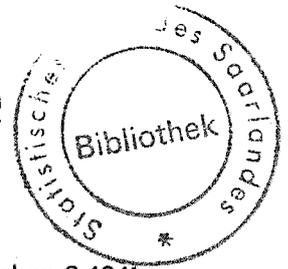


Statistische Berichte

des Statistischen Amtes des Saarlandes



Saarbrücken 1, Hardenbergstraße 3,

Fernsprecher 6 4911

*) F II 5 - j 65

Ausgegeben am 17. Mai 1966

Bewilligungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Jahre 1965

(Methodische Bemerkungen und Erläuterungen der Begriffe im Anhang)

Die öffentliche Förderung von Wohnbaumaßnahmen im Saarland ist an die in der übrigen Bundesrepublik geltenden Regelungen zuerst durch das Wohnungsbaugesetz für das Saarland (WoBauG Saar), GesetzNr. 696 vom 17.7.1959, Abl. S. 1349, angepasst worden, das danach unter dem 26.9.1961, Abl.S.591, neugefasst worden ist. Die ergänzenden Förderungsbestimmungen wurden unter dem 15.3.1960 im Amtsblatt S. 153 und wiederum in einer Neufassung unter dem 8.1.1962 im Amtsblatt S. 31 bekanntgemacht.

Die Neufassung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (WoBauG Saar) vom 26. Oktober 1965 (Abl. Nr. 113, S. 889) wirkte sich in Bezug auf die bevorrechtigten Personengruppen und ihre Rangfolgen (Fortfall der Personengruppen „Wohnungssuchende mit geringem Einkommen“) im Berichtsjahr statistisch noch nicht aus.

Unter den im Jahre 1965 im Saarland als fertiggestellt gemeldeten Wohnungen waren gut 40 % aufgrund des Wohnungsbaugesetzes öffentlich gefördert. — Der folgende Bericht behandelt die im Jahre 1965 bewilligten öffentlichen Mittel und die mit ihrer Hilfe zu fördernden Gebäude und Wohnungen, die erst im Laufe der folgenden Jahre fertiggestellt werden.

Statistische Berichte mit *(Stern) vor der Nummerung enthalten Angaben, die alle Statistischen Landesämter für ihren Bereich unter gleicher Kennziffer veröffentlichen (Mindestveröffentlichungsprogramm der Statistischen Landesämter)

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Tendenzen

Nach den ungewöhnlich grossen Wohnungsbauanstrengungen der vergangenen eineinhalb Jahrzehnte nähert sich der jährliche Neubaubedarf seiner Normalisierung. Den dadurch veränderten Umständen hat sich die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues angepasst, die die Verteilung der geringer werdenden öffentlichen Mittel nun mehr gezielt auf bestimmte Fälle (junge Familie, Kinderreiche) abstellt. Zugleich hat sich die Form gewandelt, unter der öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt werden. Wurden diese vordem vorzüglich in Form von niedrigverzinslichen Darlehen (Kapitalhilfen) gewährt, trat in den Jahren 1961 bis 1964 in verstärktem Masse verlorener Zinszuschuss (Objektbezogene Beihilfe) hinzu, der den Bauherren die Aufnahme von hochverzinslichen Kapitalmarktmitteln gestattete. Nach der Einführung des Wohngeldgesetzes besteht die Tendenz, die sich aus der teuren Baufinanzierung über den Kapitalmarkt ergebenden Belastungen und hohen Mieten statt dessen durch Lastenzuschüsse (für Eigentümerwohnungen) und Mietzuschüsse (für Mietwohnungen) individuell, d.h. dem Einkommen und Familienstande entsprechend, auszugleichen.

