

Salzburger Landesrechnungshof

Ergänzung zum Bericht Prüfung Konversion

**gemäß dem Auftrag des Finanzüberwachungs-
ausschusses vom 11. Mai 2016**

November 2016

003–3/162/19-2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Ziel des ergänzenden Berichtes zur Prüfung Konversion	7
2.	Allgemeine Feststellungen	9
3.	Vorgangsweise bei der Prüfung	11
4.	Feststellungen zu den einzelnen Stichprobenfällen.....	15
4.1.	Stichprobenfall Nr. 1: Bauprojekt Bad Gastein VI, Block I (84/0021)	16
4.2.	Stichprobenfall Nr. 2: Bauprojekt Elsbethen II (84/0109).....	18
4.3.	Stichprobenfall Nr. 3: Forellenweg (84/0762)	20
4.4.	Stichprobenfall Nr. 4: Forellenweg (84/0793)	22
4.5.	Stichprobenfall Nr. 5: Forellenweg (84/0924)	24
4.6.	Stichprobenfall Nr. 6: St. Johann XI (84/0997)	26
4.7.	Stichprobenfall Nr. 7: Grödig X (84/1631)	28
4.8.	Stichprobenfall Nr. 8: Oberndorf III (84/2107).....	30
4.9.	Stichprobenfall Nr. 9: Oberndorf (84/2525)	32
4.10.	Stichprobenfall Nr. 10: Streckhof (92/0057)	34
4.11.	Stichprobenfall Nr. 11: Saalfelden (92/0284).....	36
4.12.	Stichprobenfall Nr. 12: Mozarthof (92/0309).....	38
4.13.	Stichprobenfall Nr. 13: Bolaring (92/0335)	40
4.14.	Stichprobenfall Nr. 14: Bolaring (92/0336)	42
4.15.	Stichprobenfall Nr. 15: Bolaring (92/0337)	44
4.16.	Stichprobenfall Nr. 16: Scherzhausen (92/0471).....	46
4.17.	Stichprobenfall Nr. 17: Sam (92/0628)	48
4.18.	Stichprobenfall Nr. 18: Gebirgsjägerplatz (92/0662).....	50

4.19.	Stichprobenfall Nr. 19:Eugendorf III (192/0028)	52
4.20.	Stichprobenfall Nr. 20: Eugendorf III (192/0029)	54
4.21.	Stichprobenfall Nr. 21: Hallein (192/0030).....	56
4.22.	Stichprobenfall Nr. 22: Plainstraße (192/0039).....	58
4.23.	Stichprobenfall Nr. 23: Bad Hofgastein (192/0041)	60
4.24.	Stichprobenfall Nr. 24: Aigen (192/0066)	62
4.25.	Stichprobenfall Nr. 25: Aigen IV (192/0070)	64
4.26.	Stichprobenfall Nr. 26: Aigen IV (192/0071)	66
4.27.	Stichprobenfall Nr. 27: Aigen (192/0098)	68
4.28.	Stichprobenfall Nr. 28: Puch (292/0018)	70
4.29.	Stichprobenfall Nr. 29: Strobl (292/0033)	72
4.30.	Stichprobenfall Nr. 30: St. Johann (292/0052).....	74
4.31.	Stichprobenfall Nr. 31: Oberalm (292/0055).....	76
4.32.	Stichprobenfall Nr. 32: Wartlsteiner (292/0057).....	78
4.33.	Stichprobenfall Nr. 33: Hallein XIX (292/0058)	80
4.34.	Stichprobenfall Nr. 34: Alpensiedlung (292/0084)	82
4.35.	Stichprobenfall Nr. 35: Lanserwiese (292/0094).....	84
4.36.	Stichprobenfall Nr. 36: Schwarzach (292/0105)	86
5.	Zusammengefasste Analyse der Stichproben	89
6.	Anhang	95

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Annuitätenzuschuss
BA	Bachelor
BD	Bankdarlehen
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EM	Eigenmittel
FöD	Förderdarlehen
FoD	Fondsdarlehen
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung(en)
GSWB	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.
idgF.	in der geltenden Fassung
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
MA	Master
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
z.B.	zum Beispiel

1. Einleitung und Ziel des ergänzenden Berichtes zur Prüfung Konversion

- (1) Am 18. Juni 2014 beauftragte der Landtagsklub Team Stronach den LRH mit einer Sonderprüfung zum Thema Konversion. Der LRH legte im Oktober 2015 dazu den Bericht „Konversion für geförderte Mietwohnungen“, Zahl 003-3/162/12-2015 vor.¹

In weiterer Folge beauftragte der Finanzüberwachungsausschuss des Salzburger Landtages am 18. November 2015 in einem „Entschließungsantrag zum LRH – Bericht betreffend Konversion“ den LRH damit, „prioritär eine Stellungnahme des LRH bis 10. Dezember 2015 und einen Nachtragsbericht innerhalb eines halben Jahres zum vorliegenden Bericht zu erstellen, in dem die Verwendung bzw. der Verbleib der Mittel für die Konversion vertieft geprüft wird, um festzustellen, ob diese Mittel auch zur Gänze für die Funktion der Mietreduktion eingesetzt wurden“.

Der Direktor des LRH übermittelte am 10. Dezember 2015 die geforderte Stellungnahme (siehe Anhang 1 zu diesem Bericht).

Nach dreimonatiger Analyse und Arbeit zur Erstellung des geforderten Nachtragsberichts verständigte der Direktor des LRH am 29. März 2016 den Landtag, dass die für eine vollständige und zielentsprechende Durchführung des Auftrages notwendige Untersuchung aller 908 Fälle der durchgeführten Konversion auf Grund der im LRH verfügbaren Kapazitäten nicht fristgerecht möglich ist; vielmehr sei dafür mit einem Arbeitsaufwand von mehreren Personenjahren zu rechnen. Der Landtag wurde schließlich ersucht, den Auftrag vom 18. November 2015 nochmals zu diskutieren und gegebenenfalls zu ändern (siehe Anhang 2 zu diesem Bericht).

Anlässlich der Behandlung des Berichtes des LRH betreffend die „Konversion für geförderte Mietwohnungen“ am 11. Mai 2016 ersuchte der Landtag auf Grund eines Entschließungsantrages der Grünen den LRH um Beantwortung von drei Fragen. Die Kenntnisnahme des Berichts wurde auf Antrag des Herrn Abgeordneten Steiner BA MA abermals verfragt.

¹ Rechtsgrundlage für die Konversion war die Konversions- und Rückzahlungsbegünstigungs-Verordnung für Mietwohnung und Wohnheime LGBl. Nr. 27/2009 idgF. (in der Folge kurz Konversionsverordnung)

Der Direktor des LRH übermittelte dem Landtag die Beantwortung der Fragen am 16. Juni 2016 (siehe Anhang 3 zu diesem Bericht).

Als Ergänzung zum Bericht vom Oktober 2015 und in Konkretisierung der danach erfolgten Erhebungen legte der LRH im Juni 2016 fest, im Zuge der anstehenden Prüfung der GSWB insgesamt 36 Konversionsfälle von Bauprojekten dieser Gesellschaft zu prüfen und darüber ergänzend zum Bericht über die Konversion zu berichten. Dabei soll anhand dieser Stichprobenfälle gezeigt werden, ob und in welcher Höhe in diesen Fällen der im Zuge der Konversion gewährte Nachlass eine Mietreduktion bewirkt hat.

Diese Ergänzung zum Bericht Prüfung der Konversion wurde im Zuge der Prüfung der GSWB im September 2016 begonnen und im November 2016 fertiggestellt.

2. Allgemeine Feststellungen

- (1) Im Rahmen der Konversion wurde die Finanzierung von Bauvorhaben aller GBV im Hinblick auf Finanzierungsvolumen, Verzinsung und Laufzeit wesentlich geändert. Das Land Salzburg gewährte Nachlässe zu den aushaftenden FöD und rückzahlbaren AZ. Die Finanzierung der Restschulden hatten die GBV durch BD bzw. Eigenmittel aufzubringen und diese konnten allenfalls durch neue, niedrig verzinsten FoD des LWBF ergänzt werden.

Die im Rahmen der vorzeitigen Rückzahlung gewährten Nachlässe des Landes sind erst bei ihrer Einzelbetrachtung bezüglich eines allfälligen Förderungscharakters beurteilbar. Eine Förderung ergäbe sich im Einzelfall dann, wenn der Barwert der offenen Forderung des Landes höher ist als der Rückfluss. Der Nachlass teilt sich in solchen Fällen in eine Gegenleistungskomponente (Differenz zwischen offener Forderung nominell und Barwert) und eine Förderkomponente (Differenz zwischen offener Forderung Barwert und Rückfluss). Inwieweit im Einzelfall der Nachlass einen Vor- oder Nachteil für das Land Salzburg ergibt, wurde von der Abteilung 10 nicht berechnet und war diesbezüglich nicht beauftrag².

Alte Förderfälle mit bereits hohem Bestand an ausbezahlten AZ brachten dem Land tendenziell einen Nachteil (der Rückfluss der Förderung bzw. des AZ an das Land wäre zeitnah erfolgt). Dieser Nachteil wäre einer indirekten Förderung des Landes gleichzusetzen. Neuere Förderfälle mit geringem Bestand an ausbezahlten AZ stellten einen Vorteil dar (das Land hat noch nicht viel an AZ ausbezahlt bzw. hat sich künftige Auszahlungen erspart).

Mit diesen Maßnahmen sollte eine nachhaltige Senkung der durch die Finanzierung der geförderten Bauvorhaben bedingten Mietkosten erreicht werden. Die Berechnung des Mietentgelts regelt § 14 WGG, bezüglich der Finanzierungskosten insbesondere § 14 (1) Z 1 bis 3 WGG.

² Vergleiche §1 (2) der Konversionsverordnung

Die aus der Konversion resultierende Mietersparnis wird von folgenden Faktoren beeinflusst:

- Höhe des Nachlasses bzw. Veränderung des Finanzierungsvolumens
- Zinssätze vor der Konversion gegenüber Zinssätzen nach der Konversion
- Verkürzung der Finanzierungslaufzeit.

Ziel der Konversion war eine Senkung der sich aus der Förderungsfinanzierung ergebenden Mietkosten auf Dauer und um mindestens 10 % im ersten Jahr. Dem entsprechend erfolgte die Berechnung des erforderlichen Nachlasses. Ob die Summe der kumulierten Mietersparnisse die Höhe des Nachlasses erreicht, war keine Bedingung der Konversion und wurde auch nicht berechnet.

Die anhand von Excel-Sheets durch die Abteilung 10 durchgeführten Berechnungen der Konversionsfälle waren für Dritte schwierig nachzuvollziehen. Grund dafür war einerseits die Komplexität der Daten, andererseits aber auch nicht einheitliche Rechenmethoden. So wurden etwa gleiche Rechenvorgänge unkommentiert teils mit Formeln und teils mit Absolutwerten gerechnet. Auch wurden Ungenauigkeiten in den Excel-Berechnungen festgestellt, wie z.B. die Nichtberücksichtigung unterjähriger Verzinsungen. Der LRH musste den in der Abteilung 10 zuständigen Sachbearbeiter mehrmals persönlich bzw. schriftlich ergänzend befragen. Schwierigkeiten bei Terminvereinbarungen sowie die Antwortzeiten auf schriftliche Anfragen führten zu deutlichen Verzögerungen bei der Prüfungsdurchführung. Die betragsmäßige Auswirkung der festgestellten Unzulänglichkeiten ist vernachlässigbar. Die Dokumentation in den je Bauvorhaben angelegten Grundakten war unübersichtlich und für einen sachverständigen Dritten nur mit erheblichem Zeitaufwand nachvollziehbar.

Die durch die Konversion geänderte Finanzierung der Bauvorhaben hatte bei den GBV noch folgende Auswirkungen:

- Die Eigenmittel der GBV wurden zum Teil durch Bankdarlehen ersetzt und konnten so für neue Investitionen (z.B. Grundstückskauf) verwendet werden.
- In den meisten Fällen verkürzte sich die Laufzeit der Finanzierung, wodurch die so genannte Auslaufannuität (siehe Punkt 3.) früher zur Anwendung kam.

3. Vorgangsweise bei der Prüfung

- (1) Der LRH untersuchte bei insgesamt 36 Bauvorhaben der GSWB, wie sich die im Zuge der Konversion im Jahr 2009 an die Gesellschaft gewährten Nachlässe auf die Mieten in diesen Projekten ausgewirkt haben.

Um diesen Nachweis zu erbringen, wählte der LRH im jeweiligen Einzelfall folgende Vorgehensweise:

Grundsätzlich stellten die von der Abteilung 10 (Wohnen und Raumplanung) übermittelten Grunddaten sowie die daraus abgeleiteten Excel-Berechnungen die Basis für die weiteren Berechnungen durch den LRH dar.

In einem ersten Schritt erweiterte der LRH die von der Abteilung 10 ursprünglich – ohne der Annahme einer Konversion - zeitlich begrenzt berechneten Tilgungspläne bis zu dem Zeitpunkt, an welchem sämtliche zur Deckung der Grund- und Baukosten aufgenommenen rückzuzahlenden Finanzierungskomponenten getilgt sein werden.

In einem zweiten Schritt erweiterte der LRH die Tilgungspläne der nach der Konversion neu aufgenommenen Darlehen bis zum Zeitpunkt der vollständigen Tilgung.

Die im Zuge der Konversion neu aufgenommenen Bankdarlehen weisen zum Teil variable und zum Teil fixe Verzinsungen auf. Die zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahmen vereinbarten Zinssätze wurden in den Berechnungen des LRH für die gesamte Laufzeit als konstant bleibend angenommen. Ob die so berechnete fiktive Mietersparnis tatsächlich realisiert werden kann, hängt wesentlich von der Zinsentwicklung ab (bezüglich der Auswirkung einer Zinssatzerhöhung siehe weiter unten im Zusammenhang mit der Verpflichtung des Landes Salzburg zur Übernahme des Zinsänderungsrisikos).

In der Folge wurde die von der Abteilung 10 berechnete monatliche Belastung der Mieter je m² vor der Konversion jener nach der Konversion gegenübergestellt. Die Differenz zeigt die Ersparnis für die Mieter zum Zeitpunkt der Konversion (1. April 2009). Dieser Betrag wurde vom LRH zumindest für die Dauer, bis in beiden Finanzierungs-

modellen sämtliche Finanzierungskomponenten getilgt sind, kumuliert. Nach Tilgung sämtlicher Finanzierungskomponenten kommt in beiden Finanzierungsmodellen die so genannte Auslaufannuität zur Anwendung³. Im Großteil der Fälle kam die Auslaufannuität beim Finanzierungsmodell mit Konversion früher zur Anwendung. Stellt man den Nachlass je m² (gesamter Nachlass zum Zeitpunkt der Konversion/Nutzfläche) der kumulierten Mietersparnis gegenüber, so kann daraus ersehen werden, zu welchem Zeitpunkt die Mietersparnis die Höhe des gesamten Nachlasses erreicht haben wird.

Die ab dem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung eingehobene Auslaufannuität beträgt 70 % des Richtmietzinses des Burgenlandes⁴; dieser Wert betrug 3,44 Euro je m²/Monat⁵. Die 3,44 Euro je m² setzen sich aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Höhe von 1,71 Euro je m² und der „reinen“ Auslaufannuität in der Höhe von maximal 1,73 Euro je m² (abhängig von der letzten Kreditrate) zusammen. Die Auslaufannuität ist in den ersten fünf Jahren verpflichtend zur Gänze den zweckgebundenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der konkreten Liegenschaft zuzuführen⁶, danach geht sie in die Rücklage der GBV⁷.

Der LRH wählte bei seinen Stichproben jeweils neun Fälle pro Förderungsart von Bauvorhaben der GSWB. Dabei wurden jeweils jene Fälle herangezogen, in denen die höchsten Nachlässe absolut gewährt wurden. Die folgende Tabelle zeigt die vom LRH ausgewählten Stichprobenfälle im Überblick:

³ Siehe § 14 Abs. 7 WGG

⁴ Siehe § 14 Abs. 7a WGG

⁵ Der Betrag in Höhe von 3,44 Euro galt zum Zeitpunkt der Konversion 1. April 2009. Zum Zeitpunkt der Prüfung lag der Wert bei 3,46 Euro, dieser war jedoch für die Berechnungen des LRH nicht relevant.

⁶ Siehe § 14 Abs. 7 Z 3 WGG

⁷ Siehe § 14 Abs. 7 Z 4 WGG

Stichprobenfälle					
laufende Nummer	Förderungsart	Bauvorhaben	Wohnfläche in m²	Nachlass absolut in Euro	Nachlass je m² in Euro
1	84/0021	Bad Gastein VI, Bl. I	1.693,97	844.264,37	498,39
2	84/0109	Elsbethen II	2.414,55	1.235.587,14	511,73
3	84/0762	Forellenweg	1.525,51	714.769,68	468,54
4	84/0793	Forellenweg	2.683,20	1.245.316,35	464,12
5	84/0924	Forellenweg	4.793,24	2.194.206,50	457,77
6	84/0997	St. Johann XI	1.761,06	850.592,22	483,00
7	84/1631	Grödig X	1.511,10	771.698,34	510,69
8	84/2107	Oberndorf III	1.521,73	807.882,78	530,90
9	84/2525	Oberndorf	1.776,11	915.129,38	515,24
10	92/0057	Streckhof	2.814,95	1.325.501,96	470,88
11	92/0284	Saalfelden	3.743,14	1.518.064,32	405,56
12	92/0309	Mozarthof	5.711,94	2.657.361,73	465,23
13	92/0335	Bolaring	10.833,22	4.298.002,24	396,74
14	92/0336	Bolaring	2.513,74	1.027.523,38	408,76
15	92/0337	Bolaring	7.650,33	2.994.319,99	391,40
16	92/0471	Scherzhausen	5.695,01	1.921.240,38	337,36
17	92/0628	Sam	2.904,52	1.210.255,57	416,68
18	92/0662	Gebirgsjägerplatz	3.926,38	1.583.158,99	403,21
19	192/0028	Eugendorf III	1.856,13	417.333,26	224,84
20	192/0029	Eugendorf III	1.467,51	316.423,91	215,62
21	192/0030	Hallein	2.601,39	462.343,21	177,73
22	192/0039	Plainstraße	2.397,35	646.828,54	269,81
23	192/0041	Bad Hofgastein	2.508,84	566.584,15	225,84
24	192/0066	Aigen	1.778,24	283.114,50	159,21
25	192/0070	Aigen IV	1.874,17	300.719,74	160,45
26	192/0071	Aigen IV	1.758,76	280.781,50	159,65
27	192/0098	Aigen	1.614,54	409.798,16	253,82
28	292/0018	Puch	1.869,86	218.942,79	117,09
29	292/0033	Strobl	910,75	159.809,51	175,47
30	292/0052	St. Johann	1.147,49	160.897,62	140,22
31	292/0055	Oberalm	977,70	171.974,72	175,90
32	292/0057	Wartlsteiner	2.051,79	712.063,73	347,05
33	292/0058	Hallein XIX	1.660,18	179.749,77	108,27
34	292/0084	Alpensiedlung	1.964,47	169.413,80	86,24
35	292/0094	Lanserwiese	5.350,41	1.389.789,02	259,75
36	292/0105	Schwarzach	727,01	178.910,27	246,09

Die Konversionszusicherungen der dargestellten Fälle enthalten die Zusage des Landes Salzburg, dass es der GSWB unter anderem die Zinsen für Bankdarlehen mittels nicht rückzahlbarer Zuschüsse ersetze, wenn diese keine Deckung im „Entgelt gesamt“ (Mietentgelt) finden. Wie bereits im Bericht „Konversion“ verweist der LRH nochmals darauf, dass die Übernahme des Zinsänderungsrisikos zu einer nachhaltigen finanziellen Mehrbelastung für das Land führen kann und daher im Widerspruch zur Konversionsverordnung steht. Diese Zusage stellt faktisch eine Haftung des Landes Salzburg zugunsten der GBV dar.

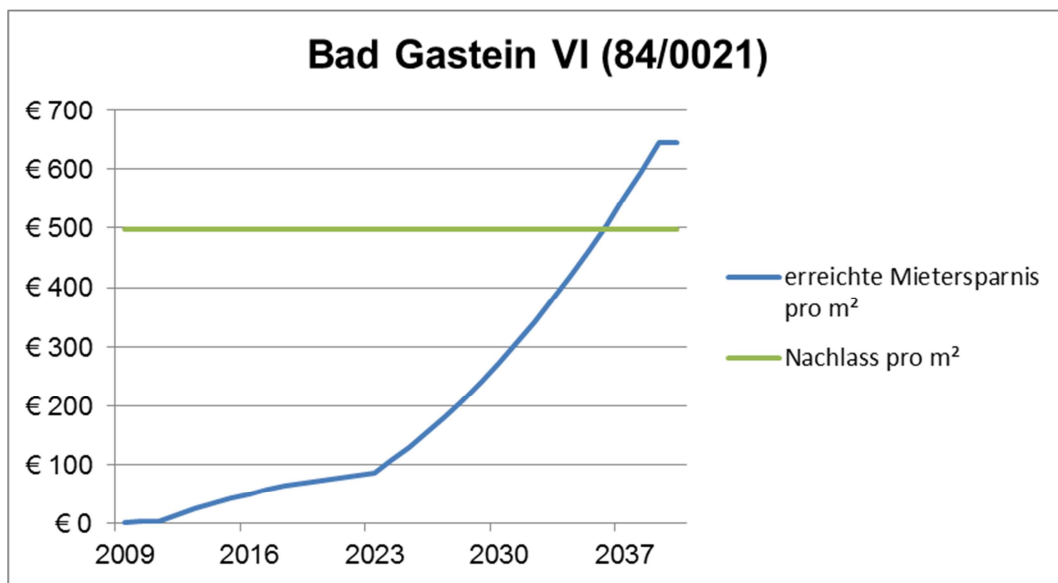
4. Feststellungen zu den einzelnen Stichprobenfällen

(1) Im Folgenden stellt der LRH die Ergebnisse der 36 Stichprobenfälle einzeln dar:

4.1. Stichprobenfall Nr. 1: Bauprojekt Bad Gastein VI, Block I (84/0021)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 1				
Bauprojekt:	84/0021	Nachlass AZ:		€ 844.264,37
Bezeichnung	Bad Gastein VI, Block I	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	1.693,97	Nachlass gesamt:		€ 844.264,37
		Nachlass je m²		€ 498,39
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 498,39		
	Ersparnis je m²	€ 644,08		
	Differenz je m²	€ 145,69		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,5524	€ 2,2969	€ 0,2555	€ 2,2991
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,5524	€ 2,4820	€ 0,0704	€ 3,1444
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,6490	€ 2,6621	-€ 0,0131	€ 2,9870
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,7612	€ 2,8422	€ 0,9190	€ 14,0152
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8715	€ 3,0223	€ 0,8492	€ 24,2060
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,9819	€ 3,2024	€ 0,7795	€ 33,5596
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,0930	€ 3,3825	€ 0,7105	€ 42,0854
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,2033	€ 3,5626	€ 0,6407	€ 49,7741
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,3274	€ 3,7427	€ 0,5847	€ 56,7909
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,4515	€ 3,9228	€ 0,5287	€ 63,1359
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,5757	€ 4,1029	€ 0,4728	€ 68,8090
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,6998	€ 4,2830	€ 0,4168	€ 73,8105
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,8239	€ 4,4631	€ 0,3608	€ 78,1402
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,9618	€ 4,6432	€ 0,3186	€ 81,9636
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,0997	€ 4,8233	€ 0,2764	€ 85,2806
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,2376	€ 3,4400	€ 1,7976	€ 106,8521
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,3755	€ 3,4400	€ 1,9355	€ 130,0786
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,5135	€ 3,4400	€ 2,0735	€ 154,9601
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,6652	€ 3,4400	€ 2,2252	€ 181,6620
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,8169	€ 3,4400	€ 2,3769	€ 210,1842
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,9685	€ 3,4400	€ 2,5285	€ 240,5268
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,1203	€ 3,4400	€ 2,6803	€ 272,6899
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,2720	€ 3,4400	€ 2,8320	€ 306,6734
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,4237	€ 3,4400	€ 2,9837	€ 342,4775
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,5754	€ 3,4400	€ 3,1354	€ 380,1020
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,7271	€ 3,4400	€ 3,2871	€ 419,5471
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,8788	€ 3,4400	€ 3,4388	€ 460,8127
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,0305	€ 3,4400	€ 3,5905	€ 503,8987
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,1822	€ 3,4400	€ 3,7422	€ 548,8053
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,3339	€ 3,4400	€ 3,8939	€ 595,5323
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,4856	€ 3,4400	€ 4,0456	€ 644,0798
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 644,0798



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2040 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

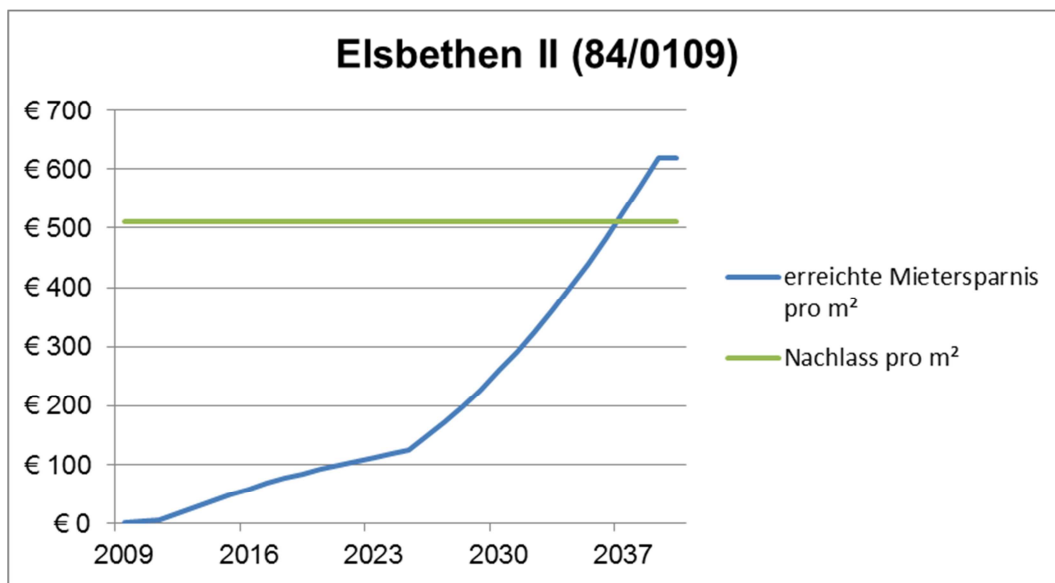
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2023 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2024 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2036 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 498,39 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 644,08 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 145,69 Euro je m².

4.2. Stichprobenfall Nr. 2: Bauprojekt Elsbethen II (84/0109)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 2				
Bauprojekt:	84/0109	Nachlass AZ:	€ 1.235.587,14	
Bezeichnung	Elsbethen II	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	2.414,55	Nachlass gesamt:	€ 1.235.587,14	
		Nachlass je m²	€ 511,73	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 511,73		
	Ersparnis je m²	€ 619,04		
	Differenz je m²	€ 107,32		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1735	€ 1,9600	€ 0,2135	€ 1,9211
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,2759	€ 2,1300	€ 0,1459	€ 3,6719
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,3783	€ 2,3000	€ 0,0783	€ 4,6120
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,4744	€ 2,4700	€ 1,0044	€ 16,6644
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,5914	€ 2,6400	€ 0,9514	€ 28,0818
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,7085	€ 2,8100	€ 0,8985	€ 38,8642
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,8256	€ 2,9800	€ 0,8456	€ 49,0115
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,9427	€ 3,1500	€ 0,7927	€ 58,5238
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,0744	€ 3,3200	€ 0,7544	€ 67,5767
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,2061	€ 3,4900	€ 0,7161	€ 76,1702
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,3378	€ 3,6600	€ 0,6778	€ 84,3043
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,4696	€ 3,8300	€ 0,6396	€ 91,9790
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,6013	€ 4,0000	€ 0,6013	€ 99,1942
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,7476	€ 4,1700	€ 0,5776	€ 106,1257
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,8940	€ 4,3400	€ 0,5540	€ 112,7734
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,0403	€ 4,5100	€ 0,5303	€ 119,1373
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,1867	€ 4,6800	€ 0,5067	€ 125,2174
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,3330	€ 3,4400	€ 1,8930	€ 147,9338
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,4940	€ 3,4400	€ 2,0540	€ 172,5820
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,6550	€ 3,4400	€ 2,2150	€ 199,1620
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,8160	€ 3,4400	€ 2,3760	€ 227,6738
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,9770	€ 3,4400	€ 2,5370	€ 258,1175
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,1380	€ 3,4400	€ 2,6980	€ 290,4930
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,2989	€ 3,4400	€ 2,8589	€ 324,8004
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,4599	€ 3,4400	€ 3,0199	€ 361,0396
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,6209	€ 3,4400	€ 3,1809	€ 399,2106
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,7819	€ 3,4400	€ 3,3419	€ 439,3134
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,9429	€ 3,4400	€ 3,5029	€ 481,3481
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,1039	€ 3,4400	€ 3,6639	€ 525,3147
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,2649	€ 3,4400	€ 3,8249	€ 571,2130
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,4259	€ 3,4400	€ 3,9859	€ 619,0432
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 619,0432



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2040 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

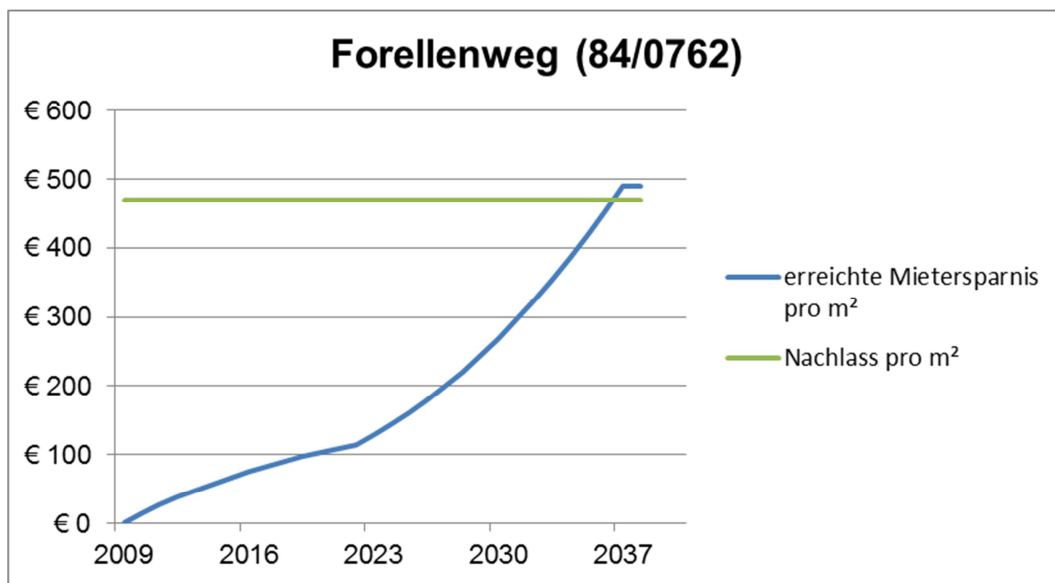
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2025 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2026 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2037 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 511,51 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 619,04 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 107,53 Euro je m².

