

Neugestaltung der öffentlichen Wohnbauförderung in Österreich

Einleitung

Anfang 1985 wurden die gesetzlichen Grundlagen zur österreichischen Wohnungspolitik neu geregelt. Zwei neue Bundesgesetze — das Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 84) und das Wohnhaussanierungsgesetz (WSG) — stellen nun die neuen Rahmenbedingungen der künftigen Wohnungspolitik dar. Dies bot den Anlaß zu heftigen Diskussionen über die Lage des Wohnungsmarktes in Österreich und über die Notwendigkeit der Neugestaltung der Förderungspolitik. Die zwei neuen Bundesgesetze (gültig seit 1. Jänner 1985) mußten (bis April/Mai 1985) durch neue Durchführungsverordnungen von den einzelnen Bundesländern ergänzt werden. Den Ländern wurden mehr Kompetenz und ein größerer Spielraum bei der Festsetzung der neuen Vergaberichtlinien eingeräumt. Dies führte dazu, daß sich die neuen Förderungsbestimmungen von Bundesland zu Bundesland stark unterscheiden. Das neue Förderungssystem wurde durch seine zahlreichen Verordnungen noch unübersichtlicher und undurchschaubarer als das bisherige. Einerseits haben die einzelnen Bundesländer ihre Verordnungen nach ihren speziellen Bedürfnissen gestaltet, andererseits hat die Bürokratisierung im Wohnungssektor zugenommen. Dies führt zu einer erheblichen Verunsicherung auf dem Wohnungsmarkt, die praxisbezogene Wohnungswirtschaft befürwortet eher eine auf einheitlicher Basis geregelte Förderungspolitik.

Das Institut hat diese grundlegenden Änderungen in der Wohnungspolitik analysiert. Es empfiehlt sich jedoch, auch weitere Aspekte zu untersuchen. Im vorliegenden Beitrag wird zunächst versucht, die bedeutendsten Änderungen der neuen Wohnbauförderung 1984 sowie sämtlicher Durchführungsverordnungen erstmals vereinheitlicht vorzustellen und kritisch zu beleuchten. Ferner werden an Hand von Modellbeispielen die Finanzierungskosten für den Wohnungsneubau nach dem WFG 84 nach unterschiedlichen Wohnungsarten (Eigenheime, Miet- und Eigentumswohnungen) in den einzelnen Bundesländern dargestellt und mit den alten Förderungsbestimmungen (WFG 68) verglichen. Die Berechnungen für die einzelnen Bundesländer geben Aufschluß darüber, wie der ausgeprägte Föderalismus nunmehr den österreichischen Wohnungsmarkt spaltet. Um ein Gesamtbild über die künftige Wohnungswirtschaft zu gewinnen, ist es notwendig, in einer weiteren Arbeit die Wohn-

haussanierung und in einem dritten Teil die gesamtwirtschaftlichen Aspekte zu analysieren

Öffentliche Wohnbauförderung in Österreich

Die öffentliche Wohnbauförderung (WBF) beeinflusst in sehr hohem Maße die Wohnbautätigkeit in Österreich. Insgesamt werden etwa rund 90% der gesamten Wohnungen von der öffentlichen Hand direkt und indirekt (durch Steuerverzichte u. ä.) mitfinanziert. Die direkte Wohnbauförderung besteht im wesentlichen in der Gewährung von Förderungsdarlehen, Annuitäten- und Zinszuschüssen sowie Wohnbeihilfen.

Die Wohnbauförderung wurde in Österreich vor und unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (1921) und vom Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) sowie von Landeswohnbaufonds der Bundesländer durchgeführt. Ein eigenes Wohnbauförderungsgesetz des Bundes wurde 1954 geschaffen (unverzinsliche Darlehen für die gesamten Baukosten mit 100jähriger, später 75jähriger Laufzeit). 1968 wurden die Wohnbauförderungsbestimmungen durch ein eigenes Bundes-Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 68) geändert. Die Durchführungskompetenz wurde den Bundesländern übertragen. Die ausschließliche Darlehensförderung wurde durch eine Kombination von öffentlichen Darlehen, Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln ergänzt (ursprünglich im Verhältnis 60 : 30 : 10, später konnten die Bundesländer den Anteil des WBF-Darlehens von 45% bis 75% festsetzen). Ferner wurden sowohl Annuitätzuschüsse als auch Wohnbeihilfen (für Bezieher niedriger Einkommen, kinderreiche Familien u. a.) eingeführt. Die Förderungsbestimmungen wurden seit 1968 mehrfach novelliert. Zuletzt galten für das WBF-Darlehen im wesentlichen eine Laufzeit von 47,5 Jahren (Ausnahme: Steiermark) und eine Verzinsung von 0,5% für alle Bundesländer. Die jährliche Rückzahlung (Annuität) betrug in den ersten 20 Jahren 1% und ab dem 21. Jahr 3,5% des ursprünglichen Darlehensbetrags für alle Bundesländer (Verhältnis der Annuitätenrückzahlungen zueinander 1 : 3,5; siehe Kasten). Ferner wurden Annuitätzuschüsse für die Kapitalmarktdarlehen 15 Jahre hindurch gewährt, wobei der Zuschuß in den ersten fünf

Jahren bis zu 50% der jährlichen Annuität betragen konnte und sich in den folgenden Jahren um jeweils 10% verringerte. Für Eigenheime wurden Fixsätze vereinbart, einige Bundesländer gewährten keine Annuitätzuschüsse.

Die Bestimmungen nach dem WFG 68 galten bis Ende 1984. Für alle Wohnungen, die nach dem WFG 68 errichtet wurden, bleiben die bisherigen Konditionen aufrecht. Dies gilt sowohl für Annuitätzuschüsse als auch für die Gewährung von Wohnbeihilfen bei entsprechender Förderungswürdigkeit.

Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 84): Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Wohnbauförderung nach dem WFG 84 besteht wie bisher in der Gewährung von

1. Förderungsdarlehen,
2. Annuitäten- und Zinszuschüssen,
3. Eigenmittlersatzdarlehen,
4. Wohnbeihilfen und
5. Bürgerschaftsübernahmen.

Die Förderungsdarlehen (Landes- bzw WBF-Darlehen) und der Annuitäten- bzw Zinszuschuß beziehen sich auf die Errichtung des Wohnobjektes (reine Objektförderung), während sich die Eigenmittlersatzdarlehen und die Wohnbeihilfe nach der sozialen Stellung des Wohnungswerbers richten und von zusätzlichen Faktoren, wie Einkommen, Familienstand und -größe, Wohnungsgröße, sozialer Bedürftigkeit u. a., abhängen (Subjektförderung). Der Bürgerschaftsübernahme kommt relativ wenig Bedeutung zu.

Objektförderung

Förderungsobjekt

Gefördert wird nach dem WFG 84 der Neubau von Klein- und Mittelwohnungen und Wohnheimen (Lehrlings-, Altersheime u. a.). Der Wohnungsneubau in verdichteter Flachbauweise (mit maximal drei Geschossen) wird nach dem WFG 84 besonders gefördert. Große Um- und Zubauten, die bisher bis zu 80% der Neubaukosten im Rahmen des WFG 68 gefördert wurden, fallen nun in die Förderungsbestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes.

Bei den geförderten Wohnungen kann es sich um Miet-, Genossenschafts- oder Eigentumswohnungen und Eigenheime (mit ein oder zwei Wohneinheiten) handeln. Die förderbare Nutzfläche beträgt wie bisher 30 m² bis 130 m² (bzw 150 m² bei kinderreichen Familien).

Förderungswerber

Als Förderungswerber kommen in Betracht: Privatpersonen, die vorwiegend Eigenheime (Ein- oder Zweifamilienhäuser) errichten, gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und sonstige juristische Personen, die vor allem mit der Errichtung von Mehrgeschoßwohnbauten beauftragt werden.

Das Einkommen des Wohnungswerbers darf eine bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigen. Die Einkommensobergrenzen wurden im Vergleich zum WFG 68 im Durchschnitt (mit Ausnahme jener für 1 Person) um etwa 20% herabgesetzt (Netto-Jahreseinkommen: 1 Person 273 000 S, 2 Personen 409 500 S, 3 Personen 464 100 S, 4 Personen 518 700 S, mehr als 4 Personen 546 000 S). Die Einkommensgrenzen sind an den Verbraucherpreisindex gebunden; sobald dessen Steigerungsrate die 10%-Marke übersteigt, können sie angehoben werden.

Finanzierungsbedingungen

Wie schon nach dem WFG 68 ist die Finanzierung der Bauvorhaben an eine Kombination von öffentlichen WBF-Darlehen, Kapitalmarktdarlehen (Bankdarlehen, Hypothekendarlehen, Bauspardarlehen) und Eigenleistungen des Wohnungswerbers gebunden. Bei Mietwohnungen steht es den Bundesländern frei, bis zu 100%, bei Eigentumswohnungen bis zu 90% der Baukosten durch öffentliche Darlehen zu fördern. (Davon wurde aber in keinem Bundesland Gebrauch gemacht.) Für Eigenheime gelten Fixsätze.

Der Finanzierungsschlüssel ist von jedem Bundesland gesondert festzusetzen. Wird ein Hypothekendarlehen beansprucht, so werden eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren und eine dekursive Nettoverzinsung (d. h. die Zinsberechnung erfolgt am Ende einer Rechnungsperiode; der Zinssatz ist ein Sollzinssatz, also ohne Provision) vorgeschrieben. Die Zinsen dürfen allerdings höchstens 1,5 Prozentpunkte über dem Nominalzinssatz der letzten Bundesanleihe liegen und sind bei Veränderungen entsprechend anzupassen. Diese Regelungen gelten allerdings nicht für Bauspardarlehen.

Laufzeit und Verzinsung der Wohnbauförderungsdarlehen

Die Laufzeit der Landesdarlehen kann auf 25 Jahre bis zu 50 Jahren und die Verzinsung variabel von 0% bis 6% festgelegt werden. Außerdem kann die Höhe der Rückzahlungen von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Förderungsempfänger abhängig gemacht werden; bis zu 5 tilgungsfreie Jahre können vereinbart werden.

Annuitätenzuschüsse

Annuitätenzuschüsse sind nach dem WFG 84 ebenfalls vorgesehen, die Bundesländer können die Höhe der Zuschüsse festsetzen und sie nach den ersten drei Jahren laufend verringern. Außerdem kann anstelle einer Darlehensgewährung eine reine Annuitätenförderung eingesetzt und der Annuitätenzuschuß rückzahlbar gestellt werden.

Rückzahlung von Altdarlehen

Die Bundesländer haben die Möglichkeit, zum Zwecke eines rascheren Mittelrückflusses die Rückzahlungsbedingungen für Altdarlehen zu ändern und Rückzahlungsbegünstigungen (bis zu 25% des Darlehens) zu gewähren. Von dieser Möglichkeit haben die Bundesländer bisher kaum Gebrauch gemacht. Nur in Kärnten wird derzeit an einer Verordnung über die Anhebung der Altdarlehen gearbeitet (Erhöhung der Verzinsung der WBF-Darlehen 68 von 0,5% auf 1%). Die Verzinsung der WWF-Darlehen (Wohnhauswiederaufbaufonds) soll in zwei Etappen erhöht werden (ab 1. Jänner 1986 werden alle WWF-Darlehen mit 2% p. a., ab 1. Jänner 1987 mit 3% p. a. verzinst). Die Anhebung der Altdarlehen stößt wegen der relativ stärkeren Belastung der Wohnungsinhaber auf relativ großen Widerstand in der Öffentlichkeit. (Die ursprünglich festgesetzte Anhebung der Verzinsung der WWF-Darlehen auf 4% mußte auf 3% zurückgenommen werden.)

Wohnbeihilfen und Eigenmittlersatzdarlehen (Subjektförderung)

Sowohl die Wohnbeihilfen als auch die Eigenmittlersatzdarlehen sind einkommensabhängig. Wohnbeihilfen können vom förderungswürdigen Wohnungsinhaber für Wohnungen, die nach dem WFG 84, 68 oder 54, nach dem WWF (Wohnhauswiederaufbaufonds) bzw. BWSF (Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds) errichtet wurden, beantragt werden. Ferner wird Wohnbeihilfe an förderungswürdige Mieter (Eigentümer) einer Altbauwohnung gewährt, die nach dem Wohnhaussanierungsgesetz saniert wurde (wenn keine Mietzinsbeihilfe bezogen wird).

