

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: Wartsteiner (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 Berichtes 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 beauftragt².

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	Nachlass absolut	Nachlass je m ²
			in m ²	in Euro	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.

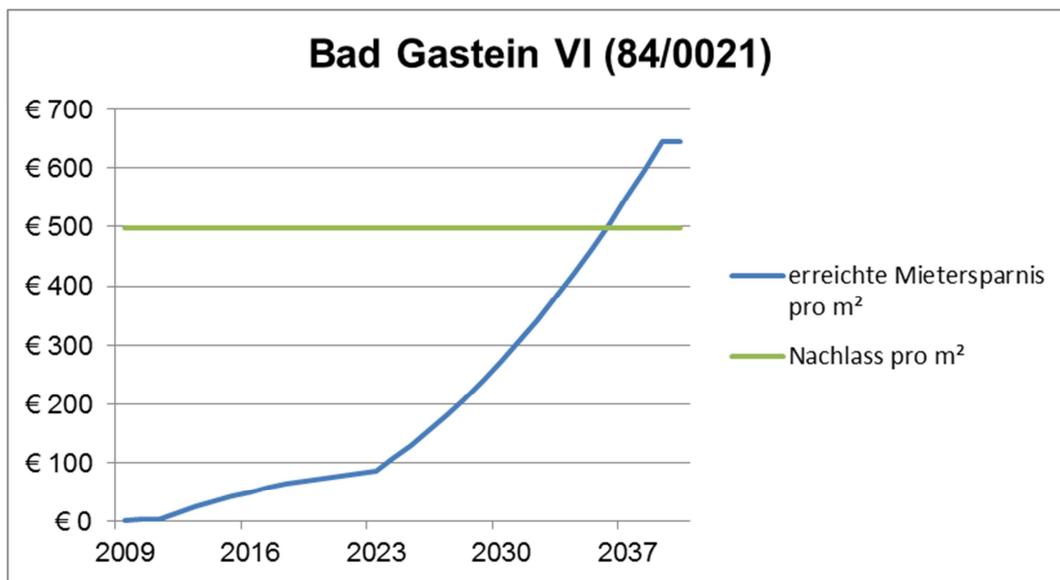
4. Feststellungen zu den einzelnen Stichprobenfällen

(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 m ² :	1.693,97	Nachlass gesamt:	€ 844.264,37	
		Nachlass je m ²	€ 498,39	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 498,39		
	Ersparnis je m ²	€ 644,08		
	Differenz je m ²	€ 145,69		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,5524	€ 2,2969	€ 0,2555	€ 22991
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,5524	€ 2,4820	€ 0,0704	€ 31444
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,6490	€ 2,6621	-€ 0,0131	€ 29870
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,7612	€ 2,8422	€ 0,9190	€ 140152
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8715	€ 3,0223	€ 0,8492	€ 242060
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,9819	€ 3,2024	€ 0,7795	€ 335596
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,0930	€ 3,3825	€ 0,7105	€ 420854
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,2033	€ 3,5626	€ 0,6407	€ 497741
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,3274	€ 3,7427	€ 0,5847	€ 567909
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,4515	€ 3,9228	€ 0,5287	€ 631359
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,5757	€ 4,1029	€ 0,4728	€ 688090
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,6998	€ 4,2830	€ 0,4168	€ 738105
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,8239	€ 4,4631	€ 0,3608	€ 781402
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,9618	€ 4,6432	€ 0,3186	€ 819636
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,0997	€ 4,8233	€ 0,2764	€ 852806
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,2376	€ 3,4400	€ 1,7976	€ 10,8521
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,3755	€ 3,4400	€ 1,9355	€ 13,0786
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,5135	€ 3,4400	€ 2,0735	€ 15,9601
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,6652	€ 3,4400	€ 2,2252	€ 18,6620
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,8169	€ 3,4400	€ 2,3769	€ 20,1842
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,9685	€ 3,4400	€ 2,5285	€ 20,5268
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,1203	€ 3,4400	€ 2,6803	€ 22,6899
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,2720	€ 3,4400	€ 2,8320	€ 30,6734
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,4237	€ 3,4400	€ 2,9837	€ 32,4775
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,5754	€ 3,4400	€ 3,1354	€ 30,1020
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,7271	€ 3,4400	€ 3,2871	€ 49,5471
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,8788	€ 3,4400	€ 3,4388	€ 40,8127
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,0305	€ 3,4400	€ 3,5905	€ 53,8987
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,1822	€ 3,4400	€ 3,7422	€ 58,8053
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,3339	€ 3,4400	€ 3,8939	€ 55,5323
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,4856	€ 3,4400	€ 4,0456	€ 64,0798
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 64,0798



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.

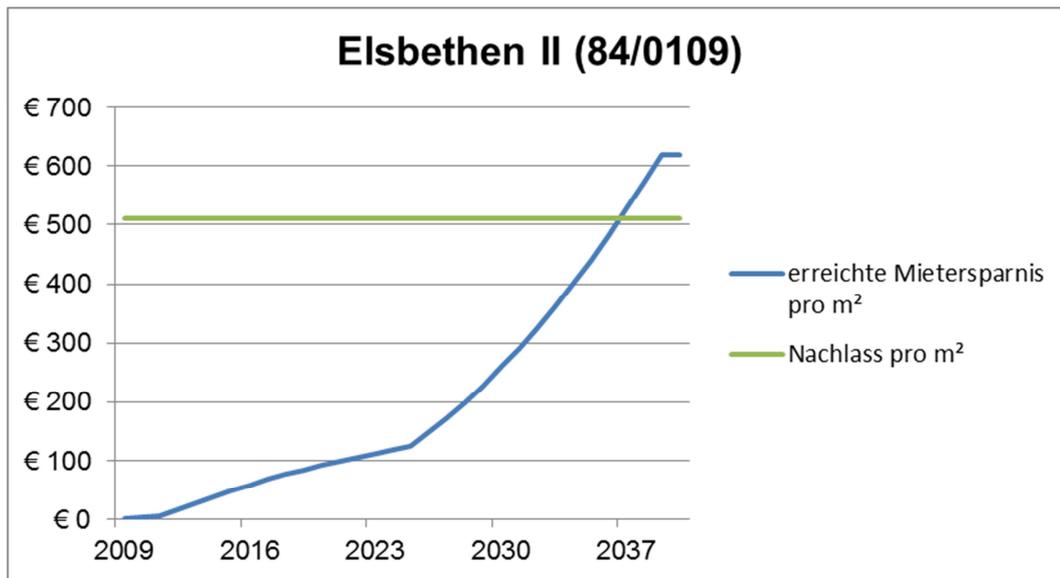
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2023 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2024 zur Anwendung.

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 m ² :	2.414,55	Nachlass gesamt:	€ 1.235.587,14	
		Nachlass je m ²	€ 511,73	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 511,73		
	Ersparnis je m ²	€ 619,04		
	Differenz je m ²	€ 107,32		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1735	€ 1,9600	€ 0,2135	€ 19211
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,2759	€ 2,1300	€ 0,1459	€ 36719
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,3783	€ 2,3000	€ 0,0783	€ 46120
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,4744	€ 2,4700	€ 1,0044	€ 166644
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,5914	€ 2,6400	€ 0,9514	€ 280818
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,7085	€ 2,8100	€ 0,8985	€ 388642
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,8256	€ 2,9800	€ 0,8456	€ 490115
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,9427	€ 3,1500	€ 0,7927	€ 585238
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,0744	€ 3,3200	€ 0,7544	€ 675767
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,2061	€ 3,4900	€ 0,7161	€ 761702
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,3378	€ 3,6600	€ 0,6778	€ 843043
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,4696	€ 3,8300	€ 0,6396	€ 919790
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,6013	€ 4,0000	€ 0,6013	€ 991942
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,7476	€ 4,1700	€ 0,5776	€ 1061257
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,8940	€ 4,3400	€ 0,5540	€ 12,7734
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,0403	€ 4,5100	€ 0,5303	€ 19,1373
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,1867	€ 4,6800	€ 0,5067	€ 15,2174
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,3330	€ 3,4400	€ 1,8930	€ 17,9338
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,4940	€ 3,4400	€ 2,0540	€ 12,5820
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,6550	€ 3,4400	€ 2,2150	€ 19,1620
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,8160	€ 3,4400	€ 2,3760	€ 19,6738
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,9770	€ 3,4400	€ 2,5370	€ 28,1175
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,1380	€ 3,4400	€ 2,6980	€ 29,4930
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,2989	€ 3,4400	€ 2,8589	€ 32,8004
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,4599	€ 3,4400	€ 3,0199	€ 36,0396
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,6209	€ 3,4400	€ 3,1809	€ 39,2106
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,7819	€ 3,4400	€ 3,3419	€ 43,3134
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,9429	€ 3,4400	€ 3,5029	€ 48,3481
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,1039	€ 3,4400	€ 3,6639	€ 53,3147
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,2649	€ 3,4400	€ 3,8249	€ 57,2130
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,4259	€ 3,4400	€ 3,9859	€ 69,0432
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 69,0432



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.

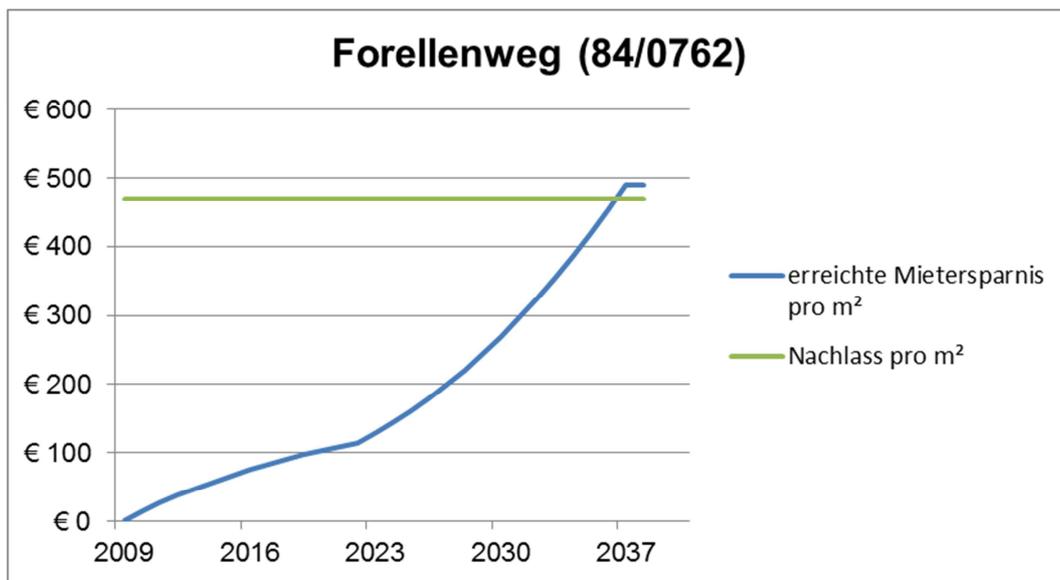
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2025 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2026 zur Anwendung.

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 m ² :	1.525,51	Nachlass gesamt:	€ 714.769,68	
		Nachlass je m ²	€ 468,54	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 468,54		
	Ersparnis je m ²	€ 489,90		
	Differenz je m ²	€ 21,35		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1544	€ 1,9390	€ 0,2154	€ 19390
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1418	€ 2,0900	€ 1,0518	€ 145605
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2405	€ 2,2500	€ 0,9905	€ 264463
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,3392	€ 2,4100	€ 0,9292	€ 375964
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4379	€ 2,5700	€ 0,8679	€ 480108
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,5366	€ 2,7300	€ 0,8066	€ 576896
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,6476	€ 2,8900	€ 0,7576	€ 667807
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7586	€ 3,0500	€ 0,7086	€ 752842
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8697	€ 3,2100	€ 0,6597	€ 832001
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9807	€ 3,3700	€ 0,6107	€ 905283
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,0917	€ 3,5300	€ 0,5617	€ 972688
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,2151	€ 3,6900	€ 0,5251	€ 1035698
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3384	€ 3,8500	€ 0,4884	€ 1094311
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,4618	€ 4,0100	€ 0,4518	€ 1148529
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,5852	€ 3,4400	€ 1,1452	€ 125950
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,7085	€ 3,4400	€ 1,2685	€ 138176
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,8442	€ 3,4400	€ 1,4042	€ 150686
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 4,9800	€ 3,4400	€ 1,5400	€ 163148
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,1157	€ 3,4400	€ 1,6757	€ 175559
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,2514	€ 3,4400	€ 1,8114	€ 189922
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,3871	€ 3,4400	€ 1,9471	€ 203570
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,5228	€ 3,4400	€ 2,0828	€ 2163501
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,6585	€ 3,4400	€ 2,2185	€ 229718
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 5,7942	€ 3,4400	€ 2,3542	€ 242218
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 5,9299	€ 3,4400	€ 2,4899	€ 2541003
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,0656	€ 3,4400	€ 2,6256	€ 2656073
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,2013	€ 3,4400	€ 2,7613	€ 27687427
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,3370	€ 3,4400	€ 2,8970	€ 2875065
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,4727	€ 3,4400	€ 3,0327	€ 2978988
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 2978988



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.

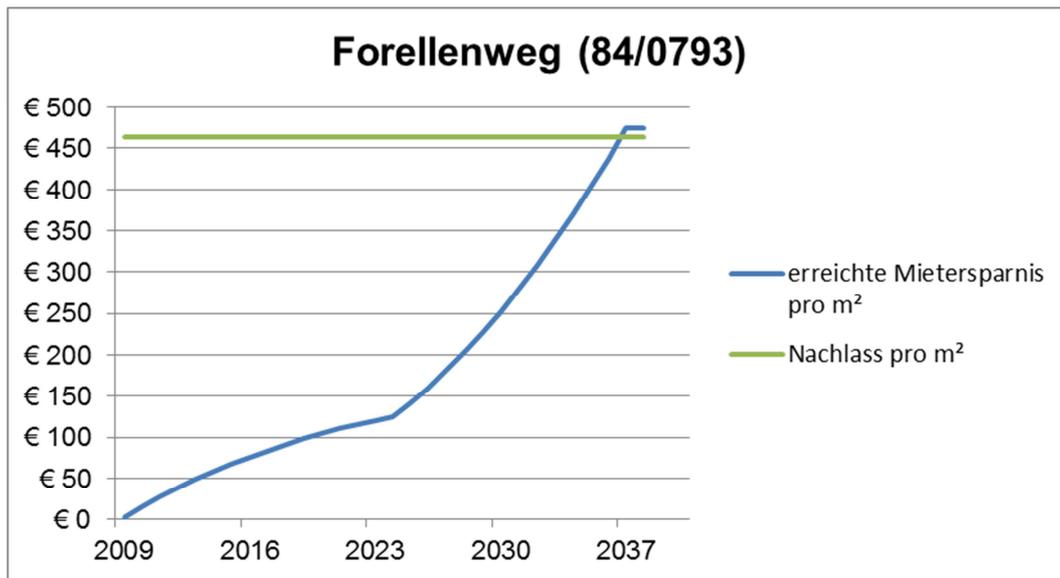
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2022 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2023 zur Anwendung.

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 m ² :	2.683,20	Nachlass gesamt:	€ 1.245.316,35	
		Nachlass je m ²	€ 464,12	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 464,12		
	Ersparnis je m ²	€ 474,67		
	Differenz je m ²	€ 10,55		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1641	€ 1,9400	€ 0,2241	€ 20168
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1538	€ 2,1000	€ 1,0538	€ 146620
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2528	€ 2,2600	€ 0,9928	€ 265759
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,3519	€ 2,4200	€ 0,9319	€ 377583
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4509	€ 2,5800	€ 0,8709	€ 482093
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,5500	€ 2,7400	€ 0,8100	€ 579290
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,6614	€ 2,9000	€ 0,7614	€ 670658
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7728	€ 3,0600	€ 0,7128	€ 756198
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8843	€ 3,2200	€ 0,6643	€ 835910
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9957	€ 3,3800	€ 0,6157	€ 909794
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,1071	€ 3,5400	€ 0,5671	€ 977849
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,2309	€ 3,7000	€ 0,5309	€ 10,1563
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3548	€ 3,8600	€ 0,4948	€ 10,0933
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,4786	€ 4,0200	€ 0,4586	€ 15,5962
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,6024	€ 4,1800	€ 0,4224	€ 12,6648
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,7262	€ 4,3400	€ 0,3862	€ 12,2991
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,8624	€ 3,4400	€ 1,4224	€ 12,3678
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 4,9986	€ 3,4400	€ 1,5586	€ 16,0709
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,1348	€ 3,4400	€ 1,6948	€ 18,4082
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,2710	€ 3,4400	€ 1,8310	€ 20,3799
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,4072	€ 3,4400	€ 1,9672	€ 22,9860
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,5434	€ 3,4400	€ 2,1034	€ 22,2263
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,6796	€ 3,4400	€ 2,2396	€ 29,1010
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 5,8158	€ 3,4400	€ 2,3758	€ 37,6101
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 5,9519	€ 3,4400	€ 2,5119	€ 37,7534
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,0881	€ 3,4400	€ 2,6481	€ 39,5312
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,2243	€ 3,4400	€ 2,7843	€ 42,9432
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,3605	€ 3,4400	€ 2,9205	€ 47,9896
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,4967	€ 3,4400	€ 3,0567	€ 47,6703
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 47,6703



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.

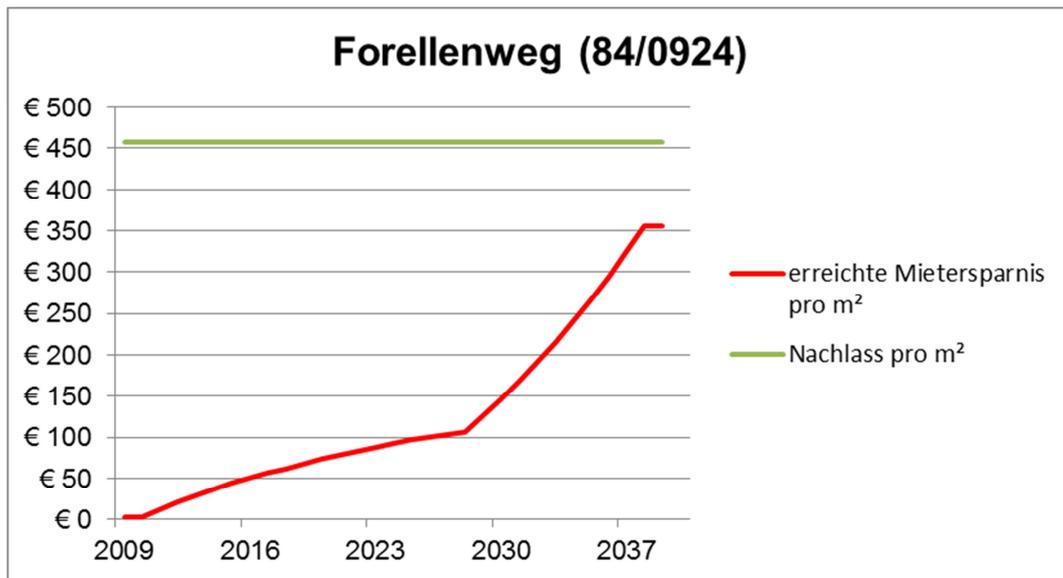
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2024 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2025 zur Anwendung.

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 m ² :	4.793,24	Nachlass gesamt:	€ 2.194.206,50	
		Nachlass je m ²	€ 457,77	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 457,77		
	Ersparnis je m ²	€ 355,31		
	Differenz je m ²	-€ 102,46		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,0641	€ 1,8543	€ 0,2098	€ 18883
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,1555	€ 2,0224	€ 0,1331	€ 30866
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2207	€ 2,1905	€ 1,0302	€ 123587
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,3248	€ 2,3586	€ 0,9662	€ 210541
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4288	€ 2,5267	€ 0,9021	€ 291727
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,5333	€ 2,6948	€ 0,8385	€ 367196
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,6379	€ 2,8629	€ 0,7750	€ 436948
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7551	€ 3,0310	€ 0,7241	€ 502116
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8722	€ 3,1991	€ 0,6731	€ 562698
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9894	€ 3,3672	€ 0,6222	€ 618695
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,2076	€ 3,5353	€ 0,6723	€ 679200
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,3253	€ 3,7034	€ 0,6219	€ 735172
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,4556	€ 3,8715	€ 0,5841	€ 787741
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,5859	€ 4,0396	€ 0,5463	€ 836908
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,7162	€ 4,2077	€ 0,5085	€ 882673
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,8471	€ 4,3758	€ 0,4713	€ 925087
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,9779	€ 4,5439	€ 0,4340	€ 964150
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,1214	€ 4,7120	€ 0,4094	€ 10,0994
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,2648	€ 4,8801	€ 0,3847	€ 10,5619
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,4083	€ 5,0482	€ 0,3601	€ 10,8024
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,5523	€ 3,4400	€ 2,1123	€ 12,8128
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,6963	€ 3,4400	€ 2,2563	€ 14,1193
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,8403	€ 3,4400	€ 2,4003	€ 16,7219
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 5,9843	€ 3,4400	€ 2,5443	€ 19,6206
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,1283	€ 3,4400	€ 2,6883	€ 24,8154
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,2729	€ 3,4400	€ 2,8329	€ 29,3114
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,4175	€ 3,4400	€ 2,9775	€ 29,1086
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,5620	€ 3,4400	€ 3,1220	€ 29,2070
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,7066	€ 3,4400	€ 3,2666	€ 32,6066
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 6,8512	€ 3,4400	€ 3,4112	€ 35,3075
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 35,3075



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.

