählte Formulierung des LRH müsse im Sinne der zitierten Bestimmung des WGG betrachtet werden und sei der Richtwert der „Burgeländische Richtwert abzüglich 30 %“.



Weiters hält die Abteilung 10 fest, dass keine wie auch immer gearteten abgeleiteten Finanzierungsprodukte (wie z.B. Swaps, Forwards u.ä.) zum Einsatz kamen.

Die Finanzabteilung (Abteilung 8) teilte mit, dass die Abwicklung der Konversion im Jahr 2009 ausschließlich durch die Abteilung 10 erfolgte und zum Thema Konversion keine weiteren Unterlagen vorliegen.

Im Zusammenhang mit dem im Sonderprüfungsauftrag angeführten Schreiben der damaligen Leiterin der Abteilung 10 zu einer Konversion II verweist die Finanzabteilung auf ein Protokoll des Finanzbeirates vom 26. August 2012. Darin wird eine Anfrage der Abteilung 10 zu einer möglichen Konversion II behandelt und wie folgt ausgeführt:

„Im Bereich der Wohnbauförderung sollten auf Grund des derzeit sehr hohen Mietniveaus die Mieten im gemeinnützigen Wohnbau gesenkt werden. Dazu wäre es notwendig Darlehen der Wohnbauträger, die mit fixen Zinsen aufgenommen wurden, synthetisch in variabel zu drehen. Die Wohnbauabteilung darf das aber nicht selber machen. Die Frage geht dahingehend, ob das Land Salzburg dies für den LWBF machen kann. Die Empfehlung des Finanzbeirates lautet, dass kein Risiko ohne budgetären Nutzen eingegangen werden sollte. Da der budgetäre Nutzen für das Land nicht gegeben ist, sollte dies auf keinen Fall gemacht werden.“

- (2) Der LRH stellt fest, dass die Konversionsverordnung den Zeitraum für die anfängliche Mietsenkung von zumindest 10 % nicht eindeutig definiert. Während der größte Teil der betroffenen Mieter die 10 %ige Mietsenkung für neun Monate erhielt, bekamen sie einige wenige für 12 Monate, eine Reihe anderer wiederum nur für sechs Monate.

Bezüglich der Ergänzung zum Prüfungsauftrag hält der LRH fest: Auf Grund der (nicht forensischen) Erhebungen kann der Verdacht nicht erhärtet werden, dass für die Finanzierung der Konversion im Jahr 2009 unverantwortlich riskante Finanzspekulationen mit dem Fonds eingegangen worden sind. Auch die Durchführung der Konversion (Tausch von AZ und FD gegen Eigenmittel, Darlehen von Fremdfinanziers und Darlehen des LWBF) ergibt keinen Hinweis auf die Verwendung von abgeleiteten (derivativen) Finanzinstrumenten. Die Haftung des Landes zugunsten der GBV für die im Zuge der Kon-

version aufgenommenen Darlehen von Fremdfinanziers wird hierbei nicht als abgeleitetes Finanzinstrument betrachtet.

Die Überprüfung der Aussage in der Ergänzung zum Prüfungsauftrag über die „Einzel-tätertheorie“ ist Gegenstand der Untersuchung der zuständigen Behörden und Gerichte.

### 3. Übersicht Konversion

- (1) Die folgenden Tabellen zeigen im Überblick die Anzahl der von den Konversionsmaßnahmen betroffenen Bauvorhaben sowie die Summen der Finanzierungsmittel und gewährten Nachlässe:<sup>10</sup>

<b>Übersicht Konversion</b>		
	Bauvorhaben	Wohnungen
<b>Einreichungen</b>		
GBV	898	12.899
Gemeinden	65	334
sonstige juristische Personen	42	382
natürliche Personen	15	25
<b>Summe</b>	<b>1.020</b>	<b>13.640</b>
<b>Erledigungen</b>		
GBV	885	12.847
Gemeinden	23	147
	<b>908</b>	<b>12.994</b>

Tabelle 2: Übersicht Konversion: Bauvorhaben und Wohnungen

Von den 1.020 eingereichten Anträgen für insgesamt 13.640 geförderte Mietwohnungen konnten 908 Anträge positiv erledigt werden und betrafen hauptsächlich GBV. Somit waren letztlich 12.994 geförderte Mietwohnungen in die Konversion einbezogen.

<sup>10</sup> Das Amt der Landesregierung hält in seiner Gegenäußerung fest, dass es sich bei der Darstellung der Nachlässe um Nettobeträge handle, das heißt um das Entgelt vor der Verrechnung der USt.

<b>Übersicht Konversion - Finanzierung</b>	
Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse gesamt alt	€ 823.084.842
Bankdarlehen alt	€ 437.503.111
Eigenmittel alt	€ 49.974.901
<b>Summe Finanzierung alt</b>	<b>€ 1.310.562.854</b>
Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse gesamt alt	€ 823.084.842
Nachlass gesamt	€ -343.183.311
<b>Bruttorückfluss</b>	<b>€ 479.901.531</b>
Neu gewährte Fondsdarlehen	€ 247.295.623
<b>Nettorückfluss</b>	<b>€ 232.605.908</b>
Bankdarlehen Laufzeitverlängerung	€ 434.903.707
Bankdarlehen neu	€ 282.231.993
Fondsdarlehen	€ 247.295.623
Eigenmittel	€ 2.948.220
<b>Konversionsfinanzierung gesamt</b>	<b>€ 967.379.543</b>
<b>Landesbürgschaften für Bankdarlehen der GBV (per 31. 12. 2012)</b>	<b>€ 451.855.216</b>

Tabelle 3: Übersicht Konversion: Finanzierung

Das Land gewährte Nachlässe an GBV und einige andere Bauträger in Höhe von rund 343,2 Mio. Euro. Zudem wurden 247,3 Mio. Euro in neue Darlehen des LWBF umgeschuldet. Dem gegenüber stehen für das Land Einnahmen aus Rückflüssen von getilgten Darlehen in Höhe von 479,9 Mio. Euro. Dazu kommen noch Ersparnisse durch nicht mehr beanspruchte AZ für die mit der Konversion gekündigten BD; diese ersparten AZ liegen laut Berechnungen der Abteilung 10 bei rund 136 Mio. Euro. Weiters gewährte das Land Bürgschaften für BD der GBV in Höhe von insgesamt 451,9 Mio. Euro. Davon hafteten am 31. Dezember 2014 noch rund 422 Mio. Euro aus. Die Haftungsübernahme erfolgte ohne Vereinbarung von Haftungsprovisionen.

Nach Berechnungen der Abteilung 10 betrug der durchschnittliche Nachlass je Bauvorhaben 42 % des aushaftenden Betrages. Daraus ergab sich unmittelbar nach der Konversion (2009) eine durchschnittliche Reduktion der Mieten um rund 0,4 Euro je m<sup>2</sup> und Monat. Für eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung waren dies rund 28 Euro je Monat.

Eine Berechnung, in welchem Ausmaß dem Land Salzburg durch die gewährten Nachlässe Vor- oder Nachteile entstehen, konnte dem LRH nicht vorgelegt werden. Dabei wäre zum Beispiel die Berechnung der Barwerte der Zahlungsströme aus der Rückzahlung der FD und AZ sowie aus der Ersparnis durch den Wegfall nicht mehr zu leistender AZ erforderlich gewesen. Sofern der Barwert höher ist als der Bruttoreückfluss<sup>11</sup> (rund 480 Mio. Euro), kommt dieser übersteigende Teil einer weiteren Förderung des Landes gleich. Ist der Barwert niedriger als der Bruttoreückfluss, so würde dies ein Vorteil für das Land sein. Maßstab einer finanzwirtschaftlichen Betrachtung ist die Äquivalenz zwischen Barwert der künftigen Zahlungsströme einerseits und dem Bruttoreückfluss andererseits.

Der LRH forderte für ausgewählte Einzelfälle eine Barwertberechnung an. Die Abteilung 10 lieferte diese Barwertberechnungen, die (nach Urgenz und Korrektur) mit den Berechnungen des LRH sowohl methodologisch wie auch rechnerisch übereinstimmten. Die Abteilung 10 ging bei ihren Berechnungen von einem fixen Zinssatz von 4,5 % p.a. aus. Diese Annahme war für den Stichtag 1. Oktober 2008 vertretbar<sup>12</sup>. Ergänzend dazu hat der LRH die Berechnungen unter Zugrundelegung der Zinsstrukturkurve zum 2. April 2009 durchgeführt.

Das Ergebnis dieser beiden Berechnungen und der daraus resultierende Vorteil oder Nachteil für das Land ist aus den folgenden Tabellen ersichtlich. Der Barwert der künftigen Ein- und Auszahlungen beinhaltet jene Zahlungsströme, die für die Auszahlung und die Rückzahlung von AZ sowie die Rückzahlung von FD ohne Konversion durchzuführen gewesen wären.

---

<sup>11</sup> Der Bruttoreückfluss stellt faktisch den Barwert der neuen Zahlungsströme dar.

<sup>12</sup> Die Zinsstrukturkurve zum 2. Oktober 2008 zeigte eine flache jedoch inverse Struktur, die nahe einem Zinssatz von 4,5 % p.a. war; Quelle Marktdaten der Erste Bank.

<b>Barwertberechnung Stichprobe</b>				
	<b>Förderung 84/0498</b>		<b>Förderung 84/0924</b>	
	Variante 1 (Zinssatz fix 4,5%) Euro	Variante 2 (Zinskurve 2.4.2009) Euro	Variante 1 (Zinssatz fix 4,5%) Euro	Variante 2 (Zinskurve 2.4.2009) Euro
Saldo Förderdarlehen	472.499,26	472.499,26	1.966.967,86	1.966.967,86
Saldo ausbezahlte Annuitätenzuschüsse	587.136,45	587.136,45	2.194.206,50	2.194.206,50
Offene Forderung Land vor Konversion	1.059.635,71	1.059.635,71	4.161.174,36	4.161.174,36
Nachlass im Zuge der Konversion	587.136,45	587.136,45	2.194.206,50	2.194.206,50
Rückfluss (offene Forderung abzüglich Nachlass)	472.499,26	472.499,26	1.966.967,86	1.966.967,86
Barwert der künftigen Ein- und Auszahlungen (ohne Konversion)	743.917,95	808.314,93	2.361.104,36	2.637.962,02
Verlust für Land Salzburg Barwert	-271.418,69	-335.815,67	-394.136,50	-670.994,16

Tabelle 4: Barwertberechnung Stichprobe Förderungen 84/0498 und 84/0924

<b>Barwertberechnung Stichprobe</b>				
	<b>Förderung 92/0337</b>		<b>Förderung 92/0691</b>	
	Variante 1 (Zinssatz fix 4,5%) Euro	Variante 2 (Zinskurve 2.4.2009) Euro	Variante 1 (Zinssatz fix 4,5%) Euro	Variante 2 (Zinskurve 2.4.2009) Euro
Saldo Förderdarlehen	4.214.152,31	4.214.152,31	937.406,88	937.406,88
Saldo ausbezahlte Annuitätenzuschüsse	2.994.319,99	2.994.319,99	399.568,30	399.568,30
Offene Forderung Land vor Konversion	7.208.472,30	7.208.472,30	1.336.975,18	1.336.975,18
Nachlass im Zuge der Konversion	2.994.319,99	2.994.319,99	399.568,30	399.568,30
Rückfluss (offene Forderung abzüglich Nachlass)	4.214.152,31	4.214.152,31	937.406,88	937.406,88
Barwert der künftigen Ein- und Auszahlungen (ohne Konversion)	2.213.207,51	2.698.357,62	233.334,07	233.334,07
Gewinn für Land Salzburg Barwert	2.000.944,80	1.515.794,69	704.072,81	704.072,81
Darlehen neu LWBF	4.452.725,90	4.452.725,90	987.614,34	987.614,34
Barwert Darlehen neu LWBF	3.241.558,16	3.605.413,63	693.007,70	778.452,97
Minderung Gewinn wg. Darlehen LWBF	-1.211.167,74	-847.312,27	-294.606,64	-209.161,37
Gesamtgewinn (Darlehen LWBF berücksichtigt)	789.777,06	668.482,42	409.466,17	494.911,44

Tabelle 5: Barwertberechnung Stichprobe Förderungen 92/0337 und 92/0691

<b>Barwertberechnung Stichprobe</b>				
	<b>Förderung 192/0068</b>		<b>292/0106</b>	
	Variante 1 (Zinssatz fix 4,5%) Euro	Variante 2 (Zinskurve 2.4.2009) Euro	Variante 1 (Zinssatz fix 4,5%) Euro	Variante 2 (Zinskurve 2.4.2009) Euro
Saldo Förderdarlehen	242.045,87	242.045,87	410.977,83	410.977,83
Saldo ausbezahlte Annuitätenzuschüsse	130.760,94	130.760,94	151.967,42	151.967,42
Offene Forderung Land vor Konversion	372.806,81	372.806,81	562.945,25	562.945,25
Nachlass im Zuge der Konversion	130.760,94	130.760,94	151.967,42	151.967,42
Rückfluss (offene Forderung abzüglich Nachlass)	242.045,87	242.045,87	410.977,83	410.977,83
Barwert der künftigen Ein- und Auszahlungen (ohne Konversion)	66.214,85	92.952,72	-41.123,43	-5.684,16
Gewinn für Land Salzburg Barwert	175.831,02	149.093,15	452.101,26	416.661,99

Tabelle 6: Barwertberechnung Stichprobe Förderungen 192/0068 und 292/0106

Das Ergebnis der einzelnen Berechnungen zeigt, dass es nicht einheitlich ist, ob die jeweilige Konversion für das Land Salzburg aus einer Barwertbetrachtung ein Gewinn oder Verlust war. Tendenziell ist festzustellen, dass ältere Wohnbauförderungsfälle in der Konversion einen Verlust für das Land Salzburg brachten, neuere Fälle hingegen einen Gewinn.

Die ergänzende Berechnung des LRH (Zinsstrukturkurve 2. April 2009) zeigt deutlich, wie das Ergebnis von der Marktsituation der Zinssätze abhängig ist. Hier darf in Erinnerung gebracht werden, dass die Konzeption für die Konversion noch vor dem „berühmten“ 15. September 2008<sup>13</sup> erfolgte. Zwischen Oktober 2008 und April 2009 setzte ein deutliches Absinken und Drehen der Zinsstrukturkurve ein. Die jeweiligen Barwerte zu diesen Stichtagen unterscheiden sich deutlich und zeigen, dass ein niedriges Zinsniveau in dieser Konstellation nachteilig für das Land Salzburg war.

Eine Gesamtübersicht über Gewinn oder Verlust wurde von der Abteilung 10 nicht geschaffen, jedoch schätzt der zuständige Referatsleiter, dass tendenziell in Summe ein

<sup>13</sup> An diesem Tag hat die Investmentbank Lehman Brothers in New York Insolvenz angemeldet.

Vorteil für das Land Salzburg gegeben war. Dies insbesondere deshalb, weil die Verteilung zwischen neueren und älteren Wohnbauförderungsfällen rund 2/3 zu 1/3 war.

- (2) Der LRH kritisiert, dass vor Beschlussfassung keine Berechnungen durchgeführt wurden, welche finanziellen Auswirkungen aus der Konversion für das Land Salzburg entstehen werden. Es wurde zwar ein Ziel der Konversion definiert (§ 1 Abs. 2 Konversionsverordnung), die Auswirkung der Zielerreichung auf den Landeshaushalt wurde nicht analysiert.

Das Verhältnis zwischen den jährlich erwarteten Entlastungen der Mieter in Höhe von 4,7 Mio. Euro und dem gesamten Nachlass an die GBV im Ausmaß von 343,1 Mio. Euro würde bedeuten, dass die Entlastung für mehr als 73 Jahre wirksam sein müsste.

Ob sich über alle Konversionsfälle hinweg in Summe ein Vorteil oder Nachteil für das Land Salzburg zum Barwert ergibt, konnte nicht festgestellt werden. Die Abteilung 10 hat vorweg keine Barwertberechnung durchgeführt. Die in einzelnen Fällen berechneten Barwerte ergaben keinen einheitlichen Trend. Alte Förderfälle mit bereits hohem Bestand an ausbezahlten AZ brachten dem Land tendenziell einen Nachteil, neuere Förderfälle mit geringem Bestand an ausbezahlten AZ einen Vorteil. Die im Zuge der Konversion neu vergebenen Fondsdarlehen mit einem Zinssatz von zwei Prozent waren zum Zeitpunkt der Auszahlung von Nachteil für den LWBF bzw. das Land.

An den unterschiedlichen Ergebnissen der Barwertberechnungen der ausgewählten Konversionsfälle zeigt sich die Zinssensibilität für solche Berechnungen.