Der zumutbare Wohnungsaufwand zur Berechnung der Wohnbeihilfen wurde nach dem WFG 84 neu festgelegt. Die Wohnbeihilfen errechnet sich aus der Differenz des tatsächlich anrechenbaren und des zumutbaren Wohnungsaufwands. (Der tatsächliche Wohnungsaufwand ermittelt sich aus: Miete bzw. Rückzahlungen aller Wohnbaukredite, wie WBF-Darlehen, Eigenmittlersatzdarlehen, Hypothekendarlehen, Bauspardarlehen, minus Annuitätenzuschuß.) Der zumut-

bare Wohnungsaufwand wird von den jeweiligen Landesregierungen in Abhängigkeit vom Einkommen für Jung- bzw. Altfamilien bestimmt. Es gibt in den Bundesländern keine einheitlichen Einkommensgrenzen. Nach den alten Bestimmungen wurden die Jungfamilien besonders gefördert (5% des Nettoeinkommens galten als zumutbar). Nach den neuen Verordnungen wurde in nahezu allen Bundesländern die Zumutbarkeit für Jungfamilien deutlich, bei Altfamilien weniger stark angehoben (in manchen Ländern wurden Jungfamilien den Altfamilien beinahe angeglichen). Der zumutbare Wohnungsaufwand für Altfamilien kann bis zu 25% des Einkommens betragen. Insgesamt wird der Wohnungsinhaber künftig mehr für seine Wohnkosten aufwenden und in manchen Fällen mit einer geringeren Wohnbeihilfe rechnen müssen.

Nach dem WFG 84 haben nur die Benutzer von Miet- oder Genossenschaftswohnungen einen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe, jene von Eigentumswohnungen jedoch nicht.

Eigenmittlersatzdarlehen

Wie schon nach dem WFG 68 sieht auch das WFG 84 unter bestimmten Voraussetzungen (niedriges Einkommen, kinderreiche Familien, soziale Härtefälle) Eigenmittlersatzdarlehen vor. Bisher waren die Eigenmittlersatzdarlehen zinsenlos mit einer 20jährigen Laufzeit. Das WFG 84 gibt einen Spielraum von 10 bis 20 Jahren und eine Verzinsung von 0% bis 6% p. a. vor. Allerdings haben die einzelnen Bundesländer in ihren neuen Verordnungen die Konditionen für die Eigenmittlersatzdarlehen nur wenig geändert. (Meist wurde die Laufzeit auf 10 bis 15 Jahre verkürzt, mit einer geringen Verzinsung.)

Regionale Förderungsunterschiede (WFG 84)

Im Wohnungsneubau wurde im Durchschnitt in allen Bundesländern die Höhe der Förderungsdarlehen im Vergleich zum WFG 68 (mit Ausnahme der Eigentumswohnungen in Wien und Salzburg) angehoben (im Durchschnitt um 5 bis 7 Prozentpunkte), die Laufzeit deutlich verkürzt (von durchschnittlich 47,5 Jahren auf 36 Jahre), die Verzinsung etwas angehoben (von 0,5% auf 1% in den meisten Ländern, in Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg gilt eine steigende Verzinsung von 0,5% bis 4% und 5% p. a.) Die Rückzahlungsraten der Landesdarlehen werden in allen Bundesländern (mit Ausnahme des Burgenlands) in den ersten Jahren niedriger gehalten und steigen dann meist in unterschiedlichen Zeitabständen bis zum Ende der Tilgungsperiode. In Wien und Salzburg

Förderungsbestimmungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen Vergleich der Wohnbauförderungen 1984 und 1968

		Finanzierungsschlüssel			Objektförderung Wohnbauförderungsdarlehen			Subjektförderung		
		Landesdarlehen	Kapitalmarktdarlehen	Eigenmittel	Laufzeit	Verzinsung	Jährliche Rückzahlung	Annuitätenzuschüsse	Eigenmittelersatzdarlehen	Wohnbeihilfe
Wien	WBF 84	70	25	5	35	1	0 bis 8	—	Ja	Ja
	WBF 68	70	25	5	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
Niederösterreich	WBF 84	85	10	5	35	1	2 bis 5	—	Ja	Ja
	WBF 68	88 (+9) ¹⁾	18	5	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	Ja	Ja
Burgenland	WBF 84	7 100 S je m ² 2)			44	0,5	88 gleiche Halbjahresraten	—	—	Ja
Steiermark	WBF 84	50	45	5	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	—	Ja
	WBF 68	65	35	0	28	1	1 bis 9	—	(Ja)	Ja
Kärnten	WBF 84	60	35	5	28	0,5	0,5 bis 10	—	Ja	Ja
	WBF 68	75	20	5	34	1	1,5 bis 7,5	Ja	Ja	Ja
Oberösterreich	WBF 84	70	25	5	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
	WBF 68	70	25	5	38	0,5 bis 4	1 bis 9,5	—	Ja	Ja
Salzburg	WBF 84	50	45	5	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
	WBF 68	50	45	5	48	0 bis 0,5	0 bis 3,5	Ja (+RZ) ³⁾	Ja	Ja
Tirol	WBF 84	50	45	5	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
	WBF 68	60 bis 65	25 bis 30	5	34	0,5 bis 5	1 bis 10	— ⁴⁾	Ja	Ja
Vorarlberg	WBF 84	60	35	5	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	Ja	Ja
	WBF 68	5 500 S je m ² 5)			28	0,5 bis 4	0,5 bis 5	Ja ⁴⁾	Ja	Ja
	WBF 68	5 500 S je m ²			47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja

Q: Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 (letzter Stand der Novellierungen) bzw 1984 — ¹⁾ Landeswohnbaufondsdarlehen nur nach Wohnbauförderungsgesetz 1968 — ²⁾ Förderungssatz entspricht einem Verhältnis von etwa 60 : 35 : 5 — ³⁾ Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse. — ⁴⁾ Statt Förderungsdarlehen können zehnjährige rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für Normalfamilien gewährt werden — ⁵⁾ Förderungssatz entspricht einem Verhältnis von etwa 45 : 50 : 5 — ⁶⁾ Nur für Mieter gemeinnütziger Bauvereinigungen

Förderungsbestimmungen für Eigentumswohnungen Vergleich der Wohnbauförderungen 1984 und 1968

		Finanzierungsschlüssel			Objektförderung Wohnbauförderungsdarlehen			Subjektförderung		
		Landesdarlehen	Kapitalmarktdarlehen	Eigenmittel	Laufzeit	Verzinsung	Jährliche Rückzahlung	Annuitätenzuschüsse	Eigenmittelersatzdarlehen	Wohnbeihilfe
Wien	WBF 84 V1 ¹⁾	0	90	10	—	—	—	Ja	Ja	Ja
	WBF 84 V2 ¹⁾	15	75	10	25	1	0 bis 20	Ja	Ja	Ja
	WBF 68	60	30	10	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
Niederösterreich	WBF 84	85	5	10	35	1	2 bis 5	—	Ja	Ja
	WBF 68	68 (+9) ²⁾	13	10	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	Ja	Ja
Burgenland	WBF 84	7 100 S je m ² 3)			44	0,5	88 gleiche Halbjahresraten	—	—	—
Steiermark	WBF 84	50	40	10	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	—	—
	WBF 68	65	25	10	28	1	1 bis 9	—	Ja	Ja
Kärnten	WBF 84	60	30	10	28	0,5	0,5 bis 10	—	Ja	Ja
	WBF 68	65	25	10	34	1	1,5 bis 7,5	Ja	Ja	Ja
Oberösterreich	WBF 84	65	25	10	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
	WBF 68	65	25	10	38	0,5 bis 4	1 bis 9,5	—	Ja	Ja
Salzburg	WBF 84	45	45	10	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
	WBF 68	40	50	10	48	0 bis 6	0 bis 7,5	Ja (+RZ) ⁴⁾	Ja	Ja
Tirol	WBF 84	45	45	10	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
	WBF 68	60 bis 65	25 bis 30	10	34	0,5 bis 5	1 bis 10	—	Ja	Ja
Vorarlberg	WBF 84	60	30	10	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	Ja	Ja
	WBF 68	5 500 S je m ² 5)			28	0,5 bis 4	0,5 bis 5	—	—	Ja
	WBF 68	5 500 S je m ²			47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	—	Ja

Q: Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 (letzter Stand der Novellierungen) bzw 1984 — ¹⁾ V1 = Kapitalmarktvariante V2 = Bausparvariante — ²⁾ Landeswohnbaufondsdarlehen nur nach Wohnbauförderungsgesetz 1968 — ³⁾ Förderungssatz entspricht einem Verhältnis von etwa 60 : 30 : 10 — ⁴⁾ Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse — ⁵⁾ Förderungssatz entspricht einem Verhältnis von etwa 46 : 44 : 10

Förderungsbestimmungen für Eigenheime
 Vergleich der Wohnbauförderungen 1984 und 1968

		Objektförderung					Subjektförderung			
		Wohnbauförderungsdarlehen ¹⁾					Annuitäten- zuschüsse	Eigenmittel- ersatzdarlehen	Wohnbeihilfe	
		Fixsätze	Höhe ²⁾ in S	Zusätze	Laufzeit Jahre	Verzinsung in %				Jährliche Rückzahlung in % des ur- sprünglichen Darlehens
Wien	WBF 84	500 000	+ 25 000	max 60%	35	1	0 bis 8	—	—	Ja
	WBF 68	265 000	+ 20 000	max 45%	47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	—	Ja
Niederösterreich	WBF 84	220 000	+ 50 000		35	1	2 bis 5	—	Ja ³⁾	Ja
	WBF 68	200 000	+ 30 000		47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	Ja	Ja
Burgenland	WBF 84	500 000 ⁴⁾	+ 100 000	max 70%	44	0,5	88 gleiche Halbjahresraten	—	—	—
	WBF 68	500 000	+ 10 000	max 70%	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	—	—
Steiermark	WBF 84	200 000	+ 40 000	max 535 000	28	1	1 bis 9	— ⁵⁾	—	—
	WBF 68	140 000	+ 40 000	max 790 000	28	0,5	0,5 bis 10	—	—	—
Kärnten	WBF 84	175.000 bis 450.000 ⁶⁾	+ 25.000	+ 75 000	44	1	1,5 bis 5	—	—	—
	WBF 68	175.000 bis 400 000	+ 25 000	+ 75 000	47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	—	—
Oberösterreich	WBF 84	240 000	+ 20 000	+ 180 000 ⁷⁾	38	0,5 bis 4	1 bis 9,5	—	Ja	Ja
	WBF 68	200 000	+ 10 000		47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
Salzburg	WBF 84	— ⁸⁾			—	0 bis 0,5	—	Ja (+ RZ) ⁹⁾	—	Ja
	WBF 68	235 000			47,5	0,5	1 bzw 3,5	Ja	Ja	Ja
Tirol	WBF 84	2 700 S je m ² ¹⁰⁾	+ 2 5%		34	0,5 bis 4	1 bis 10	—	Ja ¹¹⁾	Ja ¹¹⁾
	WBF 68	2 400 S je m ² ¹⁰⁾	+ 5%		47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	Ja	Ja
Vorarlberg	WBF 84	3 500 S je m ² ¹²⁾			28	0,5 bis 4	0,5 bis 5	—	—	Ja
	WBF 68	3 500 S je m ²			47,5	0,5	1 bzw 3,5	—	—	Ja

Q: Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 (letzter Stand der Novellierungen) bzw 1984. — ¹⁾ Das Förderungsdarlehen setzt in allen Bundesländern einen Eigenmittelanteil von mindestens 10% der Gesamtbaukosten voraus (Ausnahme: Salzburg). — ²⁾ Die Fixsätze beziehen sich auf die Errichtung eines Einfamilienhauses; zusätzliche Mindestdarlehen pro Kind oder Jungfamilie u. ä. — ³⁾ Nur für Jungfamilien — ⁴⁾ Zusätzlich gewährt das Land Burgenland ein Fertigstellungsdarlehen. — ⁵⁾ Statt Förderungsdarlehen Zinszuschuß für Normalfamilien (ab 1 Kind) — ⁶⁾ Fixsätze nach Wohnungsgröße gestaffelt — ⁷⁾ Siedlungsfondsdarlehen aus Landesmitteln (Laufzeit 15 Jahre Verzinsung 3% bis 5%) — ⁸⁾ Eigenmittelnachweis von 30% und davon mindestens 10% Barmittel — ⁹⁾ Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse — ¹⁰⁾ Entspricht einem Landesdarlehen von etwa 25% — ¹¹⁾ Nur für soziale Härtefälle — ¹²⁾ Entspricht einem Landesdarlehen von etwa 29%

werden zusätzlich rückzahlungsfreie Jahre in den ersten 3 bzw. 5 Jahren gewährt; die Annuitätenzuschüsse in den Bundesländern wurden entweder ganz abgeschafft oder deutlich reduziert. Mit Ausnahme von Salzburg werden in ganz Österreich für Eigenheime praktisch keine Annuitätenzuschüsse mehr gewährt (nur in der Steiermark für soziale Härtefälle). Für Mietwohnungen gibt es nur in Kärnten und Vorarlberg (in Tirol statt Direktdarlehen rückzahlbare Annuitätenzuschüsse) und für Eigentumswohnungen nur in Wien und Kärnten Annuitätenzuschüsse.

