

# **Finanzierungsströme unter alternativen Modellen der Wohnbaufinanzierung**



# 1. Einleitung

## 1.1. Inhalt und Aufbau

Die vorliegende Arbeit hat die Darstellung der Finanzierungsströme- und Strukturen der österreichischen Wohnbaufinanzierung im Wohnungsneubau zum Inhalt. Ausgegangen wird vom 'traditionellen System' der österreichischen Wohnbaufinanzierung (Kapitel 2: 'Wohnbaufinanzierung in Österreich bis Anfang der 90er'), womit deren Funktionsweise insbesondere bezüglich der Förderpraxis bis zur Verländerung der Gesetzeskompetenz der Wohnbauförderung 1988 bezeichnet sei. Behandelt werden die Akteure und Komponenten der Wohnbaufinanzierung, dem folgt eine Darstellung des Grundmechanismus der Wohnbaufinanzierung, sowohl anhand theoretischer Überlegungen als auch der empirischen Finanzierungsstrukturen. Abschluß des ersten Teils bildet eine Darstellung der Problembereiche der traditionellen Wohnbaufinanzierung.

Im zweiten Teil (Kapitel 3) werden beispielhaft drei neue Modelle der Wohnbaufinanzierung - es sind dies das Wiener, das steirische und das Salzburger Modell - behandelt. Der Abschnitt beginnt wiederum mit einer Darstellung der (neuen) Akteure und Komponenten der Wohnbaufinanzierung, gefolgt von drei länderbezogenen Abschnitten, welche einen allgemeinen Überblick über das jeweilige Länderkonzept, eine Darstellung des jeweiligen Länderkonzeptes unter Modellannahmen sowie eine Zusammenfassung der entsprechenden relevanten Länderbestimmungen der Wohnbauförderung zum Inhalt haben. Anhand eines Evaluierungsmodells werden anschließend die sich aus den einzelnen Länderbestimmungen ergebenden Finanzierungsstrukturen, Nettoförderungen und Wohnkosten berechnet und einander gegenübergestellt. Alle Berechnungen, etwa der Kreditannuitäten und Förderflüsse, erfolgen auf jährlicher Basis.

Die in den theoretischen Kapiteln getroffenen Modellannahmen und Parameterwerte behalten im gesamten Text ihre Gültigkeit und werden im Anhang systematisch zusammengefaßt.

## 1.2. Motivation und Ziele

In dieser Arbeit wird der Versuch einer systematischen Annäherung an das komplexe Gebiet der Wohnbaufinanzierung in Österreich auf mehreren Ebenen unternommen. Einerseits werden anhand **theoretischer** Modellüberlegungen die Grundmechanismen der österreichischen Wohnbaufinanzierungs- und Förderung aufgezeigt. Benchmark zur theoretischen Behandlung unterschiedlicher Fördermodelle bildet ein Modell einer selbstfinanzierenden Förderung im langfristigen Gleichgewicht. **Empirisch** wird neben der Darstellung relevanter Bestandsdaten insbesondere auf die aktuellen Finanzierungsstrukturen nach Wohnungstypen sowie auf aktuelle Probleme eingegangen. Ebenso werden die Akteure und Komponenten der österreichischen Wohnbaufinanzierung systematisch dargestellt. Eine weitere Ebene bilden die **gesetzlichen Bestimmungen**, eine Zusammenfassung relevanter Gesetze und Verordnungen findet sich jeweils im Anschluß an die theoretische Darstellung einzelner ausgewählter Ländermodelle. Anhand eines **Evaluierungsmodells** werden unter alternativen Annahmen die aus den betrachteten Ländermodellen resultierenden Finanzierungsstrukturen und Wohnkosten für die unterschiedlichen Wohnungstypen bestimmt.

Hauptziele dieser Arbeit liegen somit **(1)** in einer systematischen Darstellung der Daten und Grundmodelle der österreichischen Wohnbaufinanzierung in theoretischer, empirischer und rechtlicher Sicht und **(2)** in der Evaluierung interessanter Ländermodelle anhand eines frei parametrisierbaren Evaluierungsmodells.

Der Erstellung dieser Diplomarbeit ging meine Teilnahme an Lehveranstaltungen von A.Prof. Univ.Do. Dr. Edwin Deutsch zum Thema Wohnbaufinanzierung voraus, der mein Interesse zum Thema geweckt und mich zu dieser Arbeit motiviert hat. Darüberhinaus bin ich Prof. Deutsch für die intensive Betreuung dieser Arbeit zu großem Dank verpflichtet.

## **2. Wohnbaufinanzierung in Österreich bis Anfang der 90er**

### **2.1. Allgemeiner Überblick**

Dieser erste Teil der vorliegenden Arbeit hat die Darstellung des 'traditionellen Systems' der österreichischen Wohnbaufinanzierung zum Inhalt, wobei mit dem Begriff 'traditionelles System' die Funktionsweise der Wohnbaufinanzierung - insbesondere bezüglich der Förderpraxis - bis zur 1988 eingeleiteten 'Verlängerung', also der Übertragung der Gesetzeskompetenz der Wohnbauförderung auf die Bundesländer, bezeichnet sei.

Im ersten Abschnitt werden in möglichst knapper Form die Akteure und Komponenten der Wohnbaufinanzierung charakterisiert, dies sind der öffentliche Sektor mittels Förderungen, Banken, Sparkassen und Bausparkassen als Darlehensgeber sowie der in Österreich in verschiedener Hinsicht noch unterentwickelte Kapitalmarkt.

Der folgende Abschnitt beschreibt die Funktionsweise der traditionellen Wohnbaufinanzierung. Dies geschieht einerseits unter Modellannahmen, andererseits durch die Darstellung der empirischen Finanzierungsstrukturen für die verschiedenen Wohnungstypen. Das angeführte Modell bildet die Grundlage weiterer Modellüberlegungen im zweiten Teil der Arbeit. Alle gewählten Parameterwerte werden im weiteren Text weitgehend beibehalten und sind im Anhang systematisch zusammengefaßt.

Im abschließenden Kapitel werden einige Problembereiche des 'traditionellen Systems' erörtert, an dieser Stelle seien hierzu die Stichworte Rationierung, (regressive) Verteilungseffekte, Wohnkostendifferentiale und Probleme der Marktkompatibilität genannt.

## **2.2. Akteure und Komponenten der Wohnbaufinanzierung**

### **2.2.1. Einleitung**

Die österreichische Wohnbaufinanzierung ist durch ein massives Engagement der öffentlichen Hand geprägt. Die damit korrespondierende Förderungspolitik geht in ihren Hauptmechanismen auf Anforderungen der Nachkriegszeit ein, findet seine historischen Wurzeln aber bereits in der 1. Republik. Novellierungen haben dem Umstand völlig neuer Rahmenbedingungen - insbesondere der Kapitalbildung zur Wohnraumbeschaffung - dabei bisher nur zum Teil Rechnung getragen. Begründet durch den Einfluß des öffentlichen Sektors auf die übrigen Akteure der Wohnbaufinanzierung, wird die Darstellung öffentlicher Förderungen im Text vorangestellt.

Die folgende Charakteristik des Banken- und Sparkassensektors als Darlehensgeber erfolgt nach Institutionen getrennt. Während bei Hypothekarbanken im Prinzip die Kongruenz der Fristigkeiten der Mittelvergabe- und Aufnahme gefordert wird, ist für den Sparkassen- und Geschäftsbankensektor die Transformation kurzfristiger Einlagen zu langfristigen Krediten charakteristisch. Demgegenüber streben Bausparkassen bei weitgehend unveränderten Konditionen auf ständiges Wachstum basierende Finanzierungskreisläufe an, was nur durch ein massives Engagement der öffentlichen Hand (Bausparprämien) erreicht wird. Entsprechend der Bedeutung des Bausparens in Österreich - jährlich werden bei einem derzeitigen Bestand von über 4,5 Millionen Verträgen etwa 800.000 Verträge abgeschlossen - steht neben einer allgemeinen Darstellung der Funktionsweise des Bausparsystems die Ermittlung des Förderanteils an Bauspardarlehen im Vordergrund.

Der österreichische Kapitalmarkt ist im Bereich der Wohnbaufinanzierung noch weitgehend unterentwickelt. Ein erster Schritt zur Mobilisierung von Kapitalmarktmitteln wurde durch die jüngste Einführung der 'Wohnbauaktie' in Form einer Wandelanleihe gesetzt. Dieses Instrument zur Bereitstellung günstiger Finanzierungsmittel erlangte nach der 'Verlängerung' in Wien zentrale Bedeutung und wird entsprechend im zweiten Teil der Arbeit eingehend dargestellt.

### 2.2.2. Öffentliche Förderungen

#### Charakteristik der öffentlichen Förderungen in Österreich

Als Hauptinstrumente der Förderung des Wohnbaus lassen sich in Österreich die Förderelemente des Steuersystems, die Förderung langfristiger Sparformen sowie - von dominierender Bedeutung - objektbezogene Subventionen in Form geförderter Darlehen und Zuschüsse identifizieren. Hinzu kommen - allerdings von vergleichsweise geringer Bedeutung - Subjektförderungen, vor allem in Form von Wohnbeihilfen. Bestandsorientierte Instrumente haben demgegenüber vorwiegend regulativen Charakter (Mietrechtsgesetz).

Dem massiven Eingriff des öffentlichen Sektors in den Wohnungsmarkt liegt die Eigenschaft von Wohnungen als extrem langlebiges Investitionsgut, welchem am Kapitalmarkt mangels geeigneter Wertsicherungselemente nur Refinanzierungsmittel weit kürzerer Laufzeit gegenüberstehen, zugrunde. Der Staat sieht seine Aufgabe darin, die Aufbringung von Kapital entsprechender Fristigkeit bis zu dem Grad sicherzustellen, bei dem unter Einbeziehung kurzfristiger Kredite und vorhandener privater Ersparnisse (Eigenmittel) eine ausreichende Neubauleistung bei 'angemessenen Wohnkosten' gewährleistet ist. Während steuerliche Förderungen darauf abzielen, das mit der Langfristigkeit von Wohnbauinvestitionen (Kapitalbindung) verbundene Risiko durch höhere erwartete Erträge zu kompensieren und somit Investitionsanreize zu schaffen, zielt die Sparförderung darauf ab, Anreize für die langfristige Bereitstellung von Spareinlagen zu fixen Konditionen zu schaffen. Die Sicherstellung ausreichender langfristiger Kapitalmittel erfolgt in Österreich aber vorwiegend durch erzwungenes Sparen in Form von Steuern bei Bereitstellung der Mittel in Form geförderter Darlehen.

Insofern Förderungsnehmer - typischerweise junge Haushalte - erhaltene Förderungen über ihre (ökonomische) Lebenszeit hinweg rückzahlen, prägen Deutsch und Rießland<sup>1</sup> für den entstehenden geschlossenen Finanzierungskreislauf den funktionalen Begriff des gesellschaftlichen (und intergenerationellen) Risikovertrages als theoretische Sollfunktion der Wohnbauförderung. In der Praxis werden Fördergelder nicht gleichmäßig auf die Bauleistung aufgeteilt, die daraus resultierenden Probleme - Segmentation der Märkte, Rationierung, (regressive) Verteilungseffekte - werden am Ende des ersten Teils behandelt.

Dem wird eine zweite Sollfunktion - der Sozialvertrag - gegenübergestellt. Dieser knüpft an Wohnen als Grundbedürfnis an, auf das jeder in angemessener Qualität 'Anspruch' hat. Knapp ein Viertel des Volkseinkommens fließt in den Bereich Wohnen, bezogen auf die ungleiche Einkommensverteilung ergeben sich daraus für niedrige Einkommensgruppen bei 'angemessener' Wohnversorgung extrem hohe Belastungen, welche einen Eingriff des Staates im Sinne eines Sozialvertrages erfordern. Insofern diese Funktion vom österreichischen Fördersystem erfüllt wird, erfolgt dies ebenfalls hauptsächlich über den 'Umweg' von Objektförderungen, wodurch starke Mitnahmeeffekte zu vermuten - und empirisch nachweisbar - sind. Daneben werden - quantitativ von untergeordneter Bedeutung - Subjektförderungen in Form von Mietzinsbeihilfen (Finanzamt) und Mietbeihilfen (Länder) vergeben.

### **Förderelemente des Steuersystems**

Österreich ist in der steuerlichen Behandlung des Wohnens mit der Abschaffung angerechneter Mieteinkommen bei eigengenutzten Wohnungen 1973 weitgehend zum Konsumgutprinzip übergegangen, welches sich auch international durchgesetzt hat. (Deutschland vollzog diesen Schritt 1987) Eine konsequente Anwendung des Investitionsgutprinzips erfolgt praktisch nur in der Schweiz, welche hinsichtlich der Wohnbaufinanzierung insgesamt eine Ausnahme bildet, da die dort weitgehend fehlende öffentliche Wohnbauförderung durch die Verfügbarkeit vergleichsweise günstiger Hypothekarkredite kompensiert wird.

Durch die Absetzbarkeit von Annuitäten bei Wohnraumschaffung<sup>2</sup> und gewissen Instandhaltungsausgaben - in Österreich können diese Kosten im Rahmen des jedem Steuerpflichtigen zustehenden Höchstbetrages für Sonderausgaben von 40.000 S pro Jahr für Alleinverdiener (weitere 40.000 S für Ehegatten) zur Hälfte steuermindernd abgesetzt werden - beinhaltet die steuerliche Behandlung Förderungen.

Veräußerungsgewinne infolge des Verkaufs von Eigentumswohnungen und Eigenheimen bleiben bereits nach einer Frist von zwei Jahren steuerfrei, sofern diese zuvor als Hauptwohnsitz dienten. Dieser Regelung liegt die Intention einer Mobilitätssteigerung zugrunde<sup>3</sup>, aus welcher Absicht 1987 auch die Grunderwerbssteuer auf die Hälfte - 3,5% - reduziert wurde.



Im Rahmen der Sonderausgaben werden verschiedene Sparformen - insbesondere das langfristige Versicherungssparen, betriebliche Pensionspläne und bei einer Behaltfrist von 10 Jahren die jüngst eingeführte Wohnbauwandelanleihe - welche der Bereitstellung günstiger Darlehen dienen sollen, gefördert. Dazu kommen Prämien, etwa die Bausparprämie, welche die niedrige Verzinsung der Spareinlagen auf ein attraktiveres Niveau heben sollen. Einzelne Sparformen sind zudem von der Kapitalertragssteuer befreit, hierzu zählen wieder das Versicherungssparen in Form von Lebens- und Pensionsversicherungen und die Wohnbauwandelanleihe, deren Erträge bis zu 4% KEST-frei bleiben. Auf das Ausmaß der Steuerausfälle und damit der Förderungen wird an späterer Stelle näher eingegangen.

## **Wohnbauförderung**

In den Nachkriegsjahren wurden über den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds sowie den Wohnhauswiederaufbaufonds unverzinsliche Darlehen mit 100, später 75-jähriger Laufzeit für die gesamten Baukosten zur Verfügung gestellt. 1954 kam es zu einem eigenen Wohnbauförderungsgesetz des Bundes, deren Durchführungskompetenzen auf die Länder übertragen wurden.

Mit dem Wohnbauförderungsgesetz von 1968 wurde auf eine Kombination von öffentlichen Darlehen, Kapitalmarktdarlehen und Eigenmittel, ursprünglich im Verhältnis 6:3:1 der Baukosten übergegangen. Zusätzlich wurden verschiedene Maßnahmen der Subjekthilfe eingeführt, hierzu zählen Wohnbeihilfen, Eigenmittellersatzdarlehen und Mietzinsbeihilfen. Landesdarlehen wurden mit einer Laufzeit von ca. 48 Jahren gewährt, die Verzinsung betrug 0,5% p.a. , die Annuitäten 1% bzw. 3,5% ab dem 21. Jahr. Dem entspricht bezüglich eines Diskontsatzes von 6,05% - siehe dazu Abschnitt 2.3.3. - eine Nettoförderung von knapp 75% der Darlehenssumme. Bis Mitte der 80-er Jahre wurden ca. 80% der Wohnungen gefördert, dieser Anteil erhöht sich durch Einbeziehung anderer Förderungsinstrumente wie Bausparprämien auf 90%. Daten der Wohnbauförderung sowie der Bauleistung sind in folgender Tabelle angeführt.

Jahr	BIP real Mio S Preise 1983	Wohnbau Investitio- nen Mio S Preise 1983	Förder- ungs- mittel Mio S Preise 1983	Förder- ungsaus- gaben. Mio S Preise 1983	Darlehen Mio S Preise 1983	Annuität- enzusch- üsse Mio S Preise 1983	Beihilfen Mio S Preise 1983	Gesamt- bauleist- ung in Wohnein- heiten	Neubau leistung in Wohnein- heiten	Geför- derte Neubau- ten in Wohnein- heiten	Anteil der geförder- ten Neubau- ten in %
1968	982.494	55.789	5.463	5.139	4.643	423	0	50.861	49.043	1.023	2,09
1969	1.020.408	51.907	10.564	6.555	6.068	426	0	49.131	47.303	7.124	15,06
1970	1.063.926	52.593	11.710	9.074	8.613	391	11	44.477	42.744	9.217	21,56
1971	1.082.063	57.313	12.535	10.977	10.518	389	34	44.159	42.363	10.030	23,68
1972	1.134.210	66.937	14.600	14.082	13.616	338	54	50.374	48.395	17.976	37,14
1973	1.068.117	67.531	13.575	12.606	12.152	281	90	44.193	42.401	23.816	56,17
1974	1.052.694	65.783	14.833	14.697	14.149	259	150	50.131	48.147	27.904	57,96
1975	1.041.289	64.401	14.401	15.036	14.247	309	327	48.570	46.312	23.902	51,61
1976	1.096.271	68.507	15.459	17.289	16.078	531	496	44.586	42.723	29.407	68,83
1977	1.138.229	69.051	16.156	14.936	13.134	904	656	45.447	43.557	32.587	74,81
1978	1.139.984	65.830	16.595	16.780	14.359	1.299	789	51.525	49.252	38.130	77,42
1979	1.180.184	67.849	16.794	16.900	13.962	1.547	935	52.972	50.342	35.594	70,70
1980	1.186.431	70.248	17.474	16.883	13.318	1.801	1.059	52.000	48.800	26.777	54,87
1981	1.163.221	72.197	18.024	18.050	14.110	1.954	1.156	51.038	47.345	24.448	51,64
1982	1.173.675	70.932	18.502	18.124	13.914	2.294	1.313	43.872	40.847	28.804	70,52
1983	1.201.227	69.511	18.181	17.037	12.784	2.381	1.429	39.055	35.918	28.269	78,70
1984	1.232.052	68.431	18.353	17.917	13.115	2.239	1.543	41.272	37.645	28.300	75,18
1985	1.279.462	67.697	20.000	18.680	13.685	2.422	1.654	41.153	37.317	29.631	79,40
1986	1.319.816	69.018	21.015	18.388	13.125	2.285	1.667	38.838	34.616	25.294	73,07
1987	1.330.247	70.789	20.498	19.787	14.125	2.144	1.700	38.494	34.289	25.911	75,57
1988	1.368.032	76.163	21.920	20.462	14.548	1.928	1.714	39.226	34.893	23.791	68,18
1989	1.386.420							37.947			
1990	1.445.330							36.553			
1991	1.484.370							40.372			
1992	1.508.870							40.889			
1993								43.500			
1994								48.900			

*Tabelle 2.1.: Wohnbauförderung und Bauleistung ab 1968*

*Quellen: BM für wirtschaftliche Angelegenheiten, ÖSTAT, WIFO; [Czerny 90]*

Durchschnittlich wurden in Österreich bei starken jährlichen Schwankungen im Zeitraum von 1968 bis 1985 für jährlich 30.625 Wohnungen öffentliche Förderungszusicherungen erteilt.

1984 wurde das Wohnbauförderungsgesetz novelliert und durch die Schaffung eines eigenen Wohnhaussanierungsgesetzes mit der Stadterneuerung ein neuer Schwerpunkt gesetzt. Die Grundstruktur der Förderungen blieb dabei trotz der Schaffung einer größeren Bandbreite der Wahlmöglichkeiten und einer Stärkung der Länderkompetenzen allerdings weitgehend unverändert. Die Laufzeit der Förderdarlehen wurden auf durchschnittlich 35 Jahre gesenkt und die Verzinsung auf 1% angehoben. Ebenso wurde der förderbare Anteil der Gesamtbaukosten leicht gesenkt und die Einkommensgrenzen für die Förderung um 20% herabgesetzt.

Mit dem Arbeitsübereinkommen der Koalitionsregierung 1986 wurde die 'Verlängerung', also die Übertragung der Gesetzeskompetenz der Wohnbauförderung auf die Länder eingeleitet, welche beginnend mit den Übergangsbestimmungen 1988 mit eigenen Gesetzesentwürfen und Modellen reagierten. Eine eingehende Untersuchung einiger interessanter Länderkonzepte erfolgt im zweiten Teil dieser Arbeit. An dieser Stelle sei nur erwähnt, daß die dominierende Rolle der Objektförderung weiterhin erhalten blieb, wenn auch teilweise auf neue Arten der Mittelvergabe, etwa den weitgehenden Ersatz von Förderdarlehen zugunsten nichtrückzahlbarer Einmalzuschüsse in Kombination mit neuen Finanzierungsformen in Wien oder einer Kombination aus öffentlichen Darlehen und Annuitätzuschüssen z.B. in der Steiermark gesetzt wird.

Die Gestaltung bzw. Umgestaltung der Wohnbauförderung wie auch des Mietrechtsgesetzes bildet derzeit Gegenstand intensiver öffentlicher Diskussion. Vergangene zurückhaltende Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung wurden insbesondere durch den Zustrom von Menschen anderer Länder deutlich übertroffen, eine Erhöhung des Wohnungsbedarfes ergibt sich aber auch durch geänderte Lebensgewohnheiten (abnehmende Haushaltsgrößen). Nach der jüngsten ÖROK-Studie<sup>4</sup> beträgt der Fehlbestand an Wohnungen derzeit 200.000 Einheiten.

### **Aufbringung und Verwendung öffentlicher Fördermittel**

Die Aufbringung der öffentlichen Mittel zur Wohnbauförderung erfolgt über einen fixen Anteil der direkten Steuern von 9.223% (bis 1986 10,19%) sowie über den

Wohnbauförderungsbetrag von 1% der Löhne und Gehälter bis zur Höhe der Höchstbeitragsgrundlage der Krankenversicherung zweckgebunden und ist damit konjunkturabhängig und unabhängig von der Wohnbaunachfrage. Die Hauptkomponente der Ausgaben sind geförderte Darlehen bei im Zeitablauf zunehmendem Gewicht anderer Förderungsarten wie Annuitätenzuschüsse und -anteilmäßig allerdings äußerst geringen - Subjektförderungen. Am Ende der betrachteten Periode (Daten 1987) setzte sich die Aufbringung und Verwendung der Fördermittel der Wohnbauförderung und anderer Posten des Bereiches Wohnen wie folgt zusammen:

**Mittelaufbringung (in Mio öS):**

• Steuern	17.093
• Rückflüsse	5.254
-----	
• Transfers von anderen Rechtsträgern	967
• Vermietung und Verpachtung	4.577
• Sonstige Kosten - Tilgungen	405
• Rücklagenentnahmen	626
• Kreditaufnahme	5.863
-----	
• SUMME	34.785

**Mittelverwendung:**

• Darlehensvergabe	17.236
• Eigene Investitionen	1.936
• Transfers an private Haushalte	6.591
• Transfers an andere öffentliche Rechtsträger	2.612
• Laufende Ausgaben (Verwaltung, Reparaturen)	3.389
• Zinsen und Tilgungen	113
• Rücklagenzuführungen	2.908
-----	
• SUMME	34.785

*Tabelle 2.2.: Mittelvergabe und Mittelverwendung der Wohnbauförderung 1987;*

*Quelle: ÖSTAT in [Czerny 90, 35ff]*

Die hohe Kreditaufnahme ergibt sich teilweise aus dem Wegfall des 'Ländersechstels' - der (aufgehobenen) Verpflichtung der Länder, 1/6 der ihnen aus Steueranteilen zufließenden Einnahmen aus eigenen Mitteln zusätzlich bereitzustellen.

Die bisher aufgezählten Ausgaben im Bereich Wohnen müssen noch um die Steuerausfälle im Rahmen der Sonderausgaben für Wohnraumbeschaffung und die Sparprämien ergänzt werden, diese betragen zusammen etwa 6 Mrd öS, womit sich eine Gesamtausgabenbelastung von über 40 Mrd. öS ergibt.

## **Regulative Eingriffe in den Wohnungsmarkt**

Neben den angeführten Förderungen greift in Österreich der Staat massiv durch Regulierungen in den Wohnungsmarkt ein, insbesondere durch Kündigungsschutzbestimmungen sowie Mietpreisregulierungen sowie durch administrierte Wohnkosten in geförderter Wohnbauten. Da (bisher) Preisregulierungen - auch der Versuch einer Annäherung an Marktpreise durch das jüngst eingeführte Richtwertsystem - stets 'pro futuro', also ohne Eingriff in bestehende Bestimmungen in Kraft treten, entstanden extreme Wohnkostendifferentiale abhängig vom Errichtungszeitpunkt des Gebäudes und vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Neben der sich dadurch allgemein ergebenden Verteilungs- und mobilitätshemmenden Wirkung führt dieser Umstand zudem dazu, daß alte 'billige' Wohnungen ohne Nutzung gehortet werden. Soweit Objektförderungen an individuelle Einkommensgrenzen gebunden sind, sind diese auch bei Wegfall der wirtschaftlichen Voraussetzungen nicht rückzahlbar bzw. bleibt der Objektanspruch bestehen.

### **2.2.3. Hypothekarkreditmarkt und Hypothekendarlehen**

#### **Hypothekarbanken**

Die in Österreich mehrheitlich in öffentlichem Besitz stehenden (Landes-) Hypothekendarlehenbanken als 'klassische' Institutionen langfristiger Kreditvergabe für Immobilienfinanzierungen verfügen über einen Marktanteil von 13% an ausstehenden Krediten. Die Refinanzierung erfolgt über steuerbegünstigte Pfandbriefe welche durch die hypothekarische Absicherung (Kreditvergabe bis maximal 60% des Liegenschaftswertes und vorwiegend an gemeinnützige Bauträger zu variablen sowie auch gestaffelten Zinssätzen) als enge Substitute zu Staatsanleihen gehandelt werden. Die Kreditlaufzeit beträgt 20-25 Jahre; die gesetzlich verankerte Kongruenz zwischen Mittelvergabe- und Aufnahme kann durch derzeitige Bindungsfristen von 7 - 10 Jahren nicht mehr aufrechterhalten werden. In jüngster Zeit vollzog sich ein 'stiller Übergang' der Landeshypothekendarlehenbanken in Wohnbaubanken, welche im zweiten Teil dieser Arbeit ausgiebig behandelt werden.

## **Sparkassen**

Im Gegensatz zu Hypothekenbanken erfolgt die Refinanzierung der von Sparkassen vergebenen Hypothekarkredite (Anteil 22%, Laufzeit bis 20 Jahre) vorwiegend über Spareinlagen mit kurzen Bindungsfristen. Die Hypothekarkreditvergabe erfolgt unter hohen Bonitätsanforderungen (30% Eigenmittel, Annuitäten unter 1/4 des Nettohaushaltseinkommens) hauptsächlich an physische Personen. Sofern wettbewerbsmäßig möglich, wird versucht, das Zinssatz- und Inflationsrisiko durch variable Zinssätze, sowie umgekehrt Zinserhöhungen bei Spareinlagen nur gedämpft weiterzugeben. Ursprünglich zur Überwindung der durch eine traditionell stark regionale Ausrichtung entstandenen Barrieren, in steigendem Maße aber aus Wettbewerbsgründen kann eine zunehmende Kooperation und Verschmelzung mit Geschäftsbanken beobachtet werden.

## **Geschäftsbanken**

Im Hypothekarbereich bestand das Hauptengagement von Geschäftsbanken traditionell in der Bereitstellung kurzfristiger Zwischenfinanzierungen zur Überwindung der Zuteilungszeit von Bauspardarlehen. Die Ausweitung auf die Hypothekarkreditvergabe wird durch eine zunehmende Verschmelzung mit Akteuren sämtlicher Bereiche des Finanz- und Versicherungsmarktes begleitet. Den sich dadurch auch strukturell erweiternden Möglichkeiten der Refinanzierung steht auf zunehmend volatilen Märkten eine höhere Komplexität des Risikomanagements gegenüber, darauf reagierte auch der Gesetzgeber durch die Vorschreibung eines höheren Anteils liquider Mittel.