Förderungsvolumen

Im Laufe des Jahres 1965 wurden 2 158 (im Jahre 1964: 2 844, 1963: 2 985) Wohnungen in 1 728 (1 794 bzw. 1 976) Wohngebäuden voll gefördert. Dazu kamen 1 090 (729 bzw. 641) Wohnungen in teilgeförderten Wohngebäuden oder gewerblichen Gebäuden und durch Ausbau und Erweiterung. Insgesamt sind 1965 also 3 248 (3 573 bzw. 3 626) Wohnungen in 2 457 (2 263 bzw. 2 401) Gebäuden und somit etwa 9 % weniger Wohnungen als im Vorjahre gefördert worden. Zu rund 98 % hat es sich bei den Gebäuden um Familienheime gehandelt mit 79 % (1964: 72 %) aller geförderten Wohnungen.

Geförderte Gebäude und Wohnungen

Gebäudeart	Geförderte Gebäude				Geförderte Wohnungen						
	Vollgeforderte Gebäude	Teilgeforderte Baupmassnahmen	von Bauherren mit geringem Einkommen erbaut	Familienheime	insgesamt		davon in		Eigentumswohnungen	für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen	in Familienheimen
					Anzahl	%	vollgeforderten Gebäuden	teilgeforderten Gebäuden			
Mehrfamilienhäuser	15	11	—	—	528	16	273	255	17	6	—
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 713	706	1 039	2 407	2 691	83	1 885	806	8	1 095	2 571
Sonstige Gebäude	—	12	—	—	29	1	—	29	—	1	—
Zusammen	1 728	729	1 039	2 407	3 248	100	2 158	1 090	25	1 102	2 571
darunter: von Gemeinnützigen Wohnungs- und ländlichen Siedlungsunternehmen							694	286	18	270	475
von Privaten Bauherren							1 413	774	7	800	2 078

Rund 42 % der Förderungsmassnahmen (Gebäude), im Vorjahre 31 %, betrafen Bauherren mit geringem Einkommen oder Gleichgestellte; 37 % (1964: 24 %) aller geförderten Wohnungen waren für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen oder ihnen Gleichgestellte bestimmt.

Weil nur noch in seltenen Fällen die „Einliegerwohnung“ der Zweifamilienhäuser mitgefördert worden ist, stieg der Anteil der Wohnungen und teilgeförderten Gebäude auf rund 1/3 an, nachdem er in den Vorjahren noch 1/5 (1964) bzw. 1/6 (1963) betragen hatte.

Der Anteil der geförderten Eigentumswohnungen ist mit rund 1 % noch gering, aber offenbar im Steigen begriffen.

Förderungsformen

Insgesamt sind im Jahre 1965 an Gesamtherstellungskosten für voll- und teilgeförderte Bauten 247,6 Mill. DM veranschlagt worden. Öffentliche Förderung wurde im allgemeinen in der Weise gewährt, dass sowohl Kapitalhilfe als auch objektbezogene Beihilfe zugesagt wurden (Mischförderung). Durch Kapitalhilfe allein wurden 4 Wohnheime mit 110 Heimplätzen sowie Sonderbauprogramme gefördert.

Veranschlagte Finanzierungsmittel nach Art der Beihilfe

Art der Beihilfen	Gesamtherstellungskosten		Geförderte Wohnungen	
	DM,	%	Anzahl	%
Kapitalhilfe allein	38,2 Mill.	15 (1964: 8)	530	16
Objektbezogene Beihilfe allein	0,1 Mill.	0 (1964: 0)	2	0
Gemischte Beihilfen	209,4 Mill.	85 (1964: 92)	2 716	84

Bei 84 von 100 geförderten Wohnungen wurde also neben einem Darlehen, zugleich eine Beihilfe in Form von Zinszuschüssen zur Senkung der laufenden Belastung gewährt; 1964 war dies noch in 93 von 100 Fällen geschehen. Durch diese Zinszuschüsse, die 1965 mit etwa 0,9 Mill. DM zu den öffentlichen Finanzierungsmitteln hinzutraten, wurde die Aufnahme von 17,7 Mill. DM (im Vorjahre 20,6 Mill. DM) auf dem Kapitalmarkt ermöglicht und deren Annuitätenlast von 1,4 Mill. auf rund 0,5 Mill. DM herabgesetzt. – Die Höhe der im Jahre 1965 ausgezahlten – in den vergangenen Jahren und im Berichtsjahre bewilligten – Zinszuschüsse (Aufwendungszuschüsse) wird mit 5,2 Mill. DM angegeben.