- (3) *Die Konversion habe letztendlich Auswirkungen auf die Finanzierung des LWBF, da diesem die nach Begleichung der Verbindlichkeiten aus Altverträgen verbleibende Liquidität zuzuwenden war. Das Geschäftsmodell des LWBF sei aus diesem Anlass entsprechend überarbeitet worden. Durch die vorzeitigen Rückflüsse und durch den Verzicht auf laufende Annuitätenzuschüsse seien weniger Fremdmittel zur Finanzierung der Förderungstätigkeit erforderlich. Eines der Ziele der Konversionsverordnung sei auch die Stärkung der Sanierung gewesen. Es sei daher auch geprüft worden, ob durch die Konversion die dafür notwendigen Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt werden können. Das Geschäftsmodell des LWBF sei in regelmäßigen Abständen einer*



*eingehenden Analyse unterzogen und insbesondere ein entsprechender SOLL-IST-Vergleich durchgeführt worden, so das Amt der Landesregierung in seiner Gegenäußerung.*

*Weiters teilte das Amt der Landesregierung mit, dass die Aussage des LRH nicht nachvollzogen werden könne, wonach die neu vergebenen Fondsdarlehen mit einem Zinssatz von 2 % von Nachteil für das Land gewesen wären. Die entsprechenden Finanzmittel seien gemäß der gültigen Rechtslage (§ 2 ff S.WFG 1990) dem LWBF zuzuweisen und von diesem wiederum zwingend für Förderungen einzusetzen gewesen. Die Förderungsdarlehen seien in Abhängigkeit von der Förderungssparte mit unterschiedlichen Zinssätzen vergeben worden (zwischen 0,75 % und 2 %).*

- (4) Der LRH bezieht seine Kritik an fehlenden Berechnungen ausdrücklich auf den Zeitraum vor Beschlussfassung der Konversionsverordnung.

Der LRH stellt nochmals ausdrücklich klar, dass Darlehen mit einer Verzinsung zwischen 0,75 und 2 % p.a. bei einer Zinslandschaft zum Bewertungszeitpunkt von höher als 2 % (je nach Variante) immer von Nachteil für den Darlehensgeber sind, da die Verzinsung des Darlehens niedriger ist als die Marktverzinsung. Dies wurde in verschiedenen Szenarien durch den LRH berechnet. Dabei gab es keine Konstellation, bei der die Verzinsung des Fondsdarlehens für das Land Salzburg ökonomisch von Vorteil gewesen wäre. Der politische Wille, die Differenz als Förderung darzustellen, ist davon unberührt.

## 4. Förderungsmodelle

- (1) Der von der Konversionsmöglichkeit umfasste Förderungszeitraum betraf die Jahre 1985 bis 2006. In diesem Zeitraum hatte die Wohnbauförderungsabteilung insgesamt fünf Fördervarianten für Mietwohnungen auf Grund unterschiedlicher Gesetze bzw. Verordnungen zu vollziehen. Die daraus abgeleiteten unterschiedlichen „Sachgebiete“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### 4.1. WFG 1984

- (1) Rechtliche Grundlage für Förderungen nach dem WFG 1984 waren zwei unterschiedlichen Objektförderungsverordnungen.

#### 4.1.1. Objektförderungsverordnung LGBl. Nr. 24/1985

- (1) Die Konditionen dieser Förderung lauteten:
  - a) Finanzierung der Baukosten im Verhältnis 50 % Förderungsdarlehen (FD) und bis zu 50 % Bankdarlehen (BD) mit Annuitätenzuschüssen (AZ).
  - b) Das FD ist in den ersten drei Jahren zins- und tilgungsfrei und ab dem 4. Jahr mit 0,5 % p.a. zu verzinsen. Die Annuität beträgt vom 4. bis zum 20. Jahr 1 % und ab dem 21. Jahr 3,5 %. Nach Tilgung des BD und von AZ ist ein frei werdender Anteil zur verstärkten Tilgung des FD heranzuziehen.
  - c) Die AZ betragen in den ersten drei Jahren 58 % der Annuität des BD und erhöhen sich im 4. Jahr um die Annuität des FD. Der ursprüngliche AZ (58 %) wird ab dem 4. Jahr der Gewährung jährlich abgesenkt und zwar vom
    4. bis 10. Jahr um 2,5 %
    11. bis 15. Jahr um 3 %
    16. bis 20. Jahr um 3,5 %
    21. bis 25. Jahr um 4 %.Wird für das BD ein tilgungsfreier Zeitraum von bis zu drei Jahren gewährt, so tritt an die Stelle des AZ (58 %) ein Zinsenzuschuss (ZZ) in Höhe von 48 %.

- d) Die Rückzahlung der gewährten AZ und ZZ beginnt im Jahr nach Tilgung des BD. Der Rückzahlungsbetrag ist die Differenz zwischen der schuldscheinmäßigen Annuität des BD und dem dazu geleisteten AZ. Der erste und die folgenden Rückzahlungsbeträge werden erhöht wie folgt:
- 26. bis 30. Jahr um 4,5 %
  - 31. bis 35. Jahr um 5 %
  - 36. bis 40. Jahr um 5,5 %
  - ab 41. Jahr um 6 % des ursprünglichen AZ.

#### 4.1.2. Objektförderungsverordnung LGBl. Nr. 53/1987

(1) Eckpunkte dieser Förderung waren:

- a) Finanzierung der Baukosten im Verhältnis 50 % FD und bis zu 50 % BD mit AZ.
- b) Das FD ist ab dem 1. Jahr mit 0,5 % p.a. zu verzinsen. Die Annuität beträgt vom 1. bis zum 20. Jahr 1 % und ab dem 21. Jahr 3,5 %. Nach Tilgung des BD und von AZ ist ein frei werdender Anteil zur verstärkten Tilgung des FD heranzuziehen.
- c) Die Annuitätenzuschüsse betragen in den ersten drei Jahren 70 % der Annuität des BD. Der ursprüngliche AZ (70 %) wird ab dem 4. Jahr der Gewährung jährlich abgesenkt und zwar:
  - 4. bis 10. Jahr um 2,5 %
  - 11. bis 15. Jahr um 3 %
  - 16. bis 20. Jahr um 3,5 %
  - 21. bis 25. Jahr um 4 %.Wird für das BD ein tilgungsfreier Zeitraum von bis zu drei Jahren gewährt, so tritt an die Stelle des AZ (70 %) ein ZZ in Höhe von 48 %.
- d) Die Rückzahlung der gewährten AZ und ZZ beginnt im Jahr nach Tilgung des BD. Der Rückzahlungsbetrag ist die Differenz zwischen der schuldscheinmäßigen Annuität des BD und dem dazu geleisteten AZ. Der erste und die folgenden Rückzahlungsbeträge werden erhöht wie folgt:
  - 26. bis 30. Jahr um 4,5 %
  - 31. bis 35. Jahr um 5 %
  - 36. bis 40. Jahr um 5,5 %
  - ab 41. Jahr um 6 % des ursprünglichen AZ.

#### 4.1.3. Fallbeispiel 1 WFG 84

- (1) Sämtliche Wohnbauförderungen wurden ausschließlich für die Finanzierung der Baukosten der Mietwohnungsbauten gewährt. Förderungsempfänger waren die jeweiligen GBV.<sup>14</sup>

Die Konversion für ein nach dem WFG 1984 gefördertes Mietwohnobjekt in St. Gilgen wird in der folgenden Tabelle gezeigt:

<b>Beispiel 1 Konversion WFG 1984</b>		
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Anzahl Wohnungen	7	
Nutzfläche m <sup>2</sup>	469,97	
Beginn Förderungslaufzeit	01.10.1989	
<b>Förderung nach WFG 1984</b>		
Förderungsdarlehen Nominale	239.529,66	
Bankdarlehen Nominale	239.529,66	
Restfinanzierung	41,07	
<b>Baukosten lt. Endabrechnung</b>	<b>479.100,39</b>	
<b>Konversion per 01.04.2009</b>		
Förderungsdarlehen Saldo		215.051,57
Annuitätenzuschüsse Saldo		261.261,17
Bankdarlehen Saldo		10.462,73
Summe		486.775,47
Nachlass	-	261.261,17
<b>Konversionsfinanzierung</b>		<b>225.514,30</b>
Bankdarlehen neu		215.051,57
Bankdarlehen alt mit Verlängerung		10.462,73
Rückzahlung an Land		- 215.051,57

Tabelle 7: Beispiel 1 Konversion WFG 1984

Die ursprünglich geförderte Baukostensumme betrug 479.100 Euro. Durch das System der rückzahlbaren AZ belief sich die Summe der aushaftenden Salden zum 31. März 2009 auf 486.775 Euro. Davon wurde im Rahmen der Konversion der insgesamt aus-

<sup>14</sup> Das Amt der Landesregierung verweist in seiner Gegenäußerung darauf, dass auch Gemeinden Förderungswerber gewesen seien.

haftende Betrag an rückzahlbaren AZ in Höhe von 261.261 Euro nachgelassen; dies entspricht einem Nachlass in Höhe von 53,7 %. Der aushaftende Betrag des FD war an das Land zurückzuzahlen, gleichzeitig wurde die Auszahlung der AZ eingestellt. Für das neue BD, das so genannte Konversionsdarlehen, übernahm das Land Salzburg die Bürgschaft. Die Reduktion der zu finanzierenden Summe von 479.100 Euro auf 225.514 Euro ermöglicht eine Absenkung der daraus resultierenden Mietkomponenten.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz regelt unter anderem auch die Bedingungen, nach denen die Mieten für die einzelnen Wohnungen zu kalkulieren sind. Das nachstehende Diagramm veranschaulicht für dieses Fallbeispiel die Anteile der jeweiligen Komponenten:

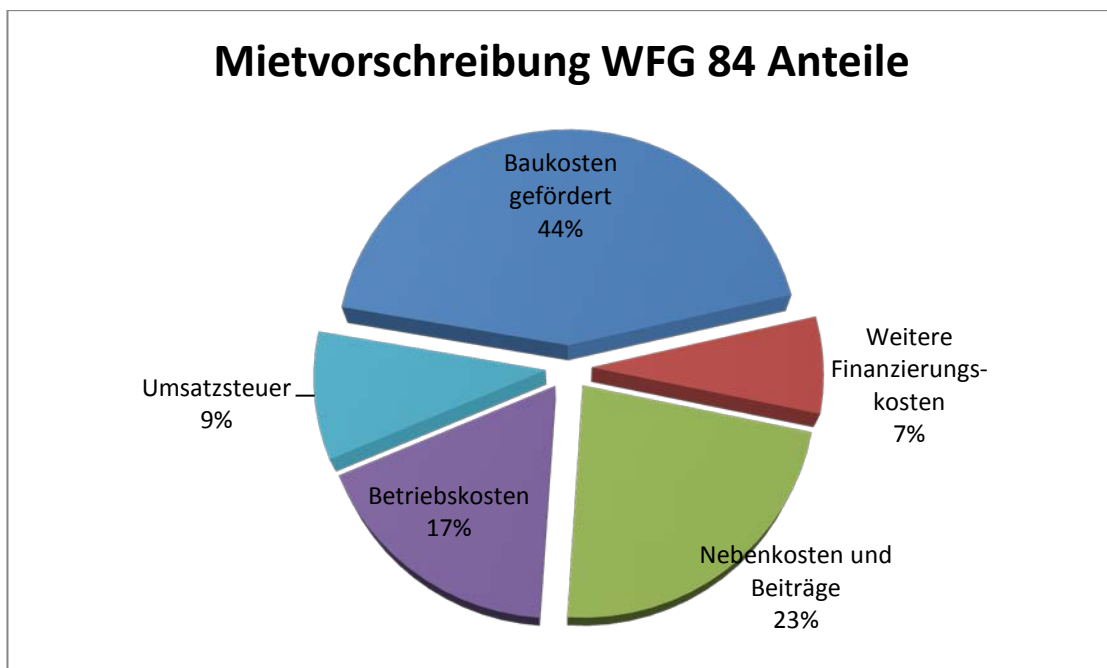


Abbildung 1: Mietvorschreibung WFG 84 Anteile (Beispiel 1)

Im konkreten Beispiel einer Mietwohnung in St. Gilgen lag der Anteil der geförderten Baukosten an der Gesamtmiete brutto per 1. Jänner 2009 bei 44 %. Der Großteil betraf die anderen Mietkomponenten, wie etwa Nebenkosten und Beiträge, Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Nach einer Schätzung der Abteilung 10 liegt der durchschnittliche Anteil der geförderten Finanzierung an den Mieten um die 40 %. Dies bedeutet zugleich, dass die durch die Konversion beabsichtigte Mietreduktion von 10 % im ersten

Jahr sich nicht auf die gesamte Mietvorschreibung bezog, sondern nur auf die anteiligen geförderten Baukosten. Demnach konnte die effektive Mietreduktion in diesem Beispiel lediglich etwa 4,5 % betragen.

Die folgende Tabelle zeigt am Beispiel einer rund 57 m<sup>2</sup> großen Mietwohnung die Zusammensetzung der Mietvorschreibungen sowie ihre Entwicklung im Zeitraum 2009 bis 2014:

<b>Beispiel 1 Mietvorschreibungen WFG 84</b>				
<b>Nutzfläche 56,91 m<sup>2</sup></b>	<b>01.01.2009</b>	<b>01.08.2009</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>01.10.2014</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro
Bankdarlehen	211,26			
Förderdarlehen	24,17			
Annuitätenzuschuss	- 84,81			
Konversionsfinanzierung	-	135,79	146,60	189,97
<b>Finanzierungsanteil</b>	<b>150,62</b>	<b>135,79</b>	<b>146,60</b>	<b>189,97</b>
Eigenmittel freifinanziert	24,19	24,19	24,19	24,19
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	58,62	58,62	71,14	92,19
Betriebskosten	60,55	60,55	60,55	75,68
Rücklage	3,94	3,65	3,86	4,75
Verwaltungskosten	16,07	16,07	16,58	18,00
<b>Summe Netto</b>	<b>313,99</b>	<b>298,87</b>	<b>322,92</b>	<b>404,78</b>
Umsatzsteuer	31,89	30,36	32,79	41,07
	<b>345,88</b>	<b>329,23</b>	<b>355,71</b>	<b>445,85</b>

Tabelle 8: Beispiel 1 Mietvorschreibungen WFG 84

Die zum 1. Jänner 2009 erfolgte Mietvorschreibung lag noch vor der Konversion. Die Wohnbauförderung bezieht sich nur auf die gelb hervorgehobenen Positionen, welche die geförderte Finanzierung der Baukosten betreffen. In anderen Fällen können die geförderten Anteile auch auf mehrere Darlehen verteilt sein, etwa durch Nachtragsförderungen. Die Tabelle zeigt, dass die Konversion lediglich einen Teil der Mietvorschreibung betraf.

Die Konstruktion der Mietwohnungsförderungen nach WFG 84 und S.WFG 1990 führt dazu, dass die Annuitäten für die Baukostenfinanzierung stetig steigen. Dies ist durch die zugrunde liegenden Tilgungspläne bedingt, insbesondere durch die regelmäßige

Absenkung der AZ. Dies führt automatisch zu stetig steigenden Mieten, auch nach der Konversion. Das nachstehende Diagramm stellt die Entwicklung des Finanzierungsanteils an der Miete vor und nach der Konversion gegenüber (Jahr 1 entspricht dem Konversionsjahr 2009):

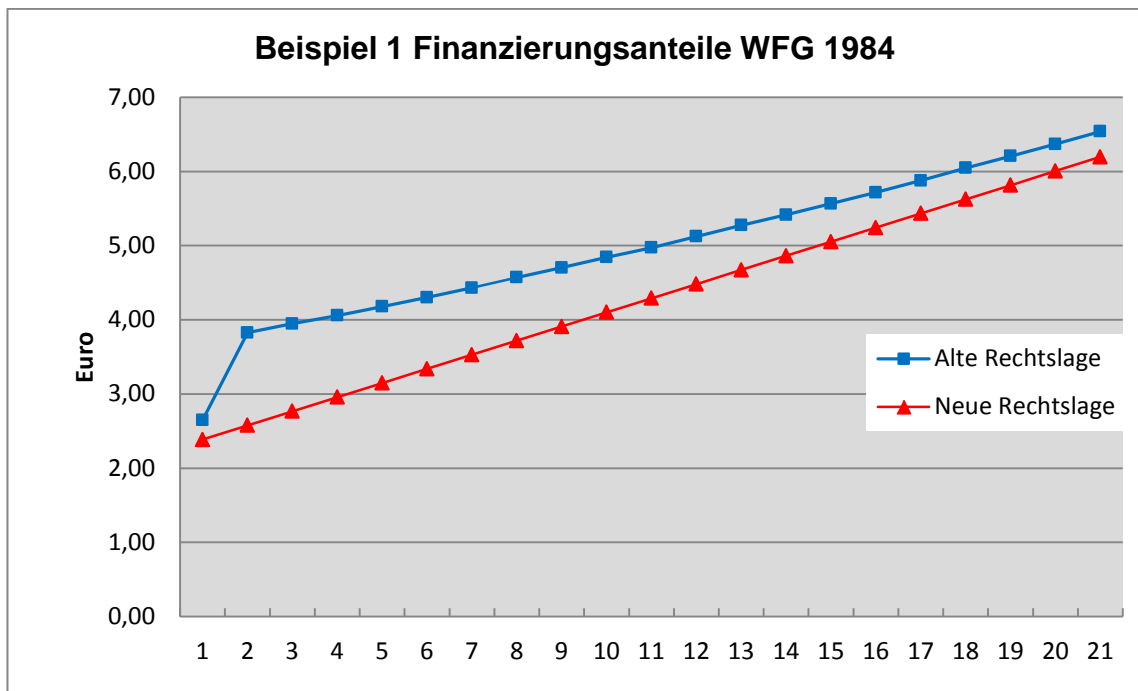


Abbildung 2: Beispiel 1 Finanzierungsanteile WFG 1984 vor und nach Konversion  
(Datenquelle Abteilung 10)

Vor der Konversion betrug der Mietanteil für Baukostenfinanzierung 2,65 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ohne Konversion wäre der Betrag im Jahr 2010 auf 3,83 Euro erhöht worden und wäre bis zum Ende der Laufzeit auf 6,54 Euro gestiegen. Durch die Konversion verminderte sich der Mietanteil auf 2,39 Euro, danach wird er stetig bis auf 6,20 Euro steigen.