Salzburg hat als einziges Bundesland das bisherige Förderungssystem ganz umgestellt und im wesentlichen auf rückzahlbare Annuitätenzuschüsse aufgebaut (dies war den Bundesländern nach dem WFG 84 freigestellt) Im Eigenheimbau gewährt Salzburg eine reine Annuitätenförderung, im Mehrgeschoßbau eine Kombination von Direktdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen. Mit diesem Förderungssystem ist es Salzburg gelungen, die gesamten Finan-

zierungskosten sowie die Anfangsbelastung im Vergleich zu allen anderen Bundesländern sowohl im Eigenheimbau als auch im Mehrgeschoßbau am niedrigsten zu halten.

Auswirkungen der neuen Wohnbauförderung auf die Finanzierungskosten in den einzelnen Bundesländern

Der Föderalismus der Wohnbauförderung bewirkt deutliche Finanzierungsunterschiede in den einzelnen Bundesländern.

Um die Wirkungen der neuen Durchführungsverordnungen auf die Finanzierungskosten in den einzelnen Bundesländern analysieren und die Effekte für Gesamtösterreich darstellen zu können, wurden für alle Länder Modellbeispiele für Eigenheime, Miet- und Eigentumswohnungen (100 m² Nutzfläche) nach den

Bestimmungen für Annuitätenzuschüsse laut Durchführungsverordnungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984

Eigenheime	Miet- und Genossenschaftswohnungen	Eigentumswohnungen
	Wien	
		Kapitalmarktvariante Bausparvariante in % des ursprünglichen Kapitalmarktdarlehens
—	—	1 bis 3 Jahr: 7,0 1 bis 3 Jahr: 6,0
		4 und 5 Jahr: 6,5 4 und 5 Jahr: 5,5
		alle 2 Jahre: —0,5 alle 2 Jahre: —0,5
		16 und 17 Jahr: 0,5 16 Jahr: 2,5
	Niederösterreich	
—	—	—
	Burgenland	
—	—	—
	Steiermark	
	—	—
Statt Direktdarlehen Zinsenzuschüsse		
15 Jahre		
6,0% des Hypothekar- und 5,0% des Bauspardarlehens		
	Kärnten	
	in % der Kapitalmarktannuität	in % der Kapitalmarktannuität
—	13 Jahre	13 Jahre
	1 bis 3 Jahr: 50,0	1 bis 3 Jahr: 50,0
	4 bis 13 Jahr: —10,0 p a	4 bis 13 Jahr: —10,0 p a
	Oberösterreich	
—	—	—
	Salzburg	
	Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse	
	Gewährung der Annuitätenzuschüsse	
	in % der Kapitalmarktannuität	
1 bis 3 Jahr: 80,0	1 bis 3 Jahr: 58,0	1 bis 3 Jahr: 60,0
4 bis 10 Jahr: —2,0 p a	4 bis 10 Jahr: —2,5 p a	4 bis 10 Jahr: —2,0 p a
11 bis 15 Jahr: —3,0 p a	alle 5 Jahre: —0,5	alle 5 Jahre: —1,0
16 bis 20 Jahr: —4,0 p a		
21 bis 25 Jahr: —5,0 p a		
	Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse	
	in % der ursprünglichen Annuitätenzuschüsse	
26 bis 30 Jahr: +6,0 p a	26 bis 30 Jahr: +4,5 p a	26 bis 30 Jahr: +6,0 p a
31 bis 35 Jahr: +7,0 p a	alle 5 Jahre: +0,5	alle 5 Jahre: +1,0
36 bis 40 Jahr: +8,0 p a		
	Tirol	
Statt Förderungsdarlehen rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für Bezieher höherer Einkommen	—	Statt Förderungsdarlehen rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für Bezieher höherer Einkommen
Gewährung der Annuitätenzuschüsse		Gewährung der Annuitätenzuschüsse
in % des ursprünglichen Kapitalmarktdarlehens		in % des ursprünglichen Kapitalmarktdarlehens
1 bis 5 Jahr: 5,0		1 bis 5 Jahr: 5,0
6 bis 10 Jahr: 10,0		6 bis 10 Jahr: 10,0
		Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse
11 bis 20 Jahr: 13,0		11 bis 20 Jahr: 13,0
	Vorarlberg	
—	Nur für Mieter gemeinnütziger Bauvereinigungen	—
	in % der Kapitalmarktannuität	
	15 Jahre	
	1 bis 5 Jahr: 50,0	
	6 bis 15 Jahr: —10,0 p a	

Q: Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Wohnbauförderungsgesetz 1984

Rückzahlungskonditionen für Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984

Neubau insgesamt
Eigenheime, Miet- und
Eigentumswohnungen

Ausnahmen

Jährliche Rückzahlung in % des ursprünglichen Darlehens

Wien

1 bis 3 Jahr:	0,0	Eigentum (Bausparvariante)	
4 bis 25 Jahr:	+0,2	1 bis 5 Jahr:	0,0
ab dem 26 Jahr:	8,0	6 bis 20 Jahr:	1,0
		ab dem 21 Jahr:	20,0

Niederösterreich

1 bis 5 Jahr:	1,0	—
6 bis 10 Jahr:	2,5	
alle 5 Jahre:	+0,5	
31 bis 35 Jahr:	5,0	

Burgenland

88 gleiche Halbjahresraten	—
----------------------------	---

Steiermark

1 bis 5 Jahr:	1,0	—
alle 5 Jahre:	+1,0	
21 bis 28 Jahr:	9,0	

Kärnten

1 bis 10 Jahr:	1,5	Eigenheime	
alle 5 Jahre:	+0,5	1 bis 10 Jahr:	1,5
31 bis 35 Jahr:	7,5	alle 5 Jahre:	+0,5
		41 bis 44 Jahr:	5,0

Oberösterreich

1 bis 5 Jahr:	1,0	—
6 bis 10 Jahr:	1,5	
alle 5 Jahre:	+0,5	
26 bis 30 Jahr:	7,5	
alle 5 Jahre:	+1,0	
36 bis 38 Jahr:	9,5	

Salzburg

1 bis 3 Jahr:	0,0	Eigentum	
4 bis 20 Jahr:	1,0	(kein Landesdarlehen für Eigenheime)	
ab dem 21 Jahr:	3,5	1 bis 3 Jahr:	0,0
		4 bis 25 Jahr:	3,0
		ab dem 26 Jahr:	6,0

Tirol

1 bis 10 Jahr:	1,0	—
11 bis 20 Jahr:	2,0	
21 bis 25 Jahr:	4,0	
26 bis 34 Jahr:	10,0	

Vorarlberg

1 bis 5 Jahr:	0,5	—
6 bis 10 Jahr:	1,0	
11 bis 15 Jahr:	2,5	
16 bis 20 Jahr:	4,0	
ab dem 21 Jahr:	5,0	

Q: Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Wohnbauförderungsgesetz 1984

neuen und alten Bestimmungen (jeweilige Landesverordnungen nach dem WFG 84, Stand 1985, und WFG 68, Stand 1. Jänner 1984) mit Hilfe der Barwertmethode (siehe Anhang) errechnet. Dabei wurde jeweils der Finanzierungsschlüssel mit der maximalen gesetzlich vorgeschriebenen Landesförderung zu den jeweiligen Konditionen und dem Mindestanteil an Eigenmitteln und den sonstigen Bestimmungen laut Landesgesetzblättern herangezogen. Für die restliche Kapitalmarktfinanzierung wurde für alle Varianten ein 20- bzw. 25jähriges Kapitalmarktdarlehen mit einer 8,5prozentigen Verzinsung sowie bei Eigenheimen zusätzlich ein Bauspardarlehen mit einer Laufzeit von 16 Jahren (bei Varianten nach dem WFG 68 mit 20jähriger Laufzeit) und einer 6prozentigen Verzinsung angenommen. Um einen Vergleich mit allen Bundesländern zu ermöglichen, wurden den Berechnungen einheitliche Gesamtbaukosten von 12.000 S je m² Nutzfläche für Mietwohnungen, 14.000 S je m² für Eigenheime und Eigentumswohnungen zugrundegelegt. Die Barwertberechnungen basieren auf der Annahme einer durchschnittlichen Inflationsrate von 5% und eines Abzinsungsfaktors von 8% für den gesamten Tilgungszeitraum (was etwa der durchschnittlichen Sekundärmarktrendite der letzten 20 Jahre entspricht).

Für die Ermittlung der Subjektförderung wurden die jeweiligen Bestimmungen und gültigen Sätze (nach dem WFG 68 und WFG 84) für die Eigenmittlersatzdarlehen und die Wohnbeihilfe (zumutbarer Wohnungsaufwand) herangezogen und Modellvarianten für eine Jungfamilie bzw. eine Altfamilie mit 2 Kindern und einem monatlichen Nettoeinkommen von 17.500 S unter Berücksichtigung der entsprechenden förderbaren Wohnungsgröße berechnet.

Ergebnis der Berechnungen

Die Berechnungen auf Grund der Modellannahmen ergaben, daß sich allein durch die Umstellung auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen die Finanzierungskosten im gesamten Wohnungsneubau (Barwerte) in ganz Österreich im Durchschnitt um knapp 10% erhöhten.

Die Finanzierungskosten für Mietwohnungen wurden am stärksten angehoben (+ 12%), für Eigenheime um 10%, für Eigentumswohnungen hingegen um nur 3% (siehe Übersicht 2). Die Erhöhungen fielen in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich aus: Insbesondere durch den Wegfall der Annuitätzuschüsse sind die neuen Finanzierungskosten in Wien und Oberösterreich im Vergleich zu den alten Bestimmungen am stärksten gestiegen (Wien + 36%, Oberösterreich + 37%), im Burgenland um 26% (vor allem als Folge der gleichbleibenden Rückzahlungsraten der Landesdarlehen) und in der Steiermark um 14%.

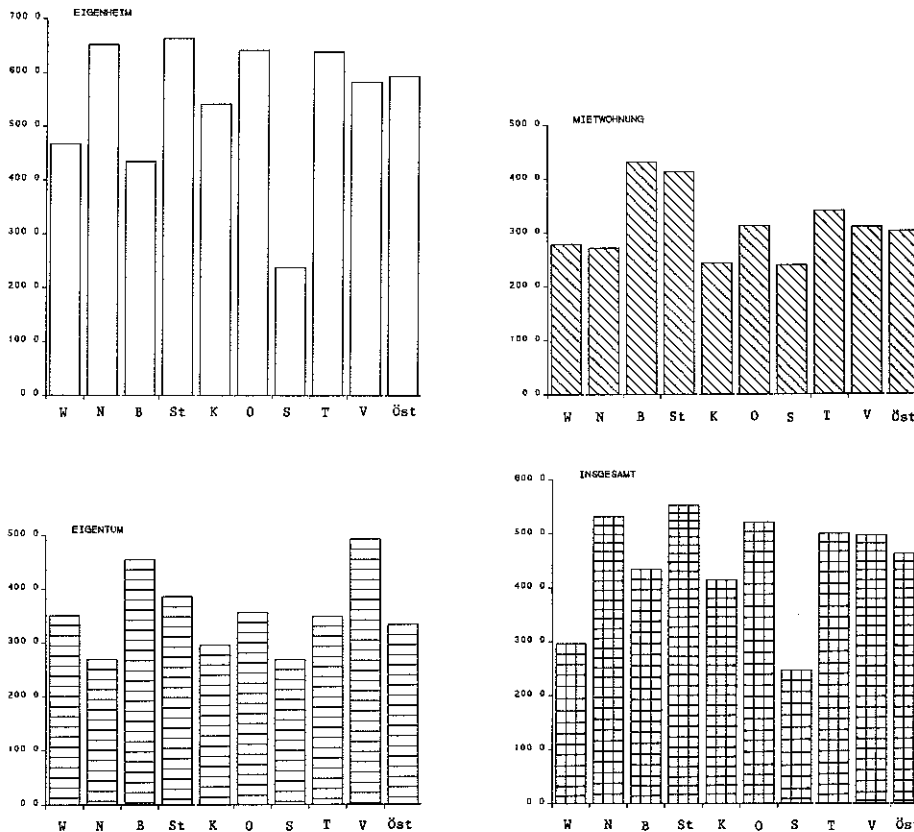
Finanzierungskosten im Wohnungsneubau¹⁾
Objektförderung nach WBF 68 und WBF 84

	Eigenheime		Miet- und Genossenschaftswohnungen		Eigentumswohnungen		Insgesamt	
	WBF 68	WBF 84	WBF 68	WBF 84	WBF 68	WBF 84	WBF 68	WBF 84
	Barwerte in 1 000 S							
Wien	385	468	205	280	257	351 ²⁾	219	297
Niederösterreich	606	653	268	273	264	270	499	533
Burgenland	336	435	428	432	451	455	345	435
Steiermark	685	664	370	414	384	386	556	554
Kärnten	491	542	205	244	233	296	364	415
Oberösterreich	427	642	288	313	330	356	382	522
Salzburg	422	238	288	240	330	269	358	248
Tirol	606	639	355	341	366	349	491	501
Vorarlberg	578	583	305	311	485	492	492	498
Österreich ³⁾	540	594	270	303	324	333	425	464

