

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 Q 11 - 1997/4

Querschnittsprüfung
betreffend das
Zinsniveau von Darlehen und Krediten
im steirischen Wohnungs- und Siedlungswesen

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. 59/1982, i.d.g.F., unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof.

Der Landesrechnungshof hat aufgrund dieser Kontrollkompetenz bereits in den vergangenen Jahren **Querschnittsprüfungen** durchgeführt. Diese betrafen die wirtschaftliche Gesamtlage der Wohnbauträger, die Vorgangsweise der Wohnbauvereinigungen beim Heizöleinkauf, die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen, die Veranlagung der Instandhaltungsrücklage und die dabei erzielten Erträge sowie die Erfassung sämtlicher bebaubarer Grundstücke der Wohnbauträger in der Steiermark und die Errechnung der stillen Rücklagen, die in diesen Grundstücken stecken.

Im Zuge dieser neuen Querschnittsprüfung wurde vom Landesrechnungshof erhoben, welche **Zinssätze** von den Wohnbauträgern für die Kapitalmarktdarlehen bezahlt werden, wobei ein Hauptaugenmerk darauf gerichtet war, ob die Bauvereinigungen bemüht sind, ein **günstiges Zinsniveau** auch für die Altdarlehen zu erreichen.

Darüberhinaus wurde die Förderungsvoraussetzung, daß die Grund- und Aufschließungskosten nicht mehr als 10 % - in begründeten Ausnahmefällen maximal 25 % - der Gesamtbaukosten betragen dürfen, überprüft.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. 25/1993, i.d.g.F. und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

II. ZINSSÄTZE

Im Kapitel „Tabellen“ sind die Zinssätze für sämtliche Darlehen der Bauvereinigungen bei den verschiedenen Bankinstituten im Detail angeführt. Sofern bei einer Bank verschiedene Bedingungen für die Darlehen bestehen, sind diese nebeneinander in fallender Höhe ausgewiesen.

Zu den **Zinssätzen** ist grundsätzlich zu bemerken, daß eine **Limitierung der Zinshöhe** seitens des Förderungsgebers **erst seit dem WFG 1968** besteht. Folgende gesetzliche Regelungen sind für diese Querschnittsprüfung maßgeblich:

- * WFG 1968: 2 ½ % über Nominalverzinsung von Bundesanleihen
- * WFG 1984: 1 ½ % über Nominalverzinsung von Bundesanleihen
- * Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989: 0,5 % über Nominalverzinsung von Bundesanleihen
- * Übergangsregelung Wohnbauförderungsgesetznovelle 1992 für Fälle vom 1.1.1993 - 31.3.1993: 0,25 % über der Sekundärmarktrendite
- * Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993: 0,5 % über der Sekundärmarktrendite.

Die Sekundärmarktrendite ist die Durchschnittsrendite aller umlaufenden Anleihen, die täglich berechnet und veröffentlicht wird. Es gibt mehrere Sekundärmarktrenditen, am geläufigsten ist die „Sekundärmarktrendite-emission gesamt“.

Einige Bauvereinigungen haben auch Kapitalmarktdarlehen mit einer Bindung nach dem VIBOR aufgenommen.

Der VIBOR (Vienna Interbank Offer Rate) ist jener Zinssatz, zu dem die Banken untereinander Geld leihen und verleihen. Es gibt mehrere VIBORs, wobei der Dreimonats- und der Sechsmonats-VIBOR am üblichsten sind.

Bei VIBOR-Bindungen werden höhere Aufschläge verrechnet und zwar ca. 1 - 2 %.

Als erfreuliches Ergebnis dieser Querschnittsprüfung ist zu berichten, daß sich **alle Wohnbauträger an die gesetzlichen Regelungen halten.**

Ein Problem haben jedoch generell alle Bauvereinigungen mit den **Altdarlehen**, bei denen noch **keinerlei** gesetzliche Limitierung vorgegeben war. Die Darlehensgeber sind nämlich unter Berufung auf die seinerzeit höheren Geldbeschaffungskosten kaum zu Zinsreduzierungen bereit. Besonders schwer ist es bei den Darlehen mit einer nur noch kurzen Restlaufzeit, da die Kündigung des Darlehens und die Neuaufnahme eines zinsgünstigeren Neudarlehens sich durch die entstehenden Nebenkosten nicht mehr rechnet.

Außerdem kommt noch dazu, daß die Zustimmung der Eigentümer in solchen Fällen kaum erreicht werden kann.