4.3. Stichprobenfall Nr. 3: Forellenweg (84/0762)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 3				
Bauprojekt:	84/0762	Nachlass AZ:		€ 714.769,68
Bezeichnung	Forellenweg	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	1.525,51	Nachlass gesamt:		€ 714.769,68
		Nachlass je m²		€ 468,54
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 468,54		
	Ersparnis je m²	€ 489,90		
	Differenz je m²	€ 21,35		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1544	€ 1,9390	€ 0,2154	€ 1,9390
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1418	€ 2,0900	€ 1,0518	€ 14,5605
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2405	€ 2,2500	€ 0,9905	€ 26,4463
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,3392	€ 2,4100	€ 0,9292	€ 37,5964
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4379	€ 2,5700	€ 0,8679	€ 48,0108
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,5366	€ 2,7300	€ 0,8066	€ 57,6896
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,6476	€ 2,8900	€ 0,7576	€ 66,7807
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7586	€ 3,0500	€ 0,7086	€ 75,2842
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8697	€ 3,2100	€ 0,6597	€ 83,2001
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9807	€ 3,3700	€ 0,6107	€ 90,5283
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,0917	€ 3,5300	€ 0,5617	€ 97,2688
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,2151	€ 3,6900	€ 0,5251	€ 103,5698
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3384	€ 3,8500	€ 0,4884	€ 109,4311
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,4618	€ 4,0100	€ 0,4518	€ 114,8529
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,5852	€ 3,4400	€ 1,1452	€ 128,5950
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,7085	€ 3,4400	€ 1,2685	€ 143,8176
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,8442	€ 3,4400	€ 1,4042	€ 160,6686
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 4,9800	€ 3,4400	€ 1,5400	€ 179,1480
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,1157	€ 3,4400	€ 1,6757	€ 199,2559
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,2514	€ 3,4400	€ 1,8114	€ 220,9922
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,3871	€ 3,4400	€ 1,9471	€ 244,3570
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,5228	€ 3,4400	€ 2,0828	€ 269,3501
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,6585	€ 3,4400	€ 2,2185	€ 295,9718
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 5,7942	€ 3,4400	€ 2,3542	€ 324,2218
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 5,9299	€ 3,4400	€ 2,4899	€ 354,1003
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,0656	€ 3,4400	€ 2,6256	€ 385,6073
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,2013	€ 3,4400	€ 2,7613	€ 418,7427
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,3370	€ 3,4400	€ 2,8970	€ 453,5065
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,4727	€ 3,4400	€ 3,0327	€ 489,8988
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 489,8988



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2038 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

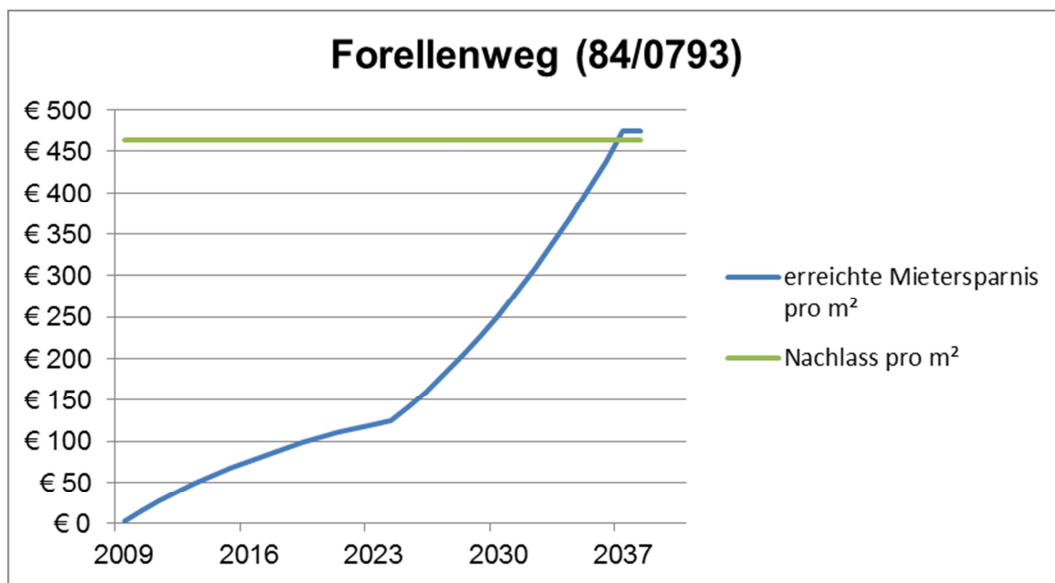
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2022 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2023 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2037 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 468,54 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 489,90 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 21,35 Euro je m².

4.4. Stichprobenfall Nr. 4: Forellenweg (84/0793)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 4				
Bauprojekt:	84/0793	Nachlass AZ:		€ 1.245.316,35
Bezeichnung	Forellenweg	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	2.683,20	Nachlass gesamt:		€ 1.245.316,35
		Nachlass je m²		€ 464,12
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 464,12		
	Ersparnis je m²	€ 474,67		
	Differenz je m²	€ 10,55		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1641	€ 1,9400	€ 0,2241	€ 2,0168
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1538	€ 2,1000	€ 1,0538	€ 14,6620
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2528	€ 2,2600	€ 0,9928	€ 26,5759
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,3519	€ 2,4200	€ 0,9319	€ 37,7583
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4509	€ 2,5800	€ 0,8709	€ 48,2093
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,5500	€ 2,7400	€ 0,8100	€ 57,9290
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,6614	€ 2,9000	€ 0,7614	€ 67,0658
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7728	€ 3,0600	€ 0,7128	€ 75,6198
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8843	€ 3,2200	€ 0,6643	€ 83,5910
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9957	€ 3,3800	€ 0,6157	€ 90,9794
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,1071	€ 3,5400	€ 0,5671	€ 97,7849
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,2309	€ 3,7000	€ 0,5309	€ 104,1563
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3548	€ 3,8600	€ 0,4948	€ 110,0933
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,4786	€ 4,0200	€ 0,4586	€ 115,5962
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,6024	€ 4,1800	€ 0,4224	€ 120,6648
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,7262	€ 4,3400	€ 0,3862	€ 125,2991
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,8624	€ 3,4400	€ 1,4224	€ 142,3678
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 4,9986	€ 3,4400	€ 1,5586	€ 161,0709
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,1348	€ 3,4400	€ 1,6948	€ 181,4082
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,2710	€ 3,4400	€ 1,8310	€ 203,3799
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,4072	€ 3,4400	€ 1,9672	€ 226,9860
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,5434	€ 3,4400	€ 2,1034	€ 252,2263
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,6796	€ 3,4400	€ 2,2396	€ 279,1010
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 5,8158	€ 3,4400	€ 2,3758	€ 307,6101
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 5,9519	€ 3,4400	€ 2,5119	€ 337,7534
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,0881	€ 3,4400	€ 2,6481	€ 369,5312
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,2243	€ 3,4400	€ 2,7843	€ 402,9432
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,3605	€ 3,4400	€ 2,9205	€ 437,9896
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,4967	€ 3,4400	€ 3,0567	€ 474,6703
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 474,6703



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2038 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

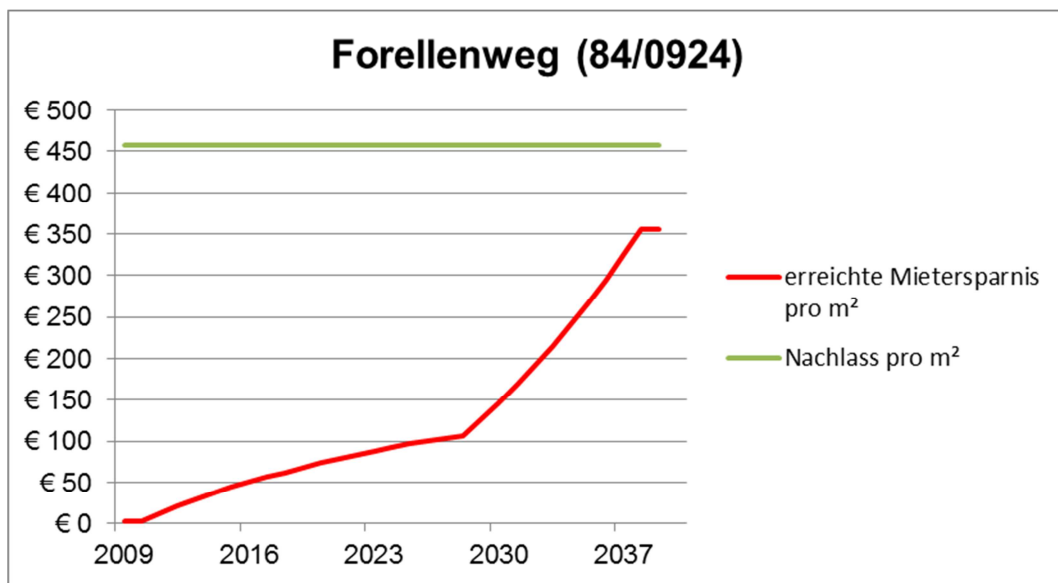
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2024 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2025 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2037 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 464,12 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 474,67 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 10,55 Euro je m².

4.5. Stichprobenfall Nr. 5: Forellenweg (84/0924)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 5				
Bauprojekt:	84/0924	Nachlass AZ:		€ 2.194.206,50
Bezeichnung	Forellenweg	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	4.793,24	Nachlass gesamt:		€ 2.194.206,50
		Nachlass je m²		€ 457,77
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 457,77		
	Ersparnis je m²	€ 355,31		
	Differenz je m²	-€ 102,46		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,0641	€ 1,8543	€ 0,2098	€ 1,8883
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,1555	€ 2,0224	€ 0,1331	€ 3,0866
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2207	€ 2,1905	€ 1,0302	€ 12,3587
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,3248	€ 2,3586	€ 0,9662	€ 21,0541
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4288	€ 2,5267	€ 0,9021	€ 29,1727
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,5333	€ 2,6948	€ 0,8385	€ 36,7196
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,6379	€ 2,8629	€ 0,7750	€ 43,6948
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7551	€ 3,0310	€ 0,7241	€ 50,2116
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8722	€ 3,1991	€ 0,6731	€ 56,2698
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9894	€ 3,3672	€ 0,6222	€ 61,8695
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,2076	€ 3,5353	€ 0,6723	€ 67,9200
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,3253	€ 3,7034	€ 0,6219	€ 73,5172
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,4556	€ 3,8715	€ 0,5841	€ 78,7741
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,5859	€ 4,0396	€ 0,5463	€ 83,6908
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,7162	€ 4,2077	€ 0,5085	€ 88,2673
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,8471	€ 4,3758	€ 0,4713	€ 92,5087
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,9779	€ 4,5439	€ 0,4340	€ 96,4150
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,1214	€ 4,7120	€ 0,4094	€ 100,0994
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,2648	€ 4,8801	€ 0,3847	€ 103,5619
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,4083	€ 5,0482	€ 0,3601	€ 106,8024
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,5523	€ 3,4400	€ 2,1123	€ 125,8128
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,6963	€ 3,4400	€ 2,2563	€ 146,1193
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,8403	€ 3,4400	€ 2,4003	€ 167,7219
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 5,9843	€ 3,4400	€ 2,5443	€ 190,6206
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,1283	€ 3,4400	€ 2,6883	€ 214,8154
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,2729	€ 3,4400	€ 2,8329	€ 240,3114
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,4175	€ 3,4400	€ 2,9775	€ 267,1086
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,5620	€ 3,4400	€ 3,1220	€ 295,2070
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,7066	€ 3,4400	€ 3,2666	€ 324,6066
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 6,8512	€ 3,4400	€ 3,4112	€ 355,3075
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 355,3075



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2039 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

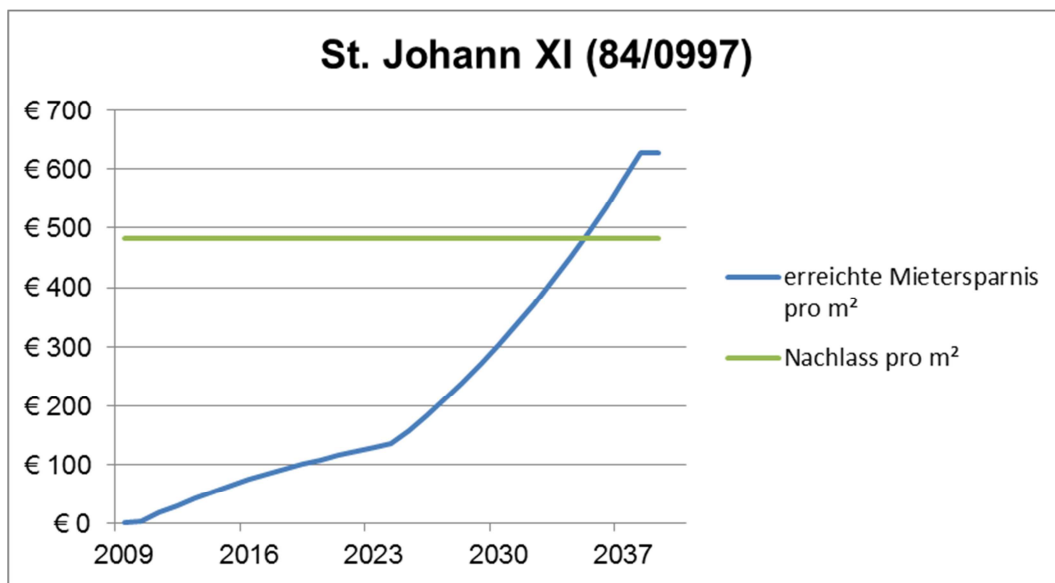
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2028 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2029 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 355,31 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 457,77 Euro je m² nicht erreicht.

4.6. Stichprobenfall Nr. 6: St. Johann XI (84/0997)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 6				
Bauprojekt:	84/0997	Nachlass AZ:		€ 850.592,22
Bezeichnung	St. Johann XI	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	1.761,06	Nachlass gesamt:		€ 850.592,22
		Nachlass je m²		€ 483,00
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 483,00		
	Ersparnis je m²	€ 626,71		
	Differenz je m²	€ 143,71		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,4586	€ 2,2100	€ 0,2486	€ 2,2374
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,5538	€ 2,3800	€ 0,1738	€ 4,3227
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,6701	€ 2,5500	€ 1,1201	€ 17,7634
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,7788	€ 2,7200	€ 1,0588	€ 30,4694
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8876	€ 2,8900	€ 0,9976	€ 42,4408
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,9964	€ 3,0600	€ 0,9364	€ 53,6776
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,1052	€ 3,2300	€ 0,8752	€ 64,1797
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,2275	€ 3,4000	€ 0,8275	€ 74,1102
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,3499	€ 3,5700	€ 0,7799	€ 83,4693
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,4723	€ 3,7400	€ 0,7323	€ 92,2569
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,5947	€ 3,9100	€ 0,6847	€ 100,4730
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,7171	€ 4,0800	€ 0,6371	€ 108,1177
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,8530	€ 4,2500	€ 0,6030	€ 115,3540
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,9890	€ 4,4200	€ 0,5690	€ 122,1819
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,1250	€ 4,5900	€ 0,5350	€ 128,6016
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,2609	€ 4,7600	€ 0,5009	€ 134,6129
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,3969	€ 3,4400	€ 1,9569	€ 158,0959
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,5465	€ 3,4400	€ 2,1065	€ 183,3737
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,6961	€ 3,4400	€ 2,2561	€ 210,4464
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,8456	€ 3,4400	€ 2,4056	€ 239,3139
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,9952	€ 3,4400	€ 2,5552	€ 269,9763
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,1448	€ 3,4400	€ 2,7048	€ 302,4335
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,2943	€ 3,4400	€ 2,8543	€ 336,6855
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,4439	€ 3,4400	€ 3,0039	€ 372,7324
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,5935	€ 3,4400	€ 3,1535	€ 410,5742
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,7430	€ 3,4400	€ 3,3030	€ 450,2107
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,8926	€ 3,4400	€ 3,4526	€ 491,6422
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,0422	€ 3,4400	€ 3,6022	€ 534,8684
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,1918	€ 3,4400	€ 3,7518	€ 579,8895
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,3413	€ 3,4400	€ 3,9013	€ 626,7055
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 626,7055



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2039 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

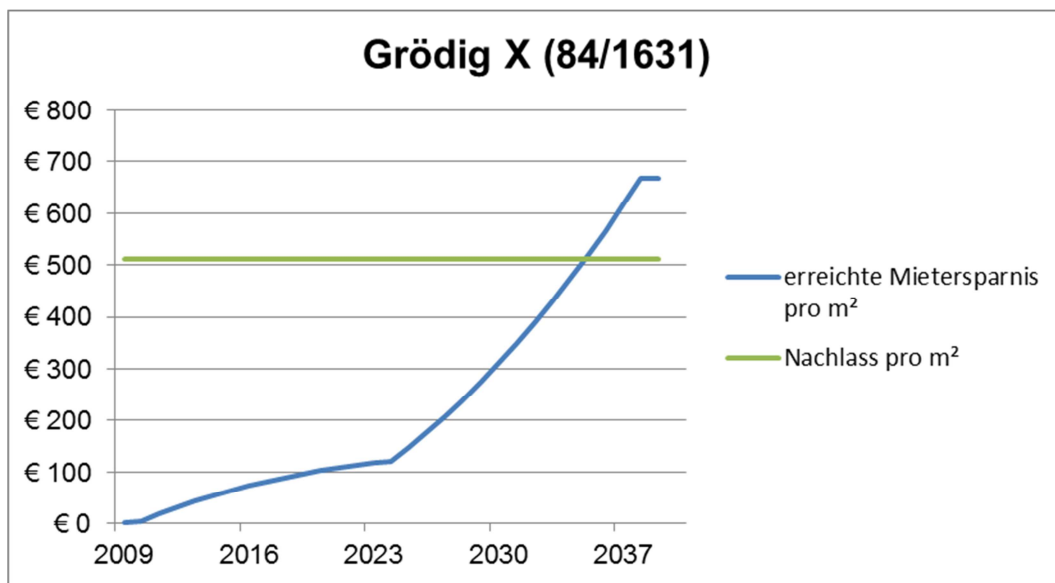
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2024 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2025 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2035 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 483,00 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 626,71 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 143,71 Euro je m².

4.7. Stichprobenfall Nr. 7: Grödig X (84/1631)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 7				
Bauprojekt:	84/1631	Nachlass AZ:		€ 771.698,34
Bezeichnung	Grödig X	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	1.511,10	Nachlass gesamt:		€ 771.698,34
		Nachlass je m²		€ 510,69
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 510,69		
	Ersparnis je m²	€ 667,04		
	Differenz je m²	€ 156,35		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,6402	€ 2,3700	€ 0,2702	€ 2,4320
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,7387	€ 2,5600	€ 0,1787	€ 4,5766
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,8940	€ 2,7500	€ 1,1440	€ 18,3043
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0066	€ 2,9400	€ 1,0666	€ 31,1030
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,1191	€ 3,1300	€ 0,9891	€ 42,9725
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,2317	€ 3,3200	€ 0,9117	€ 53,9129
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3443	€ 3,5100	€ 0,8343	€ 63,9243
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,4709	€ 3,7000	€ 0,7709	€ 73,1754
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,5976	€ 3,8900	€ 0,7076	€ 81,6663
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,7242	€ 4,0800	€ 0,6442	€ 89,3969
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,8509	€ 4,2700	€ 0,5809	€ 96,3674
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,9775	€ 4,4600	€ 0,5175	€ 102,5776
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,1182	€ 4,6500	€ 0,4682	€ 108,1964
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,2590	€ 4,8400	€ 0,4190	€ 113,2239
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,3997	€ 5,0300	€ 0,3697	€ 117,6601
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,5404	€ 5,2200	€ 0,3204	€ 121,5048
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,6811	€ 3,4400	€ 2,2411	€ 148,3982
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,8359	€ 3,4400	€ 2,3959	€ 177,1491
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,9907	€ 3,4400	€ 2,5507	€ 207,7575
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,1455	€ 3,4400	€ 2,7055	€ 240,2234
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,3003	€ 3,4400	€ 2,8603	€ 274,5468
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,4551	€ 3,4400	€ 3,0151	€ 310,7277
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,6099	€ 3,4400	€ 3,1699	€ 348,7661
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,7647	€ 3,4400	€ 3,3247	€ 388,6620
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,9195	€ 3,4400	€ 3,4795	€ 430,4154
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,0742	€ 3,4400	€ 3,6342	€ 474,0263
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,2290	€ 3,4400	€ 3,7890	€ 519,4947
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,3838	€ 3,4400	€ 3,9438	€ 566,8206
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,5386	€ 3,4400	€ 4,0986	€ 616,0040
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,6934	€ 3,4400	€ 4,2534	€ 667,0450
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 667,0450



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2039 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

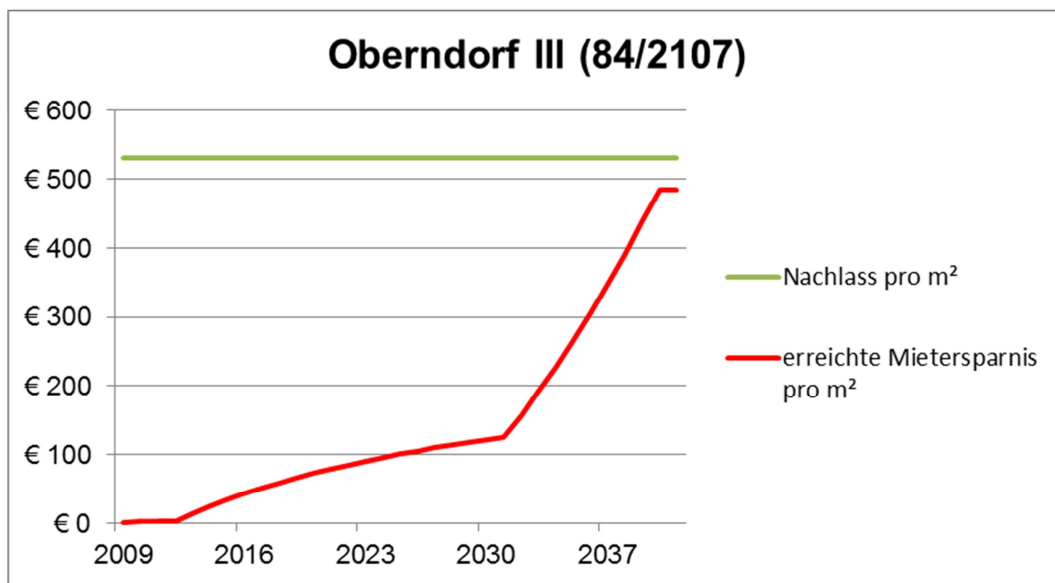
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2024 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2025 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2035 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 510,69 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 667,04 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 156,35 Euro je m².

4.8. Stichprobenfall Nr. 8: Oberndorf III (84/2107)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 8				
Bauprojekt:	84/2107	Nachlass AZ:	€ 807.882,78	
Bezeichnung	Oberndorf III	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	1.521,73	Nachlass gesamt:	€ 807.882,78	
		Nachlass je m²	€ 530,90	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 530,90		
	Ersparnis je m²	€ 484,75		
	Differenz je m²	-€ 46,15		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 1,8439	€ 1,6500	€ 0,1939	€ 1,7452
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 1,9522	€ 1,8300	€ 0,1222	€ 3,2116
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,0605	€ 2,0100	€ 0,0505	€ 3,8177
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,1688	€ 2,1900	-€ 0,0212	€ 3,5632
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,2828	€ 2,3700	€ 0,9128	€ 14,5163
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,4065	€ 2,5500	€ 0,8565	€ 24,7945
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5303	€ 2,7300	€ 0,8003	€ 34,3980
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,6541	€ 2,9100	€ 0,7441	€ 43,3266
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,7778	€ 3,0900	€ 0,6878	€ 51,5804
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9171	€ 3,2700	€ 0,6471	€ 59,3451
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,0563	€ 3,4500	€ 0,6063	€ 66,6206
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,1955	€ 3,6300	€ 0,5655	€ 73,4070
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3348	€ 3,8100	€ 0,5248	€ 79,7042
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,4740	€ 3,9900	€ 0,4840	€ 85,5122
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,6287	€ 4,1700	€ 0,4587	€ 91,0168
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,7834	€ 4,3500	€ 0,4334	€ 96,2178
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,9381	€ 4,5300	€ 0,4081	€ 101,1153
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,0928	€ 4,7100	€ 0,3828	€ 105,7093
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,2475	€ 4,8900	€ 0,3575	€ 109,9998
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,4177	€ 5,0700	€ 0,3477	€ 114,1725
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,5879	€ 5,2500	€ 0,3379	€ 118,2273
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,7581	€ 5,4300	€ 0,3281	€ 122,1642
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,9283	€ 5,6100	€ 0,3183	€ 125,9833
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,0984	€ 3,4400	€ 2,6584	€ 157,8845
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,2531	€ 3,4400	€ 2,8131	€ 191,6422
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,4233	€ 3,4400	€ 2,9833	€ 227,4421
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,5935	€ 3,4400	€ 3,1535	€ 265,2841
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,7637	€ 3,4400	€ 3,3237	€ 305,1682
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,9339	€ 3,4400	€ 3,4939	€ 347,0945
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,1040	€ 3,4400	€ 3,6640	€ 391,0629
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,2587	€ 3,4400	€ 3,8187	€ 436,8878
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 7,4289	€ 3,4400	€ 3,9889	€ 484,7549
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 484,7549



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2041 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

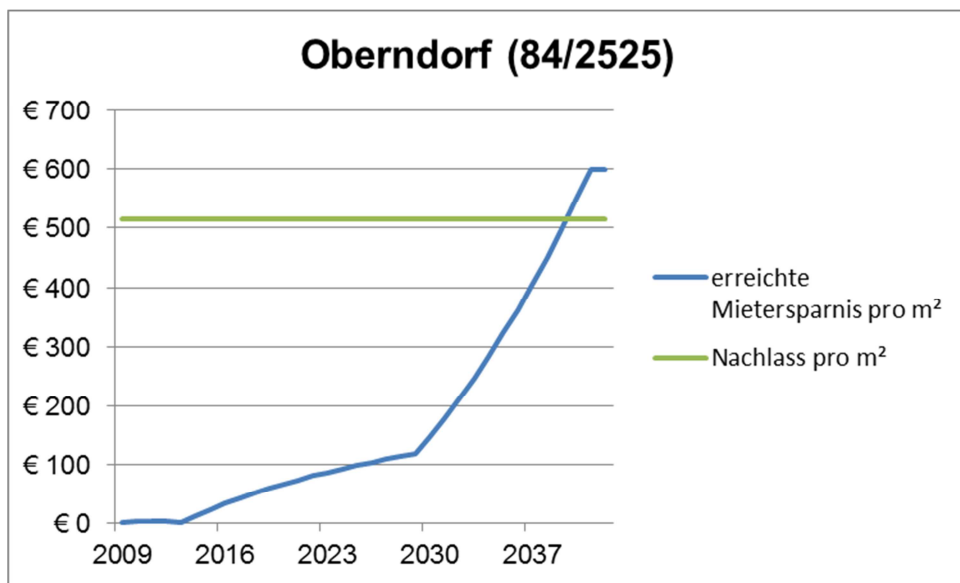
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2031 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2032 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 484,75 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 530,90 Euro je m² nicht erreicht.

4.9. Stichprobenfall Nr. 9: Oberndorf (84/2525)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 9				
Bauprojekt:	84/2525	Nachlass AZ:		€ 915.129,38
Bezeichnung	Oberndorf	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	1.776,11	Nachlass gesamt:		€ 915.129,38
		Nachlass je m²		€ 515,24
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 515,24		
	Ersparnis je m²	€ 598,54		
	Differenz je m²	€ 83,30		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 1,8114	€ 1,6300	€ 0,1814	€ 1,6325
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 1,9223	€ 1,8100	€ 0,1123	€ 2,9799
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,0332	€ 1,9900	€ 0,0432	€ 3,4981
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,1441	€ 2,1700	-€ 0,0259	€ 3,1870
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 2,2550	€ 2,3500	-€ 0,0950	€ 2,0466
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,4514	€ 2,5300	€ 0,9214	€ 13,1029
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5781	€ 2,7100	€ 0,8681	€ 23,5201
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7048	€ 2,8900	€ 0,8148	€ 33,2981
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8316	€ 3,0700	€ 0,7616	€ 42,4369
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9583	€ 3,2500	€ 0,7083	€ 50,9365
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,1009	€ 3,4300	€ 0,6709	€ 58,9871
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,2435	€ 3,6100	€ 0,6335	€ 66,5887
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3860	€ 3,7900	€ 0,5960	€ 73,7412
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,5286	€ 3,9700	€ 0,5586	€ 80,4446
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,6712	€ 4,1500	€ 0,5212	€ 86,6990
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,8296	€ 4,3300	€ 0,4996	€ 92,6945
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,9880	€ 4,5100	€ 0,4780	€ 98,4310
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,1465	€ 4,6900	€ 0,4565	€ 103,9085
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,3049	€ 4,8700	€ 0,4349	€ 109,1271
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,4633	€ 5,0500	€ 0,4133	€ 114,0867
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,6376	€ 5,2300	€ 0,4076	€ 118,9775
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,8118	€ 3,4400	€ 2,3718	€ 147,4395
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,9861	€ 3,4400	€ 2,5461	€ 177,9926
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,1604	€ 3,4400	€ 2,7204	€ 210,6368
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,3346	€ 3,4400	€ 2,8946	€ 245,3722
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,5089	€ 3,4400	€ 3,0689	€ 282,1988
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,6831	€ 3,4400	€ 3,2431	€ 321,1165
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,8574	€ 3,4400	€ 3,4174	€ 362,1254
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,0317	€ 3,4400	€ 3,5917	€ 405,2254
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,2059	€ 3,4400	€ 3,7659	€ 450,4166
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,3802	€ 3,4400	€ 3,9402	€ 497,6990
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 7,5545	€ 3,4400	€ 4,1145	€ 547,0725
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 7,7287	€ 3,4400	€ 4,2887	€ 598,5371
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 598,5371



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2042 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

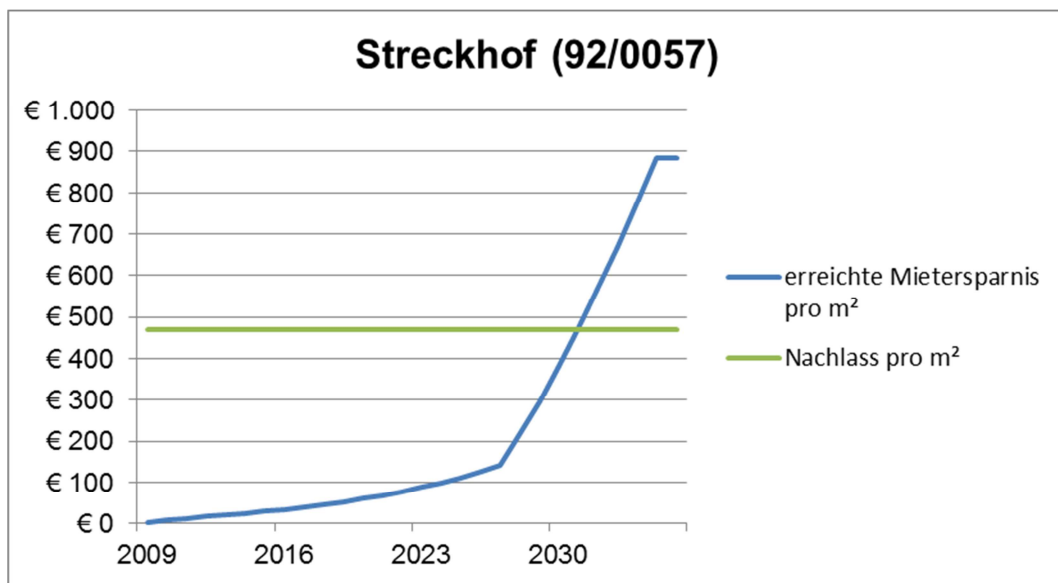
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2029 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2030 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2040 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 515,24 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 598,54 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 83,30 Euro je m².