## **Bausparkassen**

Mit einem Marktanteil von 45% dominieren Bausparkassen als 'Klassiker' der privaten Wohnbaufinanzierung den österreichischen Hypothekarkreditmarkt. Bausparkassen refinanzieren sich über niedrig verzinsten Spareinlagen, im Gegenzug erhalten Bausparer das Recht, nach einer definierten Ansparzeit + variabler Zuteilungszeit einen vergleichsweise günstigen Kredit (6% de facto fix; ca. 18-jährige Laufzeit) im Verhältnis 4:6 zur Ansparsumme in Anspruch zu nehmen. Die Verzinsung der



Einlagen wird durch staatliche Prämien auf ein attraktiveres Niveau gehoben, die Neutralisierung des Refinanzierungsrisikos erfolgt über die Zuteilungszeit.

Die Stabilität des auf ständiges Wachstum angewiesenen Systems ist von den sonstigen Marktkonditionen abhängig, konnte aber bisher insbesondere durch die staatlichen Prämien zu unveränderten 'traditionellen' Konditionen aufrechterhalten werden, dies allerdings nicht als 'geschlossenes System', da insbesondere die Prämie dazu führt, daß Bausparkontrakte auch ohne Absicht einer späteren Kreditaufnahme geschlossen werden. Die Abhängigkeit von staatlicher Förderung zusammen mit einem nicht unerheblichen Spread von 2-3% hat diesem System vermehrt die Kritik der Ineffizienz eingetragen; während für den Staat die Hebung (bzw. Aufrechterhaltung) der in Österreich relativ hohen Sparrate als Rational der Förderung gesehen werden kann, läßt sich die Präferenz der Bausparer für dieses System auch bei derzeit möglicherweise günstigeren Anlage- und/oder Finanzierungsalternativen vermutlich durch eine hohe Risikoaversion erklärt.

### **Bausparprämien**

Die staatliche Bausparprämie beträgt gegenwärtig 8,7% der Bauspareinlagen bis zu einer Höchstgrenze, womit sich für den Sparer bei einer Laufzeit von 6 Jahren ein interner Sparzins von 2,75% über dem Habenzinssatz ergibt. Die Prämienengewährung ist nicht an eine spätere Kreditaufnahme gebunden, wodurch das Bausparen eine in Österreich äußerst populäre Sparform wurde. Ende 1992 standen 771,183 Darlehensverträgen 4,48 Mio Ansparkonten gegenüber. Insgesamt ist die Stabilität des Bausparsystems von diesen zusätzlichen nicht zur späteren Krediterlangung genutzten Verträgen abhängig<sup>5</sup>, wodurch für solche Verträge bezahlte Prämien als Sparförderung auf die tatsächlich gewährten Kredite umzulegen sind. Bausparverträge werden in verschiedenen Varianten mit Einlagenverzinsungen zwischen 3,5 und 4,5% und unterschiedlichen Laufzeiten angeboten. Eine Berechnung des Förderanteils an Bauspardarlehen durch die Annahme identischer Verträge bei Zuordnung von 5-7 'ungenutzter' Sparverträge pro Darlehen überschätzt die tatsächliche Förderung allerdings bei weitem, da Sparverträge nur bis zu einer Höchstgrenze - diese liegt bei einer monatlichen Sparleistung von etwa 800 öS - gefördert werden und weiters angenommen werden kann, daß die Ansparsumme später genutzter Verträge - insbesondere auch durch die Zuteilungszeit - weit über der typischen Ansparsumme ungenutzter Verträge liegt. Berechnet man den Förderanteil direkt über die

ausbezahlte Bausparförderung, ergibt sich ein Förderanteil von durchschnittlich 9,4% in den Jahren 1991-1993:

---

	Finanzierungs- leistung	Enthaltene Bausparförderung	Förderanteil in %
1991	23.557 Mio	2.195 Mio	9,32%
1992	27.995 Mio	2.649 Mio	9,46%
1993	29.351 Mio	2.769 Mio	9,43%

---

*Tabelle 2.3.: Bausparförderung und Finanzierungsleistung von Bausparkassen*

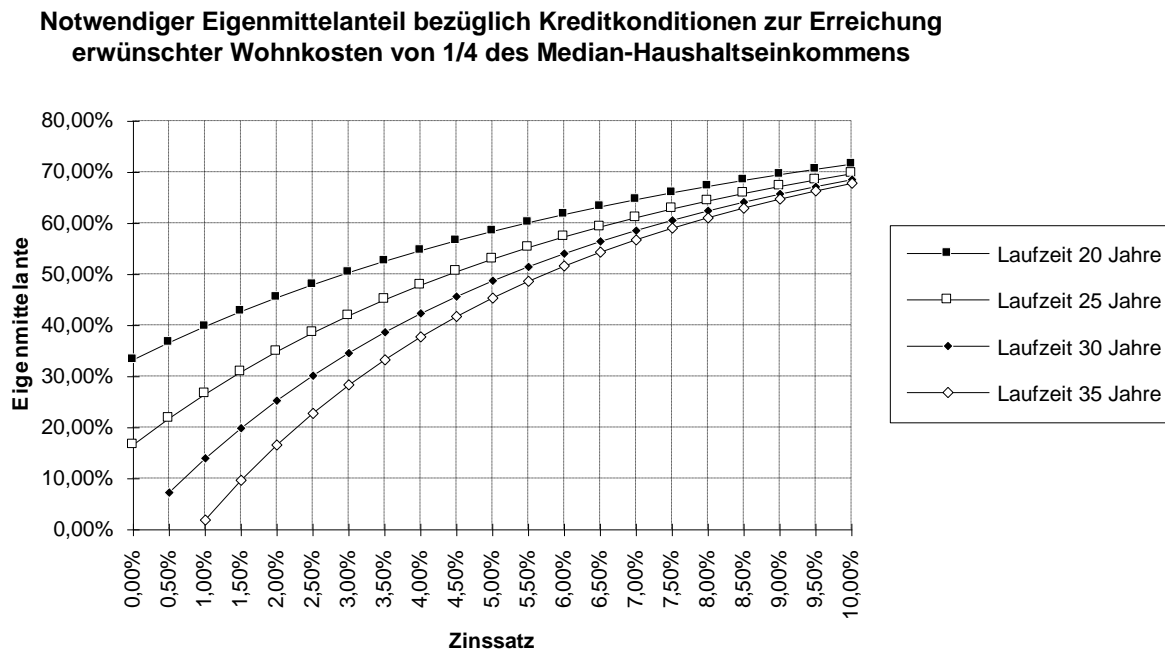
*Quelle: S-Bausparkasse, in [KURIER 27.5.95]*

### **Hypothekendarlehen**

Hypothekarkreditgeber sind angesichts der langen Laufzeit von Hypothekendarlehen mit einer Reihe von Risiken konfrontiert, diese sind vor allem das Zinssatzrisiko, das Zahlungsrisiko, das Refinanzierungsrisiko und bei Kündigung seitens des Kreditnehmers das Laufzeitrisiko. Dem Zahlungsrisiko wird durch hohe Bonitätsanforderungen und implizit durch Risikoübernahme durch den Staat durch dessen Förderungen begegnet, das Zinssatzrisiko kann, soweit der Wettbewerb es zuläßt, durch die Vereinbarung einer variablen Darlehensverzinsung auf den Kreditnehmer abgewälzt werden. Insgesamt führen die aufgezählten Risiken zu einer beachtlichen Risikoprämie in Form eines weit über den Verwaltungskosten liegenden Spreads zwischen der Verzinsung von Spareinlagen und den vergebenen Darlehen.

Zu der hohen Zinsbelastung kommt die 'Frontloading'-Problematik dieser Finanzierungsform. Nominell (bis auf eventuelle Zinsanpassungen) gleichbleibende Annuitäten implizieren eine bezüglich Inflation bzw. darüberhinausgehende Einkommenssteigerungen real abnehmende Wohnkostenbelastung. Soll die Rückzahlungsbelastung auf ein Viertel des gegenwärtigen Medianeinkommens von monatlich 20.000 öS beschränkt bleiben, sind - an dieser Stelle von einem System ohne Wohnbauförderung ausgegangen - zur Finanzierung einer Wohnung mit

angenommenen Baukosten von 1,8 Mio öS hohe Eigenmittel notwendig. Der notwendige Eigenmittelanteil bezüglich alternativer Darlehenskonditionen ist in folgender Grafik dargestellt:



*Grafik 2.1.: Notwendiger Eigenmittelanteil bezüglich unterschiedlicher Kreditkonditionen zur Erreichung erwünschter Wohnkosten von 1/4 des Median-Haushaltseinkommens.*

Im internationalen Vergleich lag die Realverzinsung von Hypothekarkrediten in der betrachteten Periode im europäischen Spitzenfeld<sup>6</sup>, die zunehmende Integration der Finanzmärkte hat in jüngster Zeit allerdings zu einer weitgehenden Harmonisierung geführt. Die sich im Laufe der letzten Dekaden völlig veränderten Rahmenbedingungen der Kapitalbeschaffung machen die Entwicklung neuer Finanzierungssysteme nicht nur möglich, sondern zu einer der vorrangigen Aufgaben für die künftige Wohnbaufinanzierung.

#### 2.2.4. Kapitalmarkt

Trotz der Eigenschaft von Immobilien als 'klassischer' Sachwert hat Immobilienfinanzierung durch Eigenkapitalmarktmittel im betrachteten Zeitraum (auch hier erst ab 1988; Einführung des IWX, dem österr. Immobilien-Wertpapierindex) nur für Büro- und Geschäftsflächen Bedeutung. Insbesondere die Marktregulierung sowie die in diesem Zeitraum ausschließliche Vergabe von Förderungsmitteln an gemeinnützige Bauträger schränkte attraktive Beteiligungsfinanzierung im Wohnbereich auf das - vergleichsweise bedeutungslose - freifinanzierte Luxussegment ein. In jüngster Zeit erfolgte eine Ausweitung des Engagements der Immobilien-Wertpapieranbieter im Wohnbereich; im Mai 1994 wies die S-Immobilienfonds AG mit 32% den höchsten Anteil an Wohnflächen aus, gefolgt von der Ö-Real Immobilien AG (22%)<sup>7</sup>.

Motive für den Investor liegen vor allem im Sachwertcharakter von Anteilen, durch Indexierung von Mieten können real konstante (wertgesicherte) Erträge erwirtschaftet werden. Effizienzsteigerungen gegenüber 'herkömmlicher' Finanzierungsformen ergeben sich über die höhere Flexibilität, insbesondere hinsichtlich der impliziten Laufzeittransformation und dem Tradeoff zwischen Dividenden und Kursgewinnen. Kosten und Risiken der Fristentransformation lassen sich durch Investmentfonds minimieren, wohingegen für den Mieter das Frontloadingproblem 'gängiger' Finanzierungsformen entschärft wird, was umgekehrt eine weitere Reduktion des Zahlungsrisikos bewirkt.

Ein erster Schritt in diese Richtung wurde durch die Einführung der Wohnbauwandelanleihe Anfang 1994 gesetzt. Als Beispiel sei die S-Wohnbauanleihe genannt<sup>8</sup>, deren 2. Emission mit einem Gesamtvolumen von 700 Mio. gegenwärtig erfolgt<sup>9</sup>. Die Verkaufsbezeichnung 'Wohnbauanleihe' stellt den 'Anleihenteil' in den Vordergrund, sie wird sowohl zu fixen Konditionen (6,5% Verzinsung, Tilgung 2007) als auch mit eingeschränkt variabler Verzinsung (3/4% unter Sekundärmarktrendite, mindestens 5 1/8%, höchstens 7 5/8%, Tilgung 2009) angeboten. Jeweils zu Kupontermin besteht das Wandelrecht zum Verhältnis 10:1. Die Attraktivität dieses Papiers liegt insbesondere in der steuerlichen Behandlung, Zinserträge bleiben bis 4% KEST-frei, bei einer Behaltdauer von 10 Jahren kann der Erwerb im Rahmen der Sonderausgaben steuerlich abgesetzt werden. Der Emittent der Wandelanleihe kann entweder eine Wohnbaubank oder ein Wohnbauträger sein. Die Wohnbaubank finanziert Darlehen an Bauträger, die damit geförderte Wohnungen errichten müssen.

Der Wohnbauträger muß die aufgenommenen Mittel direkt für den geförderten Wohnbau verwenden.

### **2.3. Funktionsweise der traditionellen Wohnbaufinanzierung**

#### **2.3.1. Grundmechanismus**

Die Wohnbaufinanzierung erfolgt aus den drei Komponenten Eigenmittel, Bank- (oder Bauspar-) Darlehen und gefördertes öffentliches Darlehen. Zielgröße zur Festsetzung der öffentlichen Darlehenshöhe sind die laufenden Wohnkosten (Gesamtdarlehensrückzahlungen bzw. Mieten), welche einen politisch administrierten Betrag, dem etwa 1/4 des Medianeinkommens bei einer Standardwohnung entspricht, nicht übersteigen dürfen. Da die Fördermittel begrenzt sind, sind zur Reduktion der Wohnkosten Eigenmittel erforderlich; Es wird von 40% Eigenmittel bei Eigenheimen, 20% bei Eigentumswohnungen und 10% bei Mietwohnungen ausgegangen, die Höhe der Förderungen ist demnach abhängig vom Wohnungstyp.

#### **2.3.2. Allgemeine Daten**

##### **Baukosten**

Nach Erhebungen des statistischen Zentralamtes<sup>10</sup> kostete ein Quadratmeter einer 1992 fertiggestellten Wohnung (ohne Eigenleistungen) im freifinanzierten Wohnbau im Jahre 1992 18.300 öS. Die Gemeinnützigen meldeten 16.640 öS und Privatpersonen 15.360 öS. Die niedrigsten Baukosten wurden von Gebietskörperschaften, meist Gemeinden, mit 15.190 öS genannt. 40% der Baukosten wurden durch Eigenmittel 60% über Darlehen finanziert. Der größte Anteil der Darlehen kommt von Gebietskörperschaften (46%) - meist Wohnbauförderungsmittel. Auf Bausparkassen fielen 22%, auf sonstige Darlehensgeber 32%. Die durchschnittlichen Baukosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche sind in der folgenden Tabelle - zusammen mit den Baukosten, welche den Mietrichtwerten zugrundegelegt werden - zusammengefaßt. Die angegebenen Baukosten liefern dahingehend ein verzerrtes Bild, weil sie teilweise in den Vorperioden entstanden. Die durchschnittliche Baudauer beträgt 3,5 Jahre.

<i>Bundesland</i>	<i>1989</i>	<i>1990</i>	<i>1991</i>	<i>1992</i>	<i>% 89-92</i>
Burgenland	11.930	12.730	12.990	13.940	+17 %
Kärnten	12.990	13.930	13.930	14.640	+13 %
Niederöst.	12.770	13.360	14.130	15.060	+18 %
Oberöst.	13.090	13.300	14.420	15.240	+16 %
Salzburg	14.200	14.780	15.460	16.820	+18 %
Steiermark	14.510	15.530	15.960	16.590	+14 %
Tirol	13.900	14.090	15.030	15.780	+14 %
Vorarlberg	17.260	18.140	18.330	20.310	+18 %
Wien	14.350	16.260	16.650	16.840	+17 %
Österreich	13.750	14.440	15.130	15.990	+16 %

*Tabelle 2.4. : Baukosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und im Vergleich zu den Baukosten, die den Mietrichtwerten zugrunde liegen. Quelle: ÖSTAT*

In den theoretischen Modellüberlegungen dieser Arbeit wird von Baukosten in der Höhe von 1,8 Mio öS je Wohnung ausgegangen, der Berechnung der Förderbarwerte für die Bundesländer Wien, Steiermark und Salzburg im 2. Teil der Arbeit werden - neben Referenzwerten für die unterschiedlichen Wohnungstypen zur Vergleichbarkeit der Netto-Förderhöhen - die in den jeweiligen Verordnungen angeführten maximalen Baukosten zugrundegelegt. Die durchschnittliche Baukostensteigerung liegt über dem VPI und beträgt etwa 5%.

### **Haushaltsentwicklung**

Laut Volkszählungsdaten umfaßte die österreichische Bevölkerung in- und ausländischer Staatsbürgerschaft im Jahre 1991 7.795.786 Einwohner bzw. 3.013.000 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug demnach etwa 2,6 Personen. In 4 Szenarien prognostiziert die ÖROK<sup>11</sup> für das Jahr 2011 eine Einwohnerzahl zwischen 7,84 und 8,82 Mio. Szenario II geht von einer jährlichen Einwanderung von 25.000 Personen aus, die Bevölkerung umfaßt nach dieser Prognose 2011 8,27 Mio Einwohner. Diese Prognose deckt sich weitgehend mit den jüngsten Prognosen der ÖSTAT - 8,23 Mio Einwohner - und dem ÖIR - 8,29 Mio Einwohner<sup>12</sup>

Bedeutend für die Wohnungsfrage ist darüberhinaus die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Die ÖROK prognostiziert in einem Szenario der moderaten Trendextrapolation - insbesondere unter Rücksichtnahme auf einen Trend zu Singlehaushalten, jedoch abgeschwächt durch eine mäßige 'Renaissance der

Familie' für 2011 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,25 Personen bzw. 3,64 Mio Haushalte. Dem entspricht eine Wachstumsrate der Haushalte von 0,95% p.a. In den folgenden Modellüberlegungen wird von einer Wachstumsrate von 1% p.a. ausgegangen

### **Wohnungsbestand nach Wohnungstypen**

45.8% der österreichischen Hauptwohnsitze sind Eigenheime, trennt man Wien mit der niedersten Rate an Eigenheimen (6,1%) von den Bundesländern, erhöht sich der Prozentsatz für Bundesländer auf 58,9%. Der Bestand an als Hauptwohnsitz dienenden Eigenheimen beträgt österreichweit 1,33 Mio. Insgesamt kann von einer steigenden Rate an Eigenheimen ausgegangen werden, betrachtet man Haushalte unter 50 Jahren, erhöht sich der Prozentsatz österreichweit auf 53,1%, in Wien auf 6,4%<sup>13</sup>. Bauträger sind typischerweise die Bewohner. Nur 10% des Angebots entfallen auf professionelle Bauträger.

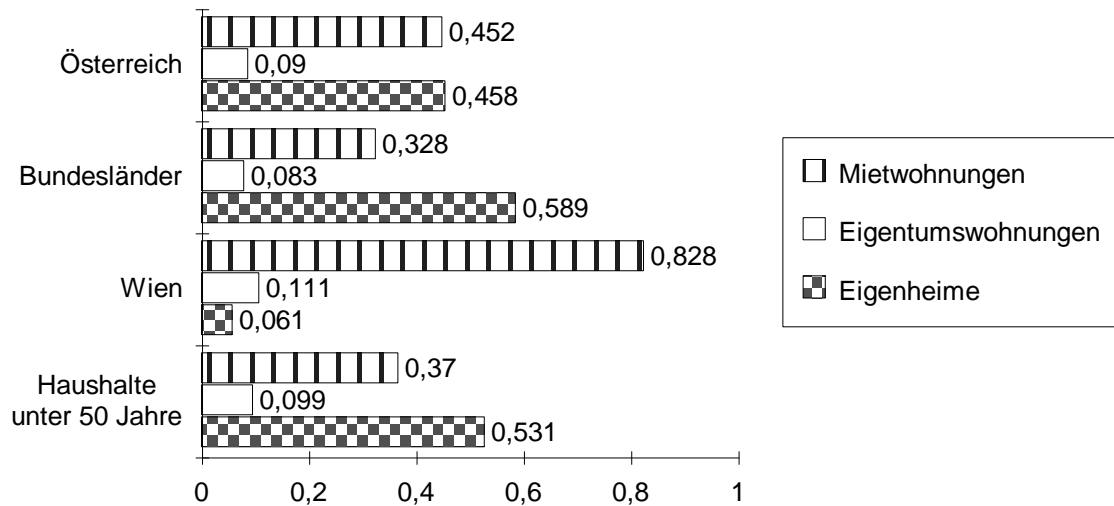
Rund 9% der österr. Hauptwohnsitze sind Eigentumswohnungen (Wien 11,1%). Für Haushalte unter 50 Jahre erhöht sich der Anteil auf 9,9% bzw. 12,8% in Wien, womit auch in diesem Segment von steigender Tendenz ausgegangen werden kann<sup>14</sup>. Über 90% der Neubauleistung wird gefördert (1991: 4.958 Wohnungen), wobei die Vergabe von Fördermittel - nach der letzten Reform außer in einigen Bundesländern - an die Gemeinnützigkeit der Bauträger gebunden ist, welche somit als Bauträger dominieren.

45.2% der österreichischen Hauptwohnsitze sind Mietwohnungen, trennt man Wien mit der höchsten Rate an Mietwohnungen (82,8%) von den Bundesländern, beträgt der Prozentsatz für Bundesländer 32,8%. Der Bestand an als Hauptwohnsitz dienenden Mietwohnungen beträgt österreichweit 1,31 Mio und ist somit mit dem Bestand an Eigenheimen vergleichbar. Betrachtet man Haushalte unter 50 Jahren, vermindert sich der Prozentsatz österreichweit auf 37,0%, in Wien auf 80,8%<sup>15</sup>. Bauträger von Neubauten sind vorwiegend Genossenschaften und Gebietskörperschaften. Der Altbestand ist ebenfalls zum Teil im Besitz von Genossenschaften und Gebietskörperschaften, der Rest steht in Privatbesitz.



---

### Der österreichische Wohnungsbestand nach Wohnungstypen



---

Grafik 2.2.: Wohnungsbestand (Hauptwohnsitze von Inländern) nach Wohnungstypen

Quelle: Mikrozensus 1990; Haushalte unter 50 Jahre: Fessel+GFK

in [DEUTSCH 10/94, S. 13f]

### 2.3.3. Funktionsweise unter Modellannahmen

In der Folge soll die Funktionsweise der traditionellen Wohnbaufinanzierung und Förderung unter Modellannahmen skizziert und insbesondere deren Grenzen aufgezeigt werden. Im Modell wird von konstanten Wachstumsraten der Einkommen, Haushalte, Baupreise und der Bauleistung ausgegangen. Die Parametrisierung entspricht vereinfacht den österreichischen Daten. Die Geburten- und Sterberate sowie die ökonomische Lebenszeit sind auf Haushalte bezogen, der Haushaltszugang beinhaltet auch den internationalen Wanderungsgewinn, der etwa 4/5 des Nettohaushaltswachstums ausmacht.

#### Angenommene Größen:

HH0	3 Mio	Anzahl der Haushalte in der Startperiode (Periode 0)
ST1	9.000 öS	Durchschnittliche gegenwärtige Steuerleistung eines Haushaltes
LZH	50 Jahre	Ökonomische Lebenszeit eines Haushaltes
LZW	75 Jahre	Lebenszeit einer Wohnung (Projekthorizont)
MWK	60.000 öS	Maximale jährliche Wohnkosten (entspricht 1/4 des Medianeinkommens)
ANN	10% p.a.	Annuität eines 20-jährigen Hypothekendarlehens (Zinsen+Tilgung)
EKW	5% p.a.	Wachstumsrate Haushaltseinkommen
BK	1,8 Mio öS	Baukosten
BKW	5% p.a.	Wachstumsrate Baukosten
NEW	1% p.a.	Nettohaushaltswachstum = Wachstumsrate Bauleistung
=		Nettobauleistung in % des Bestandes

#### Abgeleitete Größen:

BSH	356.293 öS	Barwert der wohnzweckgebundenen Steuerleistung eines Haushaltes
GEB	2,55%	Geburtenrate Haushalte
TOD	1,55%	Sterberate Haushalte
BSW	478.000 öS	Barwert anrechenbarer Steuerleistungen pro Wohnung
BBL	1,902%	Bruttobauleistung

EBL	0,902%	Ersatzbauleistung
-----	--------	-------------------

### Fördermodell: Selbstfinanzierende Förderung im langfristigen Gleichgewicht

Der Barwert der Steuerleistungen eines Haushaltes errechnet sich aus dessen ökonomischen Lebenszeit, der durchschnittlichen jährlichen Steuerleistung und deren jährliche Steigerungsrate. Die Diskontrate wird mit 6,05% derart gewählt, daß die pro Wohnung vergebenen Nettofördermittel auch in Zukunft einen fixen Anteil an den Baukosten abdecken und alimentiert demnach sowohl die Baukostensteigerung als auch die Steigerung der Bauleistung.

$$BSH = ST1 \sum_{t=1}^{LZH} \left( \frac{1 + EKW}{(1 + BKW)(1 + NEW)} \right)^{t-1}$$

$$BSH = 356.293 \text{ öS}$$

Bezüglich der angeführten Parametrisierung ergibt sich ein Barwert in Höhe von 356.293 öS. Die Geburten- und Sterberaten der Haushalte ergeben sich unmittelbar aus der angenommenen ökonomischen Lebenserwartung der Haushalte sowie dem angenommenen Nettozugang:

$$\begin{array}{ll} \text{aus} & \text{GEB} = \text{NEW} + \text{TOD} & \text{und} \\ & \text{GEB} = (1 + \text{NEW})^{LZH} \text{TOD} & \text{folgt} \end{array}$$

$$\Rightarrow \text{TOD} = \frac{\text{NEW}}{(1 + \text{NEW})^{LZH} - 1} \quad \text{für alle NEW} > 0$$

$$\text{bzw. } \text{TOD} = 1/LZH \quad \text{für NEW} = 0$$

Bezüglich der angegebenen Parametrisierung errechnen sich Sterbe- und Geburtenraten von:

$$\text{TOD} = 1,5513 \%$$

$$\text{GEB} = 2,5513 \%$$

In einem nicht diskriminierenden System der Förderungsvergabe, also bei gleichmäßiger Aufteilung der Fördermittel auf die Bruttobauleistung, korrespondiert die Förderhöhe je Wohnung mit dem oben errechneten Barwert der Steuerleistung, wenn der Projekthorizont von Wohnbauinvestitionen der Lebenserwartung der Haushalte entspricht. In diesem Fall entsprechen Bruttobauleistung und Abbruch der Geburten- und Sterberate, die jährliche Bruttobauleistung beträgt auf dem

Gleichgewichtspfad also 2,55% des Bestandes. Werden Förderungen in Form von nichtrückzahlbaren Einmalzuschüssen vergeben, beträgt dieser entsprechend 356.000 öS. je Wohnung. Darüberhinausgehende Förderungen müssen ausreichend verzinst zurückgezahlt werden. Dieser Betrag errechnet sich auch direkt aus der periodischen Gesamtsteuerleistung aufgeteilt auf die Bruttobauleistung:

$$\begin{aligned} \text{Gesamtsteuerleistung} &= 3.000.000 * 1,01 * 9.000 = 27,27 \text{ Mrd. } \text{öS} \\ \text{Bruttobauleistung} &= 2,5513\% * 3.000.000 = 76.539 \text{ Wohnungen} \\ \text{Förderung/Wohnung} &= 356.283 \text{ öS} \end{aligned}$$

Dieser Betrag entspricht in etwa der Nettoförderung von Eigenheimen im traditionellen System der Wohnbauförderung aber auch der gegenwärtigen Wiener Förderpraxis (In Wien wird die Errichtung von Eigenheimen bei Haushalten mit 2 Kindern zur Zeit durch einen Einmalzuschuß von 350.000 öS gefördert)

Die Gleichsetzung der ökonomischen Lebenserwartung von Haushalten mit dem Projekthorizont von Wohnbauinvestitionen ist unrealistisch, bezüglich eines anderen Projekthorizontes müssen Steuerleistungen den Wohnungen zugerechnet werden. Adäquat obiger Berechnungen errechnet sich der auf die Wohnung bezogene Barwert der Steuerleistungen zurechenbarer Haushalte als:

$$BSW = ST1 \sum_{t=1}^{LZW} \left( \frac{1 + EKW}{(1 + BKW)(1 + NEW)} \right)^{t-1}$$