¹⁾ Für eine Wohnung mit 100 m² (ohne Eigenmittel); Gesamtbaukosten je m²: 12.000 S für Mietwohnungen, 14.000 S für Eigentumswohnungen und Eigenheime — ²⁾ Durchschnitt von Kapitalmarkt- und Bausparvariante (361 bzw. 341) — ³⁾ Gewichtet mit der Zahl der fertiggestellten Wohnungen laut Österreichisches Statistisches Zentralamt Wohnbaustatistik 1984

Abbildung 1

Wohnbauförderung 1984
Finanzierungskosten für Objektförderung (Barwerte)



wifo 177

Unterdurchschnittlich hat sich hingegen die Neubaufinanzierung in Niederösterreich (+7%), Tirol und Vorarlberg (+2% bzw. +1%) erhöht, in der Steiermark gab es im Durchschnitt kaum eine Erhöhung. In

Salzburg liegen die Finanzierungsbarwerte nach dem WBF 84 sogar unter dem Wert nach dem WBF 68. Wie schon nach den alten Wohnbauförderungsbestimmungen ist die Eigenheimfinanzierung auch nach

Übersicht 2

Vergleich der Finanzierungskosten nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1968 und 1984

	Eigenheime	Miet- und Genossenschaftswohnungen	Eigentumswohnungen	Insgesamt
	Veränderung der Barwerte laut WFG 68 und WFG 84 in % ¹⁾			
Wien	+22	+37	+37 ²⁾	+36
Niederösterreich	+8	+2	+2	+7
Burgenland	+29	+1	+1	+26
Steiermark	-3	+12	+1	+0
Kärnten	+10	+19	+27	+14
Oberösterreich	+50	+9	+8	+37
Salzburg	-44	-17	-18	-31
Tirol	+5	-4	-5	+2
Vorarlberg	+1	+2	+1	+1
Österreich ³⁾	+10	+12	+3	+9

¹⁾ + ... Verteuerung der Barwerte von WFG 68 auf WFG 84, - ... Verbilligung von WFG 68 auf WFG 84. - ²⁾ Durchschnitt von Kapitalmarkt- und Bausparvariante - ³⁾ Gewichtet mit der Zahl der fertiggestellten Wohnungen laut Österreichisches Statistisches Zentralamt Wohnbaustatistik 1984

dem WFG 84 die teuerste Finanzierungsform. Die Finanzierungskosten für Eigenheime liegen allgemein (um etwa 30%) über den gesamtösterreichischen Neubaukosten (ohne Berücksichtigung von etwaigen Eigenleistungen), jene für Mehrgeschosßbauten darunter. Mietwohnungen haben nach wie vor die günstigsten Förderungskonditionen. Die gesamten Finanzierungskosten im Mietbereich liegen nach dem WFG 84 um etwa ein Drittel, im Eigentumsbereich um etwa ein Viertel unter dem österreichischen Durchschnittswert.

Vergleicht man die Finanzierungskosten nach dem WFG 84 der einzelnen Bundesländer (siehe Übersicht 3), so ergeben sich erhebliche Abweichungen vom österreichischen Durchschnitt: In Salzburg liegen zum Beispiel die Finanzierungskosten (Barwerte) in Wohnungsneubauten um etwa die Hälfte unter jenen des gesamten Bundesgebietes. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, daß Salzburg als einziges Bundesland das System der rückzahlbaren Annuitätenzuschußförderung eingeführt hat, bei dem die Anfangsbelastung besonders niedrig bleibt und die relativ hohen nominellen Endbelastungen im Zeitpunkt der Annuitätenrückzahlung — unter Berücksichtigung der Inflationsrate und des Abzinsungsfaktors — eher den Wohnkosten zum heutigen Wert entsprechen (wodurch der Barwert im Vergleich zu den anderen Bundesländern sehr niedrig ausfällt). Auch in Wien baut man auf Grund der Verordnungen um mehr als ein Drittel sowie in Kärnten und im Burgenland etwas günstiger als in Gesamtösterreich. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, daß Wien die Eigenheime (durch starke Anhebung der Fixdarlehen) und die Mietwohnungen (durch tilgungsfreie Jahre) besonders fördert (der Eigenheimanteil ist in Wien allerdings mit 0,7% sehr gering; siehe Übersicht 4), in Kärnten durch die Gewährung von Annuitätenzu-

Übersicht 3

Regionale Unterschiede der Finanzierungskosten im Wohnungsneubau

	Eigenheime	Miet- und Genossenschaftswohnungen	Eigentumswohnungen
	Objektförderung nach WFG 84		
	Abweichung der Barwerte vom Österreich-Durchschnitt in % ¹⁾		
Wien	-21	-8	+5 ²⁾
Niederösterreich	+10	-10	-19
Burgenland	-27	+43	+37
Steiermark	+12	+37	+16
Kärnten	-9	-19	-11
Oberösterreich	+8	+3	+7
Salzburg	-60	-21	-19
Tirol	+8	+13	+5
Vorarlberg	-2	+3	+48

¹⁾ + ... teurer als im Österreich-Durchschnitt, - ... billiger als im Österreich-Durchschnitt - ²⁾ Durchschnitt von Kapitalmarkt- und Bausparvariante

Übersicht 4

Wohnbautätigkeit in den Bundesländern 1984

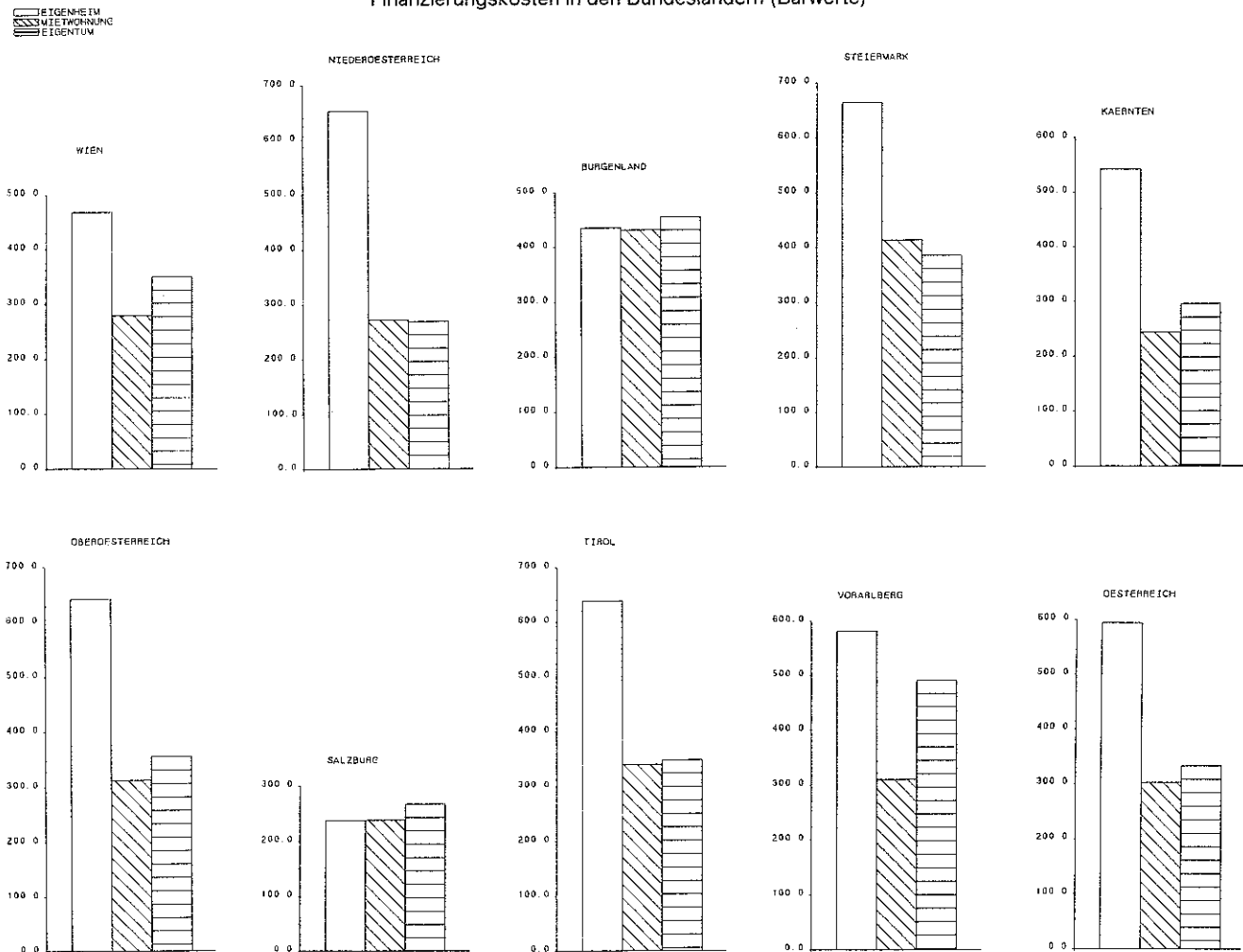
	Eigenheime	Miet- und Genossenschaftswohnungen	Eigentumswohnungen	Insgesamt
	Anteile der fertiggestellten Wohnungen in %			
Wien	0,7	34,7	8,6	11,3
Niederösterreich	26,0	9,9	18,5	20,2
Burgenland	6,8	1,5	0,1	4,0
Steiermark	17,2	13,5	15,0	15,8
Kärnten	7,8	7,8	7,7	7,8
Oberösterreich	20,5	11,9	19,4	18,0
Salzburg	7,1	9,2	13,8	9,0
Tirol	9,3	7,4	12,2	9,4
Vorarlberg	4,6	4,1	4,7	4,5
Österreich	100,0	100,0	100,0	100,0

Q: Österreichisches Statistisches Zentralamt Wohnbaustatistik 1984

schüssen die Finanzierungskosten im Vergleich zu den anderen Bundesländern niedrig gehalten werden konnten und im Burgenland die äußerst günstige Eigenheimförderung durchschlägt. Am meisten muß man im Durchschnitt für eine Neubauwohnung in der Steiermark (siehe Abbildung 1), in Niederösterreich und in Oberösterreich zahlen. Die Wohnungen in Tirol und Vorarlberg liegen nur wenig über dem österreichischen Durchschnitt. Die im Vergleich zu anderen Bundesländern relativ hohen Finanzierungskosten der Steiermark sind vorwiegend auf die kurze Laufzeit der Landesdarlehen (28 Jahre), jene in Niederösterreich und Oberösterreich auf die eher niedrig gehaltenen Fixsätze der Förderungsdarlehen im Eigenheimbau zurückzuführen. (In Niederösterreich und Oberösterreich werden im Vergleich zu anderen Bundesländern die meisten Eigenheime gebaut: Anteil 26% bzw. 20%; siehe Übersicht 4.) Weitere Vergleichsrechnungen der Finanzierungsbarwerte bezogen auf die einzelnen Wohnformen (Eigenheim, Miet- und Eigentumswohnungen) ergaben erhebliche Unterschiede nach Bundesländern.

Abbildung 2

Wohnbauförderung 1984
Finanzierungskosten in den Bundesländern (Barwerte)



wifo 178

Eigenheime

Die Eigenheimfinanzierung ist nach den neuen Förderungsbestimmungen in Salzburg (−60%), im Burgenland (−27%) und in Wien (−21%) im Vergleich zu den anderen Bundesländern am günstigsten (siehe Übersicht 3). Die Eigenheime werden in Salzburg durch die rückzahlbaren Annuitätzuschüsse, in Wien und im Burgenland durch hohe Förderungssätze bei Landesdarlehen und eine relativ lange Laufzeit (35 Jahre in Wien, 44 Jahre im Burgenland) besonders gefördert. Billiger als im österreichischen Durchschnitt können Eigenheime in Kärnten (−9%) und Vorarlberg (−2%) gebaut werden. Hingegen liegen die Kosten der Eigenheimfinanzierung in der Steiermark (+12%), in Niederösterreich (+10%), Oberösterreich und Tirol (jeweils +8%) deutlich über den österreichischen Durchschnittswerten.