Zur vorliegenden Prüfung kann allgemein auch noch berichtet werden, daß **durch die Ankündigung dieser Prüfung** bzw. auch im Zuge der Prüfung vor Ort einige Bauvereinigungen dies zum Anlaß genommen haben, **neue Zinsverhandlungen** zu führen. In diesem Zusammenhang wird z. B. auf das Schreiben der **OWG KNITTELFELD** (Beilage 1) hingewiesen, in dem angeführt ist, daß bei sämtlichen Darlehen eine Zinssatzsenkung von 0,6875 % erreicht werden konnte. Ebenso konnte die **GEMYSAG** bei der Bank Austria eine Senkung durchsetzen (Beilage 2) und war ein Kreditgeber bei der **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER ARBEITER UND ANGESTELLTEN KÖFLACH** unter Hinweis auf die Landesrechnungshofsprüfung bereit, einen Nachlaß von 1 % zu gewähren.

Interessante Aspekte ergeben sich auch aus dem direkten Vergleich von Bauvereinigungen, die Kredite bei der gleichen Bank aufgenommen haben.

So hat z. B. die Bauvereinigung **AUSTRIA DRAHT** bei der Sparkasse Bruck/Kapfenberg einen **Zinssatz von 5,5 %** auf sämtliche Darlehen (der Zinssatz von 8 % betrifft einen einzigen Kredit mit einem Fixzinssatz mit einer Laufzeit von 10 Jahren).

Die am gleichen Ort ansässige **BRUCKER WOHNBAU- UND SIEDLUNGS-VEREINIGUNG**, die darüberhinaus ein weit größeres Kreditvolumen hat, bezahlt beim gleichen Institut **bis zu 7,75 % für die Darlehen**.

Dazu ist festzustellen, daß der Geschäftsführer der Bauvereinigung sehr bemüht ist, günstige Zinssätze zu erreichen, doch wurde ihm von der Sparkasse Bruck/Kapfenberg erklärt, daß die **BRUCKER WOHNBAU- UND SIEDLUNGSVEREINIGUNG** ohnehin die bestmöglichen Bedingungen hätte.

Von großem Interesse ist weiters, Bauvereinigungen, bei denen eine Bank beteiligt ist, näher zu betrachten.

Dazu kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigungen **ÖWG** und **ÖWGES** sowie auch die **GWS** auf ihre kreditgebenden Mitgesellschafter in Bezug auf Kreditkonditionen **keine** Rücksicht nehmen und **sehr wohl günstige Bedingungen erreichen**.

Diese Aussage kann z. B. bei der **WOHNBAUHILFE** nicht mehr getroffen werden, wobei überhaupt festgestellt werden muß, daß ein Zinssatz von 7 % bzw. darüber zum Prüfungszeitpunkt eher unüblich ist.

Solche **hohen** Belastungen konnten auch bei dem **STEIRISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN FROHNLEITEN** festgestellt werden, wobei vom Landesrechnungshof nachdrücklich darauf hingewiesen wurde, daß Verhandlungen mit den Banken **dringend** zu führen sind.

Diese Feststellung ist auch für die **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER ARBEITER UND ANGESTELLTEN, KINDBERG** zu treffen und wurde dies im Zuge der Prüfung vom Landesrechnungshof den zuständigen Organen der Bauvereinigung mit Nachdruck zur Kenntnis gebracht.

Eine Besonderheit stellen die Wohnbauträger **ENNSTAL** und **NEUE HEIMAT** dar. Durch die Beteiligung der **BAWAG** an diesen Wohnbauträgern ist es naheliegend, daß der Großteil des Kreditvolumens bei dieser Bank getätigt wird.

Wie aus dem Schreiben der **BAWAG** vom 12.6.1997 an die **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT ENNSTAL** (Beilage 3) hervorgeht, werden die Zinssätze gesetzeskonform an die jeweiligen Änderungen angepaßt.

Mit Schreiben vom 19.8.1997 (Beilage 4) wurde seitens der Bauvereinigung dem Landesrechnungshof mitgeteilt, daß durch laufende Verhandlungen mit den Darlehensgebern neue Zinssätze erreicht werden konnten.

Aus der o. a. Beilage ist zu ersehen, daß die **BAWAG** auch mit ihren „neuen“ Zinssätzen **an der Obergrenze** liegt.