4.10. Stichprobenfall Nr. 10: Streckhof (92/0057)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 10				
Bauprojekt:	92/0057	Nachlass AZ:	€ 1.325.501,96	
Bezeichnung	Streckhof	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	2.814,95	Nachlass gesamt:	€ 1.325.501,96	
		Nachlass je m²	€ 470,88	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 470,88		
	Ersparnis je m²	€ 885,36		
	Differenz je m²	€ 414,48		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,6123	€ 3,2500	€ 0,3623	€ 3,2610
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,8759	€ 3,5200	€ 0,3559	€ 7,5315
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,1394	€ 3,7900	€ 0,3494	€ 11,7245
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,4030	€ 4,0600	€ 0,3430	€ 15,8399
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,6665	€ 4,3300	€ 0,3365	€ 19,8778
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,9677	€ 4,6000	€ 0,3677	€ 24,2899
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,2689	€ 4,8700	€ 0,3989	€ 29,0762
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,5700	€ 5,1400	€ 0,4300	€ 34,2367
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,8712	€ 5,4100	€ 0,4612	€ 39,7715
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 6,1724	€ 5,6800	€ 0,4924	€ 45,6805
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 6,5113	€ 5,9500	€ 0,5613	€ 52,4156
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,8501	€ 6,2200	€ 0,6301	€ 59,9766
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 7,1889	€ 6,4900	€ 0,6989	€ 68,3637
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 7,5278	€ 6,7600	€ 0,7678	€ 77,5767
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 7,8666	€ 7,0300	€ 0,8366	€ 87,6158
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 8,2431	€ 7,3000	€ 0,9431	€ 98,9326
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 8,6196	€ 7,5700	€ 1,0496	€ 111,5273
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 8,9960	€ 7,8400	€ 1,1560	€ 125,3997
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 9,3725	€ 8,1100	€ 1,2625	€ 140,5500
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 9,7490	€ 3,4400	€ 6,3090	€ 216,2580
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 10,1631	€ 3,4400	€ 6,7231	€ 296,9356
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 10,5773	€ 3,4400	€ 7,1373	€ 382,5827
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 10,9914	€ 3,4400	€ 7,5514	€ 473,1995
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 11,4055	€ 3,4400	€ 7,9655	€ 568,7857
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 11,8197	€ 3,4400	€ 8,3797	€ 669,3416
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 12,2338	€ 3,4400	€ 8,7938	€ 774,8670
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 12,6479	€ 3,4400	€ 9,2079	€ 885,3620
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 885,3620



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2036 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

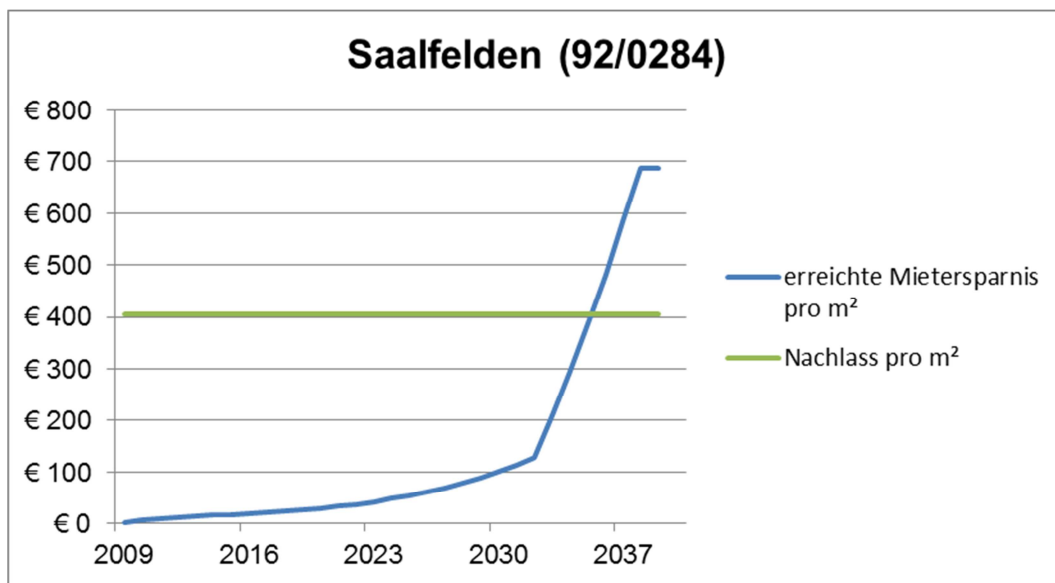
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2027 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2028 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2031 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 470,88 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 885,36 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 414,48 Euro je m².

4.11. Stichprobenfall Nr. 11: Saalfelden (92/0284)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 11				
Bauprojekt:	92/0284	Nachlass AZ:		€ 1.518.064,32
Bezeichnung	Saalfelden	Nachlass FöD:		0
Nutzfläche in m²:	3.743,14	Nachlass gesamt:		€ 1.518.064,32
		Nachlass je m²		€ 405,56
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 405,56		
	Ersparnis je m²	€ 688,35		
	Differenz je m²	€ 282,79		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,9727	€ 2,6700	€ 0,3027	€ 2,7241
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1865	€ 2,9300	€ 0,2565	€ 5,8022
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4003	€ 3,1900	€ 0,2103	€ 8,3263
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6498	€ 3,4500	€ 0,1998	€ 10,7242
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8993	€ 3,7100	€ 0,1893	€ 12,9958
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1488	€ 3,9700	€ 0,1788	€ 15,1411
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3983	€ 4,2300	€ 0,1683	€ 17,1601
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6477	€ 4,4900	€ 0,1577	€ 19,0529
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9328	€ 4,7500	€ 0,1828	€ 21,2470
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,2180	€ 5,0100	€ 0,2080	€ 23,7425
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,5031	€ 5,2700	€ 0,2331	€ 26,5394
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,7882	€ 5,5300	€ 0,2582	€ 29,6377
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,0733	€ 5,7900	€ 0,2833	€ 33,0373
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,3941	€ 6,0500	€ 0,3441	€ 37,1661
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,7148	€ 6,3100	€ 0,4048	€ 42,0239
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0356	€ 6,5700	€ 0,4656	€ 47,6107
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,3563	€ 6,8300	€ 0,5263	€ 53,9266
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,6771	€ 7,0900	€ 0,5871	€ 60,9716
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,0335	€ 7,3500	€ 0,6835	€ 69,1733
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,3899	€ 7,6100	€ 0,7799	€ 78,5318
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,7463	€ 7,8700	€ 0,8763	€ 89,0470
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,1027	€ 8,1300	€ 0,9727	€ 100,7189
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,4591	€ 8,3900	€ 1,0691	€ 113,5475
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 9,8511	€ 8,6500	€ 1,2011	€ 127,9606
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 10,2431	€ 3,4400	€ 6,8031	€ 209,5980
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 10,6352	€ 3,4400	€ 7,1952	€ 295,9399
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 11,0272	€ 3,4400	€ 7,5872	€ 386,9862
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,4192	€ 3,4400	€ 7,9792	€ 482,7369
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 11,8113	€ 3,4400	€ 8,3713	€ 583,1920
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,2033	€ 3,4400	€ 8,7633	€ 688,3515
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 688,3515



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2039 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

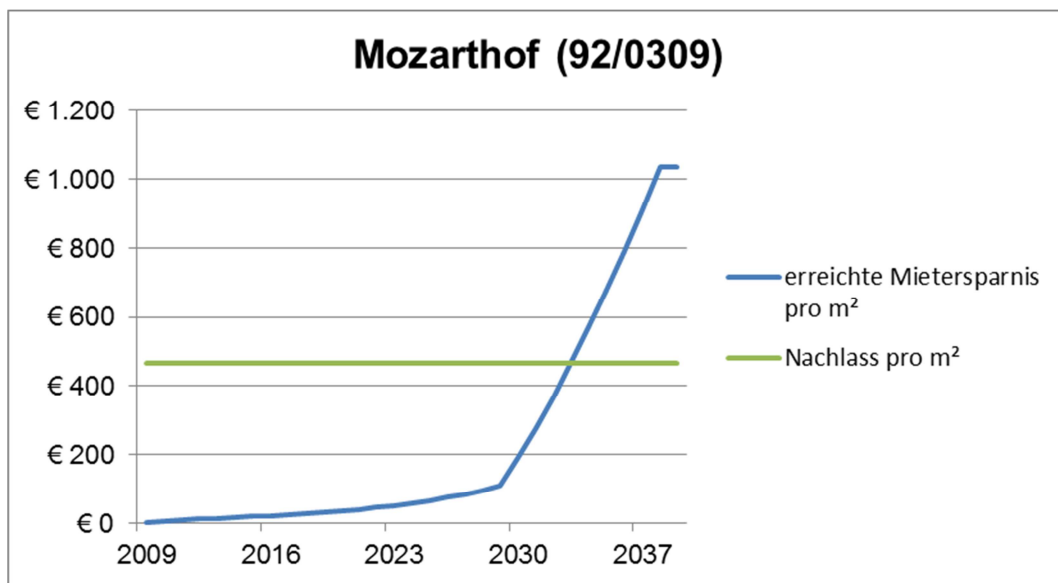
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2032 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2033 zur Anwendung.

Weiters kann gesehen werden, dass im Jahr 2036 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 405,56 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 688,35 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 282,79 Euro je m².

4.12. Stichprobenfall Nr. 12: Mozarthof (92/0309)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 12				
Bauprojekt:	92/0309	Nachlass AZ:	€ 2.657.361,73	
Bezeichnung	Mozarthof	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	5.711,94	Nachlass gesamt:	€ 2.657.361,73	
		Nachlass je m²	€ 465,23	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 465,23		
	Ersparnis je m²	€ 1.034,16		
	Differenz je m²	€ 568,93		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,3225	€ 2,9900	€ 0,3325	€ 2,9924
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,5646	€ 3,2800	€ 0,2846	€ 6,4077
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,8067	€ 3,5700	€ 0,2367	€ 9,2485
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0892	€ 3,8600	€ 0,2292	€ 11,9991
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,3717	€ 4,1500	€ 0,2217	€ 14,6593
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6542	€ 4,4400	€ 0,2142	€ 17,2293
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,9366	€ 4,7300	€ 0,2066	€ 19,7091
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,2191	€ 5,0200	€ 0,1991	€ 22,0986
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,5420	€ 5,3100	€ 0,2320	€ 24,8820
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,8648	€ 5,6000	€ 0,2648	€ 28,0595
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 6,1876	€ 5,8900	€ 0,2976	€ 31,6309
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,5104	€ 6,1800	€ 0,3304	€ 35,5963
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,8333	€ 6,4700	€ 0,3633	€ 39,9557
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 7,1965	€ 6,7600	€ 0,4365	€ 45,1933
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 7,5597	€ 7,0500	€ 0,5097	€ 51,3091
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,9228	€ 7,3400	€ 0,5828	€ 58,3032
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 8,2860	€ 7,6300	€ 0,6560	€ 66,1755
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 8,6492	€ 7,9200	€ 0,7292	€ 74,9260
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 9,0527	€ 8,2100	€ 0,8427	€ 85,0390
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 9,4563	€ 8,5000	€ 0,9563	€ 96,5145
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 9,8598	€ 8,7900	€ 1,0698	€ 109,3524
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 10,2634	€ 3,4400	€ 6,8234	€ 191,2328
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 10,6669	€ 3,4400	€ 7,2269	€ 277,9557
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 11,1108	€ 3,4400	€ 7,6708	€ 370,0054
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 11,5547	€ 3,4400	€ 8,1147	€ 467,3817
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 11,9986	€ 3,4400	€ 8,5586	€ 570,0848
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 12,4425	€ 3,4400	€ 9,0025	€ 678,1146
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 12,8864	€ 3,4400	€ 9,4464	€ 791,4711
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 13,3303	€ 3,4400	€ 9,8903	€ 910,1543
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 13,7742	€ 3,4400	€ 10,3342	€ 1.034,1643
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 1.034,1643



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2039 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

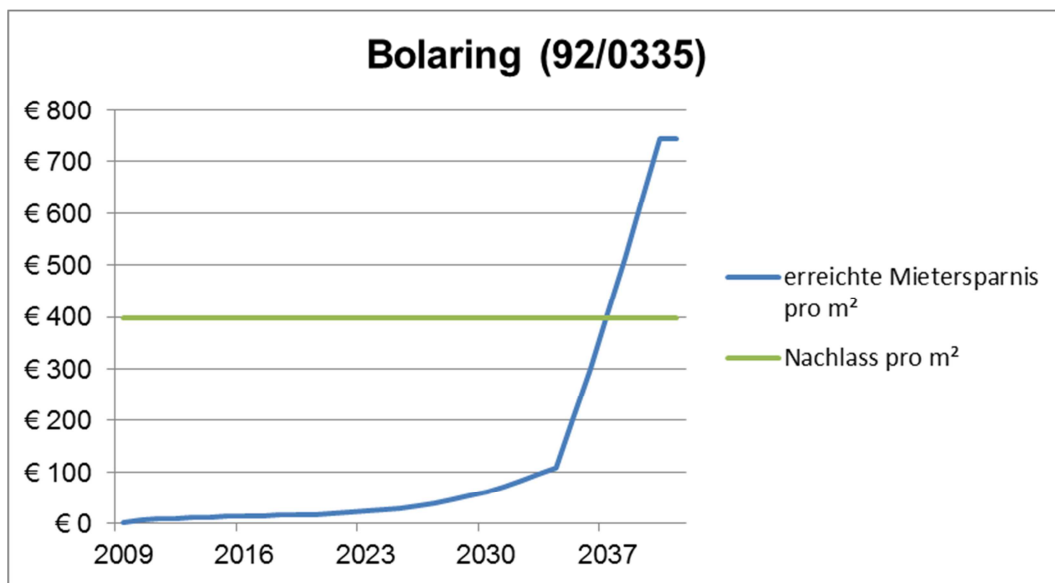
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2029 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2030 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2033 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 465,23 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 1.034,16 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 568,93 Euro je m².

4.13. Stichprobenfall Nr. 13: Bolaring (92/0335)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 13				
Bauprojekt:	92/0335	Nachlass AZ:	€ 4.298.002,24	
Bezeichnung	Bolaring	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	10.833,22	Nachlass gesamt:	€ 4.298.002,24	
		Nachlass je m²	€ 396,74	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 396,74		
	Ersparnis je m²	€ 745,72		
	Differenz je m²	€ 348,98		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,9403	€ 2,6400	€ 0,3003	€ 2,7027
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1706	€ 2,9200	€ 0,2506	€ 5,7103
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4010	€ 3,2000	€ 0,2010	€ 8,1218
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6313	€ 3,4800	€ 0,1513	€ 9,9373
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8616	€ 3,7600	€ 0,1016	€ 11,1567
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1303	€ 4,0400	€ 0,0903	€ 12,2408
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3991	€ 4,3200	€ 0,0791	€ 13,1894
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6678	€ 4,6000	€ 0,0678	€ 14,0027
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9365	€ 4,8800	€ 0,0565	€ 14,6806
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,2052	€ 5,1600	€ 0,0452	€ 15,2231
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,5123	€ 5,4400	€ 0,0723	€ 16,0909
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,8194	€ 5,7200	€ 0,0994	€ 17,2839
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,1265	€ 6,0000	€ 0,1265	€ 18,8022
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4336	€ 6,2800	€ 0,1536	€ 20,6458
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,7407	€ 6,5600	€ 0,1807	€ 22,8147
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0862	€ 6,8400	€ 0,2462	€ 25,7695
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,4317	€ 7,1200	€ 0,3117	€ 29,5102
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,7772	€ 7,4000	€ 0,3772	€ 34,0369
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,1227	€ 7,6800	€ 0,4427	€ 39,3495
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,4682	€ 7,9600	€ 0,5082	€ 45,4480
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,8521	€ 8,2400	€ 0,6121	€ 52,7931
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,2360	€ 8,5200	€ 0,7160	€ 61,3848
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,6199	€ 8,8000	€ 0,8199	€ 71,2231
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 10,0037	€ 9,0800	€ 0,9237	€ 82,3080
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 10,3876	€ 9,3600	€ 1,0276	€ 94,6395
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 10,8099	€ 9,6400	€ 1,1699	€ 108,6783
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 11,2322	€ 3,4400	€ 7,7922	€ 202,1842
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,6544	€ 3,4400	€ 8,2144	€ 300,7575
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 12,0767	€ 3,4400	€ 8,6367	€ 404,3980
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,4990	€ 3,4400	€ 9,0590	€ 513,1057
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 12,9212	€ 3,4400	€ 9,4812	€ 626,8807
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 13,3435	€ 3,4400	€ 9,9035	€ 745,7229
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 745,7229



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2041 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

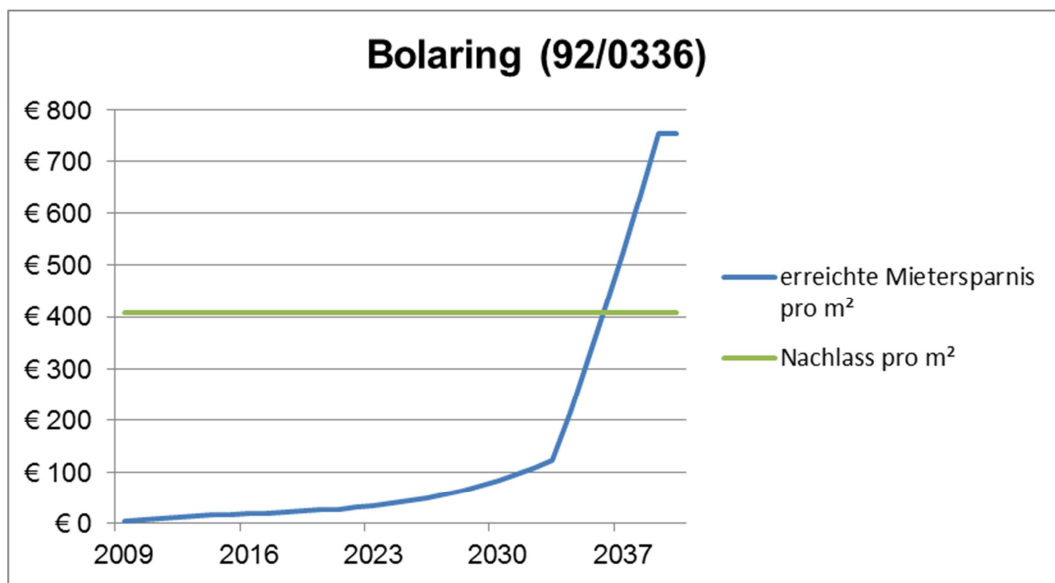
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2034 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2035 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2037 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 396,74 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 745,72 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 348,98 Euro je m².

4.14. Stichprobenfall Nr. 14: Bolaring (92/0336)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 14				
Bauprojekt:	92/0336	Nachlass AZ:	€ 1.027.523,38	
Bezeichnung	Bolaring	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	2.513,74	Nachlass gesamt:	€ 1.027.523,38	
		Nachlass je m²	€ 408,76	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 408,76		
	Ersparnis je m²	€ 753,27		
	Differenz je m²	€ 344,51		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,1169	€ 2,8000	€ 0,3169	€ 2,8519
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,3637	€ 3,0800	€ 0,2837	€ 6,2564
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,5929	€ 3,3600	€ 0,2329	€ 9,0507
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,8220	€ 3,6400	€ 0,1820	€ 11,2348
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,0897	€ 3,9200	€ 0,1697	€ 13,2715
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,3575	€ 4,2000	€ 0,1575	€ 15,1609
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,6252	€ 4,4800	€ 0,1452	€ 16,9030
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8929	€ 4,7600	€ 0,1329	€ 18,4979
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,1367	€ 5,0400	€ 0,0967	€ 19,6581
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,4430	€ 5,3200	€ 0,1230	€ 21,1339
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,7493	€ 5,6000	€ 0,1493	€ 22,9255
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,0556	€ 5,8800	€ 0,1756	€ 25,0327
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,3619	€ 6,1600	€ 0,2019	€ 27,4555
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,6682	€ 6,4400	€ 0,2282	€ 30,1940
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 7,0131	€ 6,7200	€ 0,2931	€ 33,7112
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,3580	€ 7,0000	€ 0,3580	€ 38,0070
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,7029	€ 7,2800	€ 0,4229	€ 43,0814
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 8,0478	€ 7,5600	€ 0,4878	€ 48,9344
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,3926	€ 7,8400	€ 0,5526	€ 55,5660
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,7761	€ 8,1200	€ 0,6561	€ 63,4393
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 9,1596	€ 8,4000	€ 0,7596	€ 72,5541
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,5430	€ 8,6800	€ 0,8630	€ 82,9106
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,9265	€ 8,9600	€ 0,9665	€ 94,5086
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 10,3100	€ 9,2400	€ 1,0700	€ 107,3482
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 10,7320	€ 9,5200	€ 1,2120	€ 121,8923
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 11,1541	€ 3,4400	€ 7,7141	€ 214,4610
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 11,5761	€ 3,4400	€ 8,1361	€ 312,0943
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,9982	€ 3,4400	€ 8,5582	€ 414,7921
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 12,4202	€ 3,4400	€ 8,9802	€ 522,5545
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,8422	€ 3,4400	€ 9,4022	€ 635,3814
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 13,2643	€ 3,4400	€ 9,8243	€ 753,2729
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 753,2729



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2040 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

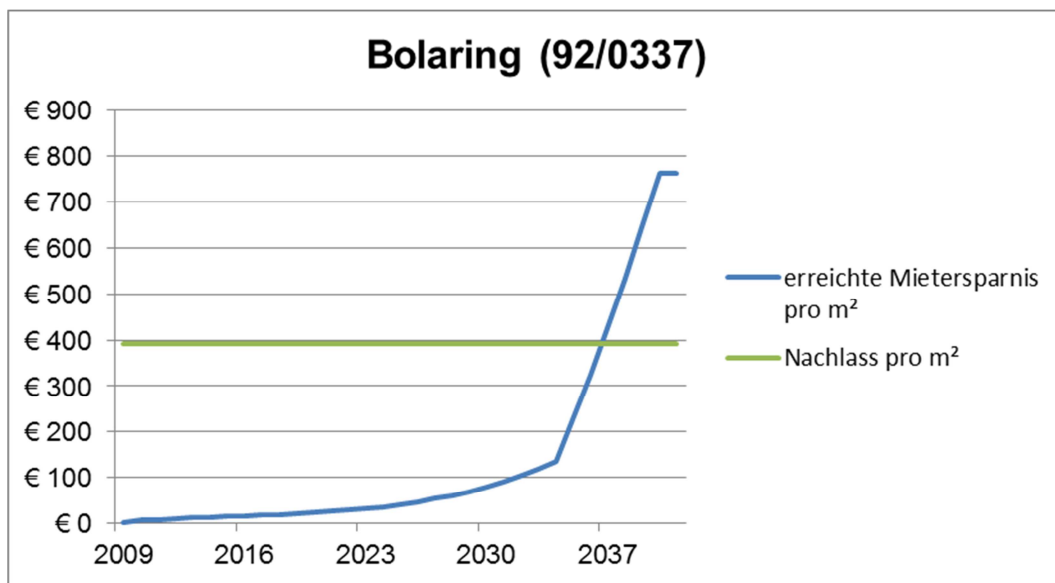
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2033 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2034 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2036 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 408,76 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 753,27 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 344,51 Euro je m².

4.15. Stichprobenfall Nr. 15: Bolaring (92/0337)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 15				
Bauprojekt:	92/0337	Nachlass AZ:	€ 2.994.319,99	
Bezeichnung	Bolaring	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	7.650,33	Nachlass gesamt:	€ 2.994.319,99	
		Nachlass je m²	€ 391,40	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 391,40		
	Ersparnis je m²	€ 763,19		
	Differenz je m²	€ 371,79		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,9549	€ 2,6500	€ 0,3049	€ 2,7438
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1821	€ 2,9200	€ 0,2621	€ 5,8890
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4093	€ 3,1900	€ 0,2193	€ 8,5209
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6365	€ 3,4600	€ 0,1765	€ 10,6395
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8638	€ 3,7300	€ 0,1338	€ 12,2448
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1289	€ 4,0000	€ 0,1289	€ 13,7913
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3940	€ 4,2700	€ 0,1240	€ 15,2789
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6591	€ 4,5400	€ 0,1191	€ 16,7078
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9242	€ 4,8100	€ 0,1142	€ 18,0777
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,1893	€ 5,0800	€ 0,1093	€ 19,3889
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,4922	€ 5,3500	€ 0,1422	€ 21,0957
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,7952	€ 5,6200	€ 0,1752	€ 23,1981
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,0982	€ 5,8900	€ 0,2082	€ 25,6962
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4011	€ 6,1600	€ 0,2411	€ 28,5898
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,7041	€ 6,4300	€ 0,2741	€ 31,8791
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0449	€ 6,7000	€ 0,3449	€ 36,0185
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,3858	€ 6,9700	€ 0,4158	€ 41,0079
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,7266	€ 7,2400	€ 0,4866	€ 46,8475
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,0675	€ 7,5100	€ 0,5575	€ 53,5371
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,4083	€ 7,7800	€ 0,6283	€ 61,0768
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,7870	€ 8,0500	€ 0,7370	€ 69,9210
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,1657	€ 8,3200	€ 0,8457	€ 80,0697
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,5444	€ 8,5900	€ 0,9544	€ 91,5230
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 9,9231	€ 8,8600	€ 1,0631	€ 104,2808
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 10,3019	€ 9,1300	€ 1,1719	€ 118,3431
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 10,7184	€ 9,4000	€ 1,3184	€ 134,1644
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 11,1350	€ 9,4400	€ 1,6950	€ 226,5047
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,5516	€ 9,4400	€ 8,1116	€ 323,8440
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 11,9682	€ 9,4400	€ 8,5282	€ 426,1822
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,3848	€ 9,4400	€ 8,9448	€ 533,5195
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 12,8014	€ 9,4400	€ 9,3614	€ 645,8557
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 13,2179	€ 9,4400	€ 9,7779	€ 763,1909
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,4400	€ 9,4400	€ 0,0000	€ 763,1909



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2041 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

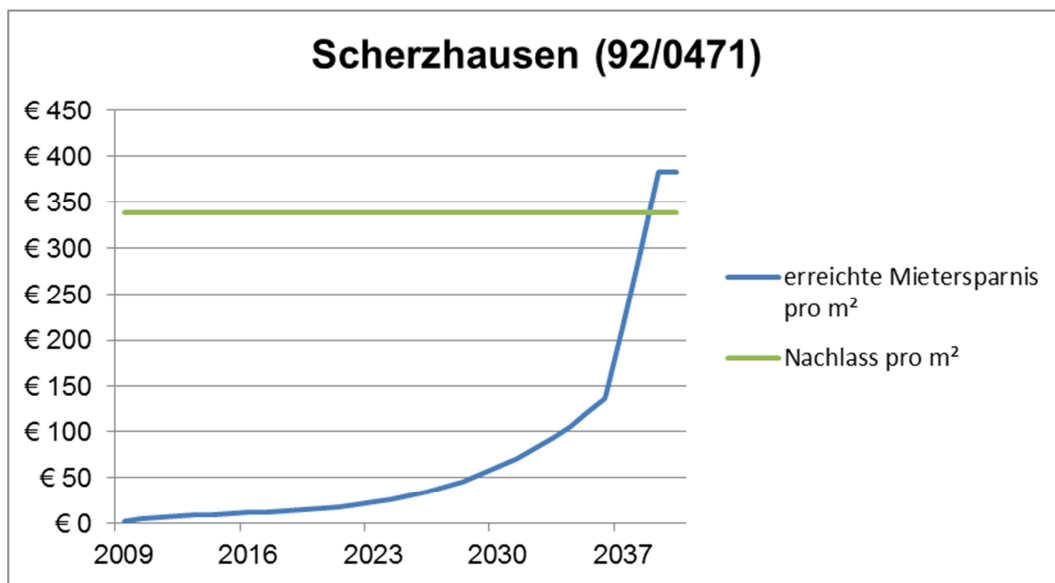
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2034 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2035 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2037 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 391,40 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 763,19 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 371,79 Euro je m².