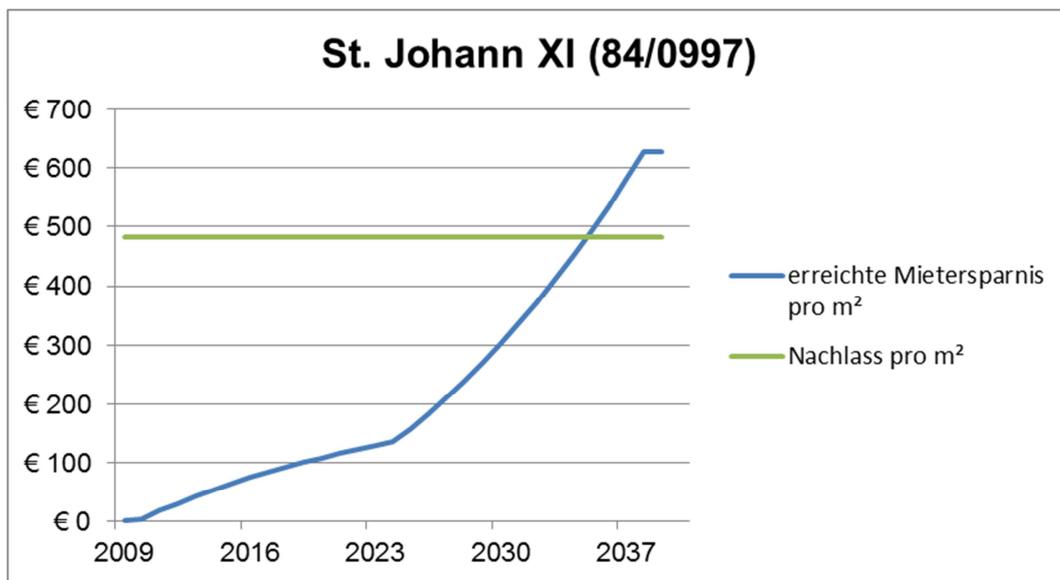
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2028 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2029 zur Anwendung.

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 m ² :	1.761,06	Nachlass gesamt:	€ 850.592,22	
		Nachlass je m ²	€ 483,00	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 483,00		
	Ersparnis je m ²	€ 626,71		
	Differenz je m ²	€ 143,71		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,4586	€ 2,2100	€ 0,2486	€ 22374
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,5538	€ 2,3800	€ 0,1738	€ 43227
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,6701	€ 2,5500	€ 1,1201	€ 177634
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,7788	€ 2,7200	€ 1,0588	€ 304694
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8876	€ 2,8900	€ 0,9976	€ 424408
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,9964	€ 3,0600	€ 0,9364	€ 536776
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,1052	€ 3,2300	€ 0,8752	€ 641797
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,2275	€ 3,4000	€ 0,8275	€ 741102
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,3499	€ 3,5700	€ 0,7799	€ 834693
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,4723	€ 3,7400	€ 0,7323	€ 922569
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,5947	€ 3,9100	€ 0,6847	€ 10,4730
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,7171	€ 4,0800	€ 0,6371	€ 18,1177
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,8530	€ 4,2500	€ 0,6030	€ 15,3540
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,9890	€ 4,4200	€ 0,5690	€ 12,1819
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,1250	€ 4,5900	€ 0,5350	€ 12,6016
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,2609	€ 4,7600	€ 0,5009	€ 12,6129
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,3969	€ 3,4400	€ 1,9569	€ 18,0959
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,5465	€ 3,4400	€ 2,1065	€ 18,3737
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,6961	€ 3,4400	€ 2,2561	€ 20,4464
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,8456	€ 3,4400	€ 2,4056	€ 29,3139
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,9952	€ 3,4400	€ 2,5552	€ 29,9763
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,1448	€ 3,4400	€ 2,7048	€ 32,4335
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,2943	€ 3,4400	€ 2,8543	€ 38,6855
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,4439	€ 3,4400	€ 3,0039	€ 37,7324
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,5935	€ 3,4400	€ 3,1535	€ 40,5742
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,7430	€ 3,4400	€ 3,3030	€ 45,2107
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,8926	€ 3,4400	€ 3,4526	€ 49,6422
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,0422	€ 3,4400	€ 3,6022	€ 53,8684
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,1918	€ 3,4400	€ 3,7518	€ 59,8895
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,3413	€ 3,4400	€ 3,9013	€ 68,7055
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 68,7055



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.

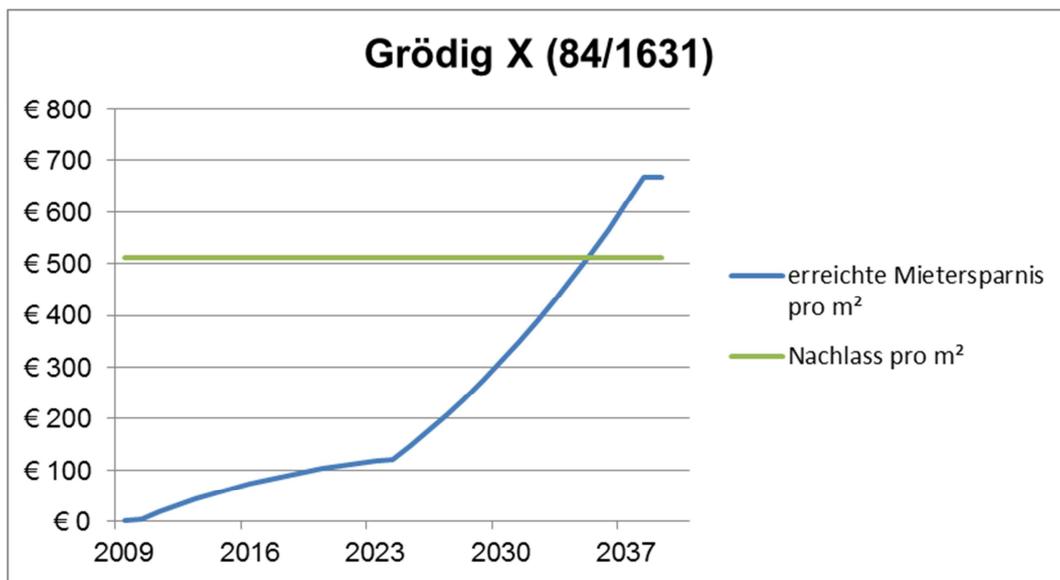
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2024 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2025 zur Anwendung.

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 m ² :	1.511,10	Nachlass gesamt:	€ 771.698,34	
		Nachlass je m ²	€ 510,69	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 510,69		
	Ersparnis je m ²	€ 667,04		
	Differenz je m ²	€ 156,35		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,6402	€ 2,3700	€ 0,2702	€ 24320
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,7387	€ 2,5600	€ 0,1787	€ 45766
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,8940	€ 2,7500	€ 1,1440	€ 183043
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0066	€ 2,9400	€ 1,0666	€ 311030
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,1191	€ 3,1300	€ 0,9891	€ 429725
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,2317	€ 3,3200	€ 0,9117	€ 539129
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3443	€ 3,5100	€ 0,8343	€ 639243
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,4709	€ 3,7000	€ 0,7709	€ 731754
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,5976	€ 3,8900	€ 0,7076	€ 816663
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,7242	€ 4,0800	€ 0,6442	€ 893969
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,8509	€ 4,2700	€ 0,5809	€ 963674
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,9775	€ 4,4600	€ 0,5175	€ 1025776
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,1182	€ 4,6500	€ 0,4682	€ 1081964
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,2590	€ 4,8400	€ 0,4190	€ 1132239
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,3997	€ 5,0300	€ 0,3697	€ 1176601
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,5404	€ 5,2200	€ 0,3204	€ 1215048
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,6811	€ 3,4400	€ 2,2411	€ 143982
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,8359	€ 3,4400	€ 2,3959	€ 171491
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,9907	€ 3,4400	€ 2,5507	€ 207575
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,1455	€ 3,4400	€ 2,7055	€ 2402234
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,3003	€ 3,4400	€ 2,8603	€ 275468
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,4551	€ 3,4400	€ 3,0151	€ 307277
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,6099	€ 3,4400	€ 3,1699	€ 347661
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,7647	€ 3,4400	€ 3,3247	€ 386620
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,9195	€ 3,4400	€ 3,4795	€ 434154
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,0742	€ 3,4400	€ 3,6342	€ 470263
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,2290	€ 3,4400	€ 3,7890	€ 504947
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,3838	€ 3,4400	€ 3,9438	€ 568206
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,5386	€ 3,4400	€ 4,0986	€ 660040
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,6934	€ 3,4400	€ 4,2534	€ 670450
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 670450



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.

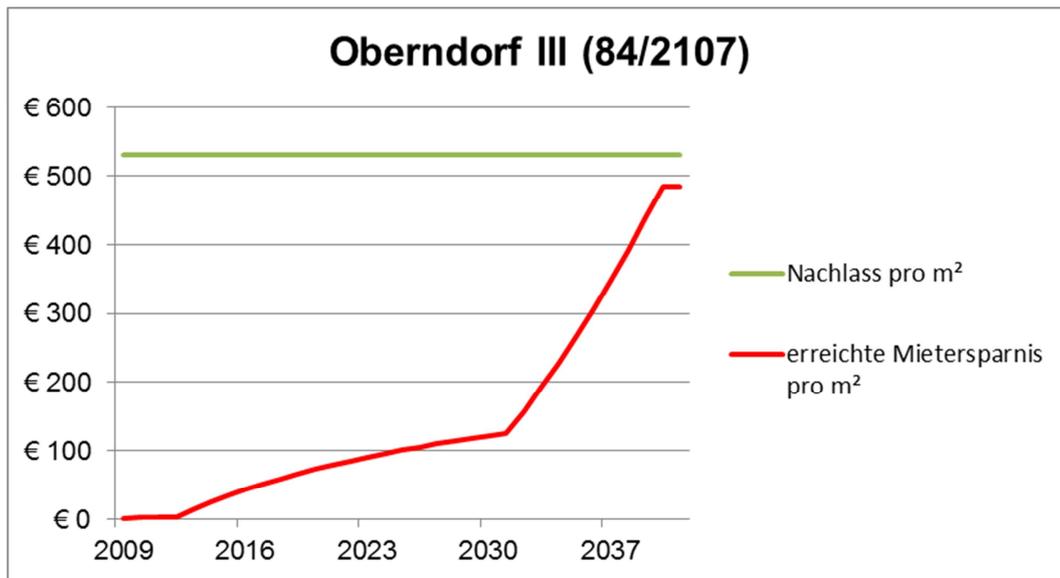
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2024 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2025 zur Anwendung.

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 m ² :	1.521,73	Nachlass gesamt:	€ 807.882,78	
		Nachlass je m ²	€ 530,90	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 530,90		
	Ersparnis je m ²	€ 484,75		
	Differenz je m ²	-€ 46,15		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 1,8439	€ 1,6500	€ 0,1939	€ 17452
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 1,9522	€ 1,8300	€ 0,1222	€ 32116
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,0605	€ 2,0100	€ 0,0505	€ 38177
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,1688	€ 2,1900	-€ 0,0212	€ 35632
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,2828	€ 2,3700	€ 0,9128	€ 145163
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,4065	€ 2,5500	€ 0,8565	€ 247945
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5303	€ 2,7300	€ 0,8003	€ 343980
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,6541	€ 2,9100	€ 0,7441	€ 433266
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,7778	€ 3,0900	€ 0,6878	€ 515804
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9171	€ 3,2700	€ 0,6471	€ 593451
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,0563	€ 3,4500	€ 0,6063	€ 666206
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,1955	€ 3,6300	€ 0,5655	€ 734070
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3348	€ 3,8100	€ 0,5248	€ 797042
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,4740	€ 3,9900	€ 0,4840	€ 855122
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,6287	€ 4,1700	€ 0,4587	€ 910168
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,7834	€ 4,3500	€ 0,4334	€ 962178
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,9381	€ 4,5300	€ 0,4081	€ 10,1153
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,0928	€ 4,7100	€ 0,3828	€ 15,7093
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,2475	€ 4,8900	€ 0,3575	€ 19,9998
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,4177	€ 5,0700	€ 0,3477	€ 14,1725
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,5879	€ 5,2500	€ 0,3379	€ 18,2273
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,7581	€ 5,4300	€ 0,3281	€ 12,1642
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,9283	€ 5,6100	€ 0,3183	€ 13,9833
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,0984	€ 3,4400	€ 2,6584	€ 17,8845
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,2531	€ 3,4400	€ 2,8131	€ 19,6422
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,4233	€ 3,4400	€ 2,9833	€ 27,4421
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,5935	€ 3,4400	€ 3,1535	€ 25,2841
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,7637	€ 3,4400	€ 3,3237	€ 35,1682
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 6,9339	€ 3,4400	€ 3,4939	€ 37,0945
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,1040	€ 3,4400	€ 3,6640	€ 39,0629
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,2587	€ 3,4400	€ 3,8187	€ 45,8878
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 7,4289	€ 3,4400	€ 3,9889	€ 48,7549
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 48,7549



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.

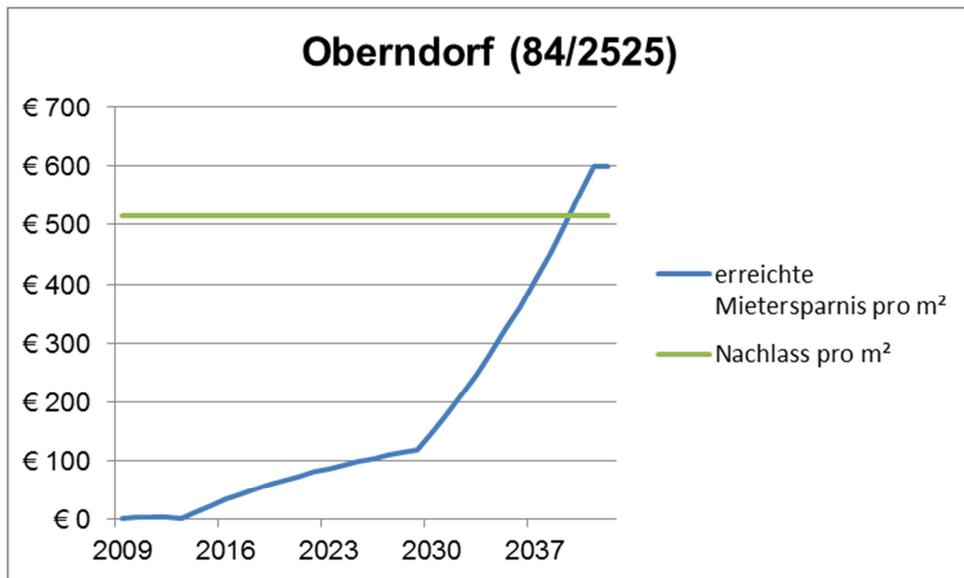
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2031 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2032 zur Anwendung.

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 m ² :	1.776,11	Nachlass gesamt:	€ 915.129,38	
		Nachlass je m ²	€ 515,24	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 515,24		
	Ersparnis je m ²	€ 598,54		
	Differenz je m ²	€ 83,30		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 1,8114	€ 1,6300	€ 0,1814	€ 16325
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 1,9223	€ 1,8100	€ 0,1123	€ 29799
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,0332	€ 1,9900	€ 0,0432	€ 34981
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,1441	€ 2,1700	-€ 0,0259	€ 31870
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 2,2550	€ 2,3500	-€ 0,0950	€ 20466
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,4514	€ 2,5300	€ 0,9214	€ 131029
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5781	€ 2,7100	€ 0,8681	€ 235201
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7048	€ 2,8900	€ 0,8148	€ 332981
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8316	€ 3,0700	€ 0,7616	€ 424369
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 3,9583	€ 3,2500	€ 0,7083	€ 509365
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,1009	€ 3,4300	€ 0,6709	€ 589871
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,2435	€ 3,6100	€ 0,6335	€ 665887
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,3860	€ 3,7900	€ 0,5960	€ 737412
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,5286	€ 3,9700	€ 0,5586	€ 804446
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,6712	€ 4,1500	€ 0,5212	€ 866990
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 4,8296	€ 4,3300	€ 0,4996	€ 926945
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 4,9880	€ 4,5100	€ 0,4780	€ 984310
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,1465	€ 4,6900	€ 0,4565	€ 1039085
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,3049	€ 4,8700	€ 0,4349	€ 1091271
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,4633	€ 5,0500	€ 0,4133	€ 1140867
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,6376	€ 5,2300	€ 0,4076	€ 1189775
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 5,8118	€ 3,4400	€ 2,3718	€ 1474395
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 5,9861	€ 3,4400	€ 2,5461	€ 179926
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,1604	€ 3,4400	€ 2,7204	€ 206368
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,3346	€ 3,4400	€ 2,8946	€ 253722
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,5089	€ 3,4400	€ 3,0689	€ 281988
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,6831	€ 3,4400	€ 3,2431	€ 321165
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 6,8574	€ 3,4400	€ 3,4174	€ 361254
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,0317	€ 3,4400	€ 3,5917	€ 402254
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,2059	€ 3,4400	€ 3,7659	€ 454166
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,3802	€ 3,4400	€ 3,9402	€ 496990
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 7,5545	€ 3,4400	€ 4,1145	€ 540725
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 7,7287	€ 3,4400	€ 4,2887	€ 585371
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 585371



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.

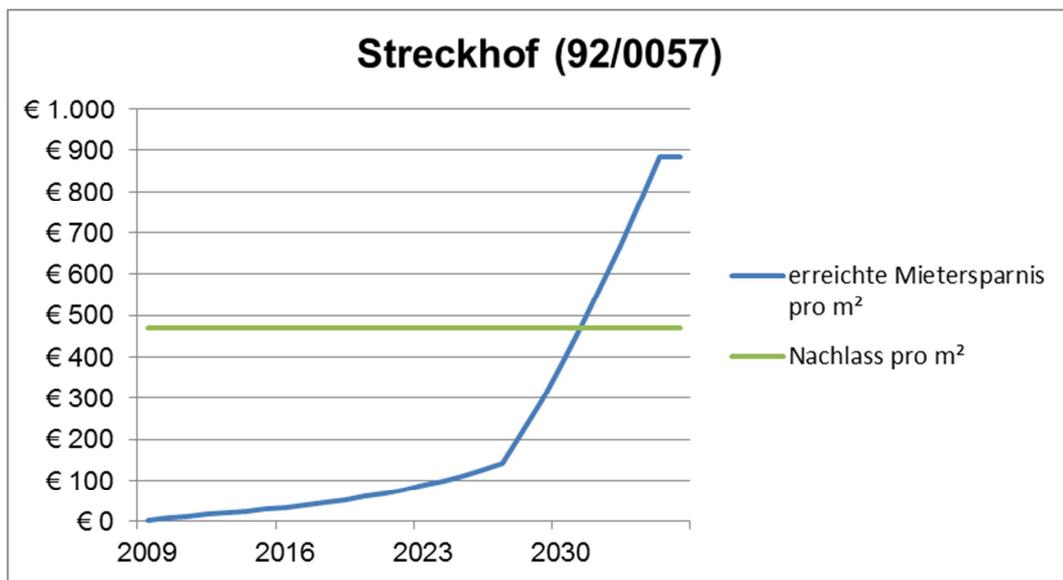
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2029 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2030 zur Anwendung.