## 4.2. S.WFG 1990

### 4.2.1. Rechtsgrundlage

(1) Nach dem S.WFG 1990, LGBl. Nr. 33/1991 wurden Mietwohnungen von 1991 bis 2002 mit folgenden Konditionen gefördert:

- a) Finanzierung der Baukosten im Verhältnis 40 % FD und 60 % BD.
- b) Das FD ist unverzinslich. Nach Tilgung des BD und von AZ ist mit der Rückzahlung des FD zu beginnen, die Höhe entspricht dem Rückzahlungsbetrag für die AZ.
- c) Die AZ betragen im ersten Jahr 5,5 % des Nominales des BD. Der ursprüngliche AZ wird ab dem 2. Jahr der Gewährung jährlich abgesenkt und zwar:
  2. bis 5. Jahr um 3,5 %
  6. bis 10. Jahr um 5 %
  11. bis 15. Jahr um 6 %
  16. bis 19. Jahr um 7 %.
- d) Die Rückzahlung der gewährten AZ beginnt im 20. Jahr und beträgt 4 % des ursprünglichen AZ. Dieser Betrag und die folgenden Rückzahlungsbeträge werden erhöht wie folgt:
  21. bis 25. Jahr um 8 %
  26. bis 30. Jahr um 9 %
  31. bis 35. Jahr um 10 %
  - ab dem 36. Jahr um 11 % des ursprünglichen AZ.Diese Rückzahlungsbeträge erhöhen sich beginnend mit dem Jahr nach der Tilgung des BD um einen Betrag in der Höhe der Annuität des BD.



#### 4.2.2. Fallbeispiel 2 Konversion S.WFG 1990

- (1) Das folgende Beispiel zeigt die Konversion eines nach dem S.WFG 1990 geförderten Mietobjekts in der Stadt Salzburg:

<b>Beispiel 2 Konversion S.WFG 1990</b>		
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Anzahl Wohnungen	14	
Nutzfläche m <sup>2</sup>	950,78	
Beginn Förderungslaufzeit	01.01.1996	
<b>Förderung nach S.WFG 1990</b>		
Förderungsdarlehen Nominale	552.325,34	
Bankdarlehen Nominale	828.487,90	
Eigenmittel freifinanziert	<u>39.049,22</u>	
<b>Baukosten lt. Endabrechnung</b>	<b>1.419.862,46</b>	
<b>Konversion per 01.04.2009</b>		
Förderungsdarlehen Saldo		552.325,34
Annuitätenzuschüsse Saldo		450.353,72
Bankdarlehen Saldo		520.746,39
Eigenmittel freifinanziert Saldo		<u>32.110,01</u>
Summe		1.555.535,46
Nachlass	-	450.353,72
<b>Konversionsfinanzierung</b>		<b>1.105.181,74</b>
Konversionsdarlehen Land		584.435,35
Bankdarlehen alt mit Verlängerung		520.746,39

Tabelle 9: Beispiel 2 Konversionsfinanzierung S.WFG 1990

Das FD haftete noch zur Gänze aus und wurde durch ein Konversionsdarlehen des LWBF ersetzt. Der Nachlass bestand ebenfalls aus dem aushaftenden Stand an rückzahlbaren AZ in Höhe von 450.354 Euro, das sind rund 29 %.

Die folgende Tabelle zeigt am obigen Beispiel die Auswirkungen der Konversion auf die Mietvorschreibung einer Wohnung mit 77,64 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

<b>Beispiel 2 Mietvorschreibungen S.WFG 1990</b>				
<b>Nutzfläche 77,64 m<sup>2</sup></b>	<b>01.01.2009</b>	<b>01.04.2009</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>01.01.2014</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro
Bankdarlehen	403,34			
Annuitätenzuschuss	- 114,73			
Eigenmittelzinsen GBV	12,82			
Konversiondarlehen	-	270,96	294,26	387,42
<b>Finanzierungsanteil</b>	<b>301,43</b>	<b>270,96</b>	<b>294,26</b>	<b>387,42</b>
Baurechtszins	25,52	25,52	26,20	29,94
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	30,28	30,28	30,28	83,85
Betriebskosten	122,49	122,49	122,49	146,31
Heizkosten	38,52	38,52	37,72	29,13
Rücklage	7,14	6,54	7,01	8,98
Verwaltungskosten	18,06	18,06	18,63	20,24
<b>Summe Netto</b>	<b>543,44</b>	<b>512,37</b>	<b>536,59</b>	<b>705,87</b>
Umsatzsteuer	58,26	55,16	57,50	73,58
	<b>601,70</b>	<b>567,53</b>	<b>594,09</b>	<b>779,45</b>

Tabelle 10: Beispiel 2 Mietvorschreibungen S.WFG 1990

Beim genannten Beispiel senkten sich die geförderten Finanzierungskosten infolge der Konversion von 301,43 Euro auf 270,96 Euro, das sind -10,1 %. Weiters verminderten sich anteilig die Rücklage und die Umsatzsteuer, die übrigen Mietkomponenten blieben unverändert. Diese Mietreduktion wurde den Mietern für den Zeitraum April bis Dezember 2009 gewährt. Auf die Gesamtmiete des Kalenderjahres bezogen fiel die prozentuelle Reduktion mit 5,7 % entsprechend geringer aus. Die den Förderungsfinanzierungen zugrunde liegenden Tilgungspläne führen dazu, dass auch nach einer Konversion die Mieten jährlich steigen. Dazu kommen noch die Erhöhungen und Anpassungen der übrigen Mietkomponenten. So lag im angeführten Beispiel die monatliche Rate des Konversionsdarlehens am 1. Jänner 2014 bereits bei 387,42 Euro. Die Gesamtmiete war auf 779,45 Euro gestiegen.

Das nachstehende Diagramm stellt die Entwicklung des Mietanteils vor und nach der Konversion gegenüber:

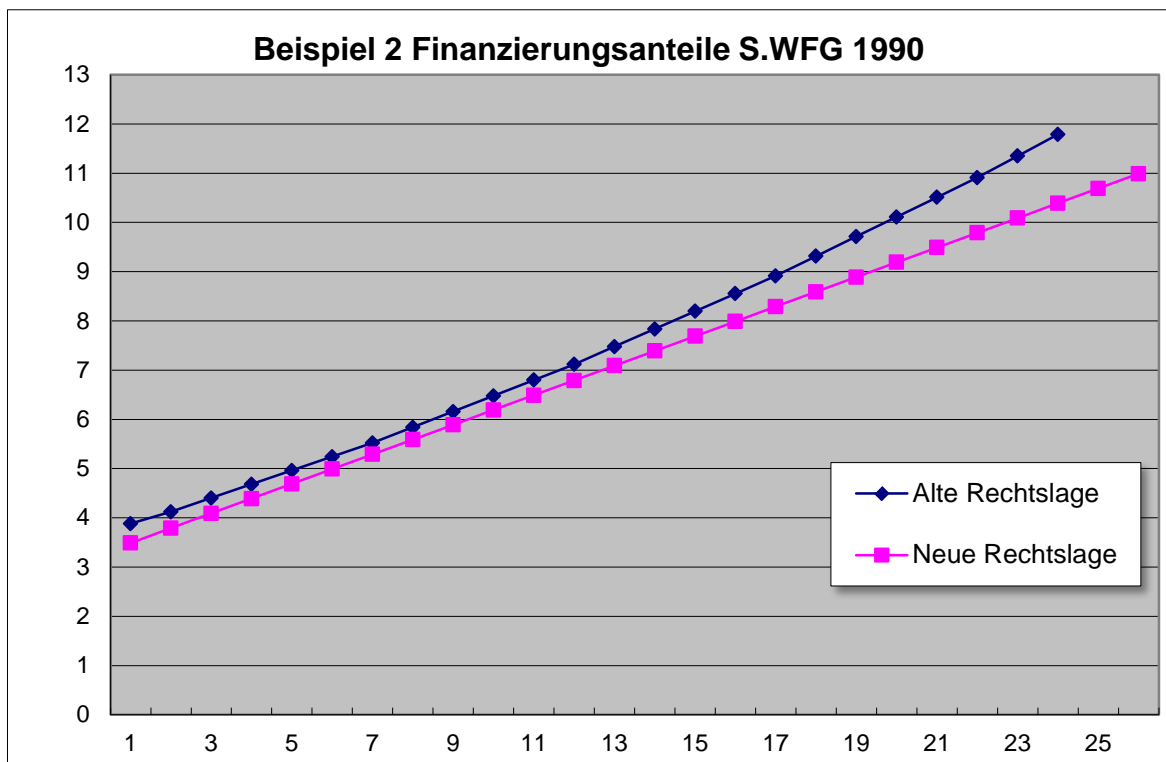


Abbildung 3: Beispiel 2 Finanzierungsanteile S.WFG 1990 vor und nach Konversion  
(Datenquelle Abteilung 10)

Der Ausgangswert für den Mietanteil der Baukostenfinanzierung lag vor der Konversion bei 3,88 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Durch die Konversion konnte er auf 3,49 Euro gesenkt werden. Am Ende der Laufzeit hätte der Mietanteil ohne Konversion 11,79 Euro betragen, mit der Konversion wird er bei 11,29 Euro je m<sup>2</sup> liegen. Die Gesamtlaufzeit der Darlehen einschließlich der AZ-Rückzahlungen der ursprünglichen Förderung wurde in der Konversionsberechnung mit 40 Jahren angenommen (bis 31. Dezember 2035). Die effektive Laufzeit ist von der Entwicklung der Darlehenszinssätze abhängig, dies gilt auch für die Konversionsfinanzierungen.

### 4.2.3. Novellierung der Rechtsgrundlagen

(1) Die Novellierung der Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung durch LGBl. Nr. 67/2002 brachte ab Juli 2002 folgende geänderte Förderungsbedingungen:

- a) Finanzierung der Baukosten: FD in Höhe von 730 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche (fix), für die Differenz auf die förderbaren Baukosten werden AZ zu BD gewährt.
- b) Das FD ist ab dem 1. Jahr mit 1 % p.a. zu verzinsen. Die Annuität beträgt vom
  - 1. bis 5. Jahr 1,5 %
  - 6. bis 10. Jahr 2 %
  - 11. bis 15. Jahr 2,5 %
  - 16. bis 20. Jahr 3 %
  - 21. bis 25. Jahr 3,5 %
  - 26. bis 30. Jahr 4 %
  - ab dem 31. Jahr 5 %.

An Stelle des FD können teilweise oder zur Gänze Eigenmittel einer GBV eingesetzt werden. Nach Tilgung des BD und von AZ ist zusätzlich zur Annuität des FD ein Betrag in der Höhe zu leisten, der zuletzt für die Rückzahlung der AZ geleistet worden ist.

- c) Die AZ betragen im ersten Jahr 4,5 % des Nominale des BD. Der ursprüngliche AZ wird ab dem 2. Jahr der Gewährung jährlich abgesenkt und zwar
  - 2. bis 10. Jahr um 3 %
  - 11. bis 20. Jahr um 4 %
  - 21. bis 25. Jahr um 5 %.
- d) Die Rückzahlung der gewährten AZ beginnt im Jahr nach Tilgung des BD. Der Rückzahlungsbetrag ist die Differenz zwischen der schuldscheinmäßigen Annuität des BD und dem dazu geleisteten AZ. Der erste Rückzahlungsbetrag und die folgenden Rückzahlungsbeträge werden erhöht wie folgt:
  - 26. bis 30. Jahr um 5 %
  - ab 31. Jahr um 6 % des ursprünglichen AZ.

Für eingesetzte Eigenmittel an Stelle von FD gilt, dass die Bedingungen über die Gewährung von AZ sinngemäß anzuwenden sind.

Die nächste Novelle der Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung trat durch LGBl. Nr. 63/2004 am 1. Mai 2004 in Kraft. Dabei wurde die Verzinsung der FD von Kalendervierteljahr auf monatlich umgestellt. Die anderen Konditionen blieben unverändert.

#### 4.2.4. Fallbeispiel 3 S.WFG 1990

- (1) In der folgenden Tabelle sind die Daten der Konversionsfinanzierung eines Mietobjekts in der Stadt Salzburg dargestellt:

<b>Beispiel 3 Konversionsfinanzierung S.WFG 1990</b>		
	Euro	Euro
Anzahl Wohnungen	9	
Nutzfläche m <sup>2</sup>	597,72	
Beginn Förderungslaufzeit	01.04.2004	
<b>Förderung nach S.WFG 1990</b>		
Förderungsdarlehen Nominale	392.702,00	
Bankdarlehen Nominale	438.342,00	
Eigenmittel freifinanziert	43.634,00	
<b>Baukosten lt. Endabrechnung</b>	<b>874.678,00</b>	
<b>Konversion per 01.04.2009</b>		
Förderungsdarlehen Saldo		382.647,85
Annuitätenzuschüsse Saldo		93.643,62
Bankdarlehen Saldo		375.163,20
Eigenmittel freifinanziert Saldo		40.143,82
Summe		891.598,49
Nachlass	-	93.643,62
<b>Konversionsfinanzierung</b>		<b>797.954,87</b>
Bankdarlehen		415.307,02
Förderungsdarlehen		382.647,85

Tabelle 11: Beispiel 3 Konversionsfinanzierung S.WFG 1990

Das ursprüngliche FD wurde in die Konversionsfinanzierung übernommen. Dazu kam noch ein BD, für welches das Land die Bürgschaft übernahm.

Die nachstehende Tabelle zeigt für dieses Objekt die Entwicklung der Miete vor und nach der Konversion am Beispiel einer Wohnung mit 87,99 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

<b>Beispiel 3 Mietvorschreibungen S.WFG 1990</b>				
<b>Nutzfläche 87,99 m<sup>2</sup></b>	<b>01.01.2009</b>	<b>01.11.2009</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>01.01.2014</b>
Bankdarlehen	362,12			
Annuitätenzuschuss	- 212,26			
Förderdarlehen	72,26			
Eigenmittelzinsen	26,45			
Konversiondarlehen		223,34	237,56	293,75
<b>Finanzierungsanteil</b>	<b>248,57</b>	<b>223,34</b>	<b>237,56</b>	<b>293,75</b>
Grundkosten	115,87	115,87	115,87	115,87
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	34,32	34,32	34,32	57,57
Betriebskosten	130,69	130,69	142,93	127,38
Heiz- und Warmwasserkosten	51,87	51,87	51,87	64,24
Rücklage	7,98	7,47	7,76	9,34
Verwaltungskosten	20,93	20,93	21,60	23,45
<b>Summe Netto</b>	<b>610,23</b>	<b>584,49</b>	<b>611,91</b>	<b>691,60</b>
Umsatzsteuer	65,30	62,72	65,47	74,42
	<b>675,53</b>	<b>647,21</b>	<b>677,38</b>	<b>766,02</b>

Tabelle 12: Beispiel 3 Mietvorschreibungen S.WFG 1990

Vor der Konversion betrug der geförderte Finanzierungsanteil an der Miete netto 248,57 Euro. Durch die Konversion wurde er auf 223,34 gesenkt. Dies entsprach einer Reduktion um 10,2 %. Dazu kam noch eine entsprechende Senkung der „Rücklage“.<sup>15</sup> In diesem Fall erfolgte die Umstellung erst mit 1. November 2009. Die Mietersparnis wurde den Mietern für den Zeitraum 1. April bis 1. Oktober über das Kundenkonto gutgeschrieben. Allerdings erhöhten sich bedingt durch den Tilgungsplan die Finanzierungskosten am 1. Jänner 2010, dazu kamen noch Anpassungen der Akontozahlungen für Betriebskosten (einschließlich Kaltwasser) sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Damit lag die Bruttomiete bereits zu diesem Termin etwas über dem Ausgangsbetrag vor der Konversion.