Finanzierungsquellen

Der gesamte Finanzierungsbedarf ist gegenüber dem Vorjahre trotz der um 9 % geringeren Zahl von geförderten Wohnungen um gut 9 % angestiegen.

Veranschlagte Finanzierungsmittel nach Finanzierungsquellen in Millionen DM

Finanzierungsquelle	Finanzierungsmittel insgesamt	damgegenüber im Vorjahre	für vollgeförderte reine Wohnbauten (Neu- und Wiederaufbau)				für teilgeförderte Baumaussnahmen			
			zusammen	davon bei			zusammen	davon bei		
				Förderungen durch Kapitalhilfe allein	Förderung durch objektbezogene Beihilfe allein	Förderung durch Kapitalhilfe und objektbezogene Beihilfe gemischt (Mischförderung)		Förderung durch Kapitalhilfe allein	Förderung durch objektbezogene Beihilfe allein	Förderung durch Kapitalhilfe und objektbezogene Beihilfe gemischt (Mischförderung)
1. Öffentliche Mittel (Bundes- und Landesmittel)	50,7	52,3	35,1	6,5	—	28,6	15,6	1,4	—	14,2
2. Kapitalmarktmittel	97,3	83,9	55,7	9,1	0,0	46,6	41,6	3,7	—	37,9
darunter:										
Pfandbriefinstitute	13,9	18,1	10,8	2,6	—	8,2	3,0	0,1	—	2,9
Sparkassen	22,9	33,7	22,9	3,1	0,0	19,8	14,3	1,4	—	12,9
Privat- u. Sozialversicher.	26,1	15,8	13,2	1,8	—	11,4	12,8	1,2	—	11,6
Bausparkassen	7,4	4,9	4,0	1,0	—	3,0	3,5	0,4	—	3,1
3. Sonstige Mittel	99,6	90,5	61,9	13,5	0,1	48,3	37,8	4,0	—	33,8
darunter:										
Arbeitgeberdarlehen und -zuschüsse	10,3	12,3	7,2	1,2	0,0	6,0	3,1	0,3	—	2,8
Aufbaudarlehen und Hauptentscheidungen	1,4	1,4	1,1	0,2	0,0	0,9	0,3	0,0	—	0,3
Echtes Eigenkapital	85,6	74,2	52,1	11,9	0,0	40,2	33,4	3,6	—	29,8
Finanzierungsmittel insgesamt	247,6	226,7	152,7	29,1	0,1	123,5	95,9	9,1	—	85,9
demgegenüber im Vorjahre	226,7	—	164,4	10,3	0,2	153,9	62,3	7,6	—	54,6

Von den Finanzierungsmitteln waren

50,7 Mill. DM = 20,5 % Baudarlehen des Bundes und des Landes (1964: 23,1 %),
 97,3 Mill. DM = 39,3 % Hypotheken des Kapitalmarktes (1964: 37,0 %), während
 99,6 Mill. DM = 40,2 % aus sonstigen Quellen (1964: 39,9 %) flossen.

Unter den Mitteln aus „sonstigen Quellen“ waren

10,3 Mill. DM = 4,1 % Arbeitgeberdarlehen und -zuschüsse (1964: 5,4 %),
 85,6 Mill. DM = 34,5 % echte Eigenmittel (1964: 32,7 %).