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 m ² :	2.814,95	Nachlass gesamt:	€ 1.325.501,96	
		Nachlass je m ²	€ 470,88	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 470,88		
	Ersparnis je m ²	€ 885,36		
	Differenz je m ²	€ 414,48		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,6123	€ 3,2500	€ 0,3623	€ 32610
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,8759	€ 3,5200	€ 0,3559	€ 75315
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,1394	€ 3,7900	€ 0,3494	€ 117245
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,4030	€ 4,0600	€ 0,3430	€ 158399
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,6665	€ 4,3300	€ 0,3365	€ 198778
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,9677	€ 4,6000	€ 0,3677	€ 242899
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,2689	€ 4,8700	€ 0,3989	€ 290762
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,5700	€ 5,1400	€ 0,4300	€ 342367
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,8712	€ 5,4100	€ 0,4612	€ 397715
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 6,1724	€ 5,6800	€ 0,4924	€ 456805
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 6,5113	€ 5,9500	€ 0,5613	€ 524156
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,8501	€ 6,2200	€ 0,6301	€ 599766
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 7,1889	€ 6,4900	€ 0,6989	€ 683637
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 7,5278	€ 6,7600	€ 0,7678	€ 775767
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 7,8666	€ 7,0300	€ 0,8366	€ 876158
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 8,2431	€ 7,3000	€ 0,9431	€ 989326
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 8,6196	€ 7,5700	€ 1,0496	€ 11,5273
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 8,9960	€ 7,8400	€ 1,1560	€ 12,3997
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 9,3725	€ 8,1100	€ 1,2625	€ 14,5500
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 9,7490	€ 3,4400	€ 6,3090	€ 26,2580
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 10,1631	€ 3,4400	€ 6,7231	€ 26,9356
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 10,5773	€ 3,4400	€ 7,1373	€ 32,5827
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 10,9914	€ 3,4400	€ 7,5514	€ 43,1995
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 11,4055	€ 3,4400	€ 7,9655	€ 58,7857
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 11,8197	€ 3,4400	€ 8,3797	€ 69,3416
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 12,2338	€ 3,4400	€ 8,7938	€ 74,8670
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 12,6479	€ 3,4400	€ 9,2079	€ 85,3620
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 85,3620



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.

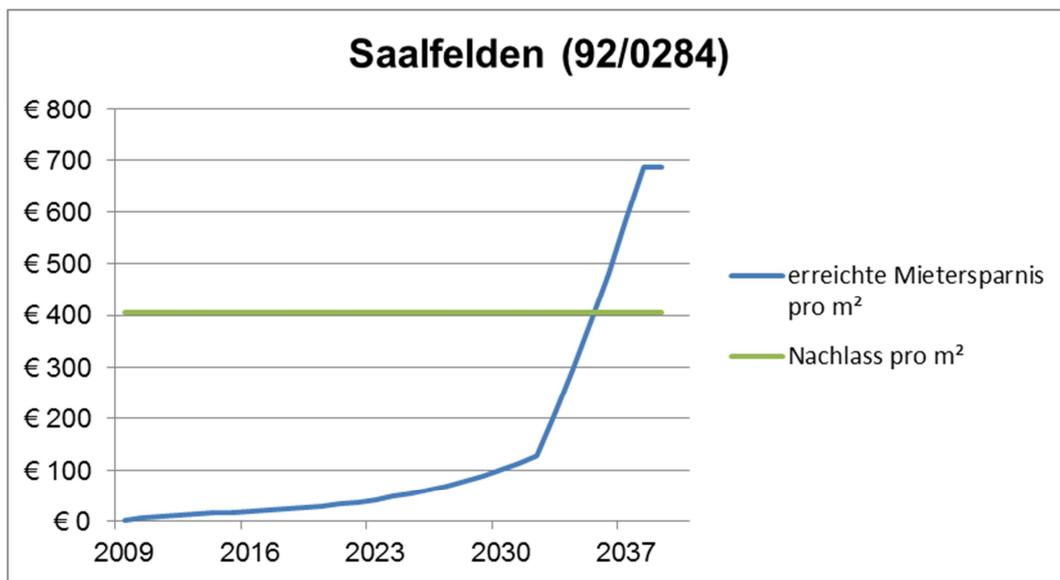
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2027 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2028 zur Anwendung.

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 m ² :	3.743,14	Nachlass gesamt:	€ 1.518.064,32	
		Nachlass je m ²	€ 405,56	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 405,56		
	Ersparnis je m ²	€ 688,35		
	Differenz je m ²	€ 282,79		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,9727	€ 2,6700	€ 0,3027	€ 27241
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1865	€ 2,9300	€ 0,2565	€ 53022
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4003	€ 3,1900	€ 0,2103	€ 83263
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6498	€ 3,4500	€ 0,1998	€ 107242
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8993	€ 3,7100	€ 0,1893	€ 129958
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1488	€ 3,9700	€ 0,1788	€ 151411
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3983	€ 4,2300	€ 0,1683	€ 171601
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6477	€ 4,4900	€ 0,1577	€ 190529
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9328	€ 4,7500	€ 0,1828	€ 212470
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,2180	€ 5,0100	€ 0,2080	€ 237425
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,5031	€ 5,2700	€ 0,2331	€ 265394
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,7882	€ 5,5300	€ 0,2582	€ 296377
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,0733	€ 5,7900	€ 0,2833	€ 330373
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,3941	€ 6,0500	€ 0,3441	€ 371661
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,7148	€ 6,3100	€ 0,4048	€ 420239
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0356	€ 6,5700	€ 0,4656	€ 476107
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,3563	€ 6,8300	€ 0,5263	€ 539266
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,6771	€ 7,0900	€ 0,5871	€ 609716
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,0335	€ 7,3500	€ 0,6835	€ 691733
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,3899	€ 7,6100	€ 0,7799	€ 785318
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,7463	€ 7,8700	€ 0,8763	€ 890470
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,1027	€ 8,1300	€ 0,9727	€ 10,7189
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,4591	€ 8,3900	€ 1,0691	€ 18,5475
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 9,8511	€ 8,6500	€ 1,2011	€ 17,9606
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 10,2431	€ 3,4400	€ 6,8031	€ 29,5980
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 10,6352	€ 3,4400	€ 7,1952	€ 25,9399
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 11,0272	€ 3,4400	€ 7,5872	€ 36,9862
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,4192	€ 3,4400	€ 7,9792	€ 42,7369
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 11,8113	€ 3,4400	€ 8,3713	€ 53,1920
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,2033	€ 3,4400	€ 8,7633	€ 68,3515
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 68,3515



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.

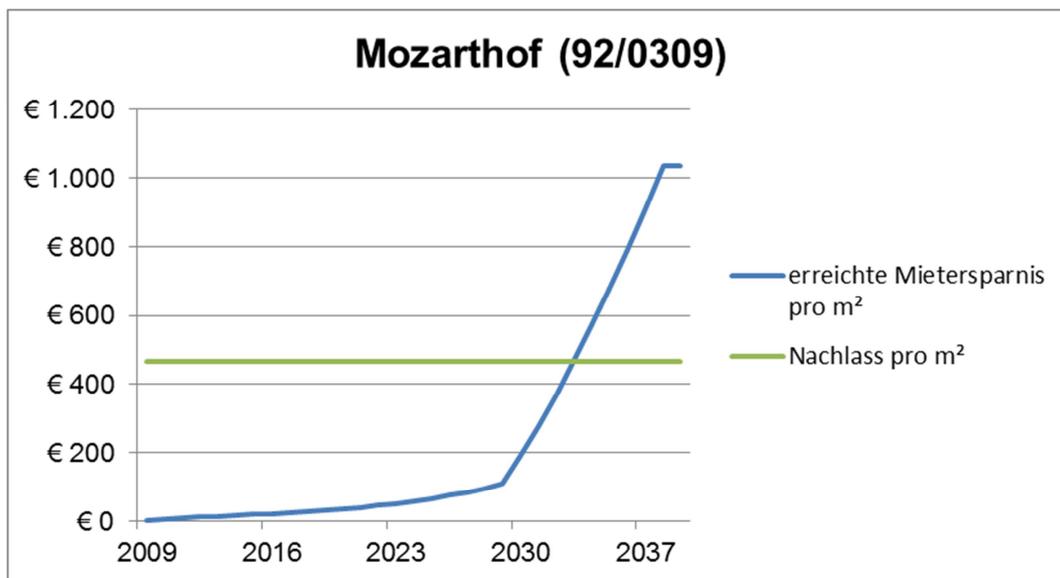
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2032 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2033 zur Anwendung.

Weiters kann ersehen 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 m ² :	5.711,94	Nachlass gesamt:	€ 2.657.361,73	
		Nachlass je m ²	€ 465,23	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 465,23		
	Ersparnis je m ²	€ 1.034,16		
	Differenz je m ²	€ 568,93		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,3225	€ 2,9900	€ 0,3325	€ 29924
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,5646	€ 3,2800	€ 0,2846	€ 64077
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,8067	€ 3,5700	€ 0,2367	€ 92485
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0892	€ 3,8600	€ 0,2292	€ 119991
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,3717	€ 4,1500	€ 0,2217	€ 146593
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6542	€ 4,4400	€ 0,2142	€ 172293
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,9366	€ 4,7300	€ 0,2066	€ 197091
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,2191	€ 5,0200	€ 0,1991	€ 220986
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,5420	€ 5,3100	€ 0,2320	€ 248820
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,8648	€ 5,6000	€ 0,2648	€ 280595
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 6,1876	€ 5,8900	€ 0,2976	€ 316309
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,5104	€ 6,1800	€ 0,3304	€ 355963
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,8333	€ 6,4700	€ 0,3633	€ 399557
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 7,1965	€ 6,7600	€ 0,4365	€ 451933
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 7,5597	€ 7,0500	€ 0,5097	€ 513091
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,9228	€ 7,3400	€ 0,5828	€ 583032
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 8,2860	€ 7,6300	€ 0,6560	€ 661755
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 8,6492	€ 7,9200	€ 0,7292	€ 749260
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 9,0527	€ 8,2100	€ 0,8427	€ 850390
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 9,4563	€ 8,5000	€ 0,9563	€ 965145
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 9,8598	€ 8,7900	€ 1,0698	€ 10,3524
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 10,2634	€ 3,4400	€ 6,8234	€ 91,2328
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 10,6669	€ 3,4400	€ 7,2269	€ 27,9557
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 11,1108	€ 3,4400	€ 7,6708	€ 30,0054
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 11,5547	€ 3,4400	€ 8,1147	€ 47,3817
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 11,9986	€ 3,4400	€ 8,5586	€ 50,0848
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 12,4425	€ 3,4400	€ 9,0025	€ 68,1146
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 12,8864	€ 3,4400	€ 9,4464	€ 81,4711
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 13,3303	€ 3,4400	€ 9,8903	€ 90,1543
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 13,7742	€ 3,4400	€ 10,3342	€ 103,1643
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 1034,1643



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.

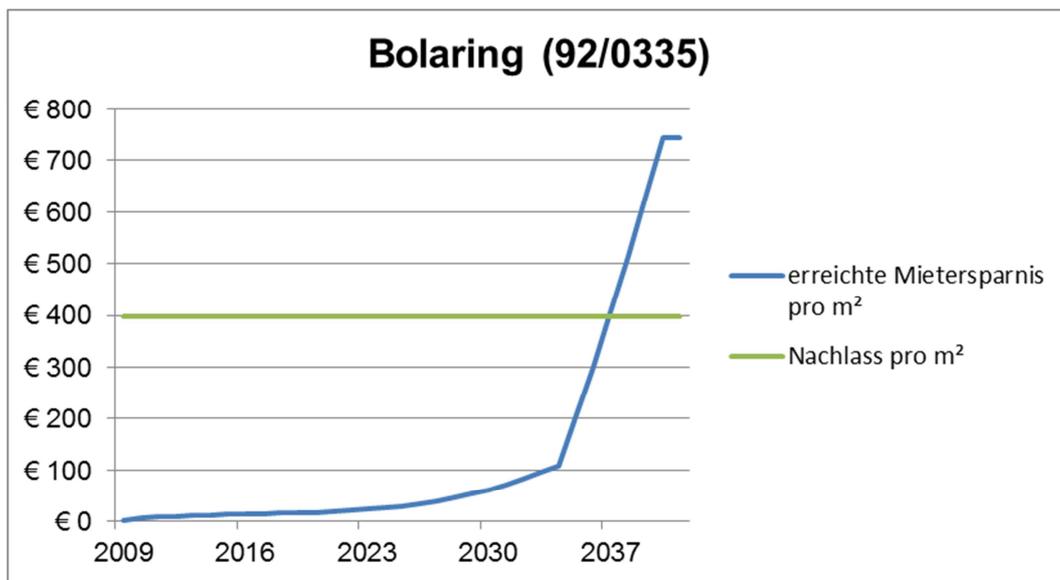
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2029 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2030 zur Anwendung.

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 m ² :	10.833,22	Nachlass gesamt:	€ 4.298.002,24	
		Nachlass je m ²	€ 396,74	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 396,74		
	Ersparnis je m ²	€ 745,72		
	Differenz je m ²	€ 348,98		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,9403	€ 2,6400	€ 0,3003	€ 27027
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1706	€ 2,9200	€ 0,2506	€ 57103
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4010	€ 3,2000	€ 0,2010	€ 81218
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6313	€ 3,4800	€ 0,1513	€ 99373
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8616	€ 3,7600	€ 0,1016	€ 111567
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1303	€ 4,0400	€ 0,0903	€ 122408
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3991	€ 4,3200	€ 0,0791	€ 131894
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6678	€ 4,6000	€ 0,0678	€ 140027
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9365	€ 4,8800	€ 0,0565	€ 146806
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,2052	€ 5,1600	€ 0,0452	€ 152231
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,5123	€ 5,4400	€ 0,0723	€ 160909
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,8194	€ 5,7200	€ 0,0994	€ 172839
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,1265	€ 6,0000	€ 0,1265	€ 188022
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4336	€ 6,2800	€ 0,1536	€ 206458
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,7407	€ 6,5600	€ 0,1807	€ 228147
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0862	€ 6,8400	€ 0,2462	€ 257695
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,4317	€ 7,1200	€ 0,3117	€ 295102
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,7772	€ 7,4000	€ 0,3772	€ 340369
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,1227	€ 7,6800	€ 0,4427	€ 393495
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,4682	€ 7,9600	€ 0,5082	€ 454480
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,8521	€ 8,2400	€ 0,6121	€ 527931
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,2360	€ 8,5200	€ 0,7160	€ 613848
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,6199	€ 8,8000	€ 0,8199	€ 712231
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 10,0037	€ 9,0800	€ 0,9237	€ 8,3080
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 10,3876	€ 9,3600	€ 1,0276	€ 9,6395
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 10,8099	€ 9,6400	€ 1,1699	€ 10,6783
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 11,2322	€ 3,4400	€ 7,7922	€ 22,1842
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,6544	€ 3,4400	€ 8,2144	€ 30,7575
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 12,0767	€ 3,4400	€ 8,6367	€ 44,3980
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,4990	€ 3,4400	€ 9,0590	€ 53,1057
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 12,9212	€ 3,4400	€ 9,4812	€ 66,8807
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 13,3435	€ 3,4400	€ 9,9035	€ 75,7229
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 75,7229



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.

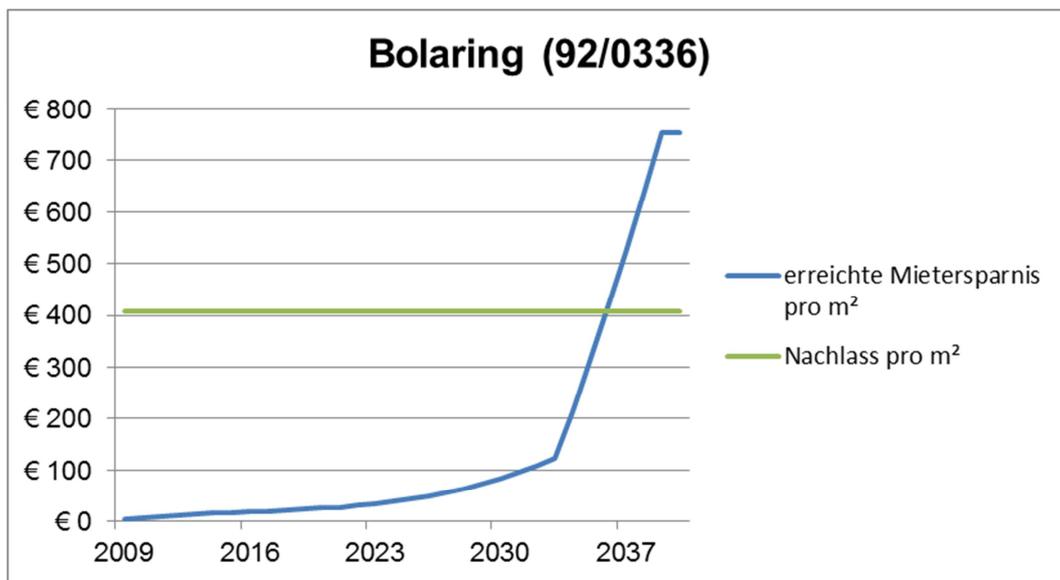
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2034 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2035 zur Anwendung.

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 m ² :	2.513,74	Nachlass gesamt:	€ 1.027.523,38	
		Nachlass je m ²	€ 408,76	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 408,76		
	Ersparnis je m ²	€ 753,27		
	Differenz je m ²	€ 344,51		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,1169	€ 2,8000	€ 0,3169	€ 28519
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,3637	€ 3,0800	€ 0,2837	€ 62564
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,5929	€ 3,3600	€ 0,2329	€ 90507
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,8220	€ 3,6400	€ 0,1820	€ 112348
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,0897	€ 3,9200	€ 0,1697	€ 132715
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,3575	€ 4,2000	€ 0,1575	€ 151609
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,6252	€ 4,4800	€ 0,1452	€ 169030
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8929	€ 4,7600	€ 0,1329	€ 184979
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,1367	€ 5,0400	€ 0,0967	€ 196581
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,4430	€ 5,3200	€ 0,1230	€ 211339
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,7493	€ 5,6000	€ 0,1493	€ 229255
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,0556	€ 5,8800	€ 0,1756	€ 250327
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,3619	€ 6,1600	€ 0,2019	€ 274555
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,6682	€ 6,4400	€ 0,2282	€ 301940
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 7,0131	€ 6,7200	€ 0,2931	€ 337112
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,3580	€ 7,0000	€ 0,3580	€ 380070
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,7029	€ 7,2800	€ 0,4229	€ 430814
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 8,0478	€ 7,5600	€ 0,4878	€ 489344
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,3926	€ 7,8400	€ 0,5526	€ 555660
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,7761	€ 8,1200	€ 0,6561	€ 634393
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 9,1596	€ 8,4000	€ 0,7596	€ 725541
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,5430	€ 8,6800	€ 0,8630	€ 829106
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,9265	€ 8,9600	€ 0,9665	€ 945086
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 10,3100	€ 9,2400	€ 1,0700	€ 1073482
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 10,7320	€ 9,5200	€ 1,2120	€ 1218923
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 11,1541	€ 9,8000	€ 1,3541	€ 1374464
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 11,5761	€ 10,0800	€ 1,4961	€ 1540005
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,9982	€ 10,3600	€ 1,6382	€ 1715546
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 12,4202	€ 10,6400	€ 1,7802	€ 1901087
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,8422	€ 10,9200	€ 1,9222	€ 2096628
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 13,2643	€ 11,2000	€ 2,0643	€ 2302169
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 2302169



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.

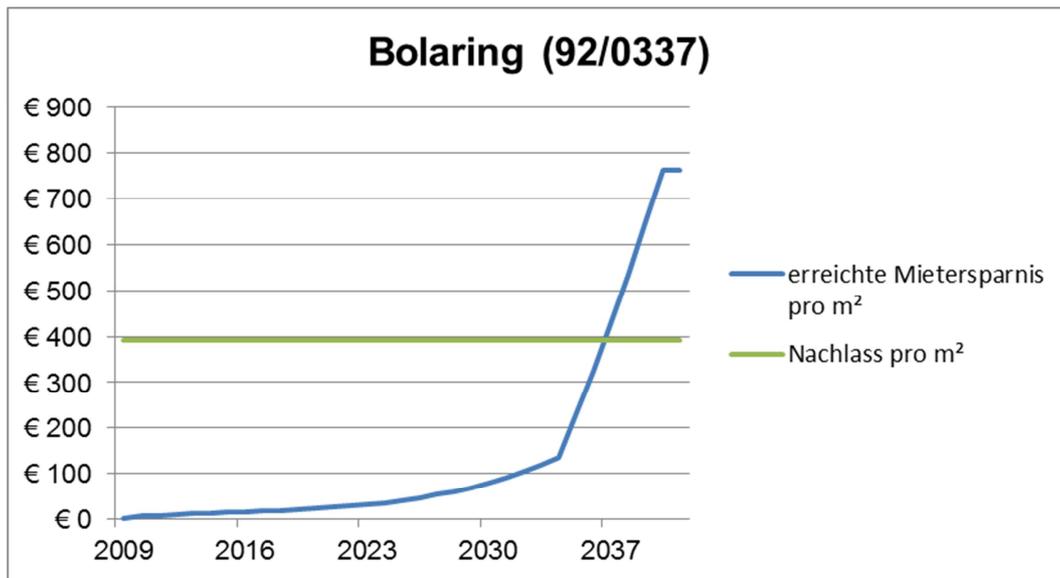
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2033 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2034 zur Anwendung.