4.16. Stichprobenfall Nr. 16: Scherzhausen (92/0471)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 16				
Bauprojekt:	92/0471	Nachlass AZ:	€ 1.921.240,38	
Bezeichnung	Scherzhausen	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	5.695,01	Nachlass gesamt:	€ 1.921.240,38	
		Nachlass je m²	€ 337,36	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 337,36		
	Ersparnis je m²	€ 382,65		
	Differenz je m²	€ 45,29		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,2823	€ 2,6500	€ 0,2323	€ 2,0904
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,4712	€ 2,9200	€ 0,1912	€ 4,3844
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,6601	€ 3,1900	€ 0,1501	€ 6,1851
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,8490	€ 3,4600	€ 0,1090	€ 7,4925
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,0693	€ 3,7300	€ 0,0993	€ 8,6845
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,2897	€ 4,0000	€ 0,0897	€ 9,7609
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5101	€ 4,2700	€ 0,0801	€ 10,7219
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7305	€ 4,5400	€ 0,0705	€ 11,5675
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,9508	€ 4,8100	€ 0,0608	€ 12,2975
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,2027	€ 5,0800	€ 0,0827	€ 13,2899
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,4546	€ 5,3500	€ 0,1046	€ 14,5446
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,7064	€ 5,6200	€ 0,1264	€ 16,0616
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,9583	€ 5,8900	€ 0,1483	€ 17,8409
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,2101	€ 6,1600	€ 0,1701	€ 19,8825
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,4935	€ 6,4300	€ 0,2235	€ 22,5642
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,7768	€ 6,7000	€ 0,2768	€ 25,8861
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,0602	€ 6,9700	€ 0,3302	€ 29,8480
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,3435	€ 7,2400	€ 0,3835	€ 34,4500
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6268	€ 7,5100	€ 0,4368	€ 39,6922
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,9417	€ 7,7800	€ 0,5217	€ 45,9522
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,2565	€ 8,0500	€ 0,6065	€ 53,2301
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,5713	€ 8,3200	€ 0,6913	€ 61,5259
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8861	€ 8,5900	€ 0,7761	€ 70,8397
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,2010	€ 8,8600	€ 0,8610	€ 81,1712
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,5473	€ 9,1300	€ 0,9773	€ 92,8985
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,8936	€ 9,4000	€ 1,0936	€ 106,0215
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,2399	€ 3,4400	€ 1,2099	€ 120,5401
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,5862	€ 3,4400	€ 1,3262	€ 136,4545
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,9325	€ 3,4400	€ 6,4925	€ 214,3645
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,2788	€ 3,4400	€ 6,8388	€ 296,4302
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,6251	€ 3,4400	€ 7,1851	€ 382,6515
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 382,6515



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2040 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

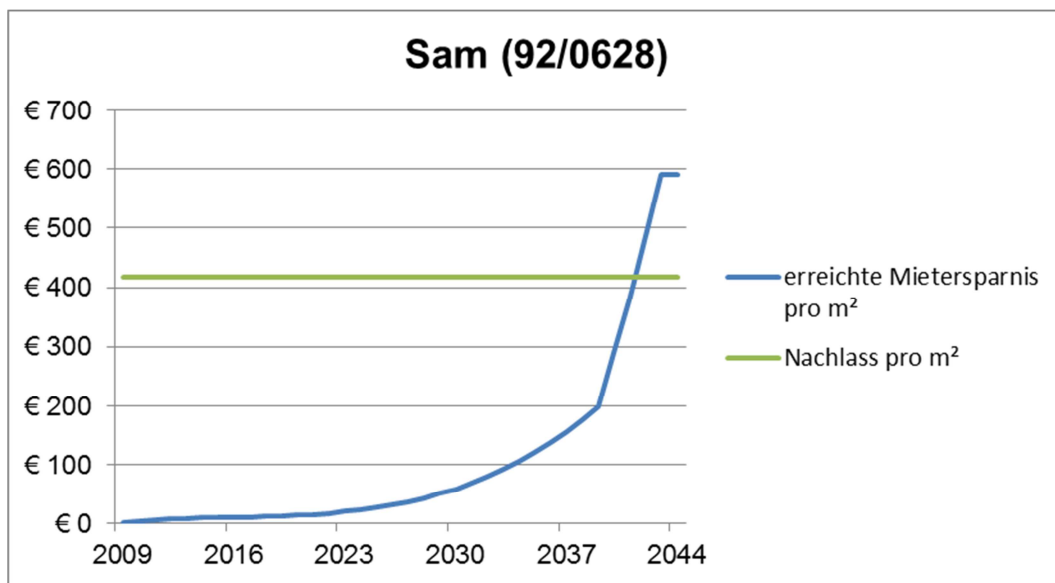
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2034 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2035 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2039 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 337,36 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 382,65 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 45,29 Euro je m².

4.17. Stichprobenfall Nr. 17: Sam (92/0628)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 17				
Bauprojekt:	92/0628	Nachlass AZ:		€ 859.642,27
Bezeichnung	Sam	Nachlass FöD:		€ 350.613,30
Nutzfläche in m²:	2.904,52	Nachlass gesamt:		€ 1.210.255,57
		Nachlass je m²		€ 416,68
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 416,68		
	Ersparnis je m²	€ 591,09		
	Differenz je m²	€ 174,41		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1843	€ 1,9600	€ 0,2243	€ 2,0183
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,3551	€ 2,1900	€ 0,1651	€ 3,9998
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,5602	€ 2,4200	€ 0,1402	€ 5,6819
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,7652	€ 2,6500	€ 0,1152	€ 7,0647
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 2,9703	€ 2,8800	€ 0,0903	€ 8,1480
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,1753	€ 3,1100	€ 0,0653	€ 8,9320
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,3804	€ 3,3400	€ 0,0404	€ 9,4165
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,6196	€ 3,5700	€ 0,0496	€ 10,0118
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8588	€ 3,8000	€ 0,0588	€ 10,7178
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,0981	€ 4,0300	€ 0,0681	€ 11,5345
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,3373	€ 4,2600	€ 0,0773	€ 12,4619
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,5765	€ 4,4900	€ 0,0865	€ 13,5000
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,8499	€ 4,7200	€ 0,1299	€ 15,0590
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,1233	€ 4,9500	€ 0,1733	€ 17,1387
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,3967	€ 5,1800	€ 0,2167	€ 19,7393
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,6701	€ 5,4100	€ 0,2601	€ 22,8607
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,9435	€ 5,6400	€ 0,3035	€ 26,5029
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,2511	€ 5,8700	€ 0,3811	€ 31,0760
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,5587	€ 6,1000	€ 0,4587	€ 36,5800
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8662	€ 6,3300	€ 0,5362	€ 43,0149
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,1738	€ 6,5600	€ 0,6138	€ 50,3808
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,4814	€ 6,7900	€ 0,6914	€ 58,6775
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8231	€ 7,0200	€ 0,8031	€ 68,3153
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,1649	€ 7,2500	€ 0,9149	€ 79,2941
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,5067	€ 7,4800	€ 1,0267	€ 91,6139
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,8484	€ 7,7100	€ 1,1384	€ 105,2747
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,1902	€ 7,9400	€ 1,2502	€ 120,2766
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,5661	€ 8,1700	€ 1,3961	€ 137,0295
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,9420	€ 8,4000	€ 1,5420	€ 155,5336
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,3179	€ 8,6300	€ 1,6879	€ 175,7888
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,6939	€ 8,8600	€ 1,8339	€ 197,7951
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 11,0698	€ 3,4400	€ 7,6298	€ 289,3525
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 11,4457	€ 3,4400	€ 8,0057	€ 385,4211
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 11,8216	€ 3,4400	€ 8,3816	€ 486,0007
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 12,1976	€ 3,4400	€ 8,7576	€ 591,0915
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 591,0915



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2044 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

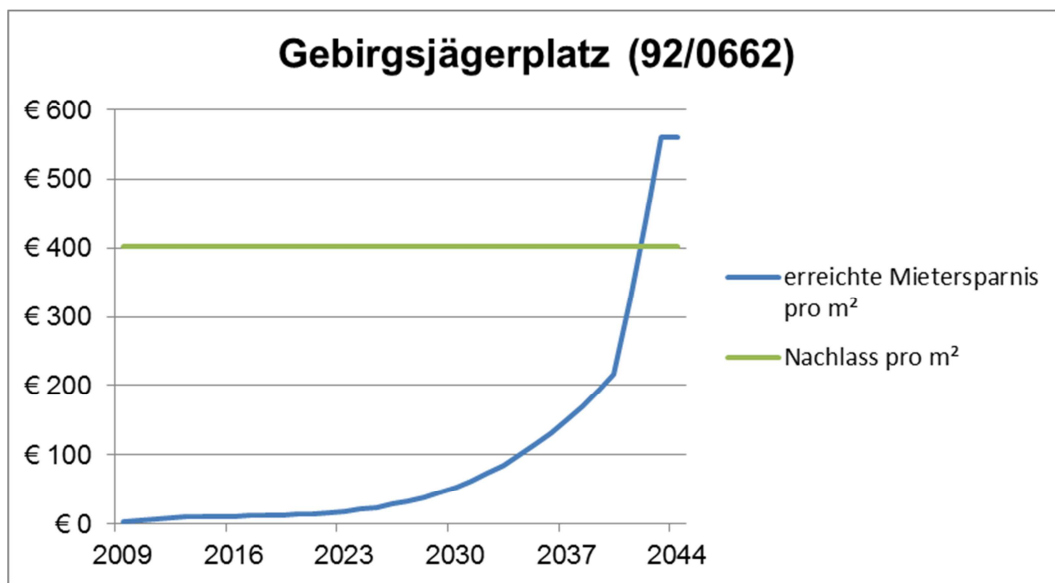
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2039 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2040 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2042 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 416,68 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 591,09 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 174,41 Euro je m².

4.18. Stichprobenfall Nr. 18: Gebirgsjägerplatz (92/0662)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 18				
Bauprojekt:	92/0662	Nachlass AZ:	€ 1.126.256,72	
Bezeichnung	Gebirgsjägerplatz	Nachlass FöD:	€ 456.902,27	
Nutzfläche in m²:	3.926,38	Nachlass gesamt:	€ 1.583.158,99	
		Nachlass je m²	€ 403,21	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 403,21		
	Ersparnis je m²	€ 559,50		
	Differenz je m²	€ 156,29		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,6764	€ 2,4000	€ 0,2764	€ 2,4876
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,8632	€ 2,6500	€ 0,2132	€ 5,0463
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,0500	€ 2,9000	€ 0,1500	€ 6,8468
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,2742	€ 3,1500	€ 0,1242	€ 8,3376
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4984	€ 3,4000	€ 0,0984	€ 9,5185
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,7226	€ 3,6500	€ 0,0726	€ 10,3897
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,9468	€ 3,9000	€ 0,0468	€ 10,9510
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,1710	€ 4,1500	€ 0,0210	€ 11,2026
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,4325	€ 4,4000	€ 0,0325	€ 11,5927
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,6941	€ 4,6500	€ 0,0441	€ 12,1214
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,9556	€ 4,9000	€ 0,0556	€ 12,7887
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2172	€ 5,1500	€ 0,0672	€ 13,5946
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,4787	€ 5,4000	€ 0,0787	€ 14,5390
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7776	€ 5,6500	€ 0,1276	€ 16,0704
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,0765	€ 5,9000	€ 0,1765	€ 18,1887
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,3754	€ 6,1500	€ 0,2254	€ 20,8940
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,6744	€ 6,4000	€ 0,2744	€ 24,1862
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,9733	€ 6,6500	€ 0,3233	€ 28,0654
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,3095	€ 6,9000	€ 0,4095	€ 32,9799
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,6458	€ 7,1500	€ 0,4958	€ 38,9297
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,9821	€ 7,4000	€ 0,5821	€ 45,9147
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 8,3184	€ 7,6500	€ 0,6684	€ 53,9352
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 8,6546	€ 7,9000	€ 0,7546	€ 62,9909
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 9,0283	€ 8,1500	€ 0,8783	€ 73,5303
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 9,4019	€ 8,4000	€ 1,0019	€ 85,5534
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 9,7756	€ 8,6500	€ 1,1256	€ 99,0601
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 10,1492	€ 8,9000	€ 1,2492	€ 114,0506
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 10,5228	€ 9,1500	€ 1,3728	€ 130,5247
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 10,9338	€ 9,4000	€ 1,5338	€ 148,9308
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 11,3449	€ 9,6500	€ 1,6949	€ 169,2691
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 11,7559	€ 9,9000	€ 1,8559	€ 191,5393
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 12,1669	€ 10,1500	€ 2,0169	€ 215,7416
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 12,5779	€ 3,4400	€ 9,1379	€ 325,3960
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 12,9889	€ 3,4400	€ 9,5489	€ 439,9824
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 13,3999	€ 3,4400	€ 9,9599	€ 559,5008
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 559,5008



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2044 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

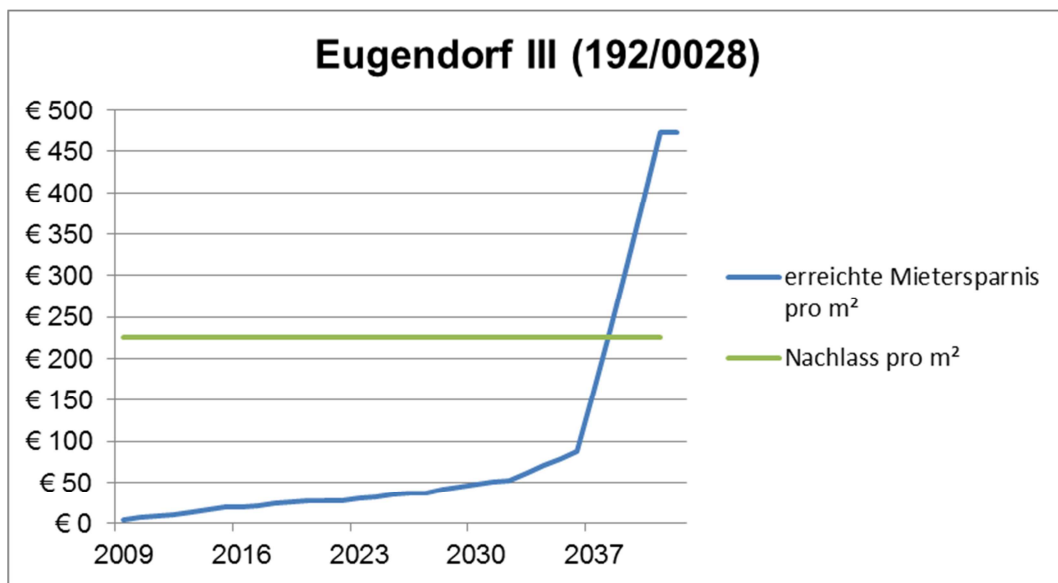
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2040 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2041 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2042 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 403,21 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 559,50 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 156,29 Euro je m².

4.19. Stichprobenfall Nr. 19: Eugendorf III (192/0028)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 19				
Bauprojekt:	192/0028	Nachlass AZ:	€ 417.333,26	
Bezeichnung	Eugendorf III	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	1.856,13	Nachlass gesamt:	€ 417.333,26	
		Nachlass je m²	€ 224,84	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 224,84		
	Ersparnis je m²	€ 472,38		
	Differenz je m²	€ 247,54		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,8347	€ 3,4500	€ 0,3847	€ 3,4622
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,9279	€ 3,6400	€ 0,2879	€ 6,9173
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,0212	€ 3,8300	€ 0,1912	€ 9,2113
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1144	€ 4,0200	€ 0,0944	€ 10,3442
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,5126	€ 4,2100	€ 0,3026	€ 13,9753
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6369	€ 4,4000	€ 0,2369	€ 16,8183
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,7612	€ 4,5900	€ 0,1712	€ 18,8731
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8856	€ 4,7800	€ 0,1056	€ 20,1398
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,0099	€ 4,9700	€ 0,0399	€ 20,6183
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,4081	€ 5,1600	€ 0,2481	€ 23,5950
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,5324	€ 5,3500	€ 0,1824	€ 25,7836
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,6567	€ 5,5400	€ 0,1167	€ 27,1840
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,7810	€ 5,7300	€ 0,0510	€ 27,7962
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,9053	€ 5,9200	-€ 0,0147	€ 27,6203
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,3346	€ 6,1100	€ 0,2246	€ 30,3156
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,4900	€ 6,3000	€ 0,1900	€ 32,5958
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,6454	€ 6,4900	€ 0,1554	€ 34,4607
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,8008	€ 6,6800	€ 0,1208	€ 35,9104
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,9562	€ 6,8700	€ 0,0862	€ 36,9449
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,3855	€ 7,0600	€ 0,3255	€ 40,8506
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,5409	€ 7,2500	€ 0,2909	€ 44,3411
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,6963	€ 7,4400	€ 0,2563	€ 47,4164
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8517	€ 7,6300	€ 0,2217	€ 50,0765
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,0071	€ 7,8200	€ 0,1871	€ 52,3214
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,7413	€ 8,0100	€ 0,7313	€ 61,0969
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,9278	€ 8,2000	€ 0,7278	€ 69,8301
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,1142	€ 8,3900	€ 0,7242	€ 78,5211
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,3007	€ 8,5800	€ 0,7207	€ 87,1699
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,4872	€ 3,4400	€ 6,0472	€ 159,7364
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,6737	€ 3,4400	€ 6,2337	€ 234,5406
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,8602	€ 3,4400	€ 6,4202	€ 311,5827
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,0466	€ 3,4400	€ 6,6066	€ 390,8625
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,2331	€ 3,4400	€ 6,7931	€ 472,3800
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 472,3800



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2042 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

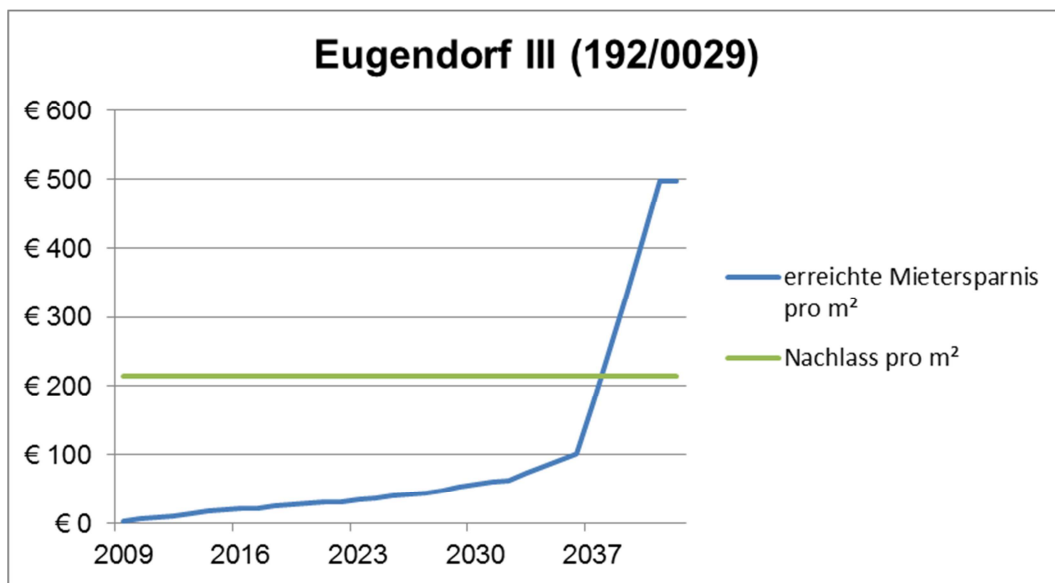
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2036 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2037 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2038 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 224,84 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 472,38 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 247,54 Euro je m².

4.20. Stichprobenfall Nr. 20: Eugendorf III (192/0029)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 20				
Bauprojekt:	192/0029	Nachlass AZ:	€ 316.423,91	
Bezeichnung	Eugendorf III	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	1.467,51	Nachlass gesamt:	€ 316.423,91	
		Nachlass je m²	€ 215,62	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 215,62		
	Ersparnis je m²	€ 496,56		
	Differenz je m²	€ 280,94		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,8782	€ 3,4900	€ 0,3882	€ 3,4937
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,9739	€ 3,6800	€ 0,2939	€ 7,0203
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,0696	€ 3,8700	€ 0,1996	€ 9,4152
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1653	€ 4,0600	€ 0,1053	€ 10,6783
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,5654	€ 4,2500	€ 0,3154	€ 14,4627
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6930	€ 4,4400	€ 0,2530	€ 17,4982
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,8205	€ 4,6300	€ 0,1905	€ 19,7847
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,9481	€ 4,8200	€ 0,1281	€ 21,3222
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,0757	€ 5,0100	€ 0,0657	€ 22,1107
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,4758	€ 5,2000	€ 0,2758	€ 25,4205
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,6034	€ 5,3900	€ 0,2134	€ 27,9814
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,7310	€ 5,5800	€ 0,1510	€ 29,7932
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,8586	€ 5,7700	€ 0,0886	€ 30,8561
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,9862	€ 5,9600	€ 0,0262	€ 31,1701
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,4182	€ 6,1500	€ 0,2682	€ 34,3880
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,5776	€ 6,3400	€ 0,2376	€ 37,2398
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,7371	€ 6,5300	€ 0,2071	€ 39,7253
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,8966	€ 6,7200	€ 0,1766	€ 41,8447
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,0561	€ 6,9100	€ 0,1461	€ 43,5978
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,4881	€ 7,1000	€ 0,3881	€ 48,2549
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,6476	€ 7,2900	€ 0,3576	€ 52,5459
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,8071	€ 7,4800	€ 0,3271	€ 56,4706
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,9665	€ 7,6700	€ 0,2965	€ 60,0291
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,1260	€ 7,8600	€ 0,2660	€ 63,2214
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,8624	€ 8,0500	€ 0,8124	€ 72,9707
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 9,0538	€ 8,2400	€ 0,8138	€ 82,7366
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,2452	€ 8,4300	€ 0,8152	€ 92,5191
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,4366	€ 8,6200	€ 0,8166	€ 102,3180
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,6280	€ 3,4400	€ 6,1880	€ 176,5735
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,8193	€ 3,4400	€ 6,3793	€ 253,1256
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,0107	€ 3,4400	€ 6,5707	€ 331,9742
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,2021	€ 3,4400	€ 6,7621	€ 413,1193
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,3935	€ 3,4400	€ 6,9535	€ 496,5610
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 496,5610



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2042 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

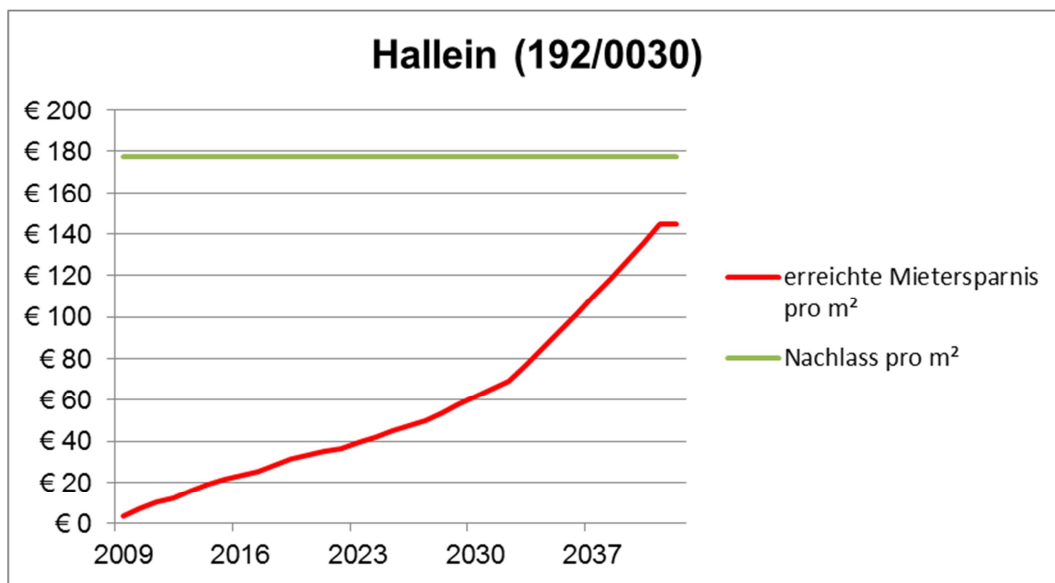
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2036 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2037 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2038 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 215,62 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 496,56 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 280,94 Euro je m².

4.21. Stichprobenfall Nr. 21: Hallein (192/0030)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 21				
Bauprojekt:	192/0030	Nachlass AZ:	€ 462.343,21	
Bezeichnung	Hallein	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	2.601,39	Nachlass gesamt:	€ 462.343,21	
		Nachlass je m²	€ 177,73	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 177,73		
	Ersparnis je m²	€ 144,40		
	Differenz je m²	-€ 33,33		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,7692	€ 3,3900	€ 0,3792	€ 3,4125
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,8487	€ 3,5400	€ 0,3087	€ 7,1172
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,9283	€ 3,6900	€ 0,2383	€ 9,9766
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0078	€ 3,8400	€ 0,1678	€ 11,9907
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,2970	€ 3,9900	€ 0,3070	€ 15,6746
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,4031	€ 4,1400	€ 0,2631	€ 18,8316
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,5092	€ 4,2900	€ 0,2192	€ 21,4614
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6152	€ 4,4400	€ 0,1752	€ 23,5643
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,7213	€ 4,5900	€ 0,1313	€ 25,1401
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0105	€ 4,7400	€ 0,2705	€ 28,3857
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1165	€ 4,8900	€ 0,2265	€ 31,1043
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2226	€ 5,0400	€ 0,1826	€ 33,2958
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,3287	€ 5,1900	€ 0,1387	€ 34,9604
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,4348	€ 5,3400	€ 0,0948	€ 36,0978
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,7505	€ 5,4900	€ 0,2605	€ 39,2234
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,8831	€ 5,6400	€ 0,2431	€ 42,1401
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,0157	€ 5,7900	€ 0,2257	€ 44,8480
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,1483	€ 5,9400	€ 0,2083	€ 47,3472
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,2809	€ 6,0900	€ 0,1909	€ 49,6375
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,5965	€ 6,2400	€ 0,3565	€ 53,9159
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,7291	€ 6,3900	€ 0,3391	€ 57,9855
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,8617	€ 6,5400	€ 0,3217	€ 61,8463
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,9943	€ 6,6900	€ 0,3043	€ 65,4983
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,1269	€ 6,8400	€ 0,2869	€ 68,9415
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,6522	€ 6,9900	€ 0,6622	€ 76,8879
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,8113	€ 7,1400	€ 0,6713	€ 84,9438
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,9704	€ 7,2900	€ 0,6804	€ 93,1091
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,1296	€ 7,4400	€ 0,6896	€ 101,3838
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,2887	€ 7,5900	€ 0,6987	€ 109,7679
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,4478	€ 7,7400	€ 0,7078	€ 118,2615
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,6069	€ 7,8900	€ 0,7169	€ 126,8645
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,7660	€ 8,0400	€ 0,7260	€ 135,5769
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,9252	€ 8,1900	€ 0,7352	€ 144,3988
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 144,3988



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2042 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

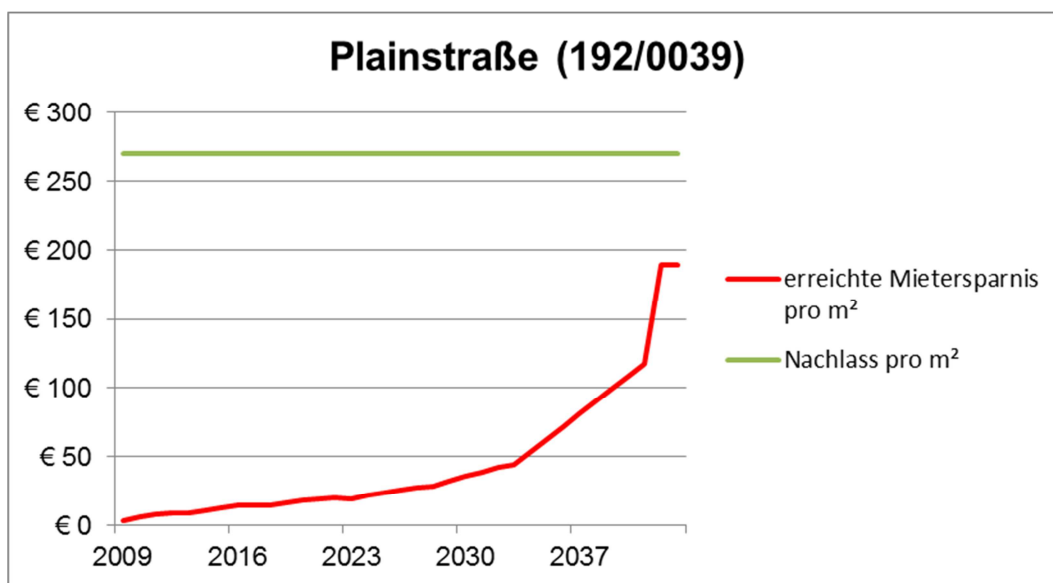
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2041 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2042 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 144,40 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 177,33 Euro je m² nicht erreicht.

4.22. Stichprobenfall Nr. 22: Plainstraße (192/0039)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 22				
Bauprojekt:	192/0039	Nachlass AZ:	€ 447.994,19	
Bezeichnung	Plainstraße	Nachlass FöD:	€ 198.834,35	
Nutzfläche in m²:	2.397,35	Nachlass gesamt:	€ 646.828,54	
		Nachlass je m²	€ 269,81	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 269,81		
	Ersparnis je m²	€ 188,65		
	Differenz je m²	-€ 81,16		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,3887	€ 3,0500	€ 0,3387	€ 3,0483
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,4694	€ 3,2200	€ 0,2494	€ 6,0406
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,5500	€ 3,3900	€ 0,1600	€ 7,9609
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6307	€ 3,5600	€ 0,0707	€ 8,8092
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,7114	€ 3,7300	-€ 0,0186	€ 8,5855
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1186	€ 3,9000	€ 0,2186	€ 11,2092
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,2262	€ 4,0700	€ 0,1562	€ 13,0835
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,3337	€ 4,2400	€ 0,0937	€ 14,2084
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,4413	€ 4,4100	€ 0,0313	€ 14,5840
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,5489	€ 4,5800	-€ 0,0311	€ 14,2102
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,9561	€ 4,7500	€ 0,2061	€ 16,6837
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,0637	€ 4,9200	€ 0,1437	€ 18,4079
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,1712	€ 5,0900	€ 0,0812	€ 19,3828
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,2788	€ 5,2600	€ 0,0188	€ 19,6083
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,3863	€ 5,4300	-€ 0,0437	€ 19,0844
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,8205	€ 5,6000	€ 0,2205	€ 21,7306
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,9550	€ 5,7700	€ 0,1850	€ 23,9500
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,0894	€ 5,9400	€ 0,1494	€ 25,7428
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,2238	€ 6,1100	€ 0,1138	€ 27,1088
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,3583	€ 6,2800	€ 0,0783	€ 28,0482
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,7924	€ 6,4500	€ 0,3424	€ 32,1575
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,9269	€ 6,6200	€ 0,3069	€ 35,8402
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,0613	€ 6,7900	€ 0,2713	€ 39,0962
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,1958	€ 6,9600	€ 0,2358	€ 41,9254
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,3302	€ 7,1300	€ 0,2002	€ 44,3280
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,0910	€ 7,3000	€ 0,7910	€ 53,8200
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,2523	€ 7,4700	€ 0,7823	€ 63,2079
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,4137	€ 7,6400	€ 0,7737	€ 72,4918
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,5750	€ 7,8100	€ 0,7650	€ 81,6717
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,7363	€ 7,9800	€ 0,7563	€ 90,7475
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,8976	€ 8,1500	€ 0,7476	€ 99,7193
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,0590	€ 8,3200	€ 0,7390	€ 108,5870
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,2203	€ 8,4900	€ 0,7303	€ 117,3507
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,3816	€ 3,4400	€ 5,9416	€ 188,6503
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 188,6503



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2043 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

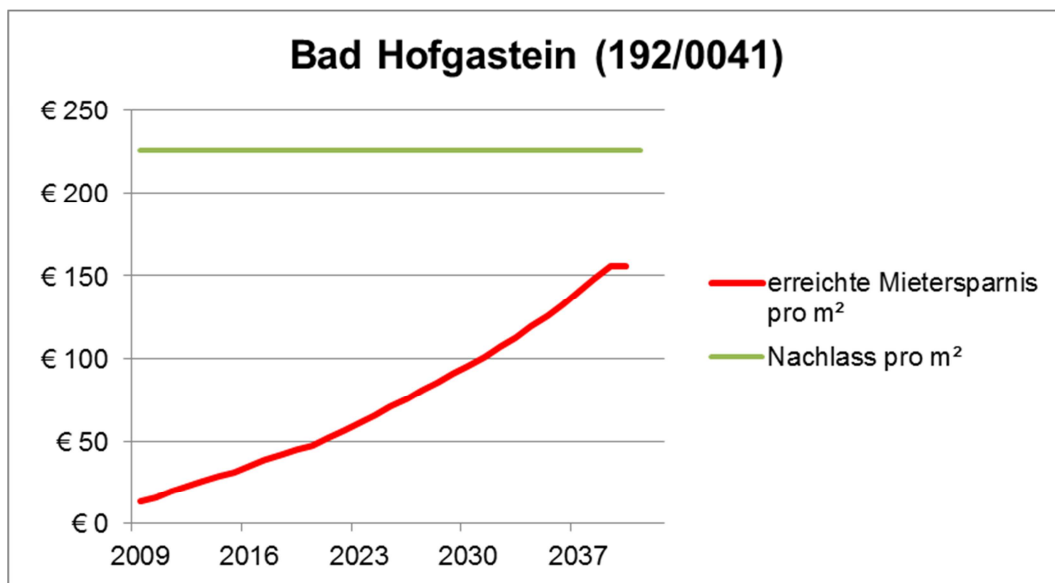
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2041 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2042 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 188,65 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 269,81 Euro je m² nicht erreicht.