Mietwohnungen

Im Mietwohnungsbau sind die vergleichbaren Finanzierungskosten in Salzburg und Kärnten relativ niedrig (−21%, −19%), ebenso in Niederösterreich und Wien (−10% bzw. −8%). Am teuersten kommen die Mietwohnungen im Burgenland, in der Steiermark und in Tirol. Die oberösterreichischen und Vorarlberger Mietwohnungen liegen etwa im Bereich des österreichischen Durchschnittswertes

Eigentumswohnungen

Von den Eigentumswohnungen kommen jene in Salzburg und Niederösterreich im Vergleich zu Gesamtösterreich am günstigsten. Die Finanzierungsbarwerte liegen um je 19% unter dem österreichischen

Durchschnitt Auch in Kärnten können Eigentumswohnungen mit niedrigeren Finanzierungskosten (—11%) gebaut werden als im übrigen Österreich. In allen anderen Bundesländern liegt hingegen die Eigentumsfinanzierung bei weitem höher (in Vorarlberg um 48%, im Burgenland um 37%, in der Steiermark um 16%, in Oberösterreich um 7% und in Wien und Tirol um jeweils 5% über dem entsprechenden österreichischen Durchschnittswert)

Die neuen Durchführungsverordnungen in den einzelnen Bundesländern zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 (Wohnungsneubau)

Wien

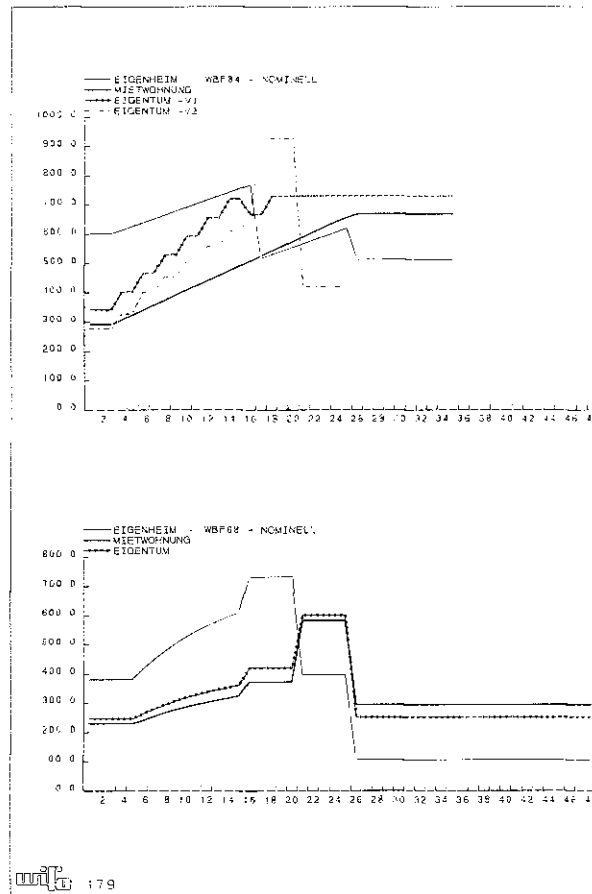
Objektförderung

Mietwohnungen

Miet- und Genossenschaftswohnungen werden in Wien wie bisher bis zu maximal 70% der Gesamtbaukosten durch Landesdarlehen gefördert (Eigenmittelanteil 5%, Rest Hypothekendarfinanzierung). Im Gegensatz zu den alten Bestimmungen können nun tilgungsfreie Jahre (in den ersten drei Jahren) und jährlich steigende Annuitäten (um 0,2 Prozentpunkte p. a.) für die Rückzahlung der Landesdarlehen vereinbart werden. Annuitätenzuschüsse werden im Mietwohnungsbereich nicht mehr gewährt. Die Laufzeit der Landesdarlehen wurde in Wien allgemein auf 35 Jahre verkürzt und die Verzinsung auf 1% erhöht. Die Änderungen der Konditionen für Mietwohnungen bewirkten, daß die monatliche Anfangsbelastung nach dem WFG 84 (nach den Modellbeispielen) bei etwa 26 S je m² (einschließlich Mehrwertsteuer) liegt, bis zum 25. Jahr linear steigt und dann bei etwa 62 S je m² (einschließlich Mehrwertsteuer) gleich bleibt. Gegen Ende der Laufzeit ist somit mit einer Erhöhung der Wohnkostenbelastung nominell um etwa das Ein- einhalbfache (138%) im Vergleich zur Anfangsbelastung zu rechnen. Die gesamten Finanzierungskosten (bezogen auf den Barwert) einer Mietwohnung haben sich nach den neuen Durchführungsbestimmungen im Vergleich zu früher um 37% erhöht. Die monatliche Anfangsbelastung liegt für den Wohnungswerber nominell um etwa ein Viertel, gegen Ende der Tilgungsperiode allerdings um mehr als das Doppelte über den vergleichbaren Wohnungskosten nach dem WFG 68.

Abbildung 3

**Jährliche Finanzierungskosten in Wien
Objektförderung (S je m²)**



Eigentumswohnungen

Die Förderung von Eigentumswohnungen basiert nicht wie bisher auf einem bestimmten Finanzierungsschlüssel (60% Landes-, 30% Hypothekendarlehen, 10% Eigenmittel). Das Landesgesetz sieht zwei neue Finanzierungsvarianten für das Eigentum vor: die Kapitalmarkt- und die Bausparvariante.

Eigentumswohnungen: Kapitalmarktvariante (mit Annuitätenzuschüssen)

Bei der Kapitalmarktvariante (V1) wird allgemein kein Landesdarlehen gewährt. Anstelle der Darlehensförderung tritt eine Annuitätenförderung. Voraussetzung dafür ist ein dekursiv verzinstes Hypothekendarlehen im Höchstausmaß von 90% der Gesamtbaukosten mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren (mit einer möglichen Verlängerung nach 15 Jahren auf 35 Jahre) bzw. ein entsprechend zuteilungsreifes Bauspardarlehen. Die Annuitätenzuschüsse für das Kapitalmarktdarlehen werden dann 17 Jahre hindurch gewährt. In den

ersten drei Jahren betragen die Zuschüsse 7% der ursprünglichen Darlehenssumme; sie verringern sich dann in Zweijahresabständen um jeweils 0,5 Prozentpunkte p. a., das heißt im 16. und 17. Jahr werden nur mehr 0,5% an Zuschußleistungen gewährt.

Eigentumswohnungen: Bausparvariante (mit Annuitätenzuschüssen)

Die Bausparvariante (V2) sieht erstmals auch Bauspardarlehen für die Finanzierung von Eigentumswohnungen (bisher nur für Eigenheime) vor. Im Ausmaß von 15% der Gesamtbaukosten wird ein Landesdarlehen gewährt. Dieses wird direkt an die Bausparkassen überwiesen und gilt zusammen mit den Eigenmitteln des Förderungswerbers als Mindestgut haben eines Bausparvertrags. Das Bauspardarlehen kann höchstens 75% der Gesamtbaukosten abdecken. Der Eigenmittelanteil muß laut Finanzierungsplan mindestens 10% betragen.

Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Die ersten fünf Jahre sind tilgungsfrei, ab dem 6. Jahr beträgt die Rückzahlung des Landesdarlehens 1% und ab dem 21. Jahr 20% des ursprünglichen WBF-Darlehensbetrags. Die Verzinsung des Landesdarlehens beträgt vom 6. bis zum 20. Jahr 0,5%, ab dem 21. Jahr 6%.

Die Bauspardarlehen wurden in jüngster Vergangenheit mit einer Laufzeit von 16 Jahren und einer Verzinsung von 6% vergeben. Um die jährliche Wohnkostenbelastung zu senken, besteht ab Mitte 1985 wieder (wie es früher üblich war) die Möglichkeit, 20 Jahre laufende Bauspardarlehen zur Wohnbaufinanzierung zu erhalten. Für die Rückzahlung der Bauspardarlehen werden 16 Jahre hindurch Annuitätenzuschüsse gewährt, wenn das Bauspardarlehen nicht mehr als 75% der Gesamtbaukosten beträgt. Gesetzlich gelten für die Annuitätenzuschüsse folgende Regelungen: in den ersten drei Jahren 6% der ursprünglichen Bauspardarlehenssumme, ab dem 4. Jahr in Zweijahresabständen eine Verringerung um jeweils 0,5 Prozentpunkte. Im 16. Jahr beträgt die Zuschußleistung dann nur mehr 2,5% des ursprünglichen Bauspardarlehensbetrags.

Mit der Rückzahlung des Bauspardarlehens nach 16 Jahren fällt die Wohnkostenbelastung auf ein Minimum, steigt erst mit der Erhöhung der Rückzahlungskonditionen der Landesdarlehen ab dem 21. Jahr und bleibt dann konstant. Im Vergleich zur Kapitalmarktvariante, zu Mietwohnungen und zu Eigenheimen sind die laufenden Finanzierungskosten der Bausparvariante ab dem 20. Jahr eher gering.

Die gewährten Annuitätenzuschüsse betragen bei der Kapitalmarktvariante in den ersten Jahren knapp über 70% der jährlichen Kapitalmarktannuität, im 10. Jahr rund 50% und im 17. Jahr nur mehr 7%. Bei

der Bausparvariante sind die Zuschüsse etwas geringer. In den ersten Tilgungsjahren liegen die Annuitätenzuschüsse bei 60%, am Ende der Laufzeit bei etwa 25% der Bausparannuität.

Die gesamten Finanzierungskosten (bezogen auf Barwerte) liegen bei der Bausparvariante (mit 25 Jahren Laufzeit) um etwa 10% unter jenen der Kapitalmarktvariante (mit 35 Jahren Laufzeit). Die Wohnkostenbelastung liegt bei der Bausparvariante in den ersten Jahren deutlich unter der Kapitalmarktvariante, nach Tilgung der Bauspardarlehen jedoch deutlich höher und gegen Ende der Tilgungszeit (ab dem 21. Jahr) wieder weit niedriger.

Neue Regelung für den Verkauf von Eigentumswohnungen und Rückzahlungsbegünstigungen

Nach dem WFG 84 dürfen Eigentumswohnungen acht Jahre lang nicht verkauft werden. Beim Verkauf bestehender Eigentumswohnungen wird die Hälfte (bisher 100%) des Landesdarlehens (bei Verwandten, sozialen Härtefällen u. ä. nur 25%) fällig gestellt. Auch können das Förderungsdarlehen vom künftigen Eigentumswerber (wenn er förderungswürdig ist) und entsprechende Zuschüsse (z. B. Wohnbeihilfe) vom Nachfolger übernommen werden. Nach dem neuen WFG 84 können Landesdarlehen für Eigentumswohnungen und Eigenheime mit einem 25prozentigen Nachlaß des aushaftenden Darlehens begünstigt zurückgezahlt werden.

Eigenheime

Für Eigenheime wird nun ein Fixsatz von 500.000 S als Landesdarlehen gewährt, pro Kind weitere 25.000 S. Allerdings darf das Landesdarlehen 60% der Gesamtbaukosten nicht überschreiten. Der Eigenmittelanteil beträgt 10%, und wenn das aufgenommene Hypothekendarlehen mindestens 25% der Baukosten beträgt, gilt der gleiche Rückzahlungsmodus des Landesdarlehens wie bei Mietwohnungen (niedrige Rückzahlung zu Beginn, dann linear steigend). Annuitätenzuschüsse werden nicht gewährt.

Der Fixsatz des Landesdarlehens für Eigenheime wurde in Wien im Vergleich zu bisher auf fast das Doppelte erhöht, die Annuitätenzuschüsse hingegen wurden gestrichen. Trotz der hohen Darlehensgewährung führte der Wegfall der Annuitätenzuschüsse zusammen mit der Laufzeitverkürzung zu einer Erhöhung der Finanzierungsbarwerte im Eigenheimbau im Vergleich zu den früheren Bestimmungen (um 22%). Obschon die Anfangsbelastung beim Eigenheim in Wien beinahe doppelt so hoch ist wie bei Mietwohnungen und deutlich höher als bei Eigentumswoh-

nungen, verringert sich die Wohnkostenbelastung nach Tilgung des Bauspardarlehens (nach 16 bzw. 20 Jahren) bzw. des 25jährigen Hypothekendarlehens deutlich. Die monatliche Wohnkostenbelastung liegt dann sowohl unter jener der Eigentumswohnung (nach der Kapitalmarktvariante) als auch der Mietwohnung

Subjektförderung

Wohnbeihilfe wird in Wien sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentumswohnungen und Eigenheime gewährt. Allerdings wurde die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung angehoben (für Eigentumswohnungen um 50%), sodaß sich die ausgezahlte Wohnbeihilfe verringert.

Eigenmittlersatzdarlehen werden sowohl für Mietwohnungen (100%) als auch für Eigentumswohnungen (75%) gewährt.

Zum Beispiel erhöhen sich im Vergleich zum WFG 68 für eine Jungfamilie (mit 2 Kindern und einem durchschnittlichen Nettoeinkommen von 17.500 S) die monatlichen Wohnkosten (einschließlich Subjektförderung, d. h. Wohnbeihilfe und Eigenmittlersatzdarlehen) in den ersten Jahren bei Mietwohnungen um 50%, bei Eigentumswohnungen um 100% und bei Eigenheimen um 200%. Eigenmittlersatzdarlehen werden dabei nur für Miet- und Eigentumswohnungen, nicht aber für Eigenheime gewährt. Die Konditionen der Eigenmittlersatzdarlehen haben sich im Vergleich zu früher nicht geändert (20 Jahre Laufzeit, unverzinst). Allerdings stehen für Mietwohnungen Ersatzdarlehen maximal für einen Eigenmittelanteil von 5%, für Eigentumswohnungen von 7,5% (früher 10%) der Gesamtbaukosten zur Verfügung.