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 m ² :	7.650,33	Nachlass gesamt:	€ 2.994.319,99	
		Nachlass je m ²	€ 391,40	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 391,40		
	Ersparnis je m ²	€ 763,19		
	Differenz je m ²	€ 371,79		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,9549	€ 2,6500	€ 0,3049	€ 27,438
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,1821	€ 2,9200	€ 0,2621	€ 58,890
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4093	€ 3,1900	€ 0,2193	€ 85,209
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6365	€ 3,4600	€ 0,1765	€ 106,395
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,8638	€ 3,7300	€ 0,1338	€ 122,448
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1289	€ 4,0000	€ 0,1289	€ 137,913
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3940	€ 4,2700	€ 0,1240	€ 152,789
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6591	€ 4,5400	€ 0,1191	€ 167,078
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9242	€ 4,8100	€ 0,1142	€ 180,777
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,1893	€ 5,0800	€ 0,1093	€ 193,889
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,4922	€ 5,3500	€ 0,1422	€ 210,957
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,7952	€ 5,6200	€ 0,1752	€ 231,981
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,0982	€ 5,8900	€ 0,2082	€ 256,962
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4011	€ 6,1600	€ 0,2411	€ 285,898
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,7041	€ 6,4300	€ 0,2741	€ 318,791
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0449	€ 6,7000	€ 0,3449	€ 360,185
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,3858	€ 6,9700	€ 0,4158	€ 410,079
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,7266	€ 7,2400	€ 0,4866	€ 468,475
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 8,0675	€ 7,5100	€ 0,5575	€ 535,371
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 8,4083	€ 7,7800	€ 0,6283	€ 610,768
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,7870	€ 8,0500	€ 0,7370	€ 699,210
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 9,1657	€ 8,3200	€ 0,8457	€ 800,697
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 9,5444	€ 8,5900	€ 0,9544	€ 915,230
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 9,9231	€ 8,8600	€ 1,0631	€ 10,2808
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	€ 9,6900	€ 1,4450	€ 150,5047
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 11,5516	€ 9,9800	€ 1,5716	€ 167,8440
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 11,9682	€ 10,2700	€ 1,6982	€ 185,1822
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 12,3848	€ 10,5600	€ 1,8248	€ 202,5195
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 12,8014	€ 10,8500	€ 1,9514	€ 220,8557
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 13,2179	€ 11,1400	€ 2,0779	€ 239,1909
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 13,6345	€ 11,4300	€ 2,2045	€ 257,5199



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.

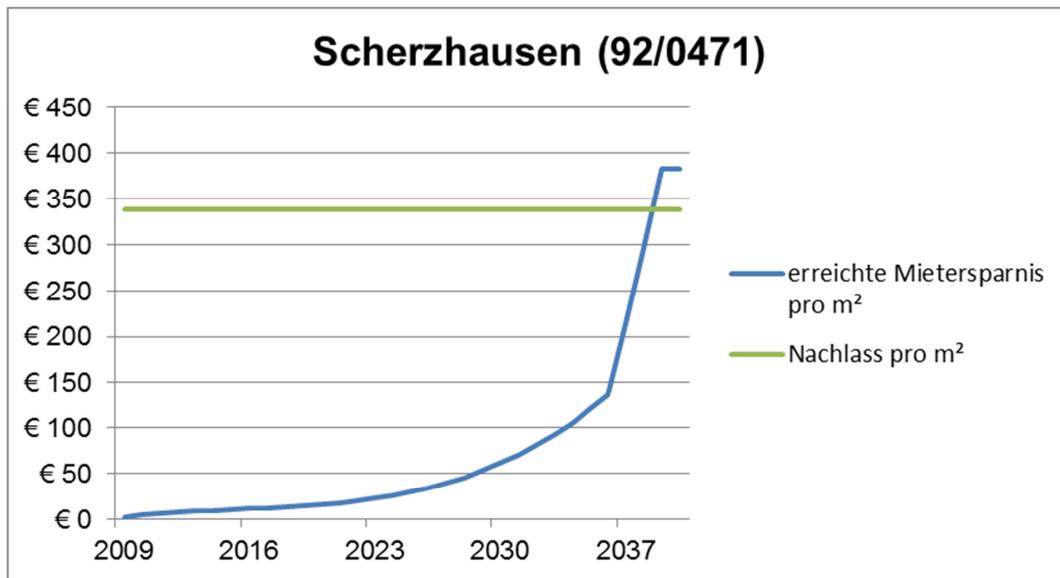
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2034 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2035 zur Anwendung.

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 m ² :	5.695,01	Nachlass gesamt:	€ 1.921.240,38	
		Nachlass je m ²	€ 337,36	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 337,36		
	Ersparnis je m ²	€ 382,65		
	Differenz je m ²	€ 45,29		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,2823	€ 2,6500	€ 0,2323	€ 20904
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,4712	€ 2,9200	€ 0,1912	€ 43844
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,6601	€ 3,1900	€ 0,1501	€ 61851
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,8490	€ 3,4600	€ 0,1090	€ 74925
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,0693	€ 3,7300	€ 0,0993	€ 86845
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,2897	€ 4,0000	€ 0,0897	€ 97609
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5101	€ 4,2700	€ 0,0801	€ 107219
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,7305	€ 4,5400	€ 0,0705	€ 115675
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,9508	€ 4,8100	€ 0,0608	€ 122975
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,2027	€ 5,0800	€ 0,0827	€ 132899
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,4546	€ 5,3500	€ 0,1046	€ 145446
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,7064	€ 5,6200	€ 0,1264	€ 160616
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,9583	€ 5,8900	€ 0,1483	€ 178409
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,2101	€ 6,1600	€ 0,1701	€ 198825
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,4935	€ 6,4300	€ 0,2235	€ 225642
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,7768	€ 6,7000	€ 0,2768	€ 258861
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,0602	€ 6,9700	€ 0,3302	€ 298480
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,3435	€ 7,2400	€ 0,3835	€ 344500
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6268	€ 7,5100	€ 0,4368	€ 396922
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,9417	€ 7,7800	€ 0,5217	€ 459522
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,2565	€ 8,0500	€ 0,6065	€ 532301
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,5713	€ 8,3200	€ 0,6913	€ 615259
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8861	€ 8,5900	€ 0,7761	€ 708397
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,2010	€ 8,8600	€ 0,8610	€ 811712
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,5473	€ 9,1300	€ 0,9773	€ 928985
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,8936	€ 9,4000	€ 1,0936	€ 1060215
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,2399	€ 3,4400	€ 1,2099	€ 1205401
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,5862	€ 3,4400	€ 1,3262	€ 1354545
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,9325	€ 3,4400	€ 6,4925	€ 2033645
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,2788	€ 3,4400	€ 6,8388	€ 2764302
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,6251	€ 3,4400	€ 7,1851	€ 326515
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 326515



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.

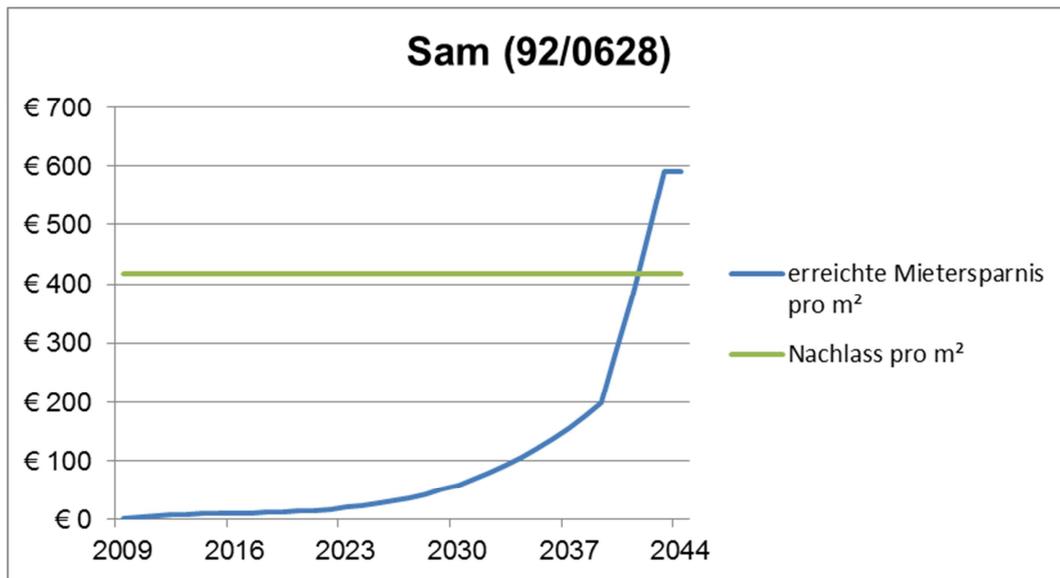
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2034 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2035 zur Anwendung.

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 m ² :	2.904,52	Nachlass gesamt:	€ 1.210.255,57	
		Nachlass je m ²	€ 416,68	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 416,68		
	Ersparnis je m ²	€ 591,09		
	Differenz je m ²	€ 174,41		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,1843	€ 1,9600	€ 0,2243	€ 20183
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,3551	€ 2,1900	€ 0,1651	€ 39998
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 2,5602	€ 2,4200	€ 0,1402	€ 56819
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 2,7652	€ 2,6500	€ 0,1152	€ 70647
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 2,9703	€ 2,8800	€ 0,0903	€ 81480
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,1753	€ 3,1100	€ 0,0653	€ 89320
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,3804	€ 3,3400	€ 0,0404	€ 94165
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,6196	€ 3,5700	€ 0,0496	€ 100118
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,8588	€ 3,8000	€ 0,0588	€ 107178
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,0981	€ 4,0300	€ 0,0681	€ 115345
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,3373	€ 4,2600	€ 0,0773	€ 124619
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,5765	€ 4,4900	€ 0,0865	€ 135000
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,8499	€ 4,7200	€ 0,1299	€ 150590
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,1233	€ 4,9500	€ 0,1733	€ 171387
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,3967	€ 5,1800	€ 0,2167	€ 197393
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,6701	€ 5,4100	€ 0,2601	€ 228607
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,9435	€ 5,6400	€ 0,3035	€ 265029
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,2511	€ 5,8700	€ 0,3811	€ 310760
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,5587	€ 6,1000	€ 0,4587	€ 365800
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8662	€ 6,3300	€ 0,5362	€ 430149
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,1738	€ 6,5600	€ 0,6138	€ 503808
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,4814	€ 6,7900	€ 0,6914	€ 586775
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8231	€ 7,0200	€ 0,8031	€ 683153
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,1649	€ 7,2500	€ 0,9149	€ 792941
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,5067	€ 7,4800	€ 1,0267	€ 916139
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,8484	€ 7,7100	€ 1,1384	€ 1052747
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,1902	€ 7,9400	€ 1,2502	€ 1202766
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,5661	€ 8,1700	€ 1,3961	€ 1370295
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,9420	€ 8,4000	€ 1,5420	€ 1555336
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,3179	€ 8,6300	€ 1,6879	€ 1757888
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,6939	€ 8,8600	€ 1,8339	€ 1977951
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 11,0698	€ 3,4400	€ 7,6298	€ 293525
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 11,4457	€ 3,4400	€ 8,0057	€ 354211
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 11,8216	€ 3,4400	€ 8,3816	€ 460007
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 12,1976	€ 3,4400	€ 8,7576	€ 510915
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 590915



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.

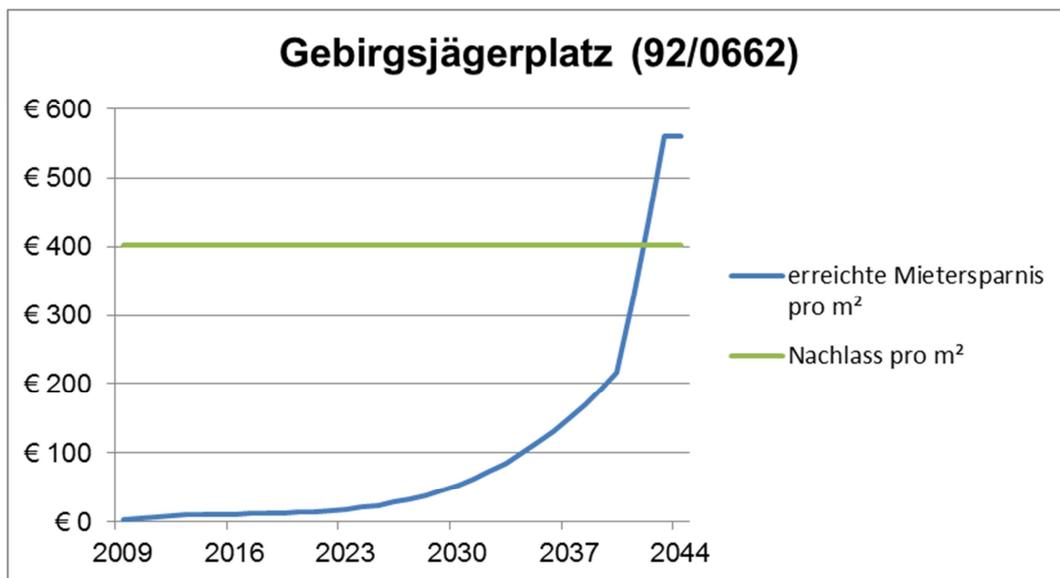
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2039 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2040 zur Anwendung.

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 m ² :	3.926,38	Nachlass gesamt:	€ 1.583.158,99	
		Nachlass je m ²	€ 403,21	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 403,21		
	Ersparnis je m ²	€ 559,50		
	Differenz je m ²	€ 156,29		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,6764	€ 2,4000	€ 0,2764	€ 24876
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,8632	€ 2,6500	€ 0,2132	€ 50463
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,0500	€ 2,9000	€ 0,1500	€ 68468
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,2742	€ 3,1500	€ 0,1242	€ 83376
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,4984	€ 3,4000	€ 0,0984	€ 95185
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,7226	€ 3,6500	€ 0,0726	€ 103897
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,9468	€ 3,9000	€ 0,0468	€ 109510
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,1710	€ 4,1500	€ 0,0210	€ 112026
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,4325	€ 4,4000	€ 0,0325	€ 115927
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,6941	€ 4,6500	€ 0,0441	€ 121214
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,9556	€ 4,9000	€ 0,0556	€ 127887
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2172	€ 5,1500	€ 0,0672	€ 135946
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,4787	€ 5,4000	€ 0,0787	€ 145390
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7776	€ 5,6500	€ 0,1276	€ 160704
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,0765	€ 5,9000	€ 0,1765	€ 181887
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,3754	€ 6,1500	€ 0,2254	€ 208940
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,6744	€ 6,4000	€ 0,2744	€ 241862
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,9733	€ 6,6500	€ 0,3233	€ 280654
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,3095	€ 6,9000	€ 0,4095	€ 329799
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,6458	€ 7,1500	€ 0,4958	€ 389297
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,9821	€ 7,4000	€ 0,5821	€ 459147
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 8,3184	€ 7,6500	€ 0,6684	€ 539352
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 8,6546	€ 7,9000	€ 0,7546	€ 629909
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 9,0283	€ 8,1500	€ 0,8783	€ 735303
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 9,4019	€ 8,4000	€ 1,0019	€ 855534
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 9,7756	€ 8,6500	€ 1,1256	€ 990601
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	€ 80,5247
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 10,9338	€ 9,4000	€ 1,5338	€ 48,9308
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 11,3449	€ 9,6500	€ 1,6949	€ 69,2691
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 11,7559	€ 9,9000	€ 1,8559	€ 91,5393
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	€ 35,3960
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 12,9889	€ 3,4400	€ 9,5489	€ 49,9824
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 13,3999	€ 3,4400	€ 9,9599	€ 59,5008
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 59,5008



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.

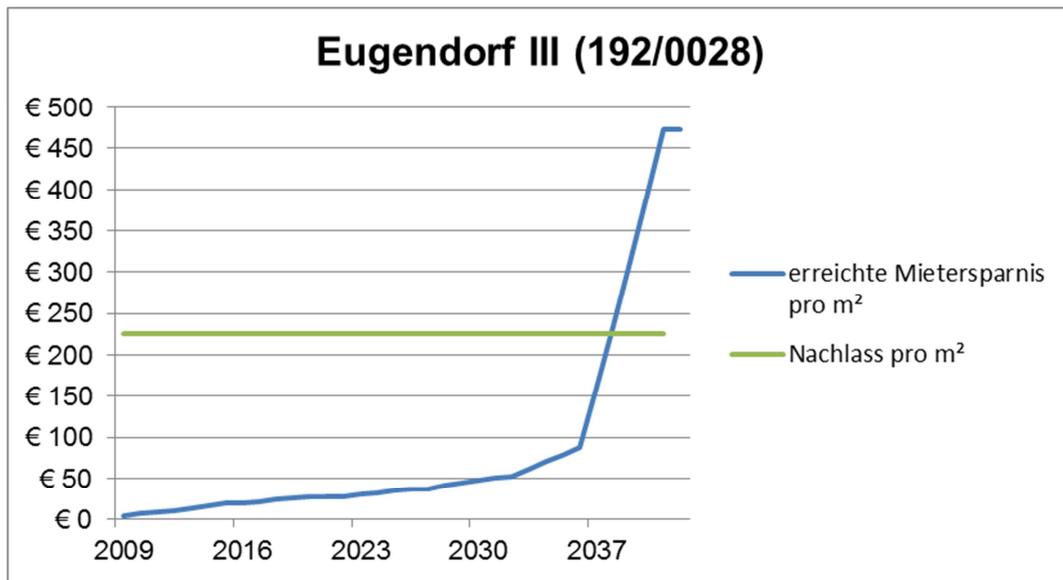
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2040 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2041 zur Anwendung.

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 m ² :	1.856,13	Nachlass gesamt:	€ 417.333,26	
		Nachlass je m ²	€ 224,84	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 224,84		
	Ersparnis je m ²	€ 472,38		
	Differenz je m ²	€ 247,54		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,8347	€ 3,4500	€ 0,3847	€ 34622
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,9279	€ 3,6400	€ 0,2879	€ 69173
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,0212	€ 3,8300	€ 0,1912	€ 92113
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1144	€ 4,0200	€ 0,0944	€ 103442
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,5126	€ 4,2100	€ 0,3026	€ 139753
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6369	€ 4,4000	€ 0,2369	€ 168183
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,7612	€ 4,5900	€ 0,1712	€ 188731
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8856	€ 4,7800	€ 0,1056	€ 201398
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,0099	€ 4,9700	€ 0,0399	€ 206183
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,4081	€ 5,1600	€ 0,2481	€ 235950
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,5324	€ 5,3500	€ 0,1824	€ 257836
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,6567	€ 5,5400	€ 0,1167	€ 271840
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,7810	€ 5,7300	€ 0,0510	€ 277962
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,9053	€ 5,9200	-€ 0,0147	€ 276203
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,3346	€ 6,1100	€ 0,2246	€ 303156
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,4900	€ 6,3000	€ 0,1900	€ 325958
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,6454	€ 6,4900	€ 0,1554	€ 344607
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,8008	€ 6,6800	€ 0,1208	€ 359104
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,9562	€ 6,8700	€ 0,0862	€ 369449
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,3855	€ 7,0600	€ 0,3255	€ 408506
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,5409	€ 7,2500	€ 0,2909	€ 443411
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,6963	€ 7,4400	€ 0,2563	€ 474164
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8517	€ 7,6300	€ 0,2217	€ 500765
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,0071	€ 7,8200	€ 0,1871	€ 523214
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,7413	€ 8,0100	€ 0,7313	€ 610969
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,9278	€ 8,2000	€ 0,7278	€ 698301
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,1142	€ 8,3900	€ 0,7242	€ 785211
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,3007	€ 8,5800	€ 0,7207	€ 871699
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,4872	€ 3,4400	€ 6,0472	€ 15,7364
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,6737	€ 3,4400	€ 6,2337	€ 23,5406
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,8602	€ 3,4400	€ 6,4202	€ 31,5827
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,0466	€ 3,4400	€ 6,6066	€ 30,8625
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,2331	€ 3,4400	€ 6,7931	€ 42,3800
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 42,3800



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.

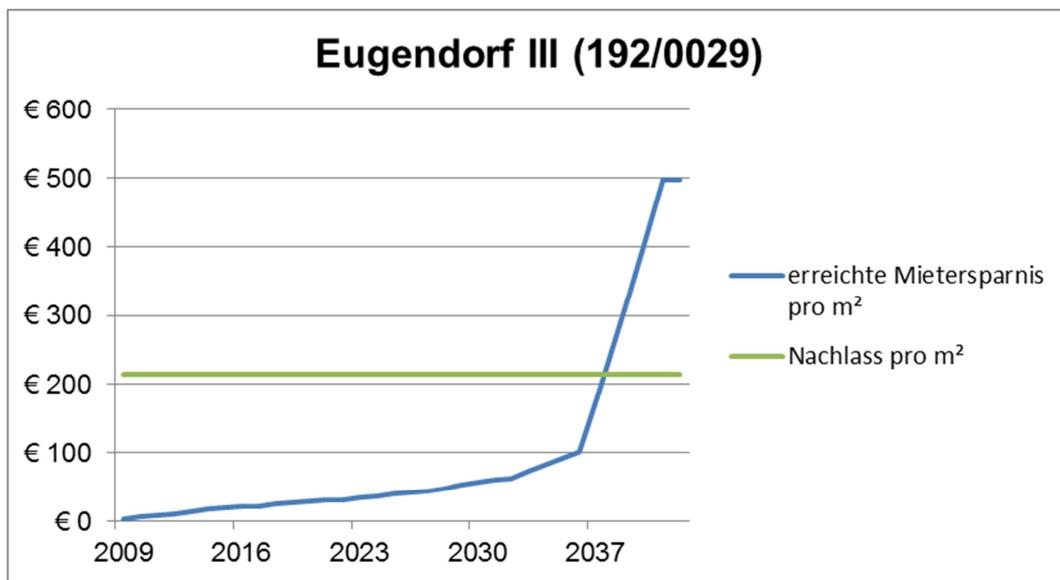
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2036 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2037 zur Anwendung.

