

Landeswohnbaufonds

Gründung mittels Gesetz per	: 1.1.2006
Rechtsform	: Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit
Geschäftsführung	: Wohnbauförderungsabteilung (Kubik/Vilsecker)

Der Landeswohnbaufonds ist zuständig für die Aufbringung der notwendigen Finanzmittel. Das Land Salzburg haftet für die Verbindlichkeiten des Landeswohnbaufonds.

I. Der Landeswohnbaufonds basiert auf folgendem Wirtschaftskonzept:

1. Die Finanzierung sämtlicher Förderungsmaßnahmen (Ausnahme Wohnbeihilfe) erfolgt ausschließlich durch die Gewährung von verzinslichen Förderungsdarlehen. Durch die Rückführung von Zinsen und Kapital für die gewährten Förderungsdarlehen stehen dem Landeswohnbaufonds neben den Ertragsanteilen (allgemeine Steuermittel) jährlich wachsende Beträge zur Verfügung. Über einen Zeitraum von ca. 13 Jahren werden die nicht aus Ertragsanteilen und Rückflüssen zu finanzierenden Ausgaben durch Inanspruchnahme des Kapitalmarktes gedeckt, d.h. der Landeswohnbaufonds nimmt Finanzschulden auf, am Ende des angeführten Zeitraums beträgt der prognostizierte Schuldenstand ca. 1.000 Mio €, ab dem 14. Jahr erfolgt die Tilgung der aufgenommenen Kapitalmarktmittel, nach dem Ablauf von weiteren ca. 13 Jahren ist der Landeswohnbaufonds wieder schuldenfrei, d.h. die Entschuldung sollte ca. im 26. Jahr nach der Gründung erfolgt sein.

Die Mittelherkunft für die zur Finanzierung der Förderungstätigkeit der Jahre 2010 und 2011 notwendigen Finanzmittel stellt sich wie folgt dar:

1. Ertragsanteile	-> € 113 Mio
2. Annuität FD	-> € 97 Mio
3. Kapitalmarkt	-> € 87 Mio
Summe	-> € 297 Mio

Dieser Mittelherkunft steht für die angeführten Jahre folgende Mittelverwendung gegenüber:

1. Förderungsdarlehen	-> 275 Mio
2. Wohnbeihilfe	-> 10 Mio
3. Annuitätenzuschüsse	-> 12 Mio
4. Zinsen	-> 5 Mio
Summe	-> 297 Mio

II. Begründung (Notwendigkeit) für die Einführung des Landeswohnbaufonds:

Der Gründung des Landeswohnbaufonds lagen zwei Hauptanliegen zugrunde:

1. Bis zur Gründung des Landeswohnbaufonds erfolgte die Förderung hauptsächlich durch die Gewährung von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen. Jeder Förderungsjahrgang verursachte eine Erhöhung des Aufwandes an rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen. Im Jahr 2005 waren bereits 75 % der Ertragsanteile (damals Zweckzuschüsse) durch die Annuitätenzuschussverpflichtungen blockiert, d.h. dass nur mehr 25 % der Einnahmen für investive Maßnahmen zur Verfügung standen und der Zeitpunkt ab dem überhaupt keine neuen Förderungen mehr gewährt werden könnten, unmittelbar bevorstand.

2. Die von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellten Förderungsmittel werden durch die Steuerzahler aufgebracht, ein wesentlicher Teil dabei ist der Wohnbauförderungsbeitrag. Der Wohnbauförderungsbeitrag wird durch die Arbeitnehmer und -geber je zur Hälfte aufgebracht, konkret in der Form eines Betrages von je 0,5 % der Bruttolohnsumme, begrenzt mit der Höchstbeitragsgrundlage. Gerade der Wohnbauförderungsbeitrag wurde in den vergangenen Jahren immer wieder genannt, wenn es um Überlegungen zur Senkung der Lohnnebenkosten ging, die in Österreich im OECD- bzw. EU-Vergleich sehr hoch sind.

Mit der Gründung des Landeswohnbaufonds sollte also die Förderungstätigkeit angekurbelt bzw. aufrechterhalten werden und eine Eigenfinanzierungskraft erreicht werden (Voraussetzung dafür ist, dass die Ertragsanteile noch längerfristig zur Verfügung stehen). Ziel ist es, dass nach dem Ablauf des genannten Zeitraumes von ca. 26 Jahren eine Förderungstätigkeit OHNE Zuführung externer Finanzmittel aufrechterhalten werden kann.

II. Zahlen, Daten, Fakten:

Bundesland	: Salzburg
Fläche	: 7.154,23 km ²
Bevölkerungszahl 2001	: 518.587 (Hauptwohnsitze)
Bevölkerungszahl 2006	: 528.351 (Hauptwohnsitze)
Bevölkerungszahl 2010	: 531.155 (Hauptwohnsitze)
Wohnungssuchend	: 10.054 (Stichtag 31.12.2008, Erhebung bei Gemeinden)

Die Wohnungssuchenden verteilen sich wie folgt auf die Regionen bzw. die Rechtsformen (soweit konkrete Daten vorhanden sind).