Im Extremfall eines unendlichen Projekthorizontes - Wohnungen werden ewig von ihren Bewohnern in neuwertigem Zustand erhalten und bilden demnach ein homogenes Gut - errechnet sich die Höhe der Nettoförderung als:

$$BSW = ST1 \sum_{t=1}^{\infty} \left( \frac{1 + EKW}{(1 + BKW)(1 + NEW)} \right)^{t-1} = \frac{ST1}{1 - (1 + EKW)/(1 + BKW)(1 + NEW)}$$

$$BSW = ST1 * 101 = 909.000 \text{ öS}$$

In diesem Fall entspricht die Bruttobauleistung der Nettobauleistung und beträgt demnach annahmegemäß 1% des Bestandes. Auch hier ergibt sich die Höhe der Nettoförderung ebenfalls direkt durch Aufteilung der Steuermittel auf die Bauleistung:

$$\text{Gesamtsteuerleistung} = 3.000.000 * 1,01 * 9.000 = 27,27 \text{ Mrd. } \text{öS}$$

$$\begin{aligned} \text{Brutto=Nettobauleistung} &= 1\% * 3.000.000 = 30.000 \text{ Wohnungen} \\ \text{Förderung/Wohnung} &= 909.000 \text{ öS} \end{aligned}$$

Für einen endlichen Projektthorizont von annahmegemäß 75 Jahren errechnet sich der auf eine Wohnung zurechenbare Barwert aus:

$$BSW = ST1 \sum_{t=1}^{75} \left( \frac{1,05}{1,0605} \right)^{t-1} = 478.016 \text{ öS}$$

Ähnlich zu Geburten- und Sterberaten erhält man Abbruchrate und Bruttobauleistung:

$$\begin{aligned} \text{aus } BBL &= NEW + EBL && \text{und} \\ BBL &= (1+NEW)^{LZW} EBL && \text{folgt} \end{aligned}$$

$$\Rightarrow EBL = \frac{NEW}{(1+NEW)^{LZW} - 1} \quad \text{für alle } NEW > 0$$

$$\text{bzw. } EBL = 1/LZW \quad \text{für } NEW = 0$$

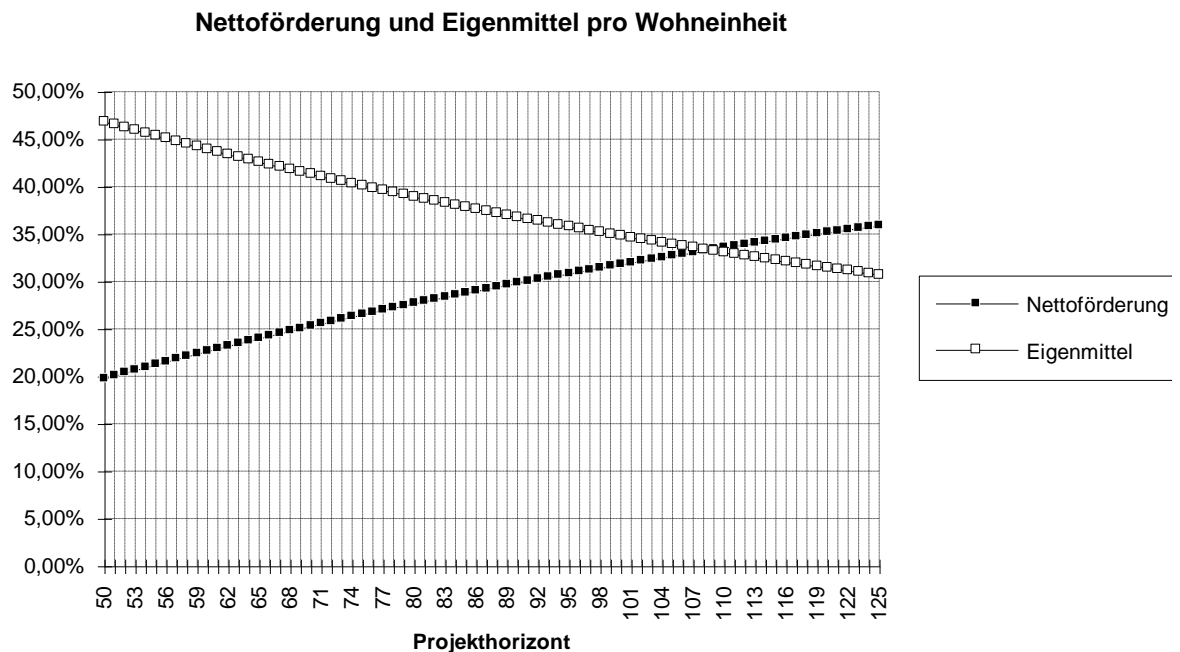
Bezüglich der angegebenen Parametrisierung errechnen sich Ersatz- und Bruttobauleistungen von:

$$\begin{aligned} EBL &= 0,902 \% \\ BBL &= 1,902 \% \end{aligned}$$

Dem entspricht eine Bruttobauleistung von 57.060 Wohneinheiten - diese Bauleistung entspricht nach Revidierung der zurückhaltenden Bevölkerungsprognosen der 80er heute weitgehend der Realität: 1993 betrug die Zahl bewilligter Wohnungen 58.000, 1994 61.000. Die Nettoförderung kann alternativ wiederum direkt aus der Gesamtsteuerleistung aufgeteilt auf die Bruttobauleistung errechnet werden: 27,27 Mrd öS/ 57.060 Wohnungen = 478.000 öS.

Zielgröße der Wohnbauförderung ist die Senkung der laufenden Wohnkosten, diese sollen annahmegemäß 1/4 des Medianhaushaltseinkommens, also 60.000 öS im ersten Jahr betragen. Unter der Annahme eine Kreditannuität von 10% p.a. - dies entspricht einem Zinssatz von knapp 8% bei 20-jähriger Laufzeit - ergibt sich eine maximale Kredithöhe von 600.000 öS. Der Rest der Baukosten, (es werden durchschnittliche Baukosten von 1,8 Mio öS zugrundegelegt) also 1,2 Mio.öS müssen demnach über Eigenmittel und öffentliche Förderung aufgebracht werden. Bei einer gleichmäßigen

Vergabe der Fördermittel in Form von Einmalzuschüssen ergeben sich folgende grafisch veranschaulichte Eigenmittel- bzw. Fördermittelanteile an den Baukosten:



*Grafik 2.3.: Mögliche Nettoförderhöhe in Abhängigkeit vom Projekthorizont von Wohnbauinvestitionen bei gleichmäßiger Förderung der gesamten Bruttobauleistung.*

In der betrachteten Periode bestand das Hauptinstrument der Wohnbauförderung in Förderdarlehen mit real negativer Rückzahlungsverzinsung, wodurch öffentliche Darlehen eine hohe 'Einmalzuschußkomponente' enthielten. Typische Förderdarlehen hatten eine Laufzeit von 48 Jahren, die jährlichen Annuitäten betragen 1%, ab dem 21. Jahr 3,5% der Darlehenssumme. Daraus errechnet sich eine Nettoförderung von knapp 75%, bezüglich eines Zinssatzes von 6,05% werden also nur knapp über 25% der Darlehenssumme zurückgezahlt:

$$\text{Nettoförderung} = 1 - \sum_{t=1}^{20} 0,01 * 0,0605^{-t} - \sum_{t=21}^{48} 0,035 * 0,0605^{-t} = 0,7416$$

Der im Modell skizzierte Finanzierungskreislauf bildet einen geschlossenen Fonds, bleibt also ohne Rückzahlung des Zuschusses seitens der Förderhaushalte stabil, solange sich die Bauleistung am angeführten Wachstumspfad befindet. In der Realität orientierte sich die Förderhöhe nicht an den zurechenbaren Steuerbarwerten sondern ergab sich als Restgröße erwünschter Wohnkosten und - für die unterschiedlichen Wohnungstypen unterschiedlich festgesetzter - Eigenmittelanteile. Insgesamt lag die Förderhöhe abgesehen vom Eigenheimsektor weit über dem zurechenbaren Steuerbarwert womit nur ein Teil der Bruttobauleistung gefördert werden konnte und somit eine Segmentation des Wohnungsmarktes in geförderte und ungeforderte Wohnungen entstand. Durch Herabsetzung der Darlehenshöhe bei gleichzeitiger Anhebung der Rückzahlungsverzinsung wurde der Anteil geförderter Neubauten an den Neubauten seit 1970 zwar von etwa 20% auf bis zu 80% (1985) angehoben, dies aber bei einer zuletzt weit unter der zu den geförderten Preisen nachgefragten Bauleistung (Rationierung).

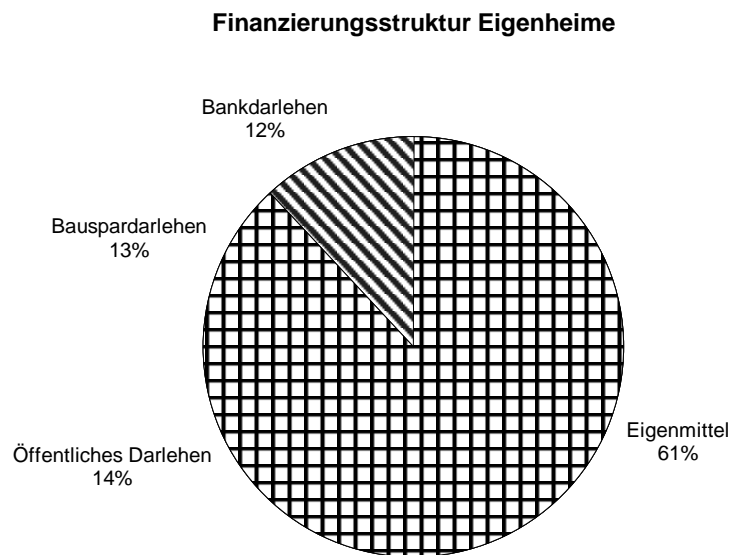
Von den Bewohnern neuer geförderter Wohnungen ist (abgesehen von der Steuer) der Hypothekarkredit zu tilgen, bezüglich Inflation und steigender Realeinkommen ergibt sich eine sinkende Wohnkostenbelastung im Zeitablauf, insgesamt wurde die 'Frontloading'-Problematik der Hypothekarkreditfinanzierung also nur dahingehend entschärft, als die Kreditannuität des 1. Jahres - unter der Voraussetzung erheblicher Eigenmittelanteile - auf das Ausmaß erwünschter Wohnkosten 'gedrückt' wurde. Neuere Förderansätze sind demgegenüber bestrebt, die sich aus der Hypothekardarlehensfinanzierung ergebende nominell gleichbleibende Wohnkostenbelastung in eine bezüglich Einkommensentwicklung (Salzburger Subjektförderungssystem) oder Inflation (Steirisches Modell) real konstante Wohnkostenbelastung bei einer dadurch möglich werdenden geringeren Anfangsbelastung - etwa durch steigende Rückzahlungsmodalitäten öffentlicher Darlehen und Annuitätenzuschüsse zu Hypothekardarlehen - zu transformieren oder einen solchen zeitlichen Wohnkostenverlauf durch neue Finanzierungsinstrumente (Wiener Modell der Kombination aus Einmalzuschuß und Kletterdarlehen) zu erreichen.



### 2.3.4. Empirische Finanzierungsstrukturen

#### Eigenheime

Auffälligste Charakteristika der Finanzierungsstruktur von Eigenheimen ist der hohe Anteil an Eigenmittel (personal downpayments) von 61%. Der Rest der Finanzierung erfolgt über geförderte Darlehen (14%), Bausparkassendarlehen (13,3%) und Bankkredite (11,7%). Der 'Verbrauch' an Förderungsmitteln entspricht (im Barwertvergleich) etwa den Steuerleistungen der Haushalte über die Lebenszeit, womit sich ein selbstfinanzierender Kreislauf im Sinne eines generationellen Risikoversicherungsvertrages ergibt<sup>16</sup>. Die hohe Rate an Eigenmittel läßt auf eine hohe Risikoaversion der Haushalte, aber auch des Bankensektors schließen und wird abgesehen von vertraglichen Sparleistungen bei Bausparkassendarlehen zu einem bedeutenden Teil durch intrafamiliäre Transfers aufgebracht, welche in 39% Fällen beobachtet werden können. Zusätzlich befinden sich in 20% der Fälle die entsprechenden Baugrundstücke bereits im Besitz der Haushalte oder werden diesen durch Familienangehörige zur Verfügung gestellt (bzw. vererbt)<sup>17</sup>.



---

*Grafik 2.4. Finanzierungsstruktur von Eigenheimen*

*Quelle: ÖNB, ÖSTAT in [Deutsch 10/94]*

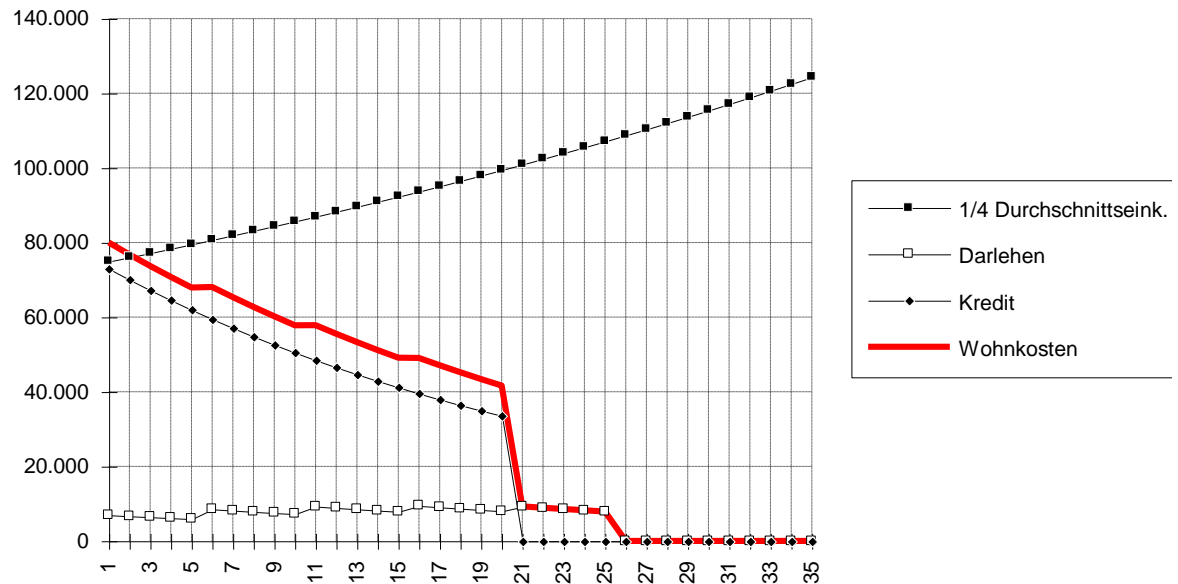
Die hohe Eintrittsschwelle durch die geforderten Eigenmittel (40%) - insbesondere bezogen auf andere Wohnungstypen - wird, abgesehen von den zu beobachtenden intrafamiliären Transfers zum Teil dadurch gerechtfertigt, daß Baukosten insbesondere in ländlichen Gegenden durch Eigenaufwand (do-it-yourself, Familienzusammenhalt und 'Nachbarschaftshilfe' - in etwa 50% der Fälle feststellbar) in der Realität beachtlich gesenkt werden können und werden.

Zur Darstellung der (rückzahlungsbezogenen) realen Wohnkosten im Zeitablauf sei in folgender Graphik von 40% Eigenmittel und einem unverzinsten öffentlichen Darlehen in der Höhe von 350.000 öS mit den 'niederösterreichischen Tilgungskonditionen' ausgegangen:

Jahre 1-5 2%, Jahre 6-10 3%, Jahre 11-15 4%, Jahre 16-20 5% und Jahre 21-25 6% nominelle Rückzahlung p.a. Angenommen wird wiederum eine 4-prozentige Inflationsrate und eine reale Einkommenssteigerung der geförderten Haushalte von

1,5% p.a. - Das zugrundegelegte Durchschnittseinkommen liegt über dem Medianeinkommen und beträgt im 1. Jahr 300.000 öS .

**Wohnkosten Eigenheime bei 40% Eigenmittel**



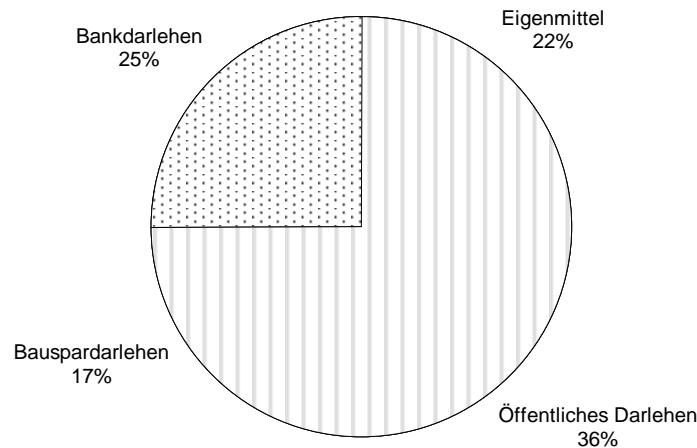
*Grafik 2.5.: Wohnkostenverlauf bei Eigenheimen unter Modellannahmen bei Förderung nach den gegenwärtigen niederösterreichischen Konditionen und 40% Eigenmittel*

## **Eigentumswohnungen**

Sieht man vom freifinanzierten (Luxus-) Segment ab, wird die Finanzierungsstruktur des geförderten Neubaus durch Banken, gemeinnützige Bauvereinigungen und Behörden voll administriert; bei zugrundeliegenden (nach oben begrenzten) Baukosten wird der Förderanteil derart bestimmt, daß private Kosten auf einem 'politisch erwünschten' Niveau bleiben. Die Wohnungen werden incl. dem Finanzierungspaket bei Vorschreibung von derzeit mindestens 10% Eigenmittel verkauft. Im Durchschnitt (incl. freifinanzierter Wohnungen) erfolgt die Finanzierung zu 25% über Hypothekendarlehen und Bankkredite, zu 16,7% aus Bauspardarlehen, zu 36,7% aus geförderten Darlehen und zu den verbleibenden 21,6% aus Eigenmittel.

---

### Finanzierungsstruktur Eigentumswohnungen



---

Grafik 2.6.: *Finanzierungsstruktur von Eigentumswohnungen*

Quelle: ÖNB, ÖSTAT in [Deutsch 10/94]

Durch die geringeren Eigenmittelanforderungen werden pro Wohneinheit im Durchschnitt also um über 160% höhere Darlehen vergeben als bei Eigenheimen; Bei geförderten Wohnungen erfolgt die Finanzierung bis zu 48% über geförderte Darlehen. Gegenüber dem Eigenheimsektor ist die deutlich veränderte Risikoallokation in der Finanzierung offensichtlich, deren dominantes Merkmal die Risikoverschiebung zum Staat ist.

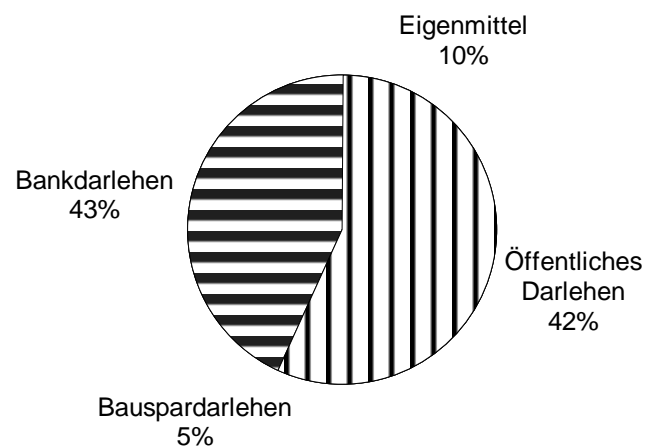
### Mietwohnungen

Die Finanzierung von Mietwohnungen erfolgt zu 43,3% über Hypothekendarlehen und Bankkredite, zu 5% aus Bauspardarlehen, zu 41% aus geförderten Darlehen und zu den verbleibenden 10% aus Eigenmittel (personal downpayments)<sup>18</sup>. Die geforderten Eigenmittel bei neuen Mietwohnungen sind mit den geforderten Eigenmittel bei Eigentumswohnungen (20%) dahingehend vergleichbar, als bei Eigentumswohnungen

etwa die Hälfte (ca. 10%) ökonomisch als Grundkostenanteil an der Liegenschaft interpretiert werden kann. Zum Eintritt in Genossenschaftswohnungen sind demgegenüber - größenordnungsmäßig mit den geforderten Eigenmittel bei Eigentumswohnungen in mäßigen Lagen vergleichbare - Eintrittszahlungen zu leisten.

---

### Finanzierungsstruktur Mietwohnungen

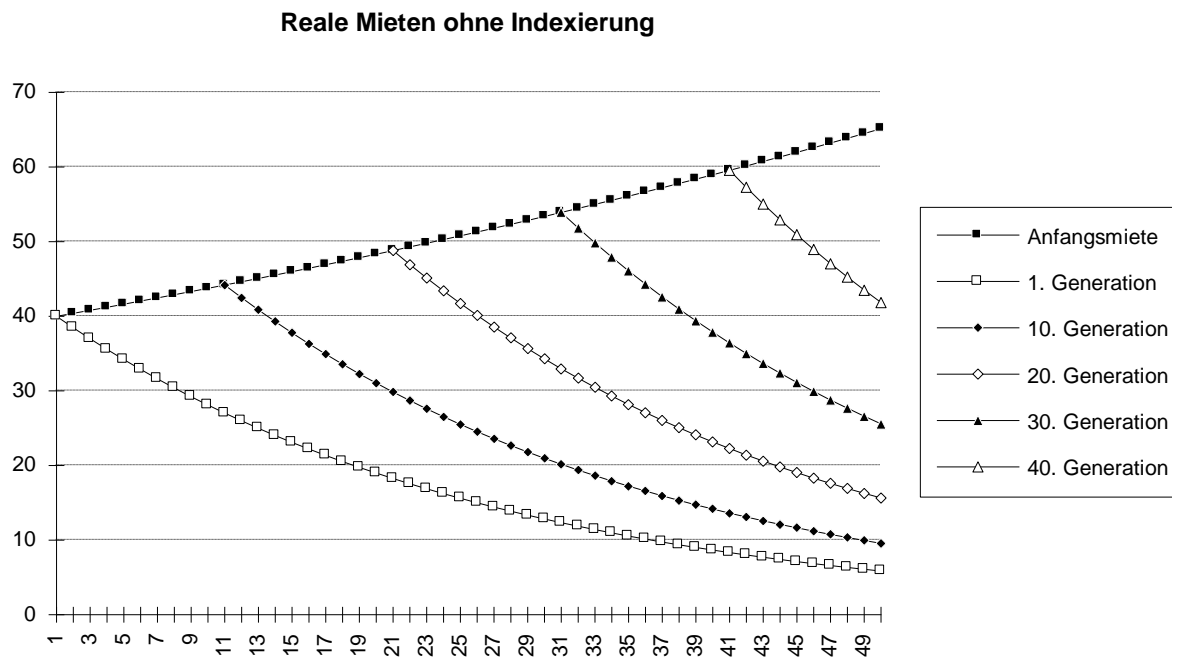



---

*Grafik 2.7. Finanzierungsstruktur von Mietwohnungen*

*Quelle: ÖNB, ÖSTAT in [Deutsch 10/94]*

Zielgröße der Förderrichtlinien sind die maximalen Mieten/m<sup>2</sup>. Gegenwärtig ist für Genossenschaftsmieten keine Indexierung zulässig, die realen Wohnkosten vermindern sich demnach im Zeitablauf ähnlich wie im Eigentumsbereich. In der folgenden Grafik sind die sich daraus ergebenden Mietkostendifferentiale dargestellt. Die Anfangsmiete betrage 40öS/m<sup>2</sup>, die Anfangsmieten sollen mit einer Rate, welche der realen Baukostensteigerung (1%) entspricht für zukünftig eintretende Mieter steigen. Ausgegangen wird wiederum von einer Inflationsrate von 4%.



*Grafik 2.8. Reale Mieten ohne Indexierung bei einer realen Baukostensteigerung von 1% und einer Inflationsrate von 4%*

## **2.4. Problembereiche der traditionellen Wohnbaufinanzierung**

Gegenstand dieses Kapitels ist die Darstellung einiger Hauptproblembereiche des traditionellen österreichischen Systems der Wohnbaufinanzierung. Diese resultieren zu einem nicht unbedeutenden Teil aus der fast ausschließlichen Beschränkung des Fördersystems auf Objektförderungen, aus welchem Grund in der Literatur vielfach eine generelle Umgestaltung des Förderwesens durch stärkeren Einbezug von Subjektförderungen gefordert wird. Für eine eingehende Diskussion möglicher Lösungsansätze, insbesondere aber auch der Problematik einer sinnvollen Kombination verschiedener Fördermechanismen und deren spezifischen Probleme (z.B. Informationsprobleme, moral hazard und adverse Selektion bei Subjektförderungen) muß auf die Literatur verwiesen werden; die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die Darstellung einiger grundlegender Probleme der Objektförderung, diese sind Rationierung, regressive Verteilungseffekte und unter anderem daraus resultierende Wohnkostendifferentiale. Ein weiterer Problembereich umfaßt die Marktkompatibilität der Wohnbauförderung.

### **2.4.1. Rationierung und regressive Verteilungseffekte**

Wird die Förderhöhe im Sinne administrierter Wohnkosten (bei Vorgabe des Eigenmittelanteils) bezüglich eines gegebenen Steueraufkommens exogen bestimmt, ergibt sich eine maximale förderbare Neubauleistung, was bei Übernachfrage (bezüglich der administrierten Preise) Rationierung und durch die Trennung in einen geförderten und einen ungeförderten Wohnungssektor eine Segmentation des Marktes zur Folge hat. Die Budgetrestriktion hat eine weitgehende Inflexibilität des Systems in der Begegnung von Nachfrageschocks oder anderer Marktveränderungen zur Folge. Mangels Rücklagenbildung kann bei gegebenem Steueraufkommen nur ein gewisser Anteil der Nachfrage nach geförderten Wohnungen bedient werden. Diese Problematik verschärft sich, wenn die Selektion des Zugangs zu geförderten Wohnungen 'von oben nach unten' erfolgt.

Sofern - wie in den letzten Jahren verstärkt - die geförderte Bauleistung zusammen mit dem freiwerdenden Bestand nicht ausreichen, um die Wohnungsnachfrage zu den administrierten bzw. gesetzlich geregelten Wohnkosten zu befriedigen entsteht Rationierung. Derzeit stehen über 150.000 Haushalte auf Wartelisten für geförderte Wohnungen. Die Ausrichtung des Förderungssystems auf die Objektförderung führt

dazu, daß die Wohnungsvergabe - abgesehen von 'Sozialwohnungen' - nicht nach sozialen Kriterien erfolgt, sondern umgekehrt durch Informations-, Bonitäts- und Risikoprobleme (Kreditzugang, Eigenmittelanforderung) besserverdienendere oder vermögendere Haushalte zu einer höheren Wahrscheinlichkeit in den Genuß von Förderungen kommen, wodurch starke Mitnahmeeffekte und insgesamt eine regressivere Verteilungswirkung der Wohnbauförderung zu beobachten sind. Der empirische Zusammenhang zwischen der Wahrscheinlichkeit, in den Genuß von Förderungen zu kommen und der Höhe des Haushaltseinkommens, wurde von Deutsch [Deutsch 93] untersucht und ist aus folgender Grafik ersichtlich:

---

---

*Grafik 2.9.: Anteil der Bewohner geförderter Wohnungen nach Haushaltseinkommen*  
*Quelle: Deutsch; [Deutsch 93]*

Während die 'Förderwahrscheinlichkeit' für die Bezieher niedrigster Einkommen relativ hoch ist (Sozialwohnungen etc.) fällt diese für die Gruppe niedriger



Einkommen dramatisch ab. Demgegenüber ist die Höhe der 'Förderwahrscheinlichkeit' für Bezieher höherer Einkommen bis ca. 50.000 öS relativ konstant und liegt nur knapp unter der ersten Gruppe. Die Erhebungsdaten dokumentieren in eindrucksvoller Weise die regressive Verteilungswirkung des Förderungssystems; Mitnahmeeffekte einerseits und die unzureichende 'Erreichbarkeit' der Hauptzielgruppe (junger und derzeit noch) einkommensschwacher Haushalte.

