

Abstract der Studie

FORMEN DER OBJEKTFÖRDERUNG IM MIETWOHNUNGSSEKTOR

Projektziel

Das Ziel der gegenständlichen Studie war eine deskriptive und analytische Darstellung von in Österreich und in anderen EU-Ländern eingesetzten charakteristischen Formen der Objektförderung im Mietwohnungssektor. Damit sollten vor allem die Wirkungsweise und die Auswirkungen dieser Objektförderungsformen erfasst werden.

Inhalt und Methode

Im wesentlichen wurden folgende prinzipielle Formen der Objektförderung erfasst:

- Baulandbereitstellung
- Baukostenzuschüsse
- Zinsenzuschüsse
- Annuitätenzuschüsse
- Rückzahlbare Zuschüsse
- Förderungsdarlehen
- Steuerbegünstigungen
- Bewirtschaftungszuschüsse

Für alle Förderungsformen, für die dies sinnvoll erschien, wurden Anwendungsmodelle erstellt und deren Auswirkungen auf dem Hintergrund unterschiedlicher und wechselnder Kapitalmarktzinssätze und Inflationsraten rechnerisch und graphisch dargestellt. In dieser Weise wurden über 150 Förderungsvarianten analysiert.

In allen Fällen wurden die nominellen und realen Aufwendungen des Förderungsgebers und -empfängers ermittelt, wie auch die Kapitalkostenbelastung im Verhältnis zu einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen im Zeitablauf dargestellt. Zusätzlich wurde der reale Subventionsgehalt der eingesetzten öffentlichen Mittel und die reale Entlastung des Förderungsbegünstigten gegenüber einer reinen Kapitalmarktfinanzierung ausgewiesen.

Schließlich wurden die in zwölf „alten“ westeuropäischen (AT, BE, DE, DK, FI, FR, IE, IT, NL, PT, SE, UK) und in den fünf „neuen“ mittelosteuropäischen EU-Mitgliedsländern (CZ, HU, PL, SI, SK) tatsächlich eingesetzten charakteristischen Objektförderungsformen für die Errichtung von Mietwohnungen knapp beschrieben.

Wesentliche Ergebnisse

Grundsätzlich kommen folgende Gestaltungsformen von Zinszuschüssen in Betracht:

- konstante Prozentpunkte (ZZ 1)
- konstanter Zinsenanteil (ZZ 2)
- Differenz zu einem festen Nettozinssatz (ZZ 3)
- degressive Prozentpunkte (ZZ 4)
- degressiver Zinsenanteil (ZZ 5)
- Differenz zu progressiven Nettozinsen (ZZ 6)

Die Modelle ZZ 1 und ZZ 4 sind vom jeweiligen Kapitalmarktzinssatz (und von der Inflationsrate) völlig unabhängig. Je nach deren Entwicklung im Zeitablauf können sich daher erratische Nettozinssätze und damit Perioden der Überförderung oder der Überlastung ergeben. Der Einsatz derartiger Zinszuschuss-Modelle scheint daher ökonomisch und auch förderungspolitisch wenig angebracht.

Das Festhalten an einem fixen Nettozinssatz von zB 4,0% (Modell ZZ 3) negiert das makroökonomische Umfeld von Inflation und Kapitalmarktzinssätzen und führt zu einem stark schwankenden Förderungsaufwand.

Auch das Modell ZZ 6 lässt keinen realistischen Einfluss der Kapitalmarktzinssätze erkennen und mag zu einer progressiven Überlastung des Darlehensnehmers führen. Das Modell ZZ 5 krankt schließlich an seiner Beliebigkeit, die systematische Aussagen zu seiner Treffsicherheit erschwert.

Das relativ günstigste Modell ist die Gestaltung der Zuschüsse als konstanter Zinsenanteil (ZZ 2), doch auch dieses kann bei höheren Kapitalmarktzinssätzen zu einer gewissen Überlastung des Darlehensnehmers führen.