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 m ² :	1.467,51	Nachlass gesamt:	€ 316.423,91	
		Nachlass je m ²	€ 215,62	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 215,62		
	Ersparnis je m ²	€ 496,56		
	Differenz je m ²	€ 280,94		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,8782	€ 3,4900	€ 0,3882	€ 34937
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,9739	€ 3,6800	€ 0,2939	€ 70203
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,0696	€ 3,8700	€ 0,1996	€ 94152
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1653	€ 4,0600	€ 0,1053	€ 106783
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,5654	€ 4,2500	€ 0,3154	€ 144627
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6930	€ 4,4400	€ 0,2530	€ 174982
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,8205	€ 4,6300	€ 0,1905	€ 197847
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,9481	€ 4,8200	€ 0,1281	€ 213222
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,0757	€ 5,0100	€ 0,0657	€ 221107
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,4758	€ 5,2000	€ 0,2758	€ 254205
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,6034	€ 5,3900	€ 0,2134	€ 279814
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,7310	€ 5,5800	€ 0,1510	€ 297932
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,8586	€ 5,7700	€ 0,0886	€ 308561
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,9862	€ 5,9600	€ 0,0262	€ 311701
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,4182	€ 6,1500	€ 0,2682	€ 343880
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,5776	€ 6,3400	€ 0,2376	€ 372398
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,7371	€ 6,5300	€ 0,2071	€ 397253
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,8966	€ 6,7200	€ 0,1766	€ 418447
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,0561	€ 6,9100	€ 0,1461	€ 435978
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,4881	€ 7,1000	€ 0,3881	€ 482549
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,6476	€ 7,2900	€ 0,3576	€ 525459
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,8071	€ 7,4800	€ 0,3271	€ 564706
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,9665	€ 7,6700	€ 0,2965	€ 600291
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,1260	€ 7,8600	€ 0,2660	€ 632214
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,8624	€ 8,0500	€ 0,8124	€ 729707
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 9,0538	€ 8,2400	€ 0,8138	€ 827366
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,2452	€ 8,4300	€ 0,8152	€ 925191
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,4366	€ 8,6200	€ 0,8166	€ 1023180
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,6280	€ 3,4400	€ 6,1880	€ 1635735
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,8193	€ 3,4400	€ 6,3793	€ 231256
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,0107	€ 3,4400	€ 6,5707	€ 319742
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,2021	€ 3,4400	€ 6,7621	€ 431193
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,3935	€ 3,4400	€ 6,9535	€ 565610
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 605610



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.

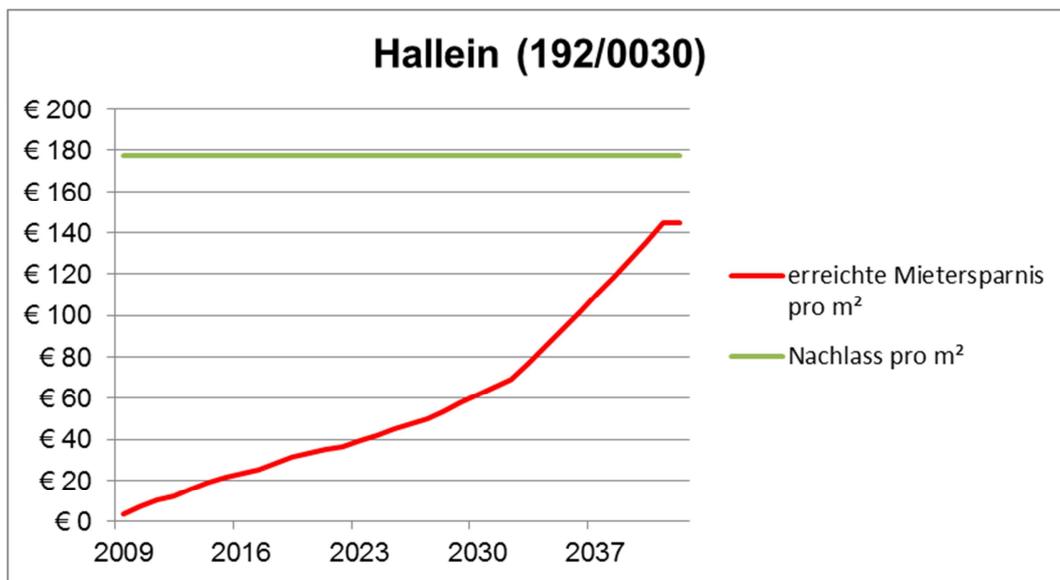
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2036 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2037 zur Anwendung.

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 m ² :	2.601,39	Nachlass gesamt:	€ 462.343,21	
		Nachlass je m ²	€ 177,73	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 177,73		
	Ersparnis je m ²	€ 144,40		
	Differenz je m ²	-€ 33,33		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,7692	€ 3,3900	€ 0,3792	€ 34125
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,8487	€ 3,5400	€ 0,3087	€ 71172
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,9283	€ 3,6900	€ 0,2383	€ 99766
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0078	€ 3,8400	€ 0,1678	€ 119907
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,2970	€ 3,9900	€ 0,3070	€ 156746
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,4031	€ 4,1400	€ 0,2631	€ 188316
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,5092	€ 4,2900	€ 0,2192	€ 214614
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6152	€ 4,4400	€ 0,1752	€ 235643
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,7213	€ 4,5900	€ 0,1313	€ 251401
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0105	€ 4,7400	€ 0,2705	€ 288857
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1165	€ 4,8900	€ 0,2265	€ 311043
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2226	€ 5,0400	€ 0,1826	€ 332958
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,3287	€ 5,1900	€ 0,1387	€ 349604
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,4348	€ 5,3400	€ 0,0948	€ 360978
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,7505	€ 5,4900	€ 0,2605	€ 392234
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,8831	€ 5,6400	€ 0,2431	€ 421401
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,0157	€ 5,7900	€ 0,2257	€ 448480
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,1483	€ 5,9400	€ 0,2083	€ 473472
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,2809	€ 6,0900	€ 0,1909	€ 496375
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,5965	€ 6,2400	€ 0,3565	€ 539159
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,7291	€ 6,3900	€ 0,3391	€ 579855
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,8617	€ 6,5400	€ 0,3217	€ 618463
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,9943	€ 6,6900	€ 0,3043	€ 654983
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,1269	€ 6,8400	€ 0,2869	€ 689415
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,6522	€ 6,9900	€ 0,6622	€ 768879
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,8113	€ 7,1400	€ 0,6713	€ 849438
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,9704	€ 7,2900	€ 0,6804	€ 931091
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,1296	€ 7,4400	€ 0,6896	€ 1013838
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,2887	€ 7,5900	€ 0,6987	€ 1097679
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,4478	€ 7,7400	€ 0,7078	€ 1182615
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,6069	€ 7,8900	€ 0,7169	€ 1268645
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,7660	€ 8,0400	€ 0,7260	€ 1355769
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,9252	€ 8,1900	€ 0,7352	€ 1439988
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 1439988



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.

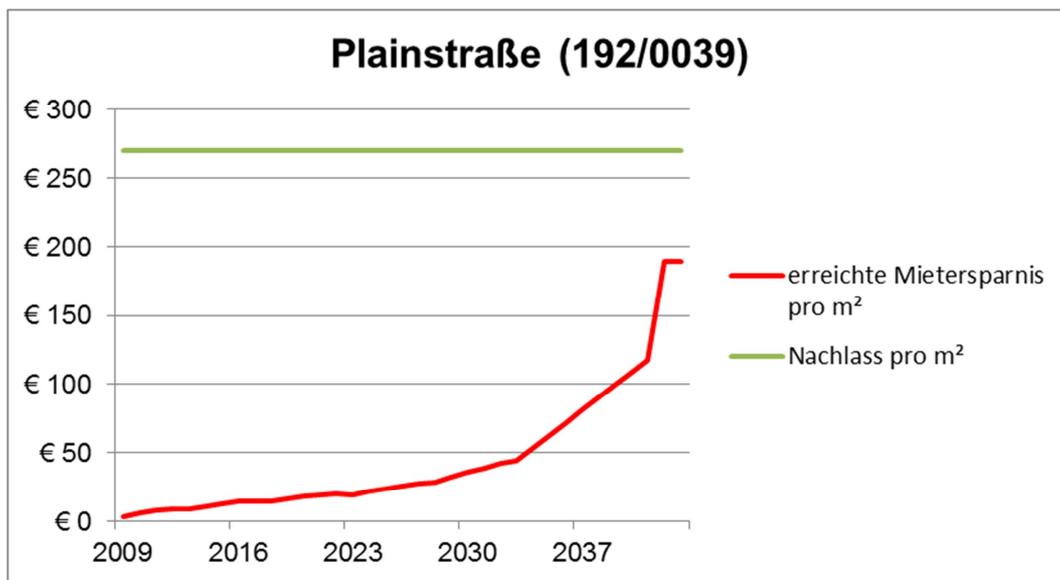
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2041 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2042 zur Anwendung.

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 m ² :	2.397,35	Nachlass gesamt:	€ 646.828,54	
		Nachlass je m ²	€ 269,81	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 269,81		
	Ersparnis je m ²	€ 188,65		
	Differenz je m ²	-€ 81,16		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,3887	€ 3,0500	€ 0,3387	€ 30483
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,4694	€ 3,2200	€ 0,2494	€ 60406
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,5500	€ 3,3900	€ 0,1600	€ 79609
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6307	€ 3,5600	€ 0,0707	€ 89092
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,7114	€ 3,7300	-€ 0,0186	€ 85855
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,1186	€ 3,9000	€ 0,2186	€ 112092
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,2262	€ 4,0700	€ 0,1562	€ 130835
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,3337	€ 4,2400	€ 0,0937	€ 142084
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,4413	€ 4,4100	€ 0,0313	€ 145840
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,5489	€ 4,5800	-€ 0,0311	€ 142102
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,9561	€ 4,7500	€ 0,2061	€ 166837
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,0637	€ 4,9200	€ 0,1437	€ 184079
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,1712	€ 5,0900	€ 0,0812	€ 193828
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,2788	€ 5,2600	€ 0,0188	€ 196083
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,3863	€ 5,4300	-€ 0,0437	€ 190844
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,8205	€ 5,6000	€ 0,2205	€ 217306
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,9550	€ 5,7700	€ 0,1850	€ 239500
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,0894	€ 5,9400	€ 0,1494	€ 257428
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,2238	€ 6,1100	€ 0,1138	€ 271088
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,3583	€ 6,2800	€ 0,0783	€ 280482
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,7924	€ 6,4500	€ 0,3424	€ 321575
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,9269	€ 6,6200	€ 0,3069	€ 358402
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,0613	€ 6,7900	€ 0,2713	€ 390962
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,1958	€ 6,9600	€ 0,2358	€ 419254
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,3302	€ 7,1300	€ 0,2002	€ 443280
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,0910	€ 7,3000	€ 0,7910	€ 538200
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,2523	€ 7,4700	€ 0,7823	€ 632079
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,4137	€ 7,6400	€ 0,7737	€ 724918
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,5750	€ 7,8100	€ 0,7650	€ 816717
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,7363	€ 7,9800	€ 0,7563	€ 907475
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,8976	€ 8,1500	€ 0,7476	€ 997193
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,0590	€ 8,3200	€ 0,7390	€ 1085870
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,2203	€ 8,4900	€ 0,7303	€ 1173507
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,3816	€ 3,4400	€ 5,9416	€ 18,6503
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 18,6503



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.

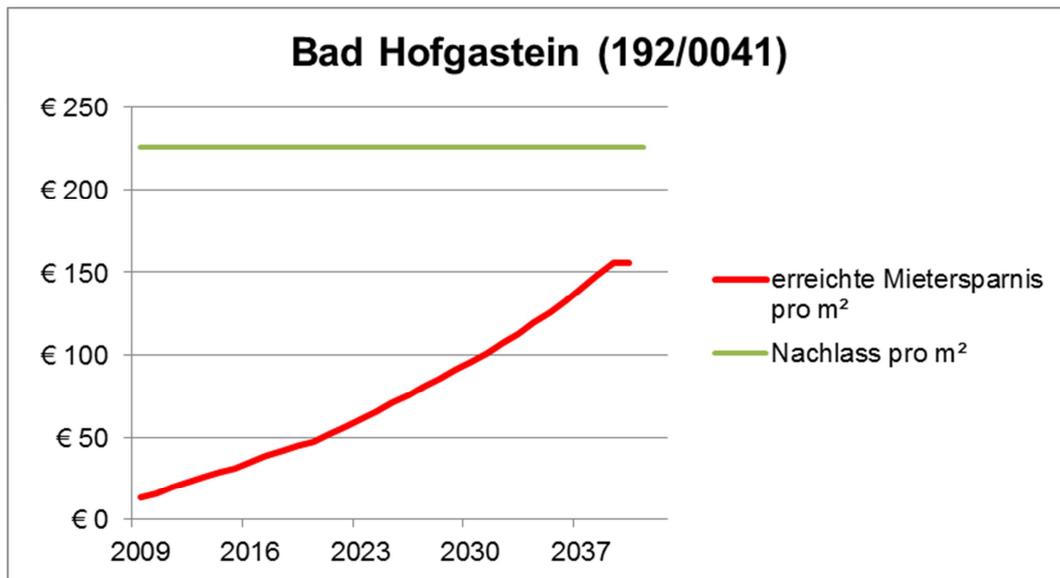
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2041 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2042 zur Anwendung.

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 m ² :	2.508,84	Nachlass gesamt:	€ 566.584,15	
		Nachlass je m ²	€ 225,84	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 225,84		
	Ersparnis je m ²	€ 156,59		
	Differenz je m ²	-€ 69,25		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,9617	€ 3,5600	€ 0,4017	€ 36151
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,0509	€ 3,7100	€ 0,3409	€ 77056
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,1401	€ 3,8600	€ 0,2801	€ 110663
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,2293	€ 4,0100	€ 0,2193	€ 136974
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,3184	€ 4,1600	€ 0,1584	€ 155987
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,6207	€ 4,3100	€ 0,3107	€ 193273
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,7396	€ 4,4600	€ 0,2796	€ 226830
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8586	€ 4,6100	€ 0,2486	€ 256657
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9775	€ 4,7600	€ 0,2175	€ 282755
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0964	€ 4,9100	€ 0,1864	€ 305123
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,3987	€ 5,0600	€ 0,3387	€ 345764
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,5176	€ 5,2100	€ 0,3076	€ 382675
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,6365	€ 5,3600	€ 0,2765	€ 415857
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7554	€ 5,5100	€ 0,2454	€ 445310
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8744	€ 5,6600	€ 0,2144	€ 471033
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,2064	€ 5,8100	€ 0,3964	€ 518597
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,3550	€ 5,9600	€ 0,3950	€ 565998
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,5037	€ 6,1100	€ 0,3937	€ 613238
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6523	€ 6,2600	€ 0,3923	€ 660316
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8010	€ 6,4100	€ 0,3910	€ 707232
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9843	€ 6,5600	€ 0,4243	€ 758150
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,1330	€ 6,7100	€ 0,4230	€ 808907
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,2816	€ 6,8600	€ 0,4216	€ 859502
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,4303	€ 7,0100	€ 0,4203	€ 909934
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,5789	€ 7,1600	€ 0,4189	€ 960205
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,7573	€ 7,3100	€ 0,4473	€ 10,3882
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,9357	€ 7,4600	€ 0,4757	€ 10,0965
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,1141	€ 7,6100	€ 0,5041	€ 11,1453
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,2925	€ 7,7600	€ 0,5325	€ 11,95348
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,4708	€ 7,9100	€ 0,5608	€ 12,2648
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,6492	€ 8,0600	€ 0,5892	€ 13,3353
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,8276	€ 8,2100	€ 0,6176	€ 14,7465
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,0060	€ 8,3600	€ 0,6460	€ 14,4983
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,1844	€ 8,5100	€ 0,6744	€ 15,5906
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 15,5906



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.

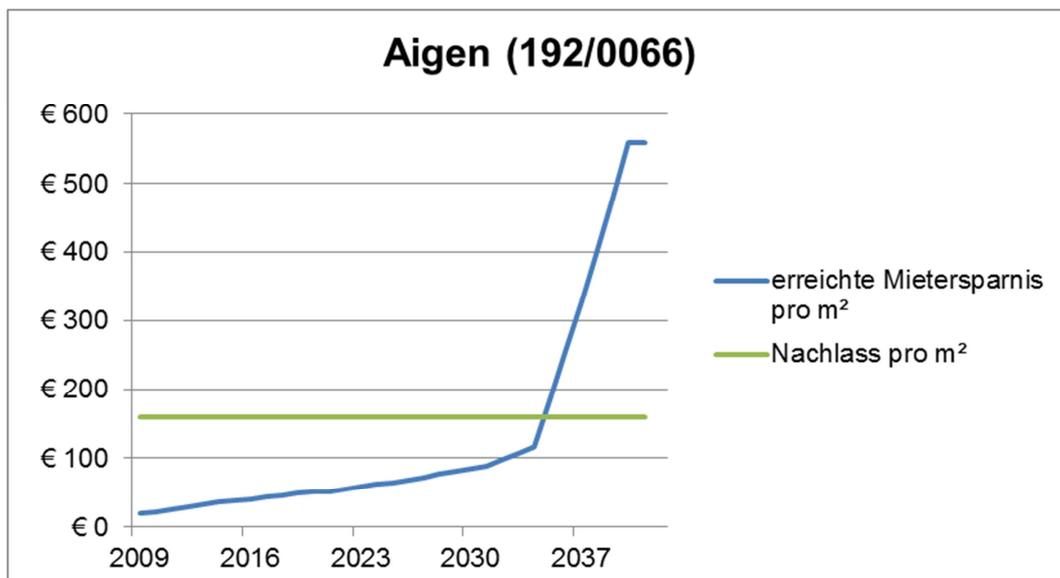
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2042 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2043 zur Anwendung.

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 m ² :	1.778,24	Nachlass gesamt:	€ 283.114,50	
		Nachlass je m ²	€ 159,21	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 159,21		
	Ersparnis je m ²	€ 558,72		
	Differenz je m ²	€ 399,51		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,8377	€ 3,4500	€ 0,3877	€ 34891
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,1392	€ 3,6200	€ 0,5192	€ 97189
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,2280	€ 3,7900	€ 0,4380	€ 149749
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,3168	€ 3,9600	€ 0,3568	€ 192571
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,4057	€ 4,1300	€ 0,2757	€ 225654
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,4945	€ 4,3000	€ 0,1945	€ 248998
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,8256	€ 4,4700	€ 0,3556	€ 291674
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,9441	€ 4,6400	€ 0,3041	€ 328164
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,0626	€ 4,8100	€ 0,2526	€ 358470
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,1810	€ 4,9800	€ 0,2010	€ 382592
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,2995	€ 5,1500	€ 0,1495	€ 400528
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,6306	€ 5,3200	€ 0,3106	€ 437796
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,7490	€ 5,4900	€ 0,2590	€ 468879
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,8675	€ 5,6600	€ 0,2075	€ 493777
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,9859	€ 5,8300	€ 0,1559	€ 512491
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,1044	€ 6,0000	€ 0,1044	€ 525020
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,4651	€ 6,1700	€ 0,2951	€ 560434
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,6132	€ 6,3400	€ 0,2732	€ 593216
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,7613	€ 6,5100	€ 0,2513	€ 623368
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,9093	€ 6,6800	€ 0,2293	€ 650889
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,0574	€ 6,8500	€ 0,2074	€ 675779
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,4181	€ 7,0200	€ 0,3981	€ 723555
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,5662	€ 7,1900	€ 0,3762	€ 768699
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,7143	€ 7,3600	€ 0,3543	€ 811212
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,8624	€ 7,5300	€ 0,3324	€ 851094
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,0104	€ 7,7000	€ 0,3104	€ 888345
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,6134	€ 7,8700	€ 0,7434	€ 977552
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,7911	€ 8,0400	€ 0,7511	€ 10,7681
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,9688	€ 8,2100	€ 0,7588	€ 15,8733
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,1465	€ 3,4400	€ 5,7065	€ 18,3508
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,3241	€ 3,4400	€ 5,8841	€ 24,9605
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,5018	€ 3,4400	€ 6,0618	€ 32,7026
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,6795	€ 3,4400	€ 6,2395	€ 40,5769
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,8572	€ 3,4400	€ 6,4172	€ 49,5835
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,0349	€ 3,4400	€ 6,5949	€ 58,7224
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 58,7224



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.