4.23. Stichprobenfall Nr. 23: Bad Hofgastein (192/0041)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 23				
Bauprojekt:	192/0041	Nachlass AZ:	€ 485.198,78	
Bezeichnung	Bad Hofgastein	Nachlass FöD:	€ 81.385,37	
Nutzfläche in m²:	2.508,84	Nachlass gesamt:	€ 566.584,15	
		Nachlass je m²	€ 225,84	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 225,84		
	Ersparnis je m²	€ 156,59		
	Differenz je m²	-€ 69,25		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,9617	€ 3,5600	€ 0,4017	€ 3,6151
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,0509	€ 3,7100	€ 0,3409	€ 7,7056
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,1401	€ 3,8600	€ 0,2801	€ 11,0663
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,2293	€ 4,0100	€ 0,2193	€ 13,6974
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,3184	€ 4,1600	€ 0,1584	€ 15,5987
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6207	€ 4,3100	€ 0,3107	€ 19,3273
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,7396	€ 4,4600	€ 0,2796	€ 22,6830
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8586	€ 4,6100	€ 0,2486	€ 25,6657
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9775	€ 4,7600	€ 0,2175	€ 28,2755
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0964	€ 4,9100	€ 0,1864	€ 30,5123
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,3987	€ 5,0600	€ 0,3387	€ 34,5764
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,5176	€ 5,2100	€ 0,3076	€ 38,2675
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,6365	€ 5,3600	€ 0,2765	€ 41,5857
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7554	€ 5,5100	€ 0,2454	€ 44,5310
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8744	€ 5,6600	€ 0,2144	€ 47,1033
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,2064	€ 5,8100	€ 0,3964	€ 51,8597
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,3550	€ 5,9600	€ 0,3950	€ 56,5998
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,5037	€ 6,1100	€ 0,3937	€ 61,3238
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6523	€ 6,2600	€ 0,3923	€ 66,0316
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8010	€ 6,4100	€ 0,3910	€ 70,7232
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9843	€ 6,5600	€ 0,4243	€ 75,8150
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,1330	€ 6,7100	€ 0,4230	€ 80,8907
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,2816	€ 6,8600	€ 0,4216	€ 85,9502
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,4303	€ 7,0100	€ 0,4203	€ 90,9934
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,5789	€ 7,1600	€ 0,4189	€ 96,0205
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,7573	€ 7,3100	€ 0,4473	€ 101,3882
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,9357	€ 7,4600	€ 0,4757	€ 107,0965
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,1141	€ 7,6100	€ 0,5041	€ 113,1453
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,2925	€ 7,7600	€ 0,5325	€ 119,5348
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,4708	€ 7,9100	€ 0,5608	€ 126,2648
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,6492	€ 8,0600	€ 0,5892	€ 133,3353
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,8276	€ 8,2100	€ 0,6176	€ 140,7465
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,0060	€ 8,3600	€ 0,6460	€ 148,4983
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,1844	€ 8,5100	€ 0,6744	€ 156,5906
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 156,5906



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2043 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

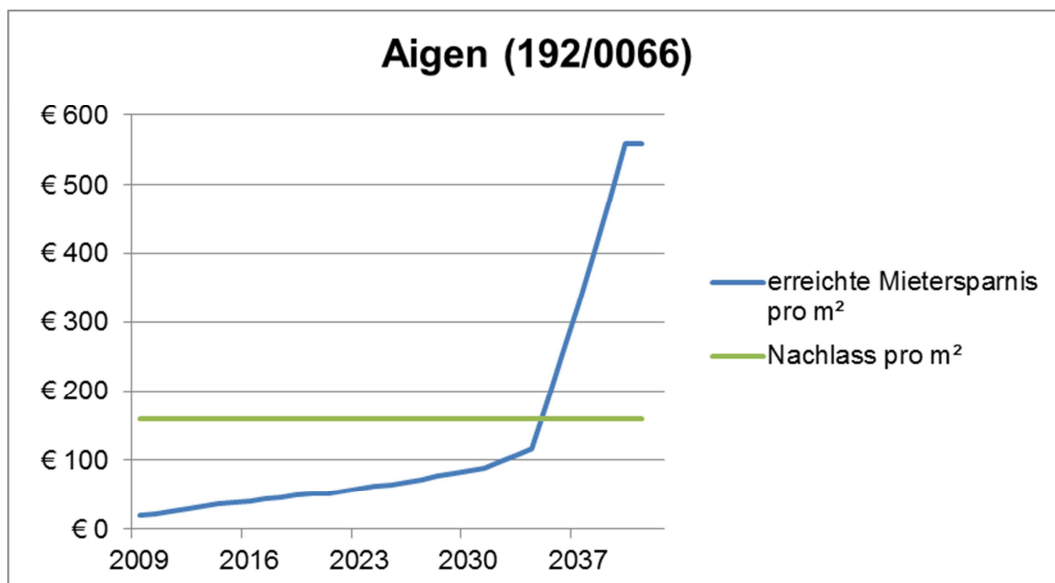
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2042 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2043 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 156,59 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 225,84 Euro je m² nicht erreicht.

4.24. Stichprobenfall Nr. 24: Aigen (192/0066)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 24				
Bauprojekt:	192/0066	Nachlass AZ:	€ 283.114,50	
Bezeichnung	Aigen	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	1.778,24	Nachlass gesamt:	€ 283.114,50	
		Nachlass je m²	€ 159,21	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 159,21		
	Ersparnis je m²	€ 558,72		
	Differenz je m²	€ 399,51		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,8377	€ 3,4500	€ 0,3877	€ 3,4891
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,1392	€ 3,6200	€ 0,5192	€ 9,7189
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,2280	€ 3,7900	€ 0,4380	€ 14,9749
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,3168	€ 3,9600	€ 0,3568	€ 19,2571
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,4057	€ 4,1300	€ 0,2757	€ 22,5654
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,4945	€ 4,3000	€ 0,1945	€ 24,8998
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,8256	€ 4,4700	€ 0,3556	€ 29,1674
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,9441	€ 4,6400	€ 0,3041	€ 32,8164
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,0626	€ 4,8100	€ 0,2526	€ 35,8470
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,1810	€ 4,9800	€ 0,2010	€ 38,2592
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,2995	€ 5,1500	€ 0,1495	€ 40,0528
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,6306	€ 5,3200	€ 0,3106	€ 43,7796
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,7490	€ 5,4900	€ 0,2590	€ 46,8879
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,8675	€ 5,6600	€ 0,2075	€ 49,3777
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,9859	€ 5,8300	€ 0,1559	€ 51,2491
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,1044	€ 6,0000	€ 0,1044	€ 52,5020
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,4651	€ 6,1700	€ 0,2951	€ 56,0434
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,6132	€ 6,3400	€ 0,2732	€ 59,3216
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,7613	€ 6,5100	€ 0,2513	€ 62,3368
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,9093	€ 6,6800	€ 0,2293	€ 65,0889
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,0574	€ 6,8500	€ 0,2074	€ 67,5779
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,4181	€ 7,0200	€ 0,3981	€ 72,3555
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,5662	€ 7,1900	€ 0,3762	€ 76,8699
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,7143	€ 7,3600	€ 0,3543	€ 81,1212
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,8624	€ 7,5300	€ 0,3324	€ 85,1094
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,0104	€ 7,7000	€ 0,3104	€ 88,8345
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,6134	€ 7,8700	€ 0,7434	€ 97,7552
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,7911	€ 8,0400	€ 0,7511	€ 106,7681
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,9688	€ 8,2100	€ 0,7588	€ 115,8733
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,1465	€ 3,4400	€ 5,7065	€ 184,3508
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,3241	€ 3,4400	€ 5,8841	€ 254,9605
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,5018	€ 3,4400	€ 6,0618	€ 327,7026
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,6795	€ 3,4400	€ 6,2395	€ 402,5769
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,8572	€ 3,4400	€ 6,4172	€ 479,5835
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,0349	€ 3,4400	€ 6,5949	€ 558,7224
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 558,7224



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2044 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

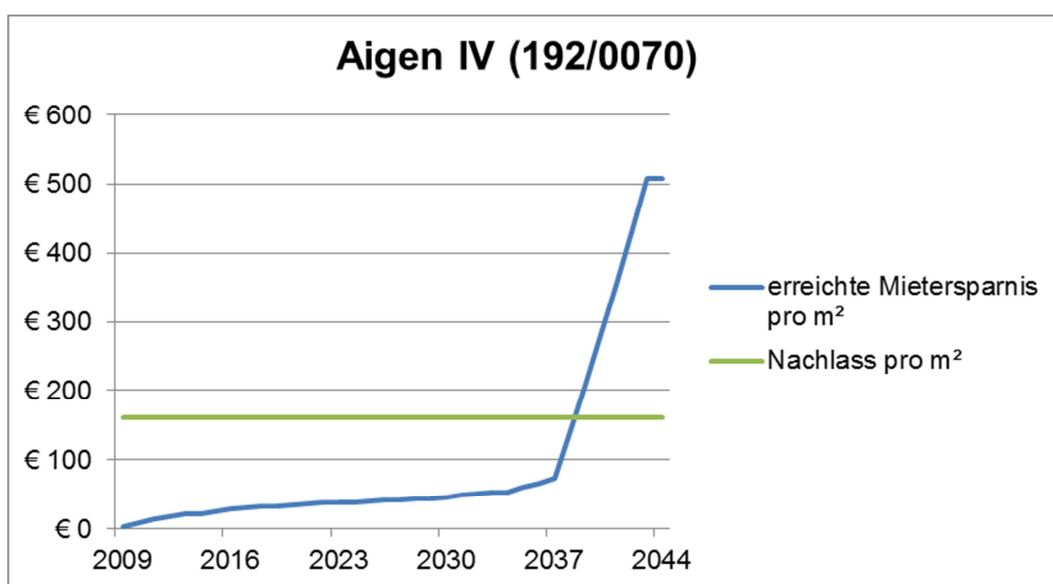
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2037 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2038 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2038 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 159,21 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 558,72 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 399,51 Euro je m².

4.25. Stichprobenfall Nr. 25: Aigen IV (192/0070)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 25				
Bauprojekt:	192/0070	Nachlass AZ:	€ 300.719,74	
Bezeichnung	Aigen IV	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	1.874,17	Nachlass gesamt:	€ 300.719,74	
		Nachlass je m²	€ 160,45	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 160,45		
	Ersparnis je m²	€ 508,88		
	Differenz je m²	€ 348,43		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,6615	€ 3,2900	€ 0,3715	€ 3,3437
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,9646	€ 3,4700	€ 0,4946	€ 9,2791
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,0552	€ 3,6500	€ 0,4052	€ 14,1418
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1458	€ 3,8300	€ 0,3158	€ 17,9320
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,2365	€ 4,0100	€ 0,2265	€ 20,6496
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,3271	€ 4,1900	€ 0,1371	€ 22,2946
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,6604	€ 4,3700	€ 0,2904	€ 25,7791
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,7812	€ 4,5500	€ 0,2312	€ 28,5535
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9020	€ 4,7300	€ 0,1720	€ 30,6178
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0228	€ 4,9100	€ 0,1128	€ 31,9720
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1437	€ 5,0900	€ 0,0537	€ 32,6160
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,4770	€ 5,2700	€ 0,2070	€ 35,0996
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,5978	€ 5,4500	€ 0,1478	€ 36,8730
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7186	€ 5,6300	€ 0,0886	€ 37,9364
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8394	€ 5,8100	€ 0,0294	€ 38,2896
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,9603	€ 5,9900	-€ 0,0297	€ 37,9327
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,3238	€ 6,1700	€ 0,1538	€ 39,7778
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,4748	€ 6,3500	€ 0,1248	€ 41,2752
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6258	€ 6,5300	€ 0,0958	€ 42,4250
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,7768	€ 6,7100	€ 0,0668	€ 43,2272
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9279	€ 6,8900	€ 0,0379	€ 43,6818
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,2914	€ 7,0700	€ 0,2214	€ 46,3383
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,4424	€ 7,2500	€ 0,1924	€ 48,6471
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,5934	€ 7,4300	€ 0,1634	€ 50,6083
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,7445	€ 7,6100	€ 0,1345	€ 52,2219
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,8955	€ 7,7900	€ 0,1055	€ 53,4879
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,5017	€ 7,9700	€ 0,5317	€ 59,8679
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,6829	€ 8,1500	€ 0,5329	€ 66,2627
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,8641	€ 8,3300	€ 0,5341	€ 72,6724
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,0454	€ 3,4400	€ 5,6054	€ 139,9369
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,2266	€ 3,4400	€ 5,7866	€ 209,3762
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,4078	€ 3,4400	€ 5,9678	€ 280,9904
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,5891	€ 3,4400	€ 6,1491	€ 354,7794
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,7703	€ 3,4400	€ 6,3303	€ 430,7433
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 9,9516	€ 3,4400	€ 6,5116	€ 508,8820
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 508,8820



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2044 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

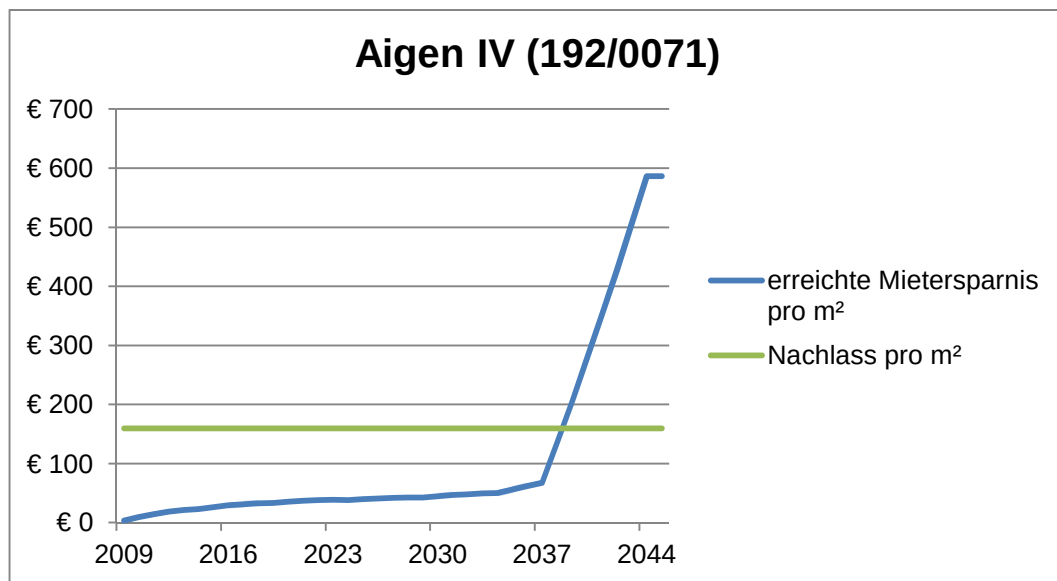
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2037 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2038 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2039 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 160,45 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 508,88 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 348,43 Euro je m².

4.26. Stichprobenfall Nr. 26: Aigen IV (192/0071)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 26				
Bauprojekt:	192/0071	Nachlass AZ:	€ 280.781,50	
Bezeichnung	Aigen IV	Nachlass FöD:	0	
Nutzfläche in m²:	1.758,76	Nachlass gesamt:	€ 280.781,50	
		Nachlass je m²	€ 159,65	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 159,65		
	Ersparnis je m²	€ 586,67		
	Differenz je m²	€ 427,02		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,7646	€ 3,3800	€ 0,3846	€ 3,4612
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,0663	€ 3,5600	€ 0,5063	€ 9,5372
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,1554	€ 3,7400	€ 0,4154	€ 14,5223
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,2445	€ 3,9200	€ 0,3245	€ 18,4164
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,3336	€ 4,1000	€ 0,2336	€ 21,2196
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,4227	€ 4,2800	€ 0,1427	€ 22,9319
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,7541	€ 4,4600	€ 0,2941	€ 26,4616
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8729	€ 4,6400	€ 0,2329	€ 29,2567
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9917	€ 4,8200	€ 0,1717	€ 31,3172
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,1105	€ 5,0000	€ 0,1105	€ 32,6432
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,2293	€ 5,1800	€ 0,0493	€ 33,2345
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,5607	€ 5,3600	€ 0,2007	€ 35,6433
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,6795	€ 5,5400	€ 0,1395	€ 37,3175
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7983	€ 5,7200	€ 0,0783	€ 38,2571
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,9171	€ 5,9000	€ 0,0171	€ 38,4622
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,0359	€ 6,0800	-€ 0,0441	€ 37,9326
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,3970	€ 6,2600	€ 0,1370	€ 39,5769
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,5455	€ 6,4400	€ 0,1055	€ 40,8429
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6940	€ 6,6200	€ 0,0740	€ 41,7307
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8425	€ 6,8000	€ 0,0425	€ 42,2402
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9909	€ 6,9800	€ 0,0109	€ 42,3716
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,3521	€ 7,1600	€ 0,1921	€ 44,6767
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,5006	€ 7,3400	€ 0,1606	€ 46,6036
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,6491	€ 7,5200	€ 0,1291	€ 48,1522
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,7975	€ 7,7000	€ 0,0975	€ 49,3227
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,9460	€ 7,8800	€ 0,0660	€ 50,1149
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,5495	€ 8,0600	€ 0,4895	€ 55,9892
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,7277	€ 8,2400	€ 0,4877	€ 61,8417
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,9059	€ 8,4200	€ 0,4859	€ 67,6723
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,0841	€ 3,4400	€ 5,6441	€ 135,4010
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,2622	€ 3,4400	€ 5,8222	€ 205,2678
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,4404	€ 3,4400	€ 6,0004	€ 277,2728
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,6186	€ 3,4400	€ 6,1786	€ 351,4160
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,7968	€ 3,4400	€ 6,3568	€ 427,6972
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 9,9749	€ 3,4400	€ 6,5349	€ 506,1166
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,1531	€ 3,4400	€ 6,7131	€ 586,6741
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 586,6741



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2045 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

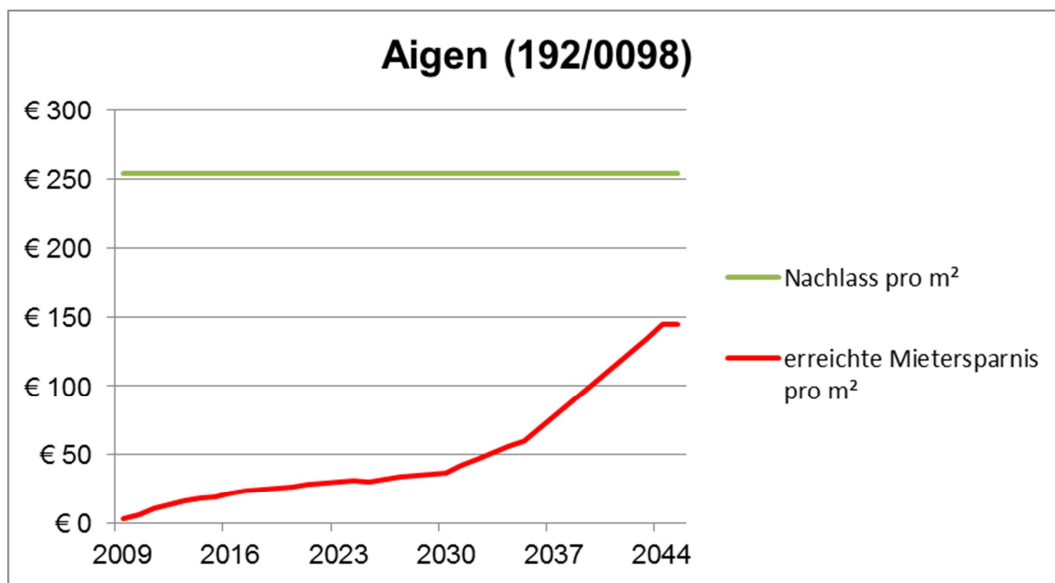
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2037 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2038 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2039 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 159,65 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 586,67 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 427,02 Euro je m².

4.27. Stichprobenfall Nr. 27: Aigen (192/0098)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 27				
Bauprojekt:	192/0098	Nachlass AZ:	€ 211.816,01	
Bezeichnung	Aigen	Nachlass FöD:	€ 197.982,15	
Nutzfläche in m²:	1.614,54	Nachlass gesamt:	€ 409.798,16	
		Nachlass je m²	€ 253,82	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 253,82		
	Ersparnis je m²	€ 144,11		
	Differenz je m²	-€ 109,71		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,2034	€ 2,8800	€ 0,3234	€ 2,9102
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,2844	€ 3,0400	€ 0,2444	€ 5,8427
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,5776	€ 3,2000	€ 0,3776	€ 10,3742
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6586	€ 3,3600	€ 0,2986	€ 13,9579
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,7397	€ 3,5200	€ 0,2197	€ 16,5940
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,8207	€ 3,6800	€ 0,1407	€ 18,2823
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,9017	€ 3,8400	€ 0,0617	€ 19,0229
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,2220	€ 4,0000	€ 0,2220	€ 21,6872
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,3301	€ 4,1600	€ 0,1701	€ 23,7284
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,4382	€ 4,3200	€ 0,1182	€ 25,1465
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,5463	€ 4,4800	€ 0,0663	€ 25,9416
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,6543	€ 4,6400	€ 0,0143	€ 26,1137
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,9746	€ 4,8000	€ 0,1746	€ 28,2094
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,0827	€ 4,9600	€ 0,1227	€ 29,6820
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,1908	€ 5,1200	€ 0,0708	€ 30,5316
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,2989	€ 5,2800	€ 0,0189	€ 30,7582
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,4070	€ 5,4400	-€ 0,0330	€ 30,3616
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,7543	€ 5,6000	€ 0,1543	€ 32,2135
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,8895	€ 5,7600	€ 0,1295	€ 33,7669
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,0246	€ 5,9200	€ 0,1046	€ 35,0219
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,1597	€ 6,0800	€ 0,0797	€ 35,9786
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,2949	€ 6,2400	€ 0,0549	€ 36,6368
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,8406	€ 6,4000	€ 0,4406	€ 41,9240
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,9759	€ 6,5600	€ 0,4159	€ 46,9145
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,1112	€ 6,7200	€ 0,3912	€ 51,6083
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,2464	€ 6,8800	€ 0,3664	€ 56,0055
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,3817	€ 7,0400	€ 0,3417	€ 60,1060
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,9685	€ 7,2000	€ 0,7685	€ 69,3281
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,1308	€ 7,3600	€ 0,7708	€ 78,5781
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,2932	€ 7,5200	€ 0,7732	€ 87,8561
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,4555	€ 7,6800	€ 0,7755	€ 97,1622
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,6178	€ 7,8400	€ 0,7778	€ 106,4962
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,7802	€ 8,0000	€ 0,7802	€ 115,8582
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 8,9425	€ 8,1600	€ 0,7825	€ 125,2483
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 9,1048	€ 8,3200	€ 0,7848	€ 134,6663
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 9,2672	€ 8,4800	€ 0,7872	€ 144,1124
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 144,1124



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2045 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

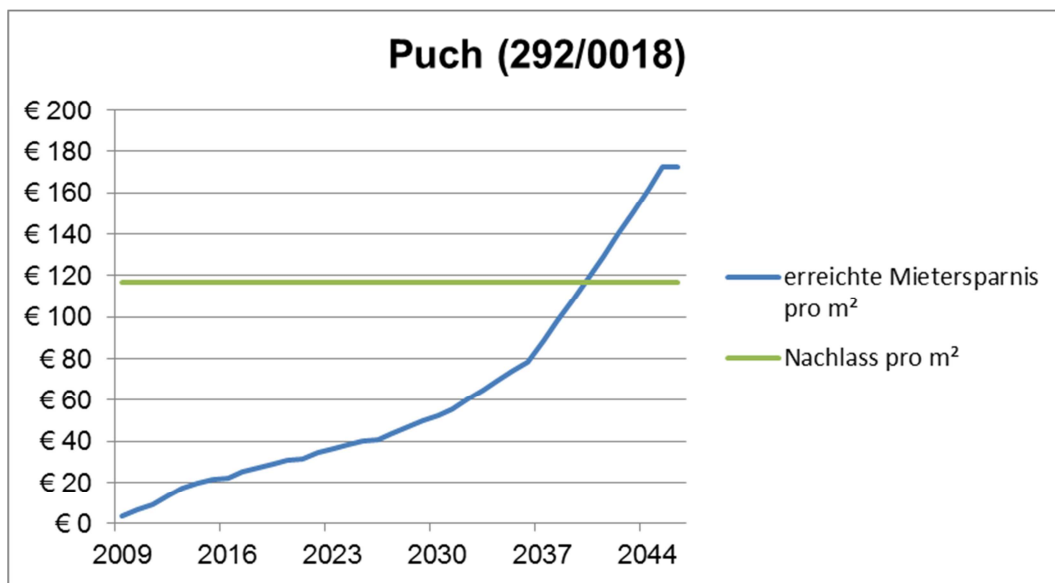
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2044 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2045 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 144,11 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 253,82 Euro je m² nicht erreicht.

4.28. Stichprobenfall Nr. 28: Puch (292/0018)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 28				
Bauprojekt:	292/0018	Nachlass AZ:	€ 155.677,54	
Bezeichnung	Puch	Nachlass FöD:	€ 63.265,25	
Nutzfläche in m²:	1.869,86	Nachlass gesamt:	€ 218.942,79	
		Nachlass je m²	€ 117,09	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 117,09		
	Ersparnis je m²	€ 172,79		
	Differenz je m²	€ 55,70		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,5791	€ 3,2200	€ 0,3591	€ 3,2318
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,6672	€ 3,3800	€ 0,2872	€ 6,6786
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,7554	€ 3,5400	€ 0,2154	€ 9,2629
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0564	€ 3,7000	€ 0,3564	€ 13,5398
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,1445	€ 3,8600	€ 0,2845	€ 16,9543
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,2327	€ 4,0200	€ 0,2127	€ 19,5064
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3208	€ 4,1800	€ 0,1408	€ 21,1961
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,4089	€ 4,3400	€ 0,0689	€ 22,0234
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,7394	€ 4,5000	€ 0,2394	€ 24,8958
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,8569	€ 4,6600	€ 0,1969	€ 27,2584
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,9744	€ 4,8200	€ 0,1544	€ 29,1111
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,0919	€ 4,9800	€ 0,1119	€ 30,4539
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,2094	€ 5,1400	€ 0,0694	€ 31,2868
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,5398	€ 5,3000	€ 0,2398	€ 34,1649
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,6573	€ 5,4600	€ 0,1973	€ 36,5331
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,7749	€ 5,6200	€ 0,1549	€ 38,3914
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,8924	€ 5,7800	€ 0,1124	€ 39,7399
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,0099	€ 5,9400	€ 0,0699	€ 40,5784
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,3697	€ 6,1000	€ 0,2697	€ 43,8147
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,5166	€ 6,2600	€ 0,2566	€ 46,8936
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,6635	€ 6,4200	€ 0,2435	€ 49,8152
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,8104	€ 6,5800	€ 0,2304	€ 52,5794
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,9572	€ 6,7400	€ 0,2172	€ 55,1863
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,3170	€ 6,9000	€ 0,4170	€ 60,1908
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,4639	€ 7,0600	€ 0,4039	€ 65,0380
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,6108	€ 7,2200	€ 0,3908	€ 69,7279
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,7577	€ 7,3800	€ 0,3777	€ 74,2604
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,9046	€ 7,5400	€ 0,3646	€ 78,6356
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,5067	€ 7,7000	€ 0,8067	€ 88,3160
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,6830	€ 7,8600	€ 0,8230	€ 98,1916
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,8592	€ 8,0200	€ 0,8392	€ 108,2623
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,0355	€ 8,1800	€ 0,8555	€ 118,5283
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,2118	€ 8,3400	€ 0,8718	€ 128,9895
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,3880	€ 8,5000	€ 0,8880	€ 139,6458
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 9,5643	€ 8,6600	€ 0,9043	€ 150,4974
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 9,7406	€ 8,8200	€ 0,9206	€ 161,5441
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 9,9168	€ 8,9800	€ 0,9368	€ 172,7860
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 172,7860



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2046 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

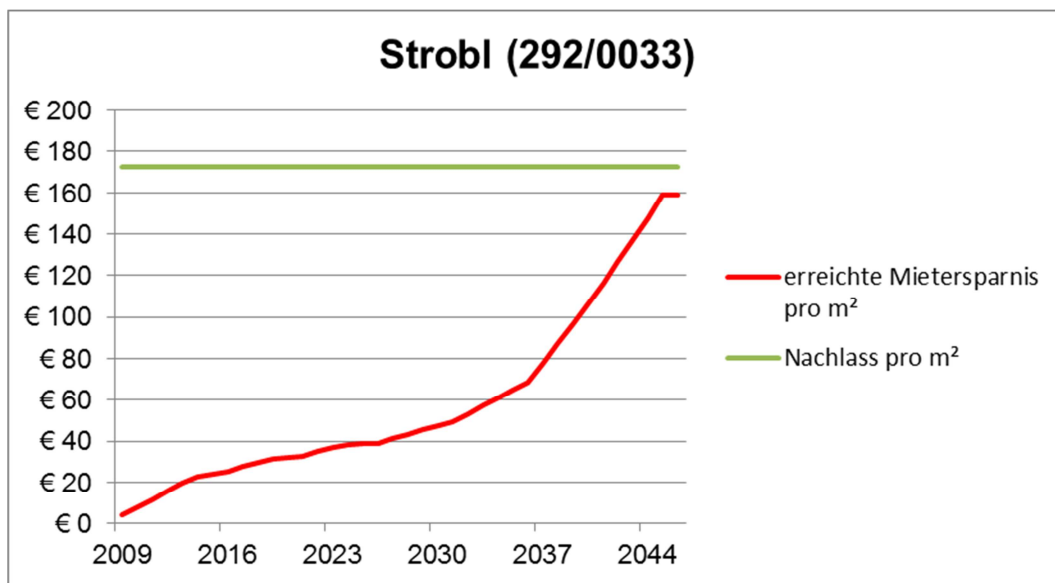
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2045 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2046 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2040 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 117,09 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 172,79 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 55,70 Euro je m².