Betrachtet man weiters, daß z. B. die Bauvereinigung **LEYKAM** (im Durchschnitt 10 WE/Jahr) bei der **BAWAG** einen Zinssatz von 4,625 %, die **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER ARBEITER UND ANGESTELLTEN KÖFLACH** (im Durchschnitt 17 WE/Jahr) 5,63 %, die **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER ARBEITER UND ANGESTELLTEN, KINDBERG** (im Durchschnitt 2 WE/Jahr) 5,75 %, die **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DONAWITZ** (im Durchschnitt 11 WE/Jahr) 5,9 %, die **GGW** (im Durchschnitt 87 WE/Jahr) einen Zinssatz von 6,125 %, die **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER STADTWERKE GRAZ** (im Durchschnitt 6 WE/Jahr) die gleichen Bedingungen, nämlich 5,25 % bzw. 6,125 %, wie die Wohnbaugruppe **ENNSTAL** (im Durchschnitt 280 WE/Jahr) und **NEUE HEIMAT** (im Durchschnitt 257 WE/Jahr) und die **BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT STEIRISCHES HILFSWERK ROTTENMANN** (im Durchschnitt 264 WE/Jahr) für Altdarlehen 6,75 % bzw. 6,125 % für Zinsen bezahlt, so ist ersichtlich, daß die Höhe der den diversen Wohnbauträgern von der **BAWAG** zugestandenen Zinssätze stark unterschiedlich ist, wobei größeren Bauvereinigungen eher schlechtere Konditionen eingeräumt wurden.

In diesem Zusammenhang ist zu hinterfragen, ob - inwieweit und für wen - eine starke Beteiligung einer Bank an einem gemeinnützigen Unternehmen vorteilhaft bzw. nachteilig ist.

Unter Bedachtnahme auf die im § 10 des WGG festgelegten Vorgaben, wonach vom jährlichen Gewinn insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden darf, der - bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital) - den um 1 Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bauspardarlehens nicht übersteigt, erscheint die **Beteiligung einer Bank an einem**

gemeinnützigen Wohnbauunternehmen für diese als nicht sehr gewinnbringend.

Im konkreten (die BAWAG als kreditgebenden Mitgesellschafter betreffenden) Fall erweist sich die **Konstellation, Bauvereinigung mit beteiligter Bank**, die zugleich Hauptkreditgeber ist - trotz Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften - **für die Wohnungswerber** aufgrund des vergleichsweise an der Obergrenze liegenden Zinssatzes als **nicht vorteilhaft**.

Um die Größenordnung der unterschiedlichen Zinsenbelastung zu veranschaulichen, wurde folgende Rechnung angestellt:

Die Wohn-Nutzfläche von 1 m² ist zurzeit mit rund S 11.000,-- Kapitalmarktdarlehen belastet.

Bei einer Verzinsung von 6,25 % und einer Laufzeit von 20 Jahren kostet daher der Quadratmeter S 20.532,--, bei einer Zinshöhe von 5,25 % beträgt der Quadratmeterpreis nur mehr S 18.830,40.

Umgerechnet auf eine 90 m²-Wohnung beträgt daher der Unterschied S 153.144,--, bei einer 70 m²-Wohnung S 119.112,-- und bei einer 50 m²-Wohnung S 85.080,--.

Wenn man bedenkt, daß in der Steiermark im Jahre 1997 rund 150.000 m² Wohnnutzfläche neu errichtet wurden, so ergibt sich bei einer Differenz in der Kreditbelastung von 1 % eine Einsparungsmöglichkeit von rund S 53 Mio.

Aus dieser Rechnung ist weiters zu ersehen, welche Belastungen für die Wohnungsbewerber und im Endeffekt auch für das Land Steiermark in Hinsicht auf die Wohnbeihilfe bei entsprechender Anstrengung der Bauvereinigungen vermieden werden können.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, daß der Großteil der Bauvereinigungen bemüht ist, die Kreditbelastungen möglichst niedrig zu halten, wobei bei den angeführten Problemfällen sehr rasch ein Umdenken einsetzen sollte.