Region	Gesamt	Eigentum	Miete
Sbg. Stadt	3.187	0	3.187
Sbg. Umgebung	2.249	416	1.635
St. Johann	1.885	83	1.664
Tamsweg	164	27	128
Zell am See	1.730	48	1.512
Hallein	839	88	749
Gesamt	10.054	662	8.875

Ein 5-Jahresvergleich vor und nach Gründung des Landeswohnbaufonds zeigt folgendes Bild, wobei hier nur die Rechtsformen Erwerb neu errichteter Wohnungen (= Eigentumswohnungen und Reihenhäuser) und Miete und Mietkauf aufgelistet sind.

Eigentumsförderung:	Zusicherung											
	2001	2002	2003	2004	2005	Summe	2006	2007	2008	2009	2010 *	Summe
Erwerb neu errichteter Wohnungen	713	384	305	404	300	2.106	291	289	414	353	350	1.697
Miete + Mietkauf	403	697	600	707	734	3.141	1.093	1.018	1.068	1.313	900	5.392
* Hochrechnung bis 31.12.2010	1.116	1.081	905	1.111	1.034	5.247	1.384	1.307	1.482	1.666	1.250	7.089

Salzburg, am 31.5.2011

Für die Abteilung

Mag. Johann Vilsecker

Mietwohnung

Ansuchen Nummer:	
Bauvorhaben:	Muster
GBV	GBV
Anzahl Whg:	5
Nutzfläche:	190,38
Baukosten lt. Zus.	352.203,00 €
Baukosten lt. EAR:	352.203,00 €
Baukosten netto je m ² Nutzfläche:	1.850,00 €

a l t = vor 2006		F o n d s = ab 2006	
FD It. Zus:	138.977,40 €		352.203,00 €
FD It. EAR	138.977,00 €		352.203,00 €
Annuität FD 1. - 5. Jahr:	1,50%	1. Jahr	1,750%
Annuität FD 6. - 10. Jahr:	2,00%	2. Jahr	1,875%
Annuität FD 11. - 15. Jahr:	2,50%	3. Jahr	2,000%
Annuität FD 16. - 20. Jahr:	3,00%	4. Jahr	2,125%
Annuität FD 21. - 25. Jahr:	3,50%	5. Jahr	2,250%
Annuität FD 26. - 30. Jahr:	4,00%	6. Jahr	2,375%
Annuität FD ab 31. Jahr:	5,00%	7. Jahr	2,500%
BD It. Zus:	213.225,60 €		0,00 €
BD It. EAR	213.225,60 €		0,00 €
Annuität aktuell bei 4,5 %	14.222,13 €		0,00 €
AZ 1. Jahr:	4,50%		0%
das sind:	9.595,15 €		0 €
AZ Absenkung 2.-10. Jahr:	3,00%	287,85 €	
AZ Absenkung 11.-20. Jahr:	4,00%	383,81 €	
AZ Absenkung ab 21. Jahr:	5,00%	479,76 €	
AZ Absenkung 26.-30. Jahr:	5,00%	479,76 €	
AZ Absenkung ab 31. Jahr:	6,00%	575,71 €	
AZ Rückzahlung 26. Jahr:	14.222,13 €		

Zinsbelastung gesamt:
 Laufzeit Jahre gesamt:

186.086,65 €
 36

126.668,39 €
 36

59.418,25 €

Eigentumswohnung

Ansuchen Nummer:	
Bauvorhaben:	Muster
Bauträger	BT
Anzahl Whg:	1
Nutzfläche gesamt:	98 m ²
Nutzfläche gefördert:	90 m ²
Kaufpreis gesamt	352.800,00 €
Kaufpreis gefördert	216.000,00 €
Eigenmittel:	66.800,00 €
Bankdarlehen frei finanziert:	70.000,00 €
Anzahl Personen:	4
davon Kinder:	2
Einkommen 1. Jahr:	2.300,00 €
Einkommen 5. Jahr:	2.150,00 €
Einkommen 6. Jahr:	2.600,00 €
Einkommen 10. Jahr:	3.000,00 €
Einkommen 15. Jahr:	3.500,00 €
Einkommen 20. Jahr:	4.000,00 €

a l t = vor 2006		F o n d s = ab 2006	
FD lt. Zus.	0,00 €	216.000,00 €	
BD lt. Zus.	216.000,00 €	0,00 €	
Annuität aktuell bei 4,5 %	1.366,52 €	Annuität bei 2 %:	797,40 €
	AZ/RZ		AZ/RZ
Mindest-Zumutbarkeit € 4,31 j	387,90 €	Mindest-Zumutbarkeit	387,90 €
Zumutbarkeit bei	978,62 €		409,50 €
Einkommen 1. Jahr:	471,50 €	Einkommen 1. Jahr:	471,50 €
Einkommen 5. Jahr:	408,50 €	Einkommen 5. Jahr:	408,50 €
Einkommen 6. Jahr:	650,00 €	Einkommen 6. Jahr:	650,00 €
Einkommen 10. Jahr:	750,00 €	Einkommen 10. Jahr:	750,00 €
Einkommen 15. Jahr:	875,00 €	Einkommen 15. Jahr:	875,00 €
Einkommen 20. Jahr:	1.000,00 €	Einkommen 20. Jahr:	1.000,00 €
	366,52 €		-202,60 €

Zinsbelastng gesamt: 116.104,94 € 74.191,59 € 41.913,35 €
 Laufzeit Jahre gesamt: 34 31