#### **2.4.2. Wohnkostendifferentiale**

Im Eigentumssektor ergeben sich Wohnkostendifferentiale vorwiegend aufgrund der Frontloadingproblematik üblicher Finanzierungsformen, unterschiedlicher Eigenmittelanteile sowie der sich im Zeitablauf ändernden Förderpraxis - sind also vorwiegend vom Finanzierungssystem bestimmt. Darüber hinaus sind die Wohnkostenunterschiede im Mietwohnungssektor entsprechend der stets 'pro futuro' getroffenen Änderungen der Mietpreisregulierungen entstanden, welche zu vom Baujahr der Wohnung und vom Eintrittszeitpunkt der Mieter stark differierende Mietpreise bewirkten. Dies hat zur Folge, daß neu eintretende - meist junge und entsprechend ihrer Phase im ökonomischen Lebenszyklus einkommensschwache - Haushalte mit den höchsten Mieten konfrontiert sind, selbst wenn diese teilweise durch Zuschüsse und Wohnbeihilfen aufgefangen werden. Die Verfügbarkeit 'billigen' Wohnraumes wurde durch die Ausgestaltung der Mietpreisregelungen, welche für Wohnungen hohen Standards nicht zur Geltung kommen, zusätzlich eingeschränkt, da Vermieter durch Wohnungssanierungen - und zusätzlich durch die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen - das Angebot ins höherpreisige Segment verlagern.

Die folgende Grafik veranschaulicht die Wohnkostenbelastung in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen in Österreich:

---

*Grafik 2.10.: Wohnkosten nach Haushaltseinkommen. Bundesdurchschnitt*  
*Quelle: Deutsch; [Deutsch 92]*

Neben der erwarteten abnehmenden relativen Wohnkostenbelastung bei zunehmenden Einkommen bleiben die absoluten Wohnkosten für Bezieher höherer Haushaltseinkommen (25.000 - 30.000 öS) weitgehend gleich um erst für Bezieher darüberliegender Einkommen absolut anzusteigen. Ein Teil der Erklärung liegt in den bereits erörterten regressiven Verteilungseffekten des Fördersystems. Für eine detaillierte, nach Regionen und Eigentumsverhältnissen getrennte Darstellung der Wohnkostenbelastung in Form einkommensbezogener Wohnkostenkurven siehe [Deutsch 1992].

### **2.5.3. Marktkompatibilität**

Der Begriff Marktkompatibilität bezeichnet einen weiten Problembereich, zu dessen ausführlichen Darstellung auf eine umfangreiche Literatur verwiesen werden muß. Kompatibilitäts- und Effizienzprobleme ergeben sich einerseits direkt aus dem Ressourcentransfer aus anderen Wirtschaftssektoren zur Wohnbauförderung via zweckgebundener Steuern, andererseits durch die Auswirkungen der spezifischen Ausprägung der Wohnbauförderung auf den Wohnungsmarkt an sich. Während

ersterer Problemkreis die effiziente Festsetzung notwendiger Steuern betrifft, umfaßt letzterer den möglichst effizienten Einsatz der aufgebrauchten Steuermittel. Die Ausrichtung des österreichischen Fördersystems auf die Objektförderung und damit die direkte Subventionierung des geförderten Segments des Wohnbaus, zu dem durch die hoch festgesetzten Einkommensgrenzen auch Bezieher mittlerer und höherer Einkommen Zugang haben, macht ungeforderte Wohnbauinvestitionen - soferne Rationierung zu keiner nennenswerten Nachfrage auch zu ungeforderten Preisen führt - nur im ausgesprochenen Luxussegment attraktiv, während im geförderten Segment, insbesondere auch durch administrierte Baukosten auf Basis des 'cost-plus' Verfahrens der gemeinwirtschaftlichen Bauvereinigungen, Preis- und Wettbewerbsmechanismen weitgehend unwirksam werden, was zusammen mit allgemeinen Planungs- Informations- und Principal-Agent Problemen eine ineffizienten Ressourcenallokation begünstigt. In einigen Bundesländern wird gegenwärtig versucht, durch den Einbezug nicht gemeinnütziger Bauträger in den geförderten Wohnbau den Wettbewerb zu stärken und dadurch die Baukosten zu senken.

Ein effizientes Design der Wohnbauförderung erfordert eine sinnvolle Kombination von Förderinstrumenten, insbesondere der steuerlichen Förderung mit Objektsubventionen. Dabei kommt es zu Zielkonflikten, insbesondere zwischen Markteffizienz und der Vermeidung unerwünschter sozialer Effekte - etwa inverser sozialer Segregation als Folge der Beschränkung der Wohnbauförderung auf steuerliche Förderungen bei bloßer Ergänzung des resultierenden Marktangebotes durch Bereitstellung von Sozialwohnungen für Bezieher geringster Einkommen.

### **3. Neue Modelle der Wohnbaufinanzierung am Beispiel der Bundesländer Wien, Steiermark und Salzburg**

#### **3.1. Allgemeiner Überblick**

Dieser zweite Teil der vorliegenden Arbeit hat die Darstellung dreier neuer Länderkonzepte der Wohnbaufinanzierung zum Inhalt. Es sind dies das 'Wiener Modell' der fast ausschließlichen Vergabe nicht rückzahlbarer Einmalzuschüsse, das 'steirische Modell', welches durch die verzinste Rückzahlung gewährter Darlehen und Annuitätzuschüsse langfristig einen von weiterer Steuerzufuhr weitgehend unabhängigen Finanzierungskreislauf anstrebt und das 'Salzburger Modell' der Gewährung von öffentlichen Darlehen und Annuitätzuschüssen zu weitgehend subjektbezogenen Konditionen.

Im ersten Abschnitt werden die neuen Akteure und Komponenten der Wohnbaufinanzierung behandelt, es sind dies Annuitätzuschüsse und die geförderte Wohnbauwandelanleihe. Darauf folgend wird in einzelnen Länderkapiteln die Funktionsweise der jeweiligen Ländermodelle anhand von theoretischen Modellüberlegungen sowie durch die Zusammenfassung relevanter Förderbestimmungen dargestellt. Den Abschluß bildet ein Evaluierungsmodell zur Bestimmung der sich ergebenden Finanzierungsstrukturen, Nettoförderungen und Wohnkosten. Nach einer allgemeinen Modellbeschreibung sowie der Erörterung länderunabhängiger Parameter erfolgt eine wiederum nach Bundesländern getrennte Auswertung für die unterschiedlichen Wohnungstypen in unterschiedlichen Szenarien bezüglich Baukosten und Eigenmittelanteilen. In einem abschließenden Kapitel werden die Ergebnisse zusammengefaßt und verglichen.

#### **3.2. Neue Akteure und Komponenten der Wohnbaufinanzierung**

##### **3.2.1. Einleitung**

Den Länderbestimmungen der betrachteten Bundesländer ist das Bestreben gemeinsam, durch die Transformation nominell gleichbleibender in nominell steigende Wohnkosten das Frontloading-Problem der herkömmlichen Wohnbaufinanzierung zu entschärfen. Dazu kommen verschiedene Instrumente zum

Einsatz, diese betreffen sowohl die Ausgestaltung der Wohnbauförderung - etwa durch die stärkere Gewichtung von Annuitätenzuschüssen sowie nominell steigende Rückzahlungen öffentlicher Darlehen - sowie neue Finanzierungsformen des Kapitalmarktes, namentlich durch Einführung der Wohnbauwandelanleihe. In diesem Abschnitt wird der Grundmechanismen dieser neuen Finanzierungskomponenten erläutert, eine genauere Darstellung erfolgt in den darauffolgenden Länderkapiteln.

### 3.2.2. Annuitätenzuschüsse

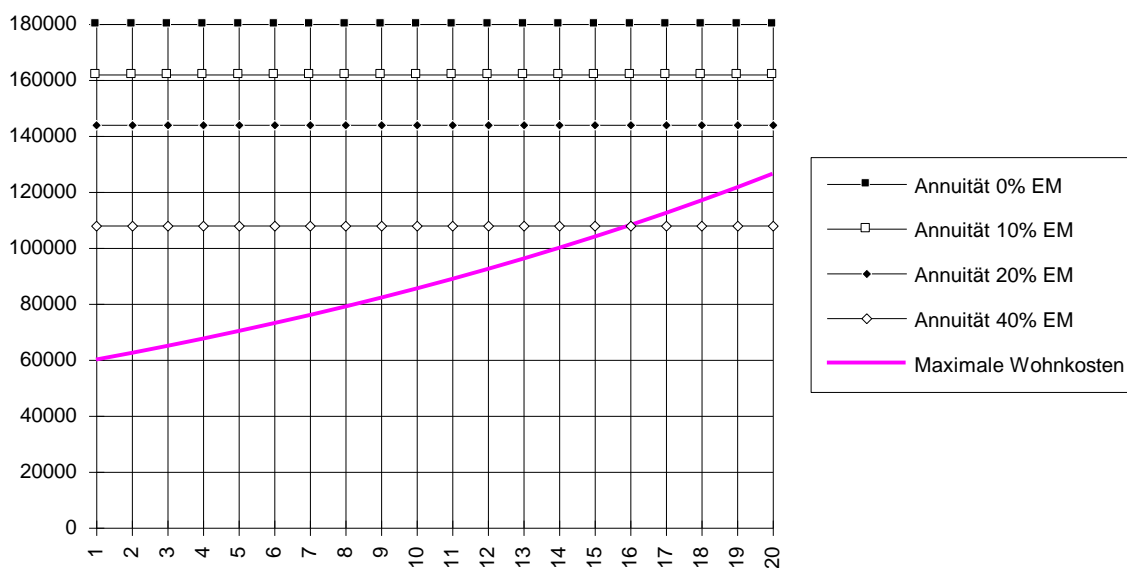
Die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu Hypothekendarlehen als Instrument der Wohnbauförderung erlangte nach der Verländerung der Wohnbauförderung in allen 3 betrachteten Bundesländern Bedeutung und behielt diese - in Kombination mit öffentlichen Darlehen, im Eigenheimsektor sogar als ausschließliches Instrument - in der Steiermark und in Salzburg bei, während Annuitätenzuschüsse in Wien zuletzt zur Gänze durch neue Finanzierungsformen ersetzt wurden. Annuitätenzuschüsse können sowohl als Objektförderung (Steiermark) als auch als Subjektförderung (Salzburger Eigentumsektor) vergeben werden. Während im ersten Fall aus der Sicht des begünstigten Haushaltes eine definierte Transformation einer nominell konstanten in eine real konstante Wohnkostenbelastung erfolgt, orientieren sich im zweiten Fall die Zuschußhöhen und Rückzahlungsmodalitäten an der individuellen Einkommenshöhe und Einkommensentwicklung der Haushalte. Die genauen Funktionsmechanismen und deren spezifischen Ausprägungen werden in den Bundesländerkapiteln behandelt, an dieser Stelle sei der theoretische Fall untersucht, in dem unter den bereits angeführten Modellannahmen - 1,8 Mio. Baukosten, 10% Kreditannuität, 60.000 öS maximale anfängliche jährliche Wohnkostenbelastung - nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse als ausschließliches Förderinstrument vergeben werden, sodaß sich maximal eine jährlich um 4% steigende Wohnkostenbelastung ergibt.

BK	1,8 Mio	Baukosten
ANN	10%	Annuität des Hypo-Darlehens in % der Darlehenssumme
EM		Eigenmittelanteil
KH	$BK(1-EM)$	Kredithöhe
$KA_t$	$KH*ANN$	Kreditannuität für alle $0 < t < 21$
$MWK_t$	$60.000*1,04^{t-1}$	Maximale Wohnkosten
$AZ_t$	$\max(KA_t-MWK_t,0)$	Annuitätenzuschuß
$WK_t$	$KA_t-AT_t$	Wohnkosten

BWF  $\Sigma_t AZ_t * 1,0605^{-t}$  Barwert der Förderungen

Die folgende Grafik veranschaulicht den Verlauf maximaler Wohnkosten sowie die Höhe der Kreditannuitäten für Eigenmittelanteile in der Höhe von 0%, 10%, 20% und 40%. Die Differenz zwischen Kreditannuität und maximalen Wohnkosten wird - soferne positiv - durch Annuitätzuschüsse gedeckt.

**Maximale Wohnkosten und Kreditannuitäten bezüglich Eigenmittelanteilen**



*Garfik 3.1.: Kreditannuitäten bezüglich unterschiedlicher Eigenmittelanteile und maximale Wohnkosten*

Bei einem Eigenmittelanteil von 40% sind Annuitätzuschüsse bis zum 15. Jahr erforderlich, für die anderen angeführten Anteile über die gesamte Kreditlaufzeit.

Die Nettoförderung errechnet sich als Barwert der Annuitätzuschüsse, als Diskontsatz werden wiederum 6,05% angenommen - dies setzt die Möglichkeit der Rücklagenverzinsung mit demselben Satz voraus. Die bezüglich der angeführten Eigenmittel errechneten Förderbarwerte werden in der folgenden Zusammenstellung den Förderbarwerten zweier alternativer Fördermodalitäten gegenübergestellt, erstens

einem entsprechenden Einmalzuschuß, welcher die Wohnkosten (nominell über die gesamte Laufzeit) auf 60.000 öS drückt und zweitens dem Förderbarwert eines Darlehens in gleicher Höhe, welches im Ausmaß der Differenz der sich im Annuitätenzuschußmodell ergebenden Wohnkosten und der Kreditannuität rückzahlbar ist - also einen identischem Wohnkostenverlauf wie im Annuitätenzuschußmodell generiert.

		Annuitäten- Zuschüsse	Einmalzuschuß	Darlehen
BWF <sub>0%</sub>	=	1.177.418	1.200.000	923.663
BWF <sub>10%</sub>	=	959.355	1.020.000	734.663
BWF <sub>20%</sub>	=	741.292	840.000	563.663
BWF <sub>40%</sub>	=	320.905	480.000	308.125

Die Gegenübestellung zeigt, daß die Transformation der Wohnkostenbelastung durch Annuitätenzuschüsse im Barwertvergleich teurer kommt, als bei einer bezüglich Wohnkostenverlauf identischen Darlehensgewährung. Der Unterschied ergibt sich aus dem Spread zwischen der öffentlichen Diskontrate und der Hypothekarkreditverzinsung. Der Vorteil der Annuitätenzuschüsse liegt in der Verlagerung öffentlicher Ausgaben in die Zukunft, dieser kommt zum tragen, wenn angestrebt wird, über die Rückzahlungen der Fördergelder das Umlaufvermögen des Wohnbaufonds im Zeitablauf zu steigern und somit höhere Förderungen zu einer gegenüber Hypothekarkrediten geringeren Rückzahlungsverzinsung - im langfristigen Gleichgewicht müssen in einem nicht diskriminierenden Fördersystem die über dem zurechenbaren Steuerbarwert liegenden Förderungen bei einer mit der öffentlichen Diskontrate entsprechenden Verzinsung rückgezahlt werden - zu vergeben. In diesem Sinne wird das mit der Vergrößerung des Umlaufvermögens des Wohnbaufonds verbundene 'Foundation-Problem' durch eine höhere Hypothekarkreditverschuldung der Haushalte gelöst.

### 3.2.3. Wohnbaubanken und Wandelanleihen

Mit dem Ziel der Aufbringung günstiger Finanzierungsmittel für den Wohnbau wurden in den letzten Jahren zumeist in Zusammenarbeit mehrerer Institute in Österreich fünf Wohnbaubanken gegründet. Diese emittieren Wandelanleihen durchschnittlich 12-jähriger Laufzeit und einer Verzinsung von derzeit

durchschnittlich 6,5% p.a. Die aufgebrauchten Kapitalmittel werden - in der folgenden Darstellung wird von einer Wandlung in Aktien abgesehen - in Kletterdarlehen transformiert, welche zur Finanzierung geförderter Wohnungen - derzeit ausschließlich in Wien - zur Verfügung gestellt werden. Die Verordnungen der Wiener Wohnbauförderung schreiben derzeit Kletterdarlehen mit einer maximalen Anfangsannuität von 6,7%, 25-jähriger Laufzeit und einer maximalen Graduation von 3,5% p.a. als Finanzierungsmittel vor. Diese Bedingungen werden durch ein Kletterdarlehen mit 7,5%-iger Verzinsung und angeführter Graduation über die gesamte Laufzeit von 25 Jahren bei einer sich daraus ergebenden Anfangsannuität von 6,53% der Darlehenssumme erfüllt.

### **Förderungen**

Zinserträge der Wohnbauwandelanleihe bleiben bis 4% Kest-frei, darüberhinaus ist deren Erwerb bei einer einzuhaltenden Behaltefrist von 10 Jahren als Sonderausgabe steuerlich absetzbar. Die begebenen Wandelanleihen haben typischerweise eine Laufzeit von 12 Jahren, die Berechnung der Steuerausfälle erfolgt für diesen Zeitraum, da angenommen werden kann, daß die Refinanzierung des Kletterdarlehens ohne weitere Förderung möglich ist. Diese Annahme ist realistisch, da die Annuität eines 25-jährigen Kletterdarlehens mit 7,5% Verzinsung und einer Graduation von 3,5% über die Gesamtlaufzeit im 13. Jahr bereits 9,87% der Darlehenssumme beträgt. Der Barwert des Kest-Entgangs beträgt bei einer Diskontrate von 6,05% 7,36% der Darlehenssumme. Angaben, zu welchem Anteil der Erwerb der Wandelanleihe als Sonderausgabe geltendgemacht wird sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer zu treffen; unter der Annahme, daß dies zu 50% bei einem durchschnittlichen Grenzsteuersatz der Käufer von 42% geschieht, beträgt der Steuerausfall 10,5% der Darlehenshöhe, werden nur 25% geltend gemacht, verringert sich dieser Prozentsatz entsprechend auf die Hälfte. Von letzterem Szenario, also einem Steuerausfall von 5,25% der Darlehenshöhe, wird in der Folge ausgegangen.



### **3.3. Das Wiener Modell der Wohnbaufinanzierung**

#### **3.3.1. Allgemeiner Überblick**

Markantestes Merkmal der Wiener Förderbestimmungen ist die ausschließliche Vergabe nicht rückzahlbarer Einmalzuschüsse bei der Vorschreibung der Restfinanzierung über Wohnbauwandelanleihen (Kletterdarlehen) oder Eigenkapital. Im Wohnungssektor werden 2 Fördervarianten vorgegeben, zur Variante II ('Mayer-Modell') haben auch nicht gemmeinnützige Bauträger Zugang womit der Wettbewerb belebt und insbesondere die Baukosten gesenkt werden sollen. In der ersten Variante handelt es sich um ein voll durchadministrirtes System. Bezüglich verordneter maximaler Baukosten wird im Mietensektor ein Einmalzuschuß in der Höhe vergeben, welche bei einer Restfinanzierung über Kletterdarlehen und bei einer Eintrittszahlung von 12,5% der Baukosten zur Erreichung einer politisch bestimmten Anfangsmiete/m<sup>2</sup> - derzeit etwa 43 öS - ausreicht. In Variante II wird als einzige Bestimmung eine damit identische Anfangsmiete für einen Zeitraum von 20 Jahren vorgeschrieben. Während sich die Höhe des Einmalzuschusses in Variante I aus einem System von Zuschlägen etc. errechnet, wird in Variante II ein Pauschalbetrag gewährt, welcher i.a. geringer ausfällt, wobei in jüngster Zeit eine Tendenz zu einer weitgehenden Harmonisierung festgestellt werden kann. Die Finanzierung von Eigentumswohnungen erfolgt weitgehend identisch, wobei aus Eigenmittel zusätzlich insbesondere der Grundkostenanteil finanziert werden muß; ansonsten erfolgt eine Weitergabe des Finanzierungspaketes an den Käufer.

#### **3.3.2. Funktionsweise unter Modellannahmen**

Das Einmalzuschußmodell und insbesondere dessen Refinanzierung durch Steuern wurde bereit im Abschnitt 2.3.3. weitgehend behandelt, an dieser Stelle interessiert vor allem die Kombination von Einmalzuschüssen mit der neuen Finanzierungsform über Wohnbauwandelanleihen. Während konkrete Kostenparameter im Evaluierungsmodell des Abschnitts 3.6. Eingang finden, sollen hier unter den bereits getroffenen Modellannahmen insbesondere die Auswirkungen der neuen Finanzierungsform untersucht werden.

Bezüglich der üblichen Hypothekendarlehensfinanzierung ergibt sich insbesondere eine starke mögliche Ausweitung der Kreditsumme unter Einhaltung der gewünschten Wohnkosten von 60.000 öS - jetzt bei einer jährlichen Anpassung um 3,5%. Bei einer angenommenen Anfangsannuität des Kletterdarlehens von knapp über 6,5% der

Darlehenssumme - das entspricht den in Abschnitt 3.2.3. gemachten Annahmen - wird somit eine über 50% höhere Kreditsumme im Ausmaß von etwa 920.000 öS finanzierbar. Legt man wiederum Baukosten von 1,8 Mio öS zugrunde, verringert sich der über Eigenmittel und öffentliche Zuschüsse zu finanzierende Anteil an den Baukosten von  $\frac{2}{3}$  auf knapp  $\frac{1}{2}$ , also von 1,2 Mio öS auf 880.000 öS. Bezüglich eines Eigenmittelanteils von alternativ 12,5 und 20 Prozent (225.000 bzw. 360.000 öS) ergibt sich eine erforderliche Höhe des Einmalzuschusses von 655.000 öS (dieser Wert entspricht dem Barwert zurechenbarer Steuerleistungen bei einem Projekthorizont von 128 Jahren - siehe Abschnitt 2.3.3.) bzw. 520.000 öS (der korrespondierende Projekthorizont beträgt 85 Jahre). Die Höhe dieser Einmalzuschüsse liegt im Rahmen der derzeitigen Förderpraxis, die Einmalzuschüsse betragen gegenwärtig je nach Rechtsform und Baukosten (s.u.) zwischen 4.000 und 12.000 öS/m<sup>2</sup>, in Zukunft einheitlich 6.000 öS mit Zuschlägen für Problemobjekte.

In der bisherigen Betrachtung wurden die Steuerausfälle im Rahmen der Förderung der Wohnbauwandelanleihen nicht berücksichtigt. Diese ergeben sich aus dem Kestengang - dem entspricht ein Förderbarwert von 7,36% der Darlehenssumme - also 67.712 öS bei einer Darlehenssumme von 920.000 öS, sowie dem als Sonderausgaben abgesetzten Betrag - werden durchschnittlich 25% als Sonderausgaben bei einem Grenzsteuersatz der Käufer von 42% geltendgemacht, entspricht dies einem Förderbarwert von 5,25% der Darlehenssumme, also weiteren 48.300 öS. Insgesamt ergibt sich ein Barwert der Steuerausfälle von 116.012 öS.

Zur Beurteilung der Fördereffizienz kann dieser Wert den Kosten der Transformation eines 20-jährigen Hypothekardarlehens in ein Kletterdarlehen nach obiger Charakteristik durch Annuitätenzuschüsse gegenübergestellt werden. (Sobald die Annuitäten des Kletterdarlehens jene des Hypothekardarlehens übersteigen, diene die Differenz zur Rückzahlung, dies betrifft insbesondere auch die vollständigen entsprechenden Annuitäten in den Jahren 21 bis 25) Bezüglich eines Hypothekarkredites mit 8%-iger Verzinsung (Annuität 10,2% p.a.) werden die Annuitätenzuschüsse bezüglich der angeführten Rückzahlungsmodalitäten bei einer Verzinsung von 6,05% nahezu exakt zurückgezahlt, die Transformationskosten betragen also (knapp unter) Null. Der Barwert der Annuitätenzuschüsse reagiert allerdings äußerst sensitiv auf die Hypothekarverzinsung, bei einem Zinssatz von 9,5% (Annuität 11,35% p.a.) übersteigte er mit knapp 120.000 öS die Steuerausfälle im Rahmen der Förderung der Wohnbauwandelanleihe. (Betrachtet man nur den Kestengang von 67.700 öS liegt der 'break-even' Punkt bei einem Hypothekarzinssatz von 8,875%)



### 3.3.3. Förderbestimmungen

In diesem Abschnitt soll ein Überblick über die aktuellen für den Neubau relevanten Gesetze und Verordnungen der Wiener Wohnbauförderung gegeben werden. Die Darstellung erfolgt - nach einer Zusammenfassung der wichtigsten allgemeinen Bestimmungen - nach Wohnungstypen und Fördervarianten getrennt, wobei Variante II jeweils den nicht-gemeinnützigen Sektor betrifft.

#### Allgemeine Bestimmungen

##### **Baukosten:**

Grundwert förderbarer Gesamtbaukosten: Ust*	15.400 öS/m <sup>2</sup>	excl.
Maximale Erhöhung bei Kleinbaustellen: Ust	3.200 öS/m <sup>2</sup>	excl.
Maximale Erhöhung durch erschwerende Umstände: Ust	3.100 öS/m <sup>2</sup>	excl.
	-----	
Förderbare Gesamtbaukosten: Ust	15.400 bis 21.700	excl.
Maximale 'sonstige Mehrkosten' Ust	1.200 öS/m <sup>2</sup>	excl.
	-----	
Angemessene Gesamtbaukosten: Ust	15.400 bis 22.900	excl.

\*) Die Beträge erhöhen sich um die Umsatzsteuer, sofern der Förderungswerber nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

##### **Begünstigte Personen: Einkommensgrenzen (Stand 1989, indexiert mit VPI)**

	Mietwohnungen	sonstige	
Eigentumswohnungen			
	der Stadt Wien	Mietwohnungen	Eigenheime

Eine Person	273.000		
Zwei Personen	409.500		
Drei Personen	464.100	+ 20%	+ 40%
Vier Personen	518.700		
jede weitere Person	30.000		

### **Eigenheime**

Für die Errichtung von Eigenheimen beträgt der nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuß derzeit 300.000 öS je Wohneinheit. Dieser Betrag erhöht sich um 25.000 pro Kind sowie um jeweils maximal 25.000 bei der Nutzung bestimmter alternativer Energieformen und bei der Planung durch Ziviltechniker. Der Eigenmittelanteil beträgt mindestens 20%.

### **Mietwohnungen nach Variante I**

Für die Errichtung von Mietwohnungen nach dieser Variante beträgt der nichtrückzahlbare Baukostenzuschuß derzeit 87,5% der förderbaren Gesamtbaukosten abzüglich 7.600 öS/m<sup>2</sup>.

12,5% der förderbaren Kosten sowie sämtliche 'sonstigen Mehrkosten' müssen als Eigenmittel aufgebracht werden, dieser Betrag kann als 'Baukostenbeitrag' auf die Mieter abgewälzt werden.

Die Restfinanzierung muß über ein Darlehen erfolgen, welches folgenden Bestimmungen gerecht werden muß: Laufzeit mindestens 25 Jahre; Zinssatz maximal 0,5 Prozentpunkte über der Sekundärmarktrendite des Vorjahres; Anfangsannuität maximal 6,7%, maximale jährliche Steigerung 3,5%.

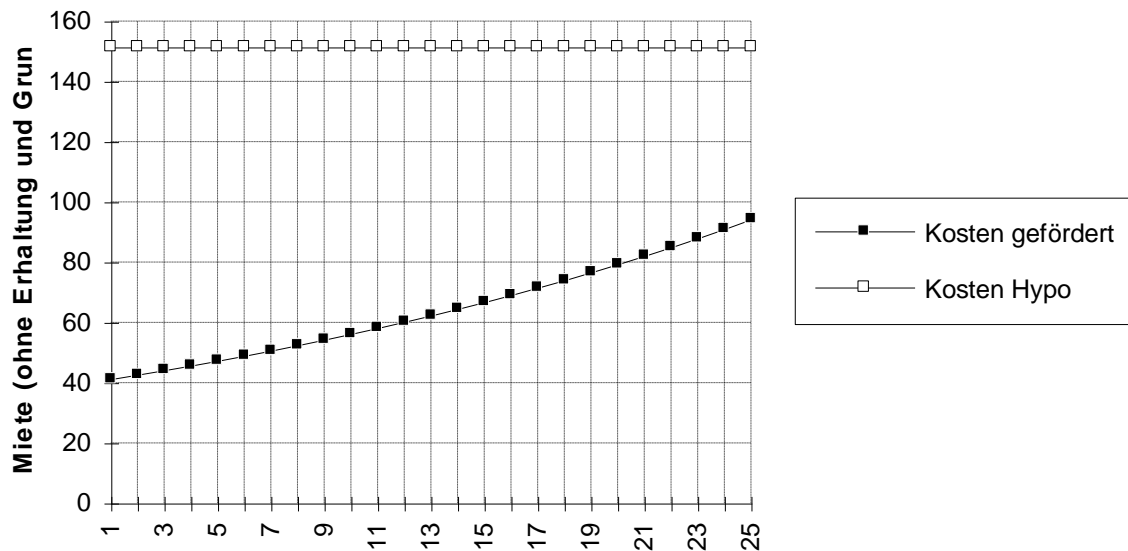
Die Wohnungsvergabe erfolgt ausschließlich an begünstigte Haushalte, die Wohnungsgröße ist mit 130m<sup>2</sup> (bzw. 150m<sup>2</sup> bei mehr als 5 Personen) begrenzt. Die Wohnungen gelten 20 Jahre lang als 'geförderte Wohnungen'

Die Mieten errechnen sich aus den anteilige Darlehenskosten, der Verzinsung & Tilgung des Eigenkapitals (sofern nicht auf die Mieter abgewälzt; die maximal zulässige Verzinsung beträgt 6%, ansonsten gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Darlehen, insbesondere steigende Annuitäten.) und dem Bauzins (bei Einräumung eines Baurechtes) bzw. 6% des Einheitswertes p.a. Der Erhaltungsbeitrag ist mit 1/5, ab dem 10. Jahr mit 1/3 des Mietzinses begrenzt.