**BRUCKER WOHNBAU- UND SIEDLUNGSVEREINIGUNG/
BRUCK AN DER MUR**

BRUCK/MUR										
Bankinstitut	Zinssätze									
Sparkasse Bruck/Kapfenberg	7,750%	7,625%	7,125%	6,750%	6,625%	6,375%	6,125%	5,625%	5,250%	

GGW - GEMEINNÜTZIGE GRAZER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT/GRAZ

GGW - Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft										
Bankinstitut	Zinssätze									
Bankhaus Krentschker	6,125%									
Bausparkasse d. Österr. Sparkassen	6,000%									
Bausparkasse-GGW	6,000%									
BAWAG Knittelfeld	6,125%									
Creditanstalt Bankverein	6,000%									
Deutsche Bau- und Bodenbank, Berlin	1,000%									
Die Steiermärkische	6,875%									
Landeshypobank	7,875%									
Österr. Postsparkasse	5,625%									
Raiba Gleinstätten	7,250%									
Raiba Graz - Straßgang	8,125%									
Raiba Judenburg	5,250%									
Raiba Preding	5,880%									
Raiba St. Stefan	7,150%									
Raiba Voitsberg	6,375%									

Bankinstitut	Zinssätze										
Sparkasse Knittelfeld	6,125%										
Sparkasse Leoben	7,125%										
Wiener Hypo-Bank	8,125%										

**GWS - GEMEINNÜTZIGE ALPENLÄNDISCHE GESELLSCHAFT FÜR
WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSWESSEN/GRAZ**

GWS										
Bankinstitut	Zinssätze									
Die Steiermärkische	5,400%	5,275%	5,150%	4,200%						
Krentschker & Co	5,500%	5,400%	4,775%	4,500%	3,800%					
Landeshypobank	5,400%	4,200%	3,800%							
Postsparkasse	3,800%	3,600%								
Raiba Spielfeld-Straß	3,800%									
Raiba Gamlitz	5,400%	5,150%								
Raiba Gröbming	5,400%									
Raiba Leibnitz	3,800%									
Raiba Passail	5,400%									
Raiba Pölstal	5,400%									
Raiba Übelbach	5,400%	5,000%								
Sparkasse Leoben	5,400%									
Sparkasse Schladming	5,400%									
Steirische Raiffeisenbank	5,400%									

ÖWG - ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT/GRAZ

ÖWG									
Bankinstitut	Zinssätze								
1. Österr.									
Spar-Casse	6,000%								
Bank Austria	7,500%	7,000%							
Steiermärkische	6,250%	6,125%	5,625%	5,250%	5,000%				
Landeshypobank	6,375%	6,250%	6,125%	5,750%	5,375%	5,250%	5,000%		
ÖWG-Darlehen	5,000%								
Raiba Judenburg	6,000%								
Raiba									
Oberes Mürztal	6,375%	6,250%							
Raika Bruck	6,500%								
Raika Leibnitz	6,375%								
Raika									
Proleb-Niklasdorf	6,250%								
Raika St. Georgen	6,250%								
Raika Stegersbach	6,250%								
Sparkasse									
Bruck/Mur	6,250%								
Sparkasse Gleisdorf	6,375%	6,125%							
Sparkasse									
Hartberg-Vorau	5,250%								
Sparkasse Leoben	6,250%								
Sparkasse									
Mürzzuschlag	6,250%								

Bankinstitut	Zinssätze											
Steirische Raiffeisenbank	6,250%	5,500%	5,250%									
Südststeir. Sparkasse	6,125%											

**GEMEINNÜTZIGE SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER
STADTWERKE GRAZ**

STADTWERKE GRAZ						
Bankinstitut	Zinssätze					
Bankhaus Krentschker	4,037%					
BAWAG	6,750%	6,375%	6,125%	5,250%		
Die Steiermärkische	6,875%					

WOHNBAUHILFE/GRAZ

WOHNBAUHILFE										
Bankinstitut	Zinssätze									
Bank Austria	7,500%									
Bankhaus Krentschker	5,625%									
DIE ERSTE	7,125%	6,750%	6,500%	5,750%	5,250%	4,750%	4,500%			
Die Steiermärkische	7,375%	7,125%	7,000%	6,875%	6,500%	6,125%	6,000%	5,000%	3,875%	
Landeshypobank	7,125%	5,250%	4,350%							
Raiba Heimschuh	6,000%	5,250%								
Raika Gleinstätten	7,125%	6,125%	5,625%							
Raika Nestelbach	5,250%									
Raika St. Marein	5,250%									
Sparkasse Voitsberg	7,125%									
Südst. Sparkasse Leibnitz	5,750%									