Der Anteil der öffentlichen Mittel an der Finanzierung ist nach 24,3 % in 1963 und 23,1 % in 1964 auf 20,5 % im Berichtsjahre zurückgegangen (Fortfall der Zweitwohnungen). Der Kapitalmarkt wurde mit 97,3 Mill. DM wiederum stärker in Anspruch genommen als 1964 (83,9 Mill.) und 1963 (75,2 Mill.) und lieferte damit 39,3 % der Finanzierungsmittel. Als Eigenkapital wurden wie in den Vorjahren rund 1/3 der Mittel aufgebracht.

Herstellungskosten je Wohnung und Gebäude

Finanzierung der vollgeförderten reinen Wohnbauten je Wohnung
 im Neu- und Wiederaufbau

Gebäudeart	Ge- förderte Wohnungen ins- gesamt	Finanzierungs- mittel je Wohnung		davon entfielen auf					
				Öffentliche Mittel		Kapitalmarkt- mittel		Sonstige Mittel	
		Anzahl	DM	%	DM	%	DM	%	DM
Wohnungen insgesamt									
Gesamtherstellungskosten	2 158	70 700	100	16 225	23	25 812	36	28 683	41
reine Baukosten		60 800							
davon:									
in Mehrfamilienhäusern									
Gesamtherstellungskosten	273	44 400	100	10 683	24	9 754	22	23 962	54
reine Baukosten		33 800							
in Ein- und Zweifamilienhäusern									
Gesamtherstellungskosten	1 885	74 500	100	17 027	23	28 138	38	29 365	39
reine Baukosten		64 700							

Die Gesamtherstellungskosten je vollgeförderter Wohnung im Neu- und Wiederaufbau beliefen sich 1965

bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf 74 500 DM (1964: 63 000 DM)

bei Mehrfamilienhäusern auf 40 800 DM (1964: 40 800 DM)

Damit sind die Gesamtherstellungskosten je Wohnung in den Ein- und Zweifamilienhäusern nach einer Steigerung von 15 % schon im Vorjahre von 1964 auf 1965 wiederum um 18 % gestiegen. Allerdings hat im gleichen Jahr die Wohnfläche je Wohnung bei dieser Gebäudeart um gut 7 % nämlich auf 105 qm gegenüber 98 qm in 1964 zugenommen. Für Wohnungen die in Mehrfamilienhäusern erstellt wurden sind die Kosten nur um 9 % angestiegen bei einer im Schnitt allerdings um gut 5 % verringerten Wohnfläche. Ein statistisch nicht erfassbarer Teil der Kostensteigerung geht im Übrigen auf die laufende Steigerung des allgemeinen Wohnkomforts zurück (hierzu Grundstücks- und Erschliessungskosten).

Wohnungen nach Raumzahl und durchschnittlicher Wohnfläche

Gegenstand	Wohnungen insgesamt		davon Wohnungen mit ... Räumen											
			2		3		4		5		6		7 und mehr	
	Anzahl	Ø qm	Anzahl	Ø qm	Anzahl	Ø qm	Anzahl	Ø qm	Anzahl	Ø qm	Anzahl	Ø qm	Anzahl	Ø qm
Alle Wohnungen	3 248	97	59	36	215	61	641	78	1 460	102	716	110	157	131
darunter für Einkommensschwache u. Kinderreiche bestimmt	1 102	107	—	—	9	56	91	79	505	103	368	110	129	133
Anteil an der Gesamtzahl der Wohnungen														
1962	%	100	0		14		47		20		10		4	
1963	%	100	1		9		40		33		14		3	
1964	%	100	1		11		30		35		19		4	
1965	%	100	1		7		20		45		22		5	
Anteil an der Zahl der Wohnungen für Einkommensschwache und Kinderreiche														
1962	%	100	5		9		32		23		20		11	
1963	%	100	0		7		18		30		28		11	
1964	%	100	2		4		13		34		35		12	
1965	%	100	—		1		8		46		33		12	

Von den im Jahre 1965 geförderten Wohnungen hatten 72 % (im Vorjahre 58 %, 1963: 50 %) fünf oder mehr Räume (einschliesslich Küche). Von den Wohnungen, die für den Kreis der Einkommensschwachen, sowie der ihnen gleichgestellten, vorrangig bedachten Kinderreichen vorgesehen waren, gehörten sogar 91 % dieser Grössenordnung an. Rund 27 % aller Wohnungen bzw. 45 % aller Wohnungen der Kinderreichen waren mit 6 oder mehr Räumen geplant.