<sup>15</sup> Das Amt der Landesregierung teilte in seiner Gegenäußerung mit, dass in diesem Zusammenhang auch die USt anzuführen sei, welche ebenfalls von einer verminderten Basis zu berechnen war und somit zu einer weiteren Senkung der Miete beigetragen habe.

Das folgende Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Finanzierungskomponenten ohne bzw. mit Konversion für dieses Mietobjekt:

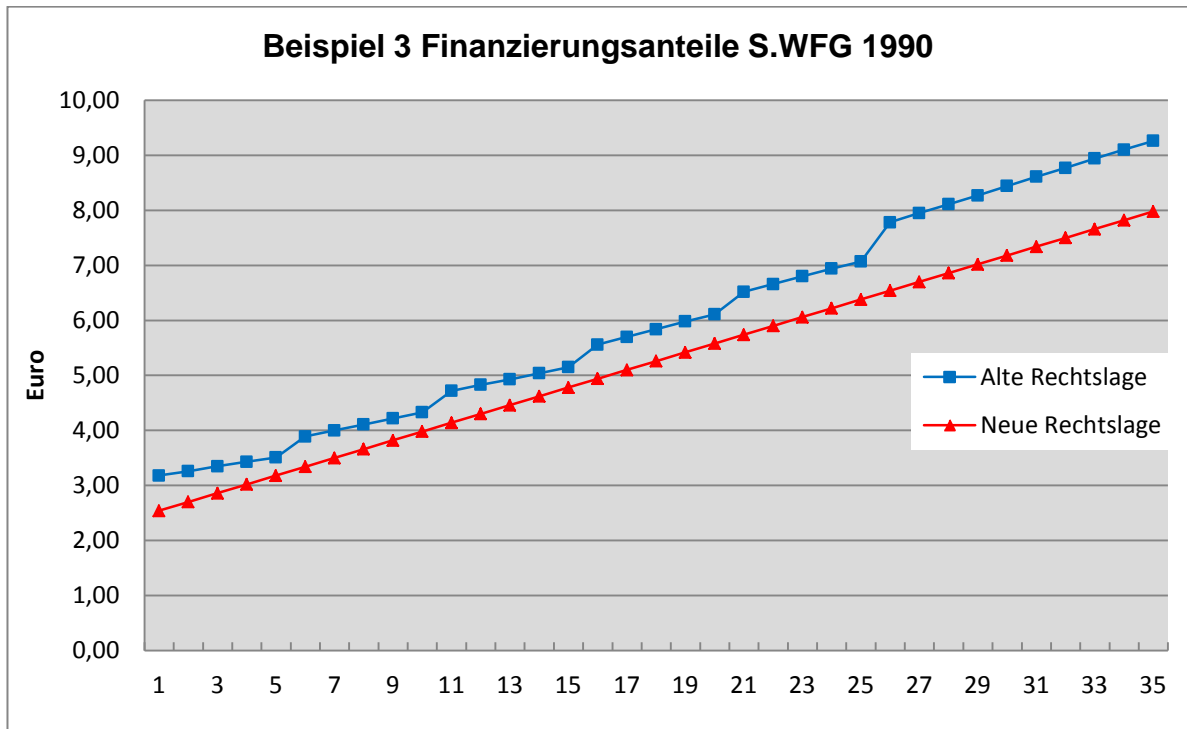


Abbildung 4: Beispiel 3 Finanzierungsanteile S.WFG 1990 vor und nach Konversion  
(Datenquelle Abteilung 10)

Nach der alten Rechtslage (ohne Konversion) hätte der Mietanteil im Jahr 2009 3,18 Euro/m<sup>2</sup> betragen und wäre bis zum Ende der Laufzeit auf 9,26 Euro gestiegen. An der Kurve lassen sich auch die intervallartigen zusätzlichen Anhebungen der Finanzierungskomponente nach der Wohnbauförderung 1990 ablesen. Durch die Konversion senkte sich der Mietanteil für die Baukostenfinanzierung auf 2,54 Euro je m<sup>2</sup>; er wird am voraussichtlichen Ende der Förderlaufzeit 7,98 Euro betragen.

#### 4.2.5. Fallbeispiel 4 S.WFG 1990

- (1) Die nachstehende Tabelle zeigt ein Beispiel für die Konversionsfinanzierung eines Mietobjekts in Radstadt, das nach dem S.WFG 1990 nach der Novelle der Durchführungsverordnung LGBl. Nr. 63/2004 gefördert worden war:

<b>Beispiel 4 Konversion S.WFG 1990</b>		
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Anzahl Wohnungen	9	
Nutzfläche m <sup>2</sup>	610,32	
Beginn Förderungslaufzeit	01.10.2005	
<b>Förderung nach S.WFG 1990</b>		
Förderungsdarlehen Nominale	390.973,00	
Bankdarlehen Nominale	533.925,00	
Eigenmittel Nominale	54.561,00	
<b>Baukosten gefördert laut Endabrechnung</b>	<b>979.459,00</b>	
Eigenmittel freifinanziert	36.315,00	
<b>Konversion per 01.07.2009</b>		
Förderungsdarlehen Saldo		383.446,34
Annuitätenzuschüsse Saldo		86.315,70
Bankdarlehen Saldo		480.656,55
Eigenmittel freifinanziert Saldo		84.966,49
Summe		1.035.385,08
Nachlass	-	86.315,70
<b>Konversionsfinanzierung</b>		<b>949.069,38</b>
Bankdarlehen alt mit Laufzeitverlängerung		480.656,55
Förderungsdarlehen neu		468.412,83

Tabelle 13: Beispiel 4 Konversion S.WFG 1990

In diesem Fall waren durch die kurze Förderdauer verhältnismäßig geringe AZ angefallen. Der Nachlass der AZ reichte aus, um die angestrebte Senkung um 10 % für das restliche Jahr 2009 zu erreichen.

In der folgenden Tabelle wird die Entwicklung der Mietvorschreibungen für eine Wohnung mit 76,59 m<sup>2</sup> Nutzfläche im ausgewählten Beispielobjekt dargestellt:



<b>Beispiel 4 Mietvorschreibungen S.WFG 1990</b>				
<b>Nutzfläche 76,59 m<sup>2</sup></b>	<b>01.01.2009</b>	<b>01.07.2009</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>01.01.2014</b>
Bankdarlehen	372,52	123,80	123,80	123,80
Annuitätenzuschuss	-	228,65		
Förderdarlehen	61,33			
Eigendarlehen	28,30			
Eigenmitteleinsatz Baukosten	3,76			
Konversiondarlehen	-	89,12	105,20	161,88
<b>Finanzierungsanteil</b>	<b>237,26</b>	<b>212,92</b>	<b>229,00</b>	<b>285,68</b>
Eigenmitteleinsatz Grundkosten	88,58	88,58	88,58	88,58
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	29,87	29,87	29,87	31,40
Betriebskosten	60,10	60,10	60,10	64,63
Heiz- und Warmwasserkosten	46,39	46,39	46,39	52,56
Rücklage	7,11	6,63	6,95	8,11
Verwaltungskosten	15,80	15,80	15,80	17,30
<b>Summe Netto</b>	<b>485,11</b>	<b>460,29</b>	<b>476,69</b>	<b>548,26</b>
Umsatzsteuer	51,83	49,35	50,99	58,59
	<b>536,94</b>	<b>509,64</b>	<b>527,68</b>	<b>606,85</b>

Tabelle 14: Beispiel 4 Mietvorschreibungen S.WFG 1990

Vor der Konversion betrug der geförderte Finanzierungsanteil an der Miete netto 237,26 Euro. Durch die Konversion wurde er mit 1. Juli 2009 auf 212,92 gesenkt. Dies entsprach einer Reduktion um 10,3 %. Dazu kam noch eine entsprechende Senkung der „Rücklage“. Bedingt durch den Tilgungsplan erhöhten sich die Finanzierungskosten am 1. Jänner 2010.

Das folgende Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Finanzierungskomponenten ohne bzw. mit Konversion für dieses Mietobjekt:

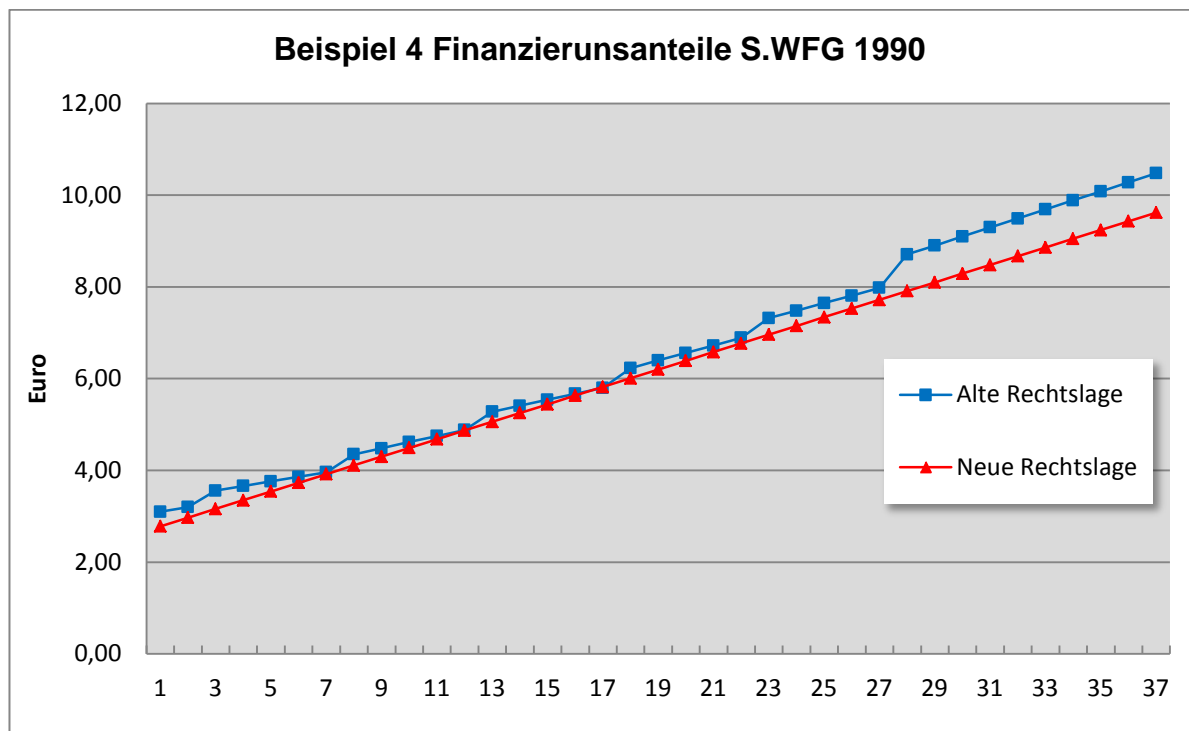


Abbildung 5: Beispiel 4 Finanzierungsanteile S.WFG 1990 vor und nach Konversion  
(Datenquelle Abteilung 10)

Im gewählten Beispiel des Mietobjekts in Radstadt wurde die monatliche Mietbelastung aus der geförderten Baukostenfinanzierung durch die Konversion von 3,10 Euro/m<sup>2</sup> auf 2,78 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gesenkt. Ab 1. Jänner 2010 stieg sie auf 2,97 Euro; ohne Konversion hätte sie allerdings bereits 3,20 Euro/m<sup>2</sup> betragen. Im Vergleich zum ursprünglichen Rückzahlungsplan werden sprunghafte Anhebungen der Miete vermieden. Trotz Konversion wird der Anteil der Baukostenfinanzierung zum Ende der Laufzeit auf 9,62 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche steigen.

## 5. Prüfungsfeststellungen

### 5.1. Allgemeine Feststellungen

- (1) Die Abteilung 10 führte die Konversionen in der Form durch, dass sie die ursprünglichen Förderungszusicherungen abänderte. Grundlage der Berechnungen der Abteilung 10 waren die in den Anträgen der GBV übermittelten Daten, die jeweiligen Förderakten sowie das Konteninformationssystem der Landes-Hypothekenbank in Bezug auf die vom Land geleisteten AZ.

Zur Abwicklung der Konversion stand der Abteilung 10 kein eigenes EDV-Programm zur Verfügung, sondern sie nutzte Excel-Sheets, die sie zu diesem Zweck mit Formeln hinterlegte. Diese Excel-Anwendung erforderte ein hohes Maß an Genauigkeit bei der Eingabe der Daten und beim Anpassen der Formeln an die einzelnen Förderfälle. Die Konversionsberechnung erfolgte mittels der Funktion „Zielwertnäherung“ durch versuchsweise Veränderung der Annuitäten bis zum höchstmöglichen Mietzins, auf den die Kriterien minus 10 % im ersten Jahr und niedrigeres Entgelt über die gesamte Laufzeit zutreffen mussten. Die Problematik der Verwendung von Excel Anwendungen mit umfangreichen Verknüpfungen zeigt sich auch darin, dass die dem LRH zur Verfügung gestellte Gesamtdarstellung der Konversion fehlerhaft war. Im Zuge der Prüfung korrigierte die Abteilung 10 fehlerhafte Verknüpfungen; die korrigierten Zahlen der neuen Gesamtdarstellung wichen in einzelnen Positionen um mehr als 1 Mio. Euro von der ursprünglichen Version ab.

Im Zuge der Prüfung zeigte sich, dass die für die Konversion notwendigen Anträge der GBV teilweise unvollständig waren. So mussten Anträge auch nachträglich korrigiert werden, da sie etwa inzwischen ausbezahlte AZ oder Zinssatz-Änderungen noch nicht berücksichtigt hatten.

Vorraussetzung für die Konversion war, dass die Endabrechnung bei Einbringung des Ansuchens um Nachlassgewährung vorlag, von der Landesregierung geprüft und ein allfälliger Rückforderungsbetrag auf Grund geringerer förderbarer Baukosten zurückgezahlt worden war. In Zusammenhang mit der Prüfung der Bauendabrechnungen verfügte der Referatsleiter mit einer Dienstanweisung, dass die Endabrechnungen bei be-

stimmten Sachgebieten (Mietwohnungen) nur stichprobenweise zur prüfen sind (d.h. insbesondere auf Vollständigkeit der Einreichung sowie der laut Förderungsvertrag vorzulegenden weiteren Unterlagen wie z.B. Kollaudierung, Schallschutzgutachten). Die bisher gepflegte inhaltliche Prüfung hat auf Grund der besonderen Dringlichkeit bei diesen Sachgebieten nicht zu erfolgen. Konkret waren von dieser Dienstanweisung 115 von insgesamt 908 Konversionsfälle betroffen; das entspricht rund 12,7 %.<sup>16</sup>

Die mit der Konversion verbundenen Berechnungen wurden vom jeweiligen Sachbearbeiter in vorstrukturierten Excel-Sheets durchgeführt, die für jeden Fall noch individuell anzupassen waren. Die ausgedruckten Tabellenblätter fanden sich im physischen Förderakt. Die Dateien einschließlich der hinterlegten Rechenfunktionen wurden auf Anfrage auch elektronisch zur Verfügung gestellt.

Nach Auskunft des zuständigen Referatsleiters wendete die Abteilung 10 bei der Umsetzung der Konversion durchgehend das Vier-Augen-Prinzip an. Dokumentiert war dieses Vier-Augen-Prinzip in den Akten jedoch nicht durchgehend. Auch hatte der für die Abwicklung der Konversion zuständige Referatsleiter die Aufsicht über die GBV wahrzunehmen.

Der Großteil aller Konversionszusicherungen wurde zum Termin 1. April 2009 rechts-wirksam. Einige wenige Fälle wurden bereits zum 1. Jänner, andere wiederum erst mit 1. Juli 2009 konvertiert.

Der LRH konnte die Abwicklung der Konversion in der Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung nachvollziehen. Bei seiner Prüfung zog der LRH auch Daten aus der Förderdatenbank IWOBIS heran und sah Excel-Dateien ein.