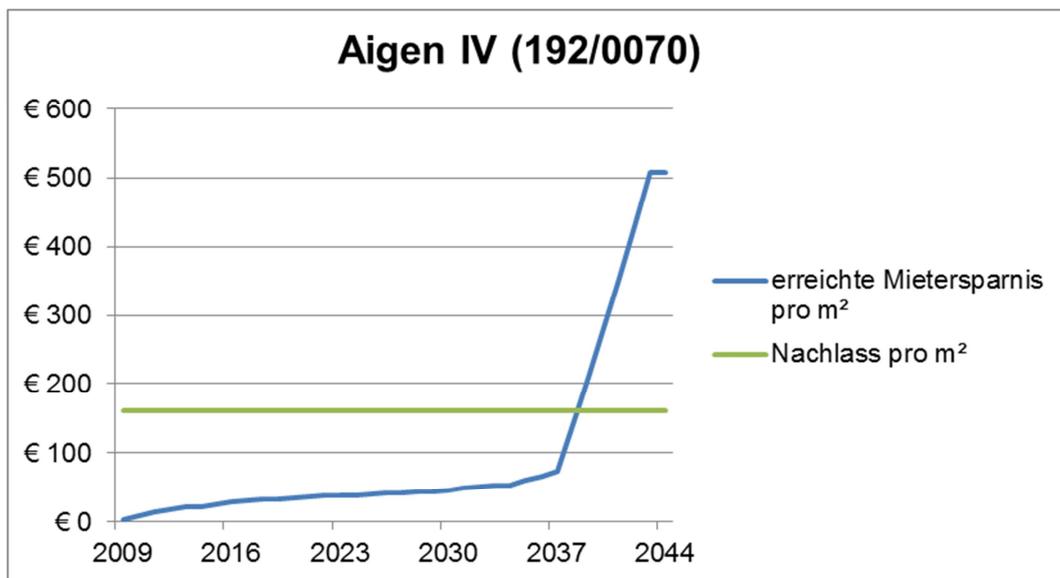
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2037 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2038 zur Anwendung.

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 m ² :	1.874,17	Nachlass gesamt:	€ 300.719,74	
		Nachlass je m ²	€ 160,45	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 160,45		
	Ersparnis je m ²	€ 508,88		
	Differenz je m ²	€ 348,43		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,6615	€ 3,2900	€ 0,3715	€ 33437
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,9646	€ 3,4700	€ 0,4946	€ 92791
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,0552	€ 3,6500	€ 0,4052	€ 141418
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1458	€ 3,8300	€ 0,3158	€ 179320
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,2365	€ 4,0100	€ 0,2265	€ 206496
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,3271	€ 4,1900	€ 0,1371	€ 222946
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,6604	€ 4,3700	€ 0,2904	€ 257791
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,7812	€ 4,5500	€ 0,2312	€ 285535
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9020	€ 4,7300	€ 0,1720	€ 306178
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0228	€ 4,9100	€ 0,1128	€ 319720
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1437	€ 5,0900	€ 0,0537	€ 326160
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,4770	€ 5,2700	€ 0,2070	€ 350996
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,5978	€ 5,4500	€ 0,1478	€ 368730
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7186	€ 5,6300	€ 0,0886	€ 379364
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8394	€ 5,8100	€ 0,0294	€ 382896
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,9603	€ 5,9900	-€ 0,0297	€ 379327
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,3238	€ 6,1700	€ 0,1538	€ 397778
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,4748	€ 6,3500	€ 0,1248	€ 412752
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6258	€ 6,5300	€ 0,0958	€ 424250
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,7768	€ 6,7100	€ 0,0668	€ 432272
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9279	€ 6,8900	€ 0,0379	€ 436818
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,2914	€ 7,0700	€ 0,2214	€ 463383
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,4424	€ 7,2500	€ 0,1924	€ 486471
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,5934	€ 7,4300	€ 0,1634	€ 506083
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,7445	€ 7,6100	€ 0,1345	€ 522219
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,8955	€ 7,7900	€ 0,1055	€ 534879
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,5017	€ 7,9700	€ 0,5317	€ 598679
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,6829	€ 8,1500	€ 0,5329	€ 662627
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,8641	€ 8,3300	€ 0,5341	€ 726724
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,0454	€ 3,4400	€ 5,6054	€ 139369
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,2266	€ 3,4400	€ 5,7866	€ 20,3762
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,4078	€ 3,4400	€ 5,9678	€ 28,9904
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,5891	€ 3,4400	€ 6,1491	€ 35,7794
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,7703	€ 3,4400	€ 6,3303	€ 43,7433
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 9,9516	€ 3,4400	€ 6,5116	€ 50,8820
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 50,8820



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.

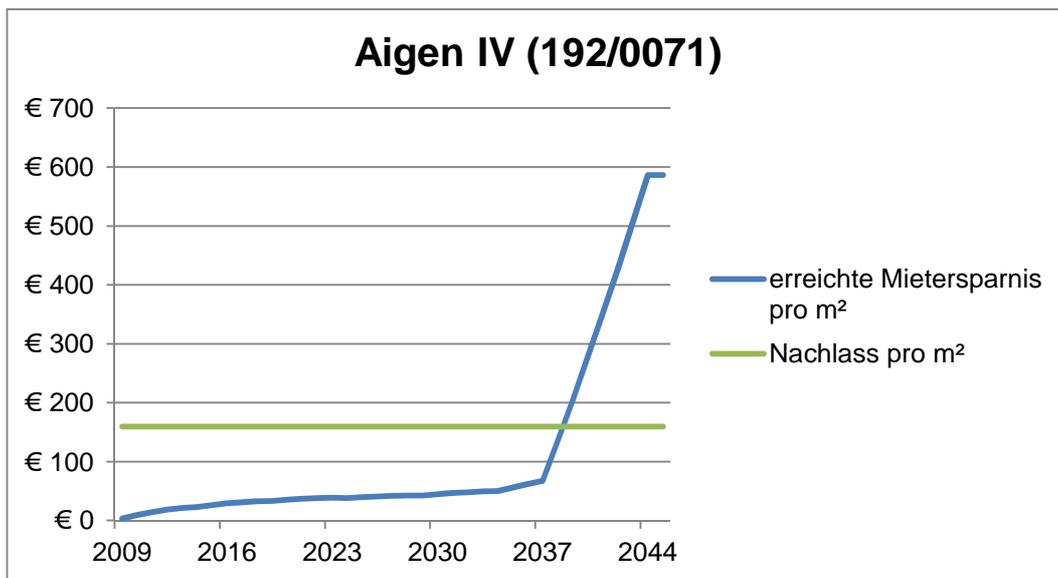
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2037 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2038 zur Anwendung.

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 m ² :	1.758,76	Nachlass gesamt:	€ 280.781,50	
		Nachlass je m ²	€ 159,65	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 159,65		
	Ersparnis je m ²	€ 586,67		
	Differenz je m ²	€ 427,02		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,7646	€ 3,3800	€ 0,3846	€ 34612
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,0663	€ 3,5600	€ 0,5063	€ 95372
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,1554	€ 3,7400	€ 0,4154	€ 145223
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,2445	€ 3,9200	€ 0,3245	€ 184164
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,3336	€ 4,1000	€ 0,2336	€ 212196
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,4227	€ 4,2800	€ 0,1427	€ 229319
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,7541	€ 4,4600	€ 0,2941	€ 264616
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,8729	€ 4,6400	€ 0,2329	€ 292567
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9917	€ 4,8200	€ 0,1717	€ 313172
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,1105	€ 5,0000	€ 0,1105	€ 326432
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,2293	€ 5,1800	€ 0,0493	€ 332345
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,5607	€ 5,3600	€ 0,2007	€ 356433
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,6795	€ 5,5400	€ 0,1395	€ 373175
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7983	€ 5,7200	€ 0,0783	€ 382571
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,9171	€ 5,9000	€ 0,0171	€ 384622
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,0359	€ 6,0800	-€ 0,0441	€ 379326
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,3970	€ 6,2600	€ 0,1370	€ 395769
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,5455	€ 6,4400	€ 0,1055	€ 408429
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6940	€ 6,6200	€ 0,0740	€ 417307
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8425	€ 6,8000	€ 0,0425	€ 422402
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9909	€ 6,9800	€ 0,0109	€ 423716
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,3521	€ 7,1600	€ 0,1921	€ 446767
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,5006	€ 7,3400	€ 0,1606	€ 466036
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,6491	€ 7,5200	€ 0,1291	€ 481522
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,7975	€ 7,7000	€ 0,0975	€ 493227
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,9460	€ 7,8800	€ 0,0660	€ 501149
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,5495	€ 8,0600	€ 0,4895	€ 559892
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,7277	€ 8,2400	€ 0,4877	€ 618417
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,9059	€ 8,4200	€ 0,4859	€ 676723
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,0841	€ 3,4400	€ 5,6441	€ 13,4010
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,2622	€ 3,4400	€ 5,8222	€ 25,2678
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,4404	€ 3,4400	€ 6,0004	€ 27,2728
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,6186	€ 3,4400	€ 6,1786	€ 35,4160
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,7968	€ 3,4400	€ 6,3568	€ 42,6972
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 9,9749	€ 3,4400	€ 6,5349	€ 50,1166
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,1531	€ 3,4400	€ 6,7131	€ 56,6741
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 56,6741



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.

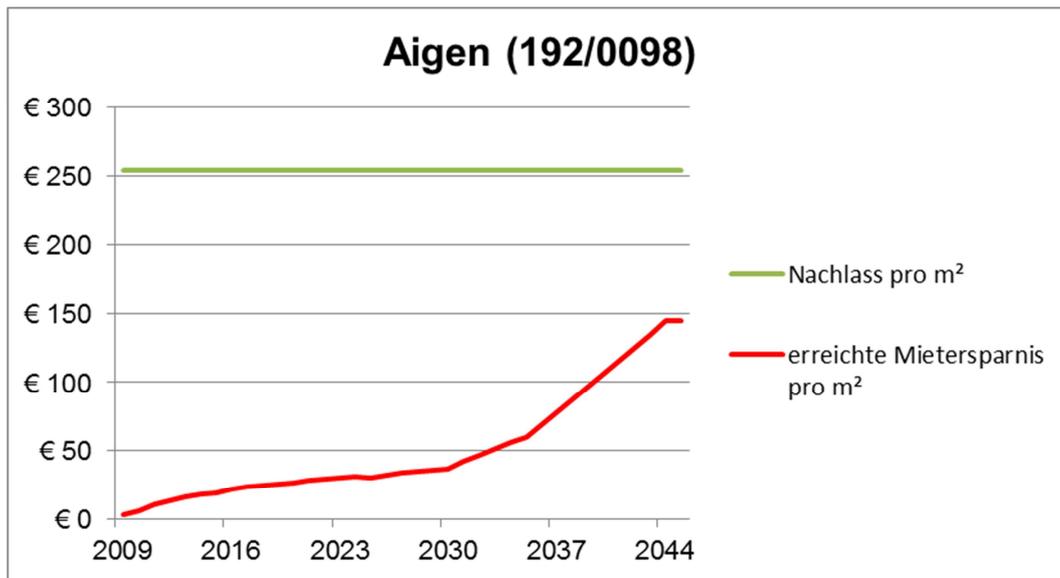
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2037 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2038 zur Anwendung.

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 m ² :	1.614,54	Nachlass gesamt:	€ 409.798,16	
		Nachlass je m ²	€ 253,82	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 253,82		
	Ersparnis je m ²	€ 144,11		
	Differenz je m ²	-€ 109,71		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,2034	€ 2,8800	€ 0,3234	€ 29102
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,2844	€ 3,0400	€ 0,2444	€ 53427
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,5776	€ 3,2000	€ 0,3776	€ 103742
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,6586	€ 3,3600	€ 0,2986	€ 139579
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,7397	€ 3,5200	€ 0,2197	€ 165940
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,8207	€ 3,6800	€ 0,1407	€ 182823
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,9017	€ 3,8400	€ 0,0617	€ 190229
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,2220	€ 4,0000	€ 0,2220	€ 216872
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,3301	€ 4,1600	€ 0,1701	€ 237284
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,4382	€ 4,3200	€ 0,1182	€ 251465
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,5463	€ 4,4800	€ 0,0663	€ 259416
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,6543	€ 4,6400	€ 0,0143	€ 261137
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,9746	€ 4,8000	€ 0,1746	€ 282094
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,0827	€ 4,9600	€ 0,1227	€ 296820
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,1908	€ 5,1200	€ 0,0708	€ 305316
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,2989	€ 5,2800	€ 0,0189	€ 307582
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,4070	€ 5,4400	-€ 0,0330	€ 303616
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,7543	€ 5,6000	€ 0,1543	€ 322135
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,8895	€ 5,7600	€ 0,1295	€ 337669
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,0246	€ 5,9200	€ 0,1046	€ 350219
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,1597	€ 6,0800	€ 0,0797	€ 359786
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,2949	€ 6,2400	€ 0,0549	€ 366368
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,8406	€ 6,4000	€ 0,4406	€ 419240
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,9759	€ 6,5600	€ 0,4159	€ 469145
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,1112	€ 6,7200	€ 0,3912	€ 516083
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,2464	€ 6,8800	€ 0,3664	€ 560055
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,3817	€ 7,0400	€ 0,3417	€ 601060
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,9685	€ 7,2000	€ 0,7685	€ 693281
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,1308	€ 7,3600	€ 0,7708	€ 785781
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,2932	€ 7,5200	€ 0,7732	€ 878561
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,4555	€ 7,6800	€ 0,7755	€ 971622
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,6178	€ 7,8400	€ 0,7778	€ 1064962
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,7802	€ 8,0000	€ 0,7802	€ 1158582
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 8,9425	€ 8,1600	€ 0,7825	€ 1252483
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 9,1048	€ 8,3200	€ 0,7848	€ 1346663
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 9,2672	€ 8,4800	€ 0,7872	€ 1441124
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 1441124



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.

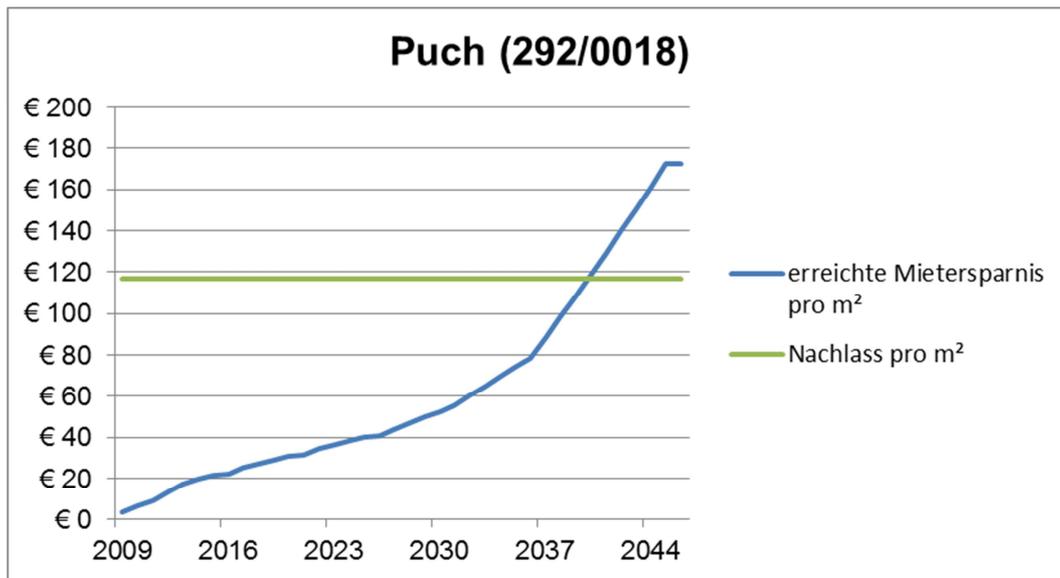
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2044 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2045 zur Anwendung.

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 m ² :	1.869,86	Nachlass gesamt:	€ 218.942,79	
		Nachlass je m ²	€ 117,09	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 117,09		
	Ersparnis je m ²	€ 172,79		
	Differenz je m ²	€ 55,70		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,5791	€ 3,2200	€ 0,3591	€ 32318
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,6672	€ 3,3800	€ 0,2872	€ 66786
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,7554	€ 3,5400	€ 0,2154	€ 92629
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0564	€ 3,7000	€ 0,3564	€ 135398
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,1445	€ 3,8600	€ 0,2845	€ 169543
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,2327	€ 4,0200	€ 0,2127	€ 195064
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3208	€ 4,1800	€ 0,1408	€ 211961
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,4089	€ 4,3400	€ 0,0689	€ 220234
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,7394	€ 4,5000	€ 0,2394	€ 248958
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,8569	€ 4,6600	€ 0,1969	€ 272584
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,9744	€ 4,8200	€ 0,1544	€ 291111
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,0919	€ 4,9800	€ 0,1119	€ 304539
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,2094	€ 5,1400	€ 0,0694	€ 312868
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,5398	€ 5,3000	€ 0,2398	€ 341649
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,6573	€ 5,4600	€ 0,1973	€ 365331
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,7749	€ 5,6200	€ 0,1549	€ 383914
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,8924	€ 5,7800	€ 0,1124	€ 397399
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,0099	€ 5,9400	€ 0,0699	€ 405784
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,3697	€ 6,1000	€ 0,2697	€ 438147
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,5166	€ 6,2600	€ 0,2566	€ 468936
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,6635	€ 6,4200	€ 0,2435	€ 498152
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,8104	€ 6,5800	€ 0,2304	€ 525794
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,9572	€ 6,7400	€ 0,2172	€ 551863
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,3170	€ 6,9000	€ 0,4170	€ 601908
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,4639	€ 7,0600	€ 0,4039	€ 650380
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,6108	€ 7,2200	€ 0,3908	€ 697279
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,7577	€ 7,3800	€ 0,3777	€ 742604
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,9046	€ 7,5400	€ 0,3646	€ 786356
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,5067	€ 7,7000	€ 0,8067	€ 883160
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 8,6830	€ 7,8600	€ 0,8230	€ 981916
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.

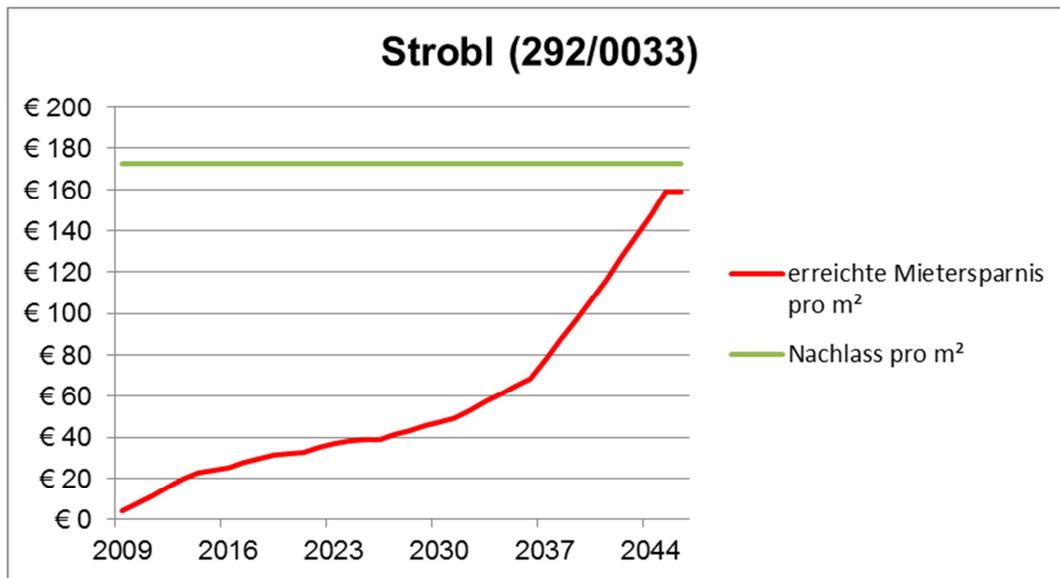
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2045 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2046 zur Anwendung.