4.29. Stichprobenfall Nr. 29: Strobl (292/0033)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 29				
Bauprojekt:	292/0033	Nachlass AZ:		€ 91.413,46
Bezeichnung	Strobl	Nachlass FöD:		€ 68.396,05
Nutzfläche in m²:	910,75	Nachlass gesamt:		€ 159.809,51
		Nachlass je m²		€ 175,47
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 175,47		
	Ersparnis je m²	€ 159,00		
	Differenz je m²	-€ 16,47		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 4,2331	€ 3,8000	€ 0,4331	€ 3,8976
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,3393	€ 3,9900	€ 0,3493	€ 8,0894
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,4456	€ 4,1800	€ 0,2656	€ 11,2762
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,7647	€ 4,3700	€ 0,3947	€ 16,0130
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,8710	€ 4,5600	€ 0,3110	€ 19,7449
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,9772	€ 4,7500	€ 0,2272	€ 22,4717
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,0835	€ 4,9400	€ 0,1435	€ 24,1935
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,1897	€ 5,1300	€ 0,0597	€ 24,9104
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,5443	€ 5,3200	€ 0,2243	€ 27,6022
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,6860	€ 5,5100	€ 0,1760	€ 29,7141
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,8277	€ 5,7000	€ 0,1277	€ 31,2460
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,9693	€ 5,8900	€ 0,0793	€ 32,1979
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,1110	€ 6,0800	€ 0,0310	€ 32,5698
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4656	€ 6,2700	€ 0,1956	€ 34,9167
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,6072	€ 6,4600	€ 0,1472	€ 36,6836
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,7489	€ 6,6500	€ 0,0989	€ 37,8705
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,8906	€ 6,8400	€ 0,0506	€ 38,4775
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,0322	€ 7,0300	€ 0,0022	€ 38,5044
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,4222	€ 7,2200	€ 0,2022	€ 40,9314
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,5993	€ 7,4100	€ 0,1893	€ 43,2034
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,7764	€ 7,6000	€ 0,1764	€ 45,3204
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,9535	€ 7,7900	€ 0,1635	€ 47,2824
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 8,1306	€ 7,9800	€ 0,1506	€ 49,0894
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,5206	€ 8,1700	€ 0,3506	€ 53,2964
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,6977	€ 8,3600	€ 0,3377	€ 57,3485
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,8748	€ 8,5500	€ 0,3248	€ 61,2456
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,0518	€ 8,7400	€ 0,3118	€ 64,9876
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,2289	€ 8,9300	€ 0,2989	€ 68,5747
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,8673	€ 9,1200	€ 0,7473	€ 77,5418
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,0798	€ 9,3100	€ 0,7698	€ 86,7789
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,2923	€ 9,5000	€ 0,7923	€ 96,2861
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,5048	€ 9,6900	€ 0,8148	€ 106,0632
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,7173	€ 9,8800	€ 0,8373	€ 116,1104
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,9298	€ 10,0700	€ 0,8598	€ 126,4276
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 11,1423	€ 10,2600	€ 0,8823	€ 137,0148
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 11,3548	€ 10,4500	€ 0,9048	€ 147,8721
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 11,5673	€ 10,6400	€ 0,9273	€ 158,9993
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 158,9993



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2046 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

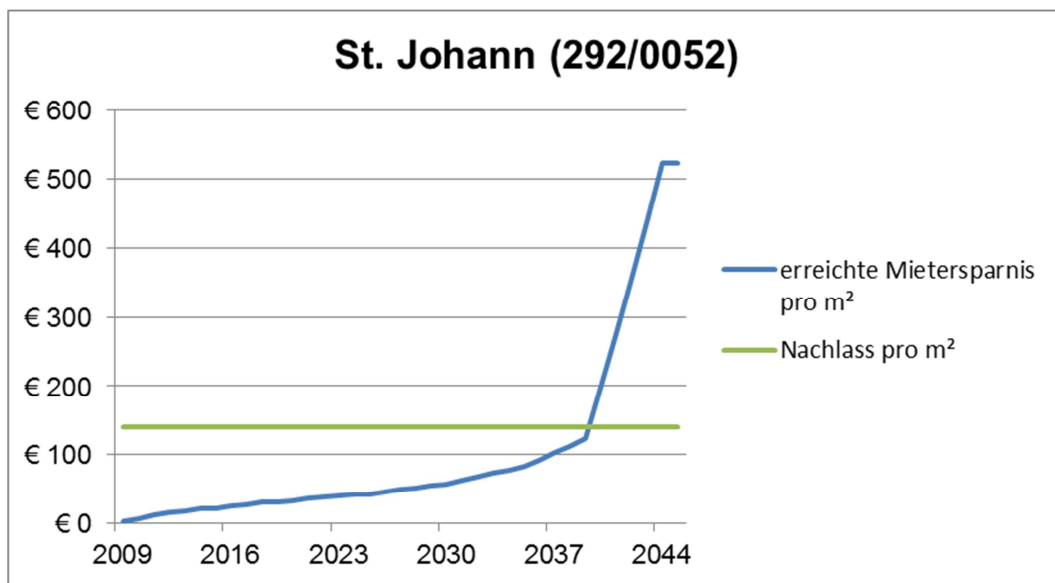
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2045 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2046 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 159,00 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 175,47 Euro je m² nicht erreicht.

4.30. Stichprobenfall Nr. 30: St. Johann (292/0052)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 30				
Bauprojekt:	292/0052	Nachlass AZ:	€ 160.897,62	
Bezeichnung	St. Johann	Nachlass FöD:	€ 0,00	
Nutzfläche in m²:	1.147,49	Nachlass gesamt:	€ 160.897,62	
		Nachlass je m²	€ 140,22	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 140,22		
	Ersparnis je m²	€ 523,06		
	Differenz je m²	€ 382,84		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,5301	€ 3,1700	€ 0,3601	€ 3,2411
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,6311	€ 3,3500	€ 0,2811	€ 6,6145
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,9450	€ 3,5300	€ 0,4150	€ 11,5949
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0460	€ 3,7100	€ 0,3360	€ 15,6273
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,1470	€ 3,8900	€ 0,2570	€ 18,7116
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,2480	€ 4,0700	€ 0,1780	€ 20,8480
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3490	€ 4,2500	€ 0,0990	€ 22,0363
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6969	€ 4,4300	€ 0,2669	€ 25,2390
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,8319	€ 4,6100	€ 0,2219	€ 27,9013
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,9668	€ 4,7900	€ 0,1768	€ 30,0231
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1018	€ 4,9700	€ 0,1318	€ 31,6043
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2367	€ 5,1500	€ 0,0867	€ 32,6450
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,5846	€ 5,3300	€ 0,2546	€ 35,7002
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7196	€ 5,5100	€ 0,2096	€ 38,2149
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8545	€ 5,6900	€ 0,1645	€ 40,1891
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,9895	€ 5,8700	€ 0,1195	€ 41,6227
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,1244	€ 6,0500	€ 0,0744	€ 42,5159
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,5063	€ 6,2300	€ 0,2763	€ 45,8310
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6752	€ 6,4100	€ 0,2652	€ 49,0131
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8441	€ 6,5900	€ 0,2541	€ 52,0622
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,0130	€ 6,7700	€ 0,2430	€ 54,9783
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,1819	€ 6,9500	€ 0,2319	€ 57,7615
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,5638	€ 7,1300	€ 0,4338	€ 62,9665
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,7327	€ 7,3100	€ 0,4227	€ 68,0386
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,9016	€ 7,4900	€ 0,4116	€ 72,9777
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,0705	€ 7,6700	€ 0,4005	€ 77,7838
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,2394	€ 7,8500	€ 0,3894	€ 82,4568
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,8681	€ 8,0300	€ 0,8381	€ 92,5144
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,0710	€ 8,2100	€ 0,8610	€ 102,8465
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,2739	€ 8,3900	€ 0,8839	€ 113,4530
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,4768	€ 8,5700	€ 0,9068	€ 124,3341
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,6796	€ 3,4400	€ 6,2396	€ 199,2097
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,8825	€ 3,4400	€ 6,4425	€ 276,5197
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,0854	€ 3,4400	€ 6,6454	€ 356,2643
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,2883	€ 3,4400	€ 6,8483	€ 438,4434
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,4911	€ 3,4400	€ 7,0511	€ 523,0570
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 523,0570



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2045 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

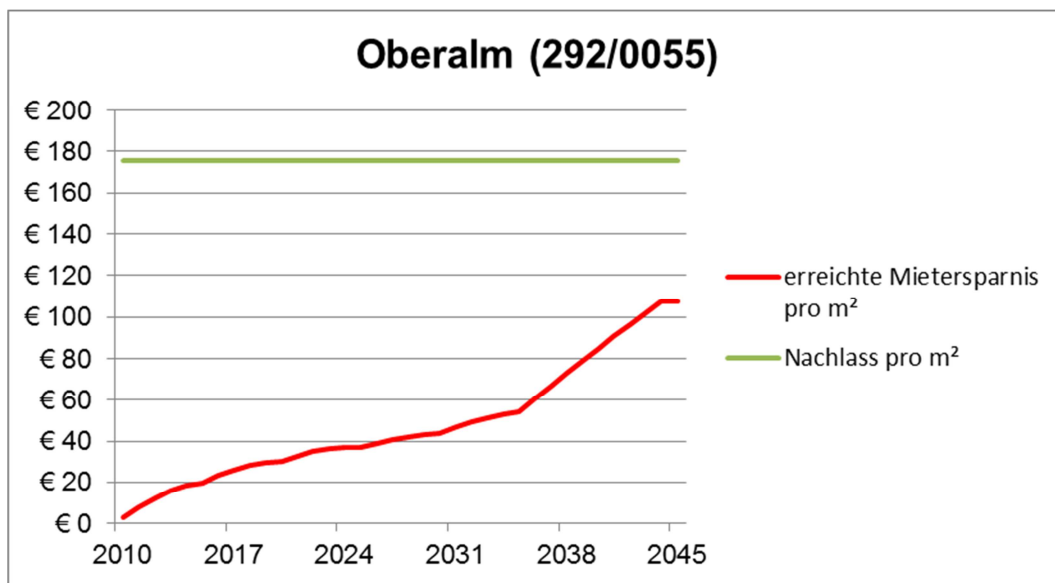
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2039 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2040 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2040 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 140,22 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 523,06 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 382,84 Euro je m².

4.31. Stichprobenfall Nr. 31: Oberalm (292/0055)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 31				
Bauprojekt:	292/0055	Nachlass AZ:	€ 118.046,10	
Bezeichnung	Oberalm	Nachlass FöD:	€ 53.928,62	
Nutzfläche in m²:	977,70	Nachlass gesamt:	€ 171.974,72	
		Nachlass je m²	€ 175,90	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 175,90		
	Ersparnis je m²	€ 107,64		
	Differenz je m²	-€ 68,26		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,0681	€ 2,7600	€ 0,3081	€ 2,7730
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,3521	€ 2,9100	€ 0,4421	€ 8,0777
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4231	€ 3,0600	€ 0,3631	€ 12,4349
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,4941	€ 3,2100	€ 0,2841	€ 15,8445
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,5652	€ 3,3600	€ 0,2052	€ 18,3065
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,6362	€ 3,5100	€ 0,1262	€ 19,8209
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,9438	€ 3,6600	€ 0,2838	€ 23,2269
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,0385	€ 3,8100	€ 0,2285	€ 25,9695
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,1333	€ 3,9600	€ 0,1733	€ 28,0487
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,2280	€ 4,1100	€ 0,1180	€ 29,4644
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,3227	€ 4,2600	€ 0,0627	€ 30,2167
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,6303	€ 4,4100	€ 0,2203	€ 32,8606
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,7250	€ 4,5600	€ 0,1650	€ 34,8411
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,8198	€ 4,7100	€ 0,1098	€ 36,1581
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,9145	€ 4,8600	€ 0,0545	€ 36,8117
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,0092	€ 5,0100	-€ 0,0008	€ 36,8018
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,3405	€ 5,1600	€ 0,1805	€ 38,9677
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,4589	€ 5,3100	€ 0,1489	€ 40,7543
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,5773	€ 5,4600	€ 0,1173	€ 42,1616
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,6957	€ 5,6100	€ 0,0857	€ 43,1896
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,8141	€ 5,7600	€ 0,0541	€ 43,8383
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,1454	€ 5,9100	€ 0,2354	€ 46,6628
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,2638	€ 6,0600	€ 0,2038	€ 49,1079
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,3822	€ 6,2100	€ 0,1722	€ 51,1738
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,5005	€ 6,3600	€ 0,1405	€ 52,8604
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,6189	€ 6,5100	€ 0,1089	€ 54,1677
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,1868	€ 6,6600	€ 0,5268	€ 60,4898
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,3289	€ 6,8100	€ 0,5189	€ 66,7168
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,4710	€ 6,9600	€ 0,5110	€ 72,8487
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,6131	€ 7,1100	€ 0,5031	€ 78,8854
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,7551	€ 7,2600	€ 0,4951	€ 84,8270
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 7,8972	€ 7,4100	€ 0,4872	€ 90,6734
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,0393	€ 7,5600	€ 0,4793	€ 96,4247
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 8,1813	€ 7,7100	€ 0,4713	€ 102,0809
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 8,3234	€ 7,8600	€ 0,4634	€ 107,6419
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 107,6419



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2044 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

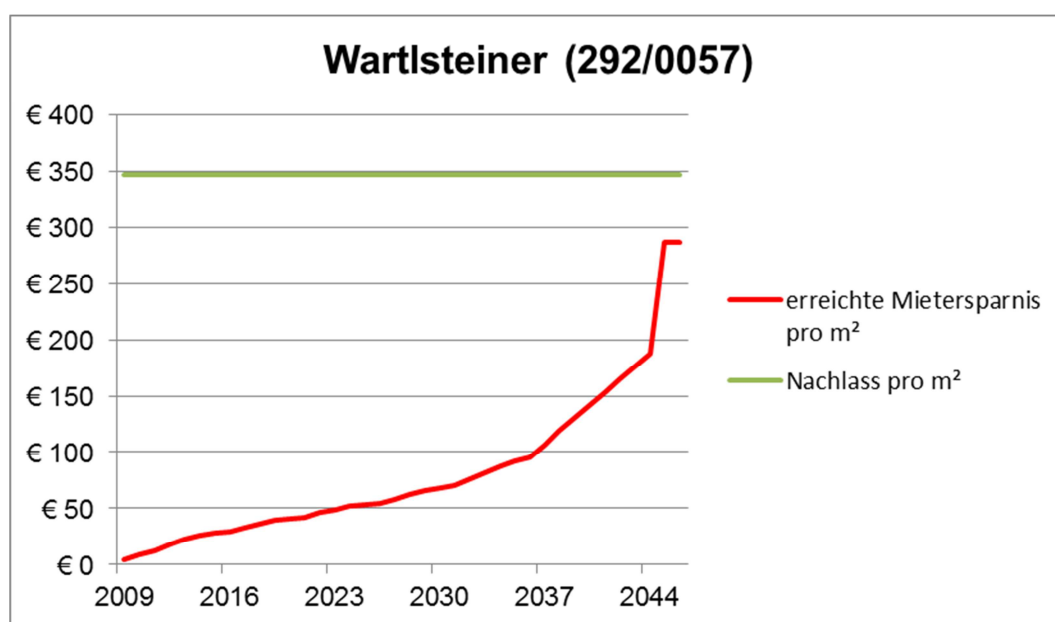
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2043 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2044 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 107,64 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 175.90 Euro je m² nicht erreicht.

4.32. Stichprobenfall Nr. 32: Wartlsteiner (292/0057)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 32				
Bauprojekt:	292/0057	Nachlass AZ:		€ 209.303,18
Bezeichnung	Wartlsteiner	Nachlass FöD:		€ 502.760,55
Nutzfläche in m²:	2.051,79	Nachlass gesamt:		€ 712.063,73
		Nachlass je m²		€ 347,05
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 347,05		
	Ersparnis je m²	€ 287,05		
	Differenz je m²	-€ 60,00		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 4,5393	€ 4,0800	€ 0,4593	€ 4,1337
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,6319	€ 4,2672	€ 0,3647	€ 8,5102
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,7245	€ 4,4544	€ 0,2701	€ 11,7515
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 5,1213	€ 4,6417	€ 0,4797	€ 17,5078
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 5,2140	€ 4,8289	€ 0,3851	€ 22,1289
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 5,3066	€ 5,0161	€ 0,2905	€ 25,6148
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,3992	€ 5,2033	€ 0,1959	€ 27,9657
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,4918	€ 5,3905	€ 0,1013	€ 29,1814
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,9195	€ 5,5777	€ 0,3418	€ 33,2825
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 6,0430	€ 5,7650	€ 0,2780	€ 36,6189
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 6,1665	€ 5,9522	€ 0,2143	€ 39,1908
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,2900	€ 6,1394	€ 0,1506	€ 40,9980
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,4135	€ 6,3266	€ 0,0869	€ 42,0405
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,8412	€ 6,5138	€ 0,3273	€ 45,9685
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,9647	€ 6,7011	€ 0,2636	€ 49,1318
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0882	€ 6,8883	€ 0,1999	€ 51,5305
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,2117	€ 7,0755	€ 0,1362	€ 53,1645
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,3352	€ 7,2627	€ 0,0725	€ 54,0339
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,7937	€ 7,4499	€ 0,3438	€ 58,1592
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,9481	€ 7,6371	€ 0,3109	€ 61,8904
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,1024	€ 7,8244	€ 0,2781	€ 65,2274
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 8,2568	€ 8,0116	€ 0,2452	€ 68,1703
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 8,4112	€ 8,1988	€ 0,2124	€ 70,7190
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,8697	€ 8,3860	€ 0,4837	€ 76,5237
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 9,0241	€ 8,5732	€ 0,4509	€ 81,9341
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 9,1785	€ 8,7604	€ 0,4180	€ 86,9505
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,3329	€ 8,9477	€ 0,3852	€ 91,5727
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,4872	€ 9,1349	€ 0,3523	€ 95,8008
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 10,2808	€ 9,3221	€ 0,9587	€ 107,3053
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,4661	€ 9,5093	€ 0,9567	€ 118,7861
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,6513	€ 9,6965	€ 0,9548	€ 130,2432
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,8366	€ 9,8838	€ 0,9528	€ 141,6768
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 11,0218	€ 10,0710	€ 0,9508	€ 153,0867
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 11,2070	€ 10,2582	€ 0,9489	€ 164,4729
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 11,3923	€ 10,4454	€ 0,9469	€ 175,8356
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 11,5775	€ 10,6326	€ 0,9449	€ 187,1746
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 11,7628	€ 3,4400	€ 8,3228	€ 287,0481
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 287,0481



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2046 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

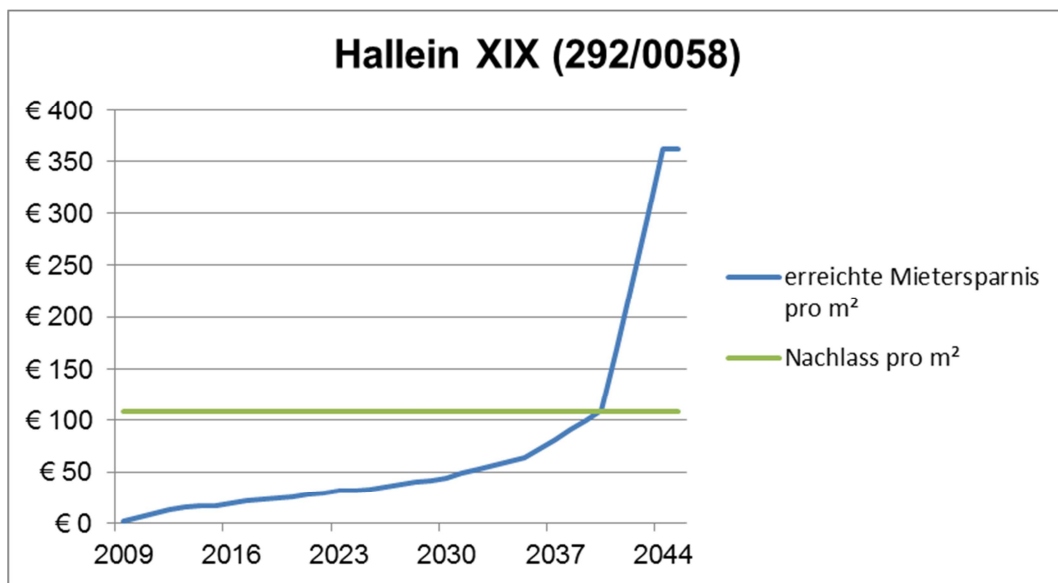
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2044 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2045 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 287,05 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 347,05 Euro je m² nicht erreicht.

4.33. Stichprobenfall Nr. 33: Hallein XIX (292/0058)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 33				
Bauprojekt:	292/0058	Nachlass AZ:	€ 179.749,77	
Bezeichnung	Hallein XIX	Nachlass FöD:	€ 0,00	
Nutzfläche in m²:	1.660,18	Nachlass gesamt:	€ 179.749,77	
		Nachlass je m²	€ 108,27	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 108,27		
	Ersparnis je m²	€ 362,49		
	Differenz je m²	€ 254,22		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,8244	€ 2,5400	€ 0,2844	€ 2,5593
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,9106	€ 2,7000	€ 0,2106	€ 5,0869
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2098	€ 2,8600	€ 0,3498	€ 9,2848
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,2961	€ 3,0200	€ 0,2761	€ 12,5980
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,3824	€ 3,1800	€ 0,2024	€ 15,0264
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,4686	€ 3,3400	€ 0,1286	€ 16,5701
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5549	€ 3,5000	€ 0,0549	€ 17,2290
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,8829	€ 3,6600	€ 0,2229	€ 19,9033
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,9979	€ 3,8200	€ 0,1779	€ 22,0380
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,1129	€ 3,9800	€ 0,1329	€ 23,6330
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,2279	€ 4,1400	€ 0,0879	€ 24,6883
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,3430	€ 4,3000	€ 0,0430	€ 25,2040
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,6709	€ 4,4600	€ 0,2109	€ 27,7351
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,7860	€ 4,6200	€ 0,1660	€ 29,7265
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,9010	€ 4,7800	€ 0,1210	€ 31,1783
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,0160	€ 4,9400	€ 0,0760	€ 32,0904
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,1310	€ 5,1000	€ 0,0310	€ 32,4628
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,4877	€ 5,2600	€ 0,2277	€ 35,1957
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,6315	€ 5,4200	€ 0,2115	€ 37,7341
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,7753	€ 5,5800	€ 0,1953	€ 40,0779
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,9191	€ 5,7400	€ 0,1791	€ 42,2271
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,0629	€ 5,9000	€ 0,1629	€ 44,1817
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,4196	€ 6,0600	€ 0,3596	€ 48,4968
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,5634	€ 6,2200	€ 0,3434	€ 52,6174
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,7072	€ 6,3800	€ 0,3272	€ 56,5434
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,8510	€ 6,5400	€ 0,3110	€ 60,2748
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,9947	€ 6,7000	€ 0,2947	€ 63,8117
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,5931	€ 6,8600	€ 0,7331	€ 72,6090
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,7657	€ 7,0200	€ 0,7457	€ 81,5570
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,9382	€ 7,1800	€ 0,7582	€ 90,6554
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,1107	€ 7,3400	€ 0,7707	€ 99,9044
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,2833	€ 7,5000	€ 0,7833	€ 109,3039
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,4558	€ 3,4400	€ 5,0158	€ 169,4939
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 8,6284	€ 3,4400	€ 5,1884	€ 231,7544
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 8,8009	€ 3,4400	€ 5,3609	€ 296,0855
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 8,9735	€ 3,4400	€ 5,5335	€ 362,4871
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 362,4871



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2045 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

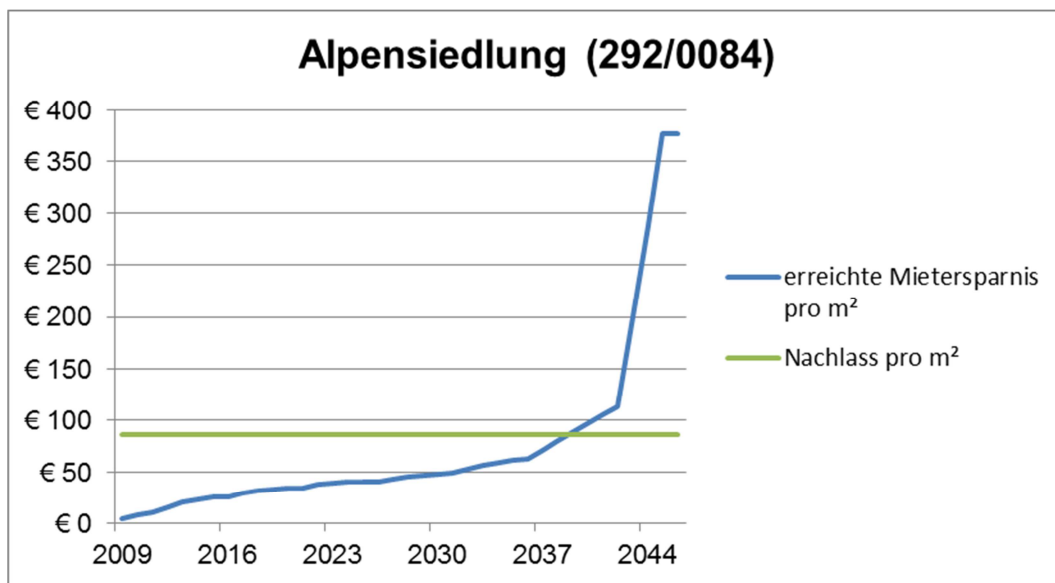
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2040 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2041 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2040 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 108,27 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 362,49 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 254,22 Euro je m².

4.34. Stichprobenfall Nr. 34: Alpensiedlung (292/0084)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 34				
Bauprojekt:	292/0084	Nachlass AZ:	€ 169.413,80	
Bezeichnung	Alpensiedlung	Nachlass FöD:	€ 0,00	
Nutzfläche in m²:	1.964,47	Nachlass gesamt:	€ 169.413,80	
		Nachlass je m²	€ 86,24	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 86,24		
	Ersparnis je m²	€ 377,76		
	Differenz je m²	€ 291,52		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 4,2711	€ 3,8400	€ 0,4311	€ 3,8801
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,3541	€ 4,0200	€ 0,3341	€ 7,8899
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,4372	€ 4,2000	€ 0,2372	€ 10,7360
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,8215	€ 4,3800	€ 0,4415	€ 16,0338
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,9045	€ 4,5600	€ 0,3445	€ 20,1679
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,9875	€ 4,7400	€ 0,2475	€ 23,1383
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,0706	€ 4,9200	€ 0,1506	€ 24,9451
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,1536	€ 5,1000	€ 0,0536	€ 25,5883
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,5656	€ 5,2800	€ 0,2856	€ 29,0151
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,6763	€ 5,4600	€ 0,2163	€ 31,6105
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,7870	€ 5,6400	€ 0,1470	€ 33,3743
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,8977	€ 5,8200	€ 0,0777	€ 34,3066
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,0084	€ 6,0000	€ 0,0084	€ 34,4073
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4204	€ 6,1800	€ 0,2404	€ 37,2918
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,5311	€ 6,3600	€ 0,1711	€ 39,3447
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,6418	€ 6,5400	€ 0,1018	€ 40,5661
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,7525	€ 6,7200	€ 0,0325	€ 40,9559
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,8632	€ 6,9000	-€ 0,0368	€ 40,5142
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,3028	€ 7,0800	€ 0,2228	€ 43,1884
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,4412	€ 7,2600	€ 0,1812	€ 45,3631
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,5796	€ 7,4400	€ 0,1396	€ 47,0384
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,7180	€ 7,6200	€ 0,0980	€ 48,2143
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8564	€ 7,8000	€ 0,0564	€ 48,8908
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,2960	€ 7,9800	€ 0,3160	€ 52,6831
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,4344	€ 8,1600	€ 0,2744	€ 55,9760
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,5728	€ 8,3400	€ 0,2328	€ 58,7694
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,7112	€ 8,5200	€ 0,1912	€ 61,0635
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,8496	€ 8,7000	€ 0,1496	€ 62,8581
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,6182	€ 8,8800	€ 0,7382	€ 71,7159
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,7842	€ 9,0600	€ 0,7242	€ 80,4065
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,9503	€ 9,2400	€ 0,7103	€ 88,9298
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,1163	€ 9,4200	€ 0,6963	€ 97,2857
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,2824	€ 9,6000	€ 0,6824	€ 105,4743
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,4484	€ 9,7800	€ 0,6684	€ 113,4956
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,6145	€ 3,4400	€ 7,1745	€ 199,5896
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,7806	€ 3,4400	€ 7,3406	€ 287,6763
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 10,9466	€ 3,4400	€ 7,5066	€ 377,7557
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 377,7557



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2046 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

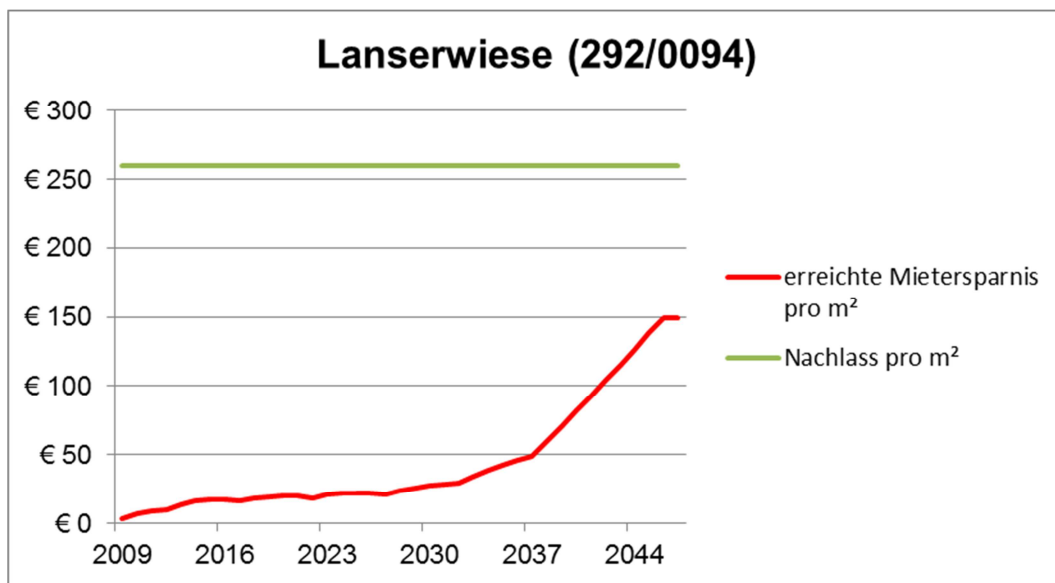
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2042 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2043 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass im Jahr 2039 die Mietersparnis den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass je m² in Höhe von 86,24 Euro erreicht. Insgesamt betrug die Mietersparnis 377,76 Euro je m², somit entstand für die Mieter ein zusätzlicher Vorteil von 291,52 Euro je m².