Bei einer Reihe von Fällen stellte der LRH Abweichungen zwischen der Konversionsberechnung der Abteilung 10 und den Mietvorschreibungen der GBV fest. Bei den Abweichungen handelte es sich in der Regel um Beträge im Cent-Bereich je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Wohnung. Dies war meist auf die Kalkulationsmethoden der GBV zurückzuführen: Die Mieten werden jeweils im Vorjahr für das gesamte Folgejahr kalkuliert und

---

<sup>16</sup> Diese „stichprobenweise Prüfung“ wurde in einer Dienstanweisung der Abteilungsleiterin aus dem Jahr 2013 auf weitere Sachgebiete ausgedehnt, wobei Endabrechnungen, bei denen die Kosten laut Zusicherung überschritten worden sind – wie bisher – einer detaillierten Prüfung zu unterziehen sind.

entsprechend monatlich vorgeschrieben. Während des Jahres auftretende Zinssatzänderungen bei den Darlehen wurden dann im Wege der Jahresabrechnungen berücksichtigt. Daher konnten sich auch Zinssatzschwankungen auswirken, die zwischen Ansuchen und Konversionszusicherung aufgetreten sind.

Wie der LRH bei seiner stichprobenartig durchgeführten Prüfung feststellte, enthielten Konversionszusicherungen auch die Zusage, den GBV Zinsen für Bankdarlehen zu ersetzen, wenn sie nicht durch das Mietentgelt gedeckt sind. Die zuständige Abteilung verwies dazu auf eine Bestimmung der Konversionsverordnung. Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 lit. c hat die Finanzierung unter anderem „durch einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse des Landes zur Deckung der mit einer Konversion allenfalls verbundenen Nebenkosten (Kreditsteuern udgl.)“ zu erfolgen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzungen der Konversion notwendig und zu keinen nachhaltigen finanziellen Mehrbelastungen<sup>17</sup> für das Land (LWBF) führt. Gemäß den erläuternden Bemerkungen zur Konversionsverordnung zählen auch „bilanziell nicht deckungsfähige Zinsen“ zu diesen Nebenkosten.<sup>18</sup> In einigen Fällen zahlte das Land für mehrere Jahre in Folge Zuschüsse aus diesem Titel. Die Ausgaben wurden in den Rechnungsabschlüssen des Landes nicht offen ausgewiesen. Nach einer tabellarischen Darstellung der Abteilung 10 wurden für die Jahre 2009 und 2010 insgesamt rund 95.000 Euro an Zinszuschüssen ausgezahlt.

Der LRH prüfte stichprobenweise auch die Rückzahlung von FD durch die GBV. Der Zahlungsverkehr der Wohnbauförderung ist mittels Dienstleistungsvertrag an die Salzburger Landeshypothekenbank ausgelagert. Diese überweist die eingegangenen Beträge in Form von Monatssammelbuchungen an das Land. Infolge dessen ist ohne Mitwirkung der Bank kein Nachvollziehen von Einzelfällen möglich. Dies betrifft auch die Abrechnung von „Tageszinsen“ bei Rückzahlung von verzinslichen Altdarlehen.

Die Konversionsverordnung enthält die Bestimmung, dass die vom Land gewährten AZ einheitlich zu 100 % - ohne Rücksicht auf deren Höhe im Einzelfall - nachgelassen werden. Insbesondere daraus entstanden Nachlässe in einer Bandbreite zwischen 10,8 %

---

<sup>17</sup> Zitat aus Einleitungssatz zu § 4 Abs. 2 Zi 2 Konversionsverordnung.

<sup>18</sup> Faktisch verbirgt sich dahinter eine Garantie des Landes Salzburg zur Abdeckung des Zinsänderungsrisikos der GBV mit einem indirekten Vorteil für die Mieter.

und 64,5 % der aushaftenden Baukostenfinanzierung. Auch bei der Mietminderung gab es hohe Unterschiede; so lag diese zwischen 7 % und 52,37 % je m<sup>2</sup>/Monat.<sup>19</sup>

In Fällen, bei denen die Mietminderung über 20 % lag (rund 10 % aller Konversionsfälle) war der Nachlass in der Regel über dem 40%igem Durchschnittswert. In einzelnen Fällen führten auch geringere Nachlässe (zwischen 20 % und 25 %) zu verhältnismäßig hohen Mietminderungen (über rund 30 %).

Die Abwicklung der Konversion wurde vor allem mit Hilfe von Excel-Tabellen bewerkstelligt. Diesbezüglich hat der LRH festgestellt, dass es bei Verknüpfungen oder Formelbezügen immer wieder zu Fehlern kam. Aus Sicht des LRH ist dies insbesondere Ausdruck fehlender Kontrollen im Zusammenhang mit der Datenverarbeitung auf Excel-Basis bei der Konversion.

(2) Der LRH stellt fest, dass sich die Abteilung 10 bei der Abwicklung der Konversion einer relativ fehleranfälligen Anwendung bediente, nämlich der Excel-Tabellenkalkulation. Die erstellten Excel-Tabellen enthielten teilweise systemische Fehler (z.B. Formelverknüpfungen) oder Erfassungsfehler. Auch die Gesamtdarstellung der Konversion war fehlerhaft. In der gezogenen Stichprobe war die betragsmäßige Auswirkung von solchen Fehlern gering. Die Vorbereitung und einwandfreie Durchführung eines komplexen und umfangreichen Projekts in der finanziellen Dimension von fast einer Milliarde Euro hätte eine entsprechende Vorlaufzeit sowie adäquate Ressourcen erfordert. Komplexität und Umfang der Berechnungen hätten eine spezielle IT-Lösung gerechtfertigt.

Das bei der Konversion amtsintern angewendete Vier-Augen-Prinzip war nicht durchgehend dokumentiert und konnte somit vom LRH nicht nachvollzogen werden. Weiters sieht es der LRH als unvereinbar, dass für die Abwicklung der Konversion und die Aufsicht über die GBV eine Person zuständig war.

Das Land sagte zu, nicht rückzahlbare Zuschüsse für Darlehenszinsen der GBV zu gewähren, die nach einer Konversion nicht durch Mietentgelte gedeckt sind. Die entsprechende Bestimmung der Konversionsverordnung bezieht sich lediglich auf einmalige

<sup>19</sup> Das Amt der Landesregierung teilt in seiner Gegenäußerung mit, dass in dem Fall, in dem die Mietminderung mit lediglich 7 % ermittelt worden war, eine Erklärung der betroffenen GBV vorliege, wonach die Verbuchung der aufgewendeten Eigenmittel anlässlich der Konversion korrigiert worden sei. Auch sei eine Berechnung für eine Wohnung vorgelegt worden, aus der nachvollziehbar unter Berücksichtigung des richtigen Vergleichsparameters die Absenkung um mindestens 10 % nachvollzogen werden könne.

Zuschüsse zur „Deckung der mit einer Konversion allenfalls verbundenen Nebenkosten (Kreditsteuern udgl.)“. Auch bestimmt die Konversionsverordnung in diesem Zusammenhang, dass diese zu „keinen nachhaltigen finanziellen Mehrbelastungen für das Land“ führen dürfen. Daher widersprechen die Erläuternden Bemerkungen zur Konversionsverordnung wie auch die ausgefertigten Konversionszusicherungen der Verordnung, da die Übernahme des Zinsänderungsrisikos zu einer nachhaltigen finanziellen Mehrbelastung führen kann, die zum Zeitpunkt der Zusicherung nicht vorhersehbar war und auch aus heutiger Sicht noch immer nicht endgültig vorhersehbar ist. Zu beachten wäre, dass durch diese Vorgangsweise der Mietzins – zumindest für die Zeit in der aus § 1 Abs. 2 Konversionsverordnung eine Mietkostenobergrenze für die Finanzierungskosten abgeleitet werden kann – nicht über ein vorbestimmtes Niveau gehen darf.

Zudem ist zu kritisieren, dass die ausgezahlten Zuschüsse in den Rechnungsabschlüssen des Landes nicht offen ausgewiesen wurden und daher keine exakten Zahlen für diese Ausgaben ermittelt werden konnten. Seit dem Jahr 2013 ergab sich für das Land Salzburg die günstige Situation, dass durch das allgemein niedrige Zinsniveau keine Ansprüche mehr aus diesem Titel gestellt wurden.

Bei der Prüfung der an die Salzburger Landeshypothekenbank ausgelagerten Zahlungsabwicklung stellte der LRH fest, dass für Einzelfälle die Kontrollmöglichkeiten des Landes - zumindest für den Bereich Förderungsrückzahlungen - eingeschränkt sind.

Der LRH regt an, das interne Kontrollsystem bezüglich Excel-Tabellenkalkulationen aufzubauen bzw. Grundsätze für die Qualitätssicherung bei der Verwendung von Excel-Tabellenkalkulationen festzulegen.

- (3) *Das Amt der Landesregierung teilt in seiner Gegenäußerung mit, dass sich die Empfehlung des LRH bezüglich Vorlaufzeit und adäquater Ressourcen vollinhaltlich mit den Wünschen der Wohnbauförderungsabteilung decke. Diese Wünsche seien in der Vergangenheit bei vielen Gesetzesvorhaben entsprechend eingebracht worden. Die Landesinformatik sei in höchstem Ausmaß bemüht gewesen, die gestellten Anforderungen an eine professionelle EDV-Lösung zu erfüllen. Dies sei jedoch weder in der Vergangenheit noch in der Gegenwart in ausreichendem Maß möglich gewesen, da immer wieder Sonderlösungen erforderlich gewesen seien um die politischen Wünsche und*

Vorgaben zeitgerecht erfüllen und im Sinne der Kunden agieren zu können. Die vom LRH festgestellten Fehler (Formelverknüpfungen) hätten keine Auswirkungen auf die Höhe des Nachlasses oder die Ermittlung der höchstzulässigen neuen Miete gehabt. Die vom LRH ebenfalls festgestellten Erfassungsfehler könnten in keinem Fall nachvollzogen werden.

Die Abweichungen in der Gesamtdarstellung würden sich daraus ergeben, dass auf die bestehenden Einzelberechnungen auch nach Durchführung der Konversion im Falle von Abverkäufen weiterhin zugegriffen werde. Die Excel-Anwendung sei um entsprechende Prüfroutinen erweitert worden, um fehlerhafte Verknüpfungen und ähnliche Fehler in Zukunft unverzüglich erkennen und ausschließen zu können, so das Amt der Landesregierung in seiner Gegenäußerung.

Bezüglich des „Vier-Augen-Prinzips“ gebe es streng getrennte und dokumentierte Zuständigkeiten, einerseits für die Ausführung der Berechnungen auf Basis von Excel-Tabellenkalkulationen und andererseits für die vertragliche Aus- bzw. Umgestaltung der errechneten Auswirkungen. Diese streng geteilte Aufteilung sei sowohl in schriftlicher (Name des jeweils zuständigen Sachbearbeiters im Erledigungsschreiben) als auch in elektronischer Form jederzeit nachvollziehbar. Für die Abwicklung der Konversion sei nicht ausschließlich eine Person zuständig gewesen und dass das Referat Objektförderung auch für die Aufsicht der GBV zuständig war, entspreche der zu dem Zeitpunkt gültigen Rechtslage (Geschäftseinteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung). Für die Aufsicht über die GBV sei ein eigener Sachbearbeiter im Referat zuständig gewesen.

Betreffend die Übernahme von nicht gedeckten Darlehenszinsen durch nicht rückzahlbare Zuschüsse des Landes werde auf die für GBV maßgebliche Gesetzesgrundlage, das WGG, verwiesen. Dieses normiere für die Ermittlung des höchstzulässigen Mietentgeltes den Grundsatz der „Kostendeckung“. Die Neufinanzierung der Errichtungskosten sei zur Risikominimierung auf möglichst breite Basis gestellt worden. Das Zinsänderungsrisiko werde überdies durch laufende Tilgungen im Rahmen des bestehenden Schuldverhältnisses als auch durch die Ausübung des Optionsrechtes (Mietkauf) gemildert. Weiters sei darauf geachtet worden, dass variable Verzinsungen möglichst in Verbindung mit Finanzierungen des LWBF erfolgten, um die Höhe der Fremd-



*finanzierung zu minimieren. Anlässlich der Konzeption der Verordnung seien anhand von Einzelmodellen mögliche Entwicklungen der Zinslandschaft und die daraus ableitbaren Folgen für das Land ermittelt worden. Aufbauend auf diesen Überlegungen und der Meinung über die zukünftige Zinsentwicklung seien die risikodämpfenden Elemente in der Konversionsfinanzierung so groß gewesen, dass selbst bei einem unwahrscheinlich hohen Zinsanstieg nicht mit einer dauerhaften finanziellen Mehrbelastung für das Land zu rechnen sei. Aus Sicht der Abteilung 10 sei weder zu Beginn noch heute aus dem Zinsänderungsrisiko eine nachhaltige finanzielle Mehrbelastung zu befürchten. Die Anregung des LRH werde jedoch insofern aufgegriffen, als mit den GBV bereits Kontakt aufgenommen wurde um das noch bestehende geringfügige Restrisiko durch den Abschluss von rechtzeitigen weiteren Fixzinsvereinbarungen nochmals zu minimieren bzw. gänzlich – soweit möglich – auszuschließen.*

*Für die insgesamt ausbezahlten Zuschüsse sei ein eigener Haushaltsansatz eingerichtet worden.*

- (4) Der LRH hält fest, dass die angeführten Erfassungsfehler beispielsweise die Annuitäten der konvertierten Darlehen betrafen und bereits im Zuge der Prüfung erörtert wurden.

Der LRH hält seine Kritik aufrecht, dass das Vier-Augen-Prinzip nicht ausreichend dokumentiert wurde. Dies betrifft insbesondere die den Konversionszusicherungen zu Grunde gelegten Excel-Berechnungen.

Der LRH stellt klar, dass für die ausbezahlten Zinszuschüsse kein eigener Haushaltsansatz eingerichtet wurde. Diese sind mit anderen Zuschüssen (etwa Annuitätenzuschüssen) gemeinsam erfasst worden; die Buchungen auf diesem Haushaltsansatz wurden bereits im Zuge der Prüfung vom LRH abgefragt.

Die in der Gegenäußerung angesprochene Verminderung des Zinsänderungsrisikos aufgrund der Veräußerung von Wohneinheiten im Zusammenhang mit Mietkaufoptionen ist derzeit von untergeordneter Bedeutung, da die Mietkaufoptionen tendenziell wenig in Anspruch genommen wurden.

## 5.2. Feststellungen zu Konversionsfällen

- (1) Von den insgesamt 908 Bauvorhaben, die von der Konversion betroffen sind, wählte der LRH für seine Prüfung 92 Objekte aus. Auswahlkriterien waren vor allem:
- möglichst Bauvorhaben aller gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen zu prüfen,
  - hohe, im Rahmen der Konversion gewährte Nachlässe zu erfassen,
  - möglichst hohe prozentuelle Mietnachlässe zu untersuchen sowie
  - Fälle aus allen von der Abteilung 10 geförderten Sachbereichen (Förderungsarten) abzudecken.

Übersicht Stichprobe			
	GBV	Objekte	Wohnungen
1	Bausparerheim	7	84
2	Bergland	21	274
3	GSWB	20	493
4	Heimat Österreich	16	46
5	Die Salzburg	12	189
6	Salzburger Siedlungswerk	16	318
		<b>92</b>	<b>1.404</b>

Tabelle 15: Übersicht Stichprobe

Für die Detailprüfung wählte der LRH pro Objekt jeweils 2 bis 3 Wohnungen aus, für die ein exakter Nachweis der Mietensenkung verlangt wurde. Mit der Stichprobe wurden rund 10 % der von der Konversion betroffenen Mietobjekte erfasst.

Das Amt der Landesregierung erfasst seit dem Jahr 2010 alle Mietvorschreibungen in einer Datenbank (IWOBIS), um sie für die Berechnung der Wohnbeihilfen einzusetzen. Die zuständige Abteilung führte keine regelmäßigen Kontrollen der von den GBV überspielten Daten durch.

Die Berechnung der geförderten Finanzierung und damit auch der Konversion beruht im Wesentlichen auf einheitlichen m<sup>2</sup>-Sätzen für alle Wohnungen eines Objektes. Die Mieten werden von den GBV grundsätzlich je Objekt kalkuliert. Annuitäten und Rückzahlungen werden durch einen Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen umgelegt und so den Mietern monatlich vorgeschrieben. Die Schlüssel beruhen zum Großteil auf der

Wohnnutzfläche. Es gibt auch davon abweichende Schlüssel, wie Nutzwertanteile (etwa bei „gemischten“ Objekten mit Mietkaufoption bzw. Eigentumswohnungen), Fixbeträge nach Anzahl der Stellplätze oder separate Darlehensschlüssel, die auf den Nominalbeträgen basieren. Somit können in Einzelfällen die Mietvorschreibungen von Wohnung zu Wohnung differieren und vom einheitlichen m<sup>2</sup>-Satz der Konversionsberechnung abweichen. Diese Problematik wurde im Zuge der Prüfung durch den LRH festgestellt, die Abteilung 10 hatte keine Kontrollen der Umsetzung der Mietreduktion durchgeführt.