Aus obigen Bestimmungen ergeben sich mögliche Förderhöhen zwischen 5.875 und 11.388 öS/m<sup>2</sup>. Unter der Annahme eines geleisteten Baukostenbeitrages errechnet sich die Anfangsmiete bei Einhaltung der förderbaren Baukosten als monatlich  $6,7\% * 7.600 / 12 = 42,43$  öS exclusive Grundanteil (Bauzins).

In folgender Grafik wird die Transformation der sich aus einem üblichen Hypothekendarlehen ergebenden Wohnkosten (Mieten) durch die Wohnbauförderung zusammen mit der neuen Finanzierungsform dargestellt. Ausgegangen wird von den maximalen förderbaren Baukosten von 21.700 öS, 12,5% davon plus allfällige Zusatzkosten stammen aus Eigenmittel. Der Einmalzuschuß beträgt demnach den Maximalwert von 11.388 öS. Das Kletterdarlehen über die verbleibenden 7.600 öS ist dermaßen modelliert, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden: Laufzeit von 25 Jahren, Verzinsung 7,5%, Graduation 3,5%. Dem wird ein Hypothekarkredit mit 25-jähriger Laufzeit, fixen Annuitäten und einer Verzinsung von 8,25% für den Betrag von 18.988 öS (Baukosten abzüglich Eigenmittel) gegenübergestellt.

### Wohnkostentransformation durch Wohnbauförderung



Grafik 3.2.: Wohnkostentransformation durch die Wohnbauförderung im Wiener Mietwohnungssektor

Falls einem Mieter die Aufbringung der Eigenmittel laut Finanzierungsplan aufgrund der finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, können für die angemessene Wohnnutzfläche **Eigenmittlersatzdarlehen** gewährt werden. Die Höhe des Eigenmittlersatzdarlehens bestimmt sich aus Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße und liegt zwischen 2,5 und den vollen 12,5% der förderbaren Gesamtbaukosten. Die Laufzeit dieser Darlehen beträgt abhängig von deren Höhe zwischen 5 und 20 Jahre, der Zinssatz beträgt 1% dekursiv. Für Bauvorhaben, für welche Eigenmittel im Ausmaß von 12,5% der förderbaren Gesamtbaukosten vom Mieter aufzubringen sind, gelten gegenwärtig folgende Bestimmungen:

- 12,5% Eigenmittlersatzdarlehen: Haushaltseinkommen unter 50% des höchstzulässigen Jahreseinkommens bzw. unter 55% bei Jungfamilien und Familien mit mindestens 3 Kindern für die Familienbeihilfe bezogen wird. Laufzeit: 20 Jahre

- 7,5% Eigenmittlersatzdarlehen: Haushaltseinkommen unter 181.600 öS bei einer Person, unter 256.300 öS bei 2 Personen plus jeweils 32.000 öS für weitere Personen, ebenfalls für Jungfamilien und Familien ab 3 Kindern. Laufzeit: 15 Jahre
- 5% Eigenmittlersatzdarlehen: Bei Überschreitung der Jahreseinkommen für die Gewährung des 7,5% Eigenmittlersatzdarlehen um bis zu 21.400 öS. Laufzeit: 10 Jahre.
- 2,5% Eigenmittlersatzdarlehen: Bei Überschreitung der Jahreseinkommen für die Gewährung des 7,5% Eigenmittlersatzdarlehen um bis zu 42.700 öS. Laufzeit: 5 Jahre

### **Mietwohnungen Variante II (Förderung gemäß § 15 WWFSG 1989)**

Das Mayer-Modell ist bestrebt, durch den Einbezug nicht gemeinnütziger Bauträger den Wettbewerb zu beleben und dadurch insbesondere die Baukosten zu senken. In seiner ursprünglichen Form wurden gleich hohe Einmalzuschüsse bei der Vorschreibung von den sich aus Variante I ergebenden Mieten - nicht aber Annuitätenzuschüsse - gewährt. Die derzeitigen Bestimmungen sind in folgender Aufstellung zusammengefaßt.

- Der nichtrückzahlbare Beitrag beträgt 4.500 öS/m<sup>2</sup>
- Es gelten keine Einkommensbeschränkung bei der Vergabe
- Die Miete beträgt 43 öS/m<sup>2</sup> + max 6,30 öS Erhaltungsbeitrag (wertgesichert); darüber hinausgehende Erhaltungsaufwände sind nicht auf Mieter abwälzbar
- Vom Mieter kann ein Finanzierungsbeitrag (Eintrittszahlung) bis zum 110-fachen des Hauptmietzinses eingehoben werden

Die Gewährung von **Eigenmittlersatzdarlehen** erfolgt für Mietwohnungen dieser Variante adäquat der Variante I, anstelle der Berechnung der Darlehenshöhe als Prozentsatz der Baukosten gelten allerdings Pauschalbeträge.



Bei mit Variante 1 identischen Einkommensgrenzen entspricht:

- 12,5% der förderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 1.800 öS/m<sup>2</sup>
- 7,5% der förderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 1.080 öS/m<sup>2</sup>
- 5% der förderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 720.000 öS/m<sup>2</sup>
- 2,5% der förderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 360.000 öS/m<sup>2</sup>

### **Eigentumswohnungen nach Variante I**

Die Bestimmungen für Eigentumswohnungen entsprechen weitgehend den Bestimmungen für Mietwohnungen, dies gilt auch für die Anforderungen an zulässige Darlehen.

- Nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuß von 6.000 öS/m<sup>2</sup> + 45% der Zusatzkosten bei Kleinbaustellen und 65% der Zusatzkosten durch erschwerende Umstände.
- Eigenmittel: mindestens 20% der förderbaren Gesamtkosten + 100% sonstiger Mehrkosten
- Bezüglich Darlehen gelten Anforderungen wie bei Mietwohnungen
- Vergabe an begünstigte Haushalte

### **Eigentumswohnungen Variante II (Förderung gemäß § 15 WWFSG 1989)**

Ähnlich wie im Mietmodell der Variante II werden Finanzierung (abgesehen von einem Mindestanteil an Eigenmittel in der Höhe von einem Drittel der Verkaufspreise der Wohnungen), Vergabe, Wohnungsgröße (Förderung allerdings nur der ersten 130 bzw 150m<sup>2</sup>) und Baukosten freigegeben. Der nichtrückzahlbare Beitrag ist geringer und beträgt derzeit 4.000 öS/m<sup>2</sup>

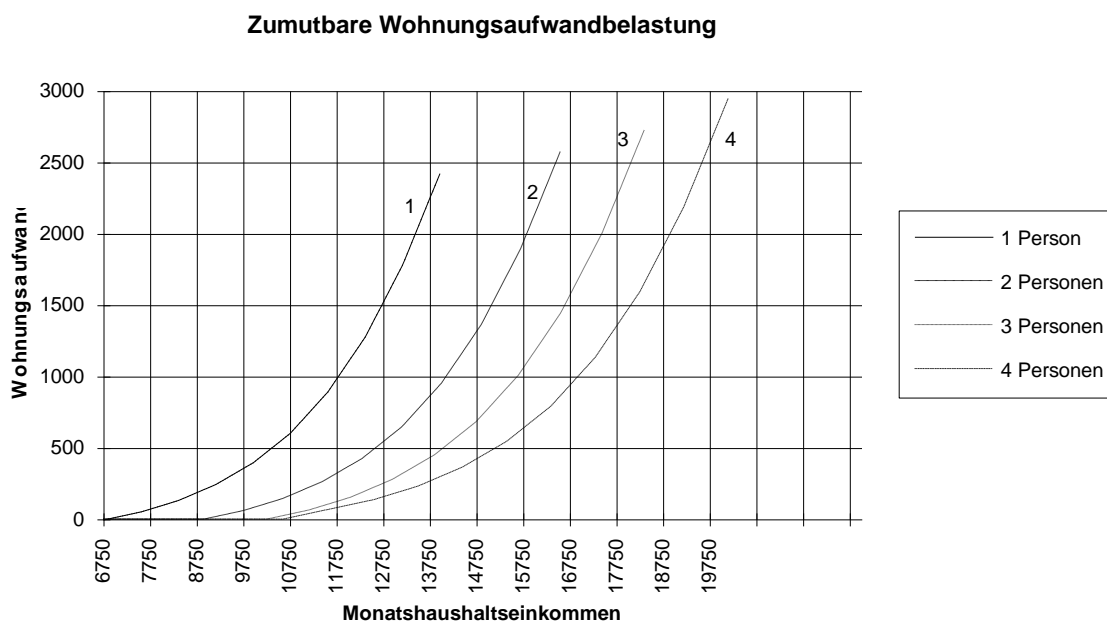
### **Wohnbeihilfen**

Als Subjekthilfe werden im Wohnungsbereich Wohnbeihilfen gewährt. Diese orientieren sich an der zumutbaren Wohnkostenbelastung. In der Verordnung festgesetzt werden haushaltsgrößenabhängige Einkommensfreibeträge sowie 9 Einkommensstufen mit steigenden Grenzsätzen der zumutbaren Wohnkostenbelastung. Die Höhe der Einkommensstufen ist ebenfalls von der

Haushaltsgröße abhängig. Übersteigt das Haushaltseinkommen die Summe der 9 Einkommensstufen, wird keine Wohnbeihilfe gewährt. Folgende Grafik veranschaulicht die zumutbaren Wohnkosten. Das der Berechnung zugrundegelegte Haushaltseinkommen vermindert sich um 20% für Jungfamilien (unter 35 Jahre) sowie Familien ab 3 Kindern, bei Behinderungen und für alleinerziehende Elternteile. Die Freibeträge und Maximaleinkommen zum Erhalt von Beihilfen lauten:

	Freibetrag	Maximaleinkommen
1 Person:	6.750 öS	13.950
2 Personen:	8.900 öS	16.550
3 Personen:	10.250 öS	18.350
4 Personen	11.600 öS	20.150

Die 9 Einkommensstufen betragen 800 öS + 50 öS je weiterer Person, die Grenzsätze der zumutbaren Wohnkostenbelastung betragen 7%, 10%, 14%, 19%, 26%, 36%, 48%, 63% und 80%.



*Grafik 3.3. Zumutbare Wohnungsaufwandbelastung in Wien*

### **3.4. Das steirische Modell der Wohnbaufinanzierung**

#### **3.4.1. Allgemeiner Überblick**

Die steiermärkische Wohnbauförderung besteht in einer Kombination aus öffentlichen Darlehen und Annuitätenzuschüssen. Zugrundegelegt wird ein Fixbetrag förderbarer Baukosten pro m<sup>2</sup>, für einen Teil davon (derzeit 25%) wird ein Darlehen vergeben, der verbleibende Anteil wird über Annuitätenzuschüsse derart gefördert, daß anfängliche Wohnkosten im Ausmaß eines festgesetzten Prozentsatzes der geförderten Kreditsumme verbleiben. Dieser Betrag wird jährlich um 4% angehoben und dient sobald er die Kreditannuität übersteigt zur Rückzahlung. Fördergelder sind verzinst rückzahlbar, theoretisches Ziel ist die langfristige Selbstfinanzierung der Wohnbauförderung ohne weitere Zufuhr von Steuergeldern. Nach den getroffenen Modellannahmen ergäbe sich also ein notwendiger Zinssatz von 6,05%. In der steiermärkischen Praxis wird dieses Prinzip an zwei Stellen durchbrochen, einerseits ist der Rückzahlungszeitraum im Eigenheimsektor zeitlich begrenzt, wodurch Fördergelder in diesem Sektor nicht vollständig rückgezahlt werden, zum zweiten beträgt die tatsächliche Verzinsung 5%, alimentiert demzufolge zwar die Baukostensteigerung, nicht aber ein Wachstum der Bauleistung.

#### **3.4.2. Funktionsweise unter Modellannahmen**

Entgegen der tatsächlichen Förderpraxis sei an dieser Stelle das theoretische Modell vollständiger und ausreichend verzinsten Rückzahlungen untersucht; die Berechnung der tatsächlich verbleibenden Nettoförderungen erfolgt an späterer Stelle.

Als Zielgröße sei die nach Förderung verbleibende Wohnkostenbelastung vorgegeben, diese betrage wiederum 1/4 des Medianeinkommens, also 60.000 öS im ersten Jahr bei einer jährlichen Steigerung um 4% bis zur vollständigen Rückzahlung. Bezüglich dreier alternativer Eigenmittelanteile von 10%, 20% und 40% müssen bei 1,8 Mio öS Baukosten 1,62 - bzw. 1,44 bzw. 1,08 Mio öS über öffentliche Darlehen und Hypothekendarlehen aufgebracht werden. Der Mix der beiden Komponenten wirkt sich aus der Sicht des geförderten Haushalts nicht unmittelbar auf die Wohnkosten, jedoch auf den Rückzahlungszeitraum aus. Der kürzeste Rückzahlungszeitraum ergibt sich bei vollständiger Finanzierung über öffentliche Darlehen, der längste entsprechend bei vollständiger Kreditfinanzierung in Kombination mit Annuitätenzuschüssen:

	Öffentliches Annuitätenzuschüsse	Annuitätenzuschüsse	
Hypodarlehen	Darlehen	zu 8% Hypodarlehen zu	9%
-----			
40% Eigenmittel	23 Jahre	29 Jahre	32 Jahre
20% Eigenmittel	33 Jahre	44 Jahre	49 Jahre
10% Eigenmittel	39 Jahre	53 Jahre	61 Jahre

Wenngleich die Nettoförderung durch die vollständige Rückzahlung Null beträgt, ergibt sich für die öffentliche Hand bis zur Erreichung eines geschlossenen Finanzierungskreislaufes ein Foundation-Problem. Definiert man die Budgetbeschränkung derart, daß keine Verschuldung des öffentlichen Sektors zugelassen wird und umgekehrt Rücklagen mit dem gleichen Zinssatz von 6,05% verzinst angelegt werden können, korrespondiert mit jedem über die Zeit konstanten Mix aus Darlehen und Annuitätenzuschüssen in einem nicht diskriminierenden System der Fördermittelvergabe eine maximale Höhe förderbarer Baukosten.

Bezeichne  $A$  den Vektor des Cash-Flows zwischen öffentlicher Hand und eines in Periode 0 eintretenden geförderten Haushaltes -  $A_i$  repräsentiert erhaltene Fördergelder bzw. geleistete Rückzahlungen dieses Haushaltes in Periode  $i$  - errechnet sich die Nettobelastung der öffentlichen Hand - ausbezahlte Darlehen und Annuitätenzuschüsse abzüglich Rückzahlungen - als geometrische Reihe:

$NEB_t$  Nettobelastung der öffentlichen Hand in Periode  $t$

$BBL$  Bruttobauleistung in % des Bestandes

$HH_0$  Anzahl Haushalte in Periode 0

$T$  Rückzahlungszeitraum

$A_i$  Förderung bzw. Rückzahlung eines in Periode 0 eintretenden Haushaltes in Periode  $i$ .

Bei vollständiger Rückzahlung gilt:  $\sum_{i=0}^T A_i * 1,0605^{-i} = 0$

Die Nettobelastung errechnet sich als geometrische Reihe:

$$NEB_0 = BBL * HH_0 * A_0 = \text{Bruttobauleistung} * \text{Darlehenshöhe}$$

$$NEB_1 = BBL * HH_0 * (A_0 * 1,0605 + A_1)$$

$$NEB_2 = BBL * HH_0 * (A_0 * 1,0605^2 + A_1 * 1,0605 + A_2)$$

$$\dots\dots\dots$$

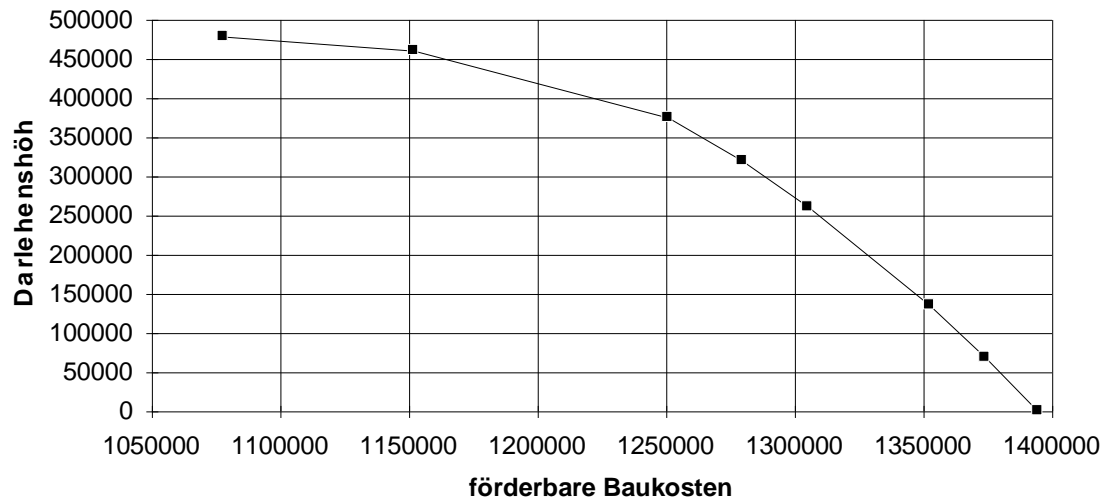
$$NEB_{T+1} = 0$$

$$NEB_t = BBL * HHO * \sum_{i=0}^t A_i * 1,0605^{t-i}$$

Zur Einhaltung der aufgestellten Budgetbeschränkungen darf diese Nettobelastung die periodischen Steuereinnahmen nur in dem Ausmaß übersteigen, in dem Rücklagen aus vorigen Perioden vorhanden sind. Bezüglich der in Abschnitt 2.3.3. getroffenen Modellannahmen und einem Projekthorizont der Wohnbauinvestitionen von 75 Jahren - dem entspricht eine notwendige Bruttobauleistung von 1,902% des Bestandes - ergibt sich für jeden Fördermix die maximale Höhe förderbarer Baukosten.

Im reinen Darlehensfall ergibt sich eine Darlehenshöhe im Ausmaß des zurechenbaren Steuerbarwertes, also etwa 480.000 öS. Dieser Betrag kann durch die Rückzahlung für später eintretende Haushalte erhöht werden oder die Rückzahlungen dienen - davon sei in der Folge ausgegangen - zur Verselbständigung des Wohnbauförderungs fonds. Unter den getroffenen Modellannahmen läßt sich mit den maximalen Wohnkosten von anfänglich 60.000 öS ein Hypothekarkredit von 600.000 öS finanzieren, der verbleibende Rest: 1.800.000 - 480.000 - 600.000 = 720.000 öS oder 40% der Baukosten müssen über Eigenmittel aufgebracht werden. Eine Reduktion des Eigenmittelanteils läßt sich nun dadurch erreichen, indem die Höhe des öffentlichen Darlehens zugunsten von Annuitätzuschüssen reduziert wird. In einem System ausschließlicher Annuitätzuschüsse läßt sich die Höhe der geförderten Baukosten unter Einhaltung der Budgetrestriktionen auf knapp 1,4 Mio. öS ausweiten, womit sich der Eigenmittelanteil maximal auf das mögliche Minimum von 22,2% reduzieren läßt. Der Tradeoff zwischen Darlehenshöhe und förderbaren Gesamtbaukosten, also dem Betrag welcher sich bezüglich dem Fördersystem durch die vorgegebenen Wohnkosten unter Einhaltung der Budgetrestriktionen finanzieren läßt, ist aus folgender Grafik ersichtlich:

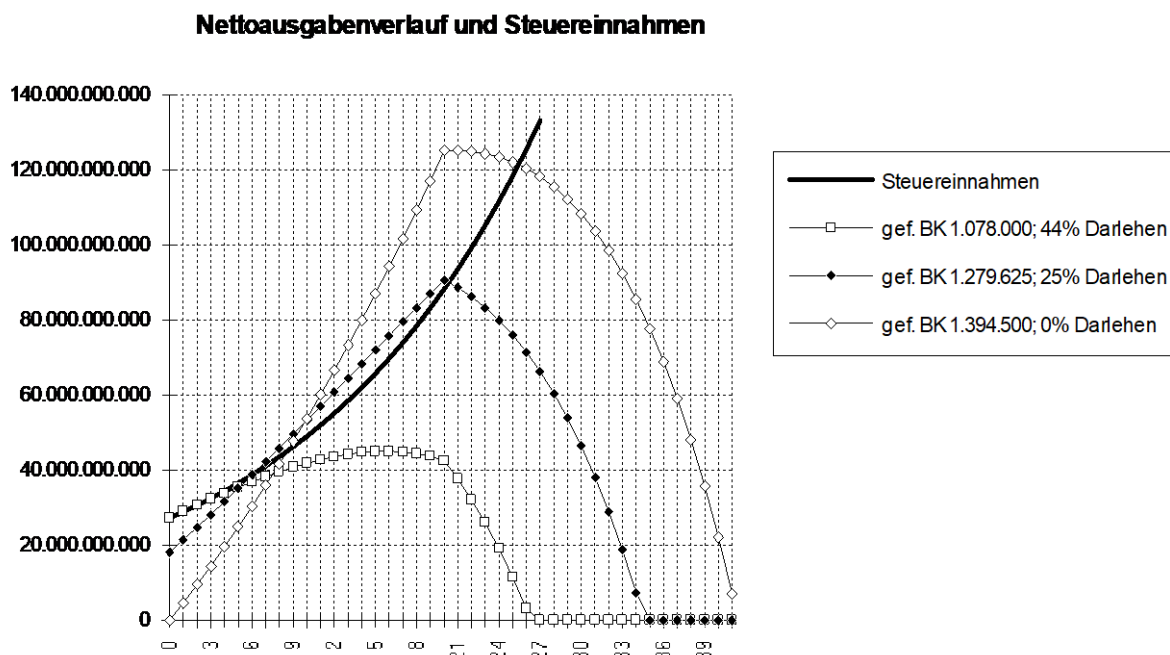
### Tradeoff zwischen Darlehenshöhe und förderbaren Baukosten



Grafik 3.4.: Tradeoff zwischen Darlehenshöhe und maximalen förderbaren Baukosten

Der 'Preis' der Ausweitung der förderbaren Gesamtbaukosten liegt in der Verlängerung der Rückzahlungszeiträume und somit dem Zeitraum bis zur Verselbständigung des Finanzierungskreislaufes ohne weitere Zufuhr von Steuergeldern.

Aus der folgenden Grafik sind die notwendigen Steuereinnahmen bis zur Stabilisierung des Systems erichtlich, diese ergeben sich bis zum zweiten Schnittpunkt der Steuereinnahmen (dicke Linie) mit den jeweiligen Kurven der Nettobelastungen aus den Steuereinnahmen und anschließend aus den jeweiligen Nettobelastungen. Für einen Darlehensanteil von 25% ergibt sich demnach eine Entlastung notwendiger Steuereinnahmen ab dem 21. Jahr und eine Verselbständigung des Fonds mit dem 35. Jahr. Für die Darlehensanteile ab 44% ergibt sich eine unmittelbare Entlastung des Steuerhaushaltes:



*Grafik 3.5. Nettoausgabenverlauf und Steuereinnahmen unter Modellannahmen*

	Darlehensanteil an geförderten Baukosten		
	0%	25%	44%
Geförderte Baukosten	1.394.500	1.297.600	1.078.000
Öffentliches Darlehen	0	324.400	478.000
Annuitätenzuschüsse zu Kredit	1.394.500	973.200	(600.000)
Erforderliche Eigenmittel	405.500	502.400	722.000
Eigenmittelanteil	22,5%	27,9%	40,1%
Rückzahlungszeitraum	41 Jahre	34 Jahre	26 Jahre





### 3.4.3. Förderbestimmungen

#### Allgemeine Bestimmungen

**Darlehensanforderungen:** Verzinsung bei Eigentums- und Mietwohnungen höchstens 0,5, bei Eigenheimen höchstens 0,625 Prozentpunkte über der Sekundärmarktrendite

**Maximale förderbare Wohnungsgrößen:** bis 4 Personen 90 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> für jede weitere Person; maximal 150 m<sup>2</sup>

**Einkommengrenzen:** (1993)

250.000 öS	Mietwohnungen
300.000 öS	Eigentumswohnungen und Eigenheime
350.000 öS	bei Förderung des Ersterwerbs nichtgeförderter Wohnungen
+ 50%	für 2. im Haushalt lebende nahestehende Person
+ 50.000 öS	für je weiterer im Haushalt lebender nahestehender Person

#### Förderung der Errichtung von Eigenheimen

Die Errichtung von Eigenheimen wird ausschließlich durch Annuitätenzuschüsse gefördert. Die Höhe des förderbaren Hypothekarkredites ist abhängig von der Haushaltsgröße, Jungfamilien (Partner unter 35 Jahre) werden mit Familien mit 2 Kindern gleichgestellt. Zudem wird der Bau von 'Eigenheimen in der Gruppe' (von mindestens 10 Häusern) höher gefördert.

Gefördert wird ein zulässiges Hypothekendarlehen 20-jähriger Laufzeit in der Höhe von maximal:

350.000 öS	Einpersonenhaushalt
400.000 öS	Zweipersonenhaushalt
+50.000 öS	je Kind
+50.000 öS	für Familien mit mindestens 2 Kindern
+50.000 öS	für mitwohnende Elternteile
+50.000 öS	für neue Formen der Energienutzung (50% Anlagekosten, max 50.000)
+ 200.000 öS	je Eigenheim bei Errichtung von Eigenheimen in Gruppen

Die Höhe der Annuitätenzuschüsse für Eigenheime errechnet sich derart, daß monatlich 0,32% des Darlehens bei einer jährlicher Steigerung um 4% als Rückzahlungsverpflichtung verbleiben. Die Verzinsung beträgt 4,9%, die Rückzahlung erfolgt in den Jahren 21 bis 31, beginnend mit monatlich 0,7% des Darlehensbetrages und einer jährlicher Steigerung um 4%. Nach dem letzten Rückzahlungsjahr verbleibende Beträge gelten als verloren.

Die Höhe der Annuitätenzuschüsse für Eigenheime in Gruppen errechnet sich derart, daß monatlich 0,23% des Darlehens bei einer jährlicher Steigerung um 4% als Rückzahlungsverpflichtung verbleiben. Die Verzinsung beträgt 4,9%, die Rückzahlung erfolgt in den Jahren 21 bis 31, beginnend mit monatlich 1,15% des Darlehensbetrages und einer jährlicher Steigerung um 4%. Nach dem letzten Rückzahlungsjahr verbleibende Beträge gelten als verloren.

### **Eigentumswohnungen**

Die Förderung besteht in der Kombination aus öffentlichen Darlehen und Annuitätenzuschüssen. Grundlage der Berechnung bildet ein Fixbetrag förderbarer Baukosten pro m<sup>2</sup>, davon werden 25% in Form eines öffentlichen Darlehens, 75% durch Annuitätenzuschüsse für ein 20-jähriges Hypothekendarlehen gefördert.

- **Förderungsdarlehen** von 3.857 öS/m<sup>2</sup> (= 25% des Fixbetrages von 15.430öS)

Bei Gebäuden mit weniger als 4 Geschossen sind Zuschläge von höchstens 22% nach folgender Formel möglich:  $\text{Zuschlag} = 12 \cdot (3,6 - \text{Nutzfläche} \cdot 1,26 / \text{bebaute Fläche})$ ;

Die Verzinsung beträgt 5%

- **Hypothekendarlehen:** Laufzeit 20 Jahre
- **Annuitätenzuschüsse:** für 11.573 öS/m<sup>2</sup> (=75% des Fixbetrages von 15.430 öS); Zuschläge wie bei Förderungsdarlehen; Verzinsung 5%

Die Höhe der Annuitätenzuschüsse errechnet sich derart, daß jährlich 2,346% der Darlehenssumme bei einer jährlicher Steigerung um 4% als Zahlungsverpflichtung verbleiben. .