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 m ² :	910,75	Nachlass gesamt:	€ 159.809,51	
		Nachlass je m ²	€ 175,47	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 175,47		
	Ersparnis je m ²	€ 159,00		
	Differenz je m ²	-€ 16,47		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 4,2331	€ 3,8000	€ 0,4331	€ 38976
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,3393	€ 3,9900	€ 0,3493	€ 80894
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,4456	€ 4,1800	€ 0,2656	€ 112762
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,7647	€ 4,3700	€ 0,3947	€ 160130
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,8710	€ 4,5600	€ 0,3110	€ 197449
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,9772	€ 4,7500	€ 0,2272	€ 224717
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,0835	€ 4,9400	€ 0,1435	€ 241935
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,1897	€ 5,1300	€ 0,0597	€ 249104
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,5443	€ 5,3200	€ 0,2243	€ 276022
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,6860	€ 5,5100	€ 0,1760	€ 297141
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,8277	€ 5,7000	€ 0,1277	€ 312460
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,9693	€ 5,8900	€ 0,0793	€ 321979
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,1110	€ 6,0800	€ 0,0310	€ 325698
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4656	€ 6,2700	€ 0,1956	€ 349167
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,6072	€ 6,4600	€ 0,1472	€ 366836
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,7489	€ 6,6500	€ 0,0989	€ 378705
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,8906	€ 6,8400	€ 0,0506	€ 384775
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,0322	€ 7,0300	€ 0,0022	€ 385044
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,4222	€ 7,2200	€ 0,2022	€ 409314
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,5993	€ 7,4100	€ 0,1893	€ 432034
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,7764	€ 7,6000	€ 0,1764	€ 453204
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,9535	€ 7,7900	€ 0,1635	€ 472824
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 8,1306	€ 7,9800	€ 0,1506	€ 490894
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,5206	€ 8,1700	€ 0,3506	€ 532964
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,6977	€ 8,3600	€ 0,3377	€ 573485
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,8748	€ 8,5500	€ 0,3248	€ 612456
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,0518	€ 8,7400	€ 0,3118	€ 649876
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,2289	€ 8,9300	€ 0,2989	€ 685747
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,8673	€ 9,1200	€ 0,7473	€ 775418
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,0798	€ 9,3100	€ 0,7698	€ 87789
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,2923	€ 9,5000	€ 0,7923	€ 982861
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,5048	€ 9,6900	€ 0,8148	€ 1060632
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,7173	€ 9,8800	€ 0,8373	€ 1161104
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,9298	€ 10,0700	€ 0,8598	€ 1264276
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 11,1423	€ 10,2600	€ 0,8823	€ 1370148
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 11,3548	€ 10,4500	€ 0,9048	€ 1478721
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 11,5673	€ 10,6400	€ 0,9273	€ 1589993
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 1589993



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.

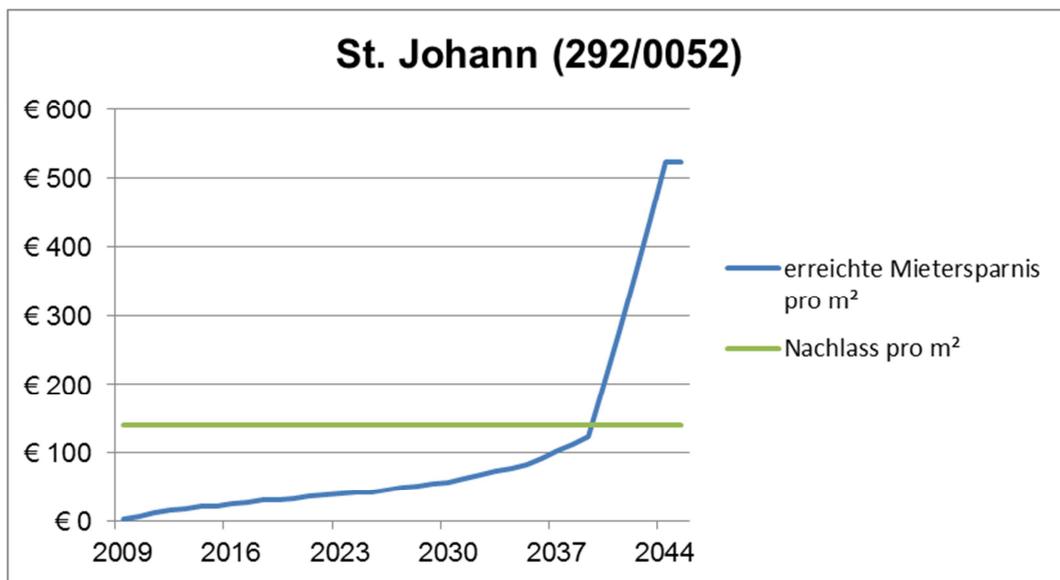
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2045 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2046 zur Anwendung.

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 m ² :	1.147,49	Nachlass gesamt:	€ 160.897,62	
		Nachlass je m ²	€ 140,22	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 140,22		
	Ersparnis je m ²	€ 523,06		
	Differenz je m ²	€ 382,84		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,5301	€ 3,1700	€ 0,3601	€ 32411
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,6311	€ 3,3500	€ 0,2811	€ 66145
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,9450	€ 3,5300	€ 0,4150	€ 115949
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0460	€ 3,7100	€ 0,3360	€ 156273
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,1470	€ 3,8900	€ 0,2570	€ 187116
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,2480	€ 4,0700	€ 0,1780	€ 208480
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,3490	€ 4,2500	€ 0,0990	€ 220363
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,6969	€ 4,4300	€ 0,2669	€ 252390
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,8319	€ 4,6100	€ 0,2219	€ 279013
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,9668	€ 4,7900	€ 0,1768	€ 300231
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1018	€ 4,9700	€ 0,1318	€ 316043
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2367	€ 5,1500	€ 0,0867	€ 326450
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,5846	€ 5,3300	€ 0,2546	€ 357002
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7196	€ 5,5100	€ 0,2096	€ 382149
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8545	€ 5,6900	€ 0,1645	€ 401891
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,9895	€ 5,8700	€ 0,1195	€ 416227
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,1244	€ 6,0500	€ 0,0744	€ 425159
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,5063	€ 6,2300	€ 0,2763	€ 458310
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6752	€ 6,4100	€ 0,2652	€ 490131
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8441	€ 6,5900	€ 0,2541	€ 520622
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,0130	€ 6,7700	€ 0,2430	€ 549783
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,1819	€ 6,9500	€ 0,2319	€ 577615
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,5638	€ 7,1300	€ 0,4338	€ 629665
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,7327	€ 7,3100	€ 0,4227	€ 680386
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,9016	€ 7,4900	€ 0,4116	€ 729777
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,0705	€ 7,6700	€ 0,4005	€ 777838
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,2394	€ 7,8500	€ 0,3894	€ 824568
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,8681	€ 8,0300	€ 0,8381	€ 925144
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,0710	€ 8,2100	€ 0,8610	€ 1028465
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,2739	€ 8,3900	€ 0,8839	€ 1134530
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,4768	€ 8,5700	€ 0,9068	€ 1243341
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,6796	€ 3,4400	€ 6,2396	€ 192097
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,8825	€ 3,4400	€ 6,4425	€ 255197
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,0854	€ 3,4400	€ 6,6454	€ 321643
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,2883	€ 3,4400	€ 6,8483	€ 390126
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,4911	€ 3,4400	€ 7,0511	€ 460637
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 5230570



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.

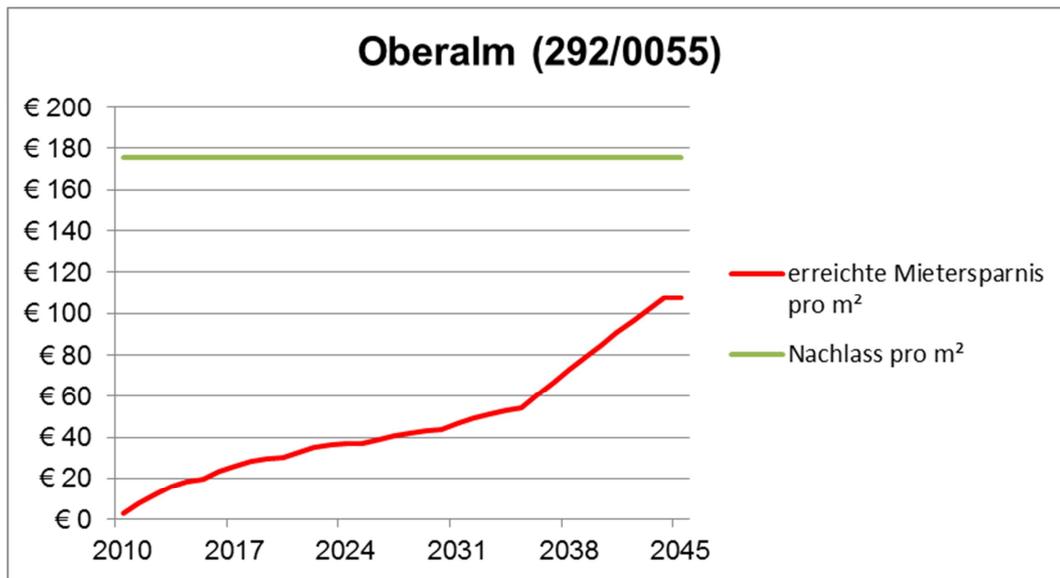
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2039 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2040 zur Anwendung.

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 m ² :	977,70	Nachlass gesamt:	€ 171.974,72	
		Nachlass je m ²	€ 175,90	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 175,90		
	Ersparnis je m ²	€ 107,64		
	Differenz je m ²	-€ 68,26		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,0681	€ 2,7600	€ 0,3081	€ 27730
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,3521	€ 2,9100	€ 0,4421	€ 80777
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,4231	€ 3,0600	€ 0,3631	€ 124349
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,4941	€ 3,2100	€ 0,2841	€ 158445
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,5652	€ 3,3600	€ 0,2052	€ 183065
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,6362	€ 3,5100	€ 0,1262	€ 198209
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,9438	€ 3,6600	€ 0,2838	€ 232269
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,0385	€ 3,8100	€ 0,2285	€ 259695
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,1333	€ 3,9600	€ 0,1733	€ 280487
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,2280	€ 4,1100	€ 0,1180	€ 294644
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,3227	€ 4,2600	€ 0,0627	€ 302167
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,6303	€ 4,4100	€ 0,2203	€ 328606
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,7250	€ 4,5600	€ 0,1650	€ 348411
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,8198	€ 4,7100	€ 0,1098	€ 361581
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,9145	€ 4,8600	€ 0,0545	€ 368117
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,0092	€ 5,0100	-€ 0,0008	€ 368018
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,3405	€ 5,1600	€ 0,1805	€ 389677
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,4589	€ 5,3100	€ 0,1489	€ 407543
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,5773	€ 5,4600	€ 0,1173	€ 421616
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,6957	€ 5,6100	€ 0,0857	€ 431896
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,8141	€ 5,7600	€ 0,0541	€ 438383
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,1454	€ 5,9100	€ 0,2354	€ 466628
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,2638	€ 6,0600	€ 0,2038	€ 491079
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,3822	€ 6,2100	€ 0,1722	€ 511738
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,5005	€ 6,3600	€ 0,1405	€ 528604
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,6189	€ 6,5100	€ 0,1089	€ 541677
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 7,1868	€ 6,6600	€ 0,5268	€ 604898
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,3289	€ 6,8100	€ 0,5189	€ 667168
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,4710	€ 6,9600	€ 0,5110	€ 728487
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,6131	€ 7,1100	€ 0,5031	€ 788854
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 7,7551	€ 7,2600	€ 0,4951	€ 848270
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 7,8972	€ 7,4100	€ 0,4872	€ 906734
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,0393	€ 7,5600	€ 0,4793	€ 964247
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 8,1813	€ 7,7100	€ 0,4713	€ 1020809
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 8,3234	€ 7,8600	€ 0,4634	€ 1076419
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 1076419



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.

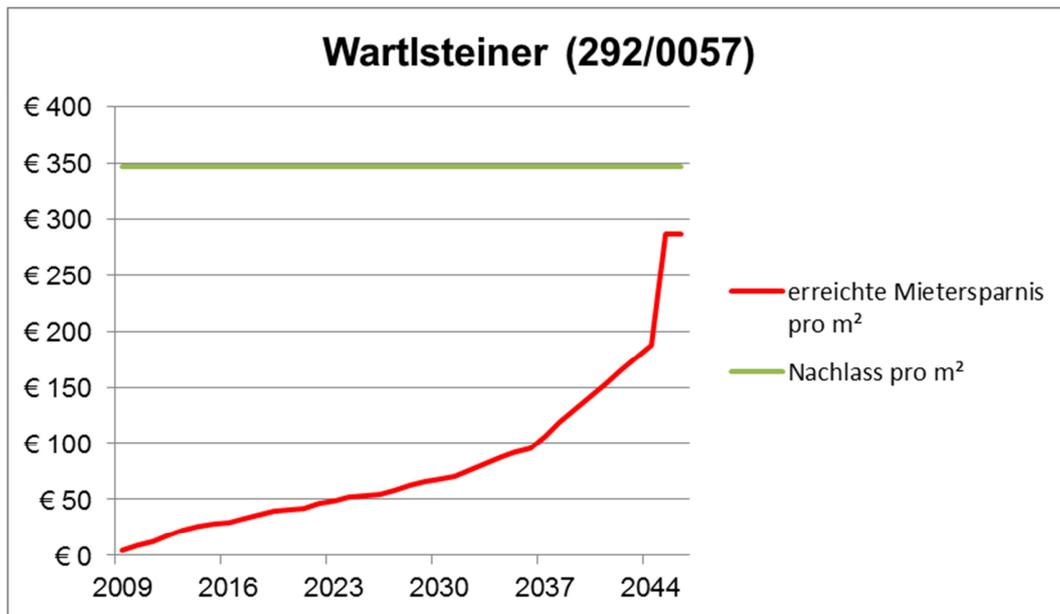
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2043 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2044 zur Anwendung.

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 m ² :	2.051,79	Nachlass gesamt:	€ 712.063,73	
		Nachlass je m ²	€ 347,05	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 347,05		
	Ersparnis je m ²	€ 287,05		
	Differenz je m ²	-€ 60,00		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 4,5393	€ 4,0800	€ 0,4593	€ 41337
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,6319	€ 4,2672	€ 0,3647	€ 85102
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,7245	€ 4,4544	€ 0,2701	€ 117515
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 5,1213	€ 4,6417	€ 0,4797	€ 175078
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 5,2140	€ 4,8289	€ 0,3851	€ 221289
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 5,3066	€ 5,0161	€ 0,2905	€ 256148
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,3992	€ 5,2033	€ 0,1959	€ 279657
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,4918	€ 5,3905	€ 0,1013	€ 291814
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,9195	€ 5,5777	€ 0,3418	€ 332825
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 6,0430	€ 5,7650	€ 0,2780	€ 366189
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 6,1665	€ 5,9522	€ 0,2143	€ 391908
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 6,2900	€ 6,1394	€ 0,1506	€ 409980
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,4135	€ 6,3266	€ 0,0869	€ 420405
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,8412	€ 6,5138	€ 0,3273	€ 459685
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,9647	€ 6,7011	€ 0,2636	€ 491318
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 7,0882	€ 6,8883	€ 0,1999	€ 515305
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 7,2117	€ 7,0755	€ 0,1362	€ 531645
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 7,3352	€ 7,2627	€ 0,0725	€ 540339
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,7937	€ 7,4499	€ 0,3438	€ 581592
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,9481	€ 7,6371	€ 0,3109	€ 618904
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 8,1024	€ 7,8244	€ 0,2781	€ 652274
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 8,2568	€ 8,0116	€ 0,2452	€ 681703
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 8,4112	€ 8,1988	€ 0,2124	€ 707190
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,8697	€ 8,3860	€ 0,4837	€ 765237
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 9,0241	€ 8,5732	€ 0,4509	€ 819341
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 9,1785	€ 8,7604	€ 0,4180	€ 869505
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 9,3329	€ 8,9477	€ 0,3852	€ 915727
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,4872	€ 9,1349	€ 0,3523	€ 958008
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	€ 27,0481
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 27,0481



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.

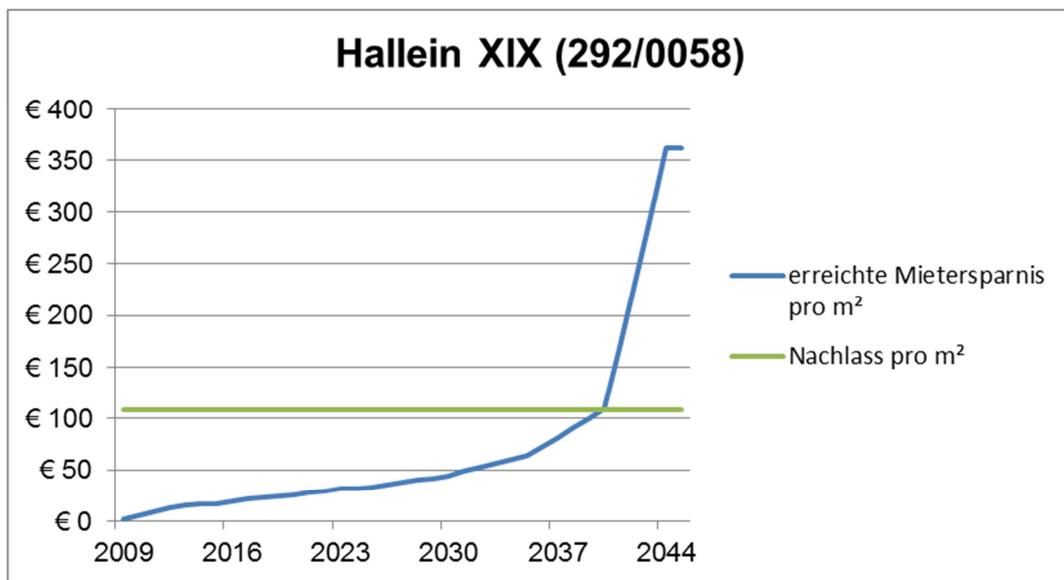
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2044 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2045 zur Anwendung.

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 m ² :	1.660,18	Nachlass gesamt:	€ 179.749,77	
		Nachlass je m ²	€ 108,27	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 108,27		
	Ersparnis je m ²	€ 362,49		
	Differenz je m ²	€ 254,22		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 2,8244	€ 2,5400	€ 0,2844	€ 25593
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 2,9106	€ 2,7000	€ 0,2106	€ 50869
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,2098	€ 2,8600	€ 0,3498	€ 92848
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 3,2961	€ 3,0200	€ 0,2761	€ 125980
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 3,3824	€ 3,1800	€ 0,2024	€ 150264
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 3,4686	€ 3,3400	€ 0,1286	€ 165701
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 3,5549	€ 3,5000	€ 0,0549	€ 172290
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 3,8829	€ 3,6600	€ 0,2229	€ 199033
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 3,9979	€ 3,8200	€ 0,1779	€ 220380
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 4,1129	€ 3,9800	€ 0,1329	€ 236330
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 4,2279	€ 4,1400	€ 0,0879	€ 246883
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 4,3430	€ 4,3000	€ 0,0430	€ 252040
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 4,6709	€ 4,4600	€ 0,2109	€ 277351
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 4,7860	€ 4,6200	€ 0,1660	€ 297265
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 4,9010	€ 4,7800	€ 0,1210	€ 311783
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 5,0160	€ 4,9400	€ 0,0760	€ 320904
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 5,1310	€ 5,1000	€ 0,0310	€ 324628
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 5,4877	€ 5,2600	€ 0,2277	€ 351957
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 5,6315	€ 5,4200	€ 0,2115	€ 377341
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 5,7753	€ 5,5800	€ 0,1953	€ 400779
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 5,9191	€ 5,7400	€ 0,1791	€ 422271
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 6,0629	€ 5,9000	€ 0,1629	€ 441817
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 6,4196	€ 6,0600	€ 0,3596	€ 484968
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 6,5634	€ 6,2200	€ 0,3434	€ 526174
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 6,7072	€ 6,3800	€ 0,3272	€ 565434
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 6,8510	€ 6,5400	€ 0,3110	€ 602748
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 6,9947	€ 6,7000	€ 0,2947	€ 638117
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 7,5931	€ 6,8600	€ 0,7331	€ 726090
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 7,7657	€ 7,0200	€ 0,7457	€ 815570
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 7,9382	€ 7,1800	€ 0,7582	€ 906554
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 8,1107	€ 7,3400	€ 0,7707	€ 999044
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 8,2833	€ 7,5000	€ 0,7833	€ 10,3039
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 8,4558	€ 3,4400	€ 5,0158	€ 10,4939
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 8,6284	€ 3,4400	€ 5,1884	€ 23,7544
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 8,8009	€ 3,4400	€ 5,3609	€ 28,0855
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 8,9735	€ 3,4400	€ 5,5335	€ 32,4871
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 32,4871



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.