4.35. Stichprobenfall Nr. 35: Lanserwiese (292/0094)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 35				
Bauprojekt:	292/0094	Nachlass AZ:	€ 314.360,86	
Bezeichnung	Lanserwiese	Nachlass FöD:	€ 1.075.428,16	
Nutzfläche in m²:	5.350,41	Nachlass gesamt:	€ 1.389.789,02	
		Nachlass je m²	€ 259,75	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 259,75		
	Ersparnis je m²	€ 149,20		
	Differenz je m²	-€ 110,55		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,7340	€ 3,3600	€ 0,3740	€ 3,3656
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,8386	€ 3,5600	€ 0,2786	€ 6,7084
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,9432	€ 3,7600	€ 0,1832	€ 8,9065
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0478	€ 3,9600	€ 0,0878	€ 9,9599
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,4568	€ 4,1600	€ 0,2968	€ 13,5221
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,5615	€ 4,3600	€ 0,2015	€ 15,9395
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,6661	€ 4,5600	€ 0,1061	€ 17,2122
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,7707	€ 4,7600	€ 0,0107	€ 17,3402
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,8753	€ 4,9600	-€ 0,0847	€ 16,3235
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,3192	€ 5,1600	€ 0,1592	€ 18,2339
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,4587	€ 5,3600	€ 0,0987	€ 19,4181
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,5982	€ 5,5600	€ 0,0382	€ 19,8760
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,7376	€ 5,7600	-€ 0,0224	€ 19,6077
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,8771	€ 5,9600	-€ 0,0829	€ 18,6130
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,3210	€ 6,1600	€ 0,1610	€ 20,5455
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,4605	€ 6,3600	€ 0,1005	€ 21,7517
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,6000	€ 6,5600	€ 0,0400	€ 22,2317
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,7395	€ 6,7600	-€ 0,0205	€ 21,9854
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,8789	€ 6,9600	-€ 0,0811	€ 21,0128
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,3577	€ 7,1600	€ 0,1977	€ 23,3858
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,5321	€ 7,3600	€ 0,1721	€ 25,4509
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,7064	€ 7,5600	€ 0,1464	€ 27,2082
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8808	€ 7,7600	€ 0,1208	€ 28,6576
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,0551	€ 7,9600	€ 0,0951	€ 29,7992
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,5339	€ 8,1600	€ 0,3739	€ 34,2864
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,7083	€ 8,3600	€ 0,3483	€ 38,4658
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,8826	€ 8,5600	€ 0,3226	€ 42,3373
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,0570	€ 8,7600	€ 0,2970	€ 45,9009
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,2313	€ 8,9600	€ 0,2713	€ 49,1567
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,0494	€ 9,1600	€ 0,8894	€ 59,8300
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,2587	€ 9,3600	€ 0,8987	€ 70,6139
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,4679	€ 9,5600	€ 0,9079	€ 81,5083
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,6771	€ 9,7600	€ 0,9171	€ 92,5133
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,8863	€ 9,9600	€ 0,9263	€ 103,6289
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 11,0955	€ 10,1600	€ 0,9355	€ 114,8551
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 11,3047	€ 10,3600	€ 0,9447	€ 126,1919
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 11,5139	€ 10,5600	€ 0,9539	€ 137,6392
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 11,7232	€ 10,7600	€ 0,9632	€ 149,1971
01.01.2047 - 31.12.2047	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 149,1971



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2047 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

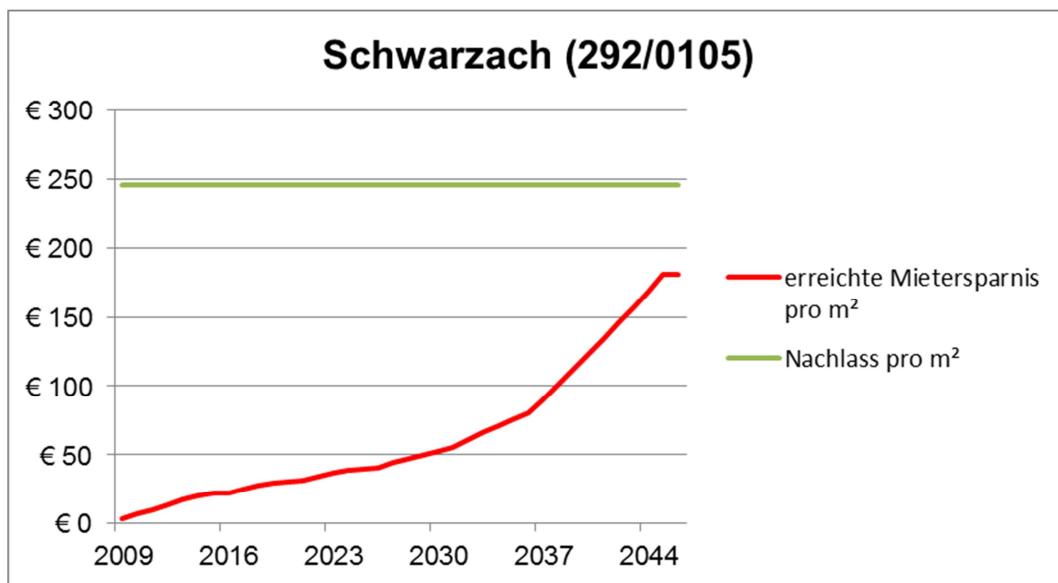
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2046 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2047 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 149,20 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 259,75 Euro je m² nicht erreicht.

4.36. Stichprobenfall Nr. 36: Schwarzach (292/0105)

- (1) Die Tabelle zeigt, wie sich die Mieten pro m² ohne Konversion ab 1. April 2009 entwickelt hätten sowie die Ersparnis auf Grund der Konversion:

Stichprobenfall Nr. 36				
Bauprojekt:	292/0105	Nachlass AZ:	€ 76.821,30	
Bezeichnung	Schwarzach	Nachlass FöD:	€ 102.088,97	
Nutzfläche in m²:	727,01	Nachlass gesamt:	€ 178.910,27	
		Nachlass je m²	€ 246,09	
ERGEBNIS	Nachlass je m²	€ 246,09		
	Ersparnis je m²	€ 181,16		
	Differenz je m²	-€ 64,93		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m²/Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m²/Monat	Mietersparnis je m²/Monat	kumulierte Mietersparnis je m² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,6899	€ 3,3200	€ 0,3699	€ 3,3288
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,7858	€ 3,4900	€ 0,2958	€ 6,8786
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,8818	€ 3,6600	€ 0,2218	€ 9,5398
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1907	€ 3,8300	€ 0,3607	€ 13,8685
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,2867	€ 4,0000	€ 0,2867	€ 17,3086
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,3826	€ 4,1700	€ 0,2126	€ 19,8599
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,4786	€ 4,3400	€ 0,1386	€ 21,5227
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,5745	€ 4,5100	€ 0,0645	€ 22,2968
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9155	€ 4,6800	€ 0,2355	€ 25,1222
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0434	€ 4,8500	€ 0,1934	€ 27,4427
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1713	€ 5,0200	€ 0,1513	€ 29,2584
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2992	€ 5,1900	€ 0,1092	€ 30,5692
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,4272	€ 5,3600	€ 0,0672	€ 31,3751
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7681	€ 5,5300	€ 0,2381	€ 34,2324
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8960	€ 5,7000	€ 0,1960	€ 36,5848
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,0240	€ 5,8700	€ 0,1540	€ 38,4323
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,1519	€ 6,0400	€ 0,1119	€ 39,7749
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,2798	€ 6,2100	€ 0,0698	€ 40,6127
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6527	€ 6,3800	€ 0,2727	€ 43,8855
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8126	€ 6,5500	€ 0,2626	€ 47,0373
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9726	€ 6,7200	€ 0,2526	€ 50,0680
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,1325	€ 6,8900	€ 0,2425	€ 52,9776
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,2924	€ 7,0600	€ 0,2324	€ 55,7661
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,6653	€ 7,2300	€ 0,4353	€ 60,9897
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,8252	€ 7,4000	€ 0,4252	€ 66,0922
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,9851	€ 7,5700	€ 0,4151	€ 71,0737
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,1450	€ 7,7400	€ 0,4050	€ 75,9340
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,3049	€ 7,9100	€ 0,3949	€ 80,6732
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,9229	€ 8,0800	€ 0,8429	€ 90,7876
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,1148	€ 8,2500	€ 0,8648	€ 101,1647
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,3066	€ 8,4200	€ 0,8866	€ 111,8044
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,4985	€ 8,5900	€ 0,9085	€ 122,7068
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,6904	€ 8,7600	€ 0,9304	€ 133,8719
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,8823	€ 8,9300	€ 0,9523	€ 145,2997
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,0742	€ 9,1000	€ 0,9742	€ 156,9902
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,2661	€ 9,2700	€ 0,9961	€ 168,9433
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 10,4580	€ 9,4400	€ 1,0180	€ 181,1591
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 181,1591



Die Tabelle und die Graphik veranschaulichen, dass im Finanzierungsmodell ohne Konversion erst mit Beginn des Jahres 2046 der verminderte burgenländische Richtwertzins in Höhe von 3,44 Euro zur Anwendung gekommen wäre, also erst zu diesem Zeitpunkt das letzte Darlehen getilgt gewesen wäre.

Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2045 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2046 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen werden, dass die kumulierte Mietersparnis in Höhe von 181,16 Euro je m² den für dieses Bauprojekt gewährten Nachlass von 246,09 Euro je m² nicht erreicht.

5. Zusammengefasste Analyse der Stichproben

(1) Die folgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Stichprobenfälle:

Ergebnis der Stichprobenfälle					
laufende Nummer	Förderungsart	Bauvorhaben	Nachlass pro m ² in Euro	kumulierte Mietersparnis in Euro	Differenz in Euro
1	84/0021	Bad Gastein VI, Bl. I	498,39	644,08	145,69
2	84/0109	Elsbethen II	511,73	619,04	107,31
3	84/0762	Forellenweg	468,54	489,90	21,36
4	84/0793	Forellenweg	464,12	474,67	10,55
5	84/0924	Forellenweg	457,77	355,31	-102,46
6	84/0997	St. Johann XI	483,00	626,71	143,71
7	84/1631	Grödig X	510,69	667,04	156,35
8	84/2107	Oberndorf III	530,90	484,75	-46,15
9	84/2525	Oberndorf	515,24	598,54	83,30
10	92/0057	Streckhof	470,88	885,36	414,48
11	92/0284	Saalfelden	405,56	688,35	282,79
12	92/0309	Mozarthof	465,23	1.034,16	568,93
13	92/0335	Bolaring	396,74	745,73	348,99
14	92/0336	Bolaring	408,76	753,27	344,51
15	92/0337	Bolaring	391,40	763,19	371,79
16	92/0471	Scherzhausen	337,36	382,65	45,29
17	92/0628	Sam	416,68	591,09	174,41
18	92/0662	Gebirgsjägerplatz	403,21	559,50	156,29
19	192/0028	Eugendorf III	224,84	472,38	247,54
20	192/0029	Eugendorf III	215,62	496,56	280,94
21	192/0030	Hallein	177,73	144,40	-33,33
22	192/0039	Plainstraße	269,81	188,65	-81,16
23	192/0041	Bad Hofgastein	225,84	156,59	-69,25
24	192/0066	Aigen	159,21	558,72	399,51
25	192/0070	Aigen IV	160,45	508,88	348,43
26	192/0071	Aigen IV	159,65	586,67	427,02
27	192/0098	Aigen	253,82	144,11	-109,71
28	292/0018	Puch	117,09	172,79	55,70
29	292/0033	Strobl	175,47	159,00	-16,47
30	292/0052	St. Johann	140,22	523,06	382,84
31	292/0055	Oberalm	175,90	107,64	-68,26
32	292/0057	Wartlsteiner	347,05	287,05	-60,00
33	292/0058	Hallein XIX	108,27	362,49	254,22
34	292/0084	Alpensiedlung	86,24	377,76	291,52
35	292/0094	Lanserwiese	259,75	149,20	-110,55
36	292/0105	Schwarzach	246,09	181,16	-64,93

Bei insgesamt 11 Fällen der Stichprobe erreicht die kumulierte Mietersparnis nicht die Höhe des Nachlasses; davon waren drei der vier Förderungsarten betroffen. In 25 Fällen ist die kumulierte Mietersparnis höher als der Nachlass, wobei in 9 Fällen die kumulierte Mietersparnis mehr als doppelt so hoch ist als der Nachlass.

Ausschlaggebend für die Höhe der Mietersparnis ist das Zusammenwirken mehrerer Faktoren. So ist nicht nur die Höhe des Nachlasses maßgeblich, sondern auch die Verzinsung der neu aufgenommenen Darlehen im Vergleich zur Verzinsung vor der Konversion. In diesem Zusammenhang ist auch die Laufzeit bis zum Erreichen der Auslaufannuitäten zu betrachten. Dabei ist zu beachten, dass der LRH bei seinen Berechnungen die von der Abteilung 10 verwendeten Zinssätze herangezogen hat (Zinssätze gemäß dem jeweils konkreten Finanzierungsangeboten). Die potenzielle Zinssatzveränderung von variablen Zinssätzen konnte nicht berücksichtigt werden, sondern es wurden die variablen Zinssätze als zum Zeitpunkt der Konversion eingefroren betrachtet. Die tatsächliche Mietersparnis über die gesamte Laufzeit war zum Zeitpunkt der Prüfung nicht berechenbar, da in vielen Fällen variable Zinsen vereinbart worden waren. In der Folge werden ausgewählte Fälle im Hinblick auf diese Faktoren gegenübergestellt.

In den beiden folgenden Fällen (Oberndorf III und Hallein) erreicht die kumulierte Mietersparnis nicht die Höhe des Nachlasses je m².

Stichprobenfall Oberndorf III (84/2107)							
Finanzierung alt				Finanzierung neu			
	Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %		Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %
FöD	661.209,44	2040	0,5	FöD	0,00	-	-
BD	191.925,94	2015	5,85	BD	853.135,38	2031	4,23
AZ	807.882,78		0,0				
	<u>1.661.018,16</u>				<u>853.135,38</u>		
Nachlass absolut				807.882,78			
Nachlass in %				48,64			
Nachlass pro m ²				530,90			
kumulierte Mietersparnis pro m ²				484,75			
Differenz				-46,15			

Stichprobenfall Hallein (192/0030)						
Finanzierung alt				Finanzierung neu		
	Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %		Betrag in Euro	Laufzeit bis Zinssatz in %
FöD	1.101.957,62	2041	1,0	FöD	1.780.171,01	2038 2,0
BD	1.503.779,41	2028	5,0	BD	1.628.413,81	2041 4,23
EM	678.213,39	2038	3,5			
EM	124.634,40	2052	3,5			
AZ	462.343,21		0,0			
	<u>3.870.928,03</u>				<u>3.408.584,82</u>	
Nachlass absolut				462.343,21		
Nachlass in %				11,94		
Nachlass pro m ²				177,73		
kumulierte Mietersparnis pro m ²				144,40		
Differenz				-33,33		

In den beiden folgenden Fällen (Elsbethen II und Puch) übersteigt die kumulierte Mietersparnis die Höhe des Nachlasses je m²:

Stichprobenfall Elsbethen II (84/0109)						
Finanzierung alt				Finanzierung neu		
	Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %		Betrag in Euro	Laufzeit bis Zinssatz in %
FöD	1.033.887,41	2039	0,5	FöD	0	- -
BD	274.595,19	2012	5,0	BD	1.308.392,60	2025 1,818
AZ	1.235.587,14		0,0			
	<u>2.544.069,74</u>				<u>1.308.392,60</u>	
Nachlass absolut				1.235.587,14		
Nachlass in %				48,57		
Nachlass pro m ²				511,73		
kumulierte Mietersparnis pro m ²				619,04		
Differenz				107,31		

Stichprobenfall Puch (292/0018)							
Finanzierung alt				Finanzierung neu			
	Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %		Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %
FöD	943.724,87	2045	1,0	FöD	1.334.541,73	2041	2,0
BD	1.371.710,18	2032	5,0	BD	1.371.710,18	2045	4,23
EM	392.717,19	2042	3,5				
EM	61.364,92	2055	3,5				
AZ	155.677,54		0,0				
	<u>2.925.194,70</u>				<u>2.706.251,91</u>		
Nachlass absolut				218.942,79			
Nachlass in %				7,48			
Nachlass pro m ²				117,09			
kumulierte Mietersparnis pro m ²				172,79			
Differenz				55,70			

In den beiden folgenden Fällen (Aigen IV und Alpensiedlung) übersteigt die kumulierte Mietersparnis den Nachlass je m² um ein Vielfaches.

Stichprobenfall Aigen IV (192/0071)							
Finanzierung alt				Finanzierung neu			
	Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %		Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %
FöD	875.859,00	2043	1,0	FöD	0,00	-	-
BD	1.210.717,51	2030	5,0	BD	2.599.823,40	2037	1,85
EM	353.396,59	2040	3,5				
EM	159.850,30	2052	3,5				
AZ	280.781,50		0,0				
	<u>2.880.604,90</u>				<u>2.599.823,40</u>		
Nachlass absolut				280.781,50			
Nachlass in %				9,75			
Nachlass pro m ²				159,65			
kumulierte Mietersparnis pro m ²				586,67			
Differenz				427,02			

Stichprobenfall Alpensiedlung (292/0084)						
Finanzierung alt				Finanzierung neu		
	Betrag in Euro	Laufzeit bis	Zinssatz in %		Betrag in Euro	Laufzeit bis Zinssatz in %
FöD	1.401.091,70	2045	1,0	FöD	0,00	- -
BD	1.360.102,25	2032	5,0	BD	3.737.696,35	2042 1,85
EM	976.502,40	2055	3,5			
AZ	169.413,80		0,0			
	<u>3.907.110,15</u>				<u>3.737.696,35</u>	
Nachlass absolut				169.413,80		
Nachlass in %				4,34		
Nachlass pro m ²				86,24		
kumulierte Mietersparnis pro m ²				377,76		
Differenz				291,52		

Aus den sechs dargestellten Stichprobenfällen ist erkennbar, dass ungeachtet anderer einzelner Faktoren (Höhe des Nachlasses, veränderte Laufzeiten, Verschiebung des Zeitpunktes, an welchem die Auslaufannuität zur Anwendung kam, Herkunft des Kapitals) die Verzinsung vor bzw. nach der Konversion die wesentliche Rolle dafür spielt, ob die kumulierte Mietersparnis die Höhe des Nachlasses erreicht.

Ein verlässlicher Rückschluss auf die gesamte Konversion und deren Wirkung ist auch durch diese Betrachtung nicht möglich.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

6. Anhang

Anlage 1:

Stellungnahme des Salzburger Landesrechnungshofes gemäß Entschließungsantrag des Finanzüberwachungsausschusses vom 18. November 2015.

Anlage 2:

Schreiben des Landesrechnungshofes an Präsidentin Dr. Brigitta Pallauf betreffend den Auftrag über den ergänzenden Bericht zur Konversion vom 29. März 2016.

Anlage 3:

Entschließungsantrag des Finanzüberwachungsausschusses des Salzburger Landtages vom 11. Mai 2016, Beantwortung der Fragen.

**Stellungnahme des Salzburger Landesrechnungshofes gemäß
Entschließungsantrag des Finanzüberwachungsausschusses vom
18. November 2015.**

Der Finanzüberwachungsausschuss des Salzburger Landtages hat am 18. November 2015 folgenden Entschluss gefasst:

„Entschließungsantrag zum LRH - Bericht betreffend Konversion

Der LRH wird ersucht, prioritär eine Stellungnahme des LRH bis 10. Dezember 2015 und einen Nachtragsbericht innerhalb eines halben Jahres zum vorliegenden Bericht zu erstellen, in dem die Verwendung bzw. der Verbleib der Mittel für die Konversion vertieft geprüft wird, um festzustellen, ob diese Mittel auch zur Gänze für ihre Funktion der Mietreduktion eingesetzt wurden.“

Der Salzburger Landesrechnungshof (kurz LRH) nimmt dazu wie folgt Stellung:

1) Ermittlung der Miete nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Die Miete für eine Wohnung, die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vermietet wird, hat folgende wesentliche Komponenten:

- Die Kosten für die Errichtung der Wohnung
- Die Kosten für die Erhaltung und den Betrieb der Wohnung
- Die Umsatzsteuer, die auf die Miete entfällt.

Die Kosten für die Erhaltung und den Betrieb der Wohnung (Betriebskosten) und die Umsatzsteuer sind nicht Gegenstand der Stellungnahme.

Die Kosten für die Errichtung (Baukosten) werden aufgrund wirtschaftlicher Gründe mit den Beträgen für Tilgung und Zinsen des Kapitals für die Errichtung gleichgesetzt. Eine andere erlaubte Variante wäre die Verteilung nach der Abnutzung.

Die Summe der laufenden Zahlungen zur Bedienung von Tilgung und Zinsen wird Annuität genannt.



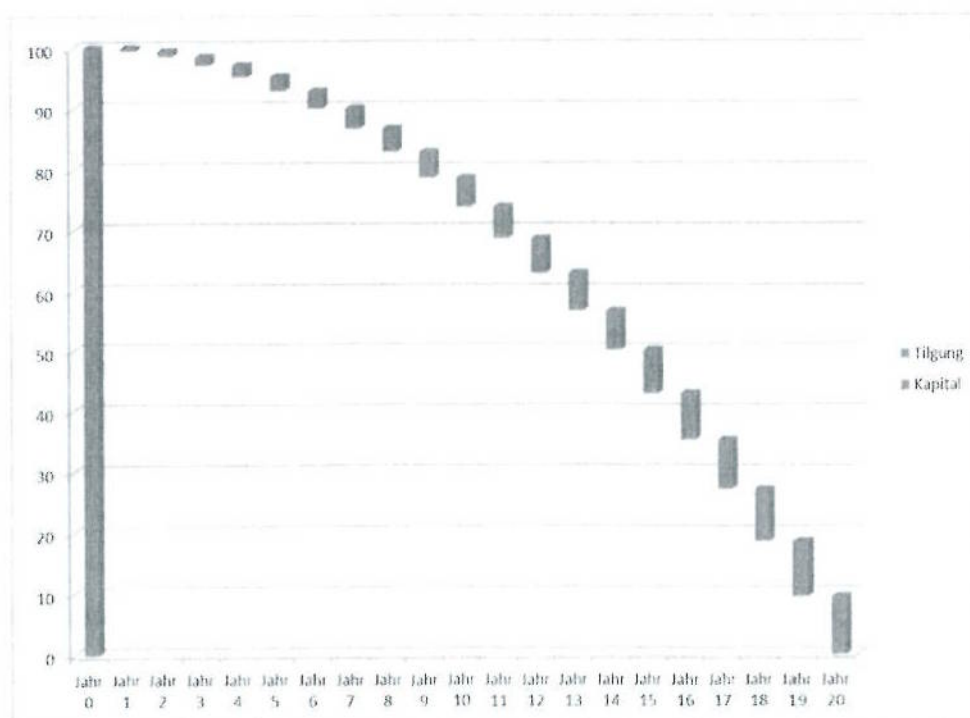
Die Annuität ist daher von den Bedingungen der Finanzierung abhängig. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind Kapital, Zinsen und Laufzeit der jeweiligen Finanzierung.

Die Miete hängt daher zu einem wesentlichen Teil von der Struktur der Finanzierung der Wohnung ab. Möchte man die Miete reduzieren, könnten folgende Möglichkeiten in Betracht gezogen werden:

- Reduktion des Kapitals
- Reduktion der Zinsen
- Verlängerung der Laufzeit

2) Stellung von mietenden Personen, gemeinnützigen Bauvereinigungen, Banken und Land Salzburg

Die mietenden Personen haben in ihrer Stellung gegenüber den gemeinnützigen Bauvereinigungen (kurz GBV) die Pflicht, die Miete und damit den Teil für die Bedienung von Kapital und Zinsen zu bezahlen. Die mietenden Personen sind nicht Schuldner von Kapital oder Zinsen. Betrachtet man jedoch die gesamte Laufzeit eines langen Mietverhältnisses, so wird der Gesamtbetrag aller Mietkomponenten, die die Bedienung von Kapital und Zinsen betreffen, gleich hoch sein wie der Betrag, den man insgesamt für Kapital und Zinsen von Seiten der GBV aufbringen musste.



Handwritten signature

Die GBV muss die Wohnung errichten und die Errichtungskosten finanzieren. Dafür nimmt die GBV Geld bei Kreditgebern auf oder hat selbst Eigenkapital, das sie zur Verfügung stellt.

Die GBV leiten jene Beträge, die aus der Miete für die Bedienung von Kapital und Zinsen vorgesehen sind, an die jeweiligen Kreditgeber weiter oder behält die der GBV zustehenden Eigenmittelzinsen für sich ein.

Die Kreditgeber sind im Bereich der Salzburger Wohnungswirtschaft im Wesentlichen Banken durch Darlehen oder das Land Salzburg durch Förderdarlehen oder Zuschüsse zu jährlichen Annuitäten.

Die Banken gewähren den GBV Kredite zu Bedingungen, wie sie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe marktüblich sind. Dabei ist vor allem der Zinssatz durch den Markt beeinflusst. Die laufenden Zahlungen zur Bedienung von Kapital und Zinsen (Annuitäten) werden vom Land Salzburg durch Annuitätenzuschüsse gestützt.

Das Land Salzburg oder der Salzburger Landeswohnbaufonds stellt den GBV Kapital in Form von nieder verzinslichen oder unverzinslichen Förderdarlehen zur Verfügung und gewährt Unterstützung in Form von (grundsätzlich) rückzahlbaren Zuschüssen zu den Annuitäten (kurz Annuitätenzuschüsse oder AZ).

Exkurs: Darstellung der Annuitätenzuschüsse im Jahresabschluss von GBV

Die Annuitätenzuschüsse, die grundsätzlich eine Schuld der GBV gegenüber dem Zuschussgeber darstellen jedoch an die mietenden Personen weiterverrechnet werden dürfen, werden in ihrem Bestand in der Bilanz einer GBV nicht als Verbindlichkeit dargestellt. Aufgrund des „durchlaufenden Charakters“ ist es bei den GBV in der Bilanzierung üblich, diese Annuitätenzuschüsse unter dem Bilanzstrich darzustellen. Diese Bilanzierung ähnelt jener der von Kreditinstituten, wenn Treuhandgelder im Jahresabschluss darzustellen sind. Problematisch wäre die Darstellung in der Bilanz (also ober dem Bilanzstrich als Verbindlichkeit), weil die Gegenpost zu diesen Verbindlichkeiten in den erwarteten künftigen Zahlungen der Mieter enthalten wären. Aufgrund des imparitätischen Realisationsprinzips der österreichischen Bilanzierungsvorschriften ist jedoch eine Bilanzierung erwarteter künftiger Forderungen nicht gestattet (§ 201 Abs 2 Z 4 Unternehmensgesetzbuch). Konsequenz wäre daher eine Minderung des Eigenkapitals bei den GBV, was jedoch



im Laufe der Zeit bei entsprechender Höhe der Annuitätenzuschüsse zu einer buchmäßigen Überschuldung einzelner GBV's führen könnte.

3) Konversion

Unter der Konversion wurde folgender Vorgang verstanden:

Das Land Salzburg erlässt den GBV Schulden in Form der jeweils gewährten Förderdarlehen oder Annuitätenzuschüsse mit dem Ziel, dass die Senkung des Kapitals die Annuitäten so weit vermindert, dass dadurch eine Minderung der Mietenkomponente für die Errichtungskosten im Ausmaß von mindestens 10 % im ersten Jahr (2009) erreicht wird.

Im Zuge dieser Konversion sollten gleichzeitig Förderdarlehen des Landes Salzburg durch neu von den GBV aufzunehmenden Bankdarlehen oder Darlehen des Landeswohnbaufonds ersetzt werden. Die Darlehen, die die GBV hierfür bei den Banken aufzunehmen hatten, waren zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme marktkonform.

Im Zuge der Konversion mussten aber folgende Nebenbedingungen beachtet werden:

- Die jährliche Mietenkomponente für die Errichtungskosten durfte nach Umwandlung des Förderdarlehens nicht höher sein als vor der Umwandlung (Arbeitsbegriff „vorläufige Konversion“)
- Die Entwicklung der Mieten sollte bei der Ermittlung der Konversion immer günstiger als die ursprüngliche Miete betrachtet werden.

Daneben war es möglich, die damals aktuelle Zinssituation, die teilweise günstiger war als zum ursprünglichen Zeitpunkt der Darlehensaufnahme, zu nutzen.

Vorbereitet wurde die Konversion durch eine Berechnung des möglichen Nachlasses, wobei zusätzlich der Grundsatz festgelegt wurde, dass für alle Objekte, für die die Konversion Anwendung finden sollte, der gesamte noch zurückzubehaltende Annuitätenzuschuss nachgelassen werden sollte bzw. umgekehrt, künftige Annuitätenzuschüsse nicht mehr ausbezahlt werden. Diese Nebenbedingung resultiert aus den Bilanzierungsvorschriften über Annuitätenzuschüsse bei GBV's (siehe Exkurs). Eine Umwandlung von



Verbindlichkeiten aus Annuitätenzuschüssen in Bankdarlehen hätte eine Verminderung des Eigenkapitals in Höhe des nicht nachgelassenen Annuitätenzuschusses zur Folge gehabt.

Die Vorgänge führten daher zu folgenden Auswirkungen:

- Verringerung des Kapitals, das durch die Mieter zurückzubezahlen war
- In einzelnen Fällen Erhöhung der Zinsen, da unverzinstes Kapital (z.B. Förderdarlehen oder die aufgelaufenen Annuitätenzuschüsse) durch verzinstes Kapital ersetzt werden musste
- In einzelnen Fällen Senkung der Zinsen, da höher verzinsten Kredite durch Neuaufnahme von geringer verzinsten Krediten oder neuen Förderdarlehen (Arbeitsbegriff „Fondsdarlehen“) ersetzt wurden
- Verkürzung der Laufzeit, da das Kapital teilweise nicht mehr (Annuitätenzuschüsse) oder früher (Bankdarlehen, Förderdarlehen) zurückbezahlt werden konnten.

4) Verwendung der Mittel bzw. Verbleib der Mittel

Die Mittel wurden durch Nachlass des Annuitätenzuschusses und durch Nachlass von Förderdarlehen aufgebracht.

Die Verwendung der Mittel war grundsätzlich für folgende Beteiligte spürbar:

- a) Mieter: durch Reduktion der Miete (im ersten Jahr mindestens 10 % Reduktion bei den Baukostenanteilen und der damit verbundenen Umsatzsteuer, in späteren Jahren in unterschiedlicher Höhe).
 - b) GBV: vorzeitige Rückführung bzw. Ersatz der Eigenmittel durch neue Darlehen („Freischaufeln gebundener Eigenmittel der GBV“)
 - c) GBV: früherer Umstieg der Miete auf die Mindestmiete (Stichwort Burgenländischer Richtmietzins minus 30 %)
 - d) Banken: Neuvergabe von Krediten und Umschuldung von Krediten, soweit diese zur Kompensation alter Fondsdarlehen und Annuitätenzuschüsse notwendig waren
 - e) Land Salzburg bzw. Landeswohnbaufonds: vorzeitiger Rückfluss von Geldmitteln.
- 

Die genaue Zuordnung zu den einzelnen Beteiligten ist nicht einheitlich, da diese vor allem von der Art der Förderung, dem Alter der jeweiligen Förderung, den Umständen der Zinssatzsituation und der Art des aufgenommenen neuen Kapitals abhängen.