Übersteigt dieser Betrag die ursprüngliche Annuität wird die Differenz zur Rückzahlung zuerst des geförderten Darlehens, anschließend der Annuitätenzuschüsse verwendet. Die 4-prozentige Steigerung erfolgt bei Eigentumswohnungen 35 Jahre.

### **Förderung des Ersterwerbes nicht geförderter Eigentumswohnungen:**

Förderung eines zulässigen Hypothekarkredites 20-jähriger Laufzeit in der Höhe von maximal

700.000 öS	50-60 m <sup>2</sup>
750.000 öS	60-70 m <sup>2</sup>
800.000 öS	70-80 m <sup>2</sup>
850.000 öS	80-90 m <sup>2</sup>
900.000 öS	über 9m m <sup>2</sup>

in Form von Annuitätenzuschüssen.

Die Höhe der Annuitätenzuschüsse berechnet sich derart, daß monatlich 0,22% des Darlehens bei einer jährlichen Steigerung um 4% als Rückzahlungsverpflichtung verbleiben. Die Verzinsung beträgt 4,9%; Die Rückzahlung erfolgt in den Jahren 21 bis 32, beginnend mit monatlich 1,1% des Darlehensbetrages bei einer jährlichen Steigerung um 4%. Nach dem letzten Rückzahlungsjahr verbleibende Beträge gelten als verloren.

### **Mietwohnungen**

Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen erfolgt adäquat den Bestimmungen für Eigentumswohnungen, für die Berechnung der Annuitätenzuschüsse und Rückzahlungen gelten allerdings geänderte Sätze. Getrennte Bestimmungen gelten für Mietwohnungen, für die mindestens 20% der Baukosten aus Eigenmittel gemeinnütziger Bauträger stammen.

- **Förderungsdarlehen** von 3.857 öS/m<sup>2</sup> (= 25% des Fixbetrages von 15.430öS)  
Bei Gebäuden mit weniger als 4 Geschossen Zuschläge von höchstens 22% nach der Formel: Zuschlag = 12\*(3,6 - Nutzfläche\*1,26/bebaute Fläche); Verzinsung 5%
- **Hypothekardarlehen:** Laufzeit 25 Jahre
- **Annuitätenzuschüsse:** für 11.573 öS/m<sup>2</sup> (=75% des Fixbetrages von 15.430 öS); Zuschläge wie bei Förderungsdarlehen; Verzinsung 5%

Die Höhe der Annuitätenzuschüsse errechnet sich derart, daß jährlich 2,130% der Darlehenssumme bei einer jährlicher Steigerung um 4% als Zahlungsverpflichtung verbleiben. .

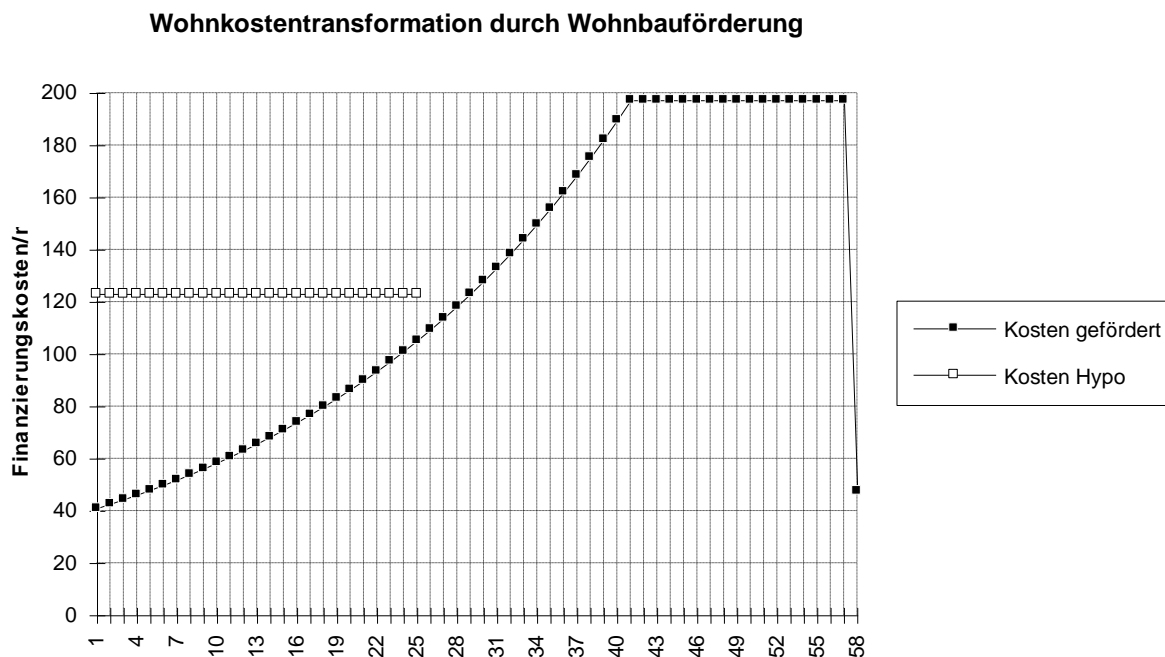
Übersteigt dieser Betrag die ursprüngliche Annuität wird die Differenz zur Rückzahlung zuerst des geförderten Darlehens, anschließend der Annuitätenzuschüsse verwendet. Die 4-prozentige Steigerung erfolgt bei Mietwohnungen 41 Jahre.

### **Mietwohnungen mit 20% Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen**

Sofern die Bewohner durch Grund- und Aufschließungskosten auf Dauer nicht belastet werden und Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen von mindestens 20% (oder Mittel gleicher oder günstigerer Konditionen) eingesetzt werden sowie die Wohnungen nur an Haushalte, welche in den Genuß von Wohnbeihilfen kommen vergeben werden, gelten abweichende Bedingungen:

- Fixbetrag 15.200 öS/m<sup>2</sup> + etwaige Zuschläge: 35% Förderdarlehen; 65% Annuitätenzuschüsse
- Laufzeit des Kapitalmarktdarlehens: 20 Jahre;
- Steigerung der Rückzahlungsraten 50 Jahre lang

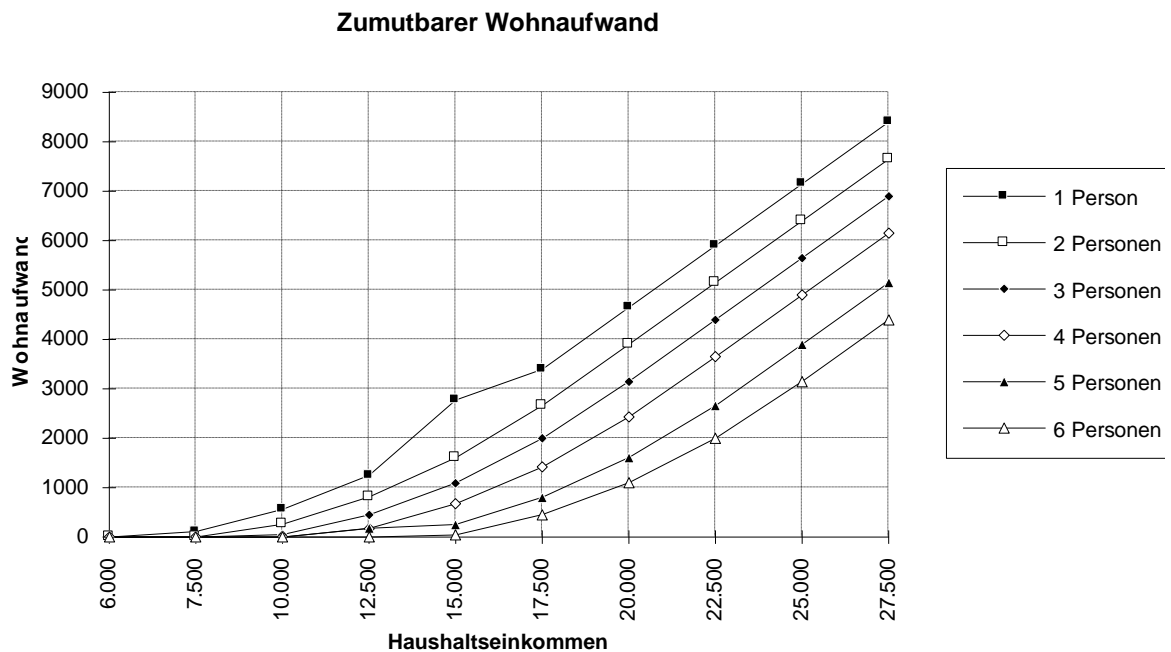
Die folgende Grafik stellt den monatlichen Finanzierungsaufwand/m<sup>2</sup> bezüglich der geförderten (!) Baukosten von 15.430 öS/m<sup>2</sup> den Annuitäten eines 25-jährigen Hypothekarkredites mit 8,25% Verzinsung über den selben Betrag gegenüber.



*Grafik 3.6.: Wohnkostentransformation durch die Wohnbauförderung im steirischen Mietwohnungssektor*

## Wohnbeihilfen

Als Subjekthilfe werden für Bewohner von Eigentums- oder Mietwohnungen Wohnbeihilfen gewährt, der Berechnung wird ein von der Haushaltsgröße und vom Haushaltseinkommen abhängiger 'zumutbarer Wohnaufwand' zugrundegelegt:



*Grafik 3.7. Zumutbarer Wohnaufwand im steirischen  
Miet- und Eigentumswohnungssektor*

Die Förderung bezieht sich auf 'angemessene Wohnungsgrößen von 50m<sup>2</sup> für eine Person, 70m<sup>2</sup> für 2 Personen und jeweils 10m<sup>2</sup> mehr für jede weitere Person.

## **Förderung des Wohnungserwerbes im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien**

Für den Wohnungserwerb im Rahmen der Haushaltsgründung von Jungfamilien werden nicht rückzahlbare Zinsenzuschüsse von 6% für ein Darlehen von:

100.000	auf die Dauer von höchstens 5 Jahren
200.000	auf die Dauer von höchstens 10 Jahren für geförderte Eigentums- wohnungen
300.000	auf die Dauer von höchstens 10 Jahren für nichtgeförderte Eigenheime

gewährt. Der Zinsenzuschuß wird adäquat der Annuitäten eines Kredites mit 6% Verzinsung und entsprechender Laufzeit ausbezahlt.

### **3.5. Das Salzburger Modell der Wohnbaufinanzierung**

#### **3.5.1. Allgemeiner Überblick**

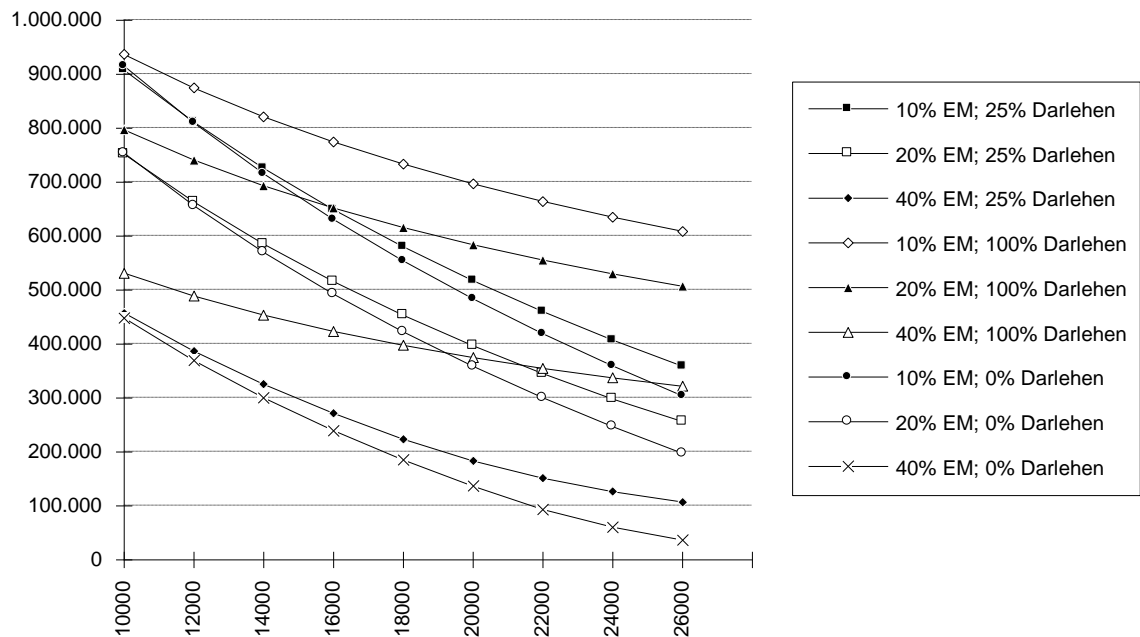
Die Salzburger Wohnbauförderung besteht aus einer Kombination aus Landesdarlehen und Annuitätenzuschüssen. Auffallendes Charakteristikum ist die subjektbezogene Bestimmung der Förder- und Rückzahlungsbeträge im Eigentumsektor, welche sich am 'zumutbaren Wohnungsaufwand' (abhängig vom Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße; durch Verordnung festgesetzt) orientieren. Die Rückzahlung erfolgt in allen Fällen unverzinst.

#### **3.5.2. Funktionsweise unter Modellannahmen**

Die subjektbezogene Berechnung der Fördergelder der Salzburger Wohnbauförderung erfordert zur Modellbildung genaue Kenntnisse der Einkommensverteilung sowie umfangreiche Prognosen zur Einkommensentwicklung. Durch die hohe Sensitivität der Förderflüsse auf die Höhe der Haushaltseinkommen erlaubt der Bezug auf das Medianeinkommen und die damit korrespondierende maximale Wohnkostenbelastung keine repräsentativen Berechnungen insbesondere der durchschnittlichen Förderausgaben pro Haushalt. Im Unterschied zur Steiermark erfolgt in Salzburg die Rückzahlung der Fördergelder unverzinst, der abdiskontierte Cash-Flow zwischen Förderhaushalt und öffentlicher Hand ergibt also in jedem Fall eine positive Nettoförderung, womit sich Budgetrestriktionen nicht nur auf das 'Foundation-Problem' der Wohnbauförderung beschränken.

Soll die Wohnkostenbelastung einen fixen Anteil von 25% am Haushaltseinkommen ausmachen, läßt sich die Höhe der Nettoförderung für alternative Eigenmittelanteile und Darlehensanteile an den sich aus den Eigenmittelanteilen ergebenden zu fördernden Baukosten in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen berechnen. (Zugrundegelegt sei eine jährliche Einkommenssteigerung der geförderten Haushalte während der Förderdauer von 5,5% p.a.). Die folgende Tabelle faßt die Ergebnisse unterschiedlicher Förderszenarien zusammen:





*Grafik 3.8.: Höhe der Nettoförderung in Abhängigkeit vom Eigenmittelanteil und dem Darlehensanteil an den geförderten Baukosten zur Erreichung erwünschter Wohnkosten unter Modellannahmen*

Einkommen	10000	12000	14000	16000	18000	20000	22000	24000	26000
10% EM; 25% Darlehen	907.451	811.217	725.684	649.151	580.335	517.313	460.107	407.363	358.847
Letztes Rückzahlungsjahr	35	32	29	28	26	24	23	22	21
20% EM; 25% Darlehen	751.928	663.405	585.308	515.854	453.352	396.890	345.240	297.991	256.415
Letztes Rückzahlungsjahr	33	30	28	26	24	23	22	21	19
40% EM; 25% Darlehen	457.620	386.890	325.430	271.576	223.493	183.238	151.392	126.533	107.204
Letztes Rückzahlungsjahr	28	26	24	22	21	18	16	14	12
10% EM; 100% Darlehen	936.551	874.394	821.007	774.589	733.582	697.004	664.520	635.196	608.895
Letztes Rückzahlungsjahr	26	24	22	20	19	18	16	16	15
20% EM; 100% Darlehen	796.874	741.024	693.315	652.073	615.930	584.168	555.765	530.147	507.053
Letztes Rückzahlungsjahr	25	22	20	19	17	16	15	14	14
40% EM; 100% Darlehen	531.367	489.055	453.793	423.464	397.610	374.974	354.837	337.431	321.745
Letztes Rückzahlungsjahr	21	19	17	16	14	13	12	12	11
10% EM; 0% Darlehen	915.226	809.871	715.656	630.868	554.054	483.710	419.158	359.396	304.028
Letztes Rückzahlungsjahr	37	34	31	29	28	26	25	24	23
20% EM; 0% Darlehen	753.722	656.377	569.895	492.492	422.593	358.739	300.482	247.034	197.570
Letztes Rückzahlungsjahr	35	32	30	28	26	25	23	22	21
40% EM; 0% Darlehen	448.161	369.369	300.360	239.597	185.275	136.474	93.431	60.701	36.769
Letztes Rückzahlungsjahr	30	28	26	24	22	21	18	16	13

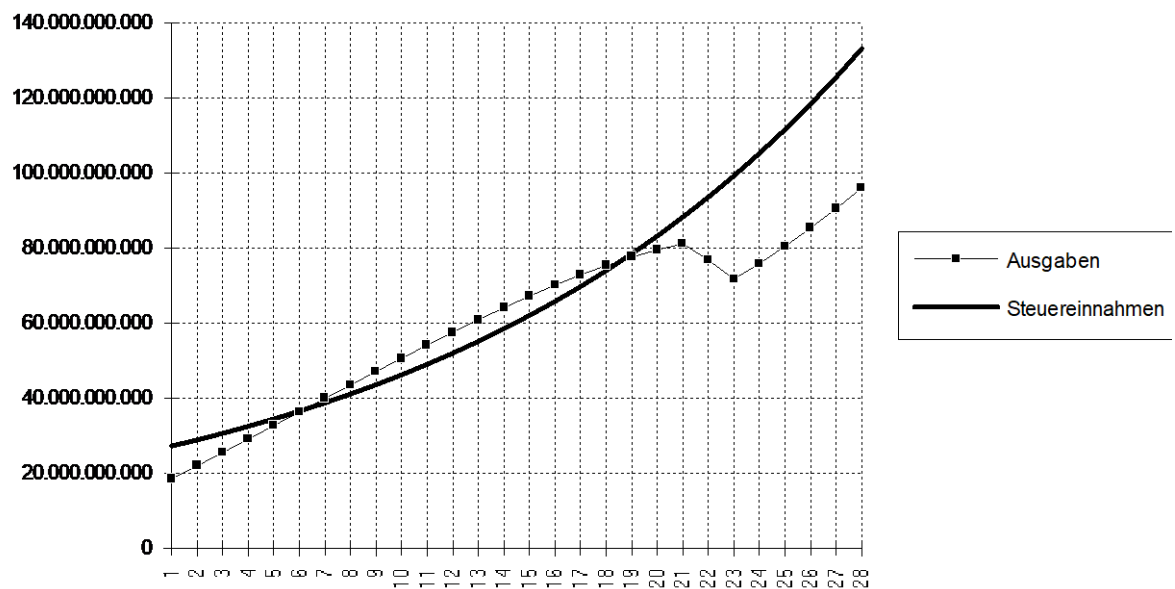
*Tabelle 3.1.: Höhe der Nettoförderung und Rückzahlungszeiträume in Abhängigkeit vom Eigenmittelanteil und dem Darlehensanteil an den geförderten Baukosten zur Erreichung erwünschter Wohnkosten unter Modellannahmen*

Der Förderbarwert steigt (außer für Einkommen unter 12.000 öS) mit dem Darlehensanteil an den geförderten Wohnkosten, umgekehrt sinkt der Rückzahlungszeitraum mit dem Darlehensanteil.

Wie im steiermärkischen Modell ergibt sich für die öffentliche Hand ein 'Foundation-Problem' des Wohnbaufonds. Während in der Steiermark die Wohnkosten um 4% p.a. ansteigen, orientiert sich der Anstieg der Wohnkosten in Salzburg am Einkommen, welches i.d.R. - insbesondere in der ökonomischen Lebensphase von Förderhaushalten - rascher steigt. Dadurch erfolgt eine schnellere - wenn auch nicht vollständige - Rückzahlung, was das Foundation-Problem entschärft. Zum Vergleich sei von den für die Steiermark ermittelten maximalen geförderten Baukosten bei einem Darlehensanteil an den geförderten Baukosten von 25% ausgegangen. (1,297 Mio. öS) Es kann gezeigt werden, daß unter Einhaltung der Budgetrestriktionen die anfänglichen Wohnkosten von 60.000 öS auf 55.500 öS (Haushaltseinkommen 18.500) gesenkt werden können. Gleichzeitig verringert sich der Rückzahlungszeitraum von 34 auf 23 Jahre. Während im steirischen Modell langfristig eine Verselbständigung des Fonds erfolgt, ergibt sich für Salzburger nur eine teilweise Entlastung des Steuerhaushaltes.

	Steiermark	Salzburg
Geförderte Baukosten	1.297.600	1.297.600
Öffentliches Darlehen	324.400	324.400
Annuitätenzuschüsse zu Kredit	973.200	973.200
Erforderliche Eigenmittel	502.400	502.400
Eigenmittelanteil	27,9%	27,9%
Rückzahlungszeitraum	34 Jahre	23 Jahre
Barwert der Förderung	0	344.654
Wohnkosten	60.000	55.500
Wachstum Wohnkosten	4% p.a.	5,5% p.a.

**Nettoförderausgaben und Steuereinnahmen**



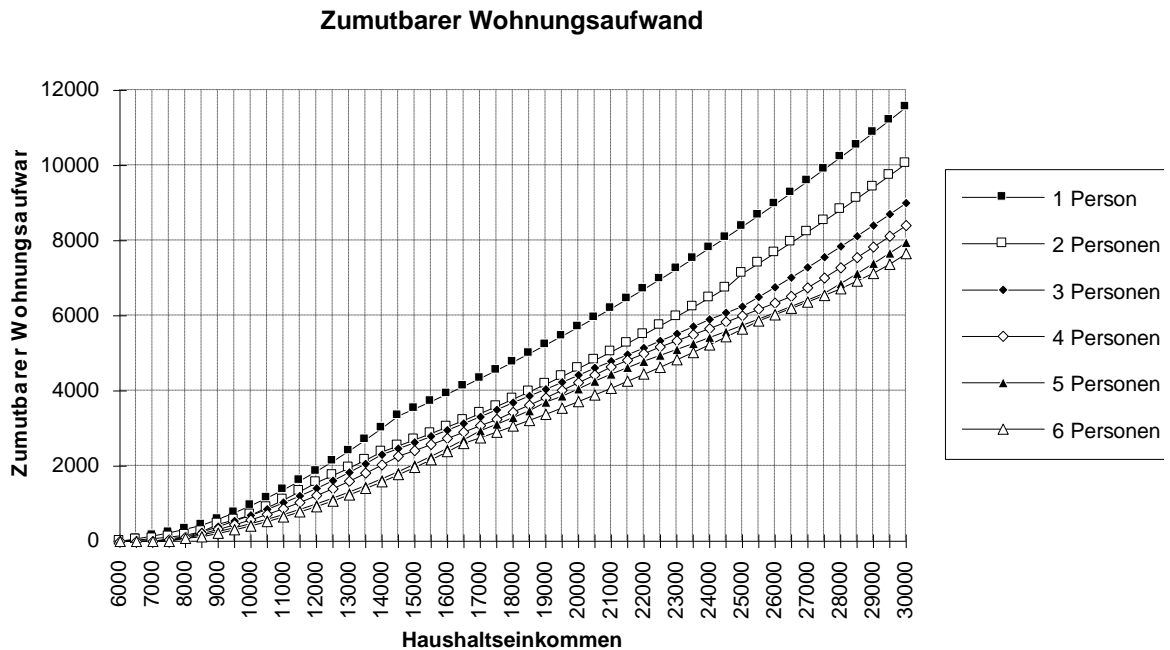
*Grafik 3.8.: Nettoförderausgaben und Steuereinnahmen unter Modellannahmen*

### 3.5.3. Förderbestimmungen

#### Allgemeine Bestimmungen

Die wichtigsten allgemeinen Bestimmungen betreffen vor allem die Einkommensgrenzen, die förderbaren Nutzflächen sowie den zumutbaren Wohnungsaufwand, letzterer wird zur besseren Übersicht grafisch dargestellt:

<b>Höchstzulässige Monatseinkommen:</b>		Eigentum	Miete	
förderbare				
Nutzfläche				
-----		-----		
1 Person		24.200	17.500	55
m <sup>2</sup>				
2 Personen		36.850	25.875	65
m <sup>2</sup>				
3 Personen		41.140	28.050	80
m <sup>2</sup>				
4 Personen bzw. 'wachsende Familien'		45.980	31.350	90
m <sup>2</sup>				
5 Personen		50.820	34.650	100
m <sup>2</sup>				
mehr als 5 Personen		53.240	36.300	+ je
10 m <sup>2</sup>				



*Grafik 3.9.: Zumutbarer Wohnungsaufwand im Salzburger Wohnungssektor  
(ohne Berücksichtigung der Abschläge im Mietwohnungssektor)*

## Eigenheime

Für die Errichtung von Eigenheimen werden Annuitätenzuschüsse für Bauspardarlehen oder 20-jährige Hypothekendarlehen bis zur Höhe von 11.500 öS pro förderbaren m<sup>2</sup> (16.500 öS bei kinderreichen Familien) vergeben. Der Annuitätenzuschuß errechnet sich aus der Differenz zwischen Darlehensannuitäten und zumutbaren Wohnkosten. Übersteigen die zumutbaren Wohnkosten die Annuitäten, sind Rückzahlungen in dieser Höhe zu leisten. Die Rückzahlung erfolgt unverzinst, nach 30 Jahren nicht rückgezahlte Beträge gelten als verloren.

## Erwerb neu errichteter Eigentumswohnungen:

Im Unterschied zu den anderen Bundesländern, wird in Salzburg der Erwerb (und nicht der Bau) neu errichteter Eigentumswohnungen gefördert. (Ausnahme bildet Baurechtswohnungseigentum, hierbei gelten allerdings weitgehend identische

Bestimmungen) Die Förderung besteht aus einer Kombination aus öffentlichen Darlehen (in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße) und regional unterschiedlichen Annuitätenzuschüssen. Höhe der Zuschüsse bzw. Rückzahlungen errechnen sich adäquat der Bestimmungen für Eigenheime, allerdings zeitlich unbegrenzt bis zur vollständigen (nominellen) Rückzahlung.

- **Unverzinsliches Förderungsdarlehen:**

1 Person	330.000
für 2. Person	+ 200.000
Kinder je	+ 130.000
ab 3. Kind je	+ 150.000
sonstige Personen	+ 70.000

- **Annuitätenzuschüsse für max. Darlehenshöhe je m<sup>2</sup>:**

29.000	Salzburg Stadt
27.000	Salzburg Zentralraum
25.000	Hallein, Salzburg Umgebung ohne Zentralraum
24.000	Bezirke St. Johann und Zell am See
21.500	Bezirk Tamsweg
18.000	pauschal für Baurechtswohnungseigentum

## Mietwohnungen

Die Objektförderung besteht aus einer Kombination aus öffentlichen Darlehen - 40% der angemessenen Gesamtbaukosten - und Annuitätenzuschüssen für die verbleibenden 60%. Darüberhinaus werden (verlorene) Zuschüsse als Subjekthilfe an die Mieter gewährt. Diese richten sich am angemessenen Wohnungsaufwand, wobei gegenüber dem Eigentumsektor eine Reduktion der Prozentsätze erfolgt. Die aktuellen Bestimmungen sind in folgender Übersicht zusammengestellt.