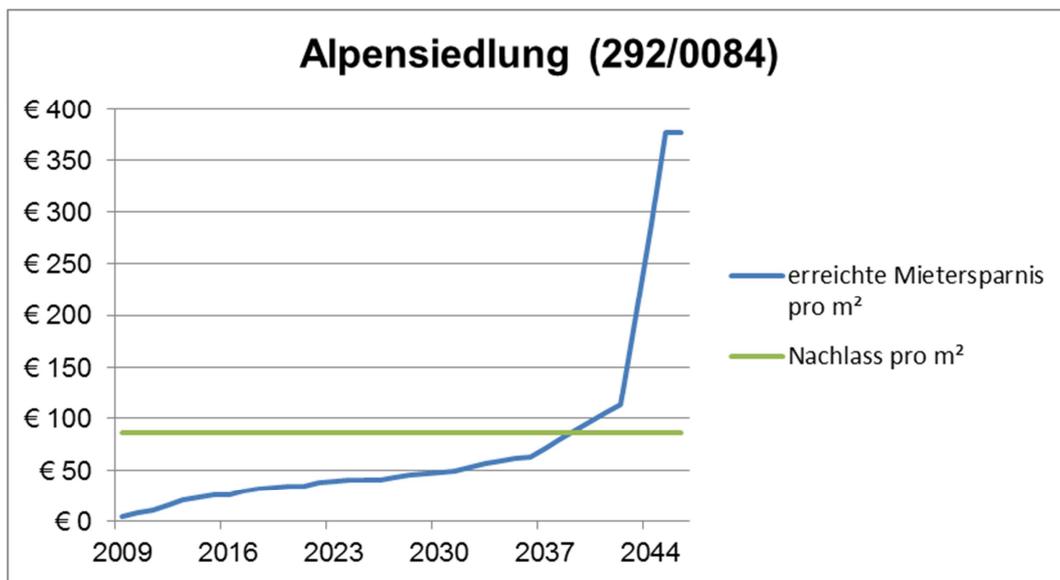
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2040 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2041 zur Anwendung.

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 m ² :	1.964,47	Nachlass gesamt:	€ 169.413,80	
		Nachlass je m ²	€ 86,24	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 86,24		
	Ersparnis je m ²	€ 377,76		
	Differenz je m ²	€ 291,52		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 4,2711	€ 3,8400	€ 0,4311	€ 38801
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 4,3541	€ 4,0200	€ 0,3341	€ 78899
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 4,4372	€ 4,2000	€ 0,2372	€ 107360
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,8215	€ 4,3800	€ 0,4415	€ 160338
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,9045	€ 4,5600	€ 0,3445	€ 201679
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,9875	€ 4,7400	€ 0,2475	€ 231383
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 5,0706	€ 4,9200	€ 0,1506	€ 249451
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 5,1536	€ 5,1000	€ 0,0536	€ 255883
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 5,5656	€ 5,2800	€ 0,2856	€ 290151
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,6763	€ 5,4600	€ 0,2163	€ 316105
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,7870	€ 5,6400	€ 0,1470	€ 333743
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,8977	€ 5,8200	€ 0,0777	€ 343066
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 6,0084	€ 6,0000	€ 0,0084	€ 344073
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 6,4204	€ 6,1800	€ 0,2404	€ 372918
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,5311	€ 6,3600	€ 0,1711	€ 393447
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,6418	€ 6,5400	€ 0,1018	€ 405661
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,7525	€ 6,7200	€ 0,0325	€ 409559
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,8632	€ 6,9000	-€ 0,0368	€ 405142
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 7,3028	€ 7,0800	€ 0,2228	€ 431884
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,4412	€ 7,2600	€ 0,1812	€ 453631
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,5796	€ 7,4400	€ 0,1396	€ 470384
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,7180	€ 7,6200	€ 0,0980	€ 482143
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8564	€ 7,8000	€ 0,0564	€ 488908
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,2960	€ 7,9800	€ 0,3160	€ 526831
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,4344	€ 8,1600	€ 0,2744	€ 559760
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,5728	€ 8,3400	€ 0,2328	€ 587694
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,7112	€ 8,5200	€ 0,1912	€ 610635
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,8496	€ 8,7000	€ 0,1496	€ 628581
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,6182	€ 8,8800	€ 0,7382	€ 717159
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,7842	€ 9,0600	€ 0,7242	€ 804065
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,9503	€ 9,2400	€ 0,7103	€ 889298
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,1163	€ 9,4200	€ 0,6963	€ 972857
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,2824	€ 9,6000	€ 0,6824	€ 1054743
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,4484	€ 9,7800	€ 0,6684	€ 1134956
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,6145	€ 3,4400	€ 7,1745	€ 1995896
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,7806	€ 3,4400	€ 7,3406	€ 276763
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 10,9466	€ 3,4400	€ 7,5066	€ 377557
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 377557



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.

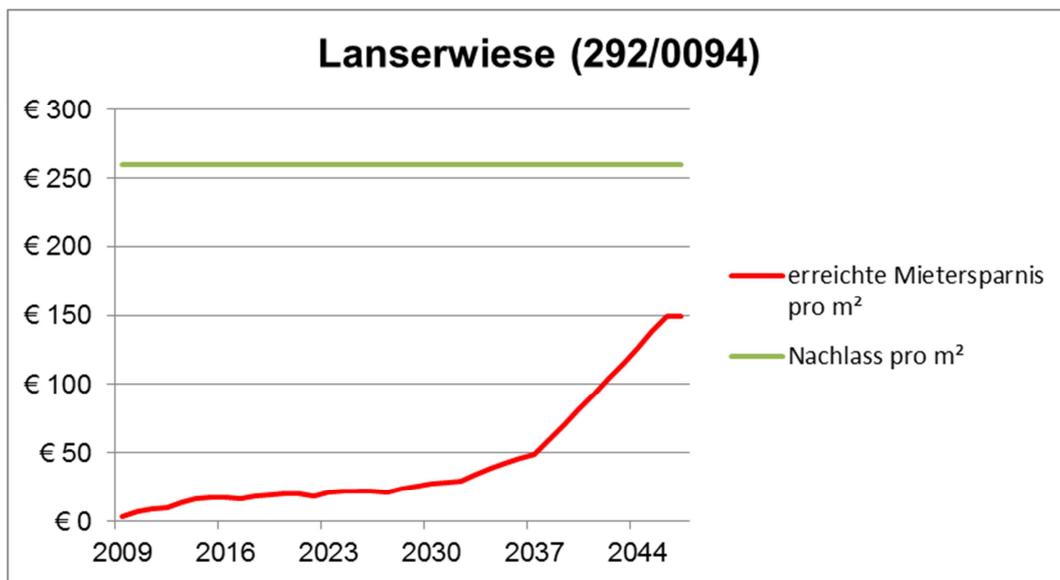
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen bereits mit Ende des Jahres 2042 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins bereits ab dem Jahr 2043 zur Anwendung.

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 m ² :	5.350,41	Nachlass gesamt:	€ 1.389.789,02	
		Nachlass je m ²	€ 259,75	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 259,75		
	Ersparnis je m ²	€ 149,20		
	Differenz je m ²	-€ 110,55		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,7340	€ 3,3600	€ 0,3740	€ 33656
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,8386	€ 3,5600	€ 0,2786	€ 67084
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,9432	€ 3,7600	€ 0,1832	€ 89065
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,0478	€ 3,9600	€ 0,0878	€ 99599
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,4568	€ 4,1600	€ 0,2968	€ 135221
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,5615	€ 4,3600	€ 0,2015	€ 159395
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,6661	€ 4,5600	€ 0,1061	€ 172122
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,7707	€ 4,7600	€ 0,0107	€ 173402
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,8753	€ 4,9600	-€ 0,0847	€ 163235
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,3192	€ 5,1600	€ 0,1592	€ 182339
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,4587	€ 5,3600	€ 0,0987	€ 194181
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,5982	€ 5,5600	€ 0,0382	€ 198760
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,7376	€ 5,7600	-€ 0,0224	€ 196077
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,8771	€ 5,9600	-€ 0,0829	€ 186130
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 6,3210	€ 6,1600	€ 0,1610	€ 205455
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,4605	€ 6,3600	€ 0,1005	€ 217517
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,6000	€ 6,5600	€ 0,0400	€ 222317
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,7395	€ 6,7600	-€ 0,0205	€ 219854
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,8789	€ 6,9600	-€ 0,0811	€ 210128
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 7,3577	€ 7,1600	€ 0,1977	€ 233858
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 7,5321	€ 7,3600	€ 0,1721	€ 254509
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,7064	€ 7,5600	€ 0,1464	€ 272082
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,8808	€ 7,7600	€ 0,1208	€ 286576
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 8,0551	€ 7,9600	€ 0,0951	€ 297992
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 8,5339	€ 8,1600	€ 0,3739	€ 342864
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 8,7083	€ 8,3600	€ 0,3483	€ 384658
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,8826	€ 8,5600	€ 0,3226	€ 423373
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 9,0570	€ 8,7600	€ 0,2970	€ 459009
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 9,2313	€ 8,9600	€ 0,2713	€ 491567
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 10,0494	€ 9,1600	€ 0,8894	€ 598300
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 10,2587	€ 9,3600	€ 0,8987	€ 706139
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 10,4679	€ 9,5600	€ 0,9079	€ 85083
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 10,6771	€ 9,7600	€ 0,9171	€ 95133
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 10,8863	€ 9,9600	€ 0,9263	€ 106289
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 11,0955	€ 10,1600	€ 0,9355	€ 114855
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 11,3047	€ 10,3600	€ 0,9447	€ 126191
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 11,5139	€ 10,5600	€ 0,9539	€ 137639
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 11,7232	€ 10,7600	€ 0,9632	€ 149197
01.01.2047 - 31.12.2047	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 149197



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.

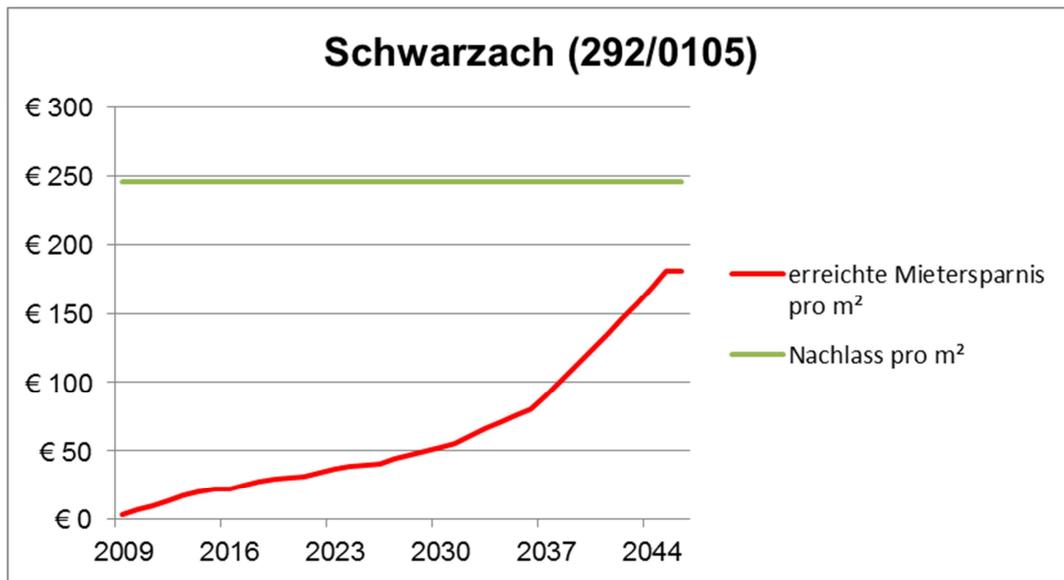
Beim Finanzierungsmodell mit Konversion sind die Darlehen ebenso mit Ende des Jahres 2046 vollständig getilgt und kommt der verminderte burgenländische Richtwertzins ab dem Jahr 2047 zur Anwendung.

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 m ² :	727,01	Nachlass gesamt:	€ 178.910,27	
		Nachlass je m ²	€ 246,09	
ERGEBNIS	Nachlass je m ²	€ 246,09		
	Ersparnis je m ²	€ 181,16		
	Differenz je m ²	-€ 64,93		
Laufzeit	Belastung Mieter ohne Konversion je m ² /Monat	Belastung Mieter mit Konversion je m ² /Monat	Mietersparnis je m ² /Monat	kumulierte Mietersparnis je m ² gesamt
01.04.2009 - 31.12.2009	€ 3,6899	€ 3,3200	€ 0,3699	€ 33288
01.01.2010 - 31.12.2010	€ 3,7858	€ 3,4900	€ 0,2958	€ 63786
01.01.2011 - 31.12.2011	€ 3,8818	€ 3,6600	€ 0,2218	€ 95398
01.01.2012 - 31.12.2012	€ 4,1907	€ 3,8300	€ 0,3607	€ 138685
01.01.2013 - 31.12.2013	€ 4,2867	€ 4,0000	€ 0,2867	€ 173086
01.01.2014 - 31.12.2014	€ 4,3826	€ 4,1700	€ 0,2126	€ 198599
01.01.2015 - 31.12.2015	€ 4,4786	€ 4,3400	€ 0,1386	€ 215227
01.01.2016 - 31.12.2016	€ 4,5745	€ 4,5100	€ 0,0645	€ 222968
01.01.2017 - 31.12.2017	€ 4,9155	€ 4,6800	€ 0,2355	€ 251222
01.01.2018 - 31.12.2018	€ 5,0434	€ 4,8500	€ 0,1934	€ 274427
01.01.2019 - 31.12.2019	€ 5,1713	€ 5,0200	€ 0,1513	€ 292584
01.01.2020 - 31.12.2020	€ 5,2992	€ 5,1900	€ 0,1092	€ 305692
01.01.2021 - 31.12.2021	€ 5,4272	€ 5,3600	€ 0,0672	€ 313751
01.01.2022 - 31.12.2022	€ 5,7681	€ 5,5300	€ 0,2381	€ 342324
01.01.2023 - 31.12.2023	€ 5,8960	€ 5,7000	€ 0,1960	€ 365848
01.01.2024 - 31.12.2024	€ 6,0240	€ 5,8700	€ 0,1540	€ 384323
01.01.2025 - 31.12.2025	€ 6,1519	€ 6,0400	€ 0,1119	€ 397749
01.01.2026 - 31.12.2026	€ 6,2798	€ 6,2100	€ 0,0698	€ 406127
01.01.2027 - 31.12.2027	€ 6,6527	€ 6,3800	€ 0,2727	€ 438855
01.01.2028 - 31.12.2028	€ 6,8126	€ 6,5500	€ 0,2626	€ 470373
01.01.2029 - 31.12.2029	€ 6,9726	€ 6,7200	€ 0,2526	€ 500680
01.01.2030 - 31.12.2030	€ 7,1325	€ 6,8900	€ 0,2425	€ 529776
01.01.2031 - 31.12.2031	€ 7,2924	€ 7,0600	€ 0,2324	€ 557661
01.01.2032 - 31.12.2032	€ 7,6653	€ 7,2300	€ 0,4353	€ 609897
01.01.2033 - 31.12.2033	€ 7,8252	€ 7,4000	€ 0,4252	€ 660922
01.01.2034 - 31.12.2034	€ 7,9851	€ 7,5700	€ 0,4151	€ 710737
01.01.2035 - 31.12.2035	€ 8,1450	€ 7,7400	€ 0,4050	€ 759340
01.01.2036 - 31.12.2036	€ 8,3049	€ 7,9100	€ 0,3949	€ 806732
01.01.2037 - 31.12.2037	€ 8,9229	€ 8,0800	€ 0,8429	€ 907876
01.01.2038 - 31.12.2038	€ 9,1148	€ 8,2500	€ 0,8648	€ 10,1647
01.01.2039 - 31.12.2039	€ 9,3066	€ 8,4200	€ 0,8866	€ 11,8044
01.01.2040 - 31.12.2040	€ 9,4985	€ 8,5900	€ 0,9085	€ 12,7068
01.01.2041 - 31.12.2041	€ 9,6904	€ 8,7600	€ 0,9304	€ 13,8719
01.01.2042 - 31.12.2042	€ 9,8823	€ 8,9300	€ 0,9523	€ 15,2997
01.01.2043 - 31.12.2043	€ 10,0742	€ 9,1000	€ 0,9742	€ 16,9902
01.01.2044 - 31.12.2044	€ 10,2661	€ 9,2700	€ 0,9961	€ 18,9433
01.01.2045 - 31.12.2045	€ 10,4580	€ 9,4400	€ 1,0180	€ 21,1591
01.01.2046 - 31.12.2046	€ 3,4400	€ 3,4400	€ 0,0000	€ 18,1591



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	FoD	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	FoD	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	FoD	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	FoD	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	FoD	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	FoD	0,00	-
BD	1.360.102,25	2032	5,0	BD	3.737.696,35	2042
EM	976.502,40	2055	3,5			1,85
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.



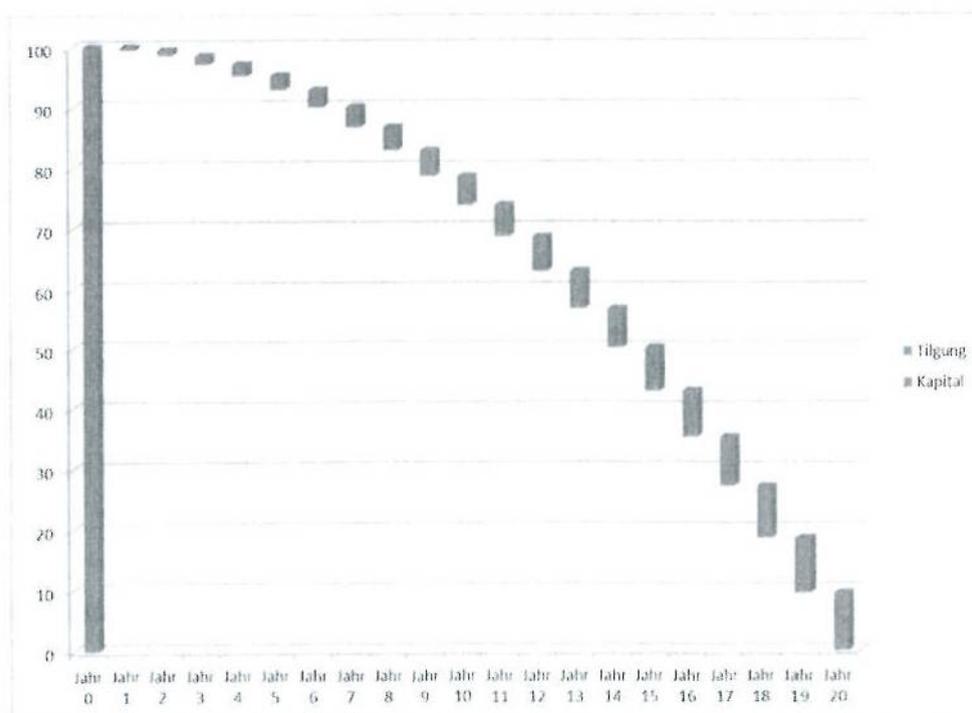
Die Annuität ist daher von den Bedingungen der Finanzierung abhängig. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind Kapital, Zinsen und Laufzeit der jeweiligen Finanzierung.

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												
Jahr	Förderung 84/0498		Förderung 84/0924		Förderung 92/0337		Förderung 92/0691		Förderung 192/0068		Förderung 292/00106	
	Nutzfläche in m ² 1131,79		Nutzfläche in m ² 4793,24		Nutzfläche in m ² 7650,33		Nutzfläche in m ² 1522,06		Nutzfläche in m ² 567,45		Nutzfläche in m ² 816,1	
	Mietersparnis		Mietersparnis		Mietersparnis		Mietersparnis		Mietersparnis		Mietersparnis	
	Gesamt	pro m ²	Gesamt	pro m ²	Gesamt	pro m ²						
Euro	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.



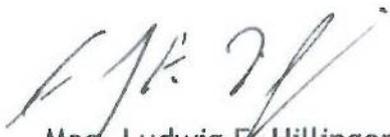
5) Zusammenfassung

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

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

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

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 Richtmierzinses 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

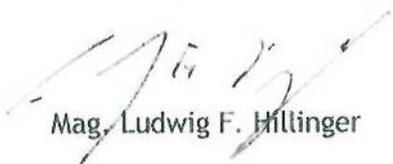
Die Auslaufannuität hängt jedoch nicht unmittelbar mit dem Nachlass von rund EUR 343 Mio. zusammen. Die Auslaufannuität ist eine Konsequenz aber nicht verursacht durch die Konversion.

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 alleine für die Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesen verwenden müssen (siehe dazu näher *Holoubek/Hanslik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, 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 Vorschreibungsbeträge, 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 (Entgeltvorschreibungs-)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 – mildernd 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 Vorschreibung 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!

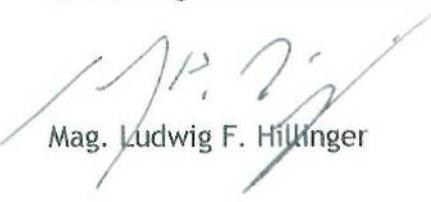
Dem Entschließungsantrag des Finanzüberwachungsausschusses des Salzburger Landtages vom 11. Mai 2016 folgend, übermittle ich die Antworten zu den drei gestellten Fragen.

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
Bausparheim 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 Baugesellschaft 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 Post und Bahn	572.406,04 4.411.993,21	0,00 0,00	572.406,04 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
Bausparerverein 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