Wohnbeihilfe wird in Wien für alle Wohnformen bei entsprechender Förderungswürdigkeit gewährt. Allerdings wurde die früher besonders niedrige zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung für Jungfamilien (5% des Einkommens) eher den Normalfamilien angeglichen. Die Zumutbarkeit für Bezieher niedriger Einkommen wurde weniger stark reduziert als für höhere Einkommen. Diese Änderungen bewirken, daß besonders Jungfamilien stärker als bisher für die Wohnkosten selbst aufkommen müssen und ein weit geringerer Kostenanteil durch Wohnbeihilfe finanziert wird als nach den früheren Bestimmungen. So betragen die zumutbaren Wohnkosten einer Jungfamilie mit 2 Kindern und einem monatlichen Nettoeinkommen von 17.500 S nach den neuen Bestimmungen bei einer Mietwohnung (Modellannahme) 8%, bei Eigentumswohnungen 10% und bei Eigenheimen 15% des Nettoeinkommens. Bei einer Normalfamilie würde die vergleichbare Zumutbarkeit bei Mietwohnungen 15%, bei Eigentumswohnungen 20% und bei Eigenheimen 23% des Nettoeinkommens betragen

Bei der Gewährung der Wohnbeihilfe wurde die Zumutbarkeitsgrenze bei Eigentumswohnungen um 30% und bei Eigenheimen um 50% im Vergleich zur Mietwohnung erhöht. Somit wird für Benutzer von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen weit weniger Wohnbeihilfe ausgezahlt als für jene von Mietwohnungen.

Niederösterreich

Objektförderung

Im Vergleich zu allen anderen Bundesländern gewährt das Land Niederösterreich im Miet- und Eigentumsbereich die höchsten Landesdarlehen. Die Förderungsrate für Landesdarlehen betrug früher 67,8%, zusätzlich gab es aus den Mitteln des Landeswohnbaufonds ein begünstigtes Fondsdarlehen (8,5% der Gesamtbaukosten, 15 Jahre, 4% Verzinsung). Nach den neuen Verordnungen werden für Mehrgeschöbauten allgemein 85% der Gesamtbaukosten durch WBF-Darlehen gefördert. Die Laufzeit wurde von

Abbildung 4

Jährliche Finanzierungskosten in Niederösterreich
Objektförderung (S je m²)

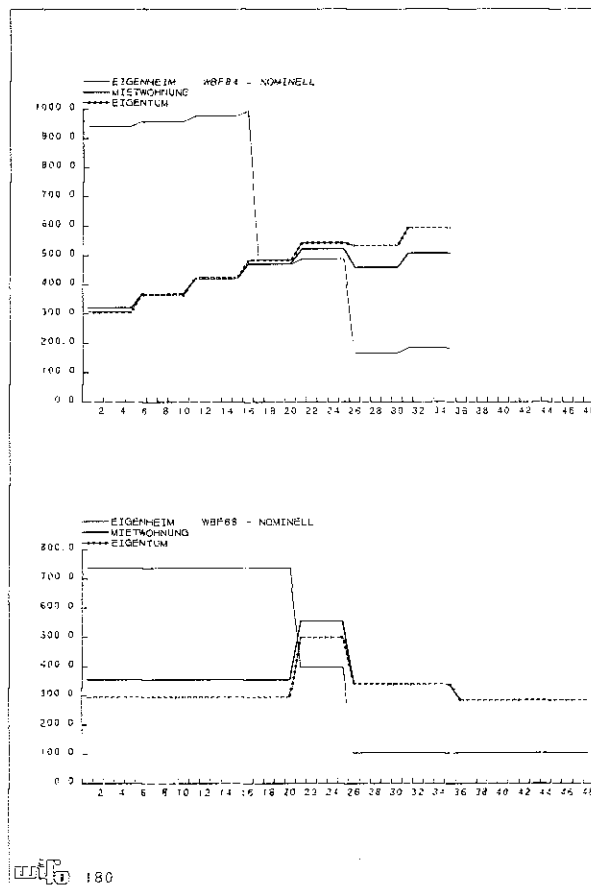
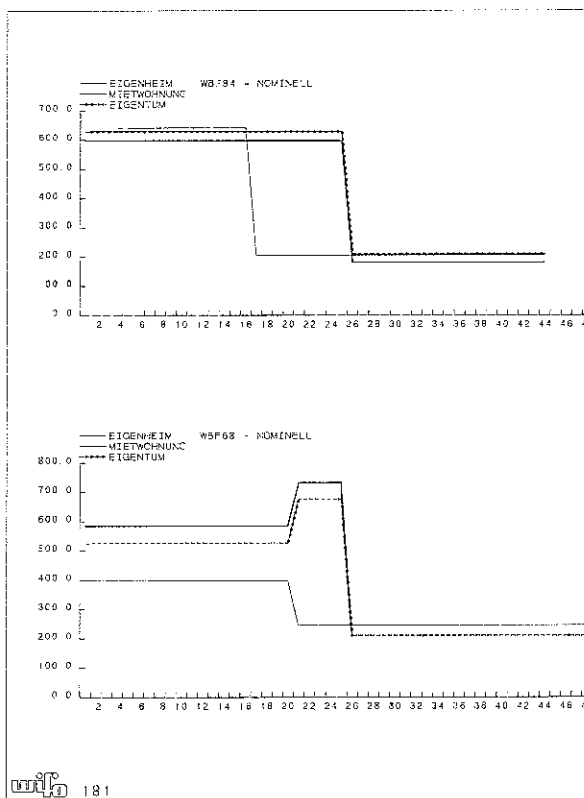


Abbildung 5

Jährliche Finanzierungskosten im Burgenland
Objektförderung (S je m²)



47,5 Jahren auf 35 Jahre herabgesetzt, die Verzinsung mit 0,5% beibehalten und steigende Rückzahlungskonditionen von 2% bis 5% des ursprünglichen Darlehensbetrags festgesetzt. Das Förderungsdarlehen bei Eigenheimen wurde im Vergleich zu den früheren Bestimmungen angehoben (220.000 S je Eigenheim, zusätzlich 50.000 S pro Kind und 40.000 S für Heizung mit biologischen Brennstoffen u. a. statt 200.000 S und 30.000 S pro Kind usw. nach dem WFG 68) Die Verzinsung der Landesdarlehen beträgt bei Eigenheimen im Gegensatz zu Mehrgeschoßbauten 1%.

Annuitätenzuschüsse gewährt das Land Niederösterreich generell nicht

Die Steigerung der Finanzierungskosten im Neubau infolge der Verringerung der Laufzeit (und bei Eigenheimen zusätzlich wegen der höheren Verzinsung) konnte allgemein durch die Erhöhung der Landesdarlehen eingedämmt werden. Außerdem konnte bei allen Wohnformen die monatliche Anfangsbelastung um etwa 10% niedriger gehalten werden als nach den bisherigen Verordnungen. Die Wohnkosten erhöhen sich allerdings im Laufe der Tilgungszeit durch die steigenden Rückzahlungskonditionen.

Subjektförderung

Eigenmittlersatzdarlehen werden generell nur mehr für Jungfamilien und soziale Härtefälle gewährt (früher auch für Altfamilien)

Wohnbeihilfen kommen je nach Förderungswürdigkeit nach dem WFG 84 sowohl Jung- als auch Normalfamilien zugute. Die Zumutbarkeitsgrenze wurde nicht nach Eigentums-, Mietwohnung oder Eigenheimen differenziert. Die Zumutbarkeitsgrenze für Jungfamilien von ursprünglich 5% des Einkommens wurde für alle Wohnungsformen etwas angehoben, jene für Altfamilien hingegen kaum.

Burgenland

Objektförderung

Die neuen Wohnbauförderungsbestimmungen für das Burgenland wurden gegenüber den bisherigen Bestimmungen nur wenig verändert. Im Gegensatz zu den übrigen Bundesländern wurden Fixsätze für Miet- und Eigentumswohnungen auch im Mehrgeschoßbau festgelegt (7.100 S je m² Nutzfläche nach WFG 84 statt bisher 600.000 S für Wohnungen mit einer Nutzfläche von 85 m² oder mehr) Damit soll eine gleichmäßige Staffelung nach Wohnfläche erreicht werden. Bei Eigenheimen wurden die Fixsätze

für Landesdarlehen (nach WFG 68 ursprünglich 200.000 S) in den siebziger Jahren stufenweise erhöht, sodaß der nach dem WFG 84 festgelegte Fixsatz von 500.000 S bereits seit 1981 gewährt wurde. Die Finanzierungsstruktur wurde nach dem WFG 84 relativ wenig verändert (gleichgehaltene Verzinsung von 0,5%, geringfügige Verkürzung der Laufzeiten von 47,5 Jahren auf 44 Jahre). Auch gibt es im Burgenland als einzigem Bundesland keine steigenden Rückzahlungen für Landesdarlehen

Subjektförderung

Wie bisher wird im Burgenland nach den neuen Bestimmungen nur für Mietwohnungen Wohnbeihilfe gewährt, für Eigentumswohnungen und Eigenheime gibt es hingegen keine Subjektförderung.

Die zumutbare Wohnkostenbelastung ist für Mietwohnungen ähnlich wie in anderen Bundesländern angehoben worden. Die Wohnbeihilfe wurde stärker nach dem Einkommen gestaffelt. In unserem Modellbeispiel stieg die zumutbare Wohnkostenbelastung bei Jungfamilien von 5% auf 18% des Einkommens, bei Altfamilien auf 25%.

Steiermark

Objektförderung

Eigenheime

Das Land Steiermark hat den Förderungssatz für Eigenheime im Vergleich zu den alten Bestimmungen um nahezu die Hälfte erhöht (+43%, von 140.000 S auf 200.000 S, +40.000 S pro Kind). Maximal werden pro Einfamilienhaus allerdings nur mehr 535.000 S (statt 790.000 S früher) gewährt. Der frühere Maximalförderungssatz gilt derzeit nur mehr für Zweifamilienhäuser. Die Laufzeit der Landesdarlehen wurde schon in den letzten Jahren auf 28 Jahre herabge-

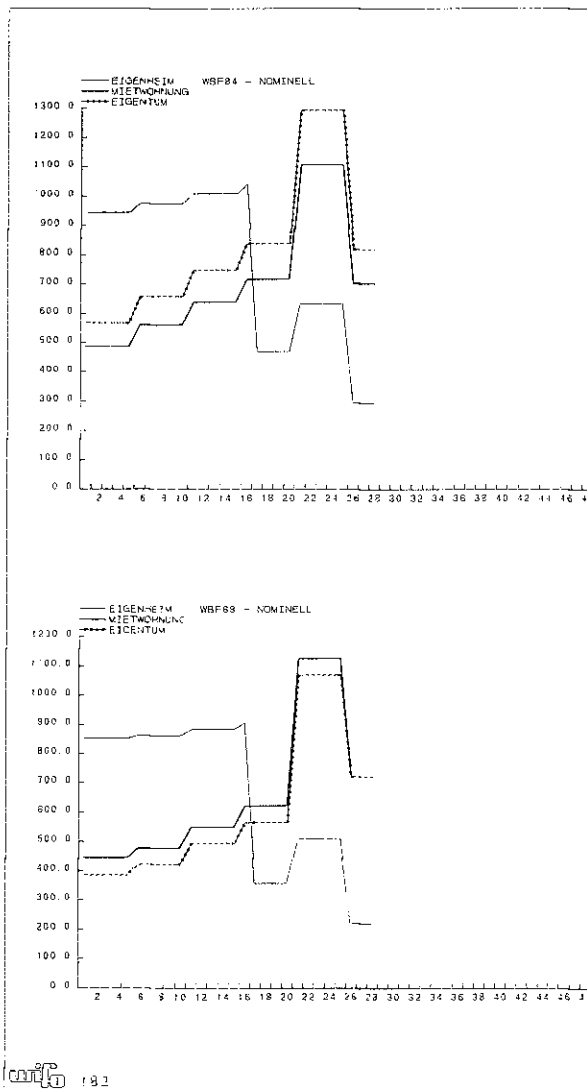
setzt. Nach den neuen Verordnungen werden Direkt-darlehen nur Jungfamilien bzw. Familien ab 2 Kindern gewährt. Alle anderen Eigenheimbesitzer haben nur Anspruch auf Zinsenzuschüsse (15 Jahre) in der Höhe von 6% für Hypothekendarlehen und 5% für Bauspardarlehen.

Miet- und Eigentumswohnungen

Der Anteil des Landesdarlehens für Mietwohnungen wurde von 60% auf 65% der Gesamtbaukosten erhöht. Im Gegensatz zu den bisherigen Bestimmungen sind in der Steiermark als einzigem Bundesland bei Mietwohnungen keine Eigenmittel erforderlich. Das Landesdarlehen hat generell eine Laufzeit von 28 Jahren, eine Verzinsung von 1% und eine kontinuierlich steigende Rückzahlung. In den letzten Jahren ist die Rückzahlungsrate mit 9% des ursprünglichen Darlehens im Vergleich zu anderen Bundesländern relativ hoch (nur Wien bei Eigentumswohnungen, Tirol und Kärnten haben noch höhere Rückzahlungskonditionen in den letzten Tilgungsjahren). Bei Eigentumswohnungen gelten prinzipiell die gleichen Bestimmungen wie bei Mietwohnungen, nur das Landesdarlehen beträgt 60% und an Eigenmitteln müssen mindestens 10% eingebracht werden. Das Land Steiermark gewährt generell keine Annuitätzuschüsse.