- **Angemessene Gesamtbaukosten**

bis 500 m <sup>2</sup>	19.500 öS/m <sup>2</sup>	
mit 800 m <sup>2</sup>	18.600 öS/m <sup>2</sup>	dazwischen
mit 1.400 m <sup>2</sup>	17.850 öS/m <sup>2</sup>	interpoliert
über 2.400 m <sup>2</sup>	17.000 öS/m <sup>2</sup>	

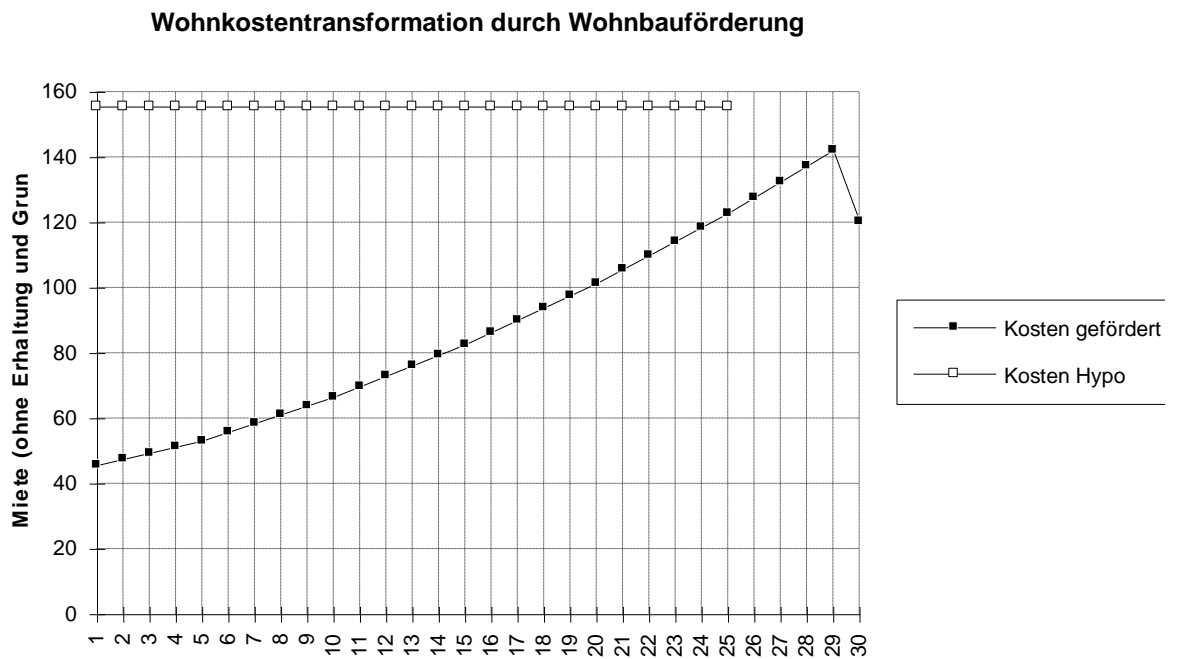
- Als Voraussetzung der Förderungsgewährung sind **Grund- und Aufschließungskosten** beschränkt (regional zwischen 20% und 55% der angemessenen Gesamtbaukosten)
- **Annuitätenzuschuß** bis Kredithöhe von 60% der Gesamtbaukosten:
  - 1. Jahr: 5,5% der Kredithöhe = 'ursprünglicher Annuitätenzuschuß'
  - 2. - 5. Jahr: Vorjahrszuschuß jeweils abzüglich 3,5% des ursprünglichen Zuschusses
  - 6.-10. Jahr: Vorjahrszuschuß jeweils abzüglich 5% des ursprünglichen Zuschusses
  - 11.-15. Jahr: Vorjahrszuschuß jeweils abzüglich 6% des ursprünglichen Zuschusses
  - 16.-19. Jahr: Vorjahrszuschuß jeweils abzüglich 7% des ursprünglichen Zuschusses
- **Rückzahlung des Annuitätenzuschusses** ab 20. Jahr; unverzinst bis zur vollständigen Tilgung nach folgendem Tilgungsplan:
  - 20. Jahr: 4% des ursprünglichen Annuitätenzuschusses
  - 21.-30. Jahr: Vorjahreswert zuzüglich 8% des ursprünglichen Zuschusses
  - 26.-30. Jahr: Vorjahreswert zuzüglich 9% des ursprünglichen Zuschusses
  - 31.-35. Jahr: Vorjahreswert zuzüglich 10% des ursprünglichen Zuschusses
  - ab 36. Jahr: Vorjahreswert zuzüglich 11% des ursprünglichen Zuschusses

Nach letztem Tilgungsjahr des Hypothekarkredites zuzüglich letzter Kreditannuität
- **Unverzinsliches Förderdarlehen** von 40% der angemessenen Gesamtbaukosten. Die Tilgung erfolgt nach vollständiger Rückzahlung des Hypothekardarlehen und der Annuitätenzuschüsse nach den selben Tilgungsmodalitäten wie bei Annuitätenzuschüssen. (Wurde kein Hypothekardarlehen aufgenommen, wird zur Berechnung ein solches incl. Annuitätenzuschüsse angenommen)
- **Mietzinsbildung:** (außer bei Gemeinnützigen)
  - Finanzierungskosten: Annuitäten abzüglich Förderungen
  - + Erstattung von Eigenmitteln: 20 Jahre, Maximalverzinsung 1 Prozentpunkt über dem Eckzinssatz
  - + Grundkostenanteil: 6% Kosten des Grunderwerbs bzw. Einheitswerts; bzw. Bauzins
  - + Erhaltungsbeitrag

- **Zulässige Hypothekendarlehen:** Bauspardarlehen oder Darlehen mit max. Zinssatz 0,5 Prozentpunkte über zuletzt begebener Bundesanleihe mit mindestens 8-jähriger Laufzeit
- **Wohnbeihilfe:** (verlorener Zuschuß) Wohnungsaufwand förderbarer Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand laut Tabelle bei folgenden Abzügen in Prozentpunkten:
  - 1% wachsende Familien
  - 3% je Kind
  - 4% je Kind bei kinderreichen Familien
  - 3% je Familienmitglied mit Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55%
  - 5% je behindertem KindEin Wohnungsaufwand von über 20% des Haushaltseinkommens ist jedenfalls unzumutbar

In folgender Grafik wird die Transformation der Finanzierungskosten durch die Wohnbauförderung dargestellt. Ausgegangen wird von Baukosten in der Höhe von 19.500 öS. Die sich durch die Wohnbauförderung ergebenden Finanzierungskosten (Mieten ohne Erhaltung und Grundanteil) werden den Annuitäten eines Hypothekarkredites mit 25-jähriger Laufzeit und 8,25% Verzinsung für die gesamten Baukosten gegenübergestellt.





*Grafik 3.11.: Wohnkostentransformation durch die Wohnbauförderung im Salzburger Mietwohnungssektor*

### **3.6. Evaluierungsmodell zur Bestimmung von Finanzierungsstrukturen, Förderbarwerten und Wohnkosten**

#### **3.6.1. Aufgabenstellung**

Im Gegensatz zu den theoretischen Modellüberlegungen des letzten Abschnittes sollen hier anhand eines Evaluierungsmodells die tatsächlichen Länderbestimmungen simuliert und insbesondere die Nettoförderungen (Barwerte) der Wohnbauförderung für die verschiedenen Wohnungstypen errechnet werden. Dazu kommen die in den einzelnen Darlehensformen enthaltenen Sparförderungen (Bausparprämien; Steuerausfälle durch Kest-Engang und Absetzbarkeit des Erwerbes von Wohnbauwandelanleihen) sowie der Steuerentgang durch die Absetzbarkeit von Kreditannuitäten (Sonderausgaben). Darüberhinaus sollen die konkreten Länder- und Wohnungstypenspezifischen Finanzierungsstrukturen und die daraus resultierenden Wohnkosten identifiziert werden.

#### **3.6.2. Das Evaluierungsmodell**

Das zugrundeliegende Berechnungsprogramm wurde als mehrdimensionales Spreadsheet in MicroSoft Excel 6 realisiert und erlaubt eine freie Parametrisierung aller angeführter Modellparameter. Dies erlaubt insbesondere eine Modellierung der Steuerpolitik, der einzelnen Darlehensformen, der einzelnen Länderbestimmungen sowie der Wohnungstypen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime. Errechnet werden nach Bundesländern und Wohnungstypen getrennt die Nettoförderungen, Finanzierungsstrukturen und Wohnkosten. In Klammer angegebene Parameterwerte werden in der folgenden Auswertung variiert.

#### **3.6.3. Allgemeine länderunabhängige Parameter**

##### **Allgemeine Parameter**

Wachstum Bruttobauleistung	1,00%
Baukostensteigerung	5,00%
Einkommenssteigerung geförderter Haushalte	5,50%
=> Diskontrate	6,05%

Die Diskontrate ergibt sich aus Baukostensteigerung und der Wachstumsrate der Bruttobauleistung. Das Modell erlaubt eine getrennte Festlegung der Diskontraten für den Kest-Entgang, für Sonderausgaben sowie Fördergelder und Rückflüsse, in der Folge wird von einer einheitlichen Parametrisierung mit 6,05% ausgegangen.

### Steuerpolitik

Kest	22,00%
Wohnbauanleihe kestoffrei bis	4,00%
Sonderausgaben: Höchstbetrag	40.000 öS
Sonderausgaben Absetzbarkeit	50,00%
Sonderausgaben: Anpassungsintervall	4 Jahre
Sonderausgaben: Anpassungsrate	3,50%
Grenzsteuersatz 22% bis monatl. Haushaltseinkommen	10.000 öS
Grenzsteuersatz 32% bis monatl. Haushaltseinkommen	16.000 öS
Grenzsteuersatz 42% bis monatl. Haushaltseinkommen	35.000 öS
Einkommenssteuer: Anpassungsintervall:	4 Jahre
Einkommenssteuer Anpassungsrate:	3,50%

Die Anpassungsintervalle bezeichnen die Abstände in Jahren, in welchen eine Realanpassung der Steuerparameter erfolgt, die Anpassungsrate wird mit mit 3,5% angenommen.

### Finanzierungskomponenten

Bauspardarlehen:

Laufzeit:	18 Jahre
Zinssatz	6,00%
Nettoförderung (Prämien)	9,40%
=> Annuität	9,24%

Hypothekendarlehen I:

Laufzeit	20 Jahre
Zinssatz:	8,00%

=> Annuität 10,19%

#### Hypothekendarlehen II:

Laufzeit: 25 Jahre  
 Zinssatz 8,25%  
 => Annuität 9,57%

#### Kletterdarlehen:

Laufzeit 25 Jahre  
 Zinssatz 7,50%  
 Graduation: 3,50%  
 Graduation bis Jahr: 25  
 Laufzeit Wohnbauanleihe: 12 Jahre  
 Als Sonderausgaben geltendgemachter Anteil 25,00%  
 Durchschnittlicher Grenzsteuersatz Sparer 42%  
 => Barwert Kest-Entgang 7,36%  
 => Barwert Sonderausgaben 5,25%  
 => Barwert Sparförderungen 12,61%  
 => Annuität 1. Jahr 6,53%  
 => Annuität letztes Jahr 14,91%

### Wohnungstypen

#### Eigenheime I ('Häuselbauer')

Haushaltseinkommen 17.000 öS  
 Maximaler Eigenmittelanteil 70%  
 Baukosten 1.300.000 öS  
 Anteil Bauspardarlehen an Kreditfinanzierung 70%  
 Anteil Hypothekendarlehen I an Kreditfinanzierung 30%

#### Eigenheime II

Haushaltseinkommen (22.000 öS)  
 Eigenmittel (40%)

Baukosten	(2.000.000 öS)
Anteil Bauspardarlehen an Restfinanzierung	50%
Anteil Hypothekendarlehen I an Kreditfinanzierung	50%

#### Eigentumswohnungen

Haushaltseinkommen	(20.000 öS)
Eigenmittel	(20%)
Baukosten	(2.000.000 öS)

#### Mietwohnungen

Haushaltseinkommen	(17.000 öS)
Eigenmittel	(10%)
Baukosten	(1.800.000 öS)

Die Kreditfinanzierung von Eigentums- und Mietwohnungen erfolgt gemäß der Länderbestimmungen. (s.u.)

### 3.6.4. Modellparameter und Auswertung für Wien

#### Förderparameter

Einmalzuschuß Eigenheime	350.000
Einmalzuschuß Eigentumswohnungen	(812.700)
Einmalzuschuß Mietwohnungen	(891.000)

Die Einmalzuschüsse beziehen sich im Wohnungssektor auf eine Wohnfläche von 90m<sup>2</sup>, im Eigenheimsektor wird von Familie mit 2 Kindern ausgegangen, welchen auch 'Jungfamilien' (Partner unter 35) gleichgestellt sind.

In den Tabellen auf den folgenden Seiten sind für die drei Wohnungstypen je sieben nach Eigenmittelanteilen und Baukosten unerschiedliche Szenarien zusammengefaßt. Zur Berechnung der Steuerausfälle durch Sonderausgaben werden den einzelnen Szenarien zudem unterschiedliche 'typische' Haushaltseinkommen zugeordnet. Zur Ermittlung der Einmalzuschüsse bei Wohnungsfinanzierungen nach Variante 1 wird davon ausgegangen, daß die über dem Grundbetrag der förderbaren Baukosten

liegenden Kosten bis zur Höchstgrenze tatsächlich zulässigen förderbaren 'Erhöhungen' (Kleinbaustellen, erschwerende Umstände) entsprechen.

Die förderbaren Gesamtbaukosten betragen nach Fördervariante I je nach Erhöhungen durch 'erschwerende Umstände' und bei Kleinbaustellen zwischen 15.400 und 21.700 öS/m<sup>2</sup>, incl. maximaler 'sonstiger Mehrkosten' ergeben sich 'angemessene Gesamtbaukosten' zwischen 15.400 und 22.900 öS pro m<sup>2</sup>. Bezogen auf eine 90m<sup>2</sup>-Wohnung ergeben sich also angemessene Gesamtbaukosten zwischen 1.386.000 öS und 2.061.000 öS.

Außer bei nach Variante II ('Mayer-Modell') geförderten Mietwohnungen wird davon ausgegangen, daß die Restfinanzierung (Baukosten abzüglich Eigenmittel und Einmalzuschuß) vollständig über Kletterdarlehen erfolgt, aus dessen Annuitäten sich die Wohnkosten (bei Weitergabe des Finanzierungspaketes an den Käufer) bzw. die Mieten berechnen. Bei nach Variante II geförderten Mietwohnungen sei zur Vereinfachung davon ausgegangen, daß die Restfinanzierung vollständig durch Eigenkapital des Bauträgers erfolgt. Die angegebene innere Verzinsung des Eigenkapitals beruht auf den vereinfachten Annahmen, daß das Objekt 75 Jahre lang zur vorgeschriebenen Anfangsmiete (43 öS/m<sup>2</sup>) bei einer 3,5-prozentigen jährlichen Anpassung in den ersten 50 Jahren vermietet werden kann und anschließend ohne Kosten abgerissen wird.

**Tabelle 3.2.: Finanzierungsstrukturen und  
Nettoförderung im Wiener Eigenheimsektor**

	I	II	III	IV	V	VI	VII
Baukosten	1.300.000	1.600.000	1.600.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.500.000
Einmalzuschuß	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
Einkommen	17.000	18.000	18.000	20.000	20.000	22.000	24.000
Eigenmittelanteil	70,00%	40,00%	50,00%	40,00%	50,00%	40,00%	40,00%
Restfinanzierung Anteil Bauspardarlehen	70,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Restfinanzierung Anteil Hypothekardarlehen I	30,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Restfinanzierung Anteil Hypothekardarlehen II	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Restfinanzierung Anteil Kletterdarlehen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Eigenmittel	910.000	640.000	800.000	720.000	900.000	800.000	1.000.000
Zuschuß	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
Bauspardarlehen	28.000	305.000	225.000	365.000	275.000	425.000	575.000
Hypothekardarlehen I	12.000	305.000	225.000	365.000	275.000	425.000	575.000
Hypothekardarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
Kletterdarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Bauspardarlehen	2.586	28.169	20.780	33.710	25.398	39.252	53.105
Annuität Hypothekardarlehen I	1.222	31.065	22.917	37.176	28.009	43.287	58.565
Annuität Hypothekardarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Kletterdarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Annuitäten zusammen = Wohnkosten 1. Jahr	3.808	59.234	43.697	70.886	53.407	82.539	111.670
Wohnkosten/Monat 1. Jahr	317	4.936	3.641	5.907	4.451	6.878	9.306
Barwert Wohnbauförderung	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	26,92%	21,88%	21,88%	19,44%	19,44%	17,50%	14,00%
Barwert Sonderausgaben	8.790	113.711	99.362	116.484	110.334	117.835	121.778
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	0,68%	7,11%	6,21%	6,47%	6,13%	5,89%	4,87%
Barwert Sparförderung	2.632	28.670	21.150	34.310	25.850	39.950	54.050
Barwert Sparförderung in % Baukosten	0,20%	1,79%	1,32%	1,91%	1,44%	2,00%	2,16%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>361.422</b>	<b>492.381</b>	<b>470.512</b>	<b>500.794</b>	<b>486.184</b>	<b>507.785</b>	<b>525.828</b>

<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>27,80%</b>	<b>30,77%</b>	<b>29,41%</b>	<b>27,82%</b>	<b>27,01%</b>	<b>25,39%</b>	<b>21,03%</b>
<b>Tabelle 3.3.: Finanzierungsstrukturen und Netto-</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
<b>förderung im Wiener Eigentumswohnungssektor</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 2</b>
Baukosten	1.600.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	1.800.000	2.000.000	2.500.000
Einmalzuschuß	657.700	812.700	812.700	897.850	360.000	360.000	360.000
Einkommen	18.000	20.000	20.000	22.000	20.000	22.000	24.000
Eigenmittelanteil	20,00%	20,00%	25,00%	25,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Restfinanzierung Anteil Bauspardarlehen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Restfinanzierung Anteil Hypothekardarlehen I	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Restfinanzierung Anteil Hypothekardarlehen II	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Restfinanzierung Anteil Kletterdarlehen	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Eigenmittel	320.000	360.000	450.000	500.000	630.000	700.000	875.000
Zuschuß	657.700	812.700	812.700	897.850	360.000	360.000	360.000
Bauspardarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Hypothekardarlehen I	0	0	0	0	0	0	0
Hypothekardarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
Kletterdarlehen	622.300	627.300	537.300	602.150	810.000	940.000	1.265.000
Annuität Bauspardarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Hypothekardarlehen I	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Hypothekardarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Kletterdarlehen	40.642	40.968	35.090	39.326	52.900	61.390	82.615
Annuitäten zusammen = Wohnkosten 1. Jahr	40.642	40.968	35.090	39.326	52.900	61.390	82.615
Wohnkosten/Monat 1. Jahr	3.387	3.414	2.924	3.277	4.408	5.116	6.885
Barwert Wohnbauförderung	657.700	812.700	812.700	897.850	360.000	360.000	360.000
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	41,11%	45,15%	45,15%	44,89%	20,00%	18,00%	14,40%
Barwert Sonderausgaben	143.070	143.070	131.723	144.818	143.070	145.529	150.026
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	8,94%	7,95%	7,32%	7,24%	7,95%	7,28%	6,00%
Barwert Sparförderung	78.457	79.087	67.741	75.917	102.122	118.511	159.486
Barwert Sparförderung in % Baukosten	4,90%	4,39%	3,76%	3,80%	5,67%	5,93%	6,38%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>879.228</b>	<b>1.034.858</b>	<b>1.012.163</b>	<b>1.118.585</b>	<b>605.192</b>	<b>624.041</b>	<b>669.512</b>



<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>54,95%</b>	<b>57,49%</b>	<b>56,23%</b>	<b>55,93%</b>	<b>33,62%</b>	<b>31,20%</b>	<b>26,78%</b>
<b>Tabelle 3.4.: Finanzierungsstrukturen und Nettoförderung im Wiener Mietwohnungssektor</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 2</b>
Baukosten	1.600.000	1.600.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	1.800.000	2.000.000
Einmalzuschuß	716.000	716.000	891.000	891.000	1.024.875	405.000	405.000
Einkommen	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Eigenmittelanteil	0,00%	12,50%	0,00%	12,50%	15,00%	25,00%	25,00%
Restfinanzierung Anteil Bauspardarlehen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Restfinanzierung Anteil Hypothekardarlehen I	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Restfinanzierung Anteil Hypothekardarlehen II	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Restfinanzierung Anteil Kletterdarlehen	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Eigenmittel	0	200.000	0	225.000	300.000	450.000	500.000
Zuschuß	716.000	716.000	891.000	891.000	1.024.875	405.000	405.000
Bauspardarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Hypothekardarlehen I	0	0	0	0	0	0	0
Hypothekardarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
Kletterdarlehen	884.000	684.000	909.000	684.000	675.125	0	0
Eigenkapital Bauträger	0	0	0	0	0	945.000	1.095.000
Innere Verzinsung Eigenkapital	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	8,12%	7,34%
Annuität Bauspardarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Hypothekardarlehen I	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Hypothekardarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
Annuität Kletterdarlehen	57.733	44.671	59.365	44.671	44.091	0	0
Miete 1. Jahr	57.733	44.671	59.365	44.671	44.091	46.440	46.440
Monatsmiete	4.811	3.723	4.947	3.723	3.674	3.870	3.870
Barwert Wohnbauförderung	716.000	716.000	891.000	891.000	1.024.875	405.000	405.000
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	44,75%	44,75%	49,50%	49,50%	51,24%	22,50%	20,25%
Barwert Sparförderung	111.451	86.236	114.603	86.236	85.117	0	0
Barwert Sparförderung in % Baukosten	6,97%	5,39%	6,37%	4,79%	4,26%	0,00%	0,00%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>827.451</b>	<b>802.236</b>	<b>1.005.603</b>	<b>977.236</b>	<b>1.109.992</b>	<b>405.000</b>	<b>405.000</b>

<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>51,72%</b>	<b>50,14%</b>	<b>55,87%</b>	<b>54,29%</b>	<b>55,50%</b>	<b>22,50%</b>	<b>20,25%</b>
---	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

### 3.6.5. Modellparameter und Auswertung für die Steiermark

#### Förderparameter

	Eigenheime	Eigentumswohnungen	
Mietwohnungen			
-----			
Maximal geförderte Baukosten: (1.388.700)	550.000	(1.388.700)	
Davon Landesdarlehen	0%	25%	25%
Anfangsannuität nach Förderung: 4,26%	3,84%	4,69%	
Jährliche Steigerungsrate	4%	4%	4%
Steigerung bis Jahr	(31)	35	41
Letztes Rückzahlungsjahr	31	x	x
Verzinsung	4,9%	5%	5%

Den maximal geförderten Baukosten wird wiederum eine 90m<sup>2</sup>-Wohnung zugrundegelegt, im Eigenheimsektor wird von einer Familie mit 2 Kindern ausgegangen, welcher Jungfamilien (Partner unter 35 Jahre) gleichgestellt sind. Zu den geförderten Baukosten im Wohnungssektor sind maximale Zuschläge bis zu 22% möglich. (Siehe Förderbestimmungen)

Die Berechnungsergebnisse bezüglich der unterschiedlichen Szenarien sind in den folgenden Tabellen dargestellt:

**Tabelle 3.5.: Finanzierungsstrukturen und Nettoförderung im steirischen Eigenheimsektor**

	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
Maximal geförderte Baukosten	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000
Davon Landesdarlehen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Anfangsannuität	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%	3,84%
Steigerungsrate	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Steigerung bis Jahr	31	31	31	31	31	31	31
Letztes Rückzahlungsjahr	31	31	31	31	31	31	31
Verzinsung	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%
Einkommen	17.000	18.000	18.000	20.000	20.000	22.000	22.000
Baukosten	1.300.000	1.600.000	1.600.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.500.000
Eigenmittel	910.000	640.000	800.000	720.000	900.000	800.000	1.000.000
Landesdarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Hypothekendarlehen I	117.000	480.000	400.000	540.000	450.000	600.000	750.000
davon gefördert	117.000	480.000	400.000	540.000	450.000	550.000	550.000
Hypothekendarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0
Bauspardarlehen	273.000	480.000	400.000	540.000	450.000	600.000	750.000
davon gefördert	273.000	70.000	150.000	10.000	100.000	0	0
Gesamtannuitäten 1. Jahr	37.130	93.220	77.683	104.873	87.394	116.525	145.657
Annuitätenzuschüsse 1. Jahr	22.154	34.234	33.474	34.804	33.949	34.899	34.899
Wohnkosten 1. Jahr	14.976	58.986	44.209	70.069	53.445	81.627	110.758
Wohnkosten 1. Jahr/Monat	1.248	4.916	3.684	5.839	4.454	6.802	9.230
Barwert Wohnbauförderung	76.454	160.505	147.125	170.540	155.487	172.213	172.213
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	5,88%	10,03%	9,20%	9,47%	8,64%	8,61%	6,89%
Letztes Rückzahlungsjahr bei vollständiger Rückzahlung	37	41	40	42	41	42	42
Barwert bei vollständiger Rückzahlung	37.333	65.731	62.239	68.424	64.398	68.881	68.881
Barwert Sonderausgaben	69.647	145.638	144.044	147.484	147.484	150.754	152.985
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	5,36%	9,10%	9,00%	8,19%	8,19%	7,54%	6,12%
Barwert Sparförderung	25.662	45.120	37.600	50.760	42.300	56.400	70.500
Barwert Sparförderung % Baukosten	1,97%	2,82%	2,35%	2,82%	2,35%	2,82%	2,82%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>171.764</b>	<b>351.263</b>	<b>328.769</b>	<b>368.784</b>	<b>345.271</b>	<b>379.367</b>	<b>395.698</b>
<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>13,21%</b>	<b>21,95%</b>	<b>20,55%</b>	<b>20,49%</b>	<b>19,18%</b>	<b>18,97%</b>	<b>15,83%</b>

**Tabelle 3.6.: Finanzierungsstrukturen und Nettoförderung im steirischen Eigentumswohnungssektor**

	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
Maximal geförderte Baukosten	1.388.700	1.388.700	1.500.000	1.500.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000
Davon Landesdarlehen	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Anfangsannuität	4,69%	4,69%	4,69%	4,69%	4,69%	4,69%	4,69%
Steigerungsrate	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Steigerung bis Jahr	35	35	35	35	35	35	35
Letztes Rückzahlungsjahr	48	47	47	47	47	47	47
Verzinsung	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Einkommen			20.000	22.000	20.000	22.000	22.000
Baukosten	1.600.000	1.800.000	2.000.000	2.000.000	2.250.000	2.250.000	2.500.000
Eigenmittel	320.000	360.000	400.000	500.000	450.000	562.500	500.000
Landesdarlehen	320.000	347.175	375.000	375.000	400.000	400.000	400.000
Hypothekardarlehen I	960.000	1.092.825	1.225.000	1.125.000	1.400.000	1.287.500	1.600.000
davon gefördert	960.000	1.041.525	1.125.000	1.125.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Hypothekardarlehen II	0	0	0	0	0	0	0
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0
Bauspardarlehen	0	0	0	0	0	0	0
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtannuitäten 1. Jahr	97.778	111.307	124.769	114.584	142.593	131.135	162.964
Annuitätzuschüsse 1. Jahr	52.735	57.213	61.799	61.799	65.919	65.919	65.919
Wohnkosten 1. Jahr	45.043	54.093	62.970	52.785	76.674	65.216	97.045
Wohnkosten 1. Jahr/Monat	3.754	4.508	5.248	4.399	6.390	5.435	8.087
Barwert Wohnbauförderung	185.851	190.721	206.007	206.007	219.741	219.741	219.741
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	11,62%	10,60%	10,30%	10,30%	9,77%	9,77%	8,79%
Letztes Rückzahlungsjahr bei vollständiger Rückzahlung	48	47	47	47	47	47	47
Barwert bei vollständiger Rückzahlung (max 80 Jahre)	185.851	190.721	206.007	206.007	219.741	219.741	219.741
Barwert Sonderausgaben	223.445	219.572	223.148	227.163	223.177	227.193	227.193
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	13,97%	12,20%	11,16%	11,36%	9,92%	10,10%	9,09%
Barwert Sparförderung	0	0	0	0	0	0	0
Barwert Sparförderung % Baukosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>409.297</b>	<b>410.293</b>	<b>429.155</b>	<b>433.171</b>	<b>442.918</b>	<b>446.934</b>	<b>446.934</b>
<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>25,58%</b>	<b>22,79%</b>	<b>21,46%</b>	<b>21,66%</b>	<b>19,69%</b>	<b>19,86%</b>	<b>17,88%</b>

**Tabelle 3.7.: Finanzierungsstrukturen und Nettoförderung im steirischen Mietwohnungssektor**

	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
Maximal geförderte Baukosten	1.388.700	1.388.700	1.500.000	1.500.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000
Davon Landesdarlehen	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Anfangsannuität	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%
Steigerungsrate	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Steigerung bis Jahr	41	41	41	41	41	41	41
Letztes Rückzahlungsjahr	58	58	58	58	58	58	58
Verzinsung	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Einkommen			17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Baukosten	1.600.000	1.600.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Eigenmittel	0	160.000	0	180.000	0	200.000	250.000
Landesdarlehen	347.175	347.175	375.000	375.000	400.000	400.000	400.000
Hypothekendarlehen I	0	0	0	0	0	0	0
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0
Hypothekendarlehen II	1.252.825	1.092.825	1.425.000	1.245.000	1.600.000	1.400.000	1.350.000
davon gefördert	1.041.525	1.041.525	1.125.000	1.125.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Bauspardarlehen	0	0	0	0	0	0	0
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtannuitäten 1. Jahr	119.879	104.570	136.354	119.131	153.100	133.962	129.178
Annuitätenzuschüsse 1. Jahr	55.292	55.292	59.723	59.723	63.705	63.705	63.705
Wohnkosten 1. Jahr	64.588	49.278	76.631	59.407	89.395	70.257	65.473
Wohnkosten 1. Jahr/Monat	5.382	4.106	6.386	4.951	7.450	5.855	5.456
Barwert Wohnbauförderung	228.295	228.295	246.592	246.592	263.032	263.032	263.032
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	14,27%	14,27%	13,70%	13,70%	13,15%	13,15%	13,15%
Letztes Rückzahlungsjahr bei vollständiger Rückzahlung	58	58	58	58	58	58	58
Barwert bei vollständiger Rückzahlung (max 80 Jahre)	228.295	228.295	246.592	246.592	263.032	263.032	263.032
Barwert Sonderausgaben	0	0	0	0	0	0	0
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Barwert Sparförderung	0	0	0	0	0	0	0
Barwert Sparförderung % Baukosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>228.295</b>	<b>228.295</b>	<b>246.592</b>	<b>246.592</b>	<b>263.032</b>	<b>263.032</b>	<b>263.032</b>
<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>14,27%</b>	<b>14,27%</b>	<b>13,70%</b>	<b>13,70%</b>	<b>13,15%</b>	<b>13,15%</b>	<b>13,15%</b>

### 3.6.6. Modellparameter und Auswertung für Salzburg

#### Förderparameter

Miete	Eigenheim	Eigentum
-----	-----	-----
Unverzinsliches Förderdarlehen 702.000	0	790.000
Maximales gefördertes Hypothekendarlehen 1.053.000	1.485.000	2.250.000
Letztes Rückzahlungsjahr unbegrenzt	30	unbegrenzt
Zumutbare Wohnkostenbelastung Tabelle	Formel	Formel

Den maximal geförderten Baukosten wird wiederum eine 90m<sup>2</sup>-Wohnung zugrundegelegt, im Eigenheimsektor wird von einer Familie mit 2 Kindern ausgegangen, welcher Jungfamilien (Partner unter 35 Jahre) gleichgestellt sind.