Der LRH hat die Auswirkung der Konversion exemplarisch gemeinsam mit der Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung durchgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Analyse sind in den folgenden Tabellen abgebildet:

Detail fiktive Mietersparnis bei Stichprobe																		
	Förderung 84/0498			Förderung 84/0924			Förderung 92/0337			Förderung 92/0691			Förderung 192/0068			Förderung 292/00106		
	Nutzfläche in m² 1131,79			Nutzfläche in m² 4793,24			Nutzfläche in m² 7650,33			Nutzfläche in m² 1522,06			Nutzfläche in m² 567,45			Nutzfläche in m² 816,1		
	Mietersparnis			Mietersparnis			Mietersparnis			Mietersparnis			Mietersparnis			Mietersparnis		
	Gesamt	pro m²		Gesamt	pro m²		Gesamt	pro m²		Gesamt	pro m²		Gesamt	pro m²		Gesamt	pro m²	
Jahr	Euro	Euro		Euro	Euro		Euro	Euro		Euro	Euro		Euro	Euro		Euro	Euro	
1	10.051,11	0,74		9.050,92	0,67		20.991,22	1,55		1.935,39	0,14		2.274,62	0,17		15.378,39	1,13	
2	12.476,51	0,92		7.658,27	0,56		24.061,51	1,77		3.072,19	0,23		2.504,01	0,18		19.712,04	1,45	
3	11.756,29	0,87		59.258,43	4,36		20.134,74	1,48		2.273,61	0,17		1.975,19	0,15		21.004,69	1,55	
4	10.831,32	0,80		55.572,11	4,09		16.207,96	1,19		2.082,44	0,15		1.446,38	0,11		20.212,21	1,49	
5	9.906,35	0,73		51.885,79	3,82		12.281,18	0,90		1.891,26	0,14		917,56	0,07		19.419,73	1,43	
6	9.171,34	0,68		48.232,16	3,55		11.831,13	0,87		1.700,09	0,13		1.896,37	0,14		18.627,25	1,37	
7	8.436,33	0,62		44.578,54	3,28		11.381,07	0,84		1.508,91	0,11		1.629,30	0,12		17.834,76	1,31	
8	7.701,32	0,57		41.648,22	3,07		10.931,01	0,80		1.317,73	0,10		1.362,22	0,10		19.679,36	1,45	
9	6.966,31	0,51		38.717,90	2,85		10.480,95	0,77		1.733,96	0,13		1.095,14	0,08		19.438,81	1,43	
10	6.231,29	0,46		35.787,57	2,64		10.030,89	0,74		2.150,19	0,16		828,07	0,06		19.198,27	1,41	
11	5.686,25	0,42		38.668,98	2,85		13.057,54	0,96		2.566,41	0,19		1.806,88	0,13		18.957,73	1,40	
12	5.141,20	0,38		35.771,36	2,63		16.084,20	1,18		2.982,64	0,22		1.539,80	0,11		18.717,19	1,38	
13	17.948,75	1,32		33.597,04	2,47		19.110,85	1,41		3.398,87	0,25		1.272,73	0,09		20.561,78	1,51	
14	72.365,94	5,33		31.422,71	2,31		22.137,51	1,63		4.422,50	0,33		1.005,65	0,07		20.321,24	1,50	
15	74.265,56	5,47		29.248,39	2,15		25.164,16	1,85		5.446,13	0,40		738,58	0,05		20.080,69	1,48	
16	76.355,14	5,62		27.106,77	2,00		31.667,54	2,33		6.469,76	0,48		1.979,12	0,15		19.840,15	1,46	
17	78.444,72	5,78		24.965,15	1,84		38.170,91	2,81		7.493,38	0,55		1.973,79	0,15		19.599,61	1,44	
18	23.321,12	1,72		23.546,82	1,73		44.674,28	3,29		8.517,01	0,63		1.968,45	0,14		21.996,14	1,62	
19				166.940,11	12,29		51.177,65	3,77		10.148,05	0,75		1.963,12	0,14		22.307,54	1,64	
20				136.299,60	10,04		57.681,02	4,25		11.779,08	0,87		1.957,78	0,14		22.618,94	1,67	
21							67.661,11	4,98		13.410,11	0,99		2.395,85	0,18		22.930,33	1,69	
22							77.641,20	5,72		15.041,14	1,11		2.410,76	0,18		23.241,73	1,71	
23							87.621,28	6,45		16.672,17	1,23		2.425,68	0,18		25.638,26	1,89	
24							97.601,37	7,19		18.910,61	1,39		2.440,59	0,18		25.949,66	1,91	
25							422.380,02	31,10		21.149,04	1,56		2.455,50	0,18		26.261,06	1,93	
26							12.971,49	0,96		23.387,48	1,72		2.732,16	0,20		26.572,45	1,96	
27							12.971,49	0,96		25.625,91	1,89		3.008,81	0,22		26.883,85	1,98	
28							12.971,49	0,96		27.864,34	2,05		45.780,06	3,37		31.917,46	2,35	
29							12.971,49	0,96		30.710,18	2,26		66.957,63	4,93		32.780,79	2,41	
30							12.971,49	0,96		-103.883,85	-7,65		42.172,55	3,11		33.644,13	2,48	
31							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		34.507,47	2,54	
32							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		-4.361,88	-0,32	
33							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		-98.010,10	-7,22	
34							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		100.458,40	7,40	
35							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		-102.906,70	-7,58	
36							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		13.572,92	1,00	
37							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
38							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
39							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
40							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
41							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
42							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
43							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
44							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
45							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
46							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
47							12.971,49	0,96		3.210,94	0,24		8.315,20	0,61		14.611,70	1,08	
Summe	447.056,84			939.956,83			1.401.763,13			213.518,98			313.011,94			574.398,23		

Die exemplarisch analysierten Fälle zeigen kein einheitliches Ergebnis. Gemeinsamkeiten sind vor allem bei den Zeitpunkten der Wirksamkeit der Mietreduktion zu finden. Der wesentliche Anteil der Mietreduktion wirkt erst in Zukunft (in unserem ersten Beispiel erst nach 14 Jahren), bei anderen Beispielen noch viel später. Im Zeitablauf verändert sich die Mietersparnis pro Quadratmeter bei allen Fällen wesentlich.

Die Annahme, dass die im gesamten durchschnittlich über alle ermittelten Konversionsfälle im ersten Jahr erzielte Mietersparnis von 0,40 Euro je Quadratmeter linear auf alle anderen Jahre und individuellen Konversionsfälle anzuwenden ist, stellte sich als nicht universell anwendbar heraus. Hochrechnungen auf die gesamte Wirkung der Konversion (über alle Förderfälle über die gesamte Laufzeit), die auf dieser Annahme aufgebaut wurden, waren daher leider nicht zulässig.

Es ist daher auch die Anmerkung in den erläuternden Bemerkungen zum Verordnungsentwurf der Konversion bezüglich 4,7 Mio. Euro Gesamtentlastung der Haushalte irreführend, da auch hier nur die Wirkung für das erste Jahr im Durchschnitt hochgerechnet wurde. Die tatsächliche Wirkungsverteilung über alle Fälle und über den gesamten Zeitraum ist nicht in den erläuternden Bemerkungen angemessen abgebildet.

Im Überblick zeigt sich daher folgendes Ergebnis für die einzelnen Beispiele:

Vergleich Nachlass und Mietersparnis bei Stichprobe						
	Förderung 84/0498 Euro	Förderung 84/0924 Euro	Förderung 92/0337 Euro	Förderung 92/0691 Euro	Förderung 192/0068 Euro	Förderung 292/0106 Euro
Saldo Förderdarlehen	472.499,26	1.966.967,86	4.214.152,31	937.406,88	242.045,87	410.977,83
Saldo ausbezahlte Annuitätenzuschüsse	587.136,45	2.194.206,50	2.994.319,99	399.568,30	130.760,94	151.967,42
Offene Forderung Land vor Konversion	1.059.635,71	4.161.174,36	7.208.472,30	1.336.975,18	372.806,81	562.945,25
Nachlass im Zuge der Konversion	587.136,45	2.194.206,50	2.994.319,99	399.568,30	130.760,94	151.967,42
Fiktive Mietersparnis	447.056,84	939.956,83	1.401.763,13	213.518,98	313.011,94	574.398,23
Zinsen ohne Konversion	32.534,70	219.918,56	2.209.649,22	599.759,93	491.205,53	1.138.530,10
Zinsen mit Konversion	140.825,23	1.148.647,38	3.891.866,08	690.656,82	289.090,19	810.914,31
Differenz Zinsen	-108.290,53	-928.728,82	-1.682.216,85	-90.896,89	202.115,33	327.615,78

In einzelnen Fällen kann es dazu kommen, dass die Summe der gesamten Mietreduktion größer ist als das vom Land nachgelassene Kapital (siehe Beispiel 192/0068 und 292/0106). Dies ist nach unseren Erkenntnissen vor allem auf die veränderte Verzinsung neuer Kapitalien zurückzuführen.

In den anderen in der Tabelle dargestellten Beispielen ist die fiktive Mietersparnis jeweils niedriger als der vom Land gewährte Nachlass. Auch in diesen Fällen spielt die Zinskomponente eine entscheidende Rolle. Die Zinsen mit Konversion sind in diesen Fällen höher als die Zinsen ohne Konversion, jeweils berechnet ab dem Zeitpunkt der Konversion bis zum Ende der Laufzeit von Kapitalkomponenten. Insbesondere die Kompensation des Förderdarlehens, das vorzeitig dem Land zurückbezahlt wurde, durch Bankdarlehen führte zu entsprechendem Zinsaufwand bei den GBV.

Neben diesen Effekten konnten die GBV durch die Konversion Eigenmittel, die in den jeweiligen Objekten gebunden waren, freigeschaufelt werden.

Nach endgültiger Tilgung sämtlicher Finanzierungskomponenten (Bankdarlehen, Annuitätenzuschüsse, Förder- oder Fondsdarlehen) wird grundsätzlich für die restliche Dauer der Vermietbarkeit des Objektes ein Mietzins in Höhe von 30 % des burgenländischen Richtmietzinses angesetzt. Bei den Berechnungen, die von der Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung und vom LRH durchgeführt wurden, blieben diese Mieten außer Ansatz.

Diese Mieten, die nach Tilgung sämtlicher Finanzierungskomponenten in Ansatz gebracht werden dürfen (Mindestmietsätze), können die GBV nach Durchführung der Konversion früher in Rechnung stellen. Diese Beträge sind in den ersten fünf Jahren der Erhaltungs- und Verbesserungsrücklage zuzuführen und nach Ablauf von fünf Jahren stellen diese Beträge eine Eigenkapitalstärkung dar.



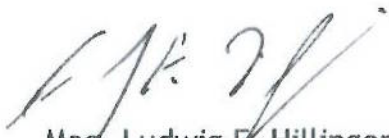
5) Zusammenfassung

Insgesamt ist kein unmittelbarer linearer Zusammenhang zwischen Höhe des Nachlasses und Höhe der fiktiven Mietersparnis (weder pro Jahr noch insgesamt über die gesamte Laufzeit) festzustellen.

Die Annahme, dass die im gesamten durchschnittlich über alle ermittelten Konversionsfälle im ersten Jahr erzielte Mietersparnis von 0,40 Euro je Quadratmeter linear auf alle anderen Jahre und individuellen Konversionsfälle anzuwenden ist, stellte sich als nicht universell anwendbar heraus. Hochrechnungen auf die gesamte Wirkung der Konversion (über alle Förderfälle über die gesamte Laufzeit), die auf dieser Annahme aufgebaut wurden, waren daher leider nicht zulässig.

Die Verwendung und der Verbleib der Mittel im Detail für jeden Förderungsfall und für jedes Jahr der Anwendung kann nur mittels Durchrechnen jedes einzelnen Falles analysiert werden. Pauschalaussagen, die auf einigen wenigen Durchschnittswerten aufbauen, können zu wesentlichen Fehlbeurteilungen führen.

Salzburg, am 10. Dezember 2015



Mag. Ludwig F. Hillinger

Direktor des Landesrechnungshofes



LAND
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

Direktor
Mag. Ludwig F. Hillinger

Frau Präsidentin
des Salzburger Landtages
Dr. Brigitta Pallauf
Chiemseehof
5010 Salzburg

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
003-3/162/15-2016

Datum
29.03.2016

Betreff
Auftrag über ergänzenden Bericht zu Konversion
(Auftrag vom 18. November 2015)

Nonnbergstiege 2
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Telefon +43 662 8042 3500
Fax +43 662 8042 3880
ludwig.hillinger@salzburg.gv.at

Sehr geehrte Frau Präsidentin!
Sehr geehrte Klubobfrauen und Klubobmänner!
Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete!

Der Landesrechnungshof wurde in der Sitzung des Finanzüberwachungsausschusses vom 18. November 2015 beauftragt, eine Ergänzung des Berichtes über die Konversion von Wohnbauförderungsdarlehen zu verfassen.

Konkreter Inhalt war die Überprüfung der Aussage, ob die vom Ausschuss angestellte Vermutung, dass nicht der gesamte Betrag des Nachlasses an die Mieter weitergegeben wurde und dass möglicherweise die GBV davon profitiert hätten.

Eine erste Analyse wurde am 10. Dezember 2015 dem Landtag übergeben.

Nach nunmehr rund dreimonatiger Analyse und Arbeit kann folgendes festgehalten werden:

- 1) Die vollständige und zielentsprechende Durchführung des Auftrages ist nur dann möglich, wenn alle 908 Fälle der durchgeführten Konversion entsprechend analysiert und beurteilt werden. Dies erfordert jedoch einen Arbeitsaufwand von mindestens einem und in vielen Fällen sogar mehreren Tagen je Fall beim LRH und entsprechend Arbeit in der Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung.

www.lrh-salzburg.at

PF 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042 0* | landesrechnungshof@salzburg.gv.at | DVR 0078182

Aufgrund der derzeit verfügbaren Kapazitäten ist daher eine fristgerechte Ausfertigung eines Berichtes nicht möglich. Auch bei Annahme entsprechender Effizienzsteigerung durch einen Erfahrungskurveneffekt ist mit einem Arbeitsaufwand von mehreren Personenjahren zu rechnen.

- 2) Die Analyse erster Fälle zeigt - wie bereits in der Stellungnahme des LRH vom 10. Dezember 2015 dargestellt - dass der Schluss von einer Durchschnittsberechnung auf die entsprechende Verteilung des Gesamtbetrages nicht zulässig ist.
- 3) Die Analyse erster Fälle zeigt auch, dass die Annahme berechtigt ist, dass die GBV keine Gelder für sich verwendet hätten. Diesbezüglich gilt es jedoch zwei Dinge zu beachten:
 - a. Im Zuge der Konversion wurden auch sogenannte Eigenmittel der GBV und nicht durch Annuitätenzuschüsse unterstützte Bankdarlehen durch neu aufgenommene Bankdarlehen ersetzt. Das Gesamte Volumen beträgt rund EUR 50 Mio. Die GBV wurden dadurch in die Lage versetzt, dass bisher gebundenes Eigenkapital freigeschaufelt und für andere, Eigenkapital erfordernde Investitionen verwendet werden konnte (z.B. Grundstückskauf).
 - b. Mit Tilgung sämtlicher Darlehen, Förderdarlehen oder Annuitätenzuschüsse wäre die Berechnung der Baukostenkomponente rein betriebswirtschaftlich bei null (vergleiche § 14 Abs. 1 Z. 1 und 2 WGG). Jedoch dürfen GBV ab dem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung eine sogenannte „Auslaufannuität“ in Rechnung stellen (vergleiche § 14 Abs. 7 WGG). Diese Auslaufannuität beträgt 70 % des Richtmietzinses des Burgenlandes (vergleiche § 14 Abs. 7a WGG). Aktuell beträgt dieser Wert EUR 3,44 pro Quadratmeter.

In den ersten fünf Jahren werden diese Beträge dem Fonds für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zugeführt, danach den Rücklagen der GBV. Die Zuführung zu Rücklagen der GBV ist faktisch ein Gewinn der GBV, zumindest teilweise.¹

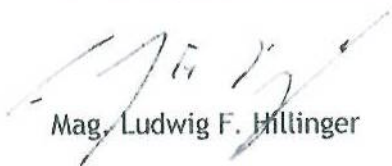
Die Auslaufannuität hängt jedoch nicht unmittelbar mit dem Nachlass von rund EUR 343 Mio. zusammen. Die Auslaufannuität ist eine Konsequenz aber nicht verursacht durch die Konversion.

¹ Eine Stellungnahme zur aktuellen Diskussion über die Auslaufannuität wurde von Mag. Philipp Ortbauer erarbeitet und liegt diesem Schreiben bei.

Der Landesrechnungshof ersucht daher den Landtag den Auftrag vom 18. November 2015 nochmals zu diskutieren und gegebenenfalls zu ändern, um die Debatte über den Bericht über die Konversion angemessen beenden zu können.

Für eine Diskussion in der Präsidiale zur Vorbereitung der weiteren Vorgangsweise stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Mag. Ludwig F. Hillinger

Die Auslaufannuität im WGG

Gastautor Mag. Ortbauer beschäftigt sich in diesem Beitrag mit der derzeit in den Medien diskutierten Frage, ob es gemeinnützigen Bauvereinigungen tatsächlich gesetzlich untersagt ist Rücklagen zu bilden und sie nur kostendeckend vermieten dürfen.

Die zuletzt in diversen Zeitungsartikeln (*Tassilo Wallentin*, Das Geschäft mit den Genossenschaftswohnungen, *Kronen Zeitung* sowie *Anna Thalhammer*, Das Geschäft der Genossenschaften, *Die Presse*) unreflektiert kritisierte „Auslaufannuität“ des §§ 14 Abs 7 und 7a WGG verdient eine nähere Beleuchtung aus rechtlicher Sicht. In dem Zusammenhang ist auch die Frage zu klären, ob gemeinnützige Bauvereinigungen nach den Bestimmungen des WGG tatsächlich nur kostendeckend vermieten dürfen.

1. Das Kostendeckungsprinzip und dessen Ausnahmen im Allgemeinen

Zunächst trifft es zu, dass die §§ 13, 14 WGG grundsätzlich die Mietzinsbildung nach dem Kostendeckungsprinzip anordnen. Dies wird in allgemeiner Form durch § 13 Abs 1 WGG bestimmt, wonach das Entgelt der vermieteten Objekte nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit erforderlich ist.

Schon § 13 Abs 1 WGG letzter Halbsatz schreibt den gemeinnützigen Bauvereinigungen allerdings im Sinne einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung die Bildung von Rücklagen vor.

Die landläufig weit verbreitete Meinung, gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre es gesetzlich untersagt, solche Rücklagen zu bilden, stellt sich daher schon nach kurzer Betrachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen als falsch heraus.

Demzufolge finden sich in den zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG eine Reihe von Ausnahmen vom Kostendeckungsprinzip (zB § 13 Abs 4-6 WGG uvm). Mit der Rücklagenbildung der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Zusammenhang steht die Programmnorm des § 1 Abs 2 WGG, die das erwirtschaftete Vermögen der Bauvereinigungen an die Erfüllung der Aufgaben im Wohnungs- und Siedlungswesen bindet. Das in dieser und den folgenden Bestimmungen des WGG näher konkretisierte Vermögensbindungsprinzip legt also fest, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen die ihr zur Verfügung stehenden Mittel allein für die Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesen verwenden müssen (siehe dazu näher *Holoubek/Hanslik* in *Illedits/Reich-Rohrig*, Wohnrecht Kurzkommentar², § 1 WGG Rz 2).

2. Die „Auslaufannuität“ des §§ 14 Abs 7 und 7a WGG im Besonderen

Zum Begriff der „Auslaufannuität“ ist zunächst festzuhalten, dass dieser im Gesetz selbst nicht erwähnt wird, sondern sich erst in der Praxis als Bezeichnung für die durch §§ 14 Abs 7 und 7a WGG geregelte Entgeltbildung durchgesetzt hat. Ohne Zweifel stellt dabei § 14 Abs 7a WGG eine weitere Ausnahme vom Kostendeckungsprinzip dar.

Die genannten Bestimmungen sehen grundsätzlich vor, dass Verschreibungsbeträge, die nicht mehr zur Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln (in weiterer Folge kurz „Fremdmittel“), die ursprünglich zur Deckung der Errichtungskosten der Baulichkeit aufgenommen wurden, verwendet werden, unverändert als Entgelt vorgeschrieben werden dürfen.

Im Detail ist allerdings zu beachten, dass die in unveränderter Höhe vorgeschriebenen Beträge zunächst zur verstärkten Tilgung noch (anderer) aushaftender Fremdmittel herangezogen werden müssen, diese Beträge also solange zur Deckung der Errichtungskosten herangezogen werden müssen, bis sämtliche Fremdmittel gänzlich getilgt wurden.

Ab diesem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung besteht zum einen eine fünfjährige Verpflichtung die Auslaufannuität zur Gänze den zweckgebundenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der konkreten Liegenschaft zuzuführen (§ 14 Abs 7 Z 3 WGG), zum zweiten wird die vorzuschreibende Auslaufannuität, unter Einbeziehung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, nach § 14 Abs 7a WGG betragsmäßig durch den um 30 % verminderten burgenländischen Richtwert (dzt EUR 3,44/m²) beschränkt. Dies bedeutet, dass unter Abzug der gemäß § 14d Abs 2 Z 1 WGG höchstzulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von derzeit EUR 1,71/m² eine „reine“ Auslaufannuität iHv EUR 1,73/m² verbleibt, die, nach Ablauf der fünfjährigen Bindung an die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, in die Rücklage der gemeinnützigen Bauvereinigung geht. Diese, durch die WRN 1999 eingeführte Bestimmung, führte zu einer wesentlichen Kürzung der „Auslaufannuität“. Nur zum Vergleich sei hier etwa erwähnt, dass private Wohnbauträger nach Auslaufen der Förderungsdauer einen weitaus höheren Mietzins (angemessener Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG) vereinbaren können.

a. Anrechnung des Finanzierungsbeitrages (§ 17 WGG) auf die Auslaufannuität

In der (Entgeltverschreibungs-)Praxis der gemeinnützigen Bauvereinigungen oft übersehen wird allerdings die Tatsache, dass der bei Anmietung vom Mieter zur Deckung der Herstellungskosten geleistete Finanzierungsbeitrag (§ 17 WGG) bei der Entgeltbildung insgesamt – und somit auch bei der Auslaufannuität nach § 14 Abs 7a WGG – mindernd zu berücksichtigen ist. Schließlich hat der OGH bereits mehrfach zutreffend erkannt, dass es sich bei diesem Finanzierungsbeitrag um eine echte Mietzinsvorauszahlung handelt und er daher bei der Entgeltbildung aliquot angerechnet werden muss (siehe etwa 5 Ob 128/98d).

Durch die gemäß § 17 Abs 4 WGG festgelegte Abschreibung des Finanzierungsbeitrages von 1 % jährlich, ergibt sich eine Vorauszahlung auf 100 Jahre. Nachdem die Refinanzierung der Herstellungskosten der Baulichkeit regelmäßig unter dieser Dauer bleibt, muss der Finanzierungsbeitrag nach Tilgung sämtlicher Fremdmittel aliquot auch bei der Auslaufannuität angerechnet werden. Leistet daher der Mieter bei Anmietung einen solchen Einmalbetrag, so verbleibt für die monatliche Verschreibung nach § 14 Abs 7a WGG nur ein Betrag unter dem obig angeführten, um 30 % verminderten, burgenländischen Richtwert.

b. Auswirkungen der WRN 2009 und des „Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes auf § 14 Abs 7a WGG“

Durch das „Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz“ im Jahr 2008 und die Wohnrechtsnovelle 2009 wurde § 5 RichtWG entscheidend verändert. Einerseits wurde für die Wertsicherung der Richtwerte der Vergleich der Dezemberindexwerte des VPI 1986 durch einen Vergleich der Jahresdurchschnittswerte des VPI 2000 ersetzt, andererseits wurde die vormals vorgesehene, jährliche Anpassung der Richtwerte durch einen Zweijahresrhythmus ersetzt. Durch diese Maßnahmen wurde die Wertentwicklung des Richtwerts entscheidend abgeschwächt.

Vom Gesetzgeber wurde aber offensichtlich vergessen, die am burgenländischen Richtwert orientierte Bestimmung des § 14 Abs 7a WGG anzupassen. Der Verweis des § 14 Abs 7a WGG auf „§ 5 RichtWG in der Fassung des BGBl Nr 800/1993“ spricht zudem für einen statischen Verweis, sodass es umso mehr fraglich erscheint, ob die gesetzgeberischen Maßnahmen auch den WGG-Mietern zugutekommen. Letztlich verbietet aber mE eine verfassungskonforme Interpretation die Schlechterstellung der WGG-Mieter in diesem Bereich. Unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes wäre die Ungleichbehandlung von Privatmietern und WGG-

Mietern sachlich nicht zu rechtfertigen. Insbesondere kann dem Gesetzgeber, der im WGG ansonsten weitgehend restriktivere Mietzinsbeschränkungen als im MRG vorsieht, nicht unterstellt werden, dass er die WGG-Mieter in diesem Bereich schlechter stellen wollte. Die durch das „Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz“ und die WRN 2009 bewirkten Änderungen des § 5 RichtWG sollten daher auch bei der Berechnung des Betrages nach § 14 Abs 7a WGG Berücksichtigung finden.

3. Resumée

Die Auslaufannuität nach § 14 Abs 7a WGG ist nach Refinanzierung der Herstellungskosten nur eine von vielen im WGG vorgesehenen Ausnahmen vom Kostendeckungsprinzip. Um den gemeinnützigen Bauvereinigungen zu ermöglichen, entsprechende Finanzierungen für Neubauten und Sanierungen zustande zu bringen, wird es aber auch in Zukunft notwendig sein, eine beschränkte Form der Rücklagenbildung zu ermöglichen. Im Zuge einer kommenden Novelle sollte allerdings klargestellt werden, dass sich die bisherigen Novellierungen des § 5 RichtWG auch im Bereich der Auslaufannuität auswirken.

Autor

Mag. Philipp Ortbauer ist Jurist der Mietervereinigung Österreichs mit langjähriger Beratungserfahrung in sämtlichen Bereichen des österreichischen Wohnrechts und Vertretungstätigkeit in allen Angelegenheiten des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens.



LAND
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

Direktor
Mag. Ludwig F. Hillinger

Frau Präsidentin
des Salzburger Landtages
Dr. Brigitta Pallauf
Chiemseehof
5010 Salzburg

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
003-3/162/17-2016

Datum
16.06.2016

Nonnbergstiege 2
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Telefon +43 662 8042 3500
Fax +43 662 8042 3880
ludwig.hillinger@salzburg.gv.at

Betreff
Entschließungsantrag des Finanzüberwachungsausschusses
des Salzburger Landtages vom 11. Mai 2016

Bezug
Zahl: 002-5/8/20-2016
Beilagen
3 (je eine zu jeder Frage)

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

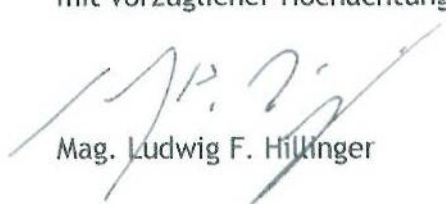
Dem Entschließungsantrag des Finanzüberwachungsausschusses des Salzburger Landtages vom 11. Mai 2016 folgend, übermittle ich die Antworten zu den drei gestellten Fragen.

Die Antworten habe ich samt entsprechenden Daten auf je einer, der jeweiligen Frage zuzuordnenden Beilage festgehalten.

Die Quelle für die Antworten ist eine Liste der Abteilung 10 (Wohnen und Raumplanung), die auch als Grundlage für die Prüfung der Konversion herangezogen wurde.

Ich hoffe, dem Land und Ihnen hiermit gedient zu haben und zeichne

mit vorzüglicher Hochachtung



Mag. Ludwig F. Hillinger

Bauträger	Nachlass gesamt in Euro
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	19.860.391,20
Gemeinde Unternberg	100.649,29
Gemeinnützige Eigenheim Baugemeinschaft St. Johann	1.395.622,11
Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	3.601.548,50
Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.	81.100.155,06
Genossenschaft Salzburg	65.712.386,12
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	47.777.973,68
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige G.m.b.H.	8.452.411,70
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	572.406,04
Post und Bahn	4.411.993,21
Salzburger Siedlungswerk	43.271.943,60
Stadtgemeinde Salzburg	3.829.315,19
Studentenwohnbau gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	1.724.885,74
Wohnbau Bergland	61.371.629,07
Gesamtergebnis	343.183.310,50

Bauträger	Nachlass Annuitätenzuschuss in Euro	Nachlass Förderdarlehen in Euro	Nachlass gesamt in Euro
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H. Gemeinde Unternberg	19.282.590,92 100.649,29	577.800,28 0,00	19.860.391,20 100.649,29
Gemeinnützige Eigenheim Baugemeinschaft St. Johann	951.051,19	444.570,92	1.395.622,11
Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	3.601.548,50	0,00	3.601.548,50
Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.	76.051.591,50	5.048.563,56	81.100.155,06
Genossenschaft Salzburg	61.324.058,73	4.388.327,39	65.712.386,12
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	45.928.449,45	1.849.524,23	47.777.973,68
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige G.m.b.H.	5.858.414,82	2.593.996,88	8.452.411,70
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	572.406,04	0,00	572.406,04
Post und Bahn	4.411.993,21	0,00	4.411.993,21
Salzburger Siedlungswerk	41.201.048,67	2.070.894,93	43.271.943,60
Stadtgemeinde Salzburg	3.815.422,21	13.892,98	3.829.315,19
Studentenwohnbau gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	1.516.944,44	207.941,30	1.724.885,74
Wohnbau Bergland	59.954.376,99	1.417.252,08	61.371.629,07
Gesamtergebnis	324.570.545,96	18.612.764,54	343.183.310,50

Bauträger	Anzahl der Wohnungen	Nutzfläche in m ²	gesamter Nachlass	durchschnittlicher Nachlass	
				je Wohnung	je m ²
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	727	47.518,89	19.860.391,20	27.318,28	417,95
Gemeinde Unternberg	-	225,68	100.649,29	-	445,98
Gemeinnützige Eigenheim Baugemeinschaft St. Johann	74	5.372,64	1.395.622,11	18.859,76	259,76
Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	166	11.756,38	3.601.548,50	21.696,08	306,35
Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.	3.318	217.159,03	81.100.155,06	24.442,48	373,46
Genossenschaft Salzburg	2.189	148.018,20	65.712.386,12	30.019,36	443,95
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	1.763	121.234,23	47.777.973,68	27.100,38	394,10
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige G.m.b.H.	388	25.466,99	8.452.411,70	21.784,57	331,90
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	25	1.486,96	572.406,04	22.896,24	384,95
Post und Bahn	164	11.619,01	4.411.993,21	26.902,40	379,72
Salzburger Siedlungswerk	1.625	110.989,35	43.271.943,60	26.628,89	389,87
Stadtgemeinde Salzburg	-	7.715,27	3.829.315,19	-	496,33
Studentenwohnbau gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	64	4.224,06	1.724.885,74	26.951,34	408,35
Wohnbau Bergland	2.344	157.800,70	61.371.629,07	26.182,44	388,92
Gesamtergebnis	12.847	870.587,39	343.183.310,50	26.713,11	394,20