GEMYSAG - GEMEINNÜTZIGE MÜRZ-YBBS
SIEDLUNGSANLAGEN GMBH/KAPFENBERG

GEMYSAG										
Bankinstitut	Zinssätze									
Bank Austria	7,250%	6,875%	6,375%	6,250%						
BAWAG	8,125%	7,625%	7,250%	6,250%	6,000%	5,750%	5,625%	5,250%	4,625%	4,500%
CA Bankverein	7,500%	7,250%	6,875%	5,125%						
DIE ERSTE	7,250%	6,500%	6,250%	6,000%	5,625%	5,500%	5,375%			
Hypobank OÖ	4,500%									
Hypobank Wien	9,125%	7,000%	6,875%							
Landeshypobank	7,250%	7,000%	6,375%	6,372%	6,250%	6,125%	6,000%	5,750%	5,375%	5,250%
OÖ Raiffeisen-landesbank	5,250%	4,875%	4,750%	4,400%	4,300%					
Österreichische Postsparkasse	6,175%	6,000%								
Raiba Waidhofen	6,375%	6,125%	5,375%	5,250%	5,125%					
Raika Allerheiligen	7,625%	6,875%	6,375%	6,125%						
Raika Bruck/Mur	7,750%	6,000%	4,980%	4,880%	4,750%	4,740%	4,600%			
Raika Lilienfeld	8,500%	6,147%	5,328%							
Raika Lorenzen	7,250%	6,500%								
Raika Turnau-Aflenz	4,900%									
Sparkasse Bruck-Kapfenberg	7,500%	7,000%	6,625%	6,500%	6,125%	6,000%	5,938%	5,890%	5,813%	5,625%
Sparkasse Bruck-Kapfenberg	5,563%	5,500%	5,250%	4,750%						
Sparkasse Kindberg	6,375%	5,625%	5,375%							

Bankinstitut	Zinssätze										
Sparkasse Lilienfeld	7,750%	6,500%									
Sparkasse Waidhofen	6,000%										
Volksbank Baden	7,750%										
Volksbank Graz-Bruck	7,250%	6,500%									
Volksbank Mürztal	7,000%	6,125%	5,375%	5,000%							
Volksfürsorge Jupiter	7,500%										
Wiener Allianz	7,500%	4,625%									
Wiener Städtische Versicherung	8,500%										

GEMEINNÜTZIGE SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER ARBEITER UND
ANGESTELLTEN KINDBERG

KINDBERG			
Bankinstitut	Zinssätze		
BAWAG Kindberg	5,750%		
Landeshypobank	9,750%		
Raiba Mittleres Mürztal	4,750%		
Sparkasse Mürzzuschlag	9,250%	9,125%	6,500%
Steiermärkische Spark. Kindberg	8,500%	7,250%	

**OWG - OBERSTEIRISCHE WOHNSTÄTTEN-
GENOSSENSCHAFT/KNITTELFELD**

OWG Knittelfeld										
Bankinstitut	Zinssätze									
Sparkasse Knittelfeld	7,750%	7,000%	6,750%	6,375%	6,250%	6,125%	5,500%	5,250%	5,000%	4,750%

GEMEINNÜTZIGE SIEDLUNGSGESELLSCHAFT DER ARBEITER UND
ANGESTELLTEN KÖFLACH

KÖFLACH				
Bankinstitut	Zinssätze			
BAWAG	5,630%			
Raiffeisenbank Voitsberg	5,250%			
Sparkasse Köflach	6,750%	6,380%		
Sparkasse Stallhofen	5,250%			
Volksbank	6,250%	6,200%	5,250%	

SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT/LEOBEN-DONAWITZ

SGD DONAWITZ										
Bankinstitut	Zinssätze									
BAWAG Leoben	5,900%									
Bausparkasse	6,000%									
Raiba Aflenz	5,625%									
Raiba Kraubath	5,500%									
Raiba Leoben	5,625%									
Raiba Mautern	5,410%	4,600%								
Raiba Stallhofen	5,625%									
Sparkasse Leoben	5,875%	5,750%								
Die Steiermärkische	6,500%									

**GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT
ENNSTAL/LIEZEN**

LIEZEN									
Bankinstitut	Zinssätze								
BAWAG	6,750%	6,375%	6,125%	5,250%	5,000%				
1. Österr. Spar-Casse	7,000%	6,500%							
1. Sparkasse Murau	6,125%								
Bank Austria (Wiha)	7,000%	6,500%							
Bank Austria (Z)	7,000%	6,500%							
Landeshypobank	6,875%	6,500%							
Postsparkasse	5,250%	4,875%							
Raika Bad Mitterndorf	6,875%	6,250%							
Raika Gamlitz	6,500%	6,125%							
Raika Liezen	6,750%	6,250%							
Raika Mariazell	5,625%								
Raika Mittleres Mürztal	6,375%	6,125%							
Raika Murau	7,125%	6,375%							
Raika Neumarkt	6,875%	6,375%							
Raika Obdach	5,750%								
Raika Oberes Feistritztal	6,750%	6,000%							
Raika Öblarn	6,500%	6,125%							
Raika St. Stefan	6,750%	5,750%							
Raika Trieben	6,875%	6,250%							

Bankinstitut	Zinssätze												
Raika Trofaiach	6,875%	4,125%											
Sparkasse Bruck	6,500%												
Sparkasse Knittelfeld	6,750%	6,250%											
Sparkasse Leoben	6,500%	6,375%											
Sparkasse Mürzzuschlag	6,750%	6,375%											
Sparkasse Voitsberg	6,625%	6,250%											
Sparkasse Weiz	6,750%	6,375%											
Steiermärkische	6,875%	6,500%											
Volksbank Steir. Salzk.	6,375%												
Volksbank Weiz	5,750%												
Wiener Städtische Versicherung	6,750%	6,250%											

**GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT
STEIRISCHES HILFSWERK FÜR EIGENHEIMBAU/ROTTENMANN**

ROTTENMANN										
Bankinstitut	Zinssätze									
Bank Austria	6,750%	6,125%								
CA Bankverein	6,750%	6,375%	4,600%							
DIE ERSTE Mariazell	4,750%									
DIE ERSTE Wien	6,900%	6,750%	6,500%	6,375%	6,125%	5,625%	5,000%	4,550%	4,500%	4,450%
DIE ERSTE Wien	4,350%									
Landeshypobank Graz	6,750%	6,500%	6,375%	6,125%	5,375%	5,000%	4,450%	4,390%	4,350%	
Raiba Admont	6,750%	6,125%	4,350%							
Raiba Birkfeld	4,450%									
Raiba Bruck/Mur	6,750%	5,250%	5,000%	4,350%						
Raiba Edelschrott	4,350%									
Raiba Gröbming	6,125%	4,950%	4,450%	4,350%						
Raiba Judenburg	6,750%	6,375%	6,125%	4,550%	4,350%					
Raiba Knittelfeld	6,750%	6,125%	5,250%							
Raiba Liezen	6,750%	6,125%	5,250%	4,625%	4,550%	4,350%				
Raiba Mittleres Mürztal	6,750%	6,375%	6,125%	5,000%						
Raiba Obdach	6,750%	6,500%	6,125%	4,450%	4,350%					
Raiba Oberes Mürztal	6,375%	6,125%	5,250%	4,350%						
Raiba Öblarn	5,375%									
Raiba Pölstal	6,750%	6,500%	6,125%							

Bankinstitut	Zinssätze									
Raiba Ramsau	6,125%									
Raiba St. Lorenzen	4,450%	4,350%								
Raiba St. Marg.	4,450%	4,350%								
Raiba St. Stefan	6,125%	4,350%								
Raiba Steir. Salzkg	6,750%	6,500%	6,125%	4,625%	4,550%	4,350%				
Raiba Trieben	6,750%	6,375%	6,125%	5,125%	4,350%					
Raiba Turnau	6,750%	6,125%	4,550%							
Raiba Weiz	6,750%	6,125%								
Raiba Wenigzell	4,350%									
Raiff. Bausparkasse	6,000%									
Sparkasse Hartberg	6,750%	6,375%	6,125%							
Sparkasse Leoben	6,750%									
Sparkasse Mürzzuschlag	6,750%	6,375%	6,125%							
Sparkasse Pöllau	6,750%	6,125%	5,000%	4,550%						
Sparkasse Weiz	6,750%									
Steiermärkische, Graz	6,750%	6,375%	6,125%	5,625%	5,250%					
Volksbank Mürztal Leoben	6,750%									
Volksbank Rottenmann	4,500%									

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT DER ELIN-UNION AG/WEIZ

SG ELIN	Bankinstitut	Zinssätze																						
	Sparkasse Weiz	7,000%	6,875%	6,750%	6,375%	5,375%	5,250%																	

IV. GRUND- UND AUF SCHLIESSUNGSKOSTEN

Im Zuge der Querschnittsprüfung wurde auch die Einhaltung der Förderungsvoraussetzung - Grund- und Aufschließungskosten dürfen nicht mehr als 10 %, in begründeten Ausnahmefällen maximal 25 % der Gesamtbaukosten betragen - einer Kontrolle unterzogen.