Zur Berechnung der zumutbaren Wohnkostenbelastung im Eigentumsektor wird anstatt der Tabelle eine Regressionsgleichung verwendet:

$$\text{Anteil am Haushaltseinkommen} = -32,3413 + 5,631 \text{ HT} - 0,2039 \text{ HT}^2 + 0,0028 \text{ HT}^3$$

mit HT= Monatliches Haushaltseinkommen in Tausend

Höchstsatz:	50%
Anpassungsrate	4%
Anpassungsintervall	3 Jahre

Für den Mietensektor gelten bei gleicher Anpassungsrate die Tabellenwerte der Verordnung.

**Tabelle 3.8.: Finanzierungsstrukturen und Nettoförderung im Salzburger Eigenheimsektor**

	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
Unverzinsliches Förderdarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Maximale Darlehenshöhe für Annuitätenzuschüsse	1.485.000	1.485.000	1.485.000	1.485.000	1.485.000	1.485.000	1.485.000
Letztes Rückzahlungsjahr	30	30	30	30	30	30	30
Einkommen	17.000	18.000	18.000	20.000	20.000	22.000	22.000
Baukosten	1.300.000	1.600.000	1.600.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.500.000
Eigenmittel	910.000	640.000	800.000	720.000	900.000	800.000	1.000.000
Landesdarlehen	0	0	0	0	0	0	0
Hypothekendarlehen	117.000	480.000	400.000	540.000	450.000	600.000	750.000
davon förderbar	117.000	480.000	400.000	540.000	450.000	600.000	750.000
Bauspardarlehen	273.000	480.000	400.000	540.000	450.000	600.000	750.000
davon förderbar	273.000	480.000	400.000	540.000	450.000	600.000	735.000
Anfangseinkommen	17.000	18.000	18.000	20.000	20.000	22.000	22.000
Maximale Wohnkostenbelastung 1. Jahr	36.859	41.274	41.274	50.110	50.110	59.001	59.001
Gesamtannuitäten 1. Jahr	37.130	93.220	77.683	104.873	87.394	116.525	145.657
Förderbare Gesamtannuität 1. Jahr	37.130	93.220	77.683	104.873	87.394	116.525	144.271
Annuitätenzuschüsse 1. Jahr	271	51.946	36.410	54.762	37.284	57.525	86.656
Wohnkosten 1. Jahr	36.859	41.274	41.274	50.110	50.110	59.001	59.001
monatliche Wohnkosten 1. Jahr	3.072	3.439	3.439	4.176	4.176	4.917	4.917
Letztes Rückzahlungsjahr	2	21	18	20	17	20	22
Barwert Wohnbauförderung	15	160.389	79.242	154.837	70.084	147.692	302.629
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	0,00%	10,02%	4,95%	8,60%	3,89%	7,38%	12,11%
Barwert Sonderausgaben	85.700	125.653	116.960	120.785	117.641	121.292	131.101
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	6,59%	7,85%	7,31%	6,71%	6,54%	6,06%	5,24%
Barwert Sparförderung	25.662	45.120	37.600	50.760	42.300	56.400	70.500
Barwert Sparförderung % Baukosten	1,97%	2,82%	2,35%	2,82%	2,35%	2,82%	2,82%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>111.376</b>	<b>331.162</b>	<b>233.803</b>	<b>326.382</b>	<b>230.025</b>	<b>325.384</b>	<b>504.230</b>
<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>8,57%</b>	<b>20,70%</b>	<b>14,61%</b>	<b>18,13%</b>	<b>12,78%</b>	<b>16,27%</b>	<b>20,17%</b>



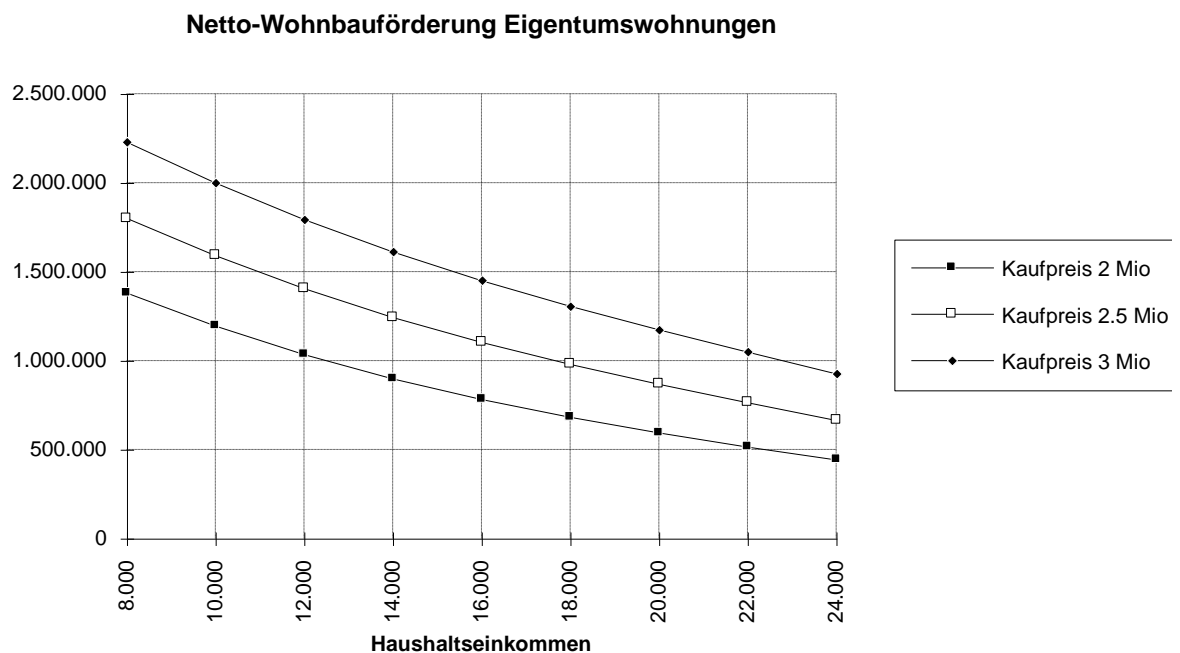
**Tabelle 3.9.: Finanzierungsstrukturen und Nettoförderung im Salzburger Eigentumswohnungssektor**

	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
Unverzinsliches Förderdarlehen	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000
Maximale Darlehenshöhe für Annuitätenzuschüsse	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000
Einkommen	18.000	18.000	20.000	20.000	22.000	20.000	22.000
Baukosten	1.600.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.000.000	2.250.000	2.500.000
Eigenmittel	320.000	360.000	450.000	400.000	500.000	450.000	500.000
Landesdarlehen	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000
Hypothekendarlehen	490.000	650.000	560.000	810.000	710.000	1.010.000	1.210.000
davon förderbar	490.000	650.000	560.000	810.000	710.000	1.010.000	1.210.000
Bauspardarlehen	X	X	X	X	X	X	X
davon förderbar	X	X	X	X	X	X	X
Anfangseinkommen	18.000	18.000	20.000	20.000	22.000	20.000	22.000
Maximale Wohnkostenbelastung 1. Jahr	41.274	41.274	50.110	50.110	59.001	50.110	59.001
Gesamtannuitäten 1. Jahr	49.908	66.204	57.037	82.500	72.315	102.871	123.241
Förderbare Gesamtannuität 1. Jahr	49.908	66.204	57.037	82.500	72.315	102.871	123.241
Annuitätenzuschüsse 1. Jahr	8.634	24.930	6.927	32.390	13.315	52.760	64.241
Wohnkosten 1. Jahr	41.274	41.274	50.110	50.110	59.001	50.110	59.001
monatliche Wohnkosten 1. Jahr	3.439	3.439	4.176	4.176	4.917	4.176	4.917
Letztes Rückzahlungsjahr	21	23	20	23	20	25	24
Barwert Wohnbauförderung	480.206	577.939	450.812	597.126	462.790	728.548	766.700
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	30,01%	32,11%	25,05%	29,86%	23,14%	32,38%	30,67%
Barwert Sonderausgaben	125.653	134.572	120.785	133.455	121.642	140.059	141.113
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	7,85%	7,48%	6,71%	6,67%	6,08%	6,22%	5,64%
Barwert Sparförderung	0	0	0	0	0	0	0
Barwert Sparförderung % Baukosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>605.860</b>	<b>712.512</b>	<b>571.598</b>	<b>730.581</b>	<b>584.432</b>	<b>868.607</b>	<b>907.813</b>
<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>37,87%</b>	<b>39,58%</b>	<b>31,76%</b>	<b>36,53%</b>	<b>29,22%</b>	<b>38,60%</b>	<b>36,31%</b>

**Tabelle 3.10.: Finanzierungsstrukturen und Nettoförderung im Salzburger Mietwohnungssektor**

	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
Unverzinsliches Förderdarlehen	702.000	702.000	702.000	702.000	702.000	702.000	702.000
Maximale Darlehenshöhe für Annuitätenzuschüsse	1.053.000	1.053.000	1.053.000	1.053.000	1.053.000	1.053.000	1.053.000
Letztes Rückzahlungsjahr	X	X	X	X	X	X	X
Baukosten	1.600.000	1.600.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	2.000.000	2.000.000
Eigenmittel	0	160.000	0	180.000	225.000	0	250.000
Landesdarlehen	702.000	702.000	702.000	702.000	702.000	702.000	702.000
Hypothekendarlehen	898.000	738.000	1.098.000	918.000	873.000	1.298.000	1.048.000
davon förderbar	898.000	738.000	1.053.000	918.000	873.000	1.053.000	1.048.000
Bauspardarlehen	X	X	X	X	X	X	X
davon förderbar	X	X	X	X	X	X	X
Anfangseinkommen	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Maximale Wohnkostenbelastung 1. Jahr	X	X	X	X	X	X	X
Gesamtannuitäten 1. Jahr	91.463	75.167	111.834	93.500	88.917	132.204	106.741
Förderbare Gesamtannuität 1. Jahr	91.463	75.167	107.250	93.500	88.917	107.250	106.741
Annuitätenzuschüsse 1. Jahr	49.390	40.590	58.503	50.490	48.015	57.915	57.640
Wohnkosten 1. Jahr	42.073	34.577	53.919	43.010	40.902	74.289	49.101
monatliche Wohnkosten 1. Jahr	3.506	2.881	4.493	3.584	3.408	6.191	4.092
Letztes Rückzahlungsjahr	31	32	30	31	31	30	30
Barwert Wohnbauförderung	795.718	759.461	831.790	800.336	789.945	831.790	830.601
Barwert Wohnbauförderung % Baukosten	49,73%	47,47%	46,21%	44,46%	43,89%	41,59%	41,53%
Barwert Sonderausgaben	0	0	0	0	0	0	0
Barwert Sonderausgaben % Baukosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Barwert Sparförderung	0	0	0	0	0	0	0
Barwert Sparförderung % Baukosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>GESAMTFÖRDERUNG NETTO</b>	<b>795.718</b>	<b>759.461</b>	<b>831.790</b>	<b>800.336</b>	<b>789.945</b>	<b>831.790</b>	<b>830.602</b>
<b>GESAMTFÖRDERUNG IN % DER BAUKOSTEN</b>	<b>49,73%</b>	<b>47,47%</b>	<b>46,21%</b>	<b>44,46%</b>	<b>43,89%</b>	<b>41,59%</b>	<b>41,53%</b>

Die folgende Grafik veranschaulicht den Zusammenhang zwischen Haushaltseinkommen und dem Ausmaß der Netto-Wohnbauförderung für Eigentumswohnungen, aus der folgenden Tabelle sind auch die sich ergebenden Rückzahlungszeiträume angeführt:



*Grafik 3.11: Nettoförderung in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen und dem Kaufpreis im Salzburger Eigentumswohnungssektor*

Einkommen	Kaufpreis 2 Mio	Rückzahl.-Zeitraum	Kaufpreis 2.5 Mio	Rückzahl.-Zeitraum	Kaufpreis 3 Mio	Rückzahl.-Zeitraum
8.000	1.382.444	47	1.802.179	51	2.229.947	54
10.000	1.197.143	40	1.592.815	44	2.001.326	47
12.000	1.036.777	35	1.407.276	39	1.795.559	42
14.000	900.382	31	1.245.742	35	1.613.518	38
16.000	784.346	27	1.105.345	31	1.452.505	34
18.000	684.874	25	981.591	29	1.308.286	32
20.000	597.126	23	870.159	26	1.176.147	29
22.000	517.656	21	766.700	24	1.051.026	27
24.000	444.996	18	666.952	22	928.392	25

*Tabelle 3.11.: Nettoförderung in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen und dem Kaufpreis im Salzburger Eigentumswohnungssektor*

### 3.6.7. Ergebnisse und Ländervergleich

Auffälligstes Ergebnis für Wien sind die unterschiedlichen Höhen gewährter Einmalzuschüsse in den zwei Fördervarianten. Während im nicht gemeinnützigen Sektor (wie auch bei Eigenheimen) die ausbezahlten Einmalzuschüsse im Rahmen zurechenbarer Steuerbarwerte liegen, liegt deren Höhe im gemeinnützigen Sektor durchwegs zwischen etwa 800.000 öS und über einer Million öS, beträgt also das doppelte bis dreifache zurechenbarer Steuerbarwerte. Mittelfristig ist eine weitgehende Harmonisierung der Förderhöhen und eine Flexibilisierung hinsichtlich der Höhe von Eintrittszahlungen bei Mietwohnungen zu erwarten, womit die Erreichung eines geschlossenen Finanzierungskreislaufes über die laufenden Steuereinnahmen ohne Rationierung erleichtert wird. Bezüglich dem erforderlichen Verwaltungsaufwand stellt das Wiener Modell die einfachste Variante dar, zudem wurde durch die Einführung neuer Finanzierungsformen ein wichtiger Schritt zur Mobilisierung privater Kapitalmarktmittel für den Wohnbau gesetzt.

Das steirische Modell kommt durch die Rückzahlung der Fördergelder mit den geringsten Nettoförderhöhen aus, diese liegen durchwegs unter den zurechenbaren Förderbarwerten. Umgekehrt liegen die sich ergebenden Wohnkosten über dem Länderdurchschnitt. Da durch die Rückzahlungen zweckgebundene Steuereinnahmen frei werden, kann mittelfristig insbesondere die Subjektförderung ausgebaut werden; insbesondere ist aber trotz der sich durch Annuitätzuschüsse ergebenden Ausgabenverlagerung in die Zukunft die langfristige Finanzierung des Fördersystems gesichert.

Das Salzburger System ging durch die Subjektförderung im Eigentumsektor neue Wege. Abzuwarten bleibt die Wirkung auf die Baupreise; durch den Einbezug nicht gemeinnütziger Bauträger wird zwar der Wettbewerb belebt, da die privaten Wohnkosten aber weitgehend vom Einkommen und der Haushaltgröße, bis zu einer Höchstgrenze nicht aber von den Baukosten der Wohnung abhängen, wird der positive Wettbewerbseffekt beeinträchtigt und möglicherweise überkompensiert. Der Barwert der Wohnaufförderung liegt außer im Eigenheimsektor durchwegs über dem zurechenbaren Steuerbarwert und ist mit der Nettoförderung im gemeinnützigen Wiener Wohnbau vergleichbar, wodurch langfristig nur ein Teil des Wohnbaus gefördert werden kann. Ein weiterer Problempunkt kann die Verlagerung der Förderausgaben in die Zukunft durch das starke Gewicht von Annuitätzuschüssen darstellen; diese ermöglicht zwar eine starke Ausweitung des derzeitigen geförderten Bauvolumens, durch die hohe Nettoförderung erfolgt eine solche allerdings

möglicherweise auf Kosten der zukünftigen förderbaren Bauleistung, was die langfristige Finanzierbarkeit des Systems gefährden kann. Die subjektbezogene Berechnung der Annuitätzuschüsse und der Rückzahlungen erfordert einen gegenüber den anderen Bundesländermodellen erheblich gesteigerten Informations- und Verwaltungsaufwand.

## Appendix: Notation

### Angenommene Größen

HH0	3 Mio	Anzahl der Haushalte in der Periode 0
ST1	9.000 öS	Durchschnittliche Steuerleistung eines Haushaltes in Periode 1
LZH	50 Jahre	Ökonomische Lebenszeit eines Haushaltes
LZW	75 Jahre	Lebenszeit einer Wohnung (Projekthorizont)
MWK <sub>1</sub>	60.000 öS	Maximale Wohnkosten (entspricht 1/4 des Medianeinkommens)
MWK <sub>t</sub>	$60.000 * 1,04^{t-1}$	Maximale Wohnkosten in Periode t
ANN	10% p.a.	Annuität eines Hypothekendarlehens
EKW	5% p.a.	Wachstumsrate Haushaltseinkommen
BK	1,8 Mio öS	Baukosten
BKW	5% p.a.	Wachstumsrate Baukosten
NEW	1% p.a.	Nettohaushaltswachstum = Wachstumsrate Bauleistung
=		Nettobauleistung in % des Bestandes

### Abgeleitete Größen:

KA	Kreditannuität (KH*ANN) während Kreditlaufzeit
BSH	Barwert der wohnzweckgebundenen Steuerleistung eines Haushaltes
GEB	Geburtenrate Haushalte
TOD	Sterberate Haushalte
BSW	Barwert anrechenbarer Steuerleistungen pro Wohnung
BBL	Bruttobauleistung
EBL	Ersatzbauleistung

### Sonstige verwendete Bezeichnungen

EM	Eigenmittelanteil
KH	Kredithöhe
AZ <sub>t</sub>	Annuitätenzuschuß in Periode t
WK <sub>t</sub>	Wohnkosten in Periode t
BWF	Barwert der Förderungen (Nettoförderung)

$NEB_t$  Nettobelastung der öffentlichen Hand in Periode  $t$   
 $A_i$  Förderung bzw. Rückzahlung eines in Periode 0 eintretenden  
Haushaltes  
in der Periode  $i$ .



## Literatur

- [BA 92]                    Systeme der Wohnbaufinanzierung  
Internationaler Workshop an der TU-Wien 1992; Bank Austria  
1992
- [BRUEG 93]                Real Estate Finance and Investment  
Brueggeman; Fisher; IRWIN; 9. Auflage; Boston 1993
- [CZERNY 90]                Zur Neugestaltung der Wohnungspolitik in Österreich  
Margarete Czerny (Koordination); WIFO-Gutachten; 1990
- [DEUTSCH 1/94]            Wohnbaufinanzierung, Realzins und Rendite  
Edwin Deutsch; Forschungsbericht Nr. 125; TU Wien; Jänner  
1994
- [DEUTSCH 10/94]           Home Ownership Finance in Austria and Germany  
Edwin Deutsch, Horst Tomann; TU Wien, FU Berlin; Oktober  
1994
- [DEUTSCH 3/94]            An Informational Approach to Subsidies and Benefits in Social  
Rented  
  
Housing; Edwin Deutsch; TU Wien; März 1994
- [DEUTSCH 6/95]            Urban Land Lease and Social Housing Programme  
Edwin Deutsch; TU Wien, Juni 1995
- [DEUTSCH 93]              Housing Finance in the 1990's; Edwin Deutsch;  
The National Swedish Institute for Building Research; 1993
- [I. 94]                      Jahresbericht 1993; Die Erste Immobilien AG  
Wien 1994
- [IS 79]                      Wohnkosten und ökonomische Situation der Haushalte  
Kaufmann, Knoth, Hartmann; Institut für Stadtforschung 1979

- [IS 84] Rahmenmodell zur Wohnungspolitik in Österreich  
Karl Zelle; Institut für Stadtforschung 1994;
- [IS 86] Prognosen zur Wohnbauförderung bis 1996  
Zelle, Bauer, Schechtner, Troper; Institut für Stadtforschung  
1986
- [IS 88a] Stand und Entwicklung der Wohnungskosten 1981-1985  
Bauer; Kaufmann; Institut für Stadtforschung 1988
- [IS 88b] Erneuerungsbedarf an Wohnungen und Wohngebäuden  
Weber; Moser; Institut für Stadtforschung 1988
- [IS 89] Wohnungsangebot in Wien, Graz und Linz 1985-1987  
Karl Czasny; Institut für Stadtforschung 1989
- [KORINEK 94] Gemeinnützige Wohnungswirtschaft und Wirtschaftspolitik  
K. Korinek, E. Novotny (Hrsg.); ORAC 1994
- [MACK 94] Entwicklungen in der Wohnungspolitik  
Klaus Mackscheidt (Hrsg.); Nomos; Baden-Baden 1994
- [ÖIR 94] Regionale Bevölkerungsprognose 1991-2011  
Endbericht im Auftrag der ÖROK; 1994
- [ÖROK 92] Haushaltsentwicklung, Wohnbau und Wohnungsbedarf in  
Österreich  
1961-2031; ÖROK Schriftenreihe 103; 1992
- [ÖROK 95] Trends der Siedlungsentwicklung in Österreich  
Entwurf zur ÖROK Schriftenreihe 123; 1995
- [S-WBB 95] Die S-Wohnbauanleihe  
Informationsbroschüre der S-Wohnbaubank 1995]
- [UHLIR 94] Wertpapieranalyse; Helmut Uhlir; Peter Steiner; Physica-  
Verlag;

Heidelberg 1994

[VIW 94] Immobilienwertpapiere in Österreich  
Vereinigung österr. Immobilien-Wertpapieranbieter; Mai 1994

[ZELLE 93] Finanzierungsmodelle zur Vorbereitung der Umstellung der  
steirischen  
Wohnbauförderung auf neue Grundsätze; Karl Zelle; ADIP-  
GRAZ;  
Graz 1993

### **Zeitungsartikel:**

Standard 24.1.94 Drei Neubauwohnungen pro Kopf?  
Standard 17.2.94 Irrationales in der Wohnbauförderung  
Standard 3.3.94 Deutliche Diskrepanz bei Baukosten-Erhebung  
Presse 12.3.94 Verworrene Wege durch den Förderungsdschungel  
Presse 12.11.94 Mietunterschiede abbauen, ungenutzte Wohnkapazitäten  
aktivieren  
Standard 26.11.94 Kein Steuerschub bei Mieten: USt-Gestaltung nach Bedarf  
Standard 19.12.94 a.) Wohnungsanzahlung voll steuerpflichtig  
b.) Chorherr: Fienanzierung des Wohnbaus am Ende  
Kurier 27.5.95a.) Bausparen in Österreich  
b.) Boom im heimischen Wohnungsneubau

## Fußnoten

---

<sup>1</sup>Rießland in [BankAustria 92, S. 44]

<sup>2</sup>Die Absetzbarkeit besteht nicht beim Erwerb bestehender Wohnungen, was jedoch durch ein derzeit von Versicherungen und über Strukturvertriebe unter verschiedenen Bezeichnungen aggressiv vertriebenes Finanzierungsmodell teilweise umgangen wird. Hierbei handelt es sich um einen Hypothekarkredit welcher über eine als Vorsorgeaufwendung absetzbare Lebensversicherung endfällig getilgt wird. Es muß darauf hingewiesen werden, daß durch den Spread zwischen Ansparszinsen und Kreditzinsen der Kreditzinssatz nicht unmittelbar mit dem Kreditzinssatz herkömmlicher Hypothekarkredite verglichen werden kann. Niedrigere Annuitäten lassen sich bei gleichem - oder knapp darunter liegendem - Zinssatz nur durch die Einrechnung der Absetzbeträge realisieren. Eine Anhebung des Zinssatzes infolge von Zinsanpassungen kann dieses Ersparnis im Zeitablauf allerdings drastisch überkompensieren, da der erhöhte Zinssatz für den gesamten Kreditbetrag wirksam wird. Ein ähnliches Konstrukt wird auch als 'Vorsparmodell' vertrieben, hierbei wird mit der Absicht zu einem späteren Zeitpunkt einen endfälligen Hypothekarkredit aufzunehmen zuerst eine Lebensversicherung abgeschlossen. Für den Konsumenten ergibt sich dadurch nicht nur das Risiko eines sich in der Zwischenzeit vergrößernden Spreads oder der Reaktion des Gesetzgebers; nachdem der Abschluß der (oft nicht als solche bezeichneten) Lebensversicherung nicht mit einer Kreditzusage verbunden ist erhöht sich auch das Risiko, nicht über die zur Kreditgewährung ausreichende Bonität zu verfügen, da inzwischen erfolgte 'Vorsparungen' durch den geringen Rückkaufwert der Lebensversicherung in den ersten Jahren nicht mit Eigenmitteln vergleichbar bzw. gar nicht als Eigenmittel verfügbar sind, womit sich das Problem einer höheren benötigten Kredithöhe bei geringeren Eigenmitteln ergibt.

<sup>3</sup>Eine verhältnismäßig hohe Besteuerung von Veräußerungsgewinnen erfolgt je nach Gewinn, Besitzdauer und Kanton in der Schweiz.

<sup>4</sup>Österreichische Raumordnungskonferenz; Studie in den 'Demographischen Informationen', herausgegeben von der Österreichischen Akademie der Wissenschaften; Jänner 1994. Siehe dazu Standard vom 24.1.1994

<sup>5</sup>Für eine ausführliche Diskussion siehe [Deutsch 1/93, 6ff]

<sup>6</sup>siehe Mooslechner in [CZERNY 90, S 88ff]

<sup>7</sup>siehe dazu [VIW 1994]

<sup>8</sup>Emittiert durch die durch die Erste, die GiroCredit, die S-Bausparkasse, die P.S.K. und die VKB-Bank gegründete S Wohnbaubank

<sup>9</sup>siehe [S-WBB 1995]

<sup>10</sup>Siehe Standard 3.3.1994

<sup>11</sup>[ÖROK 92]

<sup>12</sup>[ÖROK 95]

<sup>13</sup>Microzensus 1990; Haushalte unter 50: Fessel+GFK 1988; siehe [DEUTSCH 10/94, S. 13f]

<sup>14</sup>Microzensus 1990; Haushalte unter 50: Fessel+GFK 1988; siehe [DEUTSCH 10/94, S. 13f]

<sup>15</sup>Microzensus 1990; Haushalte unter 50: Fessel+GFK 1988; siehe [DEUTSCH 10/94, S. 13f]

<sup>16</sup>Rießland in [BankAustria 92]

<sup>17</sup>Stichprobenerhebung im Umfang von 704 Haushalten; 1988; siehe [DEUTSCH 10/94]

<sup>18</sup>siehe [DEUTSCH 10/94, S.14]