Abbildung 6

**Jährliche Finanzierungskosten in der Steiermark
Objektförderung (S je m²)**



Subjektförderung

Eigenheimbesitzer haben in der Steiermark keinen Anspruch auf Subjektförderung.

Eigenmittlersatzdarlehen werden vorwiegend für Eigentumswohnungen gewährt (da für Mietwohnungen keine Eigenmittel erforderlich sind). Die Ersatzdarlehen haben eine 20jährige Laufzeit mit 1% Verzinsung und einer steigenden Rückzahlung (die ersten fünf Jahre 5%, dann alle fünf Jahre jährlich um 0,4 Prozentpunkte steigend).

Wohnbeihilfe wird für Miet- und Eigentumswohnungen gewährt, die Zumutbarkeit der Wohnkostenbelastung ist neben anderen Kriterien nach dem Einkommen gestaffelt. Jungfamilien sind relativ begünstigt (Wohnkostenbelastung rund 10% geringer als bei Normalfamilien).

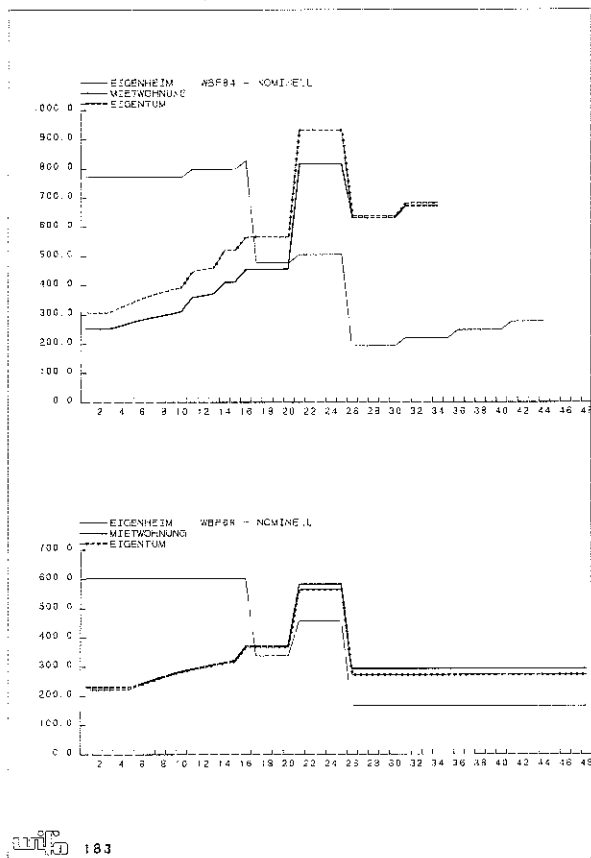
Kärnten

Objektförderung

In Kärnten haben die neuen Wohnbauförderungsbestimmungen im Vergleich zu den bisherigen Verord-

Abbildung 7

Jährliche Finanzierungskosten in Kärnten
Objektförderung (S je m²)



nungen keine wesentlichen Änderungen gebracht. Die Laufzeiten der Förderungsdarlehen wurden mit 33 bis 44 Jahren (statt bisher 47,5 Jahren) variabel festgelegt, wobei die Höhe der Laufzeit von der Inanspruchnahme und den Bedingungen der Kapitalmarktdarlehen abhängig gemacht wurde. Die Verzinsung der Landesdarlehen beträgt 1%.

Die Förderungsrate des Landesdarlehens wurde bei Mietwohnungen um 5 Prozentpunkte (auf 75%) erhöht, bei Eigentumswohnungen wurde die bisherige Rate von 65% beibehalten.

Die Pauschalbeträge der WBF-Darlehen bei Eigenheimen waren in den letzten Jahren Änderungen unterworfen, sodaß in den neuen Bestimmungen nur mehr geringfügige Erhöhungen vorgenommen wurden. Die Förderungsdarlehen im Eigenheimbau sind im Gegensatz zu anderen Bundesländern in hohem Maß von der Wohnungsgröße abhängig. Je nach Nutzfläche werden Darlehen von 175.000 S bis 450.000 S gewährt. Dazu sind zusätzlich für Jungfamilien 75.000 S und für jedes Kind 25.000 S vorgesehen. Die jetzt gültigen Darlehenssätze sind tiefer gestaffelt als nach den bisherigen Bestimmungen, für jeweils zusätzlich verbaute 10 m² (bis maximal 130 m²) wurde der Förderungssatz um 25.000 S erhöht.

Generell werden für alle Miet- und Eigentumswohnungen mit Ausnahme von Eigenheimen Annuitätzuschüsse für ein 20jähriges Hypothekendarlehen gewährt (13 Jahre, 50% in den ersten drei Jahren, dann jeweils um 10% fallend).

Die Verteuerung der Finanzierungskosten im Neubau infolge der Laufzeitverkürzung und Anhebung der Verzinsung für Landesdarlehen konnte in Kärnten im Vergleich zu anderen Bundesländern — durch die Beibehaltung der Annuitätzuschüsse für Miet- und Eigentumswohnungen — in engen Grenzen gehalten werden.

Subjektförderung

Für Eigenheime gewährt das Land Kärnten generell keine Subjektförderung.

Eigenmittlersatzdarlehen und Wohnbeihilfen können nur für Miet- und Eigentumswohnungen in Anspruch genommen werden. Für die Ersatzdarlehen gelten eine Laufzeit von 10 Jahren und eine Verzinsung von 1% (früher 15 Jahre unverzinst).

Wohnbeihilfe wird für Mietwohnungen in einem höheren Ausmaß gewährt als für Eigentumswohnungen. Generell liegt die Zumutbarkeit bei Eigentumswohnungen (ähnlich wie in Wien) um 30% über jener bei Mietwohnungen. Die Zumutbarkeit der Wohnkostenbelastung wird im großen und ganzen so gestaffelt, daß Bezieher von Einkommen über 10.000 S nur mehr wenig Wohnbeihilfe beziehen können. Jungfamilien werden generell Familien mit 3 Kindern gleichgestellt.

Die Wohnbeihilfe, die nach dem WFG 68 für Eigentumswohnungen ausbezahlt wird, kann künftig nur mehr fünf Jahre hindurch bezogen werden (sie wird jährlich um 20% verringert).

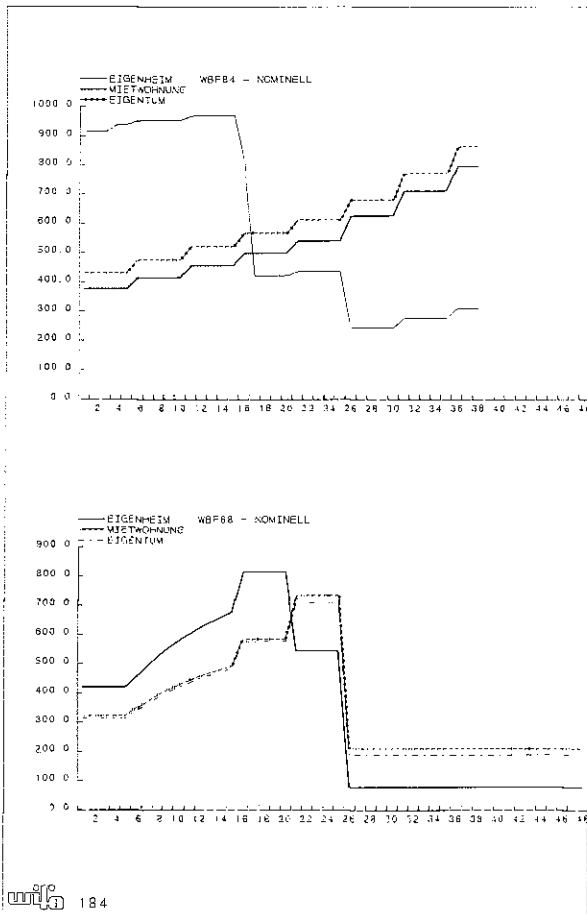
Ferner strebt das Land Kärnten eine Anhebung der Zinssätze von Altdarlehen (WFG 68) von 0,5% auf 1% an.

Oberösterreich

Objektförderung

Nach den neuen oberösterreichischen Verordnungen zum WFG 84 wurden die Förderungsrate der Landesdarlehen bei allen Neubauwohnungen erhöht, die Laufzeit wurde verkürzt (auf 38 Jahre) und die Verzinsung stufenweise erhöht (0,5% bis 4%). Die Rückzahlung der Landesdarlehen steigt von 1% bis 9,5%, berechnet vom ursprünglichen Darlehensbetrag.

Abbildung 8
Jährliche Finanzierungskosten in Oberösterreich
 Objektförderung (S je m²)



Miet- als auch bei Eigentumswohnungen um etwa 40% erhöht (auf 70% bei Mietwohnungen und 65% bei Eigentumswohnungen)

Subjektförderung

Das Land Oberösterreich gewährt für Miet- und Eigentumswohnungen ebenso wie für Eigenheime Eigenmittlersatzdarlehen und Wohnbeihilfen. Die Grenzen der geförderten Eigenmittel werden gesondert festgelegt. Für Normalfamilien gilt für die Ersatzdarlehen eine Laufzeit von 15 Jahren mit gestaffelter Verzinsung (3% in den ersten fünf Jahren, dann 5%), für Jungfamilien eine Laufzeit von 20 Jahren (in den ersten zehn Jahren unverzinst, dann bis zum 15. Jahr 3%, danach 5%). Bei den Ersatzdarlehen bestehen keine Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnformen. Auch gelten allgemein die gleichen Wohnbeihilfenbestimmungen wie bei Miet- und Genossenschaftswohnungen und Eigenheimen. Relativ begünstigt sind Jungfamilien (die zumutbare Wohnkostenbelastung steigt mit der Höhe der Einkommen). Zum Beispiel liegt der zumutbare Wohnungsaufwand für eine Jungfamilie mit 2 Kindern in unserem Modellbeispiel bei 19% des Nettoeinkommens, für eine vergleichbare Altfamilie bei 25%.

Salzburg

Objektförderung

Die neuen Wohnbauförderungsbestimmungen unterscheiden sich in Salzburg grundsätzlich sowohl von den alten Bestimmungen als auch von jenen in den anderen Bundesländern. Salzburg stützt als einziges Land die Wohnbauförderung im wesentlichen auf rückzahlbare Annuitätenzuschüsse. Dies bewirkt, daß die Anfangsbelastung für den Wohnungswerber im Vergleich zu jener in anderen Bundesländern sehr gering bleibt. Die jährlichen Finanzierungskosten steigen dann linear. Sowohl die gewährten Annuitätenzuschüsse für Bankdarlehen als auch die Annuitäten der Landesdarlehen (die während der Tilgungszeit der Bankdarlehen ausbleiben können) werden erst nach Ende der Laufzeit der Kapitalmarktdarlehen zurückgezahlt. Dies bewirkt eine kontinuierlich steigende Wohnkostenbelastung über eine Laufzeit von 35 bis 44 Jahren (je nach Kapitalmarkt- und Rückzahlungskonditionen), während in allen anderen Bundesländern die Wohnungskosten je nach Konditionen sprunghaft steigen bzw. fallen.

Eigenheime

Eigenheime werden in Oberösterreich im Gegensatz zu den früheren Bestimmungen durch Direktarlehen besonders gefördert. Zu den festgesetzten WBF-Darlehen in der Höhe von 240.000 S je Eigenheim plus 20.000 S für weitere Familienmitglieder usw. (früher 200.000 S plus 10.000 S usw.) gibt es aus den Mitteln des Landeswohnbaufonds ein zusätzliches Darlehen in der Höhe von 160.000 S mit einer 15jährigen Laufzeit und einer gestaffelten Verzinsung (3% bis 5%). Für Reihenhäuser (insbesondere verdichteten Flachbau) gelten besonders günstige Förderungsbestimmungen.