Die vom LRH festgestellten Sachverhalte werden in den folgenden Punkten gegliedert nach den einzelnen GBV dargestellt. Dabei können vorwegnehmend folgende Beurteilungen abgegeben werden, die auf sämtliche geprüften Objekte bzw. GBV zutreffen:

- (2) Der LRH konnte die Mietreduktionen bei den ausgewählten Objekten anhand der von den GBV und der Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur Verfügung gestellten Daten mit wenigen Ausnahmen nachvollziehen. Die Mieten wurden – soweit nachvollziehbar - den Vorgaben des Landes entsprechend vermindert.

Der LRH kritisiert, dass es für den Großteil der Mieter nicht möglich war, die von der Landesregierung zugesagten Mietreduktionen selbst nachzuvollziehen. Dies hing auch mit der unterschiedlichen Qualität der Informationen durch die GBV an die Mieter zusammen.

Der LRH bemängelt, dass die Abteilung 10 die von den GBV überspielten Daten der Mietvorschreibungen nicht regelmäßig kontrollierte, weder auf die Einhaltung der Konversionsbedingungen, noch auf ihre Richtigkeit als Bemessungsgrundlage für die Wohnbeihilfen.

Der LRH bemängelt, dass die Mietvorschreibungen in einzelnen Fällen nicht mit den Vorgaben der Konversionszusicherung abstimmbare waren. Grund dafür war, dass die GBV teilweise andere Verrechnungsschlüssel verwendeten.

- (3) *Die Aussage des LRH, wonach die von den GBV überspielten Daten der Mietenvorschreibung nicht regelmäßig kontrolliert worden wären, sei nicht richtig, so das Amt der Landesregierung in seiner Gegenäußerung. Anlässlich von bekannt gewordenen Problemfällen sei immer wieder eine Plausibilisierung und Kontrolle durchgeführt worden. Dies erfolgte nur in Form von ausgewählten einzelnen Stichproben.*

*Bezüglich der mit den Vorgaben der Konversionszusicherung nicht abstimmbaren Mietvorschreibungen verweist das Amt der Landesregierung auf die im WGG möglichen unterschiedlichen Aufteilungsschlüssel.*

- (4) Anlassfall bezogene Kontrollen sind kein Ausdruck eines funktionierenden Internen Kontrollsystems. Diese Form der Kontrollen stellt eher eine „Feuerwehrmentalität ohne Brandverhütung“ dar.

Der LRH hält betreffend der mangelnden Vergleichbarkeit der Mietvorschreibungen fest, dass sämtliche Konversionsberechnungen auf Basis von m<sup>2</sup>-Schlüsseln erfolgten, während eine Reihe von Mietobjekten entsprechend dem WGG nach anderen Aufteilungsschlüsseln abgerechnet wurden.

### 5.2.1. Bausparerheim

- (1) Der LRH prüfte die Konversion von sieben Mietwohnungsobjekten der Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg.Gen.m.b.H., die in der folgenden Tabelle aufgelistet sind:

Stichprobe Bausparerheim			
	Förderung	Ort	Wohnungen
1	84/0052	Bad Gastein	11
2	84/0843	Salzburg-Aigen	15
3	84/2058	Hallein	20
4	84/2805	Köstendorf	12
5	92/0613	Eben	9
6	192/0043	Salzburg	13
7	292/0051	Seekirchen	4
			<b>84</b>

Tabelle 16: Stichprobe Bausparerheim

Dabei machte der LRH folgende Prüfungsfeststellungen:

- Bei einem Objekt (Nr. 1) stellte der LRH Differenzen zwischen der Konversionsberechnung und den Mietvorschreibungen der GBV fest, es war keine Mietreduktion erkennbar. Nach eingehender Klärung zwischen Abteilung 10 und Bausparerheim stellte sich heraus, dass die Abweichungen auf eine im Jahr 2000 genehmigte Laufzeitänderung des geförderten Bankdarlehens zurückzuführen sind. Wegen einer fehlerhaften Zinsberechnung wurden im Zeitraum 2000 bis 2014 insgesamt 67.522,99 Euro an eingehobenen Mieten nicht zur Tilgung des Bankdarlehens herangezogen. Der Fehler wurde nach Anstoß durch den LRH korrigiert. Für das Objekt wird einschließlich der angefallenen Zinsen eine Sondertilgung in Höhe von 101.773,88 Euro vorgenommen. Dadurch wird sich die Laufzeit des Bankdarlehens entsprechend verkürzen.
- Beim Objekt Nr. 2 waren die Mietvorschreibungen versehentlich bereits vor Konversion niedriger als in der Konversionsberechnung angenommen. Damit war dies eines der wenigen Objekte, für welche die Teilmiete tatsächlich für ein ganzes Kalenderjahr um 10 % abgesenkt wurde.

- In zwei Fällen (Nr. 5 und 6) ließen sich die in der Konversionszusicherung vorgeschriebenen m<sup>2</sup>-Sätze wegen abweichender Aufteilungsschlüssel (Nutzwerte bzw. nachträgliche Quadratmeterkorrekturen zur Berücksichtigung von Balkon- und Loggienflächen) nicht exakt überprüfen. Die Mietreduktion um 10 % im ersten Jahr wurde jedenfalls erreicht.
- In einem Fall (Nr. 6) hob die GBV im Jahr 2014 insgesamt um 4.028,70 Euro mehr Miete ein, als laut Konversionszusicherung zulässig war. Der Betrag wird den Mietern mit der Jahresabrechnung gutgeschrieben.

(2) Der LRH konnte die Mietreduktionen für alle ausgewählten Objekte der Genossenschaft Bausparerheim nachvollziehen. Die Mieten wurden in fast allen Fällen den Vorgaben des Landes entsprechend vermindert. Bei einzelnen Wohnungen zeigten sich Ungenauigkeiten teils bei den Konversionsberechnungen, teils auch bei Mietvorschreibungen.

Bei einem Objekt in Bad Gastein stellte der LRH Differenzen fest, die bei näherer Klärung bis zurück ins Jahr 2000 reichten. Das Bausparerheim hatte insgesamt 67.523 Euro an eingehobenen Mieten nicht wie vorgesehen zur Tilgung eines Bankdarlehens verwendet. Zur Berichtigung wird das Bausparerheim eine Sondertilgung einschließlich angefallener Zinsen in Höhe von 101.774 Euro durchführen.

In einem weiteren Fall konnte der LRH aufzeigen, dass für das Jahr 2014 um rund 4.000 Euro zu viel Miete eingehoben wurde. Die Betroffenen werden mit der Jahresabrechnung eine entsprechende Gutschrift erhalten.

In zwei Fällen war die Vergleichbarkeit durch nachträgliche Korrekturen der Aufteilungsschlüssel bzw. der Nutzflächen nur eingeschränkt gegeben.

## 5.2.2. Bergland

- (1) Der LRH prüfte die Konversion von 21 Mietobjekten der Wohnbaugenossenschaft Bergland gemeinnützige reg.Gen.m.b.H:

<b>Stichprobe Bergland</b>			
	<b>Förderung</b>	<b>Ort</b>	<b>Wohnungen</b>
1	84/0480	Lend	4
2	84/0498	Bad Gastein	16
3	84/1242	Dienten	10
4	84/1264	Zell am See	12
5	84/1531	Bad Gastein	10
6	84/1798	Mittersill	9
7	84/2021	Saalfelden	3
8	84/2513	Kaprun	10
9	84/2670	Grödig	18
10	92/0010	Mittersill	12
11	92/0153	Viehhofen	8
12	92/0303	Anif	12
13	92/0362	Uttendorf	22
14	92/0443	Wals-Siezenheim	12
15	92/0567	Saalfelden	9
16	92/0691	Salzburg	24
17	92/0693	Salzburg	42
18	192/0008	Bischofshofen	25
19	192/0152	Saalfelden	4
20	292/0074	Radstadt	9
21	292/0128	Zell am See	3
			<b>274</b>

Tabelle 17: Stichprobe Bergland

Die vom LRH gemachten Prüfungsfeststellungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- In drei Fällen (Nr. 1, 2 und 3) reduzierte die GBV die Mietvorschriften bereits mit 1. Jänner 2009, obwohl die Konversionszusicherungen erst zum 1. April erfolgten und damit wirksam werden konnten.

- In fünf weiteren Fällen genehmigte das Land die Konversion erst zum 1. Juli 2009. Diese „Verzögerung“ ging zu Lasten der Mieter (Nr. 6, 10, 16, 17 und 20).
- In einem Fall lag der für das Jahr 2012 in der Konversionszusicherung vorgesehene m<sup>2</sup>-Satz um 0,01 Euro höher als der entsprechende Satz vor Konversion (Nr. 9). Im Zuge der Prüfung des LRH wurde der Fehler in der Konversionszusicherung durch die Abteilung 10 korrigiert und der GBV eine abgeänderte Zusicherung übermittelt.
- In einem Fall (Nr. 11) gewährte das Land für den Zeitraum 2010 bis 2011 „verlorene Zuschüsse“ in Höhe von 104.218 Euro. In Höhe dieser Beträge waren die Zinsen des Bankdarlehens nicht mehr durch das Mietentgelt gedeckt. Eine entsprechende Klausel findet sich in den Konversionszusicherungen (siehe dazu Punkt 5.1.).
- In einigen Fällen war keine exakte Vergleichbarkeit der Daten auf Ebene der einzelnen Wohnungen vor und nach der Konversion möglich. Gründe dafür waren abweichende Aufteilungsschlüssel für die Mietentgeltkalkulation (Nr. 16, 17 und 21).

(2) Der LRH konnte die Mietreduktionen für alle ausgewählten Objekte der Wohnbaugenossenschaft Bergland nachvollziehen. Die Mieten wurden den Vorgaben des Landes entsprechend vermindert.

Bei der Prüfung der Einzel-Mietvorschreibungen wurden in mehreren Fällen Abweichungen festgestellt:

- In fünf Fällen wurde die Konversion erst mit 1. Juli 2009 genehmigt. Für diese Mieter wurde die Miete „im ersten Jahr“ lediglich für sechs Monate reduziert.
- Der LRH stellte fest, dass bei einem Mietobjekt der m<sup>2</sup>-Satz für das Mietentgelt nach Konversion für das Jahr 2012 um 0,01 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche über dem Satz vor der Konversion lag. Dieser Fehler wurde im Zuge der Prüfung des LRH durch die Abteilung 10 korrigiert.



### 5.2.3. GSWB

- (1) Der LRH prüfte 20 Mietwohnungsobjekte der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. Die nachstehende Tabelle zeigt die ausgewählten Objekte:

Stichprobe "GSWB"			
	Förderung	Ort	Wohnungen
1	84/0003	Straßwalchen	18
2	84/0019	Werfen	10
3	84/0070	Bischofshofen	15
4	84/0138	St. Gilgen	7
5	84/0762	Salzburg	21
6	84/0924	Salzburg	60
7	84/1652	Wals-Siezenheim	8
8	84/2107	Oberndorf	24
9	84/2501	St. Johann	15
10	84/2556	Kaprun	7
11	84/2635	Schwarzach	9
12	92/0337	Salzburg	130
13	92/0481	Salzburg	54
14	92/0652	Mittersill	6
15	92/0665	Salzburg	17
16	92/0676	Golling	16
17	192/0108	Salzburg	9
18	292/0057	Salzburg	31
19	292/0063	Hallein	21
20	292/0106	Schwarzach	15
			<b>493</b>

Tabelle 18: Stichprobe GSWB

Der LRH konnte bei seiner Prüfung folgende wesentliche Feststellungen machen:

- Bei einem Objekt (Nr. 8) lag die Konversionsberechnung für das Jahr 2012 mit einem m<sup>2</sup>-Satz von 2,19 Euro über dem Satz von 2,17 je m<sup>2</sup> vor der Konversion. Im Zuge der Prüfung des LRH wurde der Fehler in der Konversionszusicherung durch die Abteilung 10 korrigiert und der GBV eine abgeänderte Zusicherung übermittelt.

- Bei einzelnen Wohnungen (Objekt Nr. 15) stellte der LRH Abweichungen der m<sup>2</sup>-Sätze fest, diese lagen zum Teil auch über der Konversionsberechnung. Grund dafür waren die Anteile für die getrennt vorgeschriebenen Tiefgaragenplätze, welche in die Konversionsfinanzierung einbezogen wurden. Diese Beträge waren in der IWOBIS-Datenbank nicht korrekt erfasst. Der Fehler wird auf Anregung des LRH behoben. Ähnliche Abweichungen zwischen der Datenbank IWOBIS und den tatsächlichen Mietvorschreibungen stellte der LRH in weiteren Fällen fest (Nr. 16, 18, 19, 20).
- In einem Fall (Nr. 18) hatte die Abteilung 10 die Konversionszusicherung erlassen, obwohl noch keine anerkannte Endabrechnung vorlag. Im Begleitschreiben zur Zusicherung vom 19. Oktober 2009 war der Hinweis enthalten, dass die Erledigung „auflösend bedingt“ sei, „vorbehaltlich des Ergebnisses der Bau-Endabrechnung“. Die Bauendabrechnung wurde nach Überprüfung erst am 26. Juli 2010 anerkannt. Nach der Konversionsverordnung war dies nicht zulässig.<sup>20</sup>
- Die Mietreduktion von 10 % im ersten Jahr wurde bei einer Reihe von Fällen vor allem durch eine Umschuldung auf ein zinsgünstigeres Darlehen erreicht. Beispielsweise reduzierte sich beim Objekt Nr. 20 der Zinssatz von 4,8 % auf 1,8 %. Der Nachlass bei den AZ war mit 151.967 Euro (kurze Förderungslaufzeit) bei einer Konversionsfinanzierung von rund 1,8 Mio. Euro vergleichsweise gering.

(2) Der LRH konnte die Mietreduktionen anhand der von der GSWB und der Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur Verfügung gestellten Daten für jedes der ausgewählten Objekte nachvollziehen. Bei einzelnen Wohnungen war jedoch der genaue Nachweis aufgrund komplizierter Sachverhalte, wie etwa Saldierung der Gutschriften mit anderen Abrechnungskomponenten oder nachträgliche Nutzflächenänderungen, nur eingeschränkt möglich.

Der LRH stellte fest, dass bei einem Objekt in Oberndorf die für das Jahr 2012 laut Konversionsberechnung des Landes vorgeschriebene Miete um 0,02 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche höher lag als vor der Konversion. Dieser Fehler wurde im Zuge der Prüfung des LRH durch die Abteilung 10 korrigiert.

<sup>20</sup> Voraussetzungen für die Gewährung eines Nachlasses sind unter anderem gemäß § 2 Z 4 der Konversions- und Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung, LGBl. Nr. 27/2009: „Bei Einbringung des Ansuchens muss die Endabrechnung vorliegen, von der Landesregierung geprüft und ein allfälliger Rückforderungsbetrag auf Grund geringerer förderbarer Baukosten zurückgezahlt sein.“

Der LRH bemängelt, dass die in der Datenbank des Landes gespeicherten Daten in einigen Fällen nicht mit den tatsächlichen Mietvorschreibungen übereinstimmen. Der Abteilung 10 des Amtes war dies bis zur Prüfung durch den LRH nicht aufgefallen. Dadurch kam es in Einzelfällen zu nicht korrekten Berechnungen von Wohnbeihilfen.

Der LRH hält die Ausstellung einer bedingten Konversionszusicherung bevor die Endabrechnung vorgelegen war, für rechtlich nicht zulässig.

- (3) *Die entsprechende Norm enthalte kein Verbot einer auflösend bedingten Vertragsänderung, so das Amt der Landesregierung in seiner Gegenäußerung. In sämtlichen Fällen sei die Endabrechnung vorgelegt und somit rückwirkend ein rechts- und gesetzeskonformer Zustand hergestellt worden.*

- (4) Der LRH vertritt den Standpunkt, dass eine bedingte Konversionszusicherung für den Fall des Nichtvorliegens der Endabrechnung bei Einbringung des Ansuchens nur zulässig ist, wenn die Konversionsverordnung dies vorsieht.