Vollgeforderte reine Wohnbauten nach der Geschosszahl¹⁾

Voll- geschosse	Gebäude	umbauter Raum je Gebäude	Wohnungen	Wohn- fläche je Wohnung	reine Baukosten			
					je Gebäude	je cbm umbauten Raumes	je Wohnung	je qm Wohn- fläche
					DM	DM	DM	DM
	Anzahl	cbm	Anzahl	qm	DM	DM	DM	DM
1	584	702	589	106	69 300	98,7	68 700	645
1½	647	760	665	115	71 700	94,3	69 750	605
2	447	705	587	95	73 350	104,0	55 800	591
2½	36	755	48	105	79 000	104,6	59 200	558
3	—	—	—	—	—	—	—	—
3½	—	—	—	—	—	—	—	—
4	3	2 400	21	71	232 600	96,9	33 200	465
5—7	7	6 271	138	68	648 400	111,0	32 900	483
8 und mehr	2	15 850	98	68	1 681 200	106,0	34 300	502

¹⁾ Ohne Bauvorhaben mit Gebäuden verschiedener Geschosszahl.

Die reinen Baukosten je Wohnung und auch die Kosten je qm Wohnfläche sanken mit der Zahl der Geschosse, nahmen aber bei Gebäuden mit acht und mehr Geschossen wieder leicht zu.

Mietpreise in geförderten Wohnungen

Die Mietpreise für die 514 geförderten Mietwohnungen in neuerstellten Mehrfamilienhäusern wurden wiederum merklich höher angesetzt als im Vorjahre.

Mietfestsetzung in den öffentlich geförderten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Monatliche Miete DM/ qm	1964	1965
unter DM 2,10	11 %	1 % der Fälle
DM 2,10 bis unter DM 2,50	20 %	11 % der Fälle
DM 2,50 bis unter DM 2,70	69 %	88 % der Fälle

Strukturzahlen für vollgeförderte reine Wohnbauten im Neu- und Wiederaufbau

Gegenstand	Gebäudeart	Alle Gebäudearten ¹⁾				Mehrfamilienhäuser				Zweifamilienhäuser				Einfamilienhäuser			
		1962	1963	1964	1965	1962	1963	1964	1965	1962	1963	1964	1965	1962	1963	1964	1965
Anzahl der Gebäude ²⁾		2 587	1 969	1 788	1 722	88	42	46	15	1 165	635	369	170	1 334	1 292	1 373	1 537
Baugrundstückfläche je Gebäude	qm	840	787	773	784	1 095	1 352	1 683	2 726	769	710	604	466	845	807	788	800
Umbauter Raum je Gebäude	cbm	832	781	831	768	2 868	3 038	5 076	5 593	849	868	851	876	682	664	683	709
Bruttowohnfläche je Wohnung	qm	84	88	92	101	69	65	73	69	74	75	74	77	112	109	111	112
Veranschlagte Gesamtherstellungskosten																	
je Gebäude	1 000 DM	81	79	92	88	380	369	644	808	78	86	95	105	64	67	72	79
je Wohnung	1 000 DM	46	53	58	71	39	38	41	44	39	43	48	53	64	67	72	79
Veranschlagte reine Baukosten																	
je Gebäude	1 000 DM	71	70	79	76	297	309	499	615	70	77	82	89	57	59	63	69
je Wohnung	1 000 DM	41	46	49	61	31	32	32	34	35	38	41	45	57	59	63	69
je cbm umbauter Raum	DM	85	89	95	99	104	102	98	110	83	88	97	102	83	88	93	98
je qm Bruttowohnfläche	DM	483	523	540	602	447	489	433	491	474	512	553	577	507	537	573	619
darunter: von Gemeinnützigen Wohnungs- und ländlichen Siedlungsunternehmen erbaut																	
Anzahl der Gebäude ²⁾		322	366	363	387	67	9	24	13	137	92	110	71	118	265	229	303
Baugrundstückfläche je Gebäude	qm	739	445	522	417	1 149	1 344	2 075	2 631	478	383	508	279	403	436	366	355
Umbauter Raum je Gebäude	cbm	1 252	676	1 049	783	3 314	3 344	7 167	6 031	861	848	810	848	537	525	523	542
Bruttowohnfläche je Wohnung	qm	74	85	80	84	70	67	74	66	74	75	74	78	100	97	100	103
Veranschlagte Gesamtherstellungskosten																	
je Gebäude	1 000 DM	154	82	135	112	451	417	886	884	90	99	104	114	61	64	71	79
je Wohnung	1 000 DM	44	55	49	61	40	41	39	43	45	50	52	57	61	64	71	79
Veranschlagte reine Baukosten																	
je Gebäude	1 000 DM	122	66	105	87	350	370	689	666	74	82	84	91	48	50	54	61
je Wohnung	1 000 DM	34	45	39	47	31	36	31	32	38	41	42	46	48	50	54	61
je cbm umbauter Raum	DM	97	98	100	111	106	111	96	110	86	96	103	103	90	97	104	113
je qm Bruttowohnfläche	DM	467	529	485	562	450	537	415	495	500	545	565	585	482	518	551	593

¹⁾ Einschliesslich Bauvorhaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern gemischt.

²⁾ Ohne Fälle, in denen keine Kosten für den Grundstückserwerb entstanden (Erbpacht usw.).

**Erläuterungen der verwendeten Begriffe,
soweit sie nicht in der Bautätigkeitsstatistik gegeben sind**

Methodische Vorbemerkung

Öffentlich geförderte Baumassnahmen im Sinne dieser Statistik sind lediglich solche, für die öffentliche Wohnbauförderungsmittel nach § 4 (1) des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (WoBauG Saar) in der Neufassung vom 26. 9. 1961 beantragt wurden. Sofern für ein Wohnbauvorhaben ausschliesslich öffentliche Mittel nach § 4 (2) WoBauG Saar, d.s. Eingliederungsdarlehen nach dem LAG, Prämien für Wohnbausparen, Arbeitgeberdarlehen des öffentlichen Dienstes usw. oder auch nur gemeindliche Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen werden, wird ein solches Wohnbauvorhaben in dieser Statistik nicht erfasst.

Auch erfasst die Statistik nur die erstmals für ein Bauvorhaben ausgesprochenen Bewilligungen.

1. **Vollgeforderte reine Wohnbauten**, kurz „vollgeforderte Gebäude“, sind Bauvorhaben des Neu- und Wiederaufbaues, die ausschliesslich Wohnungen enthalten, die mit öffentlichen Mitteln i.S. der Wohnungsbaugesetze gefördert sind.
2. **Teilgeforderte Baumassnahmen (Gebäude)** sind ausser Wohngebäuden, in denen nur ein Teil der Wohnungen oder auch nur Einzelräume gefördert sind, auch Wohnbauten, in denen ausser geförderten Wohnungen auch gewerblich oder landwirtschaftlich zu nutzende Räume vorgesehen sind.
3. **Sonstige Gebäude** sind Anstalten und Wohnheime (diese werden in jedem Falle unter die teilgeforderten Gebäude gezählt). Ferner rechnen hierzu teilgeforderte Baumassnahmen wie Wiederherstellung von teilweise beschädigten Gebäuden und Um-, An- und Ausbauten, bei denen Wohnraum gewonnen wird; schliesslich auch überwiegend gewerblich genutzte Gebäude, in denen auch Wohnraum vorhanden und gefördert ist.
4. **Wohnungssuchende mit geringem Einkommen** und diesen gleichgestellte Wohnungssuchende sind durch § 16 in Verbindung mit § 14 des WoBauG Saar bestimmt.
5. **Mehrfamilienhäuser** sind überwiegend für Wohnzwecke bestimmte Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen.
6. **Familienheime** sind Eigenheime, die für die Familie des Eigentümers oder eines Angehörigen bestimmt sind (§ 5 WoBauG Saar).
7. **Kapitalhilfen** sind Darlehen und Hypotheken.
8. **Finanzierungsmittel** im Sinne der Bewilligungsstatistik sind die zur Deckung veranschlagten Gesamtherstellungskosten erforderlichen Beträge. Sie werden in drei Hauptgruppen gegliedert:

Öffentliche Mittel sind die aus öffentlichen Haushalten sowie aus dem Lastenausgleichsfond nach § 298 LAG gegebenen Förderungsmittel. Sie werden teils als Baudarlehen zur Schliessung von Finanzierungslücken, teils als objektbezogene Beihilfen zu den laufenden Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) gegeben. Hierzu zählen auch solche Mittel, die global auf dem Kapitalmarkt beschafft und als öffentliche Mittel zu den Bedingungen des Wohnungsbaugesetzes an die Darlehensnehmer weitergegeben werden. Mittel, die von Spezialinstituten, Landeskreditanstalt der Landestreuhandstelle u.ä. auf dem Kapitalmarkt beschafft werden, gelten je nach den Gegebenheiten als öffentliche Mittel oder Kapitalmarktmittel.

Kapitalmarktmittel sind gegebenenfalls auch Mittel, die dem Kapitalmarkt von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden.

Zu den sonstigen Mitteln gehören das Eigenkapital des Bauherrn, sowie die zur Ergänzung des Eigenkapitals eingesetzten Finanzierungshilfen (Aufbaudarlehen, Arbeitgeberdarlehen und -zuschüsse wie z.B. auch die Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige).

9. **Objektbezogene Beihilfen** sind Beihilfen zur Deckung laufender Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) in Form von Zinszuschüssen.
10. **Aufbaudarlehen und Hauptentschädigung** sind für den Wohnungsbau gemäss § 254 Abs. 2 – 4 LAG bestimmte Mittel des Ausgleichsfonds. Unter Hauptentschädigung sind die Mittel des Ausgleichsfonds zu verstehen, die nach § 12 der Hauptentschädigungsanweisung zum Zwecke des Wohnbaues gegeben werden.
11. **Echtes Eigenkapital** sind alle vom Bauherrn erbrachten Eigenleistungen z.B. Bargeld, Baustoffe, Selbsthilfe, Grundstücke u.ä. ebenso wie die auf Bausparverträgen angesparten Beträge.
12. Unter **Gesamtherstellungskosten** ist die Gesamtheit der für die Erstellung eines Bauvorhabens im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau entstehenden Kosten zu verstehen. Sie setzen sich zusammen aus den Kosten des Baugrundstücks einschliesslich dessen Erschliessung, aus den reinen Baukosten, d.i. den Kosten des Gebäudes, den Baunebenkosten sowie aus den Kosten der Aussenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen, des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattung.
13. Als **Grundstücksfläche** gilt die im Grundbuch eingetragene Fläche des Baugrundstücks. Besondere Landzulagen z.B. für gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung bei Kleinsiedlerstellen sind nicht einbezogen.
14. **Halbgeschosse** sind ausgebaute Dachgeschosse mit schrägen Wänden und sogenannte Kniegeschosse als oberste Geschosse, gegebenenfalls auch Kellerräume in Hanglage.