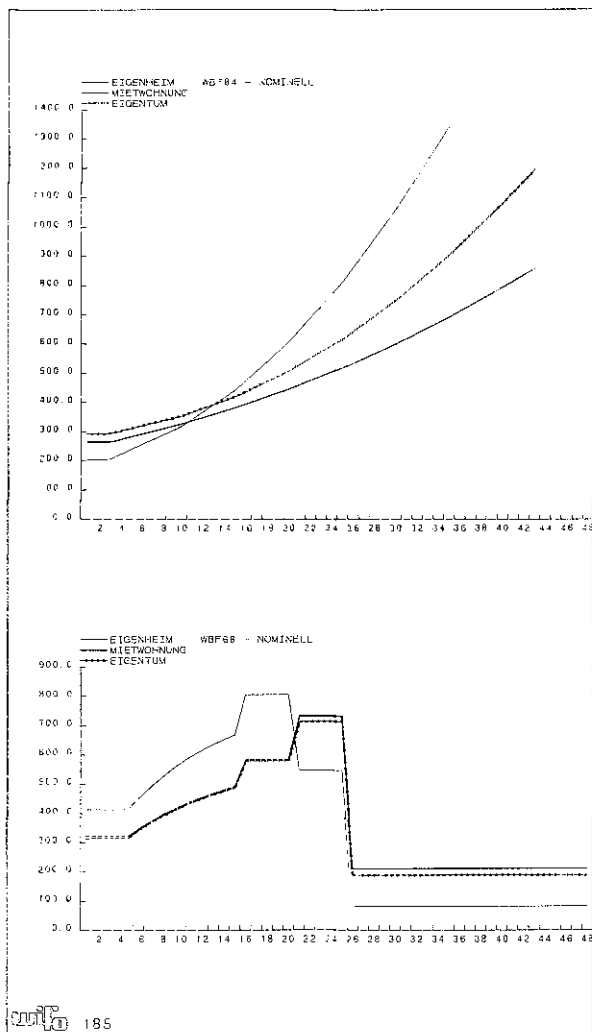
Annuitätenzuschüsse, die früher für alle Wohnformen in Anspruch genommen werden konnten, werden nach den neuen Verordnungen in Oberösterreich generell nicht mehr gewährt, dafür wurden die Landesdarlehen entsprechend angehoben.

Miet- und Eigentumswohnungen

Der Anteil der WBF-Darlehen an den Gesamtkosten wurde nach den neuen Bestimmungen sowohl bei

Abbildung 9

Jährliche Finanzierungskosten in Salzburg
Objektförderung (S je m²)



marktdarlehen zu Eigenmitteln 50 : 45 : 5), bei Eigentumswohnungen verringerte er sich geringfügig (von 45% auf 40%). Die Laufzeit der Landesdarlehen beträgt etwa 48 Jahre, die Verzinsung in den ersten Jahren 0%, sie steigt bis auf 6%.

Im Gegensatz zu früher müssen alle Annuitätzuschüsse (sowie die zurückgestellten Landesdarlehen) dem Land Salzburg zurückgezahlt werden. Die Annuitätzuschüsse werden mit einem kontinuierlich fallenden Prozentsatz berechnet, bei Mietwohnungen ausgehend von 58% in den ersten Jahren, bei Eigentumswohnungen von 60%. Mit Ende der Tilgung der Kapitalmarktannuität werden die bisher gewährten Annuitätzuschüsse (einschließlich der zurückgestellten und laufenden Landesdarlehen) mit einem festgesetzten linear steigenden Prozentsatz zurückgezahlt.

Subjektförderung

Wohnbeihilfe wird für alle Wohnformen in Salzburg gewährt. Die besondere Begünstigung der Jungfamilien nach den alten Bestimmungen wurde aufgehoben. Für Normalfamilien liegt die zumutbare Wohnkostenbelastung bei maximal 25% des Einkommens. Für Jungfamilien wird die Zumutbarkeit um 1 Prozentpunkt und für jedes Kind um einen weiteren Prozentpunkt (ab 3 Kindern um 5 Prozentpunkte) verringert. Ferner wird ein jährlicher Einkommensnachweis verlangt. Eigenmittlersatzdarlehen werden in Salzburg nur für Miet- und Eigentumswohnungen gewährt (Laufzeit 20 Jahre, Verzinsung 1. bis 10. Jahr 0%, 11 bis 20. Jahr 6%, steigende Rückzahlung), für Eigenheime gibt es nach dem neuen System keine Eigenmittlersatzdarlehen mehr.

Eigenheime

Für Eigenheime sind in Salzburg keine Direktarlehen mehr vorgesehen. Bei einem Mindestanteil an Eigenmitteln von 30% der Gesamtbaukosten (die auch zusätzlich aus Eigenleistungen und zugekauftem Material bestehen können, jedoch zu mindestens 10% aus Barmitteln bestehen müssen) werden Annuitätzuschüsse gewährt. Diese Annuitätzuschüsse werden mit Ende der Tilgung der Kapitalmarktdarlehen rückzahlbar gestellt. Die Rückzahlung erfolgt mittels eines aufbauenden Prozentsatzes, berechnet vom ursprünglich gewährten Annuitätzuschuß.

Miet- und Genossenschaftswohnungen

Für Mietwohnungen blieb der Anteil der Darlehensförderung mit höchstens 50% der Gesamtkosten unverändert (Verhältnis Landesdarlehen zu Kapital-

Tirol

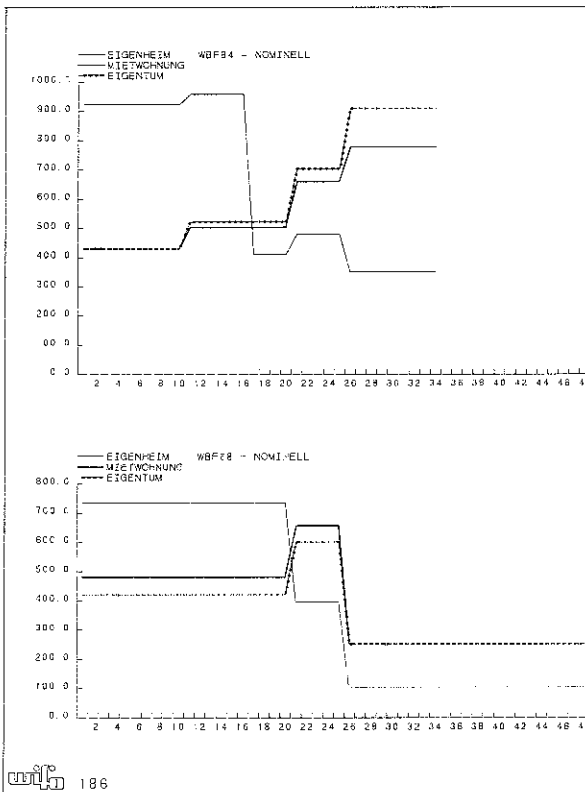
Objektförderung

Eigenheime

In Tirol beträgt der neue Fixsatz für das Förderungsdarlehen 2.700 S je m² Nutzfläche mit diversen Zuschlägen für Zivilschutzraum (+ 40.000 S), Energie-spar- und Umweltmaßnahmen usw. sowie einer "Wohnstarthilfe" für Jung- und Großfamilien (Zuschlag von 2,5% der Gesamtbaukosten abhängig vom Einkommen und der Wohnungsgröße). Nach dem WFG 68 wurden 2.400 S je m² mit einem 5prozentigen Zuschlag gefördert. Die Eigenheimförderung ist in Tirol nach den neuen Bestimmungen im allgemeinen etwas günstiger als früher.

Abbildung 10

Jährliche Finanzierungskosten in Tirol
Objektförderung (S je m²)



Zumutbarkeitsgrenze deutlich unter jener einer Normalfamilie). Die Laufzeit der Eigenmittlersatzdarlehen erstreckt sich von 14,5 Jahren bis 19 Jahre, wobei sich die Verzinsung in Fünfjahresabständen von 1% bis 3% erhöht.

Ferner wird aus Mitteln des Landeswohnbaufonds für Jungfamilien mit mehr als 2 Kindern eine Wohnstarthilfe für den Grundanteil bei Eigentumswohnungen gewährt.

In den Genuß einer Wohnbeihilfe kommen sowohl Jung- als auch Altfamilien, wobei Jungfamilien (sowie Groß- und Behindertenfamilien) mehr gefördert werden. Bis zu einem Einkommen von 16.000 S liegt die Zumutbarkeit bei Jungfamilien allgemein um 6% unter jener anderer Familien, dann verringert sich dieser Prozentsatz um jeweils 10% je Einkommenstufe.

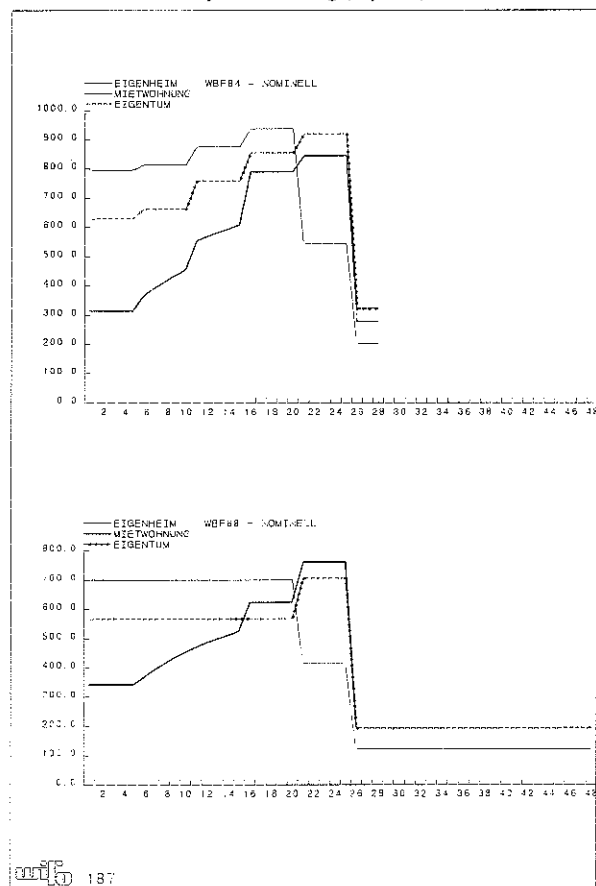
Vorarlberg

Objektförderung

In Vorarlberg haben die Wohnbauverordnungen 1984 keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen gebracht.

Abbildung 11

Jährliche Finanzierungskosten in Vorarlberg
Objektförderung (S je m²)



Miet- und Eigentumswohnungen

Die Förderungsbestimmungen über die Höhe der Landesdarlehen unterscheiden sich nicht wie in anderen Bundesländern nach Miet- und Eigentumswohnungen, sondern nach Bauträgern. Mehrgeschoßwohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen), die durch gemeinnützige Bauvereinigungen errichtet werden, werden zu 65% der Gesamtbaukosten durch Direktarlehen gefördert, jene von Gemeinden zu 60%. Der Eigenmittelanteil bei Mietwohnungen beträgt 5%, jener bei Eigentumswohnungen mindestens 10%. Die Laufzeit der Landesdarlehen wurde allgemein auf 34 Jahre verringert, die Rückzahlung der Landesdarlehen gestaffelt (von 1% bis 10% des ursprünglichen Darlehensbetrags), ebenso die Verzinsung (von 0,5% bis 5%).

Subjektförderung

Die Subjektförderung bezieht sich in Tirol in erster Linie auf Miet- und Eigentumswohnungen. Für Eigenheime werden nur bei sozialen Härtefällen Eigenmittlersatzdarlehen gewährt. Jungfamilien erhalten mehr Ersatzdarlehen als andere (z. B. liegt bis zu einem monatlichen Nettoeinkommen von 16.000 S die

Die bisherigen Fixsätze der WBF-Darlehen wurden mit 3 500 S je m² und mit 5 500 S je m² Nutzfläche für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für Eigenheime unverändert beibehalten, die Annuitätzuschüsse kommen nach den neuen Bestimmungen nur den Mietwohnungen zugute (15 Jahre hindurch; 1. bis 5. Jahr 50%, ab dem 6. Jahr eine jährliche Verringerung um 10%). Die Landesdarlehen haben eine Laufzeit von 28 Jahren (früher 47,5 Jahre) mit einer gestaffelten Verzinsung (von 0,5% bis 4%).

Subjektförderung

In Vorarlberg wird Wohnbeihilfe für alle Wohnformen (einschließlich Eigenheime) im Falle der Förderungswürdigkeit gewährt, hingegen gibt es Eigenmitteler-satzdarlehen nur für Mietwohnungen (Laufzeit 15 Jahre, 1% Verzinsung). Die Grenze der zumutbaren Wohnkostenbelastung für Jungfamilien liegt bei 20%, für Altfamilien bei 25% des Nettoeinkommens.

Methodischer Anhang

Um einen Vergleich der Finanzierungskosten im Wohnungsbau in den einzelnen Bundesländern mit ihren unterschiedlichen Konditionen zu ermöglichen, wurden für sämtliche Tilgungspläne die Barwerte (Finanzierungskosten ohne Eigenmittelanteil zum heutigen Wert) berechnet. Der Abzinsungsfaktor wird in einen realen Zinsfaktor $(1 + i_0)$ (Marktzinsfaktor im Zeitpunkt t_0) und in einen Inflationsfaktor $(1 + p)$ gespalten. Für die Abzinsung wurde die durchschnittliche Kapitalmarktrendite von 8% eingesetzt, für den Inflationsfaktor ein Wert von 5%. Der Barwert wurde nach folgender Formel berechnet:

$$B = \sum A_t (1 + i_0)^{-t} (1 + p)^{-t}$$

- B = Barwert,
- A_t = Annuität im Jahr t ,
- t = Zeitfaktor,
- i_0 = realer Marktzinssatz zum Zeitpunkt t ,
- p = Inflationsrate,
- $(1 + i_0)$ = Abzinsungsfaktor,
- $(1 + p)$ = Inflationsfaktor.

Margarete Czerny