#### 5.2.4. Heimat Österreich

- (1) Der LRH prüfte 16 Objekte mit insgesamt 233 Mietwohnungen der „Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.“

Stichprobe Heimat Österreich			
	Förderung	Ort	Wohnungen
1	84/0069	Saalfelden	12
2	84/0469	Salzburg-Aigen	19
3	84/0714	Saalfelden	31
4	84/2143	Mittersill	8
5	84/2665	Muhr	7
6	84/2677	Piesendorf	6
7	92/0006	Bramberg	9
8	92/0064	Lamprechtshausen	16
9	92/0090	Hallein	12
10	92/0171	Tamsweg	8
11	92/0192	Zell am See	8
12	92/0258	Bad Hofgastein	18
13	92/0278	Tamsweg	9
14	92/0325	Bruck	12
15	92/0393	Elsbethen	12
16	92/0411	Tamsweg	46
			<b>233</b>

Tabelle 19: Stichprobe Heimat Österreich

Dabei stellte der LRH folgendes fest:

- In einem Fall (Nr. 14) wurde der GBV eine erste Konversionszusicherung übermittelt, die eine Mietsenkung um 10,21 % von Euro 3,90/m<sup>2</sup> auf Euro 3,50/m<sup>2</sup> vorsah. Daraufhin intervenierte die GBV, die Mietreduktion den benachbarten Wohnbauten anzupassen; dort lag die Miete nach Konversion bei rund Euro 2,50/m<sup>2</sup>. In der Folge änderte die Abteilung 10 die Konversionszusicherung, wobei an die GBV zwei Abänderungen der ursprünglichen Konversionszusicherung mit gleichem Datum und Zahl zur Unterfertigung übermittelt wurden. Eines sah eine Absenkung auf Euro 2,48/m<sup>2</sup> vor, das Zweite eine Absenkung auf Euro 3,15/m<sup>2</sup>. Die GBV retournierte die Konversionszusicherung mit der Absenkung auf Euro 3,15/m<sup>2</sup>; die Miete wurde ent-

sprechend verrechnet. Somit beträgt beim Objekt in Bruck (3 Gebäude) für zwei Gebäude die Miete Euro 3,15/m<sup>2</sup> und im dritten Gebäude Euro 2,48/m<sup>2</sup>.

- (2) Der LRH konnte die Mietreduktionen anhand der von der Heimat Österreich und der Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur Verfügung gestellten Daten nachvollziehen. Dies war für jedes der ausgewählten Objekte möglich.

Bis zum Abschluss der Prüfung durch den LRH blieb unklar, warum die GBV beim Projekt in Bruck nach ihrem Ersuchen an die Abteilung 10 und der daraus folgenden Möglichkeit einer einheitlichen Mietreduktion auf Euro 2,48/m<sup>2</sup> für alle drei Gebäude nicht wahrgenommen hat; somit beträgt bei diesem Objekt für zwei Gebäude die Miete Euro 3,15/m<sup>2</sup> und im dritten Gebäude Euro 2,48/m<sup>2</sup>.

### 5.2.5. Die Salzburg

- (1) Der LRH prüfte 12 Bauvorhaben der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen.m.b.H., die in der folgenden Tabelle aufgelistet sind:

Stichprobe "Die Salzburg"			
	Förderung	Ort	Wohnungen
1	84/0150	Salzburg	15
2	84/0492	Grödig	11
3	84/1955	Salzburg	6
4	84/2071	Salzburg	16
5	84/2592	Hallein	18
6	84/2599	Oberndorf	15
7	84/2790	St. Michael	3
8	92/0049	Henndorf	8
9	92/0304	Salzburg	21
10	92/0542	Hallein	38
11	192/0001	Puch	16
12	292/0025	Salzburg	22

Tabelle 20: Stichprobe „Die Salzburg“

Die Prüfungsfeststellungen sind in den folgenden Punkten zusammengefasst:

- In einem Fall (Nr. 1) stimmte der Quadratmeterschlüssel für die Mietberechnung bei zwei Wohnungen nicht. Der Fehler wurde von der GBV ab 1. Jänner 2012 korrigiert. Für den Zeitraum 1. April 2009 bis 31. Dezember 2011 erfolgte jedoch keine Aufrollung. Dadurch wurden für eine Wohnung insgesamt um 14,52 Euro zu wenig, für die zweite um insgesamt 27,06 Euro zu viel verrechnet.
- In drei Fällen (Nr. 2, 4 und 10) verrechnete die GBV vor der Konversion einen niedrigeren Betrag (Differenz zwischen 0,07 Euro bzw. 0,45 Euro/m<sup>2</sup> monatlich), als der Konversionszusicherung zugrunde gelegt war. Somit lag die prozentuelle Verbilligung im ersten Jahr nominell unter den vorgegebenen 10 %. Die Ursache für die Differenz zwischen tatsächlicher Mietvorschreibung und Konversionszusicherung ist, dass die GBV für die Mietvorschreibung bei Änderungen der AZ Durchschnittswerte zur Kalkulation heranziehen.

- In einem Fall (Nr. 6) stellte der LRH fest, dass die GBV die in der Konversionszusicherung vorgeschriebenen Entgeltobergrenzen überschritten hatten. Die GBV hatte für das gesamte Objekt bis einschließlich 2015 um 242,67 Euro zu viel eingehoben. Im Zuge der Prüfung forderte die Abteilung 10 die GBV auf, die Beträge dem Instandhaltungskonto des Objekts gutzuschreiben.
- In einem Fall (Nr. 8) wurden nach der Konversion vier von acht Mietwohnungen verkauft. Die Verkäufe waren im Förderungsakt teilweise unzureichend dokumentiert, so wichen etwa die angegebenen Top-Nummern in den Dokumenten voneinander ab. Im Vorschreibungsjournal der GBV wurden teils unterschiedliche Teilbeträge unter derselben Position erfasst. Zudem wurde der Aufteilungsschlüssel für die Mietvorschreibungen geändert. Nach den vorliegenden Daten erreichte die Mietreduktion bei den verbliebenen Mietwohnungen im Jahr 2009 nur 6 %.
- In einem Fall (Nr. 11) hatte die GBV die Mieten bereits zum 1. Jänner 2009 neu kalkuliert, obwohl die Konversion erst mit 1. April zugesichert wurde. Zudem erfolgt die Aufteilung der Mietvorschreibungen in diesem Objekt nach Nutzwertanteilen. Daher war eine Kontrolle der auf m<sup>2</sup>-Sätzen aufgebauten Konversionsbedingungen nicht möglich. Die GBV konnte im Konversionsjahr Gutschriften an ihre Mieter nachweisen, jedoch war die rechnerische Richtigkeit nicht feststellbar.
- In einem Fall (Nr. 12) hatte die GBV die Mieten nicht wie in der Konversionszusicherung vorgesehen zum 1. Jänner, sondern erst zum 1. April 2009 umgestellt. Die zuviel eingehobenen Beträge in Höhe von insgesamt 1.643,61 Euro sollen den Mietern am Konto des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zuzüglich 3,5 % Eigenmittelzinsen gutgeschrieben werden.
- In mehreren Fällen war eine Kontrolle der vorgeschriebenen m<sup>2</sup>-Sätze nur sehr eingeschränkt möglich. Die GBV hatte nach der Konversion den Aufteilungsschlüssel geändert; die Finanzierungskosten für Abstellplätze wurden nicht mehr nach der Wohnungsnutzfläche sondern nach der Anzahl in der Kalkulation berücksichtigt. Somit wurde die der Konversionszusicherung zu Grunde liegende m<sup>2</sup>-Berechnung verlassen. Eine wohnungsgenaue Vergleichbarkeit war nicht mehr gegeben.

(2) Der LRH konnte die Mietreduktionen anhand der von der Genossenschaft „Die Salzburg“ und der Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur Verfügung gestellten Daten in den meisten Fällen nachvollziehen.

Bei der stichprobenweisen Prüfung der Mietvorschreibungen für einzelne Wohnungen stellte der LRH einige Fehler und zahlreiche Abweichungen fest. So hatte die GBV für ein Mietobjekt in Oberndorf bis zum Jahr 2015 insgesamt um 242,67 Euro zu viel eingehoben. Nach Aufforderung durch die Abteilung 10 wurden die Beträge dem Instandhaltungskonto des Objekts gutgeschrieben.

Beim Fall Nr. 8 konnte die Konversionsumsetzung nicht vollständig nachvollzogen werden. Dies lag an geänderten Aufteilungsschlüsseln sowie an jahresweise unterschiedlich erfassten Vorschreibungsbeträgen. Dazu kamen noch unzureichend dokumentierte Verkäufe von konvertierten Wohnungen. Nach den vorliegenden Daten erreichte die Mietreduktion bei den verbliebenen Mietwohnungen im Jahr 2009 nur 6 %.

In einem weiteren Fall (Nr. 12) stellte der LRH einen Fehler der GBV fest. Diese hatte die Mieten statt zum 1. Jänner erst am 1. April 2009 umgestellt. Die zu viel eingehobenen Beträge in Höhe von insgesamt 1.643,61 Euro sollen den Mietern am Konto des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zuzüglich 3,5 % Eigenmittelzinsen gutgeschrieben werden.

Der LRH kritisiert die eingeschränkte Überprüfbarkeit der Konversionsbedingungen in mehreren Fällen, die sich aus der Änderung der Aufteilungsschlüssel ergab. Die den Konversionszusicherungen zu Grunde liegenden Berechnungen mit m<sup>2</sup>-Schlüsseln wurden nicht durchgehend beibehalten.

#### **5.2.6. Salzburger Siedlungswerk**

- (1) Der LRH prüfte 16 geförderte Bauvorhaben mit 318 Mietwohnungen der „Salzburger Siedlungswerk gemeinnütziger Wohnungswirtschafts-Gesellschaft mbH“, die in der nachstehenden Tabelle dargestellt sind:



<b>Stichprobe Salzburger Siedlungswerk</b>			
	<b>Förderung</b>	<b>Ort</b>	<b>Wohnungen</b>
1	84/0803	Taxenbach	12
2	84/1191	Dorfbeuern	1
3	84/1192	Mittersill	6
4	84/1972	Tamsweg	21
5	84/2040	Lofer	17
6	84/2434	Flachau	13
7	84/2439	Abtenau	12
8	92/0047	Salzburg	14
9	92/0357	Eugendorf	15
10	92/0389	Radstadt	24
11	92/0590	Zederhaus	7
12	92/0592	Salzburg	33
13	92/0634	Oberndorf	32
14	192/0074	Salzburg	72
15	192/0079	Grödig	24
16	292/0042	Maria Alm	15
			<b>318</b>

Tabelle 21: Stichprobe SSW

Bei der Prüfung stellte der LRH im Einzelnen folgendes fest:

- In einem Fall (Nr. 4) war ein Vergleich mit den Konversionsberechnungen nur schwer möglich, da die Mietanteile für die Garagenplätze nicht nach Nutzfläche, sondern nach Fixbeträgen verrechnet werden. Die Abteilung 10 hatte die Konversionsberechnung nur auf die Wohnungen ohne Garagenanteile abgestellt, so dass sich daraus insbesondere für den Ausgangssatz pro m<sup>2</sup> vor Konversion Abweichungen von den prüfbaren Vorschreibungsdaten ergaben. In den Folgejahren waren auch in den IWOBIS-Daten unterschiedliche Beträge und m<sup>2</sup>-Sätze feststellbar. Recherchen des LRH ergaben, dass die GBV die Mietsenkung im Ausmaß von 10 % an die Mieter weitergegeben hatte. Die Differenzen waren seit der Konversion nicht aufgefallen. Eine Abstimmung zwischen GBV und Wohnbauabteilung wurde erst vom LRH angeregt.

- Die Konversionsberechnung lag in einem Fall (Nr. 7) für das Jahr 2012 um 0,02 Euro je m<sup>2</sup> höher als vor der Konversion. Im Zuge der Prüfung des LRH wurde der Fehler in der Konversionszusicherung durch die Abteilung 10 korrigiert und der GBV eine abgeänderte Zusicherung übermittelt.
- In einem weiteren Fall (Nr. 10) waren in der IWOBIS-Datenbank unrichtige Wohnnutzflächen erfasst. Nach Reklamation durch den LRH wurden diese korrigiert.
- Für ein Objekt (Nr. 14) erließ die Abteilung 10 die Konversionszusicherung am 17. November 2009 mit der Klausel „auflösend bedingt, vorbehaltlich des Ergebnisses der Bau-Endabrechnung“. Diese lag erst am 8. Februar 2010 vor. Nach der Konversionsverordnung war dies nicht zulässig.<sup>21</sup>

(2) Der LRH konnte die Mietreduktionen anhand der vom Salzburger Siedlungswerk und der Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur Verfügung gestellten Daten nachvollziehen. Dies war für jedes der ausgewählten Objekte möglich.

Auch hier kritisiert der LRH die nachträgliche Änderung von Aufteilungsschlüsseln, welche die Kontrolle der einzuhaltenden Konversionsbedingungen erschweren. Weiters stellte der LRH in drei Fällen fehlerhafte Daten in der Datenbank IWOBIS fest, die der Abteilung 10 mangels Kontrollen nicht aufgefallen waren.

Der LRH stellte fest, dass in einem Fall der m<sup>2</sup>-Satz im Jahr 2012 um 0,02 Euro höher als vor der Konversion lag. Dieser Fehler wurde im Zuge der Prüfung des LRH durch die Abteilung 10 korrigiert.

Der LRH hält die Ausstellung einer bedingten Konversionszusicherung bevor die Endabrechnung vorgelegen war, für rechtlich nicht zulässig.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

<sup>21</sup> Siehe § 2 Z 4 der Konversions- und Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung, LGBl. Nr. 27/2009.

## **6. Anhang:**

Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung



Herrn  
Direktor des Landesrechnungshofes  
Mag. Ludwig Hillinger  
Nonnbergstiege 2  
5010 Salzburg

Büro  
Landesamtsdirektor

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)  
20001-LRH/3072/7-2015

Datum  
09.09.2015

Chiemseehof  
Postfach 527 | 5010 Salzburg  
Fax +43 662 8042-2643  
buero-lad@salzburg.gv.at  
Mag. Stefan Bernhofer  
Telefon +43 662 8042-2035

Betreff  
Feststellung zur Sonderprüfung "Konversion für geförderte Mietwohnungen"; Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Sonderprüfung "Konversion für geförderte Mietwohnungen" darf auf Grund der Stellungnahme der Abteilung 10 - Wohnen und Raumplanung wie folgt ausgeführt werden. Die Abteilung 8 - Finanz- und Vermögensverwaltung hat eine Leermeldung abgegeben.

### **Zu Kapitel 2. Rechtliche und finanzielle Grundlagen der Konversion (Seite 12)**

Nach Beendigung der öffentlichen Förderung hat die GBV den Mietern einen verminderten Mietzins vorzuschreiben. Die Höhe des höchstmöglichen Mietzinses nach vollständiger Tilgung der Fremdmittel ergibt sich gemäß § 14 Abs 7a WGG. Die vom Landesrechnungshof verwendete Bezeichnung Richtwert könnte zur Annahme führen, dass damit der Richtwertmietzins gemäß Richtwertgesetz gemeint sei. Dies ist jedoch nicht der Fall, die gewählte Formulierung des Landesrechnungshofes muss im Sinne der zitierten Bestimmung des WGG betrachtet werden und ist der „Richtwert“ der „Burgenländische Richtwert abzüglich 30 %“

### **Zu Kapitel 3. Übersicht Konversion**

#### **Zu (1) ,Seite 16**

Festgehalten wird, dass es sich bei der Darstellung der Nachlässe um Nettobeträge handelt, d.h. um das Entgelt vor der Verrechnung der USt.

#### **Zu (2)**

Die Konversion hat letztendlich Auswirkungen auf die Finanzierung des Landeswohnbaufonds, da diesem die nach Begleichung der Verbindlichkeiten aus Altverträgen verbleibende Liquidität zuzuwenden war. Das Geschäftsmodell des Fonds wurde anlässlich der Diskussion über die Im-

plementierung der Konversion entsprechend überarbeitet da einerseits zukünftige Rückflüsse durch die Gewährung von Nachlässen nicht mehr erwartet werden können, andererseits aber auch die laufende Gewährung von rückzahlbaren Annuitätzuschüssen unterblieben ist und überdies die im Rahmen der Konversion neu zu vergebenden Förderungsdarlehen verzinslich sind. Die geänderte Finanzierungsstruktur führt auch dazu, dass durch die vorzeitigen Rückflüsse und durch den Verzicht auf laufende Annuitätzuschüsse weniger Fremdmittel zur Finanzierung der Förderungstätigkeit erforderlich sind. Eines der Ziele im Rahmen der in Rede stehenden Verordnung war auch die Stärkung der Sanierung. Es wurde daher auch geprüft ob durch die Konversion die dafür notwendigen Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt werden können. Das Geschäftsmodell des Landeswohnbaufonds wurde in regelmäßigen Abständen einer eingehenden Analyse unterzogen und insbesondere ein entsprechender SOLL- IST-Vergleich durchgeführt. Die diesbezüglichen Unterlagen können auf Wunsch gerne übermittelt werden.