In analoger Weise wurden verschiedene Varianten von Annuitätenzuschüssen definiert:

- fester Prozentsatz der Darlehenssumme (AZ 1)
- fester Prozentanteil der Kapitalmarktannuität (AZ 2)
- Differenz zu einer festen Nettoannuität (AZ 3)
- degressiver Prozentsatz der Darlehenssumme (AZ 4)
- degressiver Prozentanteil der Kapitalmarktannuität (AZ 5)
- Differenz zu einer progressiven Nettoannuität (AZ 6)

Die erste Gruppe (AZ 1 bis AZ 3) sieht jeweils eine im Zeitablauf nicht variierende Formel für das Ausmaß der Annuitätenzuschüsse vor. Demgegenüber werden in der zweiten Gruppe (AZ 4 bis AZ 6) mittels unterschiedlicher Mechanismen sukzessive steigende Nettoaufwendungen vorgesehen.

Unter den Bedingungen mittlerer und konstanter Kapitalmarktzinsen, sind die Modelle der ersten Gruppe praktisch gleichwertig. Der öffentliche Förderungsaufwand ist nahezu identisch und der Belastungsverlauf sinkt in allen drei Fällen vom anfänglichen Maximalwert (25%) auf einen sehr niedrigen Endwert, das heißt es ergibt sich eine wachsende Überförderung.

Bei niedrigeren oder höheren Kapitalmarktzinssätzen weichen diese drei Modelle aber deutlich voneinander ab. So ändert sich der Förderungsaufwand des Modells AZ 1 stark je nach den Marktzinssatz, während jener des Modells AZ 2 weitgehend stabil bleibt.

Gleichzeitig lässt sich bei diesen beiden Modellen unter Zugrundelegung höherer Kapitalmarktzinsen eine anfängliche Überlastung feststellen, während dies beim Modell AZ 3 nicht der Fall ist. Letzteres ist daher als ausgewogener zu bezeichnen.

Die Annuitätenzuschussmodelle AZ 4, AZ 5 und AZ 6 haben bei mittleren Kapitalmarktzinsen einen gleichwertigen öffentlichen Förderungsaufwand. Dieser bleibt jedoch nur bei dem Modell AZ 5 auch bei niedrigeren und höheren Kapitalmarktzinsen gleich, während er bei dem Modell AZ 4 merklich und bei dem Modell AZ 6 sehr stark im Sinne höherer oder niedriger Kapitalmarktzinsen vom Ausgangswert abweicht. Bei den letztgenannten drei Modellen sinkt die Kapitalkostenbelastung vom definierten Ausgangswert langsam auf einen etwas niedrigeren Wert ab.

Auffällig ist allerdings die starke Schwankung des realen Förderungsaufwandes bei den Modellen AZ 1 und AZ 6 in Abhängigkeit von den Kapitalmarktzinsen. Dabei entwickelt sich der Förderungsaufwand bei der Variante AZ 1 gegensätzlich, jener der Variante AZ 6 jedoch parallel zur Höhe der Kapitalmarktzinsen und der Inflationsrate. Generell ist der reale Förderungsaufwand der Modellgruppe AZ 1 bis AZ 3 höher als jener der Gruppe AZ 4 bis AZ 6.

Ein grundsätzlich anderer Problemzugang zu Finanzierungsförderungen besteht darin, dass ein traditionelles Kapitalmarktdarlehen in einem solchen Ausmaß mit Annuitätenzuschüssen gekoppelt wird, dass der Nettoaufwand für den Darlehensnehmer konstant 25% des Haushaltseinkommens beträgt.

Die erforderlichen Zuschüsse sind relativ gering und tendieren gegen Null. Bei mittleren und höheren Zinssätzen ist zu beobachten, dass der anfängliche Zuschussbedarf deutlich steigt, andererseits im Zeitablauf rascher zurückgeht und sich letztlich rechnerisch in einen negativen Zuschuss verwandelt. In diesem Fall ist der resultierende Förderungsaufwand wesentlich geringer und schwankt auch nur wenig bei unterschiedlichen Kapitalmarktzinsen und Inflationsraten.

Auf Grund der immanenten Kopflastigkeit traditioneller Hypothekendarlehen bietet sich schließlich an, diese mit real konstanten Annuitäten auszustatten. Damit bleibt der Förderungsaufwand während der gesamten Darlehenslaufzeit real konstant und beträgt in Summe nur etwa zwei Drittel der realen Finanzierungskosten.