Die Überprüfung ergab, daß die diesbezügliche Bestimmung zum Großteil eingehalten wird. Bei Überschreitung der 10 %-Grenze wurden fast in jedem Fall die ortsüblich hohen Grundstückspreise und vor allem in Graz die Höhe der Aufschließungskosten ins Treffen geführt.

Eine Überschreitung der 25 %-Grenze wurde in **keinem** Fall festgestellt.

Abschließend wird vermerkt, daß nur eine relativ geringe Anzahl von Objekten nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 zum Prüfungszeitpunkt abgerechnet worden ist.

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Landesrechnungshof hat im Zuge einer Querschnittsprüfung erhoben, welche **Zinssätze von den Wohnbauträgern für die Kapitalmarktdarlehen bezahlt werden**, wobei ein Hauptaugenmerk darauf gerichtet war, ob die Bauvereinigungen bemüht sind, ein **günstiges Zinsniveau** auch für Altdarlehen zu erreichen. Darüberhinaus wurde die Förderungsvoraussetzung, daß die Grund- und Aufschließungskosten nicht mehr als 10 % - in begründeten Ausnahmefällen bis zu 25 % - der Gesamtbaukosten betragen dürfen, überprüft.

Zu den Zinssätzen ist zu bemerken, daß eine Limitierung der Zinshöhe seitens des Förderungsgebers **erst seit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968** besteht.

Die Zinssätze sämtlicher Darlehen, die von den Bauvereinigungen bei den verschiedenen Bankinstituten aufgenommen wurden, sind im Kapitel „Tabellen“ auf den Berichtsseiten 7 - 35 dargestellt.

Als **erfreuliches Ergebnis** dieser Querschnittsprüfung ist zu berichten, daß sich alle Wohnbauträger an die gesetzlichen Regelungen halten.

Als **Erfolg der Prüfung** kann auch angesehen werden, daß durch die Ankündigung der Prüfung bzw. auch im Zuge der Prüfung vor Ort einige Bauvereinigungen dies zum Anlaß genommen haben, neue Zinsverhandlungen zu führen.

So konnte z. B. die **OWG KNITTELFELD** bei sämtlichen Darlehen eine Zinssatzsenkung von 0,6875 % erreichen, die **GEMYSAG** konnte bei der Bank Austria eine Senkung durchsetzen und ein Kreditgeber war bei der **SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DER ARBEITER UND ANGESTELLTEN KÖFLACH** durch den Hinweis auf die Landesrechnungshofsprüfung bereit, einen Nachlaß von 1 % zu gewähren.

Interessante Aspekte ergaben sich auch aus dem direkten Vergleich von Bauvereinigungen, die Kredite bei der gleichen Bank aufgenommen haben.

So hat z. B. die Bauvereinigung **AUSTRIA DRAHT** bei der Sparkasse Bruck/Kapfenberg einen Zinssatz von 5,5% auf sämtliche Darlehen. Die am gleichen Ort ansässige **BRUCKER WOHNBAU- UND SIEDLUNGS-VEREINIGUNG**, die darüberhinaus ein weit größeres Kreditvolumen hat, bezahlt beim gleichen Institut hingegen bis zu 7,75 % für die Darlehen.

Dazu ist festzustellen, daß der Geschäftsführer der Bauvereinigung sehr bemüht ist, günstige Zinssätze zu erreichen, doch wurde ihm von der Sparkasse Bruck/Kapfenberg erklärt, daß die **BRUCKER WOHNBAU- UND SIEDLUNGSVEREINIGUNG** ohnehin die bestmöglichen Bedingungen hätte.

Es ist überhaupt festzustellen, daß Zinssätze von über 7 % eher unüblich sind. Solche Belastungen konnten vor allem bei dem **STEIRISCHEN WOHNBAUUNTERNEHMEN FROHNLEITEN** und bei der **SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT DER ARBEITER UND ANGESTELLTEN KINDBERG** festgestellt werden.

Im Zuge der Prüfung wurde nachdrücklich darauf hingewiesen, daß Verhandlungen mit Banken dringend zu führen sind.

Von großem Interesse ist weiters, Bauvereinigungen, bei denen eine Bank beteiligt ist, näher zu betrachten.

Dazu wird bemerkt, daß die Bauvereinigungen **ÖWG** und **ÖWGES** sowie auch die **GWS** auf ihre kreditgebenden Mitgesellschafter in Bezug auf Kreditkonditionen **keine** Rücksicht nehmen und **sehr wohl günstige Bedingungen erreichen**.

Diese Aussage kann z. B. bei der **WOHNBAUHILFE** nicht mehr getroffen werden, und muß generell festgestellt werden, daß die Wohnbauträger **ENNSTAL** und **NEUE HEIMAT** ein eigenes Kapitel darstellen.

Durch die Beteiligung der BAWAG an diesen Wohnbauträgern ist naturgemäß der Großteil des Kreditvolumens bei dieser Bank.

Wie aus den Schreiben der BAWAG vom 12.6.1997 (Beilage 3) und vom 19.8.1997 (Beilage 4) zu ersehen ist, werden die Zinssätze gesetzeskonform an die jeweiligen Änderungen angepaßt.

Aus der Zinssatzaufstellung ist zu ersehen, daß die BAWAG mit ihrem Zinssatz **an der Obergrenze** liegt.

Wenn man andere Bauvereinigungen betrachtet, die ebenso Darlehen bei der BAWAG haben und zum Teil günstigere bzw. gleiche Bedingungen wie die große Wohnbaugruppe **ENNSTAL** oder **NEUE HEIMAT** erreichen, erhebt sich für den Landesrechnungshof die Frage, ob eine solch enge Verbindung zwischen Wohnbauträger und Bank für den Wohnungswerber vorteilhaft ist. Im § 10 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist normiert, daß vom jährlichen Gewinn insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden darf, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bauspardarlehen nicht übersteigt. Deshalb erscheint die Beteiligung einer Bank an einem gemeinnützigem Wohnbauunternehmen für diese als **nicht** sehr gewinnbringend.

Im konkreten Fall erweist sich die Konstellation, Bauvereinigung mit beteiligter Bank, die zugleich Hauptkreditgeber ist, - trotz Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften - **für die Wohnungswerber** aufgrund des vergleichsweise an der Obergrenze liegenden Zinssatzes als **nicht vorteilhaft**.

Um die **Größenordnung der unterschiedlichen Zinsenbelastung** zu veranschaulichen, wurde folgende Rechnung angestellt:

Die Wohn-Nutzfläche von 1 m² ist zurzeit mit rund S 11.000,-- Kapitalmarktdarlehen belastet.

Bei einer Verzinsung von 6,25 % und einer Laufzeit von 20 Jahren kostet daher der Quadratmeter S 20.532,--, bei einer Zinshöhe von 5,25 % beträgt der Quadratmeterpreis nur mehr S 18.830,40.

Umgerechnet auf eine 90 m²-Wohnung beträgt daher der Unterschied S 153.144,--, bei einer 70 m²-Wohnung S 119.112,-- und bei einer 50 m²-Wohnung S 85.080,--.

Wenn man zugrundelegt, daß in der Steiermark im Jahre 1997 rund 150.000 m² Wohnnutzfläche neu errichtet wurden, so ergibt sich bei einer Differenz in der Kreditbelastung von 1 % eine Einsparungsmöglichkeit von rund S 53 Mio.

Aus dieser Rechnung ist auch zu ersehen, welche Belastungen für die Wohnungswerber und im Endeffekt auch für das Land Steiermark in Hinsicht

auf die Wohnbeihilfe bei entsprechender Anstrengung der Bauvereinigungen vermieden werden können.

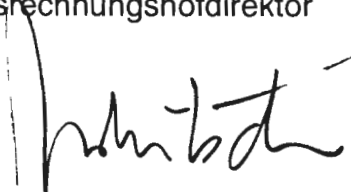
Zu den **Grund- und Anschließungskosten** kann berichtet werden, daß nur eine relativ geringe Anzahl an Objekten nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 abgerechnet wurden. Die Überprüfung ergab, daß diese Bestimmung zum Großteil eingehalten wird.

Bei Überschreitung der 10 %-Grenze wurden fast in jedem Fall die ortsüblich hohen Grundstückspreise und vor allem in Graz die Höhe der Anschließungskosten ins Treffen geführt.

Eine Überschreitung der 25 %-Grenze wurde in **keinem** Fall festgestellt.

Graz, 7. April 1998

Der Landesrechnungshofdirektor



(Dr. Grollitsch)