Der Aussage, wonach die neu vergebenen Fondsdarlehen mit einem Zinssatz von 2 % von Nachteil für das Land waren kann nicht nachvollzogen werden. Die entsprechenden Finanzmittel waren gemäß der gültigen Rechtslage (§ 2 ff S.WFG 1990) dem Landeswohnbaufonds zuzuwenden und von diesem wiederum zwingend für Förderungen einzusetzen. Die Förderungsdarlehen wurden in Abhängigkeit von der Förderungssparte mit unterschiedlichen Zinssätzen vergeben (zwischen 0,75 % und 2 %). Einigermaßen nachvollziehbar wäre, wenn die Aussage des Landesrechnungshofes auf die durchgeführte stichprobenweise Barwertberechnung abstellt wo die zukünftigen Zahlungsströme (positiv und negativ) bewertet werden. Diskutiert werden könnte darüber, ob die gewährten Förderungsdarlehen mit 2 % einer Opportunitätsbetrachtung unterzogen werden sollen.

#### **Zu Kapitel 4.1.3. Fallbeispiel 1 WFG 84 (Seite 23)**

Die Aussage des Landesrechnungshofes wird dahingehend ergänzt, dass Förderungswerber sowohl gemeinnützige Bauvereinigungen als auch Gemeinden waren.

#### **Zu Kapitel 4.2.2 Fallbeispiel 3 S.WFG 1990 (Seite 33)**

Die Aussage, „dazu kam noch eine entsprechende Senkung der Rücklage“ ist zu ergänzen um die USt, welche ebenfalls von einer verminderten Basis zu berechnen war und somit zu einer weiteren Senkung der Miete beitrug.

#### **Zu Kapitel 5.1. Allgemeine Feststellungen**

##### **Zu (1), Seite 38**

Die Abweichungen in der Gesamtdarstellung ergeben sich daraus, dass auf die bestehenden Einzelberechnungen auch nach der Durchführung der Konversion im Falle von Abverkäufen weiterhin zugegriffen wird und wurde. Anlässlich der Prüfung durch den Landesrechnungshof wurde festgestellt, dass dadurch offenbar in einigen wenigen Fällen die Verknüpfungen nicht mehr im ursprünglichen Ausmaß aufrecht geblieben sind. Dies wurde umgehend korrigiert und die Excelanwendung um entsprechende Prüfroutinen erweitert um ähnliche Fehler in Zukunft unverzüglich erkennen und ausschließen zu können.

##### **Zu (1), Seite 41**

Die Mietminderung wurde in einem Fall mit lediglich 7 % ermittelt. Dazu hat die betroffene GBV eine entsprechende Erklärung vorgelegt, wonach die Verbuchung der aufgewendeten Eigenmittel anlässlich der Konversion korrigiert wurde. Auch wurde eine Berechnung für eine Wohnung

vorgelegt aus der nachvollziehbar unter Berücksichtigung des richtigen Vergleichsparameters die Absenkung um mindestens 10 % nachvollzogen werden kann. Auf Wunsch wird dieses Schreiben und die Berechnung gerne vorgelegt.

### Zu (2)

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes bezüglich Vorlaufzeit und adäquater Ressourcen deckt sich vollinhaltlich mit den Wünschen der Wohnbauförderungsabteilung. Diese Wünsche der Abteilung 10 wurden in der Vergangenheit bei vielen Gesetzesvorhaben entsprechend eingebracht, so z.B. auch zum S.WFG 2015 und den dazu erlassenen Verordnungen. Die Landesinformatik war immer in höchstem Ausmaß bemüht, die gestellten Anforderungen an eine professionelle EDV-Lösung zu erfüllen. Dies war jedoch weder in der Vergangenheit noch in der Gegenwart in ausreichendem Maß möglich, so dass immer wieder Sonderlösungen erforderlich waren um die politischen Wünsche und Vorgaben zeitgerecht zu erfüllen und im Sinne der Kunden agieren zu können.

Die vom Landesrechnungshof festgestellten Fehler (Formelverknüpfungen) wurden anhand aller in die Stichprobe einbezogenen Bauvorhaben nochmals überprüft. In einigen wenigen Fällen waren solche Verknüpfungsfehler feststellbar, diese hatten jedoch KEINE wie auch immer geartete Auswirkung auf die Höhe des Nachlasses oder die Ermittlung der höchstzulässigen neuen Miete. Konkret deshalb, weil rückzahlbare Annuitätenzuschüsse immer in voller Höhe nachzulassen waren und für die Ermittlung der Nachlasshöhe zunächst eine Iteration (Näherungsverfahren) durchgeführt werden musste. Da die Nachlässe in Höhe der bisher gewährten Annuitätenzuschüsse in ALLEN Fällen der gezogenen Stichprobe zu einem höheren Wert als bei Anwendung der Iteration führten, sind die „fehlerhaften“ Formelverknüpfungen (diese halten sich übrigens im Centbereich) vollkommen irrelevant. Die entsprechenden Berechnungen samt den erstellten Kontrollblättern werden gerne auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Die vom Landesrechnungshof ebenfalls festgestellten Erfassungsfehler konnten in keinen Fall nachvollzogen werden. Hier ersucht die Abteilung 10 um Bekanntgabe der relevanten Beispiele damit dies überprüft werden kann.

Festzuhalten ist überdies, dass hier eine spezielle IT-Lösung von der Landesinformatik gemeinsam mit der Abteilung 10 erstellt wurde. Bedingt durch die begrenzten Ressourcen sowohl in der Landesinformatik als auch der Abteilung 10 jedoch nur eine Hybridlösung. Konkret wurden sämtliche Berechnungen die auf Excelbasis vorbereitet wurden in das spezielle EDV-System des Landes (Wohnbauförderung) übertragen und zusätzlich eine eigene internetbasierte Lösung (I-WOBIS) geschaffen.

Zum „Vier-Augen-Prinzip“ wird ausgeführt, dass es streng getrennte und dokumentierte Zuständigkeiten einerseits für die Ausführung der Berechnungen auf Basis von Excel-Tabellenkalkulationen und andererseits der vertraglichen Ausgestaltung bzw. Umgestaltung der errechneten Auswirkungen gegeben hat und diese streng getrennte Aufteilung sowohl in schriftlicher Form (Name des jeweils zuständigen Sachbearbeiters im Erledigungsschreiben) als auch in elektronischer Form jederzeit nachvollziehbar ist (die Einträge in der EDV-Lösung der Wohnbauförderung werden auf Wunsch gerne zur Verfügung gestellt). Konkret sind das Kennzeichen des jeweiligen Sachbearbeiters und das Datum der Ersterfassung bzw. Änderung elektronisch abgespeichert und unveränderbar abgelegt. Die vom Kontrollorgan eingegebenen und in der Abänderungszusicherung aufgenommenen Parameter betreffend die Daten für die Konversion wurden vom zuständigen Sachbearbeiter in den schriftlichen Förderungszusicherungen nochmals durch abhaken der relevanten Felder als geprüft gekennzeichnet. Auf Wunsch kann jederzeit jede be-

liebige Förderungszusicherung aus der gezogenen Stichprobe, gerne jedoch auch jede andere gewünschte Aktenzahl angefordert und vorgelegt werden.

Für die Durchführung der Konversion war nicht ausschließlich eine Person zuständig. Dass das Referat Objektförderung auch für die Gemeinnützigenaufsicht zuständig war, entspricht der zu dem Zeitpunkt gültigen Rechtslage (Geschäftseinteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung). Für die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen war ein eigener Sachbearbeiter im Referat zuständig, diese Tätigkeit war in den entsprechenden Stellenbeschreibungen auch ausdrücklich so definiert.

Betreffend die Übernahme von nicht gedeckten Darlehenszinsen durch nicht rückzahlbare Zuschüsse ist zunächst auf die EB zur Verordnung zu verweisen, wonach diese nur gewährt werden dürfen, wenn es sich um „bilanziell nicht deckungsfähige Zinsen udgl“ handelt.

Bei den Zinsen handelt es sich zunächst grundsätzlich um Aufwandspositionen, die entsprechende Ausführung in den EB ist somit zunächst betriebswirtschaftlich nicht korrekt, da Aufwände grundsätzlich in der G+V ausgewiesen werden müssen. Es ist somit zu fragen, was der Normgeber damit bewirken will. Zur Beantwortung dieser Frage ist zunächst festzuhalten, dass die im Rahmen der Konversion abgeänderten Verträge zum allergrößten Teil solche mit gemeinnützigen Bauvereinigungen betreffen und für diese das WGG die maßgebliche Gesetzesgrundlage darstellt. Das WGG normiert hierbei einerseits für die Ermittlung des höchstzulässigen Mietentgeltes den Grundsatz der „Kostendeckung“ und andererseits, dass Vereinbarungen einer Bauvereinigung, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden rechtsunwirksam sind, wenn sie die Bauvereinigung zwingen von Vorschriften zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages, insbesondere von den §§ 13 bis 20 und 23 WGG abzuweichen (durch den Verweis auf die §§ 13 bis 20 WGG ist klar geregelt, dass damit auch ein Abweichen vom Kostendeckungsgrundsatz unzulässig ist und entsprechende Vereinbarungen nichtig sind).

Die in der Konversions- und Rückzahlungsverordnung normierte Vorgangsweise kann die bundesgesetzliche Regelung im WGG nicht derogieren. Vor dem Hintergrund der beschriebenen bundesgesetzlichen Regelung (Vorrang von Bundesrecht vor Landesrecht) ergibt die entsprechende Bestimmung in der Verordnung iVm den EB nur dann einen Sinn, wenn die Leistung dieser Zuschüsse dann möglich und gesetzlich erlaubt ist, wenn damit - wie vom Bundesgesetzgeber normiert - dem Kostendeckungsgesetz entsprochen wird. Dass damit nur nicht gedeckte Zinsen des ersten Jahres gemeint seien, kann dem Ordnungsgeber nicht unterstellt werden, da diesem die bundesgesetzliche Regelung sehr wohl bekannt war bzw. gewesen sein musste und die in Rede stehende Regelung vor dem Hintergrund der WGG-Bestimmung zu sehen ist. Überdies ist noch anzumerken, dass es sich um eine demonstrative Aufzählung handelt (udgl), somit um keinen abschließenden Katalog.

In der Verordnung wird nicht näher konkretisiert, was unter einer nachhaltigen finanziellen Mehrbelastung des Landes zu verstehen ist. Einerseits wird hier auf das temporale Element (nachhaltig) und andererseits auf die absolute Höhe der Belastung Bezug zu nehmen sein. Der Landesrechnungshof sieht eine solche in der bloß theoretischen Übernahme des Zinsänderungsrisikos bereits als verwirklicht an. Dazu wird ausgeführt, dass die Neufinanzierung der Errichtungskosten zur Risikominimierung auf möglichst breite Basis gestellt wurde.

So erfolgte die Neufinanzierung durch

- a) Eigenmittel (nur in geringem Ausmaß), für die eine Zinsobergrenze im WGG normiert ist
- b) Fix verzinste Bankdarlehen mit möglichst langer Fixzinsbindung

- c) Gewährung von absolut fix verzinsten Fondsdarlehen (für die gesamte Laufzeit)
- d) Variabel verzinsten Bankdarlehen mit - aus heutiger Sicht - extrem niedrigen Aufschlägen auf den Referenzzinssatz iVm Bürgschaften des Landes zur weiteren Absenkung des Aufschlages

Die variabel verzinsten Finanzierungen wurden insbesondere für jene Bauvorhaben in Anspruch genommen, bei denen eine Mietkaufoption besteht um bei Ausübung der Option eine Beendigung der Finanzierung zu erreichen. Das Zinsänderungsrisiko wird überdies durch die auch nach der Konversion noch immer inkludierte Entgeltodynamik und die laufende Verminderung des aushaftenden Obligos, sowohl durch laufende Tilgungen im Rahmen des bestehenden Schuldverhältnisses als auch durch die Ausübung des Optionsrechtes gemildert. Weiters wurde darauf geachtet, dass variable Verzinsungen möglichst in Verbindung mit Finanzierungen des Landeswohnbaufonds erfolgen, um hier die Höhe der Fremdfinanzierung zu minimieren.

Anlässlich der Konzeption der Verordnung wurde anhand von Einzelmodellen mögliche Entwicklungen der Zinslandschaft (best-, real-, worst-case) und die daraus ableitbaren Folgen für das Land ermittelt. Aufbauend auf diesen Überlegungen und der Meinung über die zukünftige Zinsentwicklung waren die beschriebenen risikodämpfenden Elemente in der Konversionsfinanzierung so groß, dass selbst bei einem unwahrscheinlich hohen Zinsanstieg nicht mit einer dauerhaften finanziellen Mehrbelastung für das Land zu rechnen war. Die Konversionsfinanzierung führte auf Grund der Absenkung des Mietzinses ja auch dazu, dass der Aufwand an Wohnbeihilfe entsprechend vermindert wurde. Wäre keine Konversion durchgeführt worden, so hätte die Änderung der Zinslandschaft direkt auf die Miete durchgeschlagen wodurch viele Mieter einen Anspruch auf Wohnbeihilfe erreicht hätten.

Richtig ist, dass das theoretische Zinsänderungsrisiko und damit ein äußerst geringes Restrisiko des Landes aktuell noch besteht. Aus Sicht der Abteilung 10 war jedoch weder zu Beginn noch heute eine nachhaltige finanzielle Mehrbelastung für das Land zu befürchten. Die Anregung des Landesrechnungshofes wird jedoch insofern aufgegriffen als mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen bereits Kontakt aufgenommen wurde um dieses noch bestehende geringfügige Restrisiko durch den Abschluss von rechtzeitigen weiteren Fixzinsvereinbarungen nochmals zu minimieren bzw. gänzlich - soweit möglich - auszuschließen.

Für die insgesamt ausbezahlten Zuschüsse wurde ein eigener HH-Ansatz eingerichtet. Die entsprechenden Buchungen können sicher über Wunsch bei der Landesbuchhaltung erfragt werden.

## **Zu Kapitel 5.2. Feststellungen zu Konversionsfällen**

### **Zu (2)**

Die Aussage, wonach die von den GBV überspielten Daten der Mietenvorschreibung nicht regelmäßig kontrolliert wurden, nämlich weder auf die Einhaltung der Konversionsbedingungen noch auf ihre Richtigkeit als Bemessungsgrundlage für die Wohnbeihilfen ist nicht richtig. Anlässlich von bekannt gewordenen Problemfällen wurde immer wieder eine Plausibilisierung und Kontrolle durchgeführt. Richtig ist, dass dies nur in Form von ausgewählten einzelnen Stichproben erfolgte. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen regelmäßig (jährlich) vom Revisionsverband geprüft werden. Zum Prüfungsumfang gehört auch die stichprobenmäßige Überprüfung der Entgeltkalkulation so dass schon aus diesem Grund eine Kontrolle der Entgelthöhe erfolgt.



Zur Feststellung, wonach die Mietvorschreibungen in Einzelfällen nicht mit den Vorgaben der Konversionszusicherungen abstimmbare waren muss wieder auf die bundesgesetzliche Regelung des WGG (§ 16) verwiesen werden und wird hier ausdrücklich die Art der möglichen Aufteilung festgelegt. Grundsätzlich hat die Verteilung gemäß der Wohnnutzfläche, abweichend davon nach dem Nutzwert oder einem einvernehmlich davon abweichenden Aufteilungsschlüssel zu erfolgen.

### **Zu Kapitel 5.2.3. GSWB**

#### **Zu (2)**

Die Förderung erfolgt durch den Abschluss von Förderungsverträgen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung. Diese Förderungsverträge können - so wie andere zweiseitig verbindliche Verträge auch - im beiderseitigen Einvernehmen geändert werden. Die Frage, ob eine Änderung zulässig war ist eine grundsätzliche Frage der Ausgestaltung der Rechtsordnung, ob Verbote explizit oder implizit ausgesprochen werden, somit ob es sich um eine liberale Rechtsordnung handelt. Im österreichischen Recht gilt der Grundsatz, dass grundsätzlich erlaubt ist was nicht ausdrücklich verboten ist. Die entsprechende Norm enthält kein Verbot einer auflösend bedingten Vertragsänderung, welche zum Vorteil der Kunden (Mieter) zu einer Absenkung der Mietzinse und des Landes führte. In sämtlichen Fällen wurde die Endabrechnung vorgelegt, die endgültigen Daten der Konversion zugrunde gelegt und somit rückwirkend ein rechts- und gesetzeskonformer Zustand hergestellt.

Ich ersuche, 13 Exemplare des Prüfberichtes zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung:

Dr. Heinrich Christian Marckhgott

Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter [www.salzburg.gv.at/amtssignatur](http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur)