

Evaluierung der Subjektförderung in Wien

Endbericht

MMag. Alexis Mundt
FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dezember 2009

Im Auftrag des Landes Wien



Evaluierung der Subjektförderung in Wien

Im Auftrag des Landes Wien

Team:

MMag. Alexis Mundt

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Endbericht, Dezember 2009

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

ISBN 978-3-9500588-5-7

Zitiervorschlag:

Mundt, A., Amann, W. (2009):

Evaluierung der Subjektförderung in Wien (Wien, IIBW, im Auftrag des Landes Wien).

INHALT

1	METHODE	11
	1.1 Administrativdaten	11
	1.2 Spezialerhebungen	11
	1.3 Fragebogen an die Wohnbauförderungs-Stellen	13
	1.4 Expertengespräche	14
2	BESTANDSAUFNAHME SUBJEKTFÖRDERUNGEN IM BEREICH WOHNEN	15
	2.1 Internationale Entwicklungen	15
	2.2 Subjektförderung in Österreich	18
	2.3 Verhältnis Subjektförderung und Objektförderung	20
3	SUBJEKTFÖRDERUNGEN	24
	3.1 Wohnbeihilfen	24
	3.2 Eigenmiltersatzdarlehen	25
	3.3 Mietzinsbeihilfe	25
	3.4 Mietbeihilfen als Sozialhilfen der Länder	26
	3.5 Bedarfsorientierte Mindestsicherung	29
4	LÄNDERFÖRDERUNGEN IM EINZELNEN	32
	4.1 Wien	32
	4.2 Burgenland	42
	4.3 Kärnten	45
	4.4 Niederösterreich	51
	4.5 Oberösterreich	59
	4.6 Salzburg	64
	4.7 Steiermark	68
	4.8 Tirol	73
	4.9 Vorarlberg	80
5	BELASTUNGS- UND FÖRDERUNGSVERGLEICH	84
	5.1 Vergleich verfügbarer Wohnbeihilfen	84
	5.2 Vergleich des zumutbaren Wohnungsaufwands	89
	5.3 Vergleich von Eigenmiltersatzdarlehen	93
6	EVALUIERUNGSINDIKATOREN	97
	6.1 Leistbarkeit und Mindeststandards	97
	6.2 Annahme der Förderung: Take-up Raten	102
	6.3 Negative Arbeitsanreize, Armutsfälle	105
	6.4 Überkonsum	109
	6.5 Vorteilswegnahme	113
	6.6 Regionale und soziale Durchmischung	115
7	FÖRDERUNGSPROGNOSE WOHNBEIHLIFE	122
8	BEWERTUNG UND AUSBLICK	127
9	ANHANG	130
	9.1 Abbildungsverzeichnis	130
	9.2 Abkürzungsverzeichnis	131
	9.3 Literatur	132

HAUPTERGEBNISSE

- ▶ Österreich verfolgt seit jeher ein duales Wohnbauförderungsregime aus überwiegender objektseitiger und ergänzender subjektseitiger Förderung. Allerdings gewinnt die Subjektförderung – einem internationalen Trend folgend – zusehends an Gewicht und erreicht in Bundesländern wie Oberösterreich bereits 25% der Förderungsausgaben. Wien liegt mit Subjektförderungsausgaben von ca. 13% leicht über dem österreichischen Durchschnitt.
- ▶ Im Europäischen Vergleich liegt Österreich mit ca. 5% der Haushalte, die Wohnbeihilfe beziehen (gesamt ca. 210.000, davon 58.300 in Wien), im unteren Bereich. Länder wie Schweden, Dänemark oder Frankreich haben über 20%.
- ▶ Die wichtigste Subjektförderung ist die im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder durchgeführte Wohnbeihilfe. Sie diente ursprünglich als Ergänzung der Objektförderung und war auf derart geförderte Wohnbauten eingeschränkt. Im Laufe der Jahre haben fast alle Bundesländer eine Wohnbeihilfe auch für den privaten Mietwohnungsbestand eingeführt („allgemeine Wohnbeihilfe“), Wien 2001. Einzelne Bundesländer, unter anderem Wien, stellen überdies Förderdarlehen für die von den Mietern zu erbringenden Eigenmittel zur Verfügung (Eigenmittelerersatzdarlehen). Wichtig sind des Weiteren die wohnungsbezogenen Förderungen im Rahmen der Sozialhilfe der Länder. Die über die Finanzämter abgewickelte Mietzinsbeihilfe und weitere haushaltsbezogene Förderungen z.B. des Verteidigungsministeriums sind demgegenüber von quantitativ geringer Bedeutung.
- ▶ In allen Bundesländern liegt ein Schwerpunkt der Subjektförderung auf der Förderung von jungen und kinderreichen Familien (bei stark unterschiedlichen Definitionen), teilweise auch von Alleinerzieherhaushalten. Pensionisten und Migranten werden sehr unterschiedlich gefördert. Ziele der Subjektförderung sind die Verbesserung der Leistbarkeit des Wohnens, aber auch die Anregung von Mindeststandards der Wohnversorgung.
- ▶ Wohnbeihilfen knüpfen meist an einer angemessenen Wohnkostenbelastung eines Haushalts an und definieren einen zumutbaren Wohnungsaufwand in Bezug auf die Haushaltsgröße, das Einkommen und die Wohnfläche. Die Zumutbarkeit ist bundesländerweise stark unterschiedlich geregelt, so ist etwa für einen Single-Haushalt mit einem Nettoeinkommen von € 900 in Kärnten ein Wohnungsaufwand von nur 2% des Einkommens zumutbar, in Salzburg aber 15%.
- ▶ Der Einbezug der Betriebskosten in die Wohnbeihilfe in manchen Bundesländern (nicht in Wien) hat nur eingeschränkt die erwartete Wirkung, da diese Förderungskomponente in der Regel gedeckelt ist und mit einem niedrigeren maximal anrechenbaren Mietaufwand einhergeht, sodass sich in Summe keine höhere Förderung des Wohnungsaufwands ergibt.
- ▶ Eine „allgemeine“ Wohnbeihilfe, also die Förderung auch für private Mietwohnungen, steht mittlerweile in allen Bundesländern außer Niederösterreich zur Verfügung – jedoch mit sehr unterschiedlichen Definitionen des einbezogenen Bestandes. Dieser Teil der Wohnbeihilfe hat in den letzten Jahren eine besonders starke Dynamik gezeigt.
- ▶ Die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe kam in besonderem Maße Haushalten mit Migrationshintergrund zugute, nachdem diese überproportional im privaten Mietmarkt woh-

nen, vergleichsweise hohe Mieten zahlen und im Durchschnitt signifikant unterdurchschnittliche Einkommen beziehen. Die allgemeine Wohnbeihilfe trägt damit dazu bei, die Segregation von Ausländern, d.h. ihre Konzentration in Stadtteilen mit schlechter Bausubstanz und geringen Mieten, zu verringern. Ausländer sind in Wien ab einem legalen Aufenthalt von fünf Jahren wohnbeihilfenberechtigt. Auch diese Regelung unterscheidet sich bundesländerweise stark.

- ▶ Eigenmittlersatzdarlehen haben in Wien einen besonderen Stellenwert, da die von den Mietern abverlangten Eigenmittel für Grund- und Baukosten deutlich über jenen in den anderen Bundesländern liegen. Die höheren Eigenmittel resultieren aus der spezifischen Positionierung des geförderten Mietwohnbaus in Wien. Während in den anderen Bundesländern der geförderte Neubau untere und mittlere Einkommensgruppen bedient, steht in Wien für die unteren Einkommensgruppen der große Gemeindewohnungsbestand zur Verfügung. Der geförderte Neubau orientiert sich daher eher an den mittleren Einkommensgruppen. Um schlechter Verdienenden den Zugang nicht zu verwehren, stehen ihnen neben der Wohnbeihilfe auch zinsgünstige Darlehen für die Eigenmittel zur Verfügung. Einzelne Haushaltsgruppen, einkommensschwache Jungfamilien, erhalten besondere Begünstigungen, indem nicht nur die Baukosten-, sondern auch die Grundkostenbeiträge förderfähig sind. Eigenmittlersatzdarlehen stehen nur in vier Bundesländern zur Verfügung. Sie haben in Wien den mit Abstand größten Stellenwert.
- ▶ Umfassende Analysen der Wirkungsweise der Wiener Wohnbeihilfe belegen ihre soziale Treffsicherheit. Die Einkommensverteilung der Wohnbeihilfenbezieher liegt stark unter dem Durchschnitt aller Haushalte. Mehr als die Hälfte der begünstigten Haushalte muss mit Einkommen unter € 1.000 monatlich auskommen, während das Median-Haushaltseinkommen insgesamt bei über € 1.800 liegt. Fast ein Viertel der Wohnbeihilfenbezieher sind Alleinerziehende, 36% Alleinstehende. Auch kinderreiche Familien sind deutlich überproportional vertreten. Stark überproportional kommt die Wohnbeihilfe im Bereich der Gemeindewohnungen zur Anwendung. Im gründerzeitlichen Bestand nimmt die Inanspruchnahme der allgemeinen Wohnbeihilfe zwar zu, liegt aber nach wie vor klar unter dem Durchschnitt. Insgesamt sind die Beihilfenempfänger jünger als der Durchschnitt der Haushalte. Die durchschnittliche Wohnbeihilfe beträgt € 142 monatlich im objektgeförderten Bereich und € 105 bei der allgemeinen Wohnbeihilfe.
- ▶ Es wird theoretisch und empirisch nachgewiesen, dass die Wohnbeihilfe die Haushalte dazu anregt, Wohnungen in einem zumindest durchschnittlichen Standard (Kategorie A oder B) zu beziehen. Dies kommt insbesondere einkommensschwächeren Haushalten zugute. Die Verbesserung des Wohnstandards auch einkommensschwacher Haushalte ist eine der politischen Zielsetzungen der allgemeinen Wohnbeihilfe. Sie hat somit eindeutig meritorische Wirkung.
- ▶ Die Wohnbeihilfe und andere Komponenten der Subjektförderung sind wesentliche Bausteine der vor Umsetzung stehenden bedarfsorientierten Mindestsicherung. Angesichts der noch immer unklaren Abgrenzung zwischen den einzelnen Beihilfenkomponenten ist aber noch für keines der Bundesländer schlüssig zu klären, ob die bedarfsorientierte Mindestsicherung zu einer zusätzlichen Belastung oder Entlastung der Wohnbeihilfe führen wird. Für Wien ist mit einer Ausweitung des Kreises der Wohnbeihilfenbezieher zu rechnen, da die Mindestsicherung das bisher angewandte Mindesteinkommen obsolet macht.

- ▶ Subjektförderungen können die Leistungsbereitschaft von Haushalten hemmen, indem steigende Einkommen zu sinkenden Beihilfen führen („negativer Leistungsanreiz“). Für die Wiener Wohnbeihilfe liegt der kritische Einkommensbereich für einen Zweipersonenhaushalt bei € 1.100 bis 1.500 netto pro Monat. Bei Einkommenssteigerungen in diesem Bereich reduziert sich der Nettoeffekt jedes zusätzlich verdienten Euro auf deutlich unter 50 Cent. Entschärft wird die Problematik durch die bestehenden nicht-linearen Einschleifregelungen, wodurch harte Barrieren vermieden werden. Negative Leistungsanreize sind nur bei berufsfähigen Leistungsbeziehern relevant.
- ▶ Die Wohnbeihilfe hat nur geringe Auswirkungen auf die Bauproduktion. Gewisse Effekte ergeben sich bei der „klassischen“ Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich, da durch die Wohnbeihilfe das Nachfragepotenzial vergrößert wird. Bei der allgemeinen Wohnbeihilfe sind die bauwirksamen Effekte sehr gering, nachdem freifinanzierter Neubau mit den gegebenen Mietobergrenzen inkompatibel ist. Bescheidene „Sicker-Effekte“ können aber auch hier wirksam werden.
- ▶ Ein wesentlicher Aspekt für die Wirkungsweise der allgemeinen Wohnbeihilfe ist die Frage, ob und in welchem Ausmaß die gesteigerte Kaufkraft der Konsumenten durch steigende Mieten absorbiert wird. Eine von Wohnbeihilfensystemen ausgelöste Preisspirale wurde international für mehrere Länder nachgewiesen (z.B. Großbritannien, Niederlande, Schweden, Frankreich). Preissteigernde Effekte durch die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe in Wien wären in den günstigeren Segmenten bzw. Bezirken für private Kategorie A- und B-Wohnungen zu erwarten. Tatsächlich zeigen die angesprochenen Teilmärkte keine auffallenden Preisentwicklungen. Demgegenüber besteht ein Zusammenhang zwischen der forcierten Standardanhebung privater Mietwohnungen und der allgemeinen Wohnbeihilfe. Das hat zu einem sukzessiven Verschwinden von preisgünstigen Kategorie C- und D-Wohnungen vom privaten Mietmarkt geführt. Hier bedingen sich der erwünschte Effekt der breiten Standardanhebung und der negative Effekt des Verlusts preiswerter Marktmieten.
- ▶ Die Frage, wie viele der grundsätzlich förderungswürdigen Haushalte tatsächlich Gebrauch von einer Wohnbeihilfe machen, ist im Rahmen der vorliegenden Studie nur näherungsweise zu ermitteln. Zu unspezifisch sind die empirischen Daten und zu situationsabhängig die Förderungsbedingungen. Gemäß einer vorsichtigen Abschätzung wird allerdings davon ausgegangen, dass nur knapp die Hälfte der förderungswürdigen Haushalte tatsächlich eine Wohnbeihilfe beziehen („Take-up Rate“), im Gemeindewohnungssegment etwas mehr. Dieser relativ niedrige Wert deutet auf ein nach wie vor gegebenes verteilungspolitisches Ungleichgewicht hin. Gleichzeitig ist er ein Hinweis auf zukünftig möglicherweise deutlich steigende Ausgaben für die Subjektförderung. Jede Erhöhung der Förderung trägt zusätzlich zu einer Erhöhung der Take-up Rate bei.
- ▶ Das Land Wien gab 2008 € 52,3 Mio. für die „klassische“ Wohnbeihilfe im objektgeförderten Neubau, € 7,8 Mio. in der geförderten Sanierung und € 32,0 Mio. an allgemeiner Wohnbeihilfe aus (mit deutlich steigender Tendenz), insgesamt also über € 90 Mio. Innerhalb eines Jahrzehnts (1999 bis 2008) hat sich die Wohnbeihilfe nicht weniger als verdreifacht! Überdies wurden 2008 Eigenmitteldarlehens in Höhe von rund € 20 Mio. neu vergeben. Die Mietbeihilfe im Rahmen der Sozialhilfe ist in den Richtsatzleistungen inkludiert und nicht gesondert abschätzbar. Für Pensionsbezieher wurden 2007 € 9,7 Mio. ausbezahlt. Die Mietzinsbeihilfe machte für Wien ca. € 2,8 Mio. aus.

- ▶ Im Rahmen des Projekts wurde eine Prognose der weiteren Ausgabenentwicklung bis zum Ende der laufenden Finanzausgleichsperiode 2013 durchgeführt. Angesichts der vielen Unwägbarkeiten wurden Szenarien berechnet. Selbst beim Szenario mit der geringstwahrscheinlichen Ausgabenentwicklung ist bis 2013 mit deutlich höheren Ausgaben für die Wohnbeihilfe von ca. € 106 Mio. zu rechnen. Bei hohen Wachstumsraten können die Wohnbeihilfenausgaben von heute € 90 Mio. auf € 130 Mio. ansteigen. Die finanziellen Spielräume in anderen Förderungsbereichen, insbesondere im großvolumigen Neubau, werden somit in jedem Fall eingeschränkt. Zu massiven Mehrausgaben wird es kommen, wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen dahingehend geändert werden, dass z.B. die Einkommensgrenzen deutlich angehoben oder die Grundkosten-Eigenmittelförderung auf einen weiteren Bevölkerungskreis ausgeweitet werden.
- ▶ Die Analyse erbrachte einige Vorschläge für inkrementelle Verbesserungen des Wohnbeihilfensystems in Wien. (1) Zweckmäßig wäre eine bessere Koordinierung der Förderungsmöglichkeiten (One-desk-Prinzip). Es ist damit zu rechnen, dass mit der Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung das Zusammenspiel zwischen Sozialhilfe-Leistungen und Wohnbeihilfe verbessert wird. (2) Eigenmittlersatzdarlehen sind für viele einkommensschwache Haushalte die einzige Möglichkeit, Zugang in das Segment geförderter Kaufoptionswohnungen zu finden. Zur Erhöhung der sozialen Treffsicherheit wird nach fünf Jahren das Haushaltseinkommen überprüft, was nicht selten zu einer Fälligestellung des Darlehens führt. Das ist ein massiv negativer Leistungsanreiz, der durch größere Ermessensspielräume der Förderungsstelle oder Anpassung der Vorgaben beseitigbar wäre. (3) Eine Ausweitung der Eigenmittlersatzdarlehen auf Grundkosten auf andere als die besonders begünstigten Haushaltstypen könnte die soziale Treffsicherheit erhöhen, hätte aber deutliche budgetäre Auswirkungen. (4) Aus Gründen der Verteilungsgerechtigkeit sollten Maßnahmen getroffen werden, um die Take-up Rate zu erhöhen, z.B. durch „zielgruppenspezifisches Marketing“ (z.B. für Pensionisten) oder muttersprachliche Beratung und Information.
- ▶ Trotz der guten Performance der Wohnbeihilfe in Wien ist eine weitere Verlagerung der Förderungsmittel von der Objekt- zur Subjektförderung kritisch zu bewerten. Eine Senkung der längerfristigen öffentlichen Ausgaben ist, internationalen Beispielen folgend, dadurch kaum zu erwarten. Demgegenüber entfallen die baukonjunkturellen und umweltpolitischen Steuerungsmöglichkeiten des bisherigen Systems. Subjektförderungssysteme wirken grundsätzlich prozyklisch mit stark steigenden Ausgaben in wirtschaftlichen Krisenzeiten, während Objektförderungen sehr gut antizyklisch eingesetzt werden können, wie zur Zeit in mehreren Bundesländern ersichtlich ist. Eine Beeinflussung der Marktpreise, wie heute gegeben, wäre mit überwiegend subjektbezogenen Förderungen nicht erzielbar.

EINFÜHRUNG

Wien hat 2001, früher als die meisten anderen Bundesländer, die allgemeine Wohnbeihilfe eingeführt. Die Stadt hat damit auf die Entwicklung reagiert, dass der private Wohnungsmarkt durch die massenhafte Standardanhebung und der daraus resultierenden Verteuerung in sinkendem Ausmaß einer sozialen Versorgungsfunktion gerecht wird. Durch die allgemeine Wohnbeihilfe wird versucht, die Leistbarkeit von angemessenem Wohnraum hinsichtlich Umfang und Qualität sicherzustellen. Durch die Ausweitung der Subjektförderungskomponenten im wohnungspolitischen Förderungsmix folgt Wien auch der aktuellen Tendenz in vielen europäischen Staaten, vermehrt auf Subjektförderungen in der Wohnungspolitik umzustellen (Großbritannien, Niederlande, Schweden, Deutschland u.a.). Die Ausgabenentwicklung für die allgemeine Wohnbeihilfe und die Zunahme der Zahl der Leistungsbezieher belegen, in welchem hohem Maße sich die Wohnbeihilfe in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Element der Förderungspolitik in Wien entwickelt hat.

Mit der vorliegenden Studie soll die Entwicklung der Wohnbeihilfe in Wien im nationalen und internationalen Vergleich dokumentiert und deren Funktionsweise analysiert werden. Hierbei wurde die Frage geklärt, ob ihre Ausgestaltung geeignet ist, Ziele einer wohnungspolitischen, am Subjekt anknüpfenden, bedarfsgeprüften Geldleistung zu erreichen und gleichzeitig Ineffizienzen von Subjektförderungskomponenten, die im internationalen Kontext bisher beobachtet wurden, zu vermeiden. Zur Evaluierung der Subjektförderungen in Wien insbesondere im Vergleich zu anderen österreichischen Bundesländern wurde eine Reihe unterschiedlicher Indikatoren entwickelt und herangezogen.

Neben einer Reflexion internationaler Diskussionen um die Subjektförderung geht es in der vorliegenden Studie hauptsächlich um die Dokumentation der Funktionsweise der Subjektförderung in Wien auf Basis der außergewöhnlich umfangreichen und detaillierten Datenbasis „Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien“ (Sowi2008) und um einen Vergleich der Förderungspraxis zwischen den österreichischen Bundesländern.

Es bleibt mir zu hoffen, dass die vorliegende Studie einen Beitrag zur konstruktiven Weiterentwicklung der Subjektförderung in Wien leistet.

Für das Projektteam



FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

1 METHODE

1.1 ADMINISTRATIVDATEN

Administrativdaten stehen für die budgetäre Entwicklung der Subjektförderungskomponenten der einzelnen Bundesländer in unterschiedlicher Qualität zur Verfügung. Die Basis bilden die Wohnbauförderungsberichte, die die Bundesländer im Rahmen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes bis 2008 verpflichtend an das Bundesministerium für Finanzen liefern mussten, sowie die Rechnungsabschlüsse bzw. eigenen statistischen Materialien der Bundesländer.

Die von den Bundesländern an das BMF gelieferten Daten, die in Folge jährlich zusammengestellt werden¹, beinhalten nicht alle Aufwendungen für wohnungsbezogene Maßnahmen. Es sind nur die budgetären Mittel inkludiert, die zu den Wohnbauförderungsausgaben zählen. Sofern bestimmte Ausgaben über Fonds oder andere Budgettöpfe getätigt werden, werden sie nicht in den Länderberichten abgebildet. Beispielsweise lassen sich in manchen Bundesländern die Ausgaben für die „allgemeine“ Wohnbeihilfen nicht aus dieser Quelle allein erschließen (z.B. Tirol). Da die „allgemeine“ Wohnbeihilfe nicht aus den zweckgebundenen Förderungsmitteln der Wohnbauförderung finanziert werden durften, werden sie in den Wohnbauförderungsberichten gesondert dargestellt.

Bestimmte Datenreihen zur Situation Wiens wurden durch persönliches Nachfragen in der MA 50 und MA 40 erweitert. Den Administrationen der Bundesländer liegen durch die Verwaltung der Wohnbeihilfesysteme umfassende Daten zu den Bezieherhaushalten vor; ebenso in Wien, wo zu jedem einzelnen Haushalt, der Wohnbeihilfe bezieht, haushaltsbezogene Daten erfasst werden. In anonymisierter Form konnte auf bestimmte Aggregate dieser Datenbestände zurückgegriffen werden. Spezifische Auswertungen sind jedoch der MA 50 selbst vorbehalten.

1.2 SPEZIALERHEBUNGEN

Einige der in der vorliegenden Studie behandelten Fragestellungen werden durch eine vom IIBW durchgeführte Sonderauswertung der empirischen Erhebung „Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien“ (Sowi2008) beantwortet. Diese Auswertung wurde den Studienautoren dankenswerterweise durch die MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) ermöglicht. Diese Erhebung wurde im Zuge einer Forschungskoooperation zwischen dem Institut für Staatswissenschaften der Universität Wien (mit Unterstützung des Instituts für empirische Sozialforschung, IFES) und der MA 18 der Stadt Wien durchgeführt.² Die Datenerhebung fand vom Mai bis Dezember 2008 statt und erfolgte in Form von telefonischen CATI-Interviews, die durch speziell geschulte InterviewerInnen unter ständiger Supervision durchgeführt wurden. Im Rahmen der Basiserhebung beläuft sich die Stichprobe auf insgesamt 8.400 in Wien lebende Personen ab 15 Jahren. Aufgrund des großen Umfangs des Fragebogens wurde ein Teil der Fragen gesplittet, d.h. nur bei je der Hälfte der Respondenten erhoben. Weitere 300 aus der Türkei und aus dem

¹ „Jahresberichte der Länder. Ausgaben und Einnahmen der Länder für die Wohnbauförderung“. Daten gemäß § 4 Abs. 2 WBF-ZG, herausgegeben vom BMF, Aufbereitung IIBW.

² Details zum Studiendesign siehe: Institut für Staatswissenschaft & Stadt Wien (Hg.) (2009), S. 237-240.

ehemaligen Jugoslawien zugewanderte Personen wurden in Form von Face-to-face Interviews in ihrer Muttersprache befragt. Dadurch wurde die Verzerrung, die bei Mikrozensus-Befragungen regelmäßig aufgrund der Durchführung in deutscher Sprache auftreten, etwas verringert. Dennoch besteht eine Unterrepräsentation von Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft.¹ Abgesehen von diesem Vorbehalt ist die Studie für die Wiener Wohnbevölkerung repräsentativ. Sie basiert auf einer Personenstichprobe, d.h. die Auswertungen sind nicht haushaltsgewichtet. Für Haushalte betreffende Fragestellungen wurden in der vorliegenden Studie die von der MA 18 erstellten Haushaltsgewichte verwendet.

Die vorliegende Studie ist eine der ersten wissenschaftlichen Anwendungen dieser außergewöhnlich umfangreichen Datenbasis.

Für Längsschnittbetrachtungen stand den Autoren die Erhebung „Leben und Lebensqualität in Wien II“ von 2003 (LiW2003) zur Verfügung. Diese Vorgängerstudie der Sowi2008 wurde vom Institut für empirische Sozialforschung, IFES, im Auftrag von und in Zusammenarbeit mit der MA 18 durchgeführt und umfasst einen Stichprobenumfang von 8.300 Personen. Der verwendete Fragebogen sowie die Methodik entsprechen weitgehend denen der Sowi2008, wodurch Fragestellungen möglich wurden, die einen zeitlichen Vergleich betreffen.²

Die Datenfülle dieser beiden Erhebungen ist für die Durchführung der vorliegenden Studie von großer Bedeutung, zumal auf Administrativdaten nur geringfügig zurückgegriffen werden konnte und die umfassenden Fragebogen der LiW2003 und der Sowi2008 weitergehende Fragestellungen ermöglichen als durch die Verwendung von Administrativdaten möglich ist.

Dennoch sind bei der Interpretation der Stichprobenauswertungen folgende Vorbehalte zu berücksichtigen: Es ist bekannt, dass es in Stichproben und Fragebogenerhebungen zu massiven Fehlberichterstattungen kommen kann. Beispielsweise hat Mark Shroder belegt, dass die Anzahl an öffentlichen Mietwohnungen, die sich aus dem American Housing Survey 1993 durch Hochrechnung von Angaben der Befragten ergeben, ziemlich genau doppelt so hoch (!) ausfällt wie der tatsächliche Bestand an öffentlichen Mietwohnungen, der aus Administrativdaten relativ genau bekannt ist.³ Dieser Befund ist umso erstaunlicher, da beim Bezug von Sozialleistungen im Allgemeinen eine Verzerrung nach unten vermutet wird. Man nimmt an, dass befragte Haushalte Geld- oder Sachtransfers aus öffentlichen Mitteln tendenziell im geringeren Ausmaß deklarieren, als dies der Wahrheit entspricht. Eine ähnliche Tendenz nach unten nimmt man beim Einkommen und bei Einkommensbestandteilen an.

Eine ähnliche Verzerrung liegt vermutlich auch bei der Sowi2008-Studie vor: Der Anteil der befragten Haushalte, die sich als Wohnbeihilfebezieher deklarieren, liegt in der Stichprobe bei 4,4%. Aufgerechnet auf die Gesamtbevölkerung Wiens legt die Stichprobe einen Anteilswert von rund 4 bis 4,8% (Signifikanzniveau 0,95) in der Gesamtbevölkerung nahe. Aus den Administrativdaten der MA 50 und der Hochrechnung der Wiener Bevölkerung für das Jahr 2008 ergibt sich jedoch

¹ s. ebd., S. 238.

² Details zum Studiendesign siehe: IFES & MA18 (Hg.) (2003), S. 6-7.

³ Shroder (2002), S. 412.

ein Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern in der Gesamtbevölkerung von rund 7% (58.300 von ca. 831.000 Haushalten). Die Anzahl der Wohnbeihilfe-Bezieher wird daher durch die Sowi2008-Studie stark unterschätzt.

Diese Problematik wird noch gewichtiger bei der Einbeziehung der LiW2003-Studie. Aus ihr lässt sich ein Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern von rund 5,9% errechnen, also mehr als 2008. Faktisch belegen die Administrativdaten genau das Gegenteil: Der Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern hat zwischen 2003 und 2008 klar von ca. 5% auf 7% zugenommen.

Die Gründe, warum die Stichproben derartige Fehlberichterstattungen beinhalten, sind unklar. Jedenfalls bedeuten diese Ausführungen, dass der Nutzbarkeit der Spezialerhebungen Grenzen gesetzt sind und die Verwendung relativer Unterschiede bei den Wohnbeihilfe-Beziehern sinnvoller ist als die Analyse von konkreten Anteilswerten. Die Erhebungen lassen trotz der Größe ihrer Stichproben Hochrechnungen nur in Verbindung mit Administrativdaten zu. Diese Problematik wird im Laufe der Studie Berücksichtigung finden.

1.3 FRAGEBOGEN AN DIE WOHNBAUFÖRDERUNGS-STELLEN

Zur Abklärung und Verifizierung der Bestandsaufnahme der Subjektförderungen war es notwendig, die ExpertInnen in den Wohnbauförderungsstellen der Bundesländer direkt zu kontaktieren. Aufgrund dessen wurde ein offener Fragebogen zu den Details der Subjektförderungs-Arten konzipiert (s. Kapitel 4) und mit den zugänglichen Informationen voraus ausgefüllt. Die ExpertInnen wurden gebeten, die Angaben zu verifizieren bzw. zu ergänzen. Insbesondere für aktuelles Datenmaterial ist der direkte Kontakt zur Verwaltung unerlässlich. Die folgenden Personen haben den Studienautoren dankenswerterweise Fachwissen und Hilfe zukommen lassen:

- Niederösterreich: Bernhard Plessner, Maximilian Stocker, Martin Waidhofer
- Oberösterreich: Walter Fellermer, Wolfgang Modera, Reinhard Lidauer
- Salzburg: Michaela Sandri
- Tirol: Wilfried Hörtnagl
- Vorarlberg: Karl Ladenhauf, Josef Lang
- Burgenland: Christian Taschner
- Steiermark: Johannes Schwarz, Martin Mitterfellner, Georg Halper
- Kärnten: Willibald Wanderer, Gernot Groß

Folgende weiteren Experten standen zur Verfügung: Kurt Pratscher (Statistik Austria), Ingrid Leitner-Schuh (BMF), Christian Sturmlechner (BMF), Georg Fellner (MA 50 Wohnbauforschung und internationale Beziehungen).

Es sei hier darauf hingewiesen, dass etwaige Fehldarstellungen einzelner Maßnahmen in den Bundesländern ausschließlich in der Verantwortung der Studienautoren liegen.

1.4 EXPERTENGESPRÄCHE

Zur Klärung von Detailfragen zu Subjektförderungskomponenten des Landes Wien wurden mit folgenden Personen Einzelgespräche geführt:

- Andreas Oberhuber, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, am 3.4.2009
- Hans Mahr, MA 50 Wohnbeihilfestelle, am 27.5.2009
- Ludwig Hornek, MA 50 Eigenmittersatzdarlehen, am 15.6.2009
- Vera Steiner, MA 40 Sozialhilfe, Mietbeihilfe, am 30.7.2009

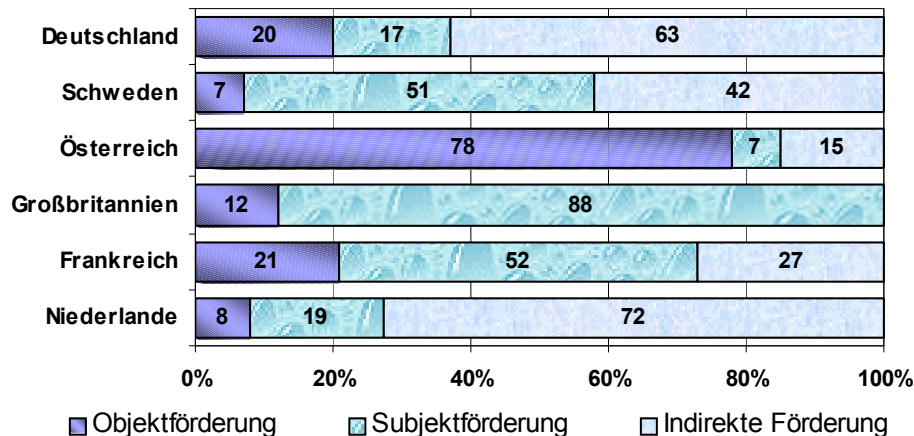
2 BESTANDSAUFNAHME SUBJEKTFÖRDERUNGEN IM BEREICH WOHNEN

2.1 INTERNATIONALE ENTWICKLUNGEN

Die meisten OECD-Länder mit ausgeprägten wohnungspolitischen Systemen haben mittlerweile einen bedeutenden Anteil ihrer budgetären Förderungen von der Angebotsseite auf die Nachfrageseite verlagert.¹ Auch in einigen europäischen Staaten, die in der Nachkriegszeit einen Schwerpunkt auf objektseitige Neubauförderungen gelegt hatten, ist diese Verschiebung ersichtlich (Schweden², Niederlande³, Großbritannien⁴, Deutschland⁵). Im Eigenheimbereich wird darüber hinaus vermehrt auf indirekte, auf der Verringerung von Einkommenssteuerschuld basierende Förderungen umgestellt (siehe Darstellung 1).

Darstellung 1: Öffentliche Ausgaben für Maßnahmen der Wohnbauförderung 2001

In Prozent der Gesamtausgaben



Quelle: Stigel (2004).

Wohnbeihilfen knüpfen meist an einer angemessenen Wohnkostenbelastung eines Haushalts an und definieren eine zumutbare Miethöhe in Bezug auf das Einkommen. Die Differenz zwischen tatsächlicher Miete und zumutbarem Teil des Haushaltseinkommens wird über Förderungen abgegolten. Ähnlich diesem System ist auch die Verwendung von Gutscheinen (vouchers), die vom Staat an einkommensschwache Haushalte zur Stützung des Wohnkonsums ausgegeben werden. Ihre Anwendung erfolgt vor allem in den USA⁶, aber auch in einige europäischen Staaten ist ihre Einführung in Überlegung.⁷

¹ Für einen Überblick: Elsinga u.a. (2007); Whitehead & Scanlon (2007); Kemp (2007); Scanlon & Whitehead (2008).

² Turner & Whitehead (2002); Åhrén (2004); Chen & Enström-Öst (2005).

³ Priemus & Kemp (2004); Priemus & Elsinga (2007);

⁴ Hills (2001); Gibb (2002); Kemp (2000, 2006, 2007); Stephens (2005).

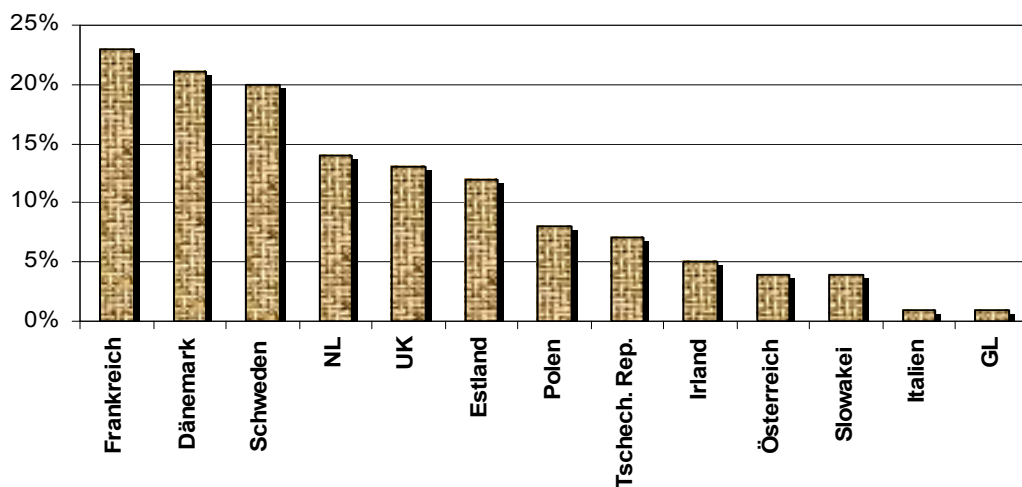
⁵ Kofner (2007).

⁶ Grigsby & Bourassa (2003).

⁷ Priemus & Kemp (2004); Turner & Elsinga (2005).

In Darstellung 2 ist für einige europäische Länder der jeweilige Anteil der Haushalte, die Wohnbeihilfen beziehen, dargestellt. Es zeigt sich deutlich, dass manche Staaten (Dänemark, Schweden, Niederlande, Frankreich), die traditionellerweise eine auf angebotsseitige Förderungen ausgerichtete Wohnungspolitik verfolgt haben, mittlerweile den Schwerpunkt der Förderungspolitik auf die Subjektseite verlagert haben. Im Gegensatz zu historisch gesehen stark zielgerichtet (d.h. auf einen klar definierten Begünstigtenkreis) vorgehenden Ländern wie die USA oder Australien, ist in diesen Ländern der Anteil der Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommen zum Bezug von Wohnbeihilfe berechtigt sind, sehr hoch und auch die Wohnbeihilfen selbst fallen hoch aus. Eine internationale Besonderheit stellt Großbritannien dar. In diesem Land spielt die Wohnbeihilfe eine umfassende sozialpolitische Rolle, indem sie einkommensstützende Aufgaben übernimmt, die in anderen Ländern durch Arbeitslosenunterstützung und Sozialhilfe erfüllt werden.¹ Der relativ niedrige Einsatz von Subjekthilfen in Österreich kommt auch im Anteil der Haushalte, die Wohnbeihilfe beziehen, zum Ausdruck. Dieser Anteil lag im Vergleichsjahr 2002 nach einer Schätzung des Verbands Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GBV) österreichweit bei etwa 4%, wobei jedoch aufgrund der bundesländerspezifischen Förderungsgestaltung starke regionale Unterschiede zu verzeichnen sind (s. Kapitel 2.3). Im Jahr 2008 dürfte der Anteil der Haushalte, die österreichweit Wohnbeihilfe beziehen, bei ca. 5,5% liegen.

Darstellung 2: Anteil an Haushalten, die Wohnbeihilfe beziehen, ca. 2002.



Quelle: Czischke (2007); Lux & Sunega (2007); Lujanen (2004); Hegedüs (2007); UN-ECE; Schätzung GBV.

Anm.: Im Jahr 2008 dürfte der Anteil der Haushalte, die österreichweit Wohnbeihilfe beziehen, bei ca. 5,5% liegen. In Großbritannien beziehen mittlerweile über 16% der Haushalte Wohnbeihilfe (Kemp, 2006).

In der Tschechischen Republik ist die Wohnbeihilfe nicht so sehr ein Instrument der Wohnungspolitik als eine Einkommens-Mindestsicherung. Neben Mietern und Genossenschaftsmitgliedern sind auch Wohnungseigentümer berechtigt, um Wohnbeihilfe anzusuchen, insofern die Wohnkostenbelastung ein bestimmtes Ausmaß übersteigt. Es werden jedoch nur sehr niedrige Einkommensbezieher von der Wohnbeihilfe begünstigt. Dies gilt auch in anderen neuen EU-Mitglieds- und Transformationsstaaten, die Wohnbeihilfesysteme aufgebaut haben, etwa in Ungarn, Polen, der

¹ Kemp (2007), S. 274.

Slowakei, Estland und Russland.¹ Dort wurden die Wohnbeihilfesysteme etwa Mitte der 1990er Jahre eingeführt, um soziale Probleme im Wandel zu einer marktwirtschaftlich basierten Wohnungspolitik zu vermeiden. Trotz sehr hoher Eigentumsquoten in diesen Ländern, spielt hier die Wohnbeihilfe im privaten Mietsegment eine große Rolle, da das Mietniveau oft sehr hoch ist und gerade untere Einkommensschichten auf das Mietsegment besonders angewiesen sind.

Während die Verlagerung der wohnungspolitischen Mittel von der Angebots- zur Nachfrageseite international leicht belegt werden kann, sind (1.) die langfristigen budgetären Einsparungen, die mit dieser Strategieverlagerung angestrebt werden, (2.) die Verbesserung der Leistbarkeit von Wohnraum für die Bevölkerung und (3.) die Erreichung von Mindeststandards für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen empirisch weniger eindeutig nachzuweisen. Es gibt hierzu erst wenige vergleichende Studien und Auswertungen.²

Der Erfolg von nachfrageseitigen, gebundenen Geldleistungen in der Wohnungspolitik hängt vor allem von der Preiselastizität des Wohnungsangebots ab. Schließlich ist es das Anliegen von Wohnbeihilfen, dass durch eine Verbesserung der Budgetrestriktion, bzw. durch die Förderung der relativen Wohnungspreise, eine stärkere Nachfrage der geförderten Haushalte entstehen kann und dadurch mittelfristig eine Ausweitung des Angebots durch die Bauträger erfolgt. Bei einer niedrigen Preiselastizität des Wohnungsangebots werden die zusätzlichen Mittel, die einkommensschwachen Haushalten für ihren Wohnkonsum zur Verfügung gestellt werden, jedoch vorwiegend in Preissteigerungen im betroffenen Wohnungssegment resultieren (s. Kapitel 6.5). Eine Besonderheit des Wohnungsmarktes kommt erschwerend hinzu: In der Regel definieren die Bestimmungen zur Wohnbeihilfe je eine qualitative Unter- und Obergrenze für die Angemessenheit einer Wohnung hinsichtlich Ausstattungsqualitäten und Nutzfläche. Die durch die Wohnbeihilfe induzierte Nachfrage wird somit nur in einem qualitativ eingegrenzten Wohnungssubmarkt aktiv. Dieser wird jedoch in seiner Größe nicht direkt durch Wohnungsneubau beeinflusst, sondern nur indirekt über die kontinuierliche Abwertung der Wohnungen im darüber liegenden Marktsegment und durch die „Aufwärtsmobilität“ der Haushalte in qualitativ höherwertige Wohnungen („Filtering“).³ Der Idee, dass durch Wohnbeihilfen ein ausreichendes Angebot an Wohnungen induziert wird, die der staatlichen qualitativen und größenmäßigen Angemessenheit entsprechen, sind somit Grenzen gesetzt.

Wenn Wohnbeihilfen preistreibend wirken, kann sich daraus eine verheerende Ausgabenspirale für die öffentliche Hand ergeben, da die durch Wohnbeihilfen hervorgerufenen Mietsteigerungen zusätzliche Haushalte für den Bezug von Wohnbeihilfe qualifizieren. Ein höheres Mietenniveau würde darüber hinaus jenen Haushalt, der die Einkommensgrenzen für den Bezug von Wohnbeihilfe knapp überschreitet, massiv schlechter stellen. Derartige Preisdynamiken, die durch Wohnbeihilfen mitverursacht wurden, ergaben sich beispielsweise in Großbritannien, den Niederlanden, Schweden und sehr deutlich in Frankreich.⁴ Das System der „housing-vouchers“ in den Vereinigten Staaten hatte eine ähnliche Wirkung. Susin (2002) schätzt, dass diese Subjektförde-

¹ Lux (2004), Lux & Sunega (2007); Hegedüs & Teller (2005); Struyk u.a. (2006); Lykova u.a. (2004).

² Turner & Elsinga (2005); Haffner & Boelhouwer (2006); Kemp (Hg., 2007).

³ vgl. dazu ausführlich: Galster (1997).

⁴ vgl. Turner & Whitehead (2002); Priemus & Kemp (2004); Laferrère & Le Blanc (2004); Priemus & Elsinga (2007).

rungsvariante in Kombination mit einer geringen Preiselastizität des Mietwohnungsangebots im unteren Preissegment zu Mietpreissteigerungen von durchschnittlich 16% geführt hat.

Ein großteils oder zur Gänze auf Subjektförderungen basierendes wohnungspolitisches System kann dazu tendieren, sich zu einem von gesamtgesellschaftlichen und –wirtschaftlichen Entwicklungen abhängigen Sozialhilfesystem zu entwickeln. Das bedeutet, dass es einerseits durch starke prozyklische Ausgabenentwicklungen gekennzeichnet ist, andererseits aber auch dazu neigt, gerade in Krisenzeiten eingeschränkt und abgeändert zu werden. Dies geschah beispielsweise in Schweden 1997 als das Wohnbeihilfesystem massiv eingeschränkt und die Definition der Angemessenheit auf geringere Wohnnutzflächen und Bevölkerungsgruppen reduziert wurde.¹ Die massive Umstellung des Wohngelds im Zuge der Hartz IV-Reformen 2005 in Deutschland hatte eine ähnliche Auswirkung. Dort ist mittlerweile die Unterstützung des Wohnkonsums vor allem in die Leistungen des Arbeitslosengeldes II inkludiert und somit zu einer sozialpolitischen Grundförderung geworden.²

Während angebotsseitige Wohnbauförderungen in der Vergangenheit, und auch wieder in der aktuellen Wirtschaftskrise, antizyklische fiskalpolitische Ziele unterstützen konnten und können, sind Subjektförderungen abhängig von der generellen Entwicklung der Wirtschaftsleistung, der Einkommen und der Einkommensverteilung. Massiv nachfrageseitige wohnungspolitische Systeme geben den umfassenden Katalog wohnungspolitischer Zielsetzungen auf und beschränken ihre Tätigkeit auf die Funktionen der Einkommensstützung und der Verbesserung der Leistbarkeit. Dadurch wird die Wohnbauförderung zu einem Element der Sozialpolitik, das auf eine direkte Einflussnahme auf Neubauraten und Wohnungspreise verzichtet.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass Subjektförderungssysteme in der Wohnungspolitik nebst den Zielkategorien der höheren Treffsicherheit und der Vermeidung von Marktverzerrungen auch zahlreiche Risiken bergen. Diese Risiken haben sich in manchen europäischen Ländern bereits zu tatsächlichen Problemen entwickelt: Vorteilswegnahme durch induzierte Mietpreissteigerungen, unkontrollierbare und prozyklische Budgetverläufe, ungenügende Verbesserungen für generell begünstigte Haushalte aufgrund von zu geringen Annahmeraten und Verstärkungen von Armutsfällen wegen der Schaffung von langfristigen Abhängigkeiten. Inwiefern die Gestaltung der österreichischen und insbesondere der Wiener Wohnbeihilfe dem Entstehen derartiger Probleme entgegengewirkt, wird ausführlich in Kapitel 6 behandelt.

2.2 SUBJEKTFÖRDERUNG IN ÖSTERREICH

Die Frage nach dem aktuellen Volumen von österreichischen Subjektförderungen im Wohnbereich ist statistisch nicht eindeutig zu klären, zumal die Abgrenzung der zu berücksichtigenden Ausgaben von der Fragestellung der statistischen Zusammenstellung abhängt. In Österreich liegen zu dieser Thematik unterschiedliche Statistiken vor, die auch zu abweichenden Ergebnissen kommen.³

¹ Åhrén (2004).

² Kofner (2007).

³ Diese sind vor allem: Wohnbauförderungsberichte der Bundesländer, zusammengestellt vom Bundesministerium für Finanzen; jährliche Pressemeldungen des IIBW zur Gebarung der Wohnbauförderung auf Basis der Förde-

Einen ersten Einblick gibt die Berechnung der Sozialleistungen laut Europäischem System der Integrierten Sozialschutzstatistik (ESSOSS). Innerhalb der Funktion Wohnen und Soziale Abgrenzung findet sich hier die Kategorie „Wohn-, Mietzins- und Mietbeihilfen“. Sie enthält Wohnbeihilfen auf Basis der Wohnbauförderungsgesetze, Annuitäten- und Zinsenzuschüsse für Eigenmittlersatzdarlehen, Mietzinsbeihilfe auf Basis des Einkommenssteuergesetzes und Mietbeihilfe auf Basis der Sozialhilfegesetze. In Summe machten diese Ausgaben im Jahr 2006 € 274,34 Mio. aus.¹

Inkludiert in dieser Summe ist die „Funktion 21 nach ESSOSS“, also der Posten „Wohnen - Sonstige Mietzahlungen mit Bedürftigkeitsprüfung“ in der Höhe von € 226,29 Mio. (2006). Er setzt sich zusammen aus: Wohnbeihilfe (€ 219,19 Mio.), Annuitäten- und Zinsenzuschüsse für Eigenmittlersatzdarlehen (€ 3,91 Mio.) und Mietzinsbeihilfe (€ 3,2 Mio.). Nicht enthalten sind die Ausgaben für allgemeine Wohnbeihilfen, die sich gemäß der Wohnbauförderungsberichte der Bundesländer im Jahr 2006 auf € 55,48 Mio. beliefen, die Wohnbeihilfen im Sanierungsbereich (€ 26,92 Mio.) sowie die Mietbeihilfen im Rahmen der Sozialhilfeausgaben der Länder.

Der letztgenannte Posten, „Mietbeihilfen im Rahmen der Sozialhilfeausgaben der Länder“ ist statistisch schwer zu fassen.² Er enthält jenen Teil der Sozialhilfeausgaben der Bundesländer der für die Unterstützung des Grundbedürfnisses Wohnen aufgewendet wird. Laut Statistik Austria³ beliefen sich diese Ausgaben in Österreich (außer Wien) auf rund € 35 Mio. (2007). Diese Zahl ist mit Vorsicht zu interpretieren: Wie die Zuständigen in den Sozialhilfestellen der Bundesländer bestätigen, ist eine Abgrenzung der Sozialhilfeausgaben auf unterschiedliche Bereiche des Lebensbedarfs nur schwer möglich. „Mietbeihilfen“ innerhalb der Sozialausgaben Wiens machten 2007 € 9,66 Mio. aus.⁴ Darunter fallen jedoch nur die Ausgaben für „Mietbeihilfen für PensionsbezieherInnen“, während andere Ausgaben zur Unterstützung des Wohnbedürfnisses unter anderen Posten verbucht werden (s. Kapitel 4.1.4).

Zusammenfassend lässt sich folgendes Fazit aus dem statistischen Wildwuchs ziehen: Das Hauptgewicht innerhalb der wohnungspolitischen Subjektförderungen in Österreich nehmen die Wohnbeihilfen innerhalb der Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer ein (rund € 335 Mio. 2008). Einen weiteren großen Ausgabenposten macht jener Teil innerhalb der Sozialhilfeausgaben aus, der für angemessene Unterkünfte geleistet wird. Da Geld bekanntlich „kein Mascherl“ hat und die Ausgaben oft in Form eines „Pakets“ zusammen mit der Unterstützung des allgemeinen Lebensunterhalts geleistet werden, ist die Höhe der wohnungsbezogenen Ausgaben nur schwer zu schätzen. Die Statistik Austria geht von „Mietbeihilfen“ von über € 35 Mio. aus (ohne

rungsberichte des BMF; Sozialschutzstatistiken nach EU-Konzept; Jährliche Sozialhilfestatistiken beruhend auf den von den Ämtern der Landesregierung an die Statistik Austria übermittelten Jahresmeldungen; Sozialberichte der Bundesländer; Rechnungsabschlüsse der Bundesländer; Statistiken zur Funktion 21 nach ESSOSS vom Bundesministerium für Finanzen auf Basis von Daten des BM für Soziales und Konsumentenschutz.

¹ Statistik Austria (2009): Ausgaben für Sozialleistungen nach Funktionen 2006, online: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/sozialschutz_nach_eu_konzept/sozialausgaben/index.html

² Beispielsweise bestehen Diskrepanzen zwischen der Berechnung nach ESSOSS und den Sozialhilfestatistiken, persönliche Kommunikation Kurt Pratscher, Statistik Austria.

³ Statistik Austria (2008): Sozialhilfestatistik 2007. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/sozialleistungen_auf_landesebene/sozialhilfe/index.html

⁴ Persönliche Kommunikation Vera Steiner, MA 40.

Wien). Geringere Posten stellen die jährlich notwendigen Ausgaben für Eigenmittlersatzdarlehen dar. Im Auslaufen ist die Mietzinsbeihilfe des Bundesministeriums für Finanzen.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die einzelnen Komponenten der wohnungs- und sozialpolitischen Subjektförderungen in Österreich. Aufgrund der oben beschriebenen Ungereimtheiten wurde darauf verzichtet, Summen über die einzelnen Kategorien zu bilden.

Tabelle 3: Subjektförderungskomponenten 2007 bzw. 2006, Ausgaben in Mio. €.

Komponente	Quelle	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W	Gesamt
Wohnbeihilfe „Neubau“ (1)	BMF	0,65	9,02	43,14	67,72	7,01	21,66	9,30	15,64	53,14	227,28
„Allgemeine Wohnbeihilfe“ (2)	BMF	-	6,63	-	-	-	29,58	-	-	29,29	65,50
Wohnbeihilfe Sanierung	BMF	-	-	4,70	-	-	16,60	-	-	7,66	28,95
„Mietbeihilfe“ innerhalb der Sozialhilfe (3)	Sozialhilfestatistik ,07	0,34	0,91	2,65	2,29	10,18	5,81	7,84	5,14	-	35,15 (ohne Wien)
„Mietbeihilfe für Pensionsbezieher“ Wien	MA40 2007									9,66	9,66
Eigenmittlersatzdarlehen, laufende Ausgaben	ESSOSS 2006										3,91
Mietzinsbeihilfe	ESSOSS 2006									2,83	3,20

Quelle: Wohnbauförderungsberichte der Länder, BMF, Rechnungsabschlüsse, ESSOS, Statistik Austria, MA 40.

Anm.: (1) Unter Wohnbeihilfe „Neubau“ werden die Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich zusammengefasst.

(2) Nur insofern die Ausgaben aus der Gebarung der Wohnbauförderung getätigt werden. In den Wohnbauförderungsberichten der Länder stehen diese Ausgaben als „zweckfremde Verwendung“ unter den Einnahmen mit negativem Vorzeichen. In den anderen Bundesländer, die auch im ungeförderten Bereich Wohnbeihilfen vergeben, werden die Ausgaben anders verbucht, persönliche Kommunikation Christian Sturmlechner, BMF.

(3) Es gelten die im Text beschriebenen Vorbehalte.

2.3 VERHÄLTNIS SUBJEKTFÖRDERUNG UND OBJEKTFÖRDERUNG

Das österreichische wohnungspolitische System der Nachkriegszeit basiert auf Objektförderungen aus zweckgebundenen Lohnsteueranteilen, die dem gemeinnützigen Wohnungssektor, privaten Bauherren (Eigenheime, Sanierungen), Gemeinden und eingeschränkt auch gewerblichen Bauträgern zugutekommen. Im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) 1968 und des WFG 1984 wurde zusätzlich die Wohnbeihilfe als Subjektförderung eingeführt, jedoch nur für die Bewohner objektgeförderter Wohnungen. Die Notwendigkeit für derartige nachfrageseitigen Unterstützungen ergab sich aus den hohen Kostenmieten und den steigenden Eigenmittlerfordernissen im geförderten Bereich. 1982 und 1983 wurden vom Bund zur Ankurbelung der Bauwirtschaft Sonderwohnbaugesetze verabschiedet, wobei die Wohnungsinhaber ebenfalls um Wohnbeihilfe ansuchen konnten.

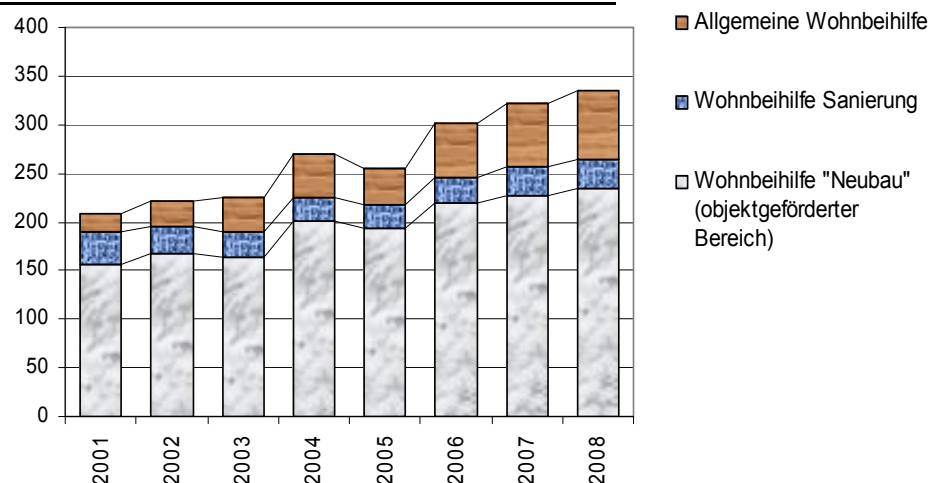
Mieter erhielten einen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe im geförderten Mietbereich. Die Bundesländer konnten die Wohnbeihilfe auch für Bewohner von geförderten Eigentumswohnungen und

von Eigenheimen gewähren.¹ Wohnbeihilfe wurde auch an förderungswürdige Mieter und Eigentümer von Altbauwohnungen gewährt, die nach dem Wohnhaussanierungsgesetz saniert wurden, insofern sie nicht Mietzinsbeihilfe durch das Bundesministerium für Finanzen erhielten. Für die Bemessung der Wohnbeihilfe wurde abhängig von der jeweiligen Haushaltsgröße ein zumutbarer Wohnungsaufwand festgelegt (max. 25% des Haushaltsnettoeinkommens), der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand war von der angemessenen Nutzfläche abhängig. Der überschreitende Mietaufwand wurde durch die Wohnbeihilfe abgegolten (§§ 32 bis 36 WFG 1968). An diesem System hat sich seither nichts Grundlegendes geändert (lediglich der Wohnzuschuss in Niederösterreich folgt einer leicht unterschiedlichen Systematik, s. Kapitel 4.4.3). Keine Berücksichtigung fanden Betriebskosten. Die Bundesländer konnten den zumutbaren Wohnungsaufwand in Abhängigkeit vom Einkommen der Haushalte bestimmen. Für Jungfamilien gab es besonders großzügige Bestimmungen. Mit dem WFG 1984 wurde in nahezu allen Bundesländern die Zumutbarkeit deutlich angehoben.

Seit dem Abschluss der „Verlängerung“ der Wohnbauförderung Ende der 1980er Jahre haben die Bundesländer ihre Wohnbeihilfesysteme zusehends ausgebaut und teilweise auch auf ungeforderte Mietwohnungen ausgedehnt. Den Anfang dieses Prozesses machte Oberösterreich mit der Einführung der „allgemeinen“ Wohnbeihilfe im Jahr 1991. Mittlerweile erfolgte diese Ausweitung in fast allen Bundesländern. Darstellung 4 gibt die Ausgabendynamik der Wohnbeihilfe, getrennt in die unterschiedlichen Bereiche, wieder.

In der Regel sehen die Wohnbaufördergesetze der Bundesländer momentan (so wie bei anderen Förderungsschienen) keinen verbindlichen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe vor. Erst mit Erteilung der Förderungszusicherung erwirbt der Förderungswerber einen im ordentlichen Rechtsweg durchsetzbaren Rechtsanspruch auf eine Förderung in der zugesicherten Höhe und Art. In Wien sieht das Gesetz einen verbindlichen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe und allgemeine Wohnbeihilfe vor.²

Darstellung 4: Ausgaben für Wohnbeihilfen 2001 bis 2008 in Mio. €.



Quelle: Wohnbauförderungsberichte der Länder; IIBW

Anmerkung : Der Rückgang zwischen 2004 und 2005 geht auf eine Umstellung in der Steiermark zurück und hatte nur einen kurzfristigen Effekt.

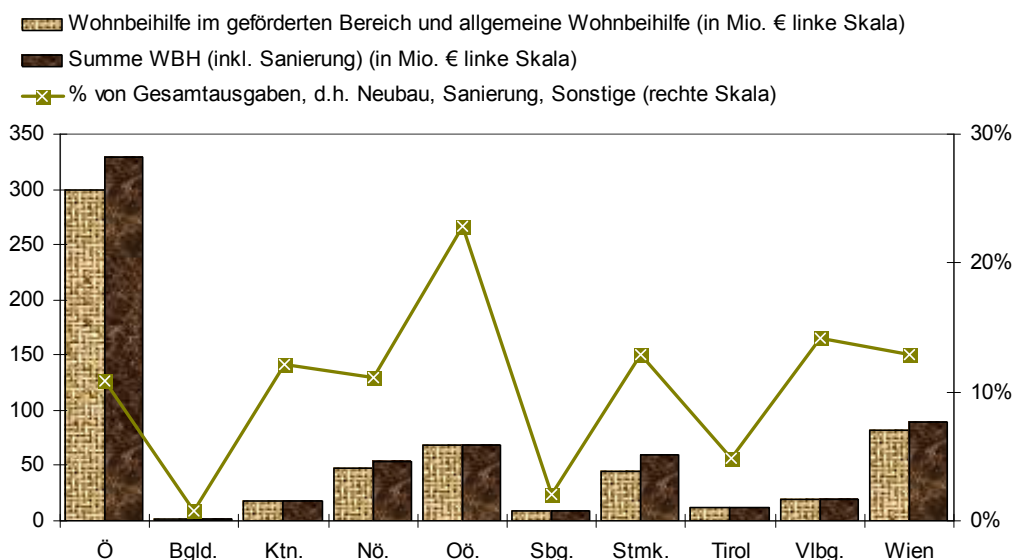
¹ Vgl. Donner (2000), S. 115.

² § 1 abs. 3; § 20 abs. 1; § 60 abs. 1 WWFSG 1989,

Die Gründe für eine zunehmende Verlagerung der Wohnbauförderung von der Objekt- auf die Subjektseite sind zahlreich. Die Kostenmieten im gemeinnützigen Mietsegment sind aufgrund geänderter Förderungsmodelle stärker angewachsen als die Leistung der Haushalte. Dies liegt sowohl an spezifischen Kostendynamiken¹ wie auch an der Tatsache, dass die Qualität und Größe der Wohnungen zunimmt. Die Liberalisierung des Mietrechts im MRG-Bestand hat – insbesondere während der 1990er Jahre – zu teils massiven Mieterhöhungen bei Neuvermietungen geführt. Die allgemeine Wohnbeihilfe gilt als flankierende Maßnahme, die diesen Prozess ermöglicht: Subjektbeihilfen gelten als marktkonforme Instrumente, um die Kaufkraft der Wohnungsnachfrager auf mittlerweile geringer regulierten Wohnungsmärkten aufrecht zu erhalten. Eine Niveauverschiebung der Wohnkosten und deren „marktnahe“ Weiterentwicklung führen in Angesicht nur gering wachsender Primär-Realeinkommen unterer Einkommensbezieher zu einem hohen und weiter zunehmenden Niveau von Wohnbeihilfen. Staatliche Transferleistungen spielen eine wachsende Rolle in der Korrektur ungleicher werdender Primäreinkommen² (zu dieser Problematik siehe Kapitel 6.1). Schließlich ist diese Entwicklung auch ein von manchen Bundesländern bewusst gesteuerter Prozess, der in der Umstellung der Wohnbauförderungsgesetze zum Ausdruck kommt. Auch gelten Subjektbeihilfen, die mit dem politischen Schlüsselbegriff der „sozialen Treffsicherheit“ verbunden werden, in hohem Maß als konsensfähig.³

Seit der „Verlängerung“ der Wohnbauförderung Ende der 1980er Jahre haben die einzelnen Bundesländer in unterschiedlichem Ausmaß die Wohnbauförderung von der Objektseite auf die Subjektseite verlagert. Die momentane Situation in den einzelnen Bundesländern ist in Darstellung 5 wiedergegeben.

Darstellung 5: Ausgaben für Wohnbeihilfen nach Bundesländern, absolut und als Anteil der Gesamtausgaben 2008



Quelle: Wohnbauförderungsberichte der Bundesländer; IIBW

¹ siehe: Amann & Götzl (2005); Bauer (2005).
² siehe: Guger (Hg., 2009).
³ siehe: Stöger (2008), S. 32.

In den Bundesländern Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg und Wien spielt die Wohnbeihilfe mittlerweile eine wichtige Rolle im Förderungsmix. In diesen Bundesländern liegt deren Anteil an den Gesamtausgaben über dem Österreichschnitt von rund 13%. Vor allem in Oberösterreich, das die allgemeine Wohnbeihilfe als erstes Bundesland einführte, stellen Wohnbeihilfen mittlerweile rund ein Viertel aller Wohnbauförderungsausgaben dar.

In den Bundesländern Steiermark, Wien, Salzburg und Niederösterreich werden Wohnbeihilfen auch im Sanierungsbereich gewährt. Diese Wohnbeihilfen fallen jedoch im Vergleich zu den Förderungen im Neubaubereich und zur allgemeinen Wohnbeihilfe kaum ins Gewicht.

Wohnbeihilfen machen in Tirol, Salzburg und im Burgenland nur einen geringen Teil der Gesamtausgaben der Wohnbauförderung aus.

Eine im internationalen Vergleich oft angeführte Kennzahl sind die jährlichen wohnungspolitischen Subjektförderungsausgaben pro Kopf. In Österreich haben diese Ausgaben zwischen 2001 und 2007 um rund 50% von € 26 pro Person auf € 39 zugenommen.¹ Stigel² führt hierzu internationale Vergleichswerte an: Frankreich € 218 pro Person, Schweden € 175, Deutschland € 49, Niederlande € 93 und weit voran Großbritannien mit € 323. Auch in diesem Vergleich zeigt sich, dass Österreich zwar am Weg ist, einen Teil der Förderungen auf die Nachfrageseite zu verlagern, dass die staatlichen Ausgaben bezogen auf die Bevölkerungsanzahl jedoch im internationalen Vergleich noch sehr niedrig ausfallen.

¹ In diesen Zahlen sind nur die Wohnbeihilfeausgaben innerhalb der Wohnbauförderung enthalten.

² Stigel (2004), S. 48.

3 SUBJEKTFÖRDERUNGEN

3.1 WOHNBEIHILFEN

Die Wohnbeihilfe entspricht einem bedarfsgeprüften monetären Sozialtransfer, der als Zuschuss zum Miet- bzw. Wohnaufwand gewährt wird, um Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte leistbar zu machen. Die Höhe der Beihilfe ist im Wesentlichen vom Haushaltseinkommen, der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen sowie der Wohnfläche abhängig. Der monatliche Zuschuss berechnet sich aus der Differenz zwischen anrechenbarem Wohnungsaufwand (AWA) und zumutbarer Wohnungsaufwandsbelastung (ZWA). Mitunter werden für bestimmte Haushalte (Jungfamilien, kinderreiche Familien, Familienmitglieder mit Behinderungen, etc.) spezielle Vergünstigungen vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung, vor allem hinsichtlich bestehender Einkommensgrenzen, der Höhe der Wohnbeihilfe, dem geförderten Personenkreis, der Frage, ob nur Miet- oder auch Eigentumswohnungen gefördert werden, ob nur im Fall von geförderten oder auch von ungeforderten Objekten Wohnbeihilfe bezogen werden kann, unterliegt dem jeweiligen Landesgesetz und differiert zum Teil erheblich zwischen den Bundesländern (Tabelle 6). In Summe können 2008 (im Jahresdurchschnitt) rund 210.000 Wohnbeihilfe-Bezieher in Österreich angenommen werden.

Tabelle 6: Ausgaben für Wohnbeihilfen nach Bundesländern, Bezieher 2007 bzw. 2008

Komponente	Quelle	W	BL	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	Summe
Wohnbeihilfe „Neubau“ 2007	BMF	53,14	0,65	9,02	43,14	67,72	7,01	21,66	9,30	15,64	227,28
„Allg. Wohnbeihilfe“ 2007	BMF	29,29	-	6,63	-	-	-	29,58	-	-	65,50
Wohnbeihilfe „Neubau“ 2008	BMF	52,3	0,8	10,8	48,2	68,5	8,9 (1)	14,5	11,9	18,6 (2)	234,5
„Allg. Wohnbeihilfe“ 2008	BMF	32,0	-	8,1	-	-	-	31,5	-	-	71,6
Bezieher „Neubau“	WBH-Stellen	32.700	-	13.200	30.500	16.200	4.100	-	6.200	-	-
Bezieher „Allgemeine“	WBH-Stellen	25.600	-	11.300	0	17.000	700	-	10.000	-	-
Bezieher Summe (2008)	WBH-Stellen	58.300	600	24.500	30.500	33.200	4.800	33.000	16.200	9.000	ca. 210.000

Quelle: Wohnbauförderungsberichte der Bundesländer, BMF, persönliche Kommunikation Wohnbeihilfestellen der Bundesländer.

Anm.: (1) Geförderte und erweiterte Wohnbeihilfe 2007.

(2) Im geförderten Bereich 2008. Wohnbeihilfe im nicht-objektgeförderten Bereich wird aus dem Wohnbaufonds bezahlt. Der Wohnzuschuss für Drittstaatsangehörige wird ebenfalls im Landeswohnbaufonds verbucht. Er machte ca. € 0,72 Mio. aus (2008).

Die Analyse der Wohnbeihilfe-Systeme bildet den Hauptteil der vorliegenden Studie (s. Kapitel 4, 5, 6 und 7).

3.2 EIGENMITTELSATZDARLEHEN

Die Eigenmittlersatzdarlehen sind eine Schnittstelle zur Objektförderung, mit der die Finanzierung von Eigenmitteln (Baukosten- und gegebenenfalls Grundkostenanteile, die für objektgeförderte Miet-, Kaufoptions- und Eigentumswohnungen vorgesehen sind) für einkommensschwache Schichten erleichtert werden soll.

Im Kontext von in der jüngeren Vergangenheit stark anwachsenden Eigenmittlerfordernissen an zukünftige Wohnungsnutzer stellen diese Darlehen eine entscheidende Hilfe für die Bewältigung der Eintrittsbarrieren im geförderten (sozialen) Wohnungssektor für untere Einkommensbezieher dar.

Die Bedeutung der Eigenmittel zukünftiger Mieter innerhalb der Finanzierung von geförderten Wohnungen ist jedoch bundesländerweise sehr unterschiedlich. In Wien sind die Eigenmittel, die für Baukosten und Grundkosten eingehoben werden, in der Regel hoch. Ein Großteil der neu vergebenen Wohnungen erfordert Eigenmittel für Bau- und/oder Grundkosten von über rund 58 €/m², weswegen das Entstehen einer Kaufoption die Regel ist (vgl. §15c WGG). Meistens liegen die notwendigen Eigenmittel jedoch weit über diesem Wert. In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und Kärnten wird durch die Objektförderungen ein größerer Teil der Grund- bzw. Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der zukünftigen Mieter und Kaufoptionsinhaber geringer ausfallen. An diesem Beispiel wird die Verbundenheit von Objekt- und Subjektförderungen besonders deutlich.

Momentan ist diese Art der Förderung noch in Wien, dem Burgenland und Oberösterreich verfügbar, in Kärnten sind die Eigenmittlersatzdarlehen im Auslaufen (siehe im Detail in den Bundesländerabschnitten des Kapitels 4, sowie Kapitel 5.3).

Eigenmittel leisten einen wichtigen Beitrag für die soziale Durchmischung von gemeinnützigen Wohnobjekten. Dies zeigt sich vor allem in Wien (s. Kapitel 4.1.3).

3.3 MIETZINSBEIHILFE

Die Mietzinsbeihilfe ist bundesweit einheitlich im Einkommensteuergesetz 1988 geregelt (Abgeltung gemäß § 107) und unterliegt speziellen Vergaberichtlinien. Sie ist beim zuständigen Finanzamt zu beantragen und federt Mehrbelastungen ab, die einem Hauptmieter aus der Erhöhung des Mietzinses (durch Entscheidung der Schlichtungsstelle nach Sanierungsarbeiten am Haus, bei Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages durch den Hauseigentümer) entstehen.

Folgende Hauptmietzinserhöhungen können abgegolten werden:

- Wenn der Hauptmietzins auf mehr als das Vierfache aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde) gemäß § 7 Mietengesetz (§ 2 Zinsstoppgesetz) erhöht wird.
- Wenn der Hauptmietzins auf mehr als 0,33 €/m² Nutzfläche aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde) gemäß §§ 18, 18a, 18b, 19 Mietrechtsgesetz oder § 14 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erhöht wird.

- Wenn der Hauptmietzins auf mehr als 0,33 €/m² Nutzfläche aufgrund eines vom Vermieter eingehobenen Anhebungsbetrages oder Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (§ 45 Mietrechtsgesetz oder § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz) erhöht wird.

Mietzinserhöhungen auf Grund einer freien Vereinbarung sowie Betriebskosten können nicht abgegolten werden.

Das Einkommen des antragstellenden Hauptmieters darf jährlich € 7.300 nicht überschreiten. Für den ersten in der Wohnung lebenden Angehörigen, Lebensgefährten oder Mit-Hauptmieter erhöht sich diese Grenze um € 1.825, für jeden weiteren um je € 620. Übersteigt das Einkommen die maßgebende Einkommensgrenze, wird die Mietzinsbeihilfe um den übersteigenden Betrag gekürzt. Als Einkommen gelten alle steuerpflichtigen und steuerfreien Einkünfte des letztvorangegangenen Kalenderjahres. Es handelt sich um eine Einkommensdefinition, die sich von jener zur Berechnung der Wohnbeihilfen unterscheidet.

Nach Angaben des Bundesministeriums für Finanzen ergab sich 2007 durch diese Förderung ein Einnahmefall bei der Einkommenssteuer von rund € 3,2 Mio. Von diesen entfiel ein Hauptteil, nämlich € 2,83 Mio., auf das Land Wien. Die Anzahl der MietzinsbeihilfebezieherInnen ist weder beim Bundesministerium für Finanzen noch bei der Statistik Austria eindeutig zu eruieren.

Die Einkommensgrenzen für die Mietzinsbeihilfe sind sehr gering und wurden seit Jahren nicht valorisiert. Es wird ein Auslaufen dieses Budgetpostens anvisiert.

3.4 MIETBEIHILFEN ALS SOZIALHILFEN DER LÄNDER

Die als „Mietbeihilfen“ bezeichneten Geldleistungen sind ein wichtiges Element in der Sozialpolitik der Bundesländer, die nicht wie die Wohnbeihilfe im Rahmen der Wohnbauförderung finanziert werden, sondern als Sozialhilfe der Bundesländer. So wie die anderen Unterstützungsleistungen der Sozialhilfe (etwa Richtsatzleistungen) sind sie subsidiär, d.h. sie werden nur gewährt, wenn kein ausreichendes Einkommen aus welchem Titel auch immer vorliegt und auch sonst nicht über Arbeitstätigkeit eine ausreichende Bedarfsdeckung gewährleistet werden kann. Sozialhilfe wird auch nur dann gewährt, wenn auf kein eigenes Vermögen zurückgegriffen werden kann. Ein geringer Vermögensschutz besteht, jedoch ist er in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich hoch. Die Unterstützten trifft darüber hinaus eine „Bemühungspflicht“, nach der von ihnen der Einsatz der Arbeitskraft in zumutbarem Ausmaß und die Verfolgung von Ansprüchen, die eine zumindest teilweise Bedarfsdeckung ermöglichen, verlangt wird.¹

Die Mietbeihilfe ist als Fürsorgeleistung eher der sozialpolitischen Mindestabsicherung als der Wohnungspolitik zuzuordnen. Theoretisch lässt sich diese Unterscheidung auch durch die unterschiedlichen Zielsetzungen einkommensabhängiger Leistungen für untere Einkommensbezieher erklären: die Mietbeihilfe hat als Hauptmotiv die Funktionen eines sozialen Auffangnetzes und der Sicherung von Mindeststandards, die Wohnbeihilfe hat als primäres Ziel die Reduktion des Woh-

¹ Hierzu im Detail: Dimmel & Pfeil (2009), S. 487-492.

nungsaufwands. Dennoch stellt die Mietbeihilfe aufgrund der teilweisen gegenseitigen Anrechnung in beschränktem Maße ein Substitut zur Wohnbeihilfe dar, denn in der Regel ist es möglich, sowohl Miet- als auch Wohnbeihilfe zu beziehen, wobei in den meisten Regelungen der Länder eine gegenseitige Anrechnung erfolgt. Generell gelten bei der Mietbeihilfe strengere Einkommensgrenzen als bei der Wohnbeihilfe.

Die Mietbeihilfen sind meistens gedeckelt und abhängig von der Haushaltsgröße. Liegt der tatsächliche Wohnungsaufwand unter der Höchstgrenze, wird nur dieser gefördert. Die konkreten Regelungen finden sich in den Sozialhilfegesetzen der Länder, wobei auch hier, wie bei der Wohnbeihilfe, länderspezifische Unterschiede bestehen.

In der Regel werden Geldhilfen in der Höhe von Sozialhilfe-Richtsätzen gewährt und zusätzlich Hilfen für die Unterkunft und manchmal auch Heizkostenzuschüsse. Diese unterschiedlichen Elemente verhalten sich teilweise wie kommunizierende Gefäße: bei niedrigen maximalen Mietbeihilfen muss der ungeförderte Teil der Wohnkosten aus den Geldhilfen bezahlt werden. Da nur der tatsächliche Wohnungsaufwand gefördert wird, ist die umgekehrte Richtung eher nicht möglich.

Tabelle 7 gibt die Sozialhilferichtsätze der einzelnen Bundesländer wieder. Es zeigt sich ein sehr komplexes Schema, bei dem zwischen Alleinunterstützten und Hauptunterstützten sowie Mitunterstützten mit und ohne Familienbeihilfebezug unterschieden wird. In manchen Bundesländern wird darüber hinaus auch zwischen arbeitsfähigen Unterstützten und nicht-arbeitsfähigen Unterstützten („Dauerunterstützte“) unterschieden. Ebenfalls in Tabelle 7 sind die Obergrenzen der Unterstützung ersichtlich, die die Bundesländer für eine angemessene Unterkunft gewähren.

Ziel der geplanten österreichweiten bedarfsorientierten Mindestsicherung ist es, Tabelle 7 zu vereinheitlichen (s. Kapitel 3.5).

Tabelle 7: Sozialhilferichtsätze und Obergrenzen für „Mietbeihilfen“ der Bundesländer, 2009

	Alleinunterstützte	Hauptunterstützte	Mitunterstützte ohne Familienbeihilfe	Mitunterstützte mit Familienbeihilfe
B	€ 473,60 € 534,50- ¹⁾	€ 391,90 € 452,80 ¹⁾	€ 285,90 € 335,60 ¹⁾	€ 140,30 € 190 ¹⁾
Für Unterkunft: Die Kosten für die Unterkunft müssen angemessen sein, um geförderter zu werden. Maximal wird der Differenzbetrag zum ASVG-Ausgleichszulagen-Richtsatz für die Unterkunft gewährt. Dieser ist ebenfalls von der Haushaltszusammensetzung abhängig, liegt momentan bspw. für einen Einpersonenhaushalt bei € 733.				
K	€ 506 ³⁾ € 556,60 / 581,90 / 657,80 ⁴⁾	€ 379,50 € 430,10 / 455,50 / 531,30 ⁴⁾	€ 379,50 € 430,10 / 455,50 / 531,30 ⁴⁾	€ 151,80 ⁵⁾ € 202,40 ⁵⁾
Für Unterkunft: Seit 2007 gibt es in Kärnten die Kärntner Mindestsicherung. Die Wohnbedarfsbeihilfe, die zusätzlich zu den „Mindeststandards“ ausbezahlt wird hat folgende Obergrenzen: € 126,50 für 1 Person, € 151,80 € für 2 Personen, € 177,10 für 3 Personen.				
NÖ	€ 532,30 € 362,40 ²⁾	€ 467,50	€ 257,30	€ 144,30
Für Unterkunft: Mietkostenzuschuss pro Monat maximal: Alleinstehende und Hauptunterstützte € 99,30, Haushaltsangehörige ohne Anspruch auf Familienbeihilfe € 42,70, Personen in Haushaltsgemeinschaft € 71,00.				
OÖ	€ 569,50 / 424,30 ²⁾ € 590 ¹⁾ / 448 ²⁾	€ 514,7 € 536 ¹⁾	€ 333,90 € 360 ¹⁾	€ 160,40
Für Unterkunft: Der Aufwand für die Unterbringung eines Hilfeempfängers ist im Regelfall bis zu monatlich € 115 vertretbar. Ein darüber hinausgehender Aufwand für Unterkunft ist vertretbar, wenn der Unterkunftsbedarf in anderer zumutbarer Weise nicht gedeckt werden kann, oder der Aufwand in Anbetracht der familiären Verhältnisse erforderlich ist.				
S	€ 464,50	€ 418,50	€ 268	€ 155,50
Für Unterkunft: Höchstgrenzen variieren nach Region und angemessener Nutzfläche. Für Miete, Umsatzsteuer, Betriebskosten (ohne Heizkosten) reicht das Spektrum je nach Region von € 6 bis €10 pro Quadratmeter angemessener Nutzfläche.				
St	€ 540	€ 492 ²⁾	€ 329	€ 166
Für Unterkunft: Nach einem Jahr des Bezugs einer Hilfe für die Unterkunft gelten Höchstgrenzen, die an das ASVG angelehnt sind (vgl. § 8 Abs. 6 Steirisches Sozialhilfegesetz 2006). Die Grenzen für den tatsächlich vertretbaren Wohnungsaufwand sind in der Steiermark großzügiger ausgelegt als in anderen Bundesländern, was auch die hohe Anzahl der Bezieher miterklären dürfte.				
T	€ 459,90	€ 393,50	€ 273,70	€ 152,90
Für Unterkunft: Es gibt eine Obergrenze der zulässigen Quadratmeter (40, 60, +10, höchstens 110). Darüber hinaus gibt es von jeder Gemeinde zulässige Quadratmeterpreise, die als Richtwerte in den individuellen Bedarfsprüfungen gelten. In Innsbruck liegt für die Maximalförderung (inklusive Steuern und BK) für einen Einpersonenhaushalt momentan bei ca. € 410. Es erfolgt eine Fall zu Fall-Prüfung hinsichtlich Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit.				
V	€ 514,50	€ 432	€ 275,50	€ 159,80
Für Unterkunft: Die Unterstützung für Unterkunft muss angemessen sein. Dies hängt auch mit den regional stark unterschiedlichen Wohnkosten in Vorarlberg zusammen. Es erfolgt eine Fall zu Fall Prüfung auf Angemessenheit durch die Beihilfestelle.				
W	€ 454 ³⁾ € 733 ¹⁾	€ 352 € 549,50 ¹⁾	€ 352 € 549,50 ¹⁾	€ 135
Für Unterkunft: Bei der Unterstützung für Unterkunft gelten folgende Höchstgrenzen: Geldleistungsbezieher: € 272 für 1 bis 2 Personen. € 288 für 3 bis 4 Personen. Dauerleistungsbezieher (die einen höheren Richtsatz haben): € 173 für 1 bis 2 Personen. € 189 für 3 bis 4. Personen.				

Quelle: Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz; Sozialhilfestellen der Bundesländer; Sozialhilfegesetze und -verordnungen.

Anmerkungen:

1) Erhöhter Richtsatz für "Dauerunterstützte" (insb. Erwerbsunfähige, Hilfebedürftige im Pensionsalter).

2) Geringerer Satz für an sich alleinunterstützte Personen in Haushaltsgemeinschaft mit ihnen gegenüber nicht Unterhaltspflichtigen (z.B. Geschwistern)

3) Alleinerziehende

4) Erhöhter Richtsatz ergibt sich für drei Personengruppen: +10% des Mindeststandards für arbeitsunfähige Personen, +15% des Mindeststandards für Personen nach Vollendung des 60. Lebensjahres, wenn selbst kein Anspruch auf einen Pension besteht und zumindest ein Kind erzogen wurde, +30% des Mindeststandards wenn für eine Person erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

5) Kinderrichtsätze nicht nach Alter gestaffelt: vor Vollendung des 10. Lebensjahres: € 151,80/ nach Vollendung des 10. Lebensjahres: € 202,40

Der Begriff „Mietbeihilfen“ geht vor allem auf eine statistische Abgrenzung innerhalb der jährlich von der Statistik Austria zusammengestellten „Sozialhilfestatistiken“ zurück. Da die Ausgaben für eine angemessene Unterkunft oft in Form eines „Pakets“ zusammen mit der Unterstützung des allgemeinen Lebensunterhalts geleistet werden, ist die Höhe dieser Ausgaben nur schwer zu schätzen. Ebenso sind die Angaben zur Anzahl der unterstützten Personen bzw. Fälle mit Vorsicht zu interpretieren. Tabelle 8 gibt die Angaben der offiziellen Sozialhilfestatistik des Jahres 2006 wieder.

Tabelle 8: Mietbeihilfen im Rahmen der Sozialhilfe, 2006

	B ²⁾	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W ³⁾
Ausgaben in Mio. €	0,470	0,734	2,572	1,195	9,896	5,266	6,805	4,209	-
Personen/Fälle	304	1.434	2.258	8.863	4.977	17.626	6.574	2.917	7.024

Quelle: Statistik Austria: Sozialhilfestatistik 2006, Wien: MA 40.

Anm: Da die Meldungen nicht für alle Bundesländer vorliegen und weil aus den vorhandenen Meldungen nicht immer eindeutig hervorgeht, ob es sich bei den Angaben um Personenzahlen oder Fallzahlen handelt, wurden keine Summen gebildet.

2) Nur personenbezogene Ausgaben, d.h. ohne Förderungen/Subventionen von Trägern der freien Wohlfahrtspflege.

3) Die Ausgaben für Mietbeihilfen sind in jenen für Richtsatzleistungen inkludiert. Mietbeihilfen für PensionsbezieherInnen beliefen sich auf ca. € 8,5 Mio.

Insgesamt meldeten die Bundesländer für 2006 rund 131.000 allein-, haupt- und mitunterstützte Personen in der offenen Sozialhilfe (Gewährung der Sozialhilfe an Personen in Privathaushalten). Ein Großteil der EmpfängerInnen von Sozialhilfe (ca. 83.500 Personen) lebte in Wien. Zusätzlich wurden österreichweit rund 60.000 Personen in der „geschlossenen“ Sozialhilfe (Alten- und Pflegeheime) unterstützt.¹

3.5 BEDARFSORIENTIERTE MINDESTSICHERUNG

Im Regierungsprogramm für die XXIV. Legislaturperiode wurde die Bekämpfung von Armut in allen relevanten Politikbereichen von den Regierungsparteien als zentrale Zielsetzung formuliert.² Um diesem Vorhaben Rechnung zu tragen, ist u.a. die Einführung einer österreichweiten bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) vorgesehen. Diese Maßnahme ist bereits seit mehreren Jahren in Diskussion, eine Einführung war jedoch aufgrund des Fehlens eines politischen Konsenses bisher nicht möglich.

Im Rahmen einer Art. 15a B-VG Vereinbarung sollen zwischen dem Bund und den Ländern die Eckpunkte einer bedarfsorientierten Mindestsicherung festgehalten werden, welche im Anschluss in den entsprechenden Bundes- und Landesgesetzen umgesetzt werden müssen. Die Einführung war schon für 2009 geplant, wurde aber immer wieder verschoben. Momentan rechnet man mit einer Einführung frühestens am 1.1.2010.

¹ BMSK (2009), S. 102.

² s. BMSK (2009).

Im Rahmen der bedarfsorientierten Mindestsicherung werden wesentliche Bereiche der offenen Sozialhilfe harmonisiert:

- einheitliche Voraussetzungen für den Bezug von Leistungen,
- einheitliche Regressbestimmungen,
- einheitliche Mindeststandards in der Leistungshöhe
- und ein einheitliches eigenes Verfahrensrecht.

Die bisherigen Sozialhilferichtsätze variieren sehr stark von Bundesland zu Bundesland (s. Tabelle 7, Kapitel 3.4). Durch die bedarfsorientierte Mindestsicherung sollen für alle Anspruchsberechtigten zumindest dieselben Mindeststandards sichergestellt werden. Die Leistungen werden damit hinsichtlich ihrer Untergrenzen nivelliert. Es ist den Ländern freigestellt, höhere Beträge zu gewähren.

So wie die bisherige Sozialhilfe ist die bedarfsorientierte Mindestsicherung kein bedingungsloses Grundeinkommen. Die Leistungen erhalten nur Personen, die über keine angemessenen eigenen Mittel verfügen, um den eigenen Bedarf bzw. den ihrer Angehörigen ausreichend decken zu können. Arbeitsfähige Personen müssen bereit sein, ihre Arbeitskraft einzusetzen. Im Vergleich zur bisherigen Sozialhilfe soll jedoch durch die eingeschränkte Vermögensverwertung, einheitliche Vermögensfreibeträge, eine Einschränkung des Regresses und die Vereinheitlichung der Administration die Annahmerate (Take-up Rate) dieser Sozialleistung durch anspruchsberechtigte Personen erhöht werden.

Über diese Grundprinzipien sind sich die Verhandlungspartner einig, doch scheitert die letztendliche Beschlussfindung vor allem hinsichtlich der Höhe der monatlich zu gewährenden Leistungen. Kärnten hat bereits vor einigen Jahren ein eigenes Modell der Mindestsicherung eingeführt (siehe Kapitel 4.3), das im Vergleich zur geplanten gesamtösterreichischen Lösung einen geringeren Betrag für Hauptunterstützte, aber einen höheren Betrag für Kinder vorsieht.

Die Höhe der Leistungen aus der bedarfsorientierten Mindestsicherung soll sich am Ausgleichszulagenrichtsatz in der Pensionsversicherung orientieren. Dies wären € 772,40 brutto für einen Einperson-Haushalt (Stand 2009). Das entspricht netto (= abzüglich des Krankenversicherungsbeitrages) € 733,01. (Ehe-)Paare würden € 1.099 netto erhalten. Es herrscht jedoch nach wie vor Uneinigkeit darüber, ob die bedarfsorientierte Mindestsicherung 12 oder 14mal pro Jahr ausbezahlt werden soll.

Ebenso ist nach wie vor unklar, wie sich die bedarfsorientierte Mindestsicherung zu den Wohnbeihilfe-Systemen der Bundesländer verhalten wird. Es war in Planung, dass in der pauschalisierten Mindestsicherung bereits ein Teil zur Abdeckung der Wohnkosten enthalten ist. Überschreiten die angemessenen Wohnkosten einen Grenzwert der Zumutbarkeit, könnten die Bundesländer aus der Wohnbeihilfe oder aus den Sozialbudgets zusätzliche Leistungen zuerkennen.

Aufgrund dieser Unklarheiten ist es bisher nicht möglich, die bedarfsorientierte Mindestsicherung in die folgenden Überlegungen miteinzubeziehen. Die armutspolitische Zielsetzung der bedarfsorientierten Mindestsicherung liegt auf der Hand: Der höchste Bedarf besteht aufgrund hoher Armutgefährdung für junge Familien, alleinstehende Arbeitslose, so genannte „Working Poor“ und Alleinerziehende. Heitzmann und Till-Tenschert äußern jedoch auch folgenden Vorbehalt:

„Für ein besseres Verständnis von Armut ist es wichtig zu erkennen, dass diese bisweilen auch ein Produkt ihrer 'Bekämpfung' ist. So kann eine lediglich auf Geldleistungen basierende Absicherung, die keine weiterführenden Chancen auf soziale Teilhabe eröffnet, Stigma und Armut erst produzieren. Daher ist die Einführung einer bedarfsorientierten Mindestsicherung als Chance und als Risiko zu sehen. Vor allem, wenn die Mindestsicherung nur auf Einkommensaspekte eingeht, ohne weitere Deprivationsmerkmale aktiv zu bekämpfen.“¹

¹ Heitzmann & Till-Tenschert (2009), S. 108.

4 LÄNDERFÖRDERUNGEN IM EINZELNEN

Die Subjektförderungen der Bundesländer werden nach folgenden Kriterien untersucht:

- Welche Subjektförderungskomponenten gibt es?
- In welchen Wohnungsmarktsegmenten werden Wohnbeihilfen gewährt?
- Welche Einkommensdefinition wird herangezogen?
- Gibt es besonders begünstigte Haushalte (Jungfamilien, kinderreiche Familien, etc.)?
- Welche Obergrenze der WBH gibt es (nach Höhe des maximal anrechenbaren Wohnungsaufwands, nach förderbarer Nutzfläche, nach absoluter Höhe der Wohnbeihilfe)?
- Welche Kostenbestandteile zählen zum anrechenbaren Wohnungsaufwand? Ist der anrechenbare Wohnungsaufwand gedeckelt?
- Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen?
- In welchen Einkommensbereichen wird Wohnbeihilfe gewährt?
- Gibt es Eigenmittlersatzdarlehen für Baukosten- und Grundkostenanteile der Mieter/Mietkäufer im geförderten Wohnungssegment?
- Welche sonstigen Wohnungsaufwandsförderungen gibt es?
- Wie hoch waren die Ausgaben für Wohnbeihilfen und Eigenmittlersatzdarlehen in den letzten Jahren?
- Um wie viele BezieherInnen der Wohnbeihilfe handelt es sich?
- Wer erhält Mietbeihilfen, also Geldunterstützungen für die Unterkunft im Rahmen der Sozialhilfeausgaben?
- Inwiefern sind Drittstaatsangehörige anspruchsberechtigt, Subjektförderungen zu erhalten?

Im Folgenden werden die Erkenntnisse getrennt nach den einzelnen Bundesländern wiedergegeben. Vergleichende Interpretationen erfolgen in den folgenden Kapiteln.

4.1 WIEN

Wien wendet mit € 52,34 Mio. (2008) mehr als jedes andere Bundesland für Wohnbeihilfen im geförderten Bereich auf. Zusätzlich werden € 31,97 Mio. (2008) als allgemeine Wohnbeihilfen, also im privaten Wohnungssegment, vergeben. Dieser Ausgabenposten, der 2001 neu begründet wurde, zeigt eine hohe Dynamik.

Es gibt in Wien Eigenmittlersatzdarlehen, um den Zugang einkommensschwächerer Familien zum geförderten Neubau zu gewährleisten.

4.1.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Als Familieneinkommen bzw. Haushaltseinkommen gilt das Nettoeinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Als Nachweis für den gemeinsamen Haushalt gilt der Meldenachweis (Hauptwohnsitz notwendig). Das monatliche Einkommen ist ein Zwölftel des Gesamtjahreseinkommens (inklusive Weihnachts- und Urlaubsgeld).

Zusammensetzung des Einkommens:

- Einkommenssteuerpflichtige Einkommen,
- Erhalt von Alimenten,
- Karenzgeld (Wochengeld),
- Kinderbetreuungsgeld,
- Arbeitslosengeld,
- Notstandshilfe beziehungsweise Sondernotstandshilfe,
- Sozialhilfe,
- Beihilfen im Sinne des Arbeitsmarktförderungsgesetzes,
- Krankengeld,
- Stipendien von inländischen Universitäten,
- Lehrlingsentschädigung,
- Präsenzentgelt und Zivildienstentgelt.

Nicht zum Einkommen zählen:

- Familienbeihilfen,
- Zusatzrenten für Schwerverseherte zu einer gesetzlichen Unfallversorgung,
- Außergewöhnliche Belastungen für Behinderte gemäß §§ 34 und 35 Einkommensteuergesetz,
- Pflegegelder,
- Blindenbeihilfen,
- Behindertenbeihilfen.

Die Beihilfen, die nicht zum Einkommen zählen, sind dennoch nachzuweisen, da Kinder und eine nachgewiesene Behinderung das der Wohnbeihilfe zu Grunde zu legende Familieneinkommen um 20% vermindern können. Alimente, die aufgrund einer pflegschaftsbehördlichen Genehmigung oder eines Scheidungsurteils (gerichtlichen Vergleichs) bezahlt werden müssen (Zahlungsnachweis erforderlich), werden der Unterhaltsschuldnerin beziehungsweise dem Unterhaltsschuldner bei der Berechnung des Einkommens als Belastung anerkannt.

4.1.2 WOHNBEIHILFE

Neben der Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich („Wohnbeihilfe Neubau“) gibt es seit 2001 auch eine Wohnbeihilfe im privaten Mietbereich („Allgemeine Wohnbeihilfe“). Auch bei geförderten Eigentumswohnungen kann Mietbeihilfe bezogen werden, faktisch sind das aber nur äußerst wenige Fälle (ca. 190 im Jahr 2008)¹. Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben EigentümerInnen von ungeförderten Wohnungen und Eigenheimen, sowie Mieter die in einem Naheverhältnis zum Vermieter stehen.

Mindesteinkommen

Es muss zumindest ein Einkommen in der Höhe des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem ASVG nachgewiesen werden, oder zumindest einmal über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten erzielt worden sein. Diese Bestimmung der Wohnbeihilfe ist eine Besonderheit Wiens. Sie ist als Abgrenzung zu Leistungen der Sozialhilfe gedacht.

¹ Hans Mahr, MA 50.

Die Familienbeihilfe wird in der Berechnung des Mindesteinkommens berücksichtigt (außer bei einer Förderung nach WWFSG 1989). Richtsätze für den Empfang von Ausgleichszulagen - Monatliches Nettoeinkommen 2009:

- Eine erwachsene Person: € 733,01
- Zwei Erwachsene: € 1099,02
- Je Kind: € 76,82

Wohngemeinschaft: Das Mindesteinkommen bei Wohngemeinschaften beträgt für eine Person € 733,01, für zwei Personen € 1.099,02. Es erhöht sich für jede erwachsene Person um € 366,01 und für jedes Kind um € 76,82. Wohnbeihilfenwerber, die ihr Mindesteinkommen ausschließlich mittels Unterstützungserklärung (z.B. der Eltern) nachweisen, haben den Geldfluss der letzten drei Monate zu belegen.

In der Praxis kommt es nur in wenigen Fällen zu negativen Bescheiden aufgrund von nicht erreichten Mindesteinkommen.¹

Besonders begünstigte Haushalte

Begünstigte Personen:

- Familien, deren Mitglieder zum Zeitpunkt des Beginns des Gewährungszeitraumes der Wohnbeihilfe das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben bis zu deren Vollendung (auch Lebensgefährtinnen beziehungsweise Lebensgefährten gelten als eine Familie).
- Familien mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind,
- Familien, bei denen ein Familienmitglied eine nachgewiesene Behinderung im Sinne des § 35 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 von mindestens 45 % aufweist,
- Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,
- Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967,
- Alleinerziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhalts haben, die nicht wieder verheiratet sind und auch in keiner einer Ehe wirtschaftlich gleichwertigen Haushaltsgemeinschaft leben.

Bei diesen Personengruppen wird das der Wohnbeihilfe zugrunde liegende Familieneinkommen um 20 % vermindert. Es kann nur einmal um 20 % vermindert werden. Dadurch verringert sich der zumutbare Wohnungsaufwand, d.h. bei gleichem Wohnungsaufwand wird eine höhere Wohnbeihilfe ausbezahlt als bei nicht besonders begünstigten Personen.

Bei nach dem WWSFG 1989 geförderten Mietwohnungen haben die besonders begünstigten Personengruppen die Möglichkeit, einen um 0,70 €/m² höheren anrechenbaren Wohnungsaufwand gelten zu machen, d.h. der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand liegt bei 4,40 €/m² (s. weiter unten).

Die Definition von besonders begünstigten Haushalten gibt es seit Bestehen der Wohnbeihilfe, jedoch hat sich die Definition der Begünstigtengruppen teilweise verändert. Früher lag das Grenzalter bei begünstigten jungen Familien beispielsweise bei 30 Jahren, heute bei 40 Jahren.

¹ Hans Mahr, MA 50.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Als anrechenbarer Wohnungsaufwand gilt der vereinbarte, gesetzlich zulässige (erhöhte) Hauptmietzins (einschließlich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) gemäß Mietrechtsgesetz (MRG) bzw. das gesetzlich zulässige Entgelt gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Zur Berechnung der Wohnbeihilfe wird jedoch in der Regel nicht der tatsächliche gesamte Wohnungsaufwand herangezogen, sondern ein maximal anrechenbarer Betrag, der abhängig von der angemessenen Nutzfläche und der Haushaltszusammensetzung ist. Er enthält nicht: Hausbetriebskosten, Umsatzsteuer, Heizkosten, Telefonkosten, Rückzahlungen von Privatkrediten (Ausnahme: Wohnungsverbesserungskredite für Kategorieanhebungen). Wenn der tatsächliche Wohnungsaufwand niedriger ist als der maximale AWA, wird dieser herangezogen, was allerdings im privaten Mietsegment selten vorkommt.

Im objektgeförderten Bereich ist der maximale AWA der jeweils gültige Betrag der Kategorie A +20% pro anrechenbarer Wohnnutzfläche (momentan 3,70 €/m²), bei Eigentumswohnungen nur 80% dieses Betrags (momentan 2,96 €/m²). Die Zahlungen für Eigenmittellersatzdarlehen werden als Wohnungsaufwand anerkannt, in der Regel liegt jedoch der tatsächliche Wohnungsaufwand ohnehin über dem maximalen AWA. Bis 2007 war es Aufgabe der Wohnbeihilfestelle, einen allfällig überhöhten Hauptmietzins durch eine Angemessenheitsprüfung der MA 25 überprüfen zu lassen. Ein Sachverständiger musste die Angemessenheit beurteilen, danach ging der Fall an die Schlichtungsstelle. Während der Feststellung der Angemessenheit erhielt der WBH-Antragsteller jedoch keine Wohnbeihilfe. Oft handelte es sich um ein sehr langes Prozedere. Heute lässt die WBH-Stelle aufgrund der Änderung der Rechtslage und wegen dem sehr hohen Verwaltungsaufwand keine Angemessenheitsprüfungen mehr durchführen. Sollte der tatsächliche Wohnungsaufwand für Miete jedoch übermäßig sein, wird dem Antragsteller geraten, sich an die Schlichtungsstelle zu wenden.

Besonders begünstigte Personen (s. oben) in nach WWFSG 1989 geförderten Wohnungen können einen maximalen AWA von 4,4 €/m² geltend machen. Bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Mietwohnungen gilt der vereinbarte Hauptmietzins als anrechenbarer Wohnungsaufwand. Bei im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds, nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 geförderten Wohnungen gelten vorgeschriebene Hauptmietzinse inklusive Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis zum jeweiligen Kategoriemietzins nach Mietrechtsgesetz (MRG) als anrechenbarer Wohnungsaufwand.

Im Bereich der „Allgemeinen Wohnbeihilfe“ und bei mit öffentlichen Mitteln sanierten Wohnungen wird höchstens der Richtwert der Wohnungskategorie A ohne Zuschläge angerechnet (momentan 4,73 €/m²). Bei befristeten Mietverträgen und Wohnungen der Kategorie B nur 75% dieses Betrags (3,55 €/m²), bei Wohnungen der Kategorie C und D maximal 50% (2,37 €/m²).

Die maximal förderbare Nutzfläche ist abhängig von der Haushaltsgröße: 50m² für eine Person, 70m² für zwei Personen, plus 15m² für jede weitere Person. Eine Überschreitung der maximal anrechenbaren Nutzfläche kommt relativ häufig vor, beispielsweise bei Scheidungen, oder wenn Kinder ausziehen. Dann wird der tatsächliche Wohnungsaufwand nur im Verhältnis zur angemessenen Nutzfläche berücksichtigt.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Der ZWA ist abhängig vom Haushaltsnettoeinkommen, der Haushaltsgröße und -zusammensetzung. Er wird in Tabellenform von der Wohnbeihilfestelle veröffentlicht.

Bei Wohnbeihilfen im Sanierungsbereich und bei der allgemeinen Wohnbeihilfe ist einem Haushalt mindestens der Betrag des jeweiligen Kategorie-C-Mietzinses pro Quadratmeter Nutzfläche zumutbar (1,54 €/m²). Ist jedoch die Zumutbarkeit nach den Tabellen zur Errechnung der Wohnbeihilfe aufgrund der Einkommensverhältnisse und der Personenanzahl höher, gilt dieser Betrag.

Aus der Differenz zwischen AWA und ZWA ergibt sich die Wohnbeihilfe. Sollte die allgemeine Wohnbeihilfe höher sein als die Wohnbeihilfe im geförderten Bereich, erhält der Haushalt die allgemeine Wohnbeihilfe (dies kommt in einigen Fällen im geförderten Bereich vor, wo ein EVB II eingehoben wird, aufgrund der unterschiedlichen maximalen AWA-Grenzen).

Momentan gibt es rund 60.000 WBH-Bezieher, die Zahl schwankt allerdings im Jahresverlauf erheblich. Die tatsächliche Anzahl der Bezieher hängt auch davon ab, wie viel Rückstände sich in der Abwicklung aufgebaut haben und wann die Übergabe von Bauten stattfindet.

Die durchschnittliche Wohnbeihilfe pro Monat verändert sich interessanterweise im Jahresvergleich kaum und liegt regelmäßig zwischen € 130 und 140. Die allgemeine Wohnbeihilfe ist aufgrund des zu leistenden Selbstbehaltes durchschnittlich niedriger als die Wohnbeihilfe im geförderten Bereich. Die Mindestauszahlung der Wohnbeihilfe liegt bei 2,18 €, manche Einzelfälle gehen bis zu € 400 pro Monat.

Eine Neuberechnung der Wohnbeihilfe erfolgt bei einer Veränderung der Einkommenssituation und bei einer Veränderung der Kategoriemieten und Richtwertmieten (wodurch sich die maximale AWA-Grenzen erhöhen), sofern der Vermieter die Miete tatsächlich erhöht. In manchen Fällen wird die Wohnbeihilfe auf einen Zeitraum von zwei Jahren gewährt, danach erfolgt jedenfalls eine Neuberechnung. Seit mehreren Jahren erhalten WBH-Bezieher rund zwei Monate vor Ablauf der Wohnbeihilfe eine Benachrichtigung mit einem bereits vorausgefüllten Antrag auf Verlängerung. Dadurch wird der Aufwand reduziert, zumal Dokumente nicht nochmals vorgelegt werden müssen.

Die Wohnbeihilfe wird in der Regel auf das Konto des Beziehers überwiesen. Nur in Ausnahmefällen, beispielsweise wenn Personen durch karitative Einrichtungen oder Sozialzentren der Stadt betreut werden, erfolgt die Überweisung direkt an die Hausverwaltung.

Die Wohnbeihilfestelle wird von 200 bis 650 Personen täglich in Anspruch genommen (durchschnittlich rund 400 Personen). Im Jahr 2008 wurden 208.000 Anträge bescheidmäßig erledigt. In dieser Zahl sind rund 71.000 Zuerkennungen enthalten (da manche der rund 58.000 Bezieher öfters im Jahr eine neue Berechnung der Wohnbeihilfe erhielten). Gegen einen Bescheid kann bei der Wohnbeihilfestelle Berufung eingelegt werden, in zweiter Instanz beim Unabhängigen Verwaltungssenat. Im Jahr 2008 wurden 363 Bescheide beim UVS eingebracht. Rund 94% dieser Bescheide wurden vom UVS bestätigt.

Die ZWA-Tabellen wurden seit ca. acht Jahren nicht mehr angepasst. Aufgrund der Maximalgrenzen und der Zumutbarkeitstabellen lässt sich errechnen, dass im Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe beispielsweise ein Einpersonenhaushalt Wohnbeihilfe beziehen kann, wenn das monatliche Nettoeinkommen zwischen ca. € 733 und € 1.156 liegt (s. Kapitel 5.1).

4.1.3 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Bei Bezug einer geförderten Wohnung sind Anteile der Bau- und Grundkosten vom Bewohner aus Eigenmitteln aufzubringen. Für die Aufbringung dieser Kosten ist ein Darlehen des Landes Wien möglich. Ein Rechtsanspruch auf das Darlehen besteht nicht.

Das Darlehen gliedert sich in eine Baukostenförderung und eine Grundkostenförderung. Nur bei Anspruch auf die maximale Baukostenförderung können Jungfamilien oder begünstigte Familien zusätzlich auch eine Grundkostenförderung erhalten.

Eigenmittlersatzdarlehen für Baukosten

Die Baukostenförderung wird für die Finanzierung der Baukosten-Eigenmittel einer geförderten Mietwohnung, Genossenschaftswohnung, Eigentumswohnung oder Gemeindewohnung vergeben. Die Benützungsbewilligung der Wohnungen darf in der Regel nicht älter als 20 Jahre sein. Die Gewährung eines Darlehens, beziehungsweise die Höhe des Darlehens, sind von Einkommen und familiärer Situation abhängig. Die gültigen Einkommensgrenzen werden jährlich angepasst.

Eigenmittlersatzdarlehen haben Laufzeiten von 5 bis 20 Jahren bei einer halbjährlich 0,5%igen dekursiven Verzinsung. Ausgehend vom Nettofamilieneinkommen berechnet sich ein Prozentbetrag zw. 2,5 und 12,5% in 4 Kategorien von den förderbaren Gesamtbaukosten. Ebenso variiert die Laufzeit zwischen 5 und 20 Jahren. §15 WWFSG 1989 geförderte Miet- und Eigentumswohnungen erhalten einen Fixbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche, der von Haushaltseinkommen und Haushaltgröße unabhängig ist und zwischen € 30 und 150 liegt:

- Eigenmittlersatzdarlehen in der Höhe von bis zu 12,5 % der förderbaren Gesamtbaukosten bei nach § 14 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen beziehungsweise 150 €/m² bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen haben eine Laufzeit von maximal 20 Jahren. Beim diesen Darlehen gelten die Einkommenshöchst- und Mindestgrenzen auch für nach Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WBF 1968) und Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WBF 1984) geförderte Wohnungen bis maximal zum zwanzigsten Jahr nach der Benützungsbewilligung.
- Eigenmittlersatzdarlehen in der Höhe von bis zu 7,5% der förderbaren Gesamtbaukosten bei nach § 14 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen beziehungsweise 90 €/m² bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen haben eine Laufzeit von maximal 15 Jahren.
- Eigenmittlersatzdarlehen in der Höhe von bis zu 5% der förderbaren Gesamtbaukosten bei nach § 14 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen beziehungsweise 60 €/m² bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen haben eine Laufzeit von maximal zehn Jahren.
- Eigenmittlersatzdarlehen in der Höhe von bis zu 2,5% der förderbaren Gesamtbaukosten bei nach § 14 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen beziehungsweise 30 €/m² bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen haben eine Laufzeit von maximal fünf Jahren.

Grundkostenförderung

Bei Jungfamilien (kein Familienmitglied älter als 40 Jahre) und begünstigten Familien (ein behindertes Kind oder mehr als zwei Kinder) werden auch die Eigenmittel für Grundkosten gefördert, aber nur wenn diese Familien aufgrund der Einkommensverhältnisse auch die höchste Förderstufe bei den Baukosten erreicht (12,5% der förderbaren Gesamtbaukosten). Die Darlehenslaufzeit für die Grundkosteneigenmittel liegt dann bei 20 Jahren. Die maximale Höhe dieser Förderung beträgt 110 €/m². Die Rückzahlung und Verzinsung dieser Grundkosten-Eigenmittel (Jungfamilienförderung) beginnt erst nach fünf Jahren. Auch dieses Darlehen ist mit 0,5% halbjährlich dekursiv verzinst. Ein weiterer Vorteil für Jungfamilien ist, dass um 15m² mehr förderbare Nutzfläche zugrunde gelegt wird.

Insgesamt sind maximal rund € 25.000 der Eigenmittel für Baukosten und bis zu ca. € 15.000 für die Grundkosten mit einem zinsgünstigen Darlehen förderbar.

Antrag und Berechnung

Der Antrag auf ein Eigenmittlersatzdarlehen wird durch Vermittlung über die Bauträger direkt bei den zuständigen Kreditinstituten eingebracht. Diese müssen auch das Einkommen prüfen und ein Einkommensformular an die Eigenmittlersatzdarlehen-Stelle schicken. Sie berechnen die Darlehen jedoch in der Regel selbst. Regelmäßig werden Rückforderungsansprüche an das Land Wien abgetreten. Bei vorzeitigem Auszug werden die Eigenmittel mit 1% Wertminderung p.a. zurück bezahlt. In diesem Fall wird zuerst das ausstehende Eigenmittlersatzdarlehen zurückerstattet. Der Mieter erhält den Restbetrag.

Wenn ein Antragsteller eine (nicht von ihm bewohnte) Eigentumswohnung besitzt, besteht kein Anspruch auf ein Eigenmittlersatzdarlehen. Ansonsten gibt es keine Vermögensprüfung. Um ein Eigenmittlersatzdarlehen zu bekommen, muss ein Mindesteinkommen (oder zumindest der frühere einmalige Bezug eines solchen) in der Höhe des ASVG-Richtsatzes vorgewiesen werden. Im Unterschied zur Wohnbeihilfe wird zur Berechnung des Mindesteinkommens die Familienbeihilfe nicht berücksichtigt. Die Eigenmittlersatzdarlehen-Stelle hat in der Regel sowohl die Grenze des Mindesteinkommens zu überprüfen, als auch des Höchsteinkommens. Sie muss auf die Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit der Mittelvergabe achten und hat dafür zu sorgen, dass das Eigenmittlersatzdarlehen zurückgezahlt wird. Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann nicht gewährt werden, wenn die Kaltmiete und die Annuität zusammen mehr als 50% des Einkommens ausmachen. Seit 2006 ist es möglich, einen Bürgen zu stellen, der die Rückzahlung garantiert. Bei der Rückzahlung der Annuitäten sind Stundungen möglich, Eintreibungen werden nach Möglichkeit vermieden. Die Banken fungieren in der Einkommensprüfung als Erfüllungsgehilfen der Förderungsstelle.

Alle fünf Jahre werden die Einkommens- und Familienverhältnisse überprüft und die Rückzahlungsmodalitäten angepasst. Das kann dazu führen, dass:

- die Ratenhöhe unverändert bleibt,
- die Raten erhöht werden (dadurch verringert sich die Laufzeit),
- oder das Darlehen sofort zur Gänze zurückgezahlt werden muss.

Das Eigenmittlersatzdarlehen muss 20 Jahre nach der Fertigstellungsanzeige (also Erstbezug) gänzlich zurückgezahlt sein, daher berechnet sich auch bei der Wiedervermietung die Laufzeit

neu. Bei Wiedervermietungen beispielsweise ergibt das Problem, dass nicht die ganzen 12,5% der Baukosten gefördert werden, weil z.B. nach 12 Jahren die Restlaufzeit nur noch 8 Jahre betragen darf. Das kann zu übermäßig hohen Rückzahlungsraten führen (s. Kapitel 5.3).

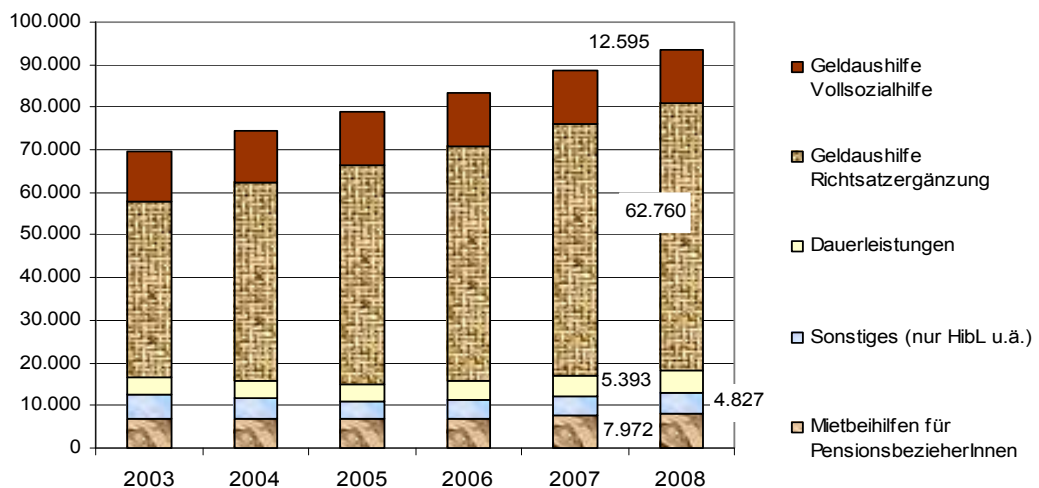
Im langjährigen Durchschnitt werden ungefähr bei einem Drittel der neu übergebenen geförderten Geschoswohnungen Eigenmittlersatzdarlehen vergeben. Das sind heute ca. 2.500 neue Eigenmittlersatzdarlehen pro Jahr, Mitte der 1990er Jahre waren es bei ca. 10.000 Fertigstellungen rund 3.200 neue Eigenmittlersatzdarlehen.¹ Die einzelnen Eigenmittlersatzdarlehen werden allerdings immer höher, da höhere Eigenmittel eingehoben werden (s. Kapitel 7). „Jungfamilienstatus“ (inklusive höchster Förderungskategorie aufgrund der Einkommensverhältnisse und Förderung des Grundanteils) hatten 2008 ca. 400 der 2.500 Zusicherungen.

4.1.4 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Bei den in den offiziellen Statistiken geführten „Mietbeihilfen“ des Landes Wiens mit Ausgaben von rund € 9,8 Mio. (2008) und rund 8.000 BezieherInnen handelt es sich lediglich um die Mietbeihilfe für PensionsbezieherInnen. Diese Leistung ist eine Besonderheit Wiens und wird durch ein eigenes Referat abgewickelt.

Ein angemessener Aufwand für Unterkunft wird jedoch auch arbeitsfähigen bedürftigen Personen innerhalb der regulären Geldhilfen (Vollsozialhilfe oder Richtsatzergänzungen) gewährt. Daher unterscheidet die MA40 zwischen den Geldhilfen und der Mietbeihilfe für PensionsbezieherInnen.

Darstellung 9: BezieherInnen von Sozialhilfe in Wien



Quelle: MA40.

Darstellung 9 zeigt, wie stark die Anzahl der Sozialhilfebezieher in den letzten Jahren gestiegen ist. Insbesondere die Anzahl der Personen, die Richtsatzergänzungen (Sozialhilfe in Ergänzung eines eigenen geringen Einkommens) erhalten haben, ist in der Zeit von 2003 bis 2008 stark angestiegen (+52%). Die Anzahl der BezieherInnen von Mietbeihilfe für Pensionsen ist im selben

¹ Ludwig Hornek, MA50.

Zeitraum um +17% gestiegen.¹ In Summe wurden im Jahresdurchschnitt 2008 in Wien rund 93.500 Personen kurz- oder längerfristig durch die Sozialhilfe unterstützt.

Geldaushilfe

Die Anspruchsprüfungsverfahren werden in den 10 Bezirks-Sozialzentren (früher: Sozialreferate) durchgeführt. Es müssen zuvor Förderungen aller anderen förderungsgebenden Stellen beantragt werden, bevor Leistungen der Sozialhilfe gewährt werden können. Ein Bescheid der WBH-Stelle ist z.B. für den Akt notwendig. Die Richtsätze (s. Tabelle 10) werden jährlich angepasst. Es wird unterschieden in die Hilfen für Lebensbedarf, für Unterkunft und für Heizkosten.

Tabelle 10: Obergrenzen der Geldaushilfen in Wien, in€

Beispiele	Einpersonenhaushalt	Alleinerzieher/in + 1 Kind	Ehepaar	Ehepaar + 1 Kind
1. Erwachsener	454	454	352	352
2. Erwachsener	0	0	352	352
1 Kind	0	135	0	135
Mietbeihilfe maximal	272	272	272	288
Heizbeihilfe	43	43	43	43
Geldaushilfe maximal	769	904	1.019	1.170

Quelle: MA40

Es ist zu unterscheiden in:

- Geldaushilfe Vollsozialhilfe: Bei Arbeitsfähigkeit, aber keinem eigenen Einkommen. In Summe liegt die Unterstützung (Geldaushilfen, Mietbeihilfe, Heizbeihilfe) bei € 769 für einen Einpersonenhaushalt.
- Geldaushilfe Richtsatzergänzungen: Arbeitsfähigkeit, aber zu geringes eigenes Einkommen. Ergänzt wird das eigene Einkommen auf € 769. Bezieht eine bedürftige Person beispielsweise Notstandshilfe in der Höhe von € 300, ergänzt die Sozialhilfe in Form einer Richtsatzergänzung von € 469 das Gesamteinkommen auf € 769.

In beiden Fällen wird eine maximale Mietbeihilfe von 272 € gewährt (für einen Einperson- und auch Zweipersonenhaushalt). Diese Obergrenze (inklusive Betriebskosten und Steuern) wird auch fast immer erreicht, denn kaum ein Haushalt weist niedrigere tatsächliche Wohnkosten auf. Bei 3 bis 4 Personen liegt die Höchstgrenze der Mietbeihilfe bei € 288. Bei 5 bis 6 Personen bei € 305 und ab 7 Personen bei € 322.

Die Geldaushilfen werden daher als „Paket“ ausbezahlt, wobei nicht zu ermitteln ist, welcher Teil für das „Wohnbedürfnis“ verwendet wird.² Es wird 12mal im Jahr ausgezahlt. Zusätzlich ist der Empfänger über die Sozialhilfe krankenversichert (bei Vollsozialhilfe).

¹ Vera Steiner, MA40.

² Daher ist in den jährlichen Sozialhilfestatistiken der Statistik Austria dieser Aufwand nicht extra angeführt, sondern in den Richtsatzergänzungen enthalten.

Dauerleistungen (ab 60/65 Jahren und bei Arbeitsunfähigkeit über einem halben Jahr)

Die Dauerleistungen liegen höher als die Geldaushilfen bei Arbeitsfähigkeit und werden 14mal jährlich ausbezahlt. Sie werden an Personen im Pensionsalter und an längerfristig arbeitsunfähige Personen geleistet. Dies stellt eine Besonderheit Wiens im Bundesländervergleich dar. Die Obergrenzen richten sich immer nach dem ASVG Ausgleichszulagen-Richtsatz. Er liegt 2009 bei € 772,40. Abzüglich des KV-Beitrags gem. §73 ASVG ergibt sich daraus eine 14malige Rate von € 733,01 für Alleinunterstützte. Der Richtsatz für den in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Ehegatten oder Lebensgefährten liegt bei € 549,51. Dazu kommt eine Mietbeihilfe von maximal € 272, jedoch gilt ein Selbstbehalt von € 99, d.h. pro Monat maximal € 173 für Mietbeihilfe. In Summe liegt die Sozialhilfe für DauerleistungsbezieherInnen daher bei € 906,01.

Mietbeihilfe für PensionsbezieherInnen

Dieser Posten scheint in den Statistiken unter „Mietbeihilfe“ auf. Die ansuchenden PensionistInnen dürfen höchstens über die ASVG Mindestpension oder knapp darüber verfügen. Wenn sie keine Mindestpension haben, werden sie an die Versicherung verwiesen, die dann in der Regel eine Ausgleichszulage bewilligt. Damit kommen sie auf € 733,01 (14mal), was genau dem Richtsatz für alleinunterstützte DauerleistungsbezieherInnen entspricht. PensionsbezieherInnen erhalten nun ebenfalls eine Mietbeihilfe von maximal € 272 – unter der Berücksichtigung des Selbstbehaltes von € 99 daher € 173. Aufgrund der Anpassung an die ASVG-Ausgleichszulage wird der Betrag jedes Jahr valorisiert.

In Summe wurden 2008 € 9,826 Mio. an Mietbeihilfe für 8.023 Personen ausgegeben, d.h. € 1.225 pro Person und Jahr. Der durchschnittliche monatliche Satz liegt somit weit unter den maximalen € 173. Im eigens für diese Förderung eingerichtetem Referat sind rund 15 MitarbeiterInnen tätig.

Hilfe in besonderen Lebenslagen

Unter diese Sozialhilfeleistungen fallen kurzfristige finanzielle Hilfestellungen ohne laufende Ansprüche, mitunter auch für die Unterkunft betreffende Probleme: Delogierungshilfe, Hilfe zur Anmietung eine Wohnung, zur Behebung eines akuten Schadens in der Wohnung (Therme) usw.

4.1.5 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGERHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Drittstaatsangehörige mit Nachweis eines mindestens fünfjährigen legalen Aufenthaltes in Österreich können Wohnbeihilfe beziehen (s. § 61 WWFSG). Bei mit öffentlichen Mitteln durchgeführten Sanierungsarbeiten reicht der Besitz einer Beschäftigungsbewilligung oder eines Befreiungsscheines nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz (s. § 48 WWFSG).

Die Anspruchsberechtigung von Drittstaatsangehörigen in der Sozialhilfe ist in §7a Abs. 2 WSHG geregelt. Österreichischen Staatsbürgern sind Drittstaatsangehörige dann gleichgestellt, wenn ihnen der Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt – EG“ bzw. „Daueraufenthalt – Familienangehörige“ erteilt wurde (s. § 45 und § 48 NAG). Dies setzt in der Regel unter anderem einen fünfjährigen legalen Aufenthalt in Österreich voraus.

4.2 BURGENLAND

Das Burgenland gibt gemäß den Wohnbauförderungsberichten nur einen sehr geringen Teil (0,7%) der Gesamtausgaben für Wohnbeihilfen im Neubau aus, nämlich etwa € 830.000 im Jahr 2008. Es wird nicht unterschieden zwischen allgemeiner Wohnbeihilfe und Wohnbeihilfe im geförderten Bereich. Die gesetzlichen Grundlagen für die Wohnbeihilfe sind das Wohnbauförderungsgesetz 2005 in der aktuellen Fassung sowie die Burgenländische Wohnbauförderungsverordnung 2005, ebenfalls in der aktuellen Fassung.

Der Burgenländische Sozialbericht von 2008 gibt etwas höhere Ausgaben (knapp über € 1 Mio.) für Wohnbeihilfe an. Dokumentiert sind 619 Fälle. 2007 waren es noch erst 489 Fälle. In den vergangenen Jahren nahm die Anzahl der Bezieher jährlich um 10-15% zu. Unlängst wurde der Kreis der Anspruchsberechtigten auch auf Personen in nicht-geförderten Wohnungen ausgeweitet.

Es gibt Eigenmittlersatzdarlehen, jedoch nur für Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen.

Gemäß der Sozialhilfestatistik der Statistik Austria betragen die Mietbeihilfen im Rahmen der Sozialhilfeausgaben 2006 nur € 470.000 € für insgesamt 304 Fälle.

4.2.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Bei Unselbständigen gelten die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, vermindert um die Werbungskosten und sonstige Bezüge gemäß § 67 Abs. 3, 4 und 6 EStG 1988, um die Freibeträge gemäß §§ 35, 104 und 105 EStG 1988 sowie um die einbehaltene Lohnsteuer.

Bei Selbständigen wird der Einkommenssteuerbescheid des letztveranlagten Kalenderjahres zur Dokumentation des Einkommens herangezogen. Bei pauschalierten Land- und ForstwirtInnen werden 40% des zuletzt festgestellten Einheitswertes als Einkommen herangezogen.

Arbeitslosen-, Karenzurlaubs-, Wochen-, und Kinderbetreuungsgeld gelten als Einkommen, eine gerichtlich oder vertraglich festgesetzte, in Geld bezogene Unterhaltsleistung ebenfalls.

Nicht als Einkommen gelten Familienbeihilfen, Kinderabsetzbeträge, Zuwendungen der Familienförderung des Landes, Pflegegeld auf Grund des Bundes- oder eines Landespflegegesetzes und Waisenpensionen. Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen, Studienbeihilfen, Lehrlingsentschädigungen oder diesen gleichzuhaltende Einkünfte auf Grund einer Ausbildung oder sonstigen regelmäßigen Beschäftigung (auch im Rahmen des Zivil- oder Wehrdienstes) sind nur dann zu berücksichtigen, wenn der Bezieher selbst Förderungswerber oder Mieter (Nutzungsberechtigter) ist. Sozialhilfe gilt hingegen als Einkommensbestandteil.

Als Haushaltseinkommen gilt die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im geförderten Objekt im gemeinsamen Haushalt lebenden eigenberechtigten Personen, ausgenommen Kinder, die zwar über ein eigenes Einkommen verfügen, ihren Lebensmittelpunkt jedoch außerhalb des Haushaltes haben oder in absehbarer Zeit einen eigenen Haushalt gründen werden.

4.2.2 WOHNBEIHILFE

Mittlerweile gibt es im Burgenland Wohnbeihilfe im geförderten und im nicht geförderten Mietbereich. Bei geförderten und nicht geförderten Mietwohnungen, auf die die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes anzuwenden sind, ist für die Gewährung einer Wohnbeihilfe Voraussetzung, dass (§28 Bgld. WFVO 2005):

- der vereinbarte Hauptmietzins den für das Land Burgenland festgesetzten Richtwert nicht übersteigt (momentan: 4,31 €/m²),
- im Mietvertrag die Mietzinsbestandteile (Hauptmietzins, Betriebskosten etc.) gemäß § 15 MRG aufgeschlüsselt sind und
- die Wohnung der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG) entspricht; die Ausstattungskategorie sowie die Nutzfläche der Wohnung sind durch den Mietvertrag, durch eine gemeinsame Erklärung des Vermieters und des Mieters oder in sonst geeigneter Weise (Sachverständigen-gutachten) nachzuweisen.

Gefördert werden ausschließlich Mietwohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau. Im Eigentumsbereich gibt es keine Wohnbeihilfe, ebenso wenig bei Untervermietung. Im Burgenland ist die Eigenheimförderung ansonsten besonders weit ausgebaut. Auch der Kauf von Eigentumswohnungen wird gefördert (s. unten).

Besonders begünstigte Haushalte

Verminderung des zumutbaren Wohnungsaufwandes um 30 % bei:

- Familien mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,
- Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967,
- Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 Einkommensteuergesetz 1988 aufweist,
- Alleinstehende, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweisen.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Als anrechenbarer Wohnungsaufwand für geförderte Mietwohnungen, auf die die Bestimmungen des WGG anzuwenden sind, gilt jener Teil des Wohnungsaufwandes oder des zu entrichtenden Mietzinses, der der Tilgung und Verzinsung von Förderungsdarlehen dient (abzüglich gewährter Zinszuschüsse). Auch die Tilgung und Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel des Vermieters und die Deckung der Kosten der Erhaltung gelten zum Wohnungsaufwand.

Als anrechenbarer Wohnungsaufwand für geförderte und nicht geförderte Mietwohnungen, auf die die Bestimmungen des MRG anzuwenden sind, gilt der vereinbarte bzw. gesetzlich zulässige (erhöhte) Hauptmietzins (einschließlich eines allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags) gemäß dem MRG, jedoch ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die maximale Obergrenze ist der burgenländische Richtwert von momentan 4,31 €/m². Die förderbare Nutzfläche liegt für eine und zwei Personen bei 70m² und erhöht sich für jedes Kind unter 16 Jahren um 10m². Diese Regelung ist österreichweit besonders günstig für Einpersonenhaushalte.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Der zumutbare Wohnungsaufwand ist abhängig vom Nettohaushaltseinkommen und der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen. Er beträgt maximal 25% des Einkommens. Zur Berechnung gibt es eine Zumutbarkeits-Tabelle. Für manche Familien und behinderte Einzelpersonen wird ein niedriger ZWA angenommen (s. oben).

Die Wohnbeihilfe ergibt sich aus der Differenz des anrechenbaren Wohnungsaufwands und des zumutbaren Wohnungsaufwands. Sie wird ab einem Betrag von € 10 ausbezahlt und ist spätestens nach einem Jahr neu zu berechnen. Die Obergrenze der Wohnbeihilfe liegt bei 3 €/m², d.h. bei maximal € 210 bei einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt.

Aufgrund dieser und der Maximalbeträge lässt sich errechnen, dass ein Einpersonenhaushalt bestenfalls bis zu einem Einkommen von € 1.164 Wohnbeihilfe beziehen kann, ein Zweipersonenhaushalt bis zu € 1.236.

4.2.3 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Es gibt im Burgenland Eigenmittlersatzdarlehen für GBV-Mieter, insofern sie österreichische Staatsbürger oder gleichgestellt sind. Die Höhe des Darlehens basiert auf dem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen (Kinder unter 16 zählen 0,5) und wird maximal bis zur Höhe der anteiligen Baukosten gewährt (d.h. Grundkostenanteile werden nicht gefördert). Es werden folgende Fixbeträge gewährt:

Tabelle 11: Fixbeträge der Eigenmittlersatzdarlehen Burgenland

Pro-Kopf-Einkommen	Eigenmittlersatzdarlehen pro m ² Nutzfläche
bis € 473	€ 350
bis € 546	€ 250
bis € 618	€ 175
bis € 690	€ 115
bis € 765	€ 55

Quelle: Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 in aktueller Fassung

Ab einem Pro-Kopf-Einkommen von € 765 wird kein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt. Die Darlehenslaufzeit beträgt 32,5 Jahre bei einer jährlichen Verzinsung von 0,5% und einer jährlichen Tilgung von 3,34%.

Im Jahresdurchschnitt 2007/08 wurden 166 Eigenmittlersatzdarlehen vergeben.

4.2.4 SONSTIGE WOHNUNGS-AUFWANDSFÖRDERUNGEN

- Die Eigenheimförderung ist im Burgenland einkommensbezogen und weit ausgebaut.
- Förderung für den Althauskauf.
- Förderung für den Ankauf von nicht-geförderten Eigentumswohnungen.

4.2.5 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Laut Sozialhilfestatistik wurden 2006 Ausgaben von nur € 470.000 für Mietbeihilfe im Rahmen der Sozialhilfe getätigt, das sind 304 Fälle.

Die Kosten für die Unterkunft müssen angemessen sein, um gefördert zu werden. Maximal wird der Differenzbetrag zum ASVG-Ausgleichszulagen-Richtsatz für die Unterkunft gewährt. Dieser ist ebenfalls von der Haushaltszusammensetzung abhängig, er liegt momentan für einen Einpersonenhaushalt bei € 733.

4.2.6 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGEHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Subjektförderungen gibt es nur für österreichische Staatsbürgerinnen oder Staatsbürger bzw. diesen Gleichgestellten (z. B. EU-Bürgerinnen oder EU-Bürger). Für Drittstaatsangehörige ist die Subjektförderung genauso wie die Objektförderung nur möglich, wenn sie aufgrund der Richtlinie 2003/109/EG das Recht auf langfristigen Aufenthalt innerhalb der Europäischen Gemeinschaft haben (§ 9 Abs. 2 Bgld. WFG 2005).

4.3 KÄRNTEN

Kärnten weist, so wie die Steiermark, Wien und Oberösterreich, die allgemeine Wohnbeihilfe in den Wohnbauförderungsberichten der Länder getrennt von der Neubau-Wohnbeihilfe aus: Mit € 8,14 Mio. ist die allgemeine Wohnbeihilfe bereits ähnlich hoch wie die Wohnbeihilfe im geförderten Bereich mit € 10,78 Mio. Nach Verwaltungsstatistik gab es 2008 13.200 Förderungsempfänger der Wohnbeihilfe im geförderten Bereich und rund 11.300 Förderungsempfänger im Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe.

Das Land Kärnten vergibt Eigenmittlersatzdarlehen für Baukosteneigenmittel in Bauten bis 2001. Im neuen Kärntner WBFG sind keine Baukostenbeteiligungen mehr vorgesehen, daher entfallen auch die Eigenmittlersatzdarlehen.

Laut Sozialhilfestatistik gibt Kärnten rund € 0,73 Mio. für „Mietbeihilfen“ im Rahmen der Sozialhilfeausgaben aus (2006).

4.3.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Als Jahreseinkommen gilt das Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahres (ohne Familienbeihilfe) abzüglich der Werbungskosten gem. § 16 Abs. 1 EStG 1988 (Sozialversicherung, Kammerumlage etc.), der außergewöhnlichen Belastungen gemäß § 34 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer. Zum Einkommen zählen auch Überstundenzuschläge, Arbeitslosen-, Karenzurlaubs-, Wochen- und Krankengeld sowie gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Alimentationszahlungen.

Lehrlingsentschädigungen und Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen werden nicht berücksichtigt. Bei Personen, die zur Einkommenssteuer veranlagt sind, gilt das Einkommen des zuletzt veranlagten Kalenderjahres abzüglich der festgesetzten Einkommenssteuer. Als Einkommen gelten

daher: Einkünfte nach § 2 Abs. 2 EStG 1988, ohne Abzug der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988), der Freibeträge nach den §§ 10, 35, 41 Abs. 3, 104 und 105 EStG, abzüglich der festgesetzten Einkommenssteuer. Bei Zusammentreffen von Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten werden jedenfalls die Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit als Jahreseinkommen herangezogen, wenn die übrigen Einkünfte negativ sind. Stets sind alle Einkünfte sämtlicher haushaltsangehöriger Personen offen zu legen.

4.3.2 WOHNBEIHILFE IM GEFÖRDERTEN BEREICH

Wohnbeihilfe kann auf Antrag dem Mieter einer geförderten Wohnung in der Höhe gewährt werden, die sich aus dem Unterschied zwischen der zumutbaren und der anrechenbaren Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt.

Eine Wohnbeihilfe wird nur gewährt, wenn der Mieter (Antragsteller):

- seine Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses dauernd bewohnt,
- österreichischer Staatsbürger oder diesem gleichgestellt ist,
- durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird,
- sonstige Zuschüsse auf Minderung des Wohnungsaufwands beantragt hat, auf die er einen Rechtsanspruch besitzt (ausgenommen nach dem Kärntner Sozialhilfegesetz 1996). Das heißt die Wohnbeihilfe verhält sich zu anderen Förderungen subsidiär.

Besonders begünstigte Haushalte

Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55% aufweist, Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, oder Familien mit einem behinderten Kind sowie Jungfamilien werden bei der Ermittlung des zumutbaren Wohnungsaufwandes so behandelt, als ob sie ein zusätzliches Kind hätten (s. unten).

Als Jungfamilie gelten:

- ein Ehepaar mit oder ohne Kinder, wenn beide Ehegatten das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
- Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und für ein oder mehrere haushaltszugehörige Kinder Familienbeihilfe beziehen,
- und unter bestimmten Voraussetzungen auch Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit zumindest einem haushaltszugehörigen Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird.

Für Jungfamilien gelten mindestens 90m² als angemessen.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Als Wohnungsaufwand gilt nur jener Teil der monatlichen Wohnungsaufwandskosten, der der Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens und der rückzahlbaren Annuitätzuschüsse sowie der sonstigen zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen dient, zuzüglich der Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung. Heiz-, Betriebs-, Verwaltungskosten, erhöhter Erhaltungskostenbeitrag und Umsatzsteuer zählen nicht zum anrechenbaren Wohnungsaufwand.

Die angemessene Nutzfläche errechnet sich aus der Zahl der im Haushalt lebenden Personen. Für eine Person beträgt sie 50m² und erhöht sich für jede weitere Person um 15m². Für eine Jungfamilie gelten mindestens 90m² als angemessen.

Es wird auch Wohnbeihilfe für Betriebskosten gewährt, und zwar in der Höhe, die sich aus dem Unterschied zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand und den anrechenbaren Betriebskosten errechnet.

Als Betriebskosten gelten jene nach dem Mietrechtsgesetz (z.B. öffentliche Abgaben, Hausversicherungen, Hausmeisterkosten, Liftkosten). Als anrechenbare Betriebskosten gelten höchstens 50% der tatsächlich vorgeschriebenen Betriebskosten, wobei jedoch ein Höchstbetrag je nach Haushaltsgröße nicht überschritten werden darf. Dieser Höchstbetrag beträgt für Haushalte mit:

- 1 und 2 Personen: € 30
- 3 und 4 Personen: € 40
- und mit mehr als 4 Personen: € 50.

Die Wohnbeihilfe für Betriebskosten wird daher extra berechnet: Sie wird nur ausbezahlt, wenn die Zumutbarkeit (s. unten) unter den angeführten Grenzwerten liegt.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Bis zu einem Familieneinkommen von € 850 monatlich ist eine Wohnungsaufwandsbelastung nicht zumutbar. Übersteigt das Familieneinkommen monatlich € 850, beträgt der zumutbare Wohnungsaufwand hinsichtlich des € 850 übersteigenden Betrags:

- für die ersten € 220: 30%,
- für die weiteren € 220: 40%,
- für die weiteren € 220: 50%,
- für jeden weiteren Betrag: 60%.

Für jede mit dem Antragsteller im gemeinsamen Haushalt lebende Person vermindert sich der so ermittelte Betrag um jeweils € 50. Daraus ergibt sich folgende Formel in Bezug auf das Haushaltseinkommen (x).

$$\begin{aligned}
 \text{ZWA} = & \\
 & (x - € 850) * 0,3 && \text{bis € 1.070} \\
 & + (x - € 1.070) * 0,4 && \text{von € 1.070 bis € 1.290} \\
 & + (x - € 1.290) * 0,5 && \text{von € 1.290 bis € 1.510} \\
 & + (x - € 1.510) * 0,6 && \text{von € 1.510 bis € 1.730} \\
 & - € 50 * \text{jede zusätzliche Person.}
 \end{aligned}$$

Bei besonders begünstigten Personengruppen (s. oben) wird bei der Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands ein zusätzliches Kind angenommen (d.h. eine Reduktion des ZWA um € 50).

Bei der Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes wird bei Ansuchen durch unterhaltsberechtigter Kinder (Schüler, Studenten usw.), die nicht im elterlichen Haushalt wohnen, jedenfalls

ein pauschaler Selbstbehalt zugrunde gelegt, der den durchschnittlichen Kosten eines Heimplatzes entspricht. Dieser Selbstbehalt beträgt bei:

- 1 Person: € 80,
- 2 Personen: € 120,
- 3 Personen: € 160,
- Personen: € 210,
- oder mehr Personen: € 270.

Die Wohnbeihilfe ist der Differenzbetrag aus dem anrechenbaren Wohnungsaufwand (vermindert um etwaige sonstige Zuschüsse) und dem zumutbaren Wohnungsaufwand. Bei der Berechnung der Wohnbeihilfe für Mietwohnungen gelangt jedoch die Harmonisierungsregelung zur Anwendung, d.h. die Wohnbeihilfe für geförderte Wohnungen hat mindestens so hoch zu sein, wie sie sich unter Anwendung der Bestimmungen für die allgemeine Wohnbeihilfe ergeben würde. Wie in Wien erhält man den Betrag der allgemeinen Wohnbeihilfe, falls dieser höher sein sollte. In diesem Fall ist nach den Bestimmungen für die allgemeine Wohnbeihilfen zu berechnen (s. unten).

Die Wohnbeihilfe wird ab einem Betrag von Mindestens € 7 ausbezahlt und höchstens auf 12 Monate bewilligt. Danach kann eine Verlängerung erfolgen.

4.3.3 ALLGEMEINE WOHNBEIHILFE

Auf Antrag kann dem Mieter einer nicht-geförderten Wohnung (auch eines gemieteten Hauses) eine Wohnbeihilfe in der Höhe gewährt werden, die sich aus dem Unterschied zwischen der zumutbaren und der anrechenbaren Wohnungsaufwandsbelastung ergibt. Es gelten dieselben Voraussetzungen wie bei der Wohnbeihilfe im geförderten Bereich. Darüber hinaus darf das Mietverhältnis nicht mit einer nahe stehenden Person abgeschlossen worden sein.

Für Eigenheime und Eigentumswohnungen gibt es keine allgemeine Wohnbeihilfe.

Besonders begünstigte Haushalte

Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55% aufweist, Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, oder Familien mit einem behinderten Kind sowie Jungfamilien werden bei der Ermittlung des zumutbaren Wohnungsaufwandes so behandelt, als ob sie ein zusätzliches Kind hätten (s. unten).

Als Jungfamilie gelten:

- ein Ehepaar mit oder ohne Kinder, wenn beide Ehegatten das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
- Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und für ein oder mehrere haushaltszugehörige Kinder Familienbeihilfe beziehen,
- und unter bestimmten Voraussetzungen auch Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit zumindest einem haushaltszugehörigen Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird.

Für Jungfamilien gelten mindestens 90m² als angemessen. Jungfamilien haben auch hinsichtlich der Obergrenze des anrechenbaren Wohnungsaufwands fiktiv einen um eine Person größeren Haushalt.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Als Wohnungsaufwand gilt nur der im Miet- oder Nutzungsvertrag festgelegte Hauptmietzins, das Entgelt gemäß § 14 Abs. 1 und 7 WGG oder der frei vereinbarte Mietzins im Sinne des ABGB, jeweils ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer und vermindert um sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwands. Wenn der Mietzins als Pauschalbetrag (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) festgelegt ist oder einzelne Bestandteile nicht nachvollziehbar sind, ist von einem um 50% reduzierten Pauschalbetrag auszugehen. Bei Mietgegenständen, die nicht als Wohnung zu bezeichnen sind oder über die der Mieter nicht selbständig verfügen kann (Untermiete), gilt ein um € 30 verminderter anrechenbarer Wohnungsaufwand.

Der anrechenbare Wohnungsaufwand wird durch einen Höchstbetrag begrenzt und beträgt bei einer Haushaltsgröße von:

- 1 Person: € 130,
- 2 Personen: € 170,
- 3 Personen: € 200,
- 4 Personen: € 220,
- oder mehr Personen: € 230.

Bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum (rund 80 Gemeinden)¹ wird der anrechenbare Wohnungsaufwand um einen Zuschlag von € 70 erhöht.

Hinsichtlich der angemessenen Nutzfläche und der Förderung von Betriebskosten gelten die Bestimmungen der Wohnbeihilfe im geförderten Bereich (s. oben).

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Es gelten die Bestimmungen der Wohnbeihilfe im geförderten Bereich (s. oben). Aufgrund der Höchstgrenzen des anrechenbaren Wohnungsaufwands lassen sich daher die Einkommensgrenzen, innerhalb derer bestenfalls allgemeine Wohnbeihilfe gewährt wird, berechnen.

Für einen Einpersonenhaushalt betragen sie von € 0 bis € 1.230 (1.380 im strukturschwachen ländlichen Raum).

Die Wohnbeihilfe wird ab einem Betrag von € 7 ausbezahlt und höchstens auf 12 Monate bewilligt. Danach kann eine Verlängerung erfolgen.

4.3.4 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Es gibt Eigenmittlersatzdarlehen für Baukosteneigenmittel im geförderten Mehrgeschosswohnungsbau, jedoch nur für Wohnbauten vor 2001, die nach dem alten Kärntner WBF-Gesetz gefördert

¹ s. Kärntner Wohnbaufibel 2009.

wurden und in der Regel 5% der Baukosten als Eigenmittel vorsahen. Nach 2001 sind keine Baukosteneigenmittel mehr vorgesehen, daher entfallen für diese Neubauten die Eigenmittlersatzdarlehen.

Die Vergabe von Eigenmittlersatzdarlehen ist daher im Auslaufen. 2008 wurden nur noch rund € 167.000 zugesichert.

Das Eigenmittlersatzdarlehen wird nur beim Bezug oder bei der Zuweisung einer Wohnung gewährt. Bei der Berechnung wird die angemessene Nutzfläche der Wohnung, das Familieneinkommen und die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen berücksichtigt. Die Höhe des Darlehens beträgt höchstens 5% der auf die Wohnung entfallenden förderungsfähigen Gesamtbaukosten. Damit sind die maximal zulässigen Eigenmittel förderbar.

Bei Nachfolgemieter verkürzt sich die Berechnungsbasis jährlich um 2% (im Verhältnis zur Berechnung beim Erstbezug der Wohnung). Bei Baulichkeiten, die vor mehr als 20 Jahren erstmals bezogen worden sind, wird kein Eigenmittlersatzdarlehen mehr gewährt.

Hat ein Nachfolgemieter einen Baukostenbeitrag zu erbringen, so wird dem Bauträger (Gemeinnützige Bauvereinigung, Gemeinde) für den Mieter ein allfälliges Eigenmittlersatzdarlehen gewährt. Die Antragstellung hat in diesem Fall durch den Bauträger zu erfolgen.

Die angemessene Nutzfläche für die Berechnung eines Eigenmittlersatzdarlehens beträgt bei einer Person 50m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 15m². Bei Jungfamilien (s. oben) werden bei der Ermittlung der angemessenen Nutzfläche drei Personen fiktiv hinzugerechnet (+45m²!). Überschreitet die tatsächliche Nutzfläche das angemessene Ausmaß, ist der Darlehensbetrag anteilig zu kürzen.

Welcher Eigenmittelaufwand ist zumutbar?

Bis zu einem Familieneinkommen von € 1.050 monatlich ist die Aufbringung von Eigenmitteln nicht zumutbar. Wenn das Familieneinkommen € 1.050 übersteigt, beträgt das zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung das Zehnfache des € 1.050 übersteigenden, auf volle € 75 aufgerundeten Betrages. Für die zweite im gemeinsamen Haushalt lebende Person vermindert sich der so ermittelte Betrag um € 1.500, für jede weitere um € 750. Bei Jungfamilien werden zusätzlich € 2.250 in Abzug gebracht.

Die Höhe des Eigenmittlersatzdarlehens wird so berechnet, dass der zumutbare Eigenmittelaufwand vom anrechenbaren Baukostenbeitrag abgezogen wird.

Das Eigenmittlersatzdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die jährliche Verzinsung beträgt bei Mietwohnungen 1%, bei Eigentumswohnungen 4% dekursiv. Die halbjährlich zu entrichtenden Rückzahlungsraten (Zinsen und Tilgung) betragen demnach bei Mietwohnungen 2,77 %, bei Eigentumswohnungen 3,66 %.

4.3.5 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Seit 2007 gibt es in Kärnten die „Kärntner Mindestsicherung“, eine Systematik der Sozialhilfe, die bereits Elemente der österreichweit geplanten bedarfsorientierten Mindestsicherung vorwegnimmt.¹ Die Wohnbedarfsbeihilfe, die zusätzlich zu den „Mindeststandards“ ausbezahlt wird, soll den erforderlichen Aufwand für Unterkunft einschließlich Betriebskosten und Strom decken. Sie hat, ausgehend von der Haushaltsgröße, auf die „Mindeststandards“ (momentan € 506 für Alleinunterstützte) bezogene Obergrenzen.² Nominell betragen diese:

- für eine Person: € 126,5
- für zwei Personen: € 151,8
- für drei Personen: € 177,1
- für vier Personen: € 202,4

In Summe wurden nach Sozialhilfestatistik 2006 rund € 0,73 Mio. für Mietbeihilfen ausgegeben.

4.3.6 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGERHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Die Förderungswerber müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder gleichgestellt sein (= Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates inkl. Schweizer Staatsangehörige, Personen, denen Asyl gewährt worden ist oder die subsidiär schutzberechtigt sind). Wohnbeihilfe und Eigenmittellersatzdarlehen sind für Drittstaatsangehörige nicht vorgesehen.

4.4 NIEDERÖSTERREICH

Niederösterreich ist mittlerweile das einzige Bundesland, das keine Wohnbeihilfe für den nicht-objektgeförderten Bereich vorsieht. Die Ausgaben für Subjektförderungen sind dennoch recht hoch: In Niederösterreich wurden 2007 € 43,14 Mio. für Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss ausgegeben und € 5,3 Mio. für Wohnbeihilfe im Sanierungsbereich. 2006 fielen zusätzlich rund € 2,57 Mio. für Mietbeihilfen im Rahmen der Sozialhilfeausgaben an.

Die fehlende Notwendigkeit einer allgemeinen Wohnbeihilfe wird folgendermaßen argumentiert:

- Aufgrund des fast flächendeckenden großen Angebots an geförderten Mietwohnungen gibt es wenige soziale Härtefälle im privaten Sektor.
- Das große Volumen des geförderten Sektors trägt zu einem moderaten Preisniveau bei privaten Mietwohnungen bei.
- Es werden die weiter oben dargestellten möglichen negativen Folgen der Einführung einer allgemeinen Wohnbeihilfe befürchtet, insbesondere Mitnahmeeffekte. Die langfristige Mittelverlagerung von der Neubauförderung zur Wohnbeihilfe wird befürchtet.
- Die soziale Versorgungsfunktion, die in städtischen Regionen den privaten Mietwohnungen zukommen, liegt in ländlich geprägten Bundesländern wie Niederösterreich beim geförderten Eigenheim, das in Niederösterreich sehr wohl wohnbeihilfenfähig ist. Jährlich fließen rund € 5,5 Mio. der Wohnbeihilfen in den diesen Bereich.

¹ Kärntner Mindestsicherungsgesetz 2007, LGBl. Nr. 15/2007.

² K-MSG 2007, § 12.

- Überproportionale Belastungen bestehen in privaten Mietwohnungen v.a. bei sanierungsbedingten Mieterhöhungen. Geförderte Sanierungen sind wohnbeihilfenfähig.

Neben der Wohnbeihilfe für Wohnungen, bei denen eine objektseitige Förderung vor 1993 beantragt wurde, und dem Wohnzuschuss für Wohnungen mit einer Wohnbauförderung nach diesem Jahr, gibt es seit Juli 2009 den Wohnzuschuss „Modell 2009“. Damit laufen momentan in der Subjektförderung drei unterschiedliche Berechnungsvarianten nebeneinander. Für private Mietwohnungen besteht in eingeschränkter Ausmaß Subjektförderung zur Verfügung und zwar wenn die Wohnhaussanierung gefördert worden ist

Eigenmittlersatzdarlehen gibt es in Niederösterreich nicht mehr.

Gesetzlich ist die Subjektförderung in Niederösterreich in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien in den §§ 38-48 geregelt (neueste Änderungen ab 1.7.2009). Die Richtlinien werden von der Landesregierung auf der Grundlage des NÖ WFG 2005 erlassen.

Im Jahr 2007 gab es rund 6.000 Bezieher der Wohnbeihilfe und 22.800 Bezieher des Wohnzuschusses. Im Jahr 2008 gab es rund 5.800 Bezieher der Wohnbeihilfe und 24.700 Bezieher des Wohnzuschusses.¹ In den letzten Jahren ist die Anzahl der Bezieher des Wohnzuschusses jährlich um rund 10% gestiegen. In Zukunft werden Neuzugänge nur noch in das Modell 2009 des Wohnzuschusses fallen.

4.4.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Das Familieneinkommen ist die Summe der Einkünfte des Wohnungsnutzers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Nicht zum Familieneinkommen zählen die Einkünfte von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal. Eigene Einkünfte von Kindern, die im elterlichen Haushalt leben, bleiben bis zu jenem Alter unberücksichtigt, bis zu dem grundsätzlich der Bezug von Familienbeihilfe gemäß FLAG 1967 möglich ist. Für Personen, die im Inland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind, gelten die in diesen Richtlinien festgelegten Bestimmungen sinngemäß.

Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit

Bei nichtselbständiger Arbeit ist der/die Jahreslohnzettel (L 16) oder die Arbeitnehmerveranlagung erforderlich. Auch Bezüge vom Arbeitsmarktservice (z.B. Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, etc.) bzw. von der Gebietskrankenkasse (Krankengeld, Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld) sind hinzuzurechnen. Anstelle des Jahreslohnzettels kann auch – falls vorhanden – der Bescheid über die Arbeitnehmerveranlagung vorgelegt werden.

Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit

Wenn der Förderungswerber aufgrund betrieblicher oder außerbetrieblicher Einkünfte zur Einkommensteuer veranlagt ist (der letztveranlagte Einkommensteuerbescheid ist erforderlich), berechnet sich das Jahreseinkommen wie folgt: Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der

¹ Martin Waidhofer, Abteilung Wohnungsförderung A und B.

Einkommenssteuer bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer = Einkommen gem. § 2 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie.

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

Jahreseinkommen: 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.

Unterhalt/Alimente

Wenn der Förderungswerber für sich selbst oder ein bei sich lebendes Kind Unterhaltsleistungen oder Alimente erhält, wird der vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene Betrag dem Einkommen zugerechnet. Sollte der Förderungswerber Unterhalt bzw. Alimente zahlen, wird dieser Betrag unter den gleichen Voraussetzungen einkommensmindernd berücksichtigt. Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

Bei Schülern oder Studenten, werden der Einkommensprüfung 15% des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.

4.4.2 WOHNBEIHILFE

Die Wohnbeihilfe wird über Ansuchen für Eigenheime, Reihenhäuser, Wohnungen (Eigentums-, Miet-, Genossenschafts-, Dienstnehmerwohnungen) sowie für Wohnheime für die Altersversorgung oder für behinderte oder sozial bedürftige Menschen zuerkannt, sofern die Errichtung oder Sanierung mit Darlehen bzw. Zuschuss nach folgenden Gesetzen erfolgte:

- Wohnhauswiederaufbaugesetz
- Bundes-, Wohn- und Siedlungsfondgesetz
- Wohnbauförderungsgesetz 1954, 1968, 1984
- Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983
- Wohnungsverbesserungsgesetz
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (Abschnitt III, und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, sofern noch eine Förderung nach den vorstehenden Gesetzen besteht).

Der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben; bei (Ehe-) Partnerschaften muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.

Die Wohnbeihilfe ist grundsätzlich ein Baukostenzuschuss. Grundlage für die Berechnung des Aufwandes zum Wohnen ist daher die Rückzahlung von Förderungsdarlehen und Ausleihungen, welche im Zuge der Errichtung oder Sanierung einer geförderten Wohnung/eines geförderten Eigenheimes in Anspruch genommen wird.

Ein Mindesteinkommen ist nicht vorgesehen.

Besonders begünstigte Haushalte

In allen Arten der NÖ Subjektförderung sind folgende Haushalte begünstigt:

- Jungfamilien: Familien bzw. Lebenspartnerschaften mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Antrags noch nicht vollendet hat, sowie alleinerziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind.
- Familien mit mindestens drei Kindern, für die zum Zeitpunkt des Antrags Familienbeihilfe bezogen wird.
- Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993, bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 sowie Familien mit einem Kind, für das zum Zeitpunkt des Ansuchens erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

Bei Jungfamilien und kinderreichen Familien verringert sich der zumutbare Wohnungsaufwand um 30%. Bei Personen mit geminderter Erwerbsfähigkeit verringert sich der ZWA um 40%.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Als Aufwand für das Wohnen gelten für die Wohnbeihilfe auf Grund der anerkannten Gesamtbaukosten folgende auf eine Wohnung monatlich entfallenden Kosten:

- Annuität (Tilgung, Verzinsung) der rückzahlbaren Förderungsleistungen sowie der Ausleihung, welche zur Errichtung oder Sanierung des geförderten Objektes aufgenommen wurde – abzüglich allfälliger Zuschüsse.
- Für Ansuchen um Wohnbeihilfe die ab dem 01.01.2007 eingebracht wurde, ist bezüglich der Ausleihungen die tatsächliche Verzinsung, höchstens jedoch ein Satz, der 1 % über dem Wert der Sekundärmarktrendite für Emittenten-Gesamt (laut periodischer Veröffentlichung der Österreichischen Nationalbank) des 3. Quartals des dem Antrages vorangegangenen Kalenderjahres liegt, zugrunde zu legen.
- Rückzahlungen von Eigenmitteln, die von Gebietskörperschaften oder gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Errichtung oder Sanierung des Objektes eingesetzt wurde, wobei für die Berechnung eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren und eine Höchstverzinsung von 3,5 % zugrunde gelegt wird.
- Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens gemäß RBG.

Die Rückzahlung von Grundkosten wird nicht angerechnet.

Der Wohnungsaufwand kann nur in folgender Höhe anerkannt werden:

Bei Eigenheimen beträgt die Obergrenze für Ausleihungen € 440 €/m². Bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten, deren Errichtung auf der Grundlage des NÖ WFG oder des NÖ WFG 2005 gefördert wurde, jedoch nicht bei Wohnheimen, ist der anrechenbare Aufwand mit 3,27 €/m², wenn die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann, andernfalls mit 3,92 €/m² begrenzt. Eine Erhöhung ist nur aufgrund einer Änderung des Tilgungsplanes für das Förderungsdarlehen möglich.

Werden zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung Zuschüsse geleistet, (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfe nach dem EStG) werden diese –

erforderlichenfalls anteilig – von den errechneten Annuitäten abgezogen. Wenn Sie den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leisten, so kann Wohnbeihilfe nur in einer in diesem Verhältnis verminderten Höhe zuerkannt werden.

Die angemessene Nutzfläche beträgt für eine bzw. zwei Personen 70m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10m². Nahestehende Personen sind:

- der Ehegatte,
- Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder,
- Verwandte bis zum 2. Grad der Seitenlinie,
- Verschwägerter in gerader Linie und
- der/die Lebensgefährte/in.
- Bei Wohnheimen ist die Wohnnutzfläche des Heimplatzes Grundlage für die Berechnung.

D.h. es werden nicht alle im Haushalt hauptgemeldete Personen berücksichtigt, sondern nur wenn es sich um nahe stehende Personen handelt.

Betriebskosten werden nicht zum anrechenbaren Wohnungsaufwand gerechnet.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Der zumutbare Wohnungsaufwand ist abhängig von der Haushaltsgröße, Haushaltszusammensetzung und dem Haushaltseinkommen. Die Wohnbauförderungs-Stelle gibt hierzu Tabellen vor. Die Wohnbeihilfe ergibt sich aus anrechenbarem Wohnungsaufwand abzüglich zumutbarem Wohnungsaufwand.

Beispielsweise liegt die Obergrenze der Wohnbeihilfe bei einem Einpersonenhaushalt (70m² maximale Nutzfläche) und einem maximal anrechenbarem Wohnungsaufwand von 3,92 €/m² bei rund € 274. Aufgrund der Änderung des Tilgungsplanes ist eine höhere Wohnbeihilfe möglich.

Aufgrund der Zumutbarkeitstabelle lässt sich errechnen, dass der Einkommensbereich für einen Einpersonenhaushalt, innerhalb dessen Wohnbeihilfe gewährt wird, zwischen € 0 und € 1.280 liegt.

Da die Antragstellung jährlich erfolgt, wird während der Laufzeit von einem Jahr keine Meldepflicht gefordert. Das Jahreseinkommen des Vorjahres ist Basis für die Berechnung des nächsten Jahres. Eine Änderung der Förderungsvereinbarung kann erfolgen,

- wenn der zu leistende Aufwand zum Wohnen infolge tilgungsplanmäßiger Erhöhung der Annuität des Förderungsdarlehens höher wird,
- bei der Geburt eines Kindes, das gegenüber dem Förderungswerber versorgungsberechtigt ist und mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebt,
- bei einer gravierenden Einkommensminderung (von mindestens 30% gegenüber dem Vorjahr)
- sofern der Änderungsbetrag mehr als € 20,00 beträgt.

Wohnbeihilfen werden ab einem Betrag von € 7 ausbezahlt.

4.4.3 WOHNZUSCHUSS:

Der Wohnzuschuss ist ein variabler Zuschuss zu den Annuitäten im Ausmaß von 1 bis 5% zum förderbaren Nominale. Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn die Wohnung durch eine der folgenden Rechtsgrundlagen objektgefördert wurde:

- das von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossene „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“,
- die von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993, 2. Juli 1993 und am 19. Oktober 1993 gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktionen und den dazugehörigen Änderungen,
- die Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU, EH-NEU und KLAS-NEU.
- NÖ WFG 2005.

Bei der Berechnung des Wohnzuschusses kommt es auf das Jahreseinkommen (jährliches Familieneinkommen, netto, ohne Urlaubs- und Weihnachtsgeld) und die Haushaltsgröße an, s. Tabelle 12.

Tabelle 12: Wohnzuschuss in Niederösterreich, Grenzen des Familieneinkommens in €.

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Wohnzuschuss in % der förderbaren Nominale
9.500	12.825	16.150	19.475	22.800	5%
10.500	14.175	17.850	21.525	25.200	4%
11.500	15.525	19.550	23.575	27.600	3%
12.500	16.875	21.250	25.625	30.000	2%
13.500	18.225	22.950	27.675	32.400	1%

Quelle: Aktuelle Fassung (2009) der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2005.

Der Wohnzuschuss richtet sich daher nur indirekt nach dem Einkommen, wichtiger sind die Finanzierungskosten und Rückzahlungsraten. Es gibt nur Einkommensgrenzen, keine proportionale Berechnung in Bezug auf die Einkommen.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Das förderbare Nominale berechnet sich wie folgt:

- beim Eigenheim: bis zu € 45.000 einer rückzahlbaren Förderung oder einen Ausleihung;
- bei der Eigenheimsanierung: bis zu 100 % der anerkannten Sanierungskosten;
- beim Wohnungsbau: ergibt sich aufgrund der Förderung des Wohnungsbaus;
- bei der Wohnungssanierung: bis zu 100 % der anerkannten Sanierungskosten;
- bei Wohnungen nach dem "Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende": € 36.400 bei einer Wohnung / einem Wohnheimplatz Kategorie I (ab 35 m² Wohnnutzfläche), € 50.900 bei einer Wohnung / einem Wohnheimplatz Kategorie II (ab 50 m² Wohnnutzfläche), € 72.700 bei einer Wohnung / einem Wohnheimplatz Kategorie III (ab 70 m² Wohnnutzfläche) jeweils unter Berücksichtigung einer Toleranzgrenze.

Die Höhe des Wohnzuschusses darf die jährlich zu leistenden Rückzahlungen nicht übersteigen. Eine maximal förderbare Höhe der Rückzahlung gibt es nicht. Es gibt beim Wohnzuschuss keine maximal anrechenbare Nutzfläche in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Auch beim Wohnzuschuss kommen die ZWA-Tabellen der Wohnbeihilfe zur Anwendung. Bei begünstigten Förderungswerbern (s. Wohnbeihilfe) wird das ermittelte Familieneinkommen um € 1.200 für die erste Person und um € 420 für jede weitere Person verringert. Die Begünstigung kann nur einmal zur Anwendung gelangen.

4.4.4 WOHNZUSCHUSS „MODELL 2009“

Der Wohnzuschuss "Modell 2009" gilt für geförderte Wohnungen im großvolumigen Wohnbau bzw. in der Wohnungssanierung, über die Nutzungsverträge (Anwartschafts-, Miet- und Kaufverträge) ab dem 01.07.2009 geschlossen wurden. Sollte die tatsächliche Nutzung der Wohnung früher begonnen haben (Datum der Hauptwohnsitzmeldung), gilt dieses Datum. In bestehende Ansprüche wurde nicht eingegriffen. Das neue Wohnzuschuss-Modell soll sozial treffsicherer sein. Vom Budgetaufwand wird eine gleich bleibende bis leicht steigende Tendenz erwartet.¹ Aufgrund der Einführung einer Nutzflächenbeschränkung pro Person ist er für manche Personengruppen ungünstiger als das alte Wohnzuschuss-Modell (z.B. Einperson-Haushalt auf 70 m²). Besser gestellt sind Familien.

Aufgrund des „Selbstbehaltes“, also eines direkt vom Haushaltseinkommen abhängigen zumutbaren Wohnungsaufwand, berechnet sich der Wohnzuschuss „Modell 2009“ proportional zu den Einkommen. Neu ist darüber hinaus die Betriebskostenpauschale von € 1,-/m².

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Der Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,- bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten mit Benützungsbewilligung ab dem 1.1.2009. Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25%.

Obergrenzen der förderbaren Nutzfläche sind 50m² für eine Person, 70m² für 2 Personen und +10m² pro jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils +15 m² .

Eine Betriebskostenpauschale von € 1,- pro m² anrechenbarer Nutzfläche wird berücksichtigt.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Ausgehend vom monatlichen Familieneinkommen und der Summe der Gewichtungsfaktoren errechnet sich das Pro-Kopf-Einkommen. Dieses gibt Auskunft über den Prozentanteil der Zumutbarkeit des Familieneinkommens. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt in Abhängigkeit vom Einkommen für 1 Person:

¹ Bernhard Plesser, Abteilung Wohnungsförderung A und B.

Tabelle 13: Wohnzuschuss „Modell 2009“, Grenzen des Pro-Kopf-Einkommns in Euro.

Jahreseinkommen	bzw. Monatseinkommen	ZWA
bis € 10.800	bis € 900	0%
bis € 11.760	bis € 980	5%
bis € 12.720	bis € 1.060	10%
bis € 13.680	bis € 1.140	15%
bis € 14.640	bis € 1.220	20%
ab € 14.640,01	ab 1.220,01	25%

Quelle: Niederösterreichische Wohnungsförderungsrichtlinie 2005 (aktuelle Fassung 2009), § 47a.

Die Gewichtungsfaktoren lauten folgendermaßen:

- Erster Erwachsener 100%,
- für den (Ehe)Partner erhöht sich das zulässige Einkommen um 50 %,
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 20 % für das erste Kind, um 25 % für das zweite Kind und um jeweils 30 % ab dem dritten Kind,
- alleinerziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %,
- jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 %,
- Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

Die besonderen Begünstigungen ergeben sich somit über die Gewichtungsfaktoren. Die Höhe des Wohnzuschusses ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem anrechenbaren Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von € 1,- bezogen auf die förderbare Nutzfläche und den zumutbaren Wohnungsaufwand.

4.4.5 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

In Niederösterreich gibt es keine Eigenmittelersatzdarlehen mehr. Im Rahmen der Sonderaktion „Wohnassistenz“, die vom „Verein Wohnen“ für die Wohnungslosenbetreuung durchgeführt wird, ist allerdings ein Eigenmittelersatz möglich.

4.4.6 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

In Ergänzung der Geldaushilfen zur Unterstützung des Lebensbedarfs, erhalten Sozialhilfeempfänger auch eine Unterstützung für eine angemessene Unterkunft. Diese Mietkostenzuschüsse haben folgende monatliche Maximalgrenzen:

- Alleinstehende und Hauptunterstützte: € 99,30;
- Haushaltsangehörige ohne Anspruch auf Familienbeihilfe: € 42,70;
- Personen in Haushaltsgemeinschaft: € 71,00.

Diese Maximalgrenzen sind im Bundesländervergleich niedrig angesetzt (s. Tabelle 7, in Kapitel 3.4).

4.4.7 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGERHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Die Förderungswerber müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder gleichgestellt sein (= Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates inkl. Schweizer Staatsangehörige, Personen, denen Asyl gewährt worden ist oder die subsidiär schutzberechtigt sind). Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss sind für Drittstaatsangehörige nicht vorgesehen.

4.5 OBERÖSTERREICH

Oberösterreich ist jenes Bundesland, das österreichweit den größten Schwerpunkt auf Subjektförderungen innerhalb des Förderungsmix' legt. Mit € 68,47 Mio. (2008) gab Oberösterreich so viel für Wohnbeihilfen aus wie sonst nur Wien und die Steiermark. Anteilsmäßig liegt Oberösterreich jedoch an der Spitze: Die Ausgaben für Wohnbeihilfen stellen beinahe ein Viertel der gesamten Wohnbauförderungsausgaben dar. Die Schwerpunktsetzung auf den Bereich der Subjektförderung zeigt sich auch darin, dass Oberösterreich das erste Bundesland war, das eine „allgemeine“ Wohnbeihilfe (also auch für nicht-geförderte Mietwohnungen) eingeführt hat (1991).

Im heutigen System wird nicht zwischen „geförderter“ und „allgemeiner“ Wohnbeihilfe unterschieden. Manche Bestimmungen (Anspruchsberechtigung, Höchstgrenzen der WBH, etc.) unterscheiden sich allerdings noch im geförderten und nicht-geförderten Bestand.

Im geförderten Bereich wurden 2008 rund € 35,6 Mio. (16.200 Bezieher) ausgegeben, im nicht-geförderten Bereich rund € 32,8 Mio. (17.000 Bezieher).

Oberösterreich ist das einzige Bundesland, das auf der Homepage Informationen zur Wohnbeihilfe auch in Fremdsprachen anbietet (Kroatisch, Englisch, Französisch, Türkisch).

Die gesetzliche Grundlage zur Wohnbeihilfe bildet das Oberösterreichische Wohnbauförderungsgesetz 1993 (mit jährlichen Anpassungen), sowie die Wohnbeihilfe-Verordnungen (jüngste Fassung für 2009). Die jüngsten Änderungen hinsichtlich Förderungen für Eigenmittel finden sich in der Neubauförderungs-Verordnung 2009: Seit dem 30. April 2009 gibt es die Möglichkeit, für die von den MieterInnen bzw. KäuferInnen aufzubringenden Eigenmittel die Gewährung eines Zuschusses bei Mietwohnungen bzw. eines annuitätenbezugschussten Darlehens bei Eigentumswohnungen zu beantragen.

4.5.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Mit der Wohnbeihilfe soll insbesondere Menschen mit niedrigen Einkommen, kinderreichen Familien, Studierenden und Lehrlingen, Alleinverdienerinnen und Alleinverdienern sowie Pensionistinnen und Pensionisten ein leistbares Wohnen ermöglicht werden.

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften des Förderungswerbers abzüglich Werbungskosten, Sozialversicherung, Pendlerpauschale, etc. gemäß § 16 des Einkommensteuergesetzes 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer. Familienbeihilfe, Unterhalts-

zahlungen für Kinder, Waisenrenten, Lehrlingsentschädigungen, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen.

Einkommensnachweis(e) des letzten Kalenderjahres sind über geeignete Dokumente zu erbringen: Jahreslohnzettel, Einkommensteuerbescheid, Einheitswertbescheid, Bestätigung über Bezug von Arbeitslosen-, Kinderbetreuungs- und Wochengeld, Sozialhilfe, Notstandshilfe etc., aktueller Monatslohnzettel (bei Arbeitsbeginn) aller in der gemeinsamen Wohnung lebenden Personen.

Ein Mindesteinkommen müssen nur Nicht-EWR-Bürger belegen können (s. unten).

4.5.2 WOHNBEIHILFE

Gefördert werden Mieter und Eigentümer im geförderten Bereich, sowie Mieter im nicht-geförderten Bereich. Nicht gefördert werden:

- Bewohnerinnen und Bewohner von Reihenhäusern oder Eigenheimen, deren Errichtung nach dem 12. März 1993 mit einem Förderungsdarlehen gefördert wurde.
- Bewohnerinnen und Bewohner von Eigenheimen, deren Errichtung nach dem 1. Jänner 1995 mit einem zinsenbezugschussten Hypothekendarlehen der Landesbank gefördert wurde.
- die Sanierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, welche nach dem 15. Jänner 1995 gefördert wurden.
- Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, deren Ansuchen um Förderung nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds nach dem 1. Juli 1996 eingereicht wurden.
- Bewohnerinnen und Bewohner, die eine Kaufförderung oder eine Förderung über die Errichtung und Fertigstellung von im Rohbau stehenden Wohnungen, Eigenheimen und Reihenhäusern erhalten haben.
- Bewohnerinnen und Bewohner von nicht geförderten Mietwohnungen, wenn bei Neuvermietungen der anrechenbare Wohnungsaufwand (Hauptmietzins inkl. Umsatzsteuer) höher als 7,- €/m² ist. Bei Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen gilt diese Obergrenze nicht.
- Bewohnerinnen und Bewohner von Heimplätzen.

Besonders begünstigte Haushalte

Besonders begünstigte Haushaltsgruppen werden indirekt über die Höchsteinkommengrenzen bestimmt. Über die Gewichtungsfaktoren des gewichteten Haushaltseinkommens verringert beispielsweise ein behindertes Kind das Einkommen, das für den zumutbaren Wohnungsaufwand berücksichtigt wird (s. unten).

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Bei Miet- und Eigentumswohnungen ist der anrechenbare Wohnungsaufwand jener Betrag, der monatlich von Hauptmietern, Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern zu entrichten ist. Dieser Betrag vermindert sich um die Betriebskosten. Im Betrag enthalten sind aber: Umsatzsteuer, Verzinsung der Grundkosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge.

Es gilt folgende absolute Obergrenze: Der Hauptmietzins inklusive Umsatzsteuer darf pro Quadratmeter nicht höher als 7,- €/m² liegen, sonst wird die Wohnung gar nicht gefördert (Ausnahme: gemeinnützige Bauvereinigen).

Betriebskosten werden nicht gefördert.

Die förderbare Nutzfläche beträgt für die ersten Person 50m² für jede weitere Person +20m².

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem anrechenbaren und zumutbaren Wohnungsaufwand.

Als zumutbarer Wohnungsaufwand gilt das monatliche Haushaltseinkommen abzüglich des gewichteten Haushaltseinkommens. 25 Prozent des zumutbaren Wohnungsaufwandes bleiben bei der Berechnung der Wohnbeihilfe unberücksichtigt (Einschleifregelung), d.h. es werden 75% des errechneten Wertes als ZWA definiert.

Die Berechnung des gewichteten Haushaltseinkommens erfolgt durch die Addition der Gewichtungsfaktoren und der Multiplikation dieser Summe mit dem Sockelbetrag von € 540.

Gewichtungsfaktoren:

- Einpersonenhaushalt 1,55, das sind € 837;
- Zweipersonenhaushalt 2,10; das sind € 1.134;
- Bei einem Haushalt mit mehr als zwei Personen: für die ersten beiden ältesten Personen 2,0;
 - für jede weitere erwachsene Person und für jedes studierende Kind 0,8;
 - für ein Kind über 14 Jahre, das eine allgemeinbildende oder berufsbildende höhere Schule besucht oder in einem Internat untergebracht ist 0,8;
 - für ein Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird 0,5;
- bei Familien ab drei Kindern, für die eine Familienbeihilfe bezogen wird, 0,5;
- für ein erheblich behindertes Kind im Sinne des § 8 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder für eine im Beruf stehende Person, deren Erwerbsfähigkeit zu mindestens 60 Prozent gemindert ist, erfolgt eine Erhöhung der Gewichtungsfaktoren um 0,5;
- die Gewichtung beträgt für jedes Kind, welches nicht im gemeinsamen Haushalt lebt und für das Alimentationszahlungen geleistet werden, um 0,3. Eine Berücksichtigung erfolgt jedoch nur bis zur tatsächlichen Höhe der Alimentationszahlungen.

Das heißt, bis zu den angeführten Einkommensgrenzen sind € 0 des Einkommens für den Wohnungsaufwand zumutbar. Es ist aber zu beachten, dass immer nur 75% des errechneten Betrags als Zumutbarkeit gelten. Diese Einschleifregel bewirkt, dass an der Grenze nicht jeder Euro mehr Einkommen 1:1 zum ZWA dazukommt. Wenn das Einkommen um € 1 steigt, vermindert sich die Wohnbeihilfe um € 25.

Diese sehr komplex anmutende Berechnung der oberösterreichischen Zumutbarkeit ergibt im Grunde dennoch Zumutbarkeits-Verläufe, die den anderen Bundesländern ähnlich sind (siehe Kapitel 5.1).

Die errechnete Wohnbeihilfe wird jedoch nur bis zu einer Höchstgrenze ausbezahlt. Diese liegt im geförderten Bereich bei 3,5 €/m² angemessener Nutzfläche. Im nicht-geförderten Bereich gilt diese Beschränkung pro Quadratmeter ebenfalls, zusätzlich gibt es eine absolute Höchstgrenze von € 200.

Die Wohnbeihilfe wird ab einem Betrag von € 7 ausbezahlt und jährlich neu berechnet.

Aufgrund der Bestimmungen zum zumutbaren Wohnungsaufwand und der vorgegebenen Höchstgrenzen lassen sich unter Berücksichtigung der Mindestauszahlung Einkommensbereiche berechnen, innerhalb derer Wohnbeihilfe in höchstem Ausmaß gewährt wird. Für einen Einpersonenhaushalt ohne zusätzliche Begünstigung liegt dieser Bereich zwischen ca. € 0 und € 1.060. Für einen Zweipersonenhaushalt zwischen € 0 und € 1.070.

4.5.3 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Eine Eigenmittelförderung gab es bereits in den OÖ Wohnbauförderungs-Gesetzen 1968 und 1984 bis zum Jahre 1989. Mit dem Inkrafttreten des OÖ. Wohnbauförderungs-Gesetzes 1990 wurde die Eigenmittelförderung abgeschafft.¹ Seit der mit 30. April 2009 in Kraft getretenen OÖ. Neubauförderungs-Verordnung 2009 gibt es die Möglichkeit, für die von den MieterInnen bzw. KäuferInnen aufzubringenden Eigenmittel die Gewährung eines Zuschusses bei Mietwohnungen bzw. eines annuitätenbezuschussten Darlehens bei Eigentumswohnungen zu beantragen. Dies gilt für Erstbezüge von Mietkauf- oder Eigentumswohnungen mit Miet- oder Kaufverträgen aus dem Jahr 2009. Bei Mietwohnungen erfolgt die Antragsstellung über die Bauträger. Kaufanwärtern auf geförderte Eigentumswohnungen kann ein Eigenmittlersatzdarlehen der Oberösterreichischen Landesbank gewährt werden, für dessen Rückzahlung das Land Oberösterreich Annuitätenzuschüsse leistet. Voraussetzung ist die grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens.²

Einsatz von Eigenmitteln

Die Höhe der einzusetzenden Eigenmittel ist vom Ausmaß der Förderung abhängig:

- Bei Mietwohnungen beträgt der Eigenmitteleinsatz des Bauträgers mindestens 7%. Diese sind mindestens für die Dauer von zehn Jahren bei einer Verzinsung und Tilgung gem. § 14 WGG 1979 einzusetzen.
- Vom Mieter sind 2% der Gesamtbaukosten als Eigenmittel aufzubringen.
- Bei betreubarem Wohnen beträgt der Eigenmitteleinsatz des Bauträgers mindestens 10%.
- Bei Eigentumswohnungen sind mindestens 10% der Gesamtbaukosten durch die künftigen Eigentümer aufzubringen.

Für Miet- bzw. Mietkaufverträge, die zwischen dem 1.1.2009 und dem 31.12.2009 für den Erstbezug einer Wohnung abgeschlossen wurden, gilt, dass für die Aufbringung der Eigenmittel bei Vorliegen

- eines Einkommens in Höhe von bis zu 35% der Einkommensgrenzen (s. unten) ein Zuschuss in Höhe von 0,6% der anerkannten Gesamtbaukosten,

¹ Reinhard Liedauer, Abteilung Wohnbauförderung.

² § 9 Abs. 2-4 OÖ. Neubauförderungs-Verordnung 2009.

- bei einem Einkommen von bis zu 50% der Einkommensgrenzen ein Zuschuss in Höhe von 0,3% der anerkannten Gesamtbaukosten gewährt werden kann.

Wird das Mietverhältnis innerhalb von 10 Jahren nach Bezug beendet, so ist der gewährte Zuschuss aliquot zurückzuzahlen (10% pro Jahr).

Für Kaufverträge, die zwischen dem 1.1. und dem 31.12.2009 für den Erstkauf einer geförderten Wohnung abgeschlossen wurden, gilt, dass für die Aufbringung der Eigenmittel bei Vorliegen

- eines Einkommens in Höhe von bis zu 35 % der Einkommensgrenzen (s. unten) ein Annuitätenzuschuss zu einem Hypothekendarlehen im Ausmaß von 10% der anerkannten Gesamtbaukosten,
- bei einem Einkommen von bis zu 50% der Einkommensgrenzen ein Annuitätenzuschuss zu einem Hypothekendarlehen in Höhe von 5% der anerkannten Gesamtbaukosten gewährt werden kann.

Die anerkannten Gesamtbaukosten sind mit € 1.600 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche begrenzt. Das geförderte Hypothekendarlehen wird für maximal 100 Quadratmeter gewährt.

Das Hypothekendarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die Verzinsung darf höchstens 1,25% per anno über dem 3-Monats-Euribor liegen, wobei eine Neuverhandlung dieser Zinssatzobergrenze nach 10 Jahren erfolgen kann.

Der Annuitätenzuschuss ist so bemessen, dass die Annuität zwischen dem 1. und 10. Jahr höchstens 4,5%, zwischen dem 11. und 15. Laufzeitjahr höchstens 6,0% und zwischen dem 16. und 20. Laufzeitjahr höchstens 7,5% vom Darlehensnominale beträgt. Bei Eigentumsübertragung wird der Annuitätenzuschuss eingestellt.

Einkommensbereiche

Das Jahreshaushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person nicht mehr als € 37.000 und bei zwei Personen nicht mehr als € 55.000 betragen. Für jede weitere Person im Haushalt des Förderungswerbers erhöht sich der letztgenannte Betrag um € 5.000. Für jedes Kind, das nicht im Haushalt der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers lebt, für das Alimentationszahlungen zu leisten sind, erhöhen sich die Einkommensgrenzen um € 5.000.

4.5.4 SONSTIGE WOHNUNGS-AUFWANDSFÖRDERUNGEN

Für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung, den Erwerb einer Eigentumswohnung, einer Kaufoptionswohnung oder eines Reihenhauses gewährt das Land Oberösterreich unter bestimmten Voraussetzungen einen einmiligen Beitrag zur Unterstützung der Grundbeschaffungskosten.

Auch wird unter bestimmten Voraussetzungen der Kauf von nicht-objektgeförderten Wohnungen und Eigenheimen durch Zinsenzuschüsse für ein Darlehen mit 15-jähriger Laufzeit gefördert. Die Höhe des geförderten Hypothekendarlehens kann bis zu 50% des Kaufpreises, jedoch höchstens € 26.000 betragen. Die Verzinsung des Darlehens beträgt bei einer Laufzeit von 15 Jahren wäh-

rend der ersten fünf Jahre 2 % p.a. und ab dem 6. Jahr 4 % p.a. Das Land Oberösterreich zahlt die Zinsdifferenz auf den tatsächlichen Zinssatz.¹

4.5.5 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Der Aufwand für die Unterbringung eines Sozialhilfeempfängers (Unterkunftsaufwand) ist im Regelfall bis zu monatlich € 115 (pro Haushalt) vertretbar. Ein darüber hinausgehender Aufwand für Unterkunft ist vertretbar, wenn der Unterkunftsbedarf in anderer zumutbarer Weise nicht gedeckt werden kann, oder der Aufwand in Anbetracht der familiären Verhältnisse erforderlich ist.² Der tatsächliche Wohnungsaufwand, der in der Regel über diesem sehr niedrigen Höchstbetrag liegt, wird auch durch die Wohnbeihilfe gestützt.

Laut Sozialhilfestatistik machten Mietbeihilfen 2006 ca. € 1,2 Mio. aus.

4.5.6 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGERHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Die Förderungswerber müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder gleichgestellt sein (= Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates inkl. Schweizer Staatsangehörige, Personen, denen Asyl gewährt worden ist oder die subsidiär schutzberechtigt sind). Nicht-EWR-Bürgern darf ab 1. Jänner 2003 eine Förderung nur gewährt werden, wenn diese

- ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben und
- Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer unterliegen oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten.

4.6 SALZBURG

In Salzburg gibt es neben der Wohnbeihilfe im geförderten Bereich mittlerweile auch die „erweiterte“ Wohnbeihilfe für Hauptmieter im nicht-geförderten Bereich. 2008 wurden ca. € 8,8 Mio. für Wohnbeihilfen (inklusive im Sanierungsbereich) ausgegeben. In diesem Betrag sind auch die Ausgaben für „erweiterte“ Wohnbeihilfen, die über den Landeswohnbaufonds abgewickelt werden, enthalten.

Die Mietbeihilfen innerhalb der Sozialhilfeausgaben belaufen sich hingegen auf sehr hohe € 9,9 Mio. (2006).

Im Jahr 2009 wurden die Bestimmungen zur Wohnbeihilfe angepasst und zu Gunsten der Bezieher ausgeweitet. Es gibt rund 4.800 Wohnbeihilfe-Bezieher, davon rund 730 als Bezieher der „erweiterten“ Wohnbeihilfe. Mit einer stark steigenden Tendenz wird nicht gerechnet, weil die Anspruchsvoraussetzungen doch recht hoch sind (s. unten).

¹ Siehe OÖ-Wohnbauförderungsgesetz 1993, in der aktuellen Fassung, für Details zu diesen Förderungen.

² s. § 16 Abs. 5 OÖ Sozialhilfegesetz 1998 und § 1 Abs. 3 OÖ Sozialhilfeverordnung 2009.

4.6.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Zum Haushaltseinkommen zählen: Erwerbseinkommen, Pensionen und Renten, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Kinderbetreuungsgeld, Wochengeld, Alimentations- und Unterhaltsbezüge, Weihnachts- und Urlaubsgelder, Prämien, Abfertigungen.

Nicht zum Haushaltseinkommen zählen: Familienbeihilfe, Kinderabsetzbeträge, Sozialhilfeleistungen, Schüler- und Studienbeihilfen bis € 150 pro Monat, Erwerbseinkommen minderjähriger Familienmitglieder bis € 150, Leistungen aus Präsenz- und Zivildienst, Pflegegeld, Heilungskosten, Schmerzensgeld.

Sozialhilfeleistungen sind ebenfalls keine Einkommensbestandteile.

4.6.2 WOHNBEIHILFE UND „ERWEITERTE“ WOHNBEIHILFE

Die Wohnbeihilfe wird an Mieter von geförderten Mietwohnungen gewährt. Bei Kaufoptionswohnungen wird die Wohnbeihilfe während der Mietphase gewährt. Sollte die Kaufoption jedoch nach der Anwartszeit gezogen werden, ist die bezogene Wohnbeihilfe zurückzubezahlen! Im Bereich der geförderten Eigentumswohnungen und Eigenheime gibt es einen rückzahlbaren Annuitätenzuschuss, falls die Annuitäten des Wohnbaufonds-Darlehens über der Zumutbarkeit des Haushalts liegt.

Im nicht-geförderten Mietbereich wird die „erweiterte“ Wohnbeihilfe angeboten, insofern

- die Wohnung dem Mieter ausschließlich zur Befriedigung seines regelmäßigen, dringenden Wohnbedürfnisses dient,
- die Wohnung auf Grundlage eines schriftlichen, vergebürhten und unbefristeten Mietvertrags vermietet ist,
- die Mietzinsbestandteile (Hauptmietzins, Betriebskosten, etc.) im Mietvertrag gemäß § 15 MRG aufgeschlüsselt sind,
- der Mietvertrag nicht zwischen nahestehenden Personen oder zwischen Dienstgeber und Dienstnehmer abgeschlossen worden ist,
- die Wohnung (ausgenommen hinsichtlich Nutzfläche) der Ausstattungskategorie A entspricht,
- der vereinbarte Hauptmietzins (Nettomiete) nicht den Richtwert für das Bundesland Salzburg (momentan 6,53 €/m²) übersteigt.

Ziel der strengen Anspruchsvoraussetzungen ist es, die Mietpreisdynamik zu verringern.¹ Seit Jahresanfang ist es möglich auch für Wohnungen, die mit Landesförderung umfassend saniert wurden, Wohnbeihilfe zu beziehen.

Besonders begünstigte Haushalte

- Alleinerziehende: angemessene Nutzfläche von 80m²;
- Pflegegeldbezieher.
- Wachsende Familien: Ehepaare, bei denen die Ehedauer 10 Jahre nicht übersteigt und beide Ehepartner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, oder Lebensgemeinschaften, bei

¹ Michaela Sandri, Wohnbauförderung.

denen die beiden Partner nahestehende Personen sind, das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, die Haushaltsgemeinschaft 10 Jahre nicht übersteigt und aus dieser Beziehung bereits mindestens ein Kind entstammt;

- Jungfamilien: Wachsende Familie mit mindestens einem Kind;
- Kinderreiche Familien (3+), Alleinerziehende, Familien mit Kindern mit Behinderung, bei eingeschränkter Erwerbsfähigkeit.

Für diese Haushaltsgruppen bestehen Vergünstigungen durch eine Verringerung des zumutbaren Wohnungsaufwands (s. unten).

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Im geförderter Bereich sind dies folgende Kostenbestandteile:

- Tilgungen und Verzinsungen von Förderungsdarlehen,
- Tilgungen und Verzinsungen von Hypothekendarlehen laut Finanzierungsplan,
- Eigenmittel, die der Finanzierung der geförderten Baukosten dienen,
- Rückzahlung von Annuitätenzuschüssen,
- EVB der Grundstufe und EVB II,
- Verzinsung der Grund- und Anschließungskosten.

Bei der „erweiterten“ Wohnbeihilfe wird nur der Hauptmietzins berücksichtigt ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Die Obergrenzen der anrechenbaren Nutzfläche liegen bei:

- 1 Person: 55m²,
- 2 Personen: 65m²,
- 3 Personen oder Alleinerziehende mit Kind: 80m²,
- jede weitere nahe stehende Person: 10m²

Die maximal anrechenbare Nutzfläche beträgt 150m².

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand?

Der zumutbare Wohnungsaufwand wird in Abhängigkeit von Haushaltsgröße und Haushaltseinkommen als Prozentwert des Haushaltseinkommens berechnet. Hierzu veröffentlicht die Salzburger Wohnbauförderungsstelle entsprechende Tabellen. Bei besonders begünstigten Personengruppen verringert sich der zumutbare Wohnungsaufwand um einen bestimmten Prozentwert, beispielsweise um 5% bei einem Kind mit Behinderung im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt maximal 25% des Haushaltseinkommens.

Die Differenz aus anrechenbarem Wohnungsaufwand und zumutbarem Wohnungsaufwand ergibt die Wohnbeihilfe. Bei der „erweiterten“ Wohnbeihilfe wird höchstens eine Wohnbeihilfe von € 182 ausbezahlt.

Die Auszahlung erfolgt ab einem Betrag von € 3. Die Wohnbeihilfe wird längstens auf die Dauer eines Jahres bewilligt, danach kann ein Neuantrag erfolgen.

Aufgrund der Höchstgrenzen (Richtwert, Nutzflächen), der Mindestauszahlung und der Bestimmungen zur Zumutbarkeit lässt sich errechnen, dass erweiterte Wohnbeihilfe bestenfalls in einem Einkommensbereich von € 0 bis € 1.435 (Einpersonenhaushalt) bzw. € 0 bis ca. € 1.700 (Zweipersonenhaushalt) ausbezahlt wird. Das sind im Bundesländervergleich sehr hohe Einkommensgrenzen (s. Tabelle 21, Kapitel 5.1).

4.6.3 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

In Salzburg gibt es keine Eigenmitteltersatzdarlehen mehr. Dennoch stellt das Aufbringen der erforderlichen Eigenmittel aufgrund der Salzburger Objektförderung momentan kein Problem der Leistbarkeit dar. Die Baukosten sind in Salzburg durch die Objektförderung ausfinanziert. Es gibt keine Eigenmittelerfordernisse bei geförderten Mietwohnungen. Bei geförderten Kaufoptionswohnungen dürfen die Bauvereinigungen Eigenmittel in der Höhe von ca. 58 €/m² bis zur Hälfte der Grund- und Aufschließungskosten verlangen. Diese sind gesetzlich gedeckelt. In der Regel werden noch niedrigere Eigenmittel verlangt.

4.6.4 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Die Sozialhilfe umfasst alle Lebensbereiche. Dazu gehören zwei „Kostenarten“: Lebenshaltungskosten (wie Nahrung, Bekleidung,...) und Wohnkosten (samt Betriebskosten). Die Lebenshaltungskosten werden pauschaliert als fixe Richtsätze bemessen. Die Wohnkosten sind variabel und ergeben sich aus dem Einzelfall (meist Ist-Kosten). Aus diesen beiden Kostenfaktoren ergibt sich der Mindestbedarf.

Die laufenden Wohnkosten (Miete, Umsatzsteuer, Betriebskosten – ohne Heizkosten) werden maximal bis zum höchstzulässigen Wohnungsaufwand je Quadratmeter anerkannt (s. Tabelle 14). Eine Überschreitung des höchstzulässigen Wohnungsaufwandes ist nur in Härtefällen möglich.

Tabelle 14: Höchstzulässige Wohnkosten in der Sozialhilfe Salzburgs, in €/m² Wohnnutzfläche.

	bis 40 m ²	bis 55 m ²	bis 70 m ²	bis 80 m ²	ab 81 m ²	ab 91 m ²
Stadt Salzburg	9,5	8,8	9,1	9,1	9,1	
Salzburg-Umgebung	10	9,2	7,8	7,4	7,2	7
Hallein	9,3	7,4	7,1	6,7	6,4	
St. Johann	8,5	7,4	6,6	6,3	5,8	
Zell am See	9	7,3	7,1	7	6,8	6,6
Bezirk Tamsweg	6,3	6,6	6	6	6	

Quelle: Salzburger Sozialhilfegesetz 1975 in der aktuellen Fassung; Verordnung über den höchstzulässiger Wohnungsaufwand, LGBl.Nr. 19/2009.

Als erforderliche Wohnflächen werden anerkannt:

- für Einzelpersonen 40 m²,
- für eine 2. und 3. Person zusätzlich je 15 m²,
- für jede weitere Person zusätzlich 10 m².

Die höchstzulässigen Wohnkosten gelten für Objekte, die zumindest aus einem Zimmer, einer Küche (Kochnische), einem Baderaum (einer Badenische) und einem WC bestehen. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, vermindern sich diese Sätze:

- in der Stadt Salzburg und im Bezirk Hallein um 25%,
- in den Bezirken Salzburg-Umgebung, St. Johann, Tamsweg und Zell am See um 20%.

Eine Besonderheit der Salzburger Mietbeihilfe ist daher, dass die Obergrenze regional schwankt. Die Obergrenzen sind vergleichsweise hoch, was auch die hohen Ausgaben für Mietbeihilfen von rund € 9,9 Mio. erklären dürfte.

4.6.5 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITSTAATSAHNGEHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Salzburg ist das einzige Bundesland, in dem die Staatsbürgerschaft kein Kriterium ist, das den Bezug von Subjektförderungen determiniert. Damit haben auch Drittstaatsangehörige Zugang zu Wohnbeihilfe und „erweiterter“ Wohnbeihilfe.

Hinsichtlich der Sozialhilfe gilt, dass Fremde, die österreichischen Staatsbürgern nicht gleichgestellt sind und sich durchgehend mehr als sechs Monate erlaubterweise in Österreich aufhalten, zur Vermeidung von sozialen Härten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts erhalten können.

4.7 STEIERMARK

Die Daten der Wohnbauförderungsberichte des BMF zu 2007 weisen getrennt voneinander „allgemeine“ Wohnbeihilfe und Wohnbeihilfe im geförderten Bereich aus. Mit € 29,58 Mio. gibt die Steiermark mehr als Wien (€ 29,29 Mio.) für die allgemeine Wohnbeihilfe aus. Hinzu kommen € 21,66 Mio. im geförderten Bereich. Auch im Sanierungsbereich ist die Wohnbeihilfe von großer Bedeutung. Da gibt die Steiermark mit € 16,6 Mio. weit mehr aus als z.B. Wien und Niederösterreich.

Die Daten des BMF zur Wohnbauförderung im Rahmen von deren Berichtspflicht stimmen nicht mit den vom Land Steiermark veröffentlichten Sozialberichten¹ überein. Das letzte zugängliche Jahr 2006 weist dort folgende Ausgabenstruktur auf: Insgesamt wurden 2006 rund € 16,19 Mio. im geförderten Geschößbau ausgegeben (rund 11.000 Bezieher), € 19,48 Mio. als allgemeine Wohnbeihilfe (13.000 Bezieher), € 11,03 Mio. als Wohnbeihilfen im Sanierungsbereich (8.000 Bezieher) und zusätzlich € 4,5 Mio. als pauschalierte Betriebskostenförderung im Rahmen der „Wohnbeihilfe NEU“.

Seit zwei Jahren wird die Wohnbeihilfe in der Fachabteilung Soziales und nicht mehr in der Abteilung Wohnbauförderung verwaltet. Für das Jahr 2008 sind die Angaben dieser Abteilung folgende²: 2008 wurden für rund 33.000 Wohnbeihilfe-Bezieher in Summe € 72 Mio. ausgegeben,

¹ Land Steiermark (Hg.) (2007).

² Johannes Schwarz, Wohnbeihilfe-Abteilung.

€ 34 Mio. in der allgemeinen Wohnbeihilfe, € 22 Mio. im geförderten Bereich und € 16 Mio. im Sanierungsbereich.

Seit Oktober 2006 und der Einführung der „Wohnbeihilfe NEU“ für Mietwohnungen werden auch Pauschalbeträge für Betriebskosten mit der Wohnbeihilfe ausbezahlt. Dieser Posten und die Ausgaben für die allgemeine Wohnbeihilfe haben den starken Ausgabenanstieg der vergangenen Jahre bedingt. Die Änderung 2006 weitete darüber hinaus den Kreis der Anspruchsberechtigten aus und führte zu höheren Leistungen für niedrige Einkommensbezieher und Familien. Die aktuelle gesetzliche Grundlage bildet die Wohnbeihilfeverordnung 2006, LGBl. Nr.122/2006, in der aktuellen Fassung.

Im Rahmen der Mietbeihilfen durch die Sozialreferate wurden laut Sozialhilfestatistik der Statistik Austria im Jahr 2006 € 5,27 Mio. ausgegeben und zwar unter Berücksichtigung von 18.000 Fällen. Kein anderes Bundesland hat so viele Fälle bei der Mietbeihilfe.

4.7.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Als Einkommen gilt das Gesamteinkommen (auch Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Wochengeld etc.) aller in der Wohnung lebenden Personen. Als monatliches „Einkommen“ gilt grundsätzlich 1/12 des Jahresnettoeinkommens laut Lohnzettel für das letzte Kalenderjahr (inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld) bzw. laut letztem Einkommensteuerbescheid. Einkünfte von Minderjährigen, die im elterlichen Haushalt leben, gelten ab einer Höhe von € 450 pro Monat als Einkommen. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte Unterhaltsleistungen für geschiedene Ehegatten/Ehegattinnen zählen als Einkommen und werden hinzugerechnet. Leistet der/die FörderungswerberIn Unterhaltsleistungen für den/die geschiedenen Ehegatten/Ehegattin, so werden diese Leistungen beim Einkommen in Abzug gebracht.

Unberücksichtigt bleiben bei der Einkommensberechnung Leistungen nach dem Steiermärkischen Sozialhilfegesetz bzw. Behindertengesetz, Pflegegelder nach dem Bundespflegegeld- und Steiermärkischen Pflegegeldgesetz, Leistungen nach dem Steiermärkischen Jugendwohlfahrtsgesetz, Abfertigungen, Waisenpensionen, Familienbeihilfen, Taggelder für Präsenzdiener und Zivildienen, Stipendien von unterhaltsberechtigten Kindern, die im elterlichen Haushalt wohnen, Einkünfte aus Ferialtätigkeit, Alimentationen für Kinder, die von dem/der AntragstellerIn bezogen werden. Das Kinderbetreuungsgeld zählt auch nicht zum Einkommen.

4.7.2 WOHNBEIHILFE

Wohnbeihilfe gibt es für geförderte Mietwohnungen und Kaufoptionswohnungen (nur während der Mietphase!), ebenso für nicht-geförderte Mietwohnungen. Bei letzteren nur dann, wenn der Hauptmietzins den Richtwert ohne Zuschläge, derzeit 6,52 €/m² netto (bei Wohnungen bis 35m²: 8,48 €/m²), nicht überschreitet.

Wenn für eine geförderte Eigentumswohnung Wohnbeihilfe bezogen wurde und die Wohnung weiterverkauft wird (außer an nahestehende Personen), ist die in den letzten fünf Jahren bezogene Wohnbeihilfe zurückzubezahlen (s. § 6 Steirische Wohnbeihilfeverordnung 2006).

Die momentane Wohnbeihilfe gibt es nicht im Eigentumsbereich, also für Eigentumswohnungen und Eigenheime. Nur für geförderte Eigentumswohnungen, deren Errichtung im Geschossbau und bei umfassender Sanierung vor dem 1.6.2004 gefördert wurde, kann eine Wohnbeihilfe gewährt werden.

Abgesehen von diesen Bestimmungen wird in der Berechnung und den Bestimmungen kein Unterschied mehr zwischen allgemeiner Wohnbeihilfe und Wohnbeihilfe im geförderten Bereich gemacht.

Besonders begünstigte Personen

Behinderte Personen bedingen eine besondere Begünstigung: Wohnt in der Wohnung mindestens eine Person, für die erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird oder deren bescheidmäßig festgestellter Grad der Behinderung mindestens 50% beträgt, ist der zumutbare Wohnungsaufwand um 50% zu reduzieren.

Zur Vermeidung sozialer Härten kann in begründeten Fällen der zumutbare Wohnungsaufwand herabgesetzt werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Neuberechnung der Wohnbeihilfe nach dieser Verordnung für bisherige Bezieher (Weitergewährung) trotz annähernd gleicher Haushaltseinkommenssituation zu einer geringeren Beihilfenhöhe führt.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Maximal zulässiger Wohnungsaufwand bei der allgemeinen Wohnbeihilfe ist der Richtwert ohne Zuschläge: 6,52 €/m² (8,48 €/m² bei Wohnungen bis 35m²). Teurere private Mietwohnungen werden nicht gefördert.

Abgesehen von dieser absoluten Obergrenze gibt es relativ restriktive Grenzwerte des anrechenbaren Wohnungsaufwands in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße:

Tabelle 15: Maximalgrenzen des anrechenbaren Wohnungsaufwands in der Steiermark.

Haushaltsgröße	Wohnbeihilfe (in Euro)
1	€ 182 (max. € 104 plus max. € 78 Betriebskosten)
2	€ 229 (max. € 119,80 plus max. € 109,20 Betriebskosten)
3	€ 261 (max. € 136,20 plus max. € 124,80 Betriebskosten)
4	€ 293 (max. € 152,60 plus max. € 140,40 Betriebskosten)
5	€ 325 (max. € 169 plus max. € 156 Betriebskosten)
6	€ 357 (max. € 185,40 plus max. € 171,60 Betriebskosten)
7	€ 389 (max. € 201,80 plus max. € 187,20 Betriebskosten)
8	€ 421 (max. € 218,20 plus max. € 202,80 Betriebskosten)
für jede weitere Person	plus € 32 (max. € 16,40 plus max. € 15,60 Betriebskosten)

Quelle: Steirische Wohnbeihilfeverordnung 2006, aktuelle Fassung.

Die Grenzwerte des anrechenbaren Wohnungsaufwands sind im Bundesländervergleich niedrig und von der tatsächlichen Wohnungsgröße und Wohnungsqualität (im Vergleich zur Wohnbeihilfe in Wien) relativ unabhängig. Regelmäßig liegt der tatsächliche Wohnungsaufwand über den Grenzwerten des anrechenbaren Wohnungsaufwands.

In den begrenzten Fällen, wo noch eine Wohnbeihilfe im Eigentumswohnungs-Bereich gewährt wird (s. oben), liegen die Grenzen des max. AWA noch niedriger:

- 1 Person: € 131
- 2 Personen: € 167
- 3 Personen: € 203
- 4 Personen: € 247
- 5 Personen: € 291
- für jede weitere Person zusätzlich je € 36.

Die anrechenbare Nutzfläche beträgt 50m² für einen Einpersonenhaushalt, 70m² für zwei Personen und +10m² für jede weitere Personen. Für Betriebskosten kommt die Beschränkung der Nutzfläche ebenfalls zur Anwendung.

Für Betriebskosten wird eine Pauschale von 1,56 € pro Quadratmeter angemessener Nutzfläche gefördert. Dadurch ergeben sich förderbare Maximalbeträge, wie in Tabelle 15 dargestellt.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Der zumutbare Wohnungsaufwand wird aufgrund des Einkommens aller in der Wohnung lebenden Personen und der Personenanzahl errechnet. Die Grundlage hierfür ist die mit Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung festgelegte Wohnbeihilfentabelle.

Bei Ansuchen durch unterhaltsberechtigte Kinder (Studenten usw.), welche nicht im elterlichen Haushalt wohnen, bleibt das elterliche Einkommen unberücksichtigt und es wird pauschal ein zumutbarer Wohnungsaufwand, d.h. Selbstbehalt festgelegt. Dieser Selbstbehalt beträgt:

- für 1 Person: € 75,
- für 2 Personen: € 100,
- für 3 Personen: € 125,
- für 4 oder mehr Personen: € 150.

Für Personen, die mit dem/der FörderungswerberIn in einem gemeinsamen Haushalt wohnen, keine nahestehenden Personen zum Förderungswerber sind und die Voraussetzung für die Gewährung von Wohnbeihilfe nicht erfüllen, wird bei der Wohnbeihilfenberechnung vorweg ein Abzug von € 32 vorgenommen.

Der Differenzbetrag zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand und dem anrechenbaren Wohnungsaufwand (in der Regel ist das der Höchstbetrag der Wohnbeihilfe) wird als Beihilfe gewährt, sofern er monatlich mindestens € 10 beträgt. Allfällige sonstige Beihilfen (z.B. Mietzinsbeihilfe vom Finanzamt oder Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz) sind vorweg von der Wohnbeihilfe in Abzug zu bringen. Die Gewährung von Wohnbeihilfe wird eingestellt, wenn ein Rückstand bei der Leistung der monatlichen Miete vorliegt. Die Wohnbeihilfe wird eingestellt, bzw. neu berechnet bei: Aufgabe der Wohnung (z. B. Auflösung des Mietvertrages), Änderung der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und jeder Änderung des Einkommens z.B. durch die Aufnahme einer (weiteren) Erwerbstätigkeit des Beihilfenbeziehers oder einer in der Wohnung lebenden Person. Die Wohnbeihilfe wird maximal auf 12 Monate bewilligt, danach erfolgt jedenfalls eine Neuberechnung.

Aufgrund der ZWA-Tabellen und der Höchstgrenzen des anrechenbaren Wohnungsaufwands lässt sich berechnen, dass einem Einpersonenhaushalt bestenfalls im Einkommensbereich von ca. € 0 bis 1.200 eine Wohnbeihilfe gewährt wird. Bei einem Zweipersonenhaushalt liegt der Bereich zwischen € 0 und ca. 1.390.

4.7.3 EIGENMITTELETSATZDARLEHEN

In der Steiermark werden seit 1989 keine Eigenmitteltersatzdarlehen mehr neu vergeben. Ca. 3.000 bestehende (teilweise übernommene) Eigenmitteltersatzdarlehen sind im Auslaufen.¹ Probleme der Leistbarkeit und Hemmnisse für Bezieher von niedrigen Einkommen im Zugang zum objektgeförderten Wohnungssegment sind durchaus zu beobachten, da mitunter hohe Eigenmittel für Bau- und auch Grundkosten von den Bauträgern eingehoben werden. Eine Einführung von Eigenmitteltersatzdarlehen ist vorerst nicht geplant.

4.7.4 SONSTIGE WOHNUNGSaufwANDSFÖRDERUNGEN

Der Wohnbauscheck wird an Erstkäufer einer Wohnung, die durch einen befugten Bauträger mit Zustimmung des Landes Steiermark errichtet wurde, gewährt. Es handelt sich um ein Direktdarlehen des Landes mit einer Laufzeit von knapp über 25 Jahren. Das Darlehen beträgt 750 €/m² angemessener Nutzfläche (für einen 1 bis 4-Personenhaushalt max. 90m², für jede weitere Person erhöht sich die Nutzfläche um 10m²).

Jungfamilien wird zur Hausstandsgründung ein Zinsenzuschuss des Landes von 6% auf Kredite in der Höhe bis € 21.802 gewährt.

4.7.5 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Personen, die Anspruch auf Sozialhilfe haben, werden auch bei den Kosten für die Unterkunft unterstützt. Falls richtsatzgemäße Geldleistungen bezogen werden, wird zusätzlich der tatsächlich vertretbare Aufwand für Unterkunft abgegolten. Nach einem Jahr des Bezugs einer derartigen Hilfe für die Unterkunft gelten Höchstgrenzen, die an die ASVG-Richtsätze angelehnt sind (vgl. § 8 Abs. 6 Steiermärkisches Sozialhilfegesetz 2006). Bei der Berücksichtigung von Kindern läuft jedoch diese Anlehnung an die ASVG-Richtsätze ins Leere.²

Die Grenzen für den tatsächlich vertretbaren Wohnungsaufwand sind in der Steiermark großzügiger ausgelegt als in anderen Bundesländern, was auch die hohe Anzahl der Bezieher erklären dürfte. Sollte ein Haushalt Wohnbeihilfe beziehen, wird diese vom tatsächlichen Wohnungsaufwand abgezogen, um den „eigenen Mietanteil“, der durch die Sozialhilfe abgegolten wird, zu berechnen (s. Tabelle 7, in Kapitel 26).

¹ Georg Halper, Wohnbauförderungs-Abteilung.

² Martin Mitterfellner, Abteilung Sozialwesen.

Für das Jahr 2005 gibt der Steirische Sozialbericht folgende Zahlen zur Mietbeihilfen innerhalb der Sozialhilfe an: € 4,54 Mio. für 15.700 Fälle. Das sind weniger als € 290 pro Person und Jahr. Im Jahr 2006 waren es laut Sozialhilfestatistik € 5,27 Mio. für rund 17.600 Fälle.

4.7.6 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGEHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind MieterInnen ohne österreichische Staatsbürgerschaft, die:

- sich seit mindestens drei Jahren ständig in Österreich aufhalten und
- über eine arbeitsmarktbehördliche Genehmigung nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz (AuslBG), BGBl. Nr. 218/1975 in der aktuellen Fassung, oder über einen Aufenthaltstitel, der unbeschränkten Zugang zum Arbeitsmarkt gewährt (§ 17 Abs. 1 AuslBG), verfügen.

Ebenso Anspruch haben Personen (NichtösterreicherInnen), die nach einer Berufstätigkeit in Österreich einen Ruhegenuss beziehen, nach deren Tod auch die hinterbliebenen EhegattInnen (LebensgefährtnInnen).

Im Eigentumsbereich sind Förderungen für Drittstaatsangehörige nicht möglich, im Sanierungsbereich ist die Staatsbürgerschaft kein Kriterium.

4.8 TIROL

Laut den Förderungsberichten der Länder, die vom BMF zusammengestellt werden, macht die Wohnbeihilfe im geförderten Bereich in Tirol 2008 € 11,94 Mio. € aus. Eine allgemeine Wohnbeihilfe gibt es nicht, jedoch sog. Mietzinsbeihilfen und Annuitätenhilfen für nicht wohnbaugeforderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen bzw. für mit einem Wohnbaudarlehen geförderte Wohnungen. Die Ansuchen sind über die jeweilige Wohnortgemeinde einzubringen.

Im Jahr 2007 wurde für 5.232 Wohnbeihilfenempfänger ein Betrag von insgesamt € 9,3 Mio., im Jahr 2008 für 6.174 Wohnbeihilfenempfänger insgesamt ein Betrag von € 11,94 Mio. zur Auszahlung gebracht. Im Bereich der Mietzinsbeihilfen wurden im Jahr 2007 für 9.007 Mietzinsbeihilfenempfänger ein Betrag von insgesamt € 13,03 Mio., im Jahr 2008 für insgesamt 9.995 Mietzinsbeihilfenempfänger ein Betrag von 15,25 € Mio. ausgegeben.

Eigenmittlersatzdarlehen gibt es seit dem 1.10.1996 nicht mehr.

4.8.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Berechnung des Einkommens bei nicht selbständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmern):

Jahresbruttobezüge ohne Familienbeihilfe abzüglich:

- Werbungskosten (Sozialversicherung, Kammerumlage, jedoch ohne Werbungskostenpauschale),
- außergewöhnliche Belastungen,
- Freibeträge für Inhaber von Amtsbescheinigungen, Opferausweisen und Landarbeiter,
- Lohnsteuer.

Berechnung des Einkommens bei selbständig Erwerbstätigen:

Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 zuzüglich der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge der Investitionsrücklage, des Investitionsfreibetrages, der Werbungskostenpauschale, der Sonderausgaben, des Veranlagungsfreibetrages. Abgezogen werden gewinnerhöhend aufgelöste Beträge aus Investitionsrücklagen und Einkommensteuer.

Berechnung des Einkommens bei Land- und Forstwirten:

Prozentsatz (laut Beitragstabelle der bäuerlichen Sozialversicherung) x Einheitswert zuzüglich eines Pauschalbetrags von € 360 monatlich oder ein höheres sonstiges Einkommen.

Bei der Berechnung des (Familien)Einkommens werden zudem berücksichtigt:

- gerichtlich oder vom Land anerkannte vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber oder dessen Gattin (Lebensgefährtin) zufließen oder von ihnen zu zahlen sind,
- steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Kinderbetreuungsgeld usw.),
- ein angemessener Teil sonstiger Einnahmen (Grundsicherung, Sozialhilfe),
- Richtsatz nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung für weitere Personen, für die keine Familienbeihilfe bezogen wird.

Für die Berechnung der Beihilfe wird das Einkommen des Beihilfenbeziehers, der Ehegattin bzw. Lebensgefährtin, ein Drittel des Einkommens der zum Haushalt des Beihilfenbeziehers gehörenden sonstigen nahestehenden Personen und das volle Einkommen anderer im Haushalt lebender Personen herangezogen, zumindest jedoch der entsprechende Richtsatz nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung (ca. € 270).¹

Zur Ermittlung der regelmäßigen bzw. realistisch erscheinenden Einkommensverhältnisse können erforderlichenfalls auch weitere Nachweise, wie z.B. die Erklärung eines glaubhaften Einkommens verlangt und allenfalls auch die jeweils geltenden Richtsätze nach der Tiroler Grundsicherungsverordnung bei der Berechnung der Beihilfe zugrunde gelegt werden (d.h. es wird ein fiktives Einkommen in der Höhe des Richtsatzes angenommen). Dadurch erfolgt die Abgrenzung der Sozialhilfe zur Wohnbeihilfe. Für den Fall, dass im Vergleich zur Wohnungsaufwandsbelastung ein besonders unrealistisches Einkommen angegeben wird, kann die Gewährung der Beihilfe abgelehnt werden.

Wenn Beihilfenbezieher nicht für den gesamten, für die Ermittlung des Einkommens maßgeblichen Zeitraum ein Einkommen nachweisen können, kann das Einkommen unter Zugrundelegung des nachgewiesenen Zeitraumes berechnet bzw. geschätzt werden.

Es gibt keine Bedingung eines Mindesteinkommens, jedoch wird fiktiv ein Einkommen in der Höhe des Richtsatzes angenommen, falls das angegebene Einkommen unter diesem liegt.

¹ Wilfried Hörtnagl, Wohnbauförderung.

4.8.2 WOHNBEIHILFE

Wohnbeihilfe wird ausschließlich im geförderten Bereich gewährt, jedoch sowohl für Miet- und Genossenschaftswohnungen als auch für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen. Zum Wohnungsaufwand für ein Eigenheim, das nicht in verdichteter Bauweise errichtet worden ist, wird eine Beihilfe nur in Ausnahmefällen (z.B. bei Verschlechterung der Einkommenssituation von Familien mit Kindern aus unverschuldeten Gründen) gewährt.

Besonders begünstigte Haushalte

Begünstigtenstatus können nur Familien im Sinne der geltenden Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie (wie verheiratete Paare, Lebensgemeinschaften mit einem gemeinsamen Kind, sowie AlleinerzieherInnen mit zumindest einem im gemeinsamen Haushalt lebenden Kind) bekommen.

Besonders begünstigt sind ebenso Haushalte, bei denen ein Mitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit im Sinne des § 35 Einkommenssteuergesetz 1988 im Ausmaß von mindestens 55% aufweist und Haushalte mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand?

Im Rahmen der Wohnbeihilfe wird für die Berechnung des anrechenbaren Wohnungsaufwands grundsätzlich die Finanzierung der Baukosten herangezogen.

Der Wohnungsaufwand einer Miet- oder Genossenschaftswohnung erfasst jenen Teil des Mietzinses der folgenden Zahlungen dient:

- der (verstärkten) Tilgung und Verzinsung eines nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 gewährten Förderungsdarlehens oder eines damit vergleichbaren Förderungsdarlehens,
- der Tilgung und Verzinsung sonstiger zur Finanzierung der Gesamtbaukosten des geförderten Vorhabens aufgenommenen Hypothekendarlehen abzüglich gewährter Zuschüsse,
- der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters und der Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des § 2 Abs. 1 der Tiroler Wohnbauförderungsverordnung, vermehrt um einen allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bei Wohnungen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 gefördert worden sind,
- der Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters und der zur Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bezahlten Beträge,
- der Tilgung und Verzinsung eines gewährten Eigenmittelerersatzdarlehens oder ähnlichen Darlehens sowie
- der Abgeltung der allenfalls anfallenden Umsatzsteuer.

Der Wohnungsaufwand für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen umfasst:

- die Tilgung und Verzinsung der zur Errichtung oder den Ersterwerb eines Vorhabens aufgenommenen Hypothekendarlehen (Förderungsdarlehen, Kapitalmarktdarlehen) erforderlichen Beträge abzüglich gewährter Zuschüsse,
- die zur Deckung der Kosten der Erhaltung (insbesondere nach den Bestimmungen des (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) zulässigen und bezahlten Beträge,
- die Rückzahlungsraten von gewährten Eigenmittelerersatzdarlehen.

Der Wohnungsaufwand wird auf Grund der anerkannten Endabrechnung, bis zu deren Vorliegen auf Grund des Finanzplanes der Zusicherung, berechnet. Bei der Berechnung des Wohnungsaufwands werden nur Hypothekendarlehen mit den in der jeweiligen Darlehenspromesse festgelegten Konditionen bis zu bestimmten Höchstgrenzen für Zinssätze akzeptiert.

Der Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

Bei objektgeförderten Vorhaben sowie bei subjektgeförderten Objekten, für die nach dem 1.10.1996 Förderungsdarlehen gewährt wurden, ergibt sich der anrechenbare Wohnungsaufwand aus dem Finanzierungsplan der Zusicherung bzw. der anerkannten Endabrechnung.

Bei subjektgeförderten Wohnungen und Reihenhäusern, die vor dem 1.10.1996 durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens gefördert wurden, wird der Berechnung der Beihilfe nur ein anrechenbarer Wohnungsaufwand von höchstens 4 €/m² förderbarer Nutzfläche zugrunde gelegt. In der Regel wird dieser maximal anrechenbare Wohnungsaufwand von den tatsächlichen Wohnkosten überschritten.

Die Begrenzung nach förderbarer Nutzfläche beträgt bei einer Person 50m² und erhöht sich um jede weitere Person um 20 m², höchstens jedoch auf 150 m².

Betriebskosten werden nicht gefördert.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung wird in Prozenten des monatlichen Familieneinkommens in Abhängigkeit von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ermittelt. Zu diesem Zweck gibt die Tiroler WBH-Stelle entsprechende Tabellen vor. Der ZWA vermindert sich bei einem monatlichen Einkommen bis € 1.700 um 6% bei:

- Haushalten, bei denen ein Mitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit im Ausmaß von mindestens 55% aufweist,
- Haushalten mit einem behinderten Kind,
- Familien (s.oben).

Bei einem monatlichen Familieneinkommen über € 1.700 vermindern sich die 6% um 0,1% pro € 8 des Überschreibungsbetrages.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern sind hier niedrige maximal zumutbare Wohnkostenbelastungen vorgesehen (siehe Kapitel 5.1).

Die Beihilfe wird, im Regelfall beginnend mit dem, dem Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens folgenden Monatsersten, jeweils für ein Jahr gewährt und muss daher alljährlich neu beantragt werden. Die Beihilfe wird auf Grund der geänderten Verhältnisse dann neu festgelegt, wenn Änderungen zumindest 30% gegenüber der bisher monatlich gewährten Beihilfe beträgt.

Aufgrund der Höchstgrenzen bei Wohnungen mit Förderungen vor 1996 und der Zumutbarkeits-Tabellen lässt sich errechnen, dass einem Einpersonenhaushalt bestenfalls bis zu einem Einkommen von € 1.380 eine Wohnbeihilfe gewährt wird. Bei einem Zweipersonenhaushalt liegt die Grenze bei € 1.580.

4.8.3 MIETZINSBEIHILFEN UND ANNUITÄTENBEIHILFEN

Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzins- oder Annuitätenbeihilfen für nicht wohnbauförderte Wohnungen. Mietzinsbeihilfen sind monatliche Zuschüsse des Landes zum Wohnungsaufwand von nicht wohnbauförderten Mietwohnungen, Annuitätenbeihilfen sind monatliche Zuschüsse des Landes zum Wohnungsaufwand von nicht wohnbauförderten Vorhaben im Eigentum (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser usw.).

Für Objekte, für die im Rahmen des Landeswohnbaufonds oder durch eine Erwerbs- oder Fertigstellungsförderung ein Darlehen gewährt worden ist, kann eine solche Beihilfe ebenfalls gewährt werden. Keine Gewährung einer Annuitätenbeihilfe erfolgt im Falle einer begünstigten Rückzahlung eines gewährten Wohnbauförderungsdarlehens durch den Beihilfewerber selbst, bei Kündigung eines solchen Darlehens oder bei Inanspruchnahme eines Wohnbauschicks gegenüber dem Beihilfewerber.

Förderungsfähig ist eine in sich abgeschlossene Wohnung, die der regelmäßigen Benutzung durch den Beihilfebezieher (die Beihilfebezieherin) dient und die zumindest aus einem Zimmer, einer Küche (Kochnische), einem Vorraum, einem WC und nach Möglichkeit aus einer Bade- oder Duschgelegenheit besteht. Für Räumlichkeiten in einem Wohnheim oder bei Vermietung von Einzelzimmern wird keine Beihilfe gewährt.

Die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen sind eine Förderung des Landes und jener Gemeinden, die sich an dieser Leistung beteiligen und einen Beitrag zu den Kosten der im jeweiligen Gemeindegebiet ausgezahlten Beihilfen leisten.¹ Obwohl die Kosten der Beihilfen zu 70% das Land Tirol und zu 30% die jeweilige Wohnortgemeinde trägt, obliegt es den Gemeinden, die Zugangsbeschränkungen für die Gewährung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfen zu definieren. So werden als anrechenbarer Wohnungsaufwand höchstens 3 €/m² förderbarer Fläche berücksichtigt. In bestimmten Gemeinden (z.B. Stadt Innsbruck, Schwaz, Imst, Kufstein etc.) werden 4 €/m² förderbarer Nutzfläche als anrechenbarer Wohnungsaufwand zugrunde gelegt. In manchen Gemeinden liegt dieser Deckelungsbetrag jedoch unten den 3 €/m². In manchen Gemeinden ist die Hauptsitz-Meldung ausreichend, andere Gemeinden setzen jedoch eine Ansässigkeit von drei bis acht Jahren voraus. Eine Harmonisierung auf Landesebene durch Absprache zwischen dem Land Tirol und dem Gemeindeverband ist geplant.

¹ Daher scheinen die tatsächlichen Ausgaben für Mietzins- und Annuitätenbeihilfen nicht in voller Höhe in den Wohnbauförderungsberichten auf.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Als Wohnungsaufwand gelten der Hauptmietzins bzw. die auf die Wohnung entfallenden Annuitäten der zur Finanzierung der Gesamtbaukosten (ohne Grundkosten) aufgenommenen Darlehen zuzüglich vorgeschriebener angemessener Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Bei Eigenheimen werden die zuletzt angeführten zwei Kostenarten nicht angerechnet. Der Wohnungsaufwand vermindert sich um allfällige anderweitige Zuschüsse (wie z.B. von Mietzinsbeihilfen), die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

Sofern der nach der Haushaltsgröße berechnete maximal anrechenbare Wohnungsaufwand geringer ist als der zu bezahlende Wohnungsaufwand, wird die Mietzins- oder Annuitätenbeihilfe unter Zugrundelegung dieses anrechenbaren Wohnungsaufwandes ermittelt. Die Maximalhöhe schwankt je nach Gemeinde zwischen 2,5 und 4 €/m² förderbarer Nutzfläche. Bei der Berechnung desselben wird je nach Haushaltsgröße eine Nutzfläche bis höchstens 110m² (50m² für erste Person, +20 m² für jede weitere Person) zugrunde gelegt. Der Nachweis des Wohnungsaufwandes ist durch eine Bestätigung des Vermieters zu erbringen.

Sonderregelung für Studenten

An Studenten wird bei Vorliegen eines Mietvertrages für das gesamte Wohnobjekt (Eigenheim, Reihenhaus, Wohnung) ebenfalls eine Beihilfe gewährt, wobei der Beihilfenberechnung ein Betrag von höchstens 2,10 €/m² förderbarer Nutzfläche und Monat und eine förderbare Nutzfläche von höchstens 50 m² zugrunde gelegt werden. Wohnen mehrere Studenten in einem Objekt, so wird das Ausmaß der förderbaren Nutzfläche im Sinne der Mietzins- und Annuitätenbeihilfenregelung - höchstens jedoch 90 m² - ermittelt, d.h. die maximale Beihilfe für Studenten-WGs beträgt 181 €. An andere Wohngemeinschaften werden keine Beihilfen gewährt. Wird von einem Studenten ein laufendes Einkommen aus einer mindestens halbtägigen Arbeit nachgewiesen, so kann die Beihilfe abweichend von der Sonderregelung für Studenten nach der allgemeinen Mietzins- und Annuitätenbeihilfenberechnung gewährt werden. Bei der Berechnung der Beihilfe kann auch auf das Einkommen der Eltern bzw. Unterhaltspflichtigen Bedacht genommen werden.

In besonders gelagerten Härtefällen kann eine Beihilfe mit Beschluss der Landesregierung auch über die Bestimmungen der geltenden Mietzins- und Annuitätenbeihilfenregelung hinaus gewährt werden.

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Die Zumutbarkeit wird über die Tabellen der Wohnbeihilfe errechnet, jedoch ohne besondere Begünstigungen wie bei der Wohnbeihilfe (s. oben) .

Wegen der AWA-Höchstgrenzen ist die Mietzinsbeihilfe in der Regel geringer als die Wohnbeihilfe im geförderten Bereich.

Aufgrund des maximal anrechenbaren Wohnungsaufwands und der Nutzflächenbeschränkung lässt sich mithilfe der ZWA-Tabellen errechnen, dass ein Einpersonenhaushalt bestenfalls bis zu einem Einkommen von € 1.260 eine Mietzinsbeihilfe beziehen kann. Bei einem Zweipersonenhaushalt liegt diese Grenze bei € 1.440.

4.8.4 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Die Eigenmittlersatzdarlehen wurden mit 1.1.1996 ersatzlos gestrichen. Im geförderten Wohnungsneubau werden unter bestimmten Voraussetzungen Wohnstarthilfenzuschüsse zur Auszahlung gebracht (s. unten).

Früher wurden Eigenmittlersatzdarlehen auf die Eigenmittel für Baukosten gewährt, meist rund ATS 20-40.000 auf ca. 35 Jahre. Die Grundkosteneigenmittel mussten die Mieter selbst aufbringen. Der Verwaltungsaufwand war sehr hoch. Trotz Haftung des Bauträgers wurden die Eigenmittlersatzdarlehen oft zur Abdeckung von Mietzinsrückständen verwendet, oft waren die Darlehen nicht mehr einbringbar.

Momentan gibt es nur im Rahmen der Sozialhilfe (Hilfe in besonderen Lebenslagen) einmalige Spezialförderungen.¹

4.8.5 SONSTIGE WOHNUNGS-AUFWANDSFÖRDERUNGEN

Im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung oder des Ersterwerbes einer Eigentumswohnung in verdichteter Bauweise (Wohnhaus mit mindestens drei Eigentumswohnungen und verschiedenen Wohnungseigentümern mit Wohnbedarf) kann eine Wohnstarthilfe gewährt werden. Diese ist nur für Familien und nur im Eigentumsbereich verfügbar, bei sehr niedrigen Einkommensgrenzen. Es handelt sich um einen Einmalzuschuss von bis zu € 16.000 (höchstens jedoch in Höhe des Grundkostenanteiles), bei einer Behaltefrist der Wohnung von 10 Jahren.

4.8.6 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Laut Sozialhilfestatistik wurden 2006 rund € 7,8 Mio. (6.574 Fälle) an Mietbeihilfen innerhalb der Sozialhilfe ausbezahlt. Die Tiroler Sozialhilfe ist im Tiroler Grundsicherungsgesetz von 2006 geregelt. Neben den Geldleistungen für Nahrung, Bekleidung, Körperpflege und Hausrat wird auch die Unterkunft von Sozialhilfeempfängern gefördert. Bei der Unterkunft besteht die Grundsicherung in der Übernahme der Miet-, Betriebs- und Heizkosten, sofern sie den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechen. Es gibt eine Obergrenze der zulässigen Nutzfläche (40m², 60, +10, höchstens 110m²). Darüber hinaus gibt es von jeder Gemeinde Richtwerte für zulässige Kosten pro Quadratmeter, die als Berechnungsgrundlage in den individuellen Bedarfsprüfungen gelten. In Innsbruck liegt für einen Einpersonenhaushalt die Maximalgrenze momentan bei ca. € 410. Es erfolgt eine Fall zu Fall-Prüfung hinsichtlich Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit.

4.8.7 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGEHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Eine (Wohn)Beihilfe wird nur an österreichische Staatsbürger sowie an im Sinne des §17 Abs. 6 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellte Personen (z.B. EU-Bürger) als Wohnungsinhaber einer geförderten Wohnung gewährt. An andere natürliche Personen wird eine Beihilfe nur dann gewährt, wenn sie seit mindestens 5 Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben.

¹ Wilfried Hörtnagl, Wohnbauförderung.

4.9 VORARLBERG

Gemäß den Wohnbauförderungsberichten der Länder gab Vorarlberg 2008 € 18,63 Mio. für Wohnbeihilfen im geförderten Bereich aus, die allgemeine Wohnbeihilfe wird nicht extra angegeben. Es gibt momentan rund 9.000 Wohnbeihilfe-Bezieher. Die € 4,21 Mio. Mietbeihilfe im Rahmen der Sozialhilfeausgaben nehmen ein relativ hohes Niveau ein.

Die Berechnung der Wohnbeihilfe in Vorarlberg folgt einem sehr einfachen und nachvollziehbaren System, im Vergleich zu anderen Bundesländern. Besonders ist auch, dass keine großen Unterschiede zwischen Bestandsformen gemacht werden (s. unten).

Die nur für ein Jahr beschlossenen Richtlinien 2009/10 sehen eine Anhebung des maximal anrechenbaren Wohnungsaufwandes auf 6,70 €/m² inklusive 1,20 €/m² Betriebskostenpauschale vor. Ebenso brachten sie eine starke Anhebung der Einkommen in der Tabelle zur Ermittlung des zumutbaren Wohnungsaufwandes, speziell für Familien.

An Drittstaatsangehörige, die keine Anspruch auf Wohnbeihilfe haben (s. unten) wird nach 10 Jahren Aufenthalt ein spezieller Wohnzuschuss ausbezahlt.

4.9.1 WELCHES EINKOMMEN WIRD HERANGEZOGEN?

Es zählen die Nettoeinkommen aller im Haushalt lebenden Personen. Nicht eingerechnet werden Lehrlingsentschädigungen. Die Einkommen von Kindern bis einschließlich 27 Jahren werden nur zur Hälfte berücksichtigt. Nachgewiesen wird das Einkommen mit dem Jahreslohnzettel, der Arbeitnehmerveranlagung bzw. mit dem letzten Steuerbescheid.

Zum Einkommen zählen auch Kranken-, Arbeitslosen- und Kinderbetreuungsgeld, Notstandshilfe und Unfallrenten. Bei Unterhalts- und Alimentationszahlungen ist der gerichtlich festgelegte Betrag ausschlaggebend, bzw. Durchschnittsbedarfsätze bei freiwilligen Zahlungen.

4.9.2 WOHNBEIHILFE

Es wird für den Förderungsnehmer kein Unterschied gemacht zwischen Wohnbeihilfe im geförderten und im nicht-geförderten Bereich. Intern werden die Wohnbeihilfen für nicht geförderte Objekte aus dem Landeswohnbaufonds bezahlt. Ebenso wird nicht unterschieden zwischen Miete und Eigentum. Im Eigentumsbereich werden die Annuitäten als Wohnungsaufwandsbelastung gerechnet.

Sanierungsmaßnahmen werden in Vorarlberg direkt mit Einmalzuschüssen oder Darlehen gefördert. Werden Haushalte durch die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen belastet, greift die Unterstützung über die allgemeine Wohnbeihilfe.

Mindesteinkommen

Die Wohnbeihilfe unterstützt voll erwerbstätige Menschen, Renten- und Arbeitslosengeldbezieher, deren Einkommen für die Zahlung von Mieten und Wohnbaudarlehen zu gering ist. Vollzeit-erwerbstätigkeit ist in der Regel Voraussetzung! Eine Teilzeitbeschäftigung wird nur in

bestimmten Fällen (aus gesundheitlichen Gründen, aus Altersgründen oder bei beruflichem Wiedereinstieg nach Scheidung oder längerer Arbeitslosigkeit) anerkannt. Sie muss die Geringfügigkeitsgrenze hinsichtlich der Sozialversicherung überschreiten.

AlleinerzieherInnen mit Kindern unter 6 Jahren bzw. mit 3 oder mehr Kindern von 6 bis 18 Jahren müssen keine Beschäftigung nachweisen. AlleinerzieherInnen mit bis zu 2 Kindern zwischen 6 und 18 Jahren müssen teilzeitbeschäftigt sein. Bei laufenden Scheidungsverfahren kann der Wohnbeihilfeantrag nicht bearbeitet werden.

Keine Wohnbeihilfe bekommen Minderjährige, Schüler, Lehrlinge und Studenten. Mietverhältnisse zwischen nahen Verwandten sind nicht wohnbeihilfefähig. Präsenzdienler können um Wohnbeihilfe ansuchen, wenn sie vom Heeresgebührenamt eine Wohnkostenbeihilfe bekommen.

Besonders begünstigte Haushalte

Bei mindestens 55% Erwerbsunfähigkeit eines Haushaltsmitglieds verringert sich der Anteil des zumutbaren Wohnungsaufwandes um 10% (bei der Berechnung der Zumutbarkeit). Ebenso bei behinderten Kindern oder bei Förderungswerbern mit drei oder mehr unterhaltspflichtigen Kinder.

Was zählt alles zum anrechenbaren Wohnungsaufwand (AWA)?

Alle Zahlungen zur Wohnungsfinanzierung (Miete oder Darlehensrückzahlungen) werden zur Berechnung der Wohnbeihilfe herangezogen, einschließlich der Wohnbauförderung. Generell werden maximal € 6,70 pro m² Nutzfläche inkl. € 1,20 Betriebskostenanteil anerkannt. Die Höhe der Miete muss im ortsüblichen Rahmen liegen (wird von der Gemeinde bestätigt). Diese Maximalgrenze liegt im Bundesländervergleich relativ hoch.

Die angemessene Nutzfläche beträgt 50m² für 1 Person, 70m² für 2 Personen und +10m² für jede weitere Person.

Bei privaten Mietwohnungen erfolgt die Berechnung der Wohnbeihilfe auf Basis der Nettomiete inklusive Umsatzsteuer (und einem Betriebskostenanteil von maximal 1,20 €/m² anrechenbarer Nutzfläche). Bei geförderten Wohnbauten berücksichtigt man die Miete inkl. Umsatzsteuer, Zins und Tilgung der Hypothekendarlehen und der Eigenmittel des Vermieters, Kosten zur Wohnungserhaltung, die Ausfallsrücklage, die Verwaltungskosten und dem Betriebskostenanteil. Bei Wohnungseigentum berücksichtigt man alle Rückzahlungen, die der Finanzierung des Wohnobjektes dienen (einschließlich der Wohnbauförderung).

Wie berechnet sich der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA)?

Der zumutbare Wohnungsaufwand hängt vom Einkommen und von der Zahl der Familienmitglieder des Haushalts ab. In der von der Wohnbeihilfen-Stelle veröffentlichten Zumutbarkeits-Tabelle wird ein zumutbarer Anteil des Einkommens definiert.

Die Mindestauszahlung der Wohnbeihilfe beträgt 7 €. Eine Neuberechnung erfolgt spätestens nach einem Jahr.

Aufgrund der maximal anrechenbaren Wohnkosten und der Zumutbarkeit, kann berechnet werden, dass ein Einpersonenhaushalt maximal bis zu einem Einkommen von € 1.350 Wohnbeihilfe beziehen kann, bei einem Zweipersonenhaushalt liegt die Grenze bei ca. € 1.600. Diese Grenzen liegen im Bundesländervergleich sehr hoch, jedoch ist zu beachten, dass zumindest ein Vollzeiteinkommen nachgewiesen werden muss (s. oben).

4.9.3 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Es gibt in Vorarlberg seit mehreren Jahren keine Eigenmitteltersatzdarlehen aus der Wohnbauförderung mehr, jedoch können sie im beschränkten Ausmaß über eine Bürgschaft in der Sozialhilfe abgewickelt werden.¹ Im Mietwohnungsbereich gibt es keine Probleme der Leistbarkeit von erforderlichen Eigenmitteln, im Bereich der Kaufoptionswohnungen jedoch sehr wohl. Dies dürfte miterklären, warum das Modell der Kaufoptionswohnungen in Vorarlberg derzeit nicht nachgefragt wird. Außerdem ist in Vorarlberg die Förderung von direktem Eigentum hoch. Das Land fördert auch den Kauf von Eigentumswohnungen, wenn diese umweltschonend gebaut werden. Es gelten Grenzen des monatlichen Nettoeinkommens zwischen € 2.600 und 4.600. Ebenso gelten Höchstgrenzen der Nutzfläche.

4.9.4 MIETBEIHILFE IN DER SOZIALHILFE

Momentan (Juli 2009) gibt es in Vorarlberg rund 3.500 dauerunterstützte Haushalte in der Vorarlbergschen Sozialhilfe. Darunter fallen Vollunterstützte und Personen, die Richtsatzergänzungen auf geringe eigene Einkünfte erhalten.² Ein Hauptteil dieser Personen bekommt innerhalb dieser Unterstützung auch eine Unterstützung für Unterkunft.

Es gibt keine exakte gesetzliche Regelung zur Höhe des angemessenen Aufwands für Unterkunft. Von Fall zu Fall wird entschieden, ob die Wohnungskosten für den jeweiligen Haushaltstyp in Abhängigkeit vom Wohnort angemessen sind. Vor allem Haushalte, die einer Dauerunterstützung bedürfen, wird anderenfalls der Umzug in eine billigere Wohnung nahegelegt. Dazu wird eine Frist vorgegeben, deren Nichteinhaltung zu einer Kürzung der Sozialhilfe führen kann. Die kasuistische Beurteilung der Angemessenheit von Wohnkosten wird aufgrund der starken regionalen Variabilität der Wohnungspreise in Vorarlberg von den Sozialhilfestellen begrüßt.

Die Kosten der Sozialhilfe – und damit auch des Aufwands für eine angemessene Unterkunft – werden aus einem Sozialfonds finanziert. Dieser wird durch die Mittel des Landes (60%) und der Gemeinden (40%) gespeist. Gemäß Statistik Austria (Sozialhilfeausgaben der Länder) lagen die Ausgaben für Mietbeihilfen im Jahr 2006 bei € 4,21 Mio. (rund 3.000 Fälle).

4.9.5 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG VON DRITTSTAATSANGEHÖRIGEN AUF SUBJEKTFÖRDERUNG

Wohnbeihilfe gibt es nur für österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte (z.B. EU-Staatsbürger). Es gibt jedoch den Wohnungszuschuss für Drittstaatsangehörige mit 10 Jahren

¹ Karl Ladenhauf, Wohnbauförderung.

² Josef Lang, Abteilung Sozialwesen. Siehe auch: Vorarlberger Landesregierung (2009), S. 37-97.

Aufenthalt, bzw. mit 8 (oder mehr als der halben Lebensarbeitszeit) Jahren sozialversicherter Arbeitstätigkeit. Rechtliche Grundlage ist die Vorarlberger Wohnbaufondsrichtlinien 2009/2010, §12. Im Grunde werden die Bestimmungen der Wohnbeihilfe angewandt, doch gelten andere Grenzwerte des maximal anrechenbaren Wohnungsaufwands pro Person, nämlich:

- 1 Person: € 200,
- 2 Personen: € 270,
- 3 Personen: € 330,
- jede weitere Person: + € 50.

Der Wohnzuschuss wird aus dem Landeswohnbaufonds bezahlt und machte 2008 rund € 0,72 Mio. aus.

5 BELASTUNGS- UND FÖRDERUNGSVERGLEICH

5.1 VERGLEICH VERFÜGBARER WOHNBEIHILFEN

Tabelle 16 fasst die in den Bundesländerkapiteln erhobenen Informationen zusammen. Allein die Fülle der notwendigen Anmerkungen zeigt, dass sich österreichweit ein sehr komplexes System unterschiedlichster Subjektförderungen und Berechnungsarten herausgebildet hat.

Tabelle 16: Vergleich verfügbarer Wohnbeihilfen nach Wohnungstyp und Bestandsart, Grenzwerte und Maximalbestimmungen nach Bundesländern

	W	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja	Ja (1)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Nein (18)	Nein (11)	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja (15)	Ja	Ja (6)	Ja
WBH ungeförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja (6)	Ja
Voraussetzungen für WBH im ungeförder-ten Mietbereich (5)	Mindest-einkommen.	Nur für Mietwoh-nungen Kat. A unter RW von 4,31 €/m ²	Keine zu-sätzlichen	Keine WBH im ungeför-dernten Miet-bereich	Nur für Miet-wohnungen mit max. 7 €/m ² (inkl. USt.)	Unbefristete Hauptmiete, Kat. A, unter RW von 6,53 €/m ²	Unter dem RW von 6,52 €/m ² , bei unter 35m ² bis 8,48 €/m ²	Je nach Gemeinde, tw. mehrjäh-rige Ansässigkeit	Vollzeitbe-schäftigung idR Voraus-setzung (9). Keine Stu-denten
Max. Nutzfläche	50 / 70 / +15	70 / 70 / +10	50 / 65 / 80 / +15 / 90 (4)	WBH: 70 / 70 / +10 W.Zusch.: keine! W. Zusch. NEU: 50 / 70 / +10	50 / +10	55 / 65 / 80 (2) / 90 / max. 150	50 / 70 / +10	50 / 70 / +20 / max. 110 (kein Max. bei gWBH)	50 / 70 / +10
Max. AWA	gWBH: max. 3,7 €/m ² . Bei Eigen-tum: 2,96 €/m ² (17). aWBH: 4,73 €/m ² (16)	3 €/m ²	aWBH: 1P: € 130 2P: € 170 3P: € 200 4P: € 220 (3)	Geförderter Bereich: Rückzah-lung von Grundkos-ten wird nicht ange-rechnet (7)	gWBH: max. 3,5 €/m ² aWBH: max. 3,5 €/m ² , max. € 200	6,53 €/m ²	Inklusive BK (12): 1P: € 182 2P: € 229 3P: € 261 4P: € 293 5P: € 325 6P: € 357 7P: € 389 8P: € 421	gWBH: 4 €/m ² (19) aWBH: 2,5 bis 4 €/m ² je nach Ge-meinde	6,7 €/m ² (inkl. Ust, inkl. 1,2 €/m ² BK-Pausch.). Miete muss ortsüblich sein (10)
Max. WBH	Wie max. AWA. Bei aWBH Selbstbehalt von 1,54 €/m ²	3 €/m ²	Wie max. AWA	Wie max. AWA	max. 3,5 €/m ² , im nicht-geför-dernten Be-reich max. € 200.	Bei erweiter-ter WBH: € 182	Wie max. AWA	Wie max. AWA, € 182 bei Studenten-WGs.	Wie max. AWA
BK-Förderung	Nein	Nein	Ja, gede-ckelt, nur für HH mit niedrigem ZWA	Ja, bei Wohnzu-schuss NEU, 1 €/m ² Pauschale	Nein (8)	Nein	Ja, Pau-schale von 1,56 €/m ² ist enthalten	Nein	Ja, Pau-schale von 1,2 €/m ² ist enthalten

Anmerkungen:

gWBH: Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich

aWBH: Wohnbeihilfe im nicht objektgeförderten Bereich (obwohl sie nicht immer „allgemeine“ Wohnbeihilfe heißt).

(1) Es ist zwischen Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss „Neu“ 2009 zu unterscheiden.

(2) Drei Personen oder Alleinerziehende/Alleinerziehender mit Kind.

(3) Bei Jungfamilien wird fiktiv ein um eine Person größerer Haushalt angenommen. Bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum wird der anrechenbare Wohnungsaufwand um einen Zuschlag von € 70 erhöht.

(4) Bei einer Jungfamilie gelten mindestens 90 m² als angemessen.

(5) In allen Bundesländern ist Voraussetzung, dass die Wohnung der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen muss (Hauptwohnsitz) und dass sie nicht von einer nahestehenden Person gemietet wird.

(6) Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzinsbeihilfen (Mietbereich) oder Annuitätenbeihilfen (Eigentumsbereich) für nicht wohnbaugeförderte Wohnungen. Es muss sich um verdichtete Bauweise handeln.

- (7) Wohnbeihilfe: Bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten ist idR der anrechenbare Aufwand pro Quadratmeter mit € 3,27 begrenzt. Wenn die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann liegt die Obergrenze bei 3,92 €/m². Aufgrund einer Änderung des Tilgungsplanes ist eine höhere Wohnbeihilfe möglich. Wohnzuschuss NEU: maximaler AWA 4 €/m² bzw. 4,5 €/m² bei Wohnbauten mit Benutzungsgenehmigung ab 1.1.2009.
 - (8) Betriebskosten werden nicht gefördert, im anrechenbaren Wohnungsaufwand ist jedoch auch die USt. enthalten.
 - (9) Teilzeitbeschäftigung wird nur in bestimmten Fällen anerkannt (gesundheitliche Gründe, Altersgründe, beruflicher Wiedereinstieg). AlleinerzieherInnen mit Kindern unter 6 Jahren müssen keine Beschäftigung nachweisen.
 - (10) Beim Wohnzuschuss (für Drittstaatsangehörige unter bestimmten Voraussetzungen) gilt ein max. AWA von € 200 für 1 Person, € 270 für 2 Personen, € 330 für 3 Personen, + € 50 für weitere Personen.
 - (11) Nur noch für geförderte Eigentumswohnungen, deren Errichtung im Geschossbau und bei umfassender Sanierung vor dem 1.6.2004 gefördert wurde.
 - (12) Im Eigentumsbereich liegt der max. AWA weit niedriger.
 - (15) Bezeichnet wird diese als „erweiterte“ Wohnbeihilfe.
 - (16) Bei allgemeiner Wohnbeihilfe und im Sanierungsbereich gilt darüber hinaus: Bei befristeten Mietverträgen und Kat. B max. 3,55 €/m², bei Kat. C und Kat. D. max. 2,37 €/m².
 - (17) Im geförderten Bereich haben begünstigte Haushalte einen max. AWA von 4,4 €/m².
 - (18) Darüber hinaus ist bei Kaufoptionswohnungen die während der Mietphase bezogene Wohnbeihilfe zurückzuzahlen, falls die Kaufoption genutzt wird. Im geförderten Eigentumswohnungs- und Eigenheimbereich gibt es rückzahlbare Annuitätzuschüsse, falls die Zumutbarkeit durch die Annuitäten überschritten wird.
 - (19) Beschränkung von 4 €/m² gilt nur in Objekten mit Förderungen vor dem 1.10.1996.
-

Neben der gesetzlich vorgegebenen Wohnbeihilfe im geförderten Mietbereich bietet mittlerweile jedes Bundesland außer Niederösterreich auch eine Wohnbeihilfe im nicht-geförderten Mietbereich an, jedoch mit sehr unterschiedlichen Bestimmungen. Wohnbeihilfe im geförderten Eigentumsbereich gibt es in Wien (in der Praxis allerdings kaum), Niederösterreich (wichtig, auch für Eigenheime), Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg. In den beiden letztgenannten Bundesländern gibt es eine Wohnbeihilfe auch im nicht-geförderten Eigentumsbereich, wobei die Förderung in Tirol (so wie im geförderten Eigentumsbereich) verdichtete Bauweisen voraussetzt.

Sehr unterschiedlich sind die Voraussetzungen, die in den einzelnen Bundesländern gelten, um im nicht-geförderten Mietbereich Wohnbeihilfe beziehen zu können. Die Notwendigkeit eines Mindesteinkommens ist eine Besonderheit Wiens. Vorarlberg setzt in der Regel ein Vollzeiteinkommen voraus. Im Burgenland, Oberösterreich, der Steiermark und Salzburg werden zu teure (meist über dem Richtwert liegende) Mietwohnungen nicht gefördert, wodurch einer Abschöpfung eines Teils der Förderung durch den Vermieter und einer dadurch ausgelösten Mietdynamik entgegengewirkt werden soll. In Salzburg sind die Voraussetzungen besonders restriktiv: Es muss sich u.a. um eine unbefristete Kategorie A Wohnung handeln. Auch im Burgenland ist Kategorie A Voraussetzung. In Wien gibt es für befristete Wohnungen oder für Wohnungen einer niedrigeren Kategorie herabgesetzte Grenzen für den maximal anrechenbaren Wohnungsaufwand.¹

Alle Bundesländer fördern die tatsächlichen Wohnkosten nur dann, wenn sie unter dem maximal anrechenbaren Wohnungsaufwand liegen. Die Grenzen der Anrechenbarkeit liegen jedoch regelmäßig unter dem tatsächlichen Wohnungsaufwand. Aus diesem Grund ist es auch relativ unerheblich, ob die Umsatzsteuer im anrechenbaren Wohnungsaufwand enthalten ist, oder ob Betriebskosten gefördert werden oder nicht. Entscheidender ist die Summe der Kostenkomponenten. Häufig liegt der tatsächliche Wohnungsaufwand, der sich aus den Mikrozensushebungen abschätzen lässt, über dem maximal anrechenbaren Betrag. In Tabelle 17 ist die

¹ Dass die allgemeine Wohnbeihilfe in Wien auch für Wohnungen niedriger Kategorie möglich ist, ist in Anbetracht der Bestandsverhältnisse angebracht. In Wien sind mehr Wohnungen niedriger Kategorie vorhanden als in anderen Bundesländern.

Entwicklung des Wohnungsaufwands (Miete, Umsatzsteuer, Betriebskosten) im Wohnungsbestand für Hauptmieter dargestellt. Er enthält nicht nur den privaten Mietbereich sondern auch alle anderen Hauptmietverhältnisse. Im Österreichvergleich zeigt sich eine durchaus beachtliche Schwankung um den Gesamtschnitt von mittlerweile rund 6 €/m². Da Marktmieten idR über den Bestandsmieten liegen, sind die Kosten von neu bezogenen Wohnungen durchaus höher.

Tabelle 17: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand im Bestand, nur Hauptmieter, exklusive Abstellplätze und Garagen, in € pro Quadratmeter.

Jahr	Ö	W	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V
2005	5,39	5,36	4,09	4,80	4,88	5,33	6,64	5,24	6,12	6,46
2006	5,51	5,47	3,93	4,81	4,88	5,45	6,95	5,44	6,21	6,90
2007	5,63	5,62	3,96	4,92	4,98	5,49	7,30	5,55	6,26	7,01
2008	5,80	5,80	4,29	5,05	5,15	5,72	7,35	5,76	6,33	7,02
1. Q. 2009	5,95	5,97	4,40	5,08	5,28	5,92	7,42	5,92	6,43	7,14
2. Q. 2009	6,02	6,06	4,47	5,10	5,39	5,90	7,53	6,06	6,51	7,19

Anmerkung: Im Wohnungsaufwand sind Mieten, Betriebskosten und Umsatzsteuer enthalten.

Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, ISIS-Datenbank

Tabelle 18 setzt die durchschnittlichen Wohnkosten im Bestand und die MRG-Richtwerte (die einen Eindruck von Mietkosten bei privaten Neuvermietungen alter Bestandswohnungen geben können) ins Verhältnis zu den Maximalbestimmungen des anrechenbaren Wohnungsaufwands, hier am Beispiel eines Einpersonenhaushalts.

Tabelle 18: Maximal anrechenbarer Wohnungsaufwand im Vergleich zum durchschnittlichen Wohnungsaufwand im Bestand, Hauptmieter, in € pro Quadratmeter.

	W	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V
Wohnungsaufwand 2. Q. 2009	6,06	4,47	5,10	5,39	5,90	7,53	6,06	6,51	7,19
Richtwert 2009 nur Hauptmietzins	4,73	4,31	5,53	4,85	5,12	6,53	6,52	5,77	7,26
Max. AWA allgemeine WBH, bezogen auf 1 Person	4,73	3,00	3,20		3,50	6,53	3,64	2,5 bis 4,00	6,70
Anmerkung	Für unbefristete Kat. A, Selbstbehalt von 1,54 €/m ²	Keine BK	Inklusive BK, nur bei niedrigem ZWA	Keine aWBH	Max. € 200, inkl. USt.	Ohne BK und USt.	Inklusive BK-Pauschale	Abhängig von Gemeinde	Inklusive BK-Pauschale

Quelle: Richtwertgesetz, Statistik Austria Mikrozensus, Bundesländervergleich.

Die Bundesländer Vorarlberg und Salzburg haben vergleichsweise die höchsten Bestandskosten und Richtwerte und rechnen einen hohen Teil davon auch tatsächlich bei der Berechnung der Wohnbeihilfe an. Salzburg hat eine Sonderposition: Es hat zwar relativ restriktive Anforderungen hinsichtlich der Förderbarkeit einer Wohnung (siehe oben), rechnet bei einer in Frage kommenden Wohnung jedoch bis zur Höhe des Richtwertes an. Ebenso Vorarlberg. Relativ niedrige

Wohnkosten und Richtwerte gibt es im Burgenland und in Kärnten, ebenso in Oberösterreich. In diesen drei Bundesländern wird nur ein weit unter dem Richtwert liegender Teil der Wohnkosten (unter 3,5 €/m²) angerechnet. Die Steiermark rechnet maximal 3,64 €/m² des Wohnungsaufwandes an, hat aber höhere Wohnkosten und entsprechend hohe Richtwerte. Wien rechnet bis zum Richtwert von 4,73 €/m² an, die Wohnkosten im Bestand liegen jedoch ebenfalls stark darüber. Auch muss in Wien stets der Selbstbehalt von 1,54 €/m² vom Haushalt getragen werden. In Niederösterreich gibt es keine „allgemeine“ Wohnbeihilfe.

Eine ebenfalls in Tabelle 18 ersichtliche Problematik ergibt sich aus dem großen Unterschied zwischen tatsächlichen Wohnkosten und den Richtwerten in den einzelnen Bundesländern. Die Basis der Festsetzung der Richtwerte geht auf die Mitte der 1990er Jahre zurück und weist heute (allerdings auch schon damals) kein adäquates Verhältnis zu den tatsächlichen Wohnkosten auf. So ist der Richtwert in der Steiermark relativ zu hoch, in den westlichen Bundesländern demgegenüber tendenziell zu niedrig. Durch die Anknüpfung der Wohnbeihilfeberechnung an den Richtwerten in manchen Bundesländern wird diese Problematik des Richtwert-Gesetzes teilweise in die Förderbestimmungen übernommen.

Die bisherigen Grundaussagen bekommen einen zusätzlichen Aspekt durch die Unterschiedlichkeit der maximal anrechenbaren Nutzflächen pro Person (Tabelle 16). Die meisten Bundesländer folgen dem Schema 50/70/+10 bis +20 (1 Person/2 Personen/jede weitere Person). Besondere Regelungen haben jedoch das Burgenland und Niederösterreich (bei der Wohnbeihilfe), da sie auch für einen Einpersonenhaushalt 70m² Nutzfläche anrechnen. Die Tatsache, dass beim niederösterreichischen Wohnzuschuss keine maximal förderbaren Nutzflächen pro Person vorgegeben sind, wurde durch die Einführung des „Modells 2009“, bei dem das Schema 50/70/+10 gilt, „korrigiert“.

Tabelle 19: Anzahl der Haushalte und Haushaltszusammensetzung nach Bundesland 2007.

	Haushalte gesamt	Anteil je Bundes- land	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte					Durch- schnittl. Haushalts- größe
			Zu- sammen	davon		Zu- sammen	davon mit ... Personen				
				Männ- lich	Weib- lich		2	3	4	5 und mehr	
in 1.000											
Gesamt	3.537	100%	1.240	531	709	2.297	1.008	571	469	250	2,32
Anteil	100%		35%	15%	20%	65%	28%	16%	13%	7%	
B	110	3%	30	13	17	80	33	21	18	9	2,53
K	235	7%	77	33	45	158	67	41	33	16	2,37
NÖ	653	18%	204	83	121	449	196	110	94	50	2,41
OÖ	572	16%	183	80	102	390	165	94	85	46	2,42
S	221	6%	74	31	43	147	62	37	32	16	2,37
ST	494	14%	158	67	90	336	142	86	67	41	2,42
T	282	8%	87	36	51	195	78	49	44	24	2,46
V	147	4%	44	21	23	103	42	25	23	12	2,47
W	824	23%	383	167	216	440	222	108	74	36	2,00
% W	100%		47%	20%	26%	53%	27%	13%	9%	4%	

Statistik Austria ISIS-Datenbank

Der Methode, „typische“ Haushalte in „typischen“ Wohnungen anzunehmen und die vorhandenen Förderungen in den einzelnen Bundesländern zu vergleichen, sind Grenzen gesetzt.

Erstens sind „typische“ Beispielhaushalte in den Bundesländern sehr unterschiedlich. Natürlich ist der 4-Personen-(Vater, Mutter, zwei Kinder)-Alleinverdiener-Haushalt nirgends in Österreich ein wirklich typischer Haushalt (s. Tabelle 20), doch auch bei Kleinhaushalten mit wenigen oder keinen Kindern variiert die Haushaltszusammensetzung österreichweit stark. Der Singlehaushalt ist vor allem in Wien stark ausgeprägt, beinahe die Hälfte aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte. 27% sind Zweipersonenhaushalte, 13% sind Dreipersonenhaushalte. Ebenso viele haben mehr als drei Haushaltsmitglieder. Das bedeutet, dass kinderreiche Familien in Wien die Ausnahme sind (rund ein Zehntel aller Haushalte). Österreichweit gibt es weit mehr Familien mit Kindern: Rund 20% aller Haushalte haben 4 und mehr Personen (s. Tabelle 20).

Tabelle 20: Äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen 2007 nach Region und Haushaltstyp

Merkmal	Anzahl (in 1.000)	Medianeinkommen pro Monat (in Euro)	Einkommensgrenze unterstes Quartil (25% verdient weniger) (in Euro)
Insgesamt	8.214	1.520	1.149
Bundesland			
Burgenland	267	1.513	1.071
Kärnten	545	1.413	1.093
Niederösterreich	1.602	1.568	1.191
Oberösterreich	1.411	1.558	1.218
Salzburg	542	1.514	1.173
Steiermark	1.175	1.492	1.128
Tirol	699	1.490	1.168
Vorarlberg	382	1.559	1.130
Wien	1.591	1.491	1.055
Haushalte mit Pension			
Zusammen	1.637	1.416	1.086
Alleinlebend männlich	125	1.443	1.108
Alleinlebend weiblich	428	1.183	889
Mehrpersonenhaushalte	1.085	1.505	1.147
Haushalte ohne Pension			
Zusammen	6.577	1.549	1.170
Alleinlebend männlich	398	1.560	1.173
Alleinlebend weiblich	289	1.500	949
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	1.920	1.826	1.418
Haushalte mit Kindern (ohne Pension)			
Zusammen	3.970	1.426	1.108
Ein-Eltern-Haushalte	338	1.134	839
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.382	1.595	1.236
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.512	1.448	1.144
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	737	1.236	970
Haushalt mit			
männlichem Hauptverdiener	5.972	1.561	1.205
weiblicher Hauptverdienerin	2.242	1.399	1.023

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2007; eigene Berechnung.

Zweitens variiert auch das Haushaltseinkommen zwischen den Bundesländern. Auf Basis von EU-SILC Daten zu 2007 liegt das verfügbare Medianeinkommen von privaten Haushalten in Österreich im Monatsschnitt bei rund € 2.330.¹ Das Äquivalenzeinkommen, das sich aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen dividiert durch die Personengewichte errechnet², liegt im Median bei rund € 1.520. Es schwankt zwischen € 1.413 in Kärnten und € 1.568 in Niederösterreich. In Wien liegt es bei € 1.491.

Die Einkommensunterschiede sind unter den Beschäftigten im Bundesländervergleich nicht besonders hoch und zeigen auch kein eindeutiges Muster, wenn man nach der Art von Beschäftigung differenziert (Unselbständige, Arbeiter, Angestellte, Beamte).³ Während die Medianeinkommen von Angestellten in Wien beispielsweise etwas höher ausfallen als der Österreichdurchschnitt, liegen die Gehälter für Arbeiter und Beamte in Wien leicht unter dem Österreichdurchschnitt. Diese Divergenzen sind bei der Auswahl eines „typischen Haushalts“ zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf Familientypen waren und sind es vor allem Familien von Alleinerziehenden sowie Familien mit drei oder mehr Kindern, die ein überproportional hohes Armutsrisiko aufweisen. Personen mit Migrationshintergrund (unabhängig davon, ob eine Einbürgerung stattgefunden hat oder nicht) sind deutlich stärker armutsgefährdet als gebürtige ÖsterreicherInnen bzw. Menschen aus der EU-15 bzw. dem EWR-Raum.⁴

Die Festlegung auf eine „typische“ Wohnung zur Beispielsberechnung mit den Unschärfen verbunden, dass in den Bundesländern sehr unterschiedliche Bestandsverhältnisse vorherrschen, dass die Wohnungen (so wie die Haushalte) durchschnittlich sehr unterschiedlich groß ausfallen und dass vor allem der Wohnungsaufwand sehr variiert (Tabelle 17, S. 86). Diese Varianzen treten nicht nur österreichweit auf. Auch innerhalb der Bundesländer bestehen sehr hohe Unterschiede, beispielsweise in Hinblick auf Bestandsmieten im nördlichen Waldviertel und in Wien Umgebung.

Um diese analytischen Probleme zu bewältigen, ist es zielführend, vorerst den zumutbaren Wohnungsaufwand, den die Fördergesetze der Bundesländer vorgeben, zu vergleichen.

5.2 VERGLEICH DES ZUMUTBAREN WOHNUNGSaufwANDS

Tabelle 21 zeigt in den ersten beiden Zeilen, bis zu welchem Einkommen den Haushalten kein Wohnungsaufwand zumutbar ist. Die Schwellwerte zeigen große Unterschiede

¹ Statistik Austria, EU-SILC 2007.

² Das Äquivalenzeinkommen eines Haushalts errechnet sich aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen dividiert durch die Summe der Personengewichte im Haushalt. Die Personengewichte werden auf Basis der EU-Skala berechnet: erste Person = 1,0. Zweite und jede weitere Person = 0,5, außer Kinder jünger als 14 Jahre = 0,3.

³ s. Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch 2009.

⁴ Heitzmann & Till-Tenschert (2009), S. 108

Tabelle 21: Vergleich des zumutbaren Wohnungsaufwandes nach Einkommen und Bundesland

	W	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V
ZWA 0-Grenze, eine Person	741 €	619 € (1)	850 €	560 € (2)	837 €	582 €	766 €	800 €	870 €
ZWA 0-Grenze, zwei Personen	908 €	655 €	1017 €	880 € (2)	1134 €	619 €	883 €	880 €	1020 €
ZWA bei € 912, eine Person (3)	82 € (9%)	82 € (9%)	19 € (2%)	106 € (6%)	54 € (6%)	137 € (15%)	51 € (6%)	27 € (3%)	28 € (3%)
ZWA bei € 1368, 2 Personen (3)	260 € (19%)	342 € (25%)	264 € (19%)	326 € (24%)	172 € (13%)	280 € (21%)	223 € (16%)	164 € (12%)	246 € (18%)
Familie mit 3 Kindern unter 14. Alle unter 35 Jahre, Nettoeinkommen € 2330 (5)	399 € (17%)	408 € (18%)	456 € (20%)	233 € (10%) (4)	128 € (6%)	315 € (14%)	516 € (22%)	443 € (19%)	746 € (32%)
Besondere Begünstigung	Familie	Familie	Familie	Familie	Familie	Familie	Keine	Keine bei Mietzinsbeihilfe, hohe Einkommen	Familie
Alleinerziehende mit einem Kind unter 14, Nettoeinkommen € 1470 (6)	130 € (9%)	368 € (25%)	194 € (13%)	221 € (15%)	252 € (17%)	243 € (17%)	262 € (18%)	218 € (15%)	323 € (22%)
Besondere Begünstigung	AZ	Keine	Keine	AZ	Keine	AZ	Keine	Keine	Keine

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und Wohnbauförderungs-Stellen der Bundesländer.

Anmerkungen:

AZ = Alleinerziehendenbegünstigung.

(1) davor immer 3 €.

(2) gilt für Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss wird anders berechnet.

(3) Gemäß EU Silc 2007: Als armutsgefährdet gelten Personen mit einem Haushaltseinkommen, das niedriger als 60% des Medianeinkommens ist: Diese Schwelle zur Armutsgefährdung lag bei 912 € netto pro Monat für einen Erwachsenen und erhöht sich für jeden weiteren Erwachsenen im Haushalt um 456 € und für jedes Kind um € 274.

(4) Gilt für „Wohnzuschuss Modell 2009“.

(5) Dieses Einkommen liegt genau an der Grenze zum untersten Quartil für diesen Haushaltstyp.

(6) Dieses Einkommen liegt genau im Median für diesen Haushaltstyp.

In allen Bundesländern bis auf Vorarlberg liegt die Null-Zumutbarkeitsgrenze unter dem Ausgleichszulagenrichtsatz 2009 für einen Einpersonenhaushalt von € 855 (12mal jährlich) (man denke beispielsweise an eine Mindestpensionsbezieherin). Das bedeutet, dass Personen die lediglich ein Einkommen in der Höhe des Ausgleichszulagenrichtsatzes beziehen, dennoch einen gewissen Teil für den Wohnungsaufwand aufzuwenden haben. In Vorarlberg ist bis zu einem monatlichen Nettoeinkommen von € 870 kein Wohnungsaufwand für einen Einpersonenhaushalt zumutbar.

Hinsichtlich eines Zweipersonenhaushalts liegt die Null-Zumutbarkeitsgrenze in allen Bundesländern unter dem entsprechenden Ausgleichszulagenrichtsatz von momentan € 1.282 (12mal jährlich). In Salzburg und dem Burgenland liegt sie mit jeweils unter € 650 besonders niedrig.

Tabelle 21 gibt auch Aufschluss über den zumutbaren Wohnungsaufwand von einigen Beispielhaushalten. Abgesehen von den jeweiligen Einschleifregelungen in Bezug auf die Haushaltsgröße hängt dieser Wert von speziellen länderspezifischen Begünstigungen ab (Jungfamilien, kinderreiche Familien, Behinderungen, Erwerbsminderungen, AlleinerzieherInnen etc.).

Die Tabelle gibt weiters die zumutbaren Wohnungsaufwände direkt an der Schwelle zur Armutsgefährdung wieder. Diese Schwelle liegt für die letzte EU-SILC-Erhebung 2007 für Einpersonenhaushalte bei € 912 bzw. für Zweipersonenhaushalte bei € 1.368. Es zeigen sich im Bundesländervergleich große Unterschiede: Für einen Einpersonenhaushalt mit einem monatlichen Nettoeinkommen von € 912 reicht der zumutbare Wohnungsaufwand von € 19 in Kärnten bis zu € 137 in Salzburg, d.h. von 2 bis 15% des Einkommens. Wien liegt mit 9% ZWA im oberen Mittelfeld. Für einen Zweipersonenhaushalt (ohne zusätzliche Begünstigungen) mit einem monatlichen Nettoeinkommen von € 1.368 reicht der ZWA von € 164 (Tirol) bis € 342 (Burgenland), d.h. von 12 bis 25% des Einkommens.

Als weitere Beispielshaushalte wurden ausgewählt:

- Eine Familie mit 3 Kindern unter 14 Jahren mit einem monatlich verfügbaren Nettoeinkommen von € 2.330. Dieses Nettoeinkommen liegt genau an der Grenze des untersten Quartils (s. Tabelle 20, S.88).
- Eine Alleinerziehende mit einem Kind unter 14 Jahren mit einem monatlich verfügbaren Nettoeinkommen von € 1.470 (circa Medianeinkommen für diesen Haushaltstyp, s. Tabelle 20).

Die kinderreiche, junge Familie hat in fast allen Bundesländern einen besonderen Begünstigtenstatus, der sich aber nicht einheitlich auf den tatsächlichen ZWA auswirkt. Besonders entgegenkommend sind die Bestimmungen in Oberösterreich (6% Einkommensbelastung), Niederösterreich (Wohnzuschuss „Modell 2009“ mit 10%) und Salzburg (14%). Aufgrund der Ausschleifung der Voralberger ZWA-Kurven und dem Fehlen einer Beschränkung mit maximal 25% des Einkommens, sind in Vorarlberg einer derartigen Familie sogar 32% des Einkommens für den Wohnungsaufwand zumutbar.

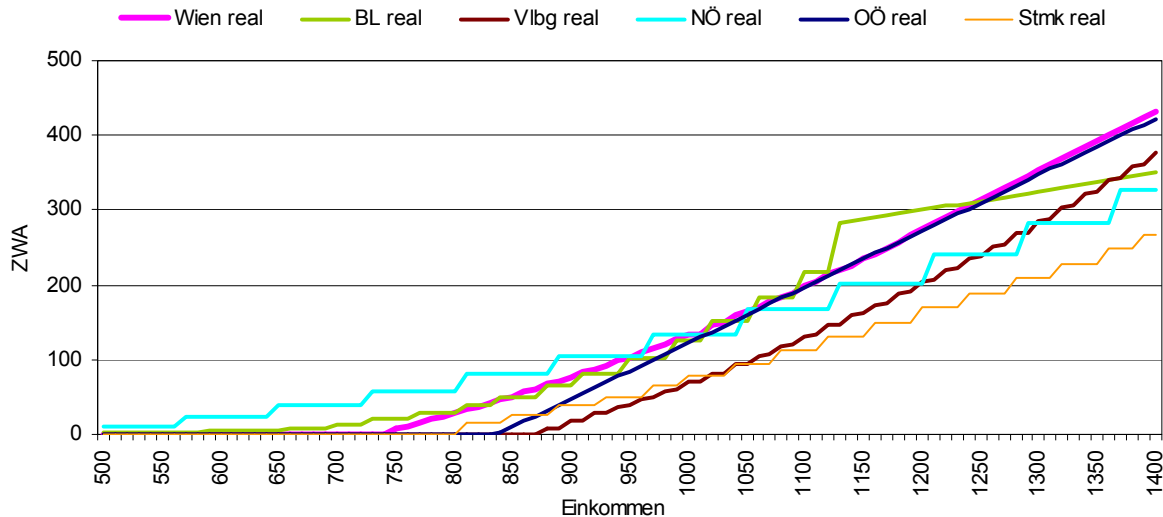
Manche Bundesländer sehen eine spezielle Begünstigung für Alleinerziehendenhaushalte vor (Wien, NÖ, S), doch auch in den anderen Bundesländern kommt der Beispielhaushalt aufgrund der ZWA-Verläufe mitunter auf niedrige zumutbare Wohnungsaufwands-Belastungen. Am günstigsten wohnt ein solcher Haushalt in Wien (9%), gefolgt von Kärnten (13%). Auf hohe Werte des zumutbaren Wohnungsaufwands kommen das Burgenland (25%) und Vorarlberg (22%).

Je nach Haushaltszusammensetzung, Größe und Einkommen sehen die Bundesländer also sehr unterschiedliche ZWA-Werte vor. Ein klares Muster, welches Bundesland welche Art von Haushalten besonders begünstigt, ist nicht erkennbar. Auch beim Vergleich klar definierter Haushaltstypen bestehen sehr hohe Unterschiede zwischen den Bundesländern. Diese ergeben sich vor allem aus den unterschiedlichen speziellen Begünstigungen, die in den jeweiligen Bundesländern gewährt werden, und der Variabilität der Einschleifregelungen.

In Darstellung 22 ist ersichtlich, dass der ZWA in den dargestellten sechs Bundesländern mit dem Einkommen steigt, dass sich die Art des Anstiegs in den einzelnen Bundesländern jedoch stark unterscheidet. Die ZWA-Kurve Vorarlbergs liegt regelmäßig unter der ZWA-Kurve Wiens, hat aber eine ähnliche Steigung. Das bedeutet, dass in Vorarlberg durchgängig ein geringerer Anteil des Einkommens dem Haushalt für den Wohnungsaufwand zumutbar ist als in Wien. In der Graphik ist auch ersichtlich, dass die Einkommensgrenze, bis zu der einem Haushalt keine Wohnungsaufwand zumutbar ist (Null-Zumutbarkeitsgrenze) sehr unterschiedlich ist. Im Burgen-

land und NÖ ist durchgängig ein geringer Betrag dem Haushalt zumutbar. Dieser Betrag beginnt mit wachsendem Einkommen rasch zu steigen. In Vorarlberg hingegen ist bis zu einem Einkommen von ca. 880 € kein Wohnungsaufwand zumutbar.

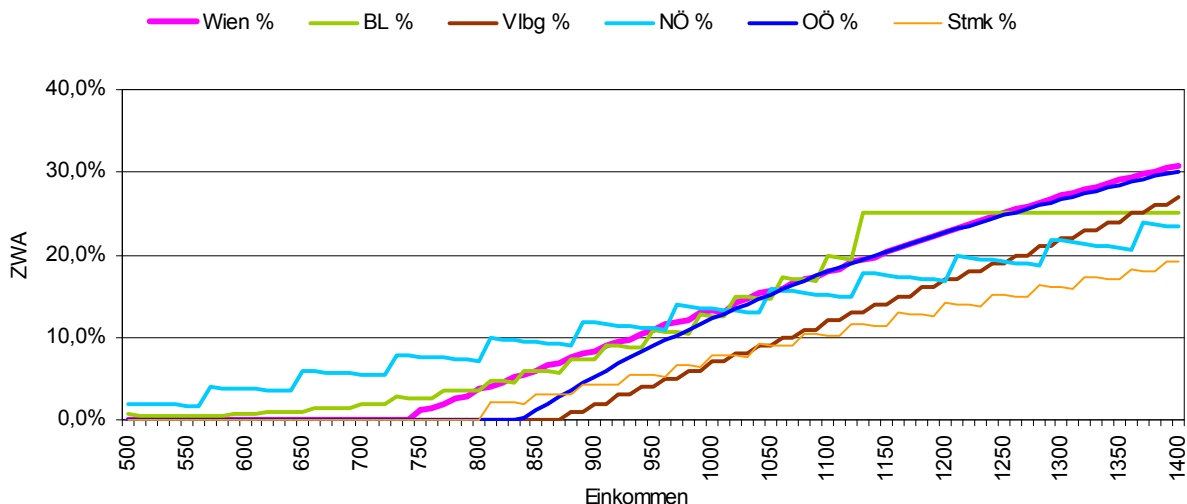
Darstellung 22: Einschleifefekte beim zumutbaren Wohnungsaufwand: ZWA nach Einkommen und Bundesland, Einpersonenhaushalt, real in €.



Quelle: Eigene Berechnung nach den Wohnbauförderungsgesetzen, -richtlinien, -verordnungen.

In Darstellung 23 ist ebenfalls der ZWA in sechs unterschiedlichen Bundesländern dargestellt, jedoch als Prozentwert des Nettoeinkommens. Auch hier zeigt sich, dass Vorarlberg und Wien kleinere Berechnungseinheiten verwenden und daher stetigere Verläufe aufweisen als NÖ und das Burgenland. Der flachere Verlauf der niederösterreichischen ZWA-Kurve weist auf eine Höherbelastung niedriger Einkommen und eine Niederbelastung mittlerer Einkommen etwa im Vergleich zu Wien hin.

Darstellung 23: Einschleifefekte beim zumutbaren Wohnungsaufwand: ZWA als Prozent des Einkommens, Einpersonenhaushalt, ZWA als Prozent des Einkommens.



Quelle: Eigene Berechnung nach den Wohnbauförderungsgesetzen, -richtlinien, -verordnungen.

Tabelle 24: Vergleich von Einkommensgrenzen, innerhalb derer in den Bundesländern Wohnbeihilfen gewährt werden.

	W	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V
Einkommensbereich 1 Personenhaushalt Geförderte WBH	733-1083	0-1164	0-1230	0-1200 (1)	0-1061	k. B.	0-1200	0-1380	VZ-1350
Einkommensbereich 2 Personenhaushalt Geförderte WBH	1099 -1355	0-1236	0-1422	0-1440 (1)	0-1451	k. B.	0-1390	0-1580	VZ-1600
Einkommensbereich 1 Personenhaushalt Allgemeine WBH	733-1156	0-1164	0-1230	Keine!	0-1061	0-1425	0-1200	0-1260	VZ-1350
Einkommensbereich 2 Personenhaushalt Allgemeine WBH	1099-1446	0-1236	0-1422	Keine!	0-1451	0-1698	0-1390	0-1440	VZ-1600

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der Wohnbauförderungsgesetze und -verordnungen.

Anmerkungen: Ausschlaggebend für die Obergrenze der Einkommen, bis zu denen Wohnbeihilfe gewährt wird, ist der maximale Wohnungsaufwand. Die Obergrenze wird nur dann erreicht, wenn der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand (pro Quadratmeter und maximal anrechenbarer Nutzfläche) berücksichtigt wird. Bei einem Einkommen oberhalb der angeführten Grenzen übersteigt der zumutbare Wohnungsaufwand den maximal anrechenbaren Wohnungsaufwand.

k. B. = Keine Berechnung möglich, keine Höchstgrenze.

VZ = Vollzeitbeschäftigungseinkommen Voraussetzung.

(1) Dargestellt ist die Wohnbeihilfe in Niederösterreich. Der Wohnzuschuss und der Wohnzuschuss Modell 2009 werden anders berechnet.

Tabelle 24 untersucht schließlich die Wohnbeihilferichtlinien und -verordnungen der Bundesländer unter dem Gesichtspunkt der Einkommensbereiche, innerhalb derer Wohnbeihilfe „bestenfalls“ gewährt werden kann. Bestenfalls bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Nutzfläche und Preise der Wohnung gerade dem Grenzwert entsprechen, die in der Berechnung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes maximal vorgegeben werden. Nur noch wenige Bundesländer machen einen Unterschied zwischen gefördertem und ungefördertem Bereich. In Wien ist der Einkommensbereich der allgemeinen Wohnbeihilfe etwas größer als der der geförderten Wohnbeihilfe, weil ein höherer maximal anrechenbarer Wohnungsaufwand anerkannt wird. In Tirol ist es umgekehrt. Die Mindesteinkommensvoraussetzung in Wien und Vorarlberg ist die Ausnahme.

5.3 VERGLEICH VON EIGENMITTELETSATZDARLEHEN

Die Bedeutung der Eigenmittel zukünftiger Mieter innerhalb der Finanzierung von objektgeförderten Wohnungen ist bundesländerweise sehr unterschiedlich. Die Grundkosten sind in den meisten Bundesländern zumindest teilweise aus Eigenmitteln der Bewohner zu decken. Der Unterschied liegt bei der Berücksichtigung von Baukosten. Die Behandlung der Eigenmittel in den Förderungsmodellen der Länder ist zudem Ausdruck der Positionierung des geförderten Mietwohnbaus.¹ In den westlichen Bundesländern zielt er überwiegend auf untere Einkommensbezieher, im Osten auf untere und mittlere, in Wien angesichts der Verfügbarkeit eines mächtigen Gemeindewohnungssektors doch in erheblichem Ausmaß auf mittlere Einkommensbezieher. Nur

¹ s. Amann & Mundt (2009), S. 545.

in Oberösterreich, dem Burgenland, Kärnten und in Wien werden momentan Eigenmittlersatzdarlehen gewährt.

In Oberösterreich gab es Eigenmittlersatzdarlehen zwischen 1968 und 1990. Zwischen 1990 und 2009 gab es keine Eigenmittlersatzdarlehen. Im April 2009 wurden wieder Förderungen der notwendigen Eigenmittel der Mieter bzw. Eigentümer eingeführt (s. Kapitel 4.5.3). Bei der momentanen Wohnbauförderung Oberösterreichs sind vom zukünftigen Mieter einer geförderten Mietwohnung 2% der Gesamtbaukosten als Eigenmittel aufzubringen. Durch den Eigenmittelzuschuss werden 0,3 bis 0,6% der anerkannten Gesamtbaukosten in Abhängigkeit von Einkommensgrenzen abgefördert. Bei Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb von 10 Jahren nach Bezug ist der gewährte Zuschuss aliquot zurückzuzahlen, wobei sich der zu zahlende Betrag für jedes Jahr der Mietdauer um ein Zehntel des ursprünglichen Betrages verringert. Bei geförderten Eigentumswohnungen sind mindestens 10% der Gesamtbaukosten durch die künftigen Eigentümer aufzubringen. Gefördert wird durch ein Darlehen der OÖ. Landesbank im Ausmaß von 5 bis 10% der anerkannten Gesamtbaukosten der Wohnung (max. 1.600 €/m²) in Abhängigkeit von Einkommensgrenzen. Die Laufzeit beträgt 20 Jahre. Da diese Förderungsschiene erst im April 2009 eingeführt wurde, sind noch keine Erfahrungen vorhanden.

Im Burgenland gibt es Eigenmittlersatzdarlehen für GBV-Mieter, insofern sie österreichische Staatsbürger oder gleichgestellt sind. Die Höhe des Darlehens basiert auf dem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen (Kinder unter 16 zählen 0,5) und wird maximal bis zur Höhe der anteiligen Baukosten gewährt (d.h. Grundkostenanteile werden nicht gefördert). Ab einem Pro-Kopf-Einkommen von € 765 wird kein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt. Die Darlehenslaufzeit beträgt 32,5 Jahre bei einer jährlichen Verzinsung von 0,5% und einer jährlichen Tilgung von 3,34% (s. Kapitel 4.2.3).

In anderen Bundesländern, beispielsweise in Kärnten und Salzburg wird durch die Objektförderungen ein großer Teil der Grund- bzw. Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der zukünftigen Mieter und Kaufoptionsinhaber geringer ausfallen. Aus diesem Grund sieht das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz für neue Wohnungen keine Eigenmittlersatzdarlehen mehr vor (s. Kapitel 4.3.4). Seit der Umstellung auf die 100%ige Förderung der Baukosten sind die Eigenmittlerfordernisse in Salzburg gering. Baukosten, die über der maximalen Fördergrenze liegen, sind durch Eigenkapitaleinsatz der GBV zu decken. Eine daraus resultierende Mehrbelastung der Mieter wird eventuell durch die Wohnbeihilfe abgedeckt.

In Vorarlberg sind die Eigenmittel im geförderten Mietbereich gering, im Bereich der Kaufoptionswohnungen jedoch durchaus höher, werden jedoch nicht durch Eigenmittlersatzdarlehen unterstützt. Dies dürfte die geringe Nachfrage nach Kaufoptionswohnungen in Vorarlberg mitbegründen (s. Kapitel 4.9.3).

In den übrigen Bundesländern wurden die Ersatzdarlehen mittlerweile abgeschafft: Tirol (1996), Niederösterreich (1996) und Steiermark (1998). Früher waren Eigenmittlersatzdarlehen für die Baukosten, nicht jedoch für die Grundkosten, verfügbar. Da in diesen Bundesländern durchaus hohe Eigenmittel eingehoben werden, sind aufgrund des Fehlens von Eigenmittlersatzdarlehen durchaus Probleme der Leistbarkeit für untere Einkommensbezieher zu beobachten.

In Wien sind die Eigenmittel, die im geförderten Mietbereich für Baukosten und Grundkosten eingehoben werden, in der Regel hoch. Ein Großteil der neu vergebenen Wohnungen erfordert Eigenmittel für Bau- und/oder Grundkosten von über 58 €/m², weswegen Kaufoptionswohnungen mittlerweile die Regel sind (vgl. §15c WGG). Meistens liegen die notwendigen Eigenmittel weit über diesem Wert. Eine Stichprobe aus dem März 2006 ergab, dass geförderte gewerbliche oder gemeinnützige Bauträger rund 365 €/m² Eigenmittel von künftigen Mietern eingehoben haben.¹ Seit damals sind die Eigenmittelerfordernisse, teilweise aufgrund der anhaltenden Grundkostendynamik, weiter gestiegen. Im Bereich der Kommunalwohnungen sind die Eigenmittel wesentlich geringer und werden nur für Baukosten eingehoben, insofern der Bestand nicht ohnehin ausfinanziert ist.

Im Bereich der geförderten Mietwohnungen spielen Eigenmittellersatzdarlehen in Wien eine entsprechend große Rolle. Dies trägt zur sozialen Durchmischung im gemeinnützigen und Gemeindemietsektor bei, da es andernfalls zu massiven Eintrittsbarrieren für untere Einkommensbezieher kommen könnte. Die durchschnittlichen Eigenmittellersatzdarlehen sind seit Mitte der 1990er Jahre bis 2008 von rund € 7.000 auf € 8.000 angestiegen.

Zur im Detail in Kapitel 4.1.3 dargestellten Handhabung der Eigenmittellersatzdarlehen in Wien ist Folgendes anzumerken: Die Möglichkeit, statt des Mindesteinkommens Bürgen zur Garantie der Rückzahlung einzusetzen, hat den Darlehens-Zugang für untere Einkommensbezieher verbessert. Die Vergabestelle befindet sich jedoch immer in der zwiespältigen Situation, dass sie einerseits nach sozialen Kriterien entscheiden muss, andererseits aber für die gesicherte Rückzahlung der Darlehen verantwortlich ist. In der Praxis kommt es durchaus vor, dass Haushalte bei Darlehensraten säumig werden.² Ein Problem stellt hierbei die Überprüfung der Einkommensverhältnisse bereits nach dem 5. Jahr dar.

Wenn ein Haushalt nach fünf Jahren nur wenig mehr verdient, kann das dazu führen, dass die Laufzeit des Darlehens kürzer wird und daher die Raten angehoben werden. Vor allem bei Jungfamilien kann es zu dieser Erhöhung der monatlichen Zahlungen nach der Kontrolle der Einkommensverhältnisse kommen, weil die Grundkostenförderung die ersten fünf Jahre lang gestundet wird. Es kann daher vorkommen, dass die Eintreibung erforderlich wird, obwohl die Haushalte in der Vergangenheit immer regelmäßig zahlten. Eine sinnvolle Verbesserung wäre, die erste Neuberechnung der Laufzeit erst nach 10 Jahren durchzuführen.

Auch kommt es bei 25-30% aller Neuberechnungen zu Totalfälligstellungen, weil die Einkommensgrenzen überschritten werden. Ein großer Teil von diesen endet in der Eintreibung. Die Möglichkeiten der Vergabestelle, solche Fälle nach Augenmaß und Praxisnähe individuell zu behandeln und soziale Härten abzufedern, hat in der Vergangenheit bereits zugenommen und könnte weiter ausgebaut werden.

Die Einkommensgrenzen der Eigenmittellersatzdarlehen sind sehr niedrig angesetzt. Seit 2006 werden sie zwar wieder jährlich valorisiert, liegen aber immer noch halb so hoch wie die Einkommensgrenzen, die bei Gemeindewohnungen angewandt werden (€ 14.040 bzw. € 28.080 für

¹ Amann (2006).

² Ludwig Hornek, MA 50.

einen Einpersonenhaushalt). Dadurch ist der Einkommensbereich, innerhalb dessen zwar Anspruch auf eine geförderte Wohnung, nicht jedoch auf ein Eigenmiltersatzdarlehen besteht, relativ breit, wodurch sich für den betroffenen Haushaltskreis Zutrittsbarrieren zum geförderten Wohnungssektor ergeben können.

Die Ausweitung der Grundkosten-Eigenmiltersatzdarlehen auf einen größeren Bevölkerungskreis könnte ebenfalls Zutrittsbarrieren abbauen, hätte aber massive budgetäre Auswirkungen (s. Kapitel 7).

6 EVALUIERUNGSIKINDIKATOREN

In diesem Kapitel sollen anhand von theoretischen Überlegungen und internationalen Erfahrungen eine Reihe von Indikatoren definiert werden, die für eine Einschätzung der Qualität von Subjektförderungen angewandt werden können. Das Erreichen oder Nichterreichen folgender Zielkategorien soll anhand von empirischen Informationen zur Wiener Subjektförderung überprüft werden.

6.1 LEISTBARKEIT UND MINDESTSTANDARDS

Die Wohn- und Mietbeihilfen haben eine eindeutige Umverteilungswirkung zugunsten der unteren Einkommensgruppen. Diese aufgrund der Ausgestaltung der Subjektförderung theoretisch zu vermutende Verteilungswirkung wurde unlängst auch in einer österreichweit angelegten Untersuchung von Käthe Knittler im Rahmen der Umverteilungsstudie des WIFO empirisch bestätigt.¹ Wegen der Einkommensabhängigkeit von Wohn- und Mietbeihilfe ist in den untersten Einkommensdezilen ein hoher Anteil an Beziehern zu finden, der in den höheren Dezilen kontinuierlich abnimmt. Rund 73% der Wohnbeihilfe-Bezieher im Analysejahr 2000 befanden sich im untersten Einkommensviertel, knapp 40% gehörten gar zum Bevölkerungszehntel mit den geringsten Einkommen (s. Tabelle 25). Im Gegensatz dazu entfallen auf das oberste Einkommensviertel nicht einmal 10% der Bezüge.

Tabelle 25: Verteilung der Haushalte mit Wohn- und Mietzinsbeihilfen nach Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen 2000

Bruttoäquivalenz-Einkommen der Nicht-Selbständigen	Grenzen des Bruttoäquivalenz-gesamteinkommens (in €)	Haushalte, in denen Wohn- und MietzinsbeihilfebezieherInnen leben			Anteile Wohn- und Mietzinsbeihilfe gemessen am Bruttoäquivalenz-gesamteinkommen
		Anzahl	Anteile in %	Kumulierte Anteile in %	
1. Dezil	831	38.372	37,9	37,9	21,1 %
2. Dezil	1.083	28.810	28,5	66,4	12,6 %
3. Dezil	1.292	13.508	13,3	79,7	18,6 %
4. bis 10. Dezil	Mehr als 1.292	20.557	20,3	100,0	7,1 %
1. Quartil	1.188	73.815	72,9	72,9	17,2 %
2. Quartil	1.745	18.523	18,3	91,2	10,2 %
3. bis 4. Quartil	Mehr als 1.745	8.908	8,8	100,0	6,4 %
Ingesamt		101.247	100,0		13,5 %

Quelle: Konsumerhebung 1999/2000, WIFO-Berechnungen, s. Knittler (2009), S. 295.

Auch die relative Bedeutung der Wohn- und Mietbeihilfe nimmt mit steigenden Einkommen kontinuierlich ab. Im untersten Einkommenszehntel beläuft sich die Wohnbeihilfe im Durchschnitt auf 21,1% des Bruttohaushaltsäquivalenzeinkommens und stellt damit einen beachtlichen Einkommensanteil dar. In Relation zum Gesamteinkommen ist die Bedeutung der Wohnbeihilfe in der oberen Einkommenshälfte gering mit nur noch 6,4% des Bruttoäquivalenz-Einkommens.

¹ Knittler (2009); siehe auch Brandner & Wüger (2001); Amann (2000b); Umgeher (2001).

Auch für das Analysejahr 2005 bestätigt die WIFO-Studie die starke Begünstigung von unteren Einkommensschichten durch die Wohnbeihilfe, basierend auf EU-SILC Daten.¹ Im Vergleich zu 2000 stellt die Wohnbeihilfe jedoch nun einen geringeren Teil der Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen dar, d.h. die Höhe der Wohnbeihilfe ist nicht parallel mit der Entwicklung der Einkommen mitgewachsen. In den untersten zwei Dezilen beträgt die Wohnbeihilfe rund ein Zehntel der Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen.

Tabelle 26: Verteilung der Haushalte mit Wohn- und Mietzinsbeihilfen nach Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen 2005

Bruttoäquivalenz-Einkommen der Nicht-Selbstständigen	Grenzen des Bruttoäquivalenz-gesamteinkommens (in €)	Haushalte, in denen Wohn- und MietzinsbeihilfebezieherInnen leben			Anteile Wohn- und Mietzinsbeihilfe gemessen am Bruttoäquivalenz-gesamteinkommen
		Anzahl	Anteile in %	Kumulierte Anteile in %	
1. Dezil	925	45.512	34,9	34,9	11,0 %
2. Dezil	1.225	31.141	23,9	58,8	10,0 %
3. Dezil	1.488	17.061	13,1	71,9	7,0 %
4. bis 10. Dezil	Mehr als 1.488	36.631	28,1	100,0	4,1 %
1. Quartil	1.352	86.644	66,5	66,5	10,0 %
2. Quartil	1.944	31.978	24,5	91,0	5,3 %
3. bis 4. Quartil	Mehr als 1.944	11.722	9,0	100,0	2,7 %
Ingesamt		130.345	100,0		7,2 %

Quelle: EU-SILC 2006, WIFO-Berechnungen, s. Knittler (2009), S. 297.

Ebenfalls auf EU-SILC Daten aufbauend hat Karl Czasny (u.a., 2008) die durchschnittliche Verringerung der Wohnkosten durch die Wohnbeihilfe im Österreich-Durchschnitt berechnet (Tabelle 27).

Im Eigentumsbereich hat die Wohnbeihilfe keine Bedeutung, doch bei der Reduktion der Mieten, sowohl im privaten Markt als auch im geförderten Bereich, spielt die Wohnbeihilfe eine wichtige Rolle. Durch sie werden im Bereich der Marktmieten die durchschnittlichen Bruttowohnkosten pro Monat von € 473 um € 13 auf € 461 gesenkt. Ebenso im Bereich reduzierter Mieten (GBV und Gemeinden): Dort sinken die Bruttowohnkosten von € 382 um € 8 auf € 374 im Durchschnitt. Der Durchschnittswert wird über die Gesamtheit aller Haushalte der jeweiligen Gruppe gebildet, unter Einschluss auch jener Haushalte, die keine Wohnbeihilfe beziehen.

Hinsichtlich des Haushaltstyps zeigt sich, dass Alleinerzieherhaushalte massiv durch die Wohnbeihilfe unterstützt werden. Ihre Bruttowohnkosten (im Österreich-Durchschnitt) sinken durch die Wohnbeihilfe von € 433 um € 31 auf € 402. Einpersonenhaushalte erhalten im Durchschnitt € 6 Wohnbeihilfe, wodurch sich ihre Bruttowohnkosten auf € 327 reduzieren. Da viele Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder keine Wohnbeihilfe beziehen, wirkt sich die Wohnbeihilfe bei diesem Haushaltstyp im Durchschnitt nur geringfügig aus (minus € 1).

¹ siehe im Detail: Knittler (2009), S. 297.

Tabelle 27: Durchschnittliche Verringerung der Wohnkosten durch die Wohnbeihilfe, in €.

Wohnungstyp bzw. Haushaltstyp	Bruttowohnkosten (pro Monat, Durchschnitt)	Wohnbeihilfe (pro Monat, Durchschnitt)	Nettowohnkosten (pro Monat, Durchschnitt)
Eigentümer	333	0	333
Mieter (Marktmiete)	473	13	461
Mieter (reduzierte Miete)	382	8	374
Einpersonenhaushalt	333	6	327
2 oder mehr Personen ohne Kinder	368	1	367
Alleinerzieherhaushalt	433	31	402
2 Erwachsene + Kind(er)	444	5	439
Insgesamt	379	5	374

Quelle: EU-SILC 2005, s. Czasny u.a. (2008), S. 51, 65.

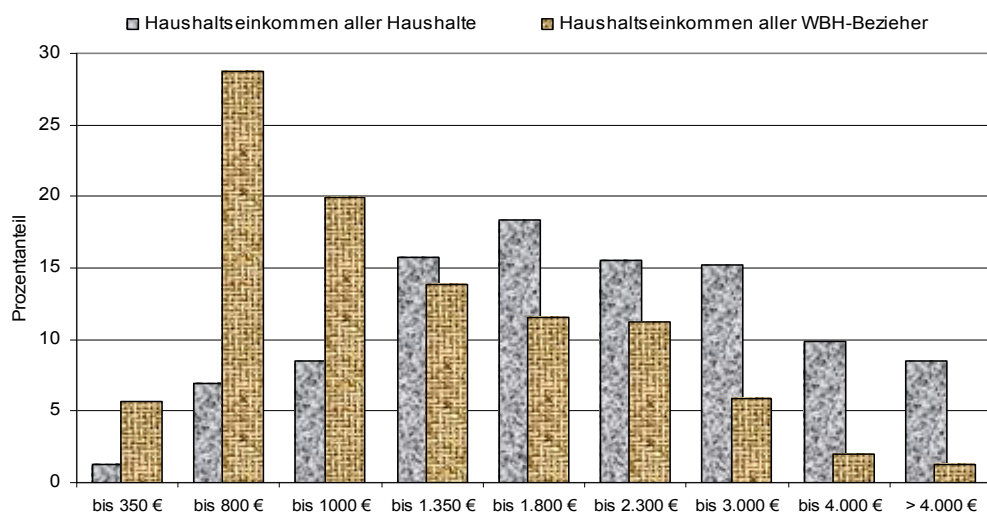
Anmerkung: Bei Eigentum sind inkludiert: Annuität, Versicherungsprämie, BK, Instandhaltungskosten, Kosten von Wasser, Energie und Heizung.

Bei Miete sind inkludiert: Miete, Versicherungsprämie, BK, Instandhaltungskosten, Steuern, Kosten von Wasser, Energie und Heizung.

Die für die Situation in Wien zur Verfügung stehenden Spezialerhebungen LiW2003 und Sowi 2008, sowie auch die Administrativdaten der MA50, bestätigen die Verteilungswirkungen der Wohnbeihilfen, die für Gesamtösterreich erhoben wurden, auch für Wien.¹

Ein sehr großer Teil der Wohnbeihilfe-Bezieher sind Alleinstehende und AlleinerzieherInnen. Von den rund 56.000 Beziehern der Wiener Wohnbeihilfe im Juni 2009 waren beinahe 13.500 AlleinerzieherInnen (24%, s. Kapitel 5.2) und fast 20.000 Alleinstehende (36%, s. Kapitel 5.1).²

Darstellung 28: Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen von allen Haushalten und von Wohnbeihilfe-Beziehern



Anmerkung: N alle Haushalte = 7134; N WBH-Bezieher = 324.

Quelle: Sozialwissenschaftliche Grundlagenstudie Wien 2008

¹ Auf EU-SILC Daten kann jedoch für die Analyse Wiens aufgrund von zu geringen Stichprobengrößen mancher Breaks auf Bundesländerebene nicht zurückgegriffen werden.

² Hans Mahr, MA 50.

Die empirische Verteilung der WBH-Bezieher zeigt ein deutliches Muster, das aufgrund der theoretischen Überlegungen und der Ausgestaltung und Intention der Förderart zu erwarten ist (Darstellung 28): Während die (selbstberichteten) Einkommen der Gesamtheit von Respondenten in Normalverteilung um den Medianeinkommensbereich von € 1.350 bis 1.800 schwanken, weisen Bezieher von Wohnbeihilfe ein massiv geringeres Einkommen auf. Je höher das Haushaltseinkommen, desto weniger Haushalte sind WBH-Bezieher. Rund ein Drittel aller WBH-Bezieher weisen ein Haushaltsnettoeinkommen unter € 800 auf. Rund zwei Drittel haben ein Haushaltsnettoeinkommen von unter € 1.800.

Hinsichtlich dieser Ergebnisse gelten die Interpretationsvorbehalte, die aufgrund der Selbstauskunft über die Haushaltseinkommen gelten (s. Kapitel 1.2). Beispielsweise ist es aufgrund der Gestaltung der Wohnbeihilfe in Wien kaum möglich, dass ein Haushalt mit einem laufenden Haushaltsnettoeinkommen von unter € 350 überhaupt Wohnbeihilfe bezieht, da dieser Betrag deutlich unter dem notwendigen Mindesteinkommen liegt. Dennoch zeigen die Ergebnisse eines deutlich: Die Ausgestaltung der Wohnbeihilfe in Wien bedingt auch real eine besondere Begünstigung von niedrigen Einkommensbeziehern, d.h. die „soziale Treffsicherheit“ ist hoch.¹ Das Haushaltseinkommen von Wohnbeihilfebeziehern ist hoch-signifikant ($\alpha = 0,99$) niedriger als das aller Haushalte.

Tabelle 29: Wohnbeihilfe-Bezieher nach Haushaltsgröße

Anzahl der Personen pro Haushalt	WBH-Bezieher	Alle Haushalte
1	46%	47%
2	20%	27%
3	16%	13%
4	6%	9%
5+	12%	4%
Ø Haushaltgröße	2,3 Personen	2,0 Personen

Quelle: Sowi2008, Haushaltsgewichtung, N = 8700 (alle Haushalte), N = 365 (WBH-Bezieher)

Tabelle 29 gibt Auskunft darüber, dass die Wohnbeihilfe auch bei kinderreichen Familien (die besonders armutsgefährdet sind) relativ gut greift. Während in der Gesamtheit aller Haushalte lediglich 4% fünf oder mehr Personen umfasst, gehören 12% aller Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte zu dieser Haushaltsgröße. Der Wohnbeihilfe-Haushalt ist durchaus größer als der Wien-Schnitt (2,3 Personen im Vergleich zu 2 Personen).

Die Altersanalyse zeigt, dass Wohnbeihilfe-Bezieher wesentlich jünger sind als der Durchschnitt aller Befragten. Das Durchschnittsalter liegt bei Wohnbeihilfe-Beziehern bei 37 Jahren, während es unter allen Befragten bei 46 Jahren liegt (die Standardabweichung ist ähnlich hoch, der Unterschied der Mittelwerte hoch-signifikant).

Gemäß Administrativdaten gab es im Jahresdurchschnitt 2008 rund 58.300 Wohnbeihilfe-Bezieher in Wien, rund 25.600 (44%) im Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe und rund 32.700 (56%) im

¹ siehe auch: Amann (2000b, 2004); Marterbauer (1994); Jenkins (2000); Czerny (Koordination, 2001).

geförderten Bereich. Bei der Berücksichtigung von 830.000¹ Haushalten in Wien bedeutet dies, dass rund 7% aller Haushalte, oder rund 9% aller Haupt- und Untermiet-Verhältnisse, Wohnbeihilfe bezogen haben. Wie bereits dargelegt wurde, unterschätzen die Spezialerhebungen von 2003 und 2008 diese Anteilswerte leicht (s. Kapitel 1.2), doch zeigen auch diese, dass der Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern vor allem im Bereich der Gemeindewohnungen sehr hoch ist. Gemäß Sowi2008 liegt der Anteil an Wohnbeihilfebeziehern in Gemeindewohnungen bei 12% (s. Tabelle 30).

Tabelle 30: Wohnbeihilfe-Bezieher nach Wohnungsart

Wohnungsart	Anteil Wohnbeihilfebezieher
Eigentum	1 %
Hauptmiete von privatem Eigentümer	3 %
Hauptmiete von Genossenschaft und GBV	4 %
Privater geförderter Bauträger	25 % (1)
Gemeindewohnung	12 %
Gesamt	5 %

Quelle: Sowi2008, N = 4203, Haushaltsgewichtung

(1) Die Stichprobengröße ist hier sehr gering (24 Bezieher, 71 Nicht-Bezieher). Dennoch ist der hohe Anteilswert bemerkenswert. Es handelt sich um von gewerblichen Bauträgern erbaute über Bauträgerwettbewerbe geförderte Wohnungen. Im Zeitraum zwischen 1995 und 2009 wurden rund 6.800 derartige Wohneinheiten von geförderten gewerblichen Bauträgern errichtet.²

Um wie viel Prozent die Wohnkostenbelastung der Mieter durch den Erhalt der Wohnbeihilfe reduziert wird, lässt sich anhand der Spezialerhebungen weder für 2003 noch für 2008 feststellen, da die genaue Höhe der Wohnbeihilfe nicht erhoben wurde. Ebenso wurde das Einkommen nur in Klassen erhoben. Aufgrund des Bezieher-Kreises und der Einkommensstruktur unter den Wohnbeihilfe-Beziehern, lässt sich dennoch feststellen, dass eine durchschnittliche Wohnbeihilfe von € 142 monatlich (geförderter Bereich) bzw. € 105 (allgemeine Wohnbeihilfe)³ durchaus dazu beiträgt, die Leistbarkeit von Wohnraum für die Begünstigten massiv zu erhöhen. Bei einem Nettoeinkommen von unter € 1.000 bei rund der Hälfte der WBH-Bezieher (s. oben) fällt die Wohnbeihilfe stark ins Gewicht.⁴

Gelingt es durch die Subjektförderung eine wohnungspolitische Mindestqualität zu gewährleisten? Die allgemeine Wohnbeihilfe in Wien wird nicht für Kategorie C und D- Wohnungen gewährt, insofern es sich um Kategorie-Mieten handelt (der Selbstbehalt ist genau auf das Niveau von Kategorie C geeicht). Daraus entsteht ein Anreiz zum Wegzug in Wohnbeihilfe geförderte Wohnungen der Kategorien A und B, weil dort die relativen Preise (nach Wohnbeihilfebezug) geringer sind. Ein derartiger Anreiz besteht auch für sehr geringe Einkommensbezieher, die sich nur Kategorie C- und D-Mieten (bzw. entsprechend reduzierte Richtwert-Mieten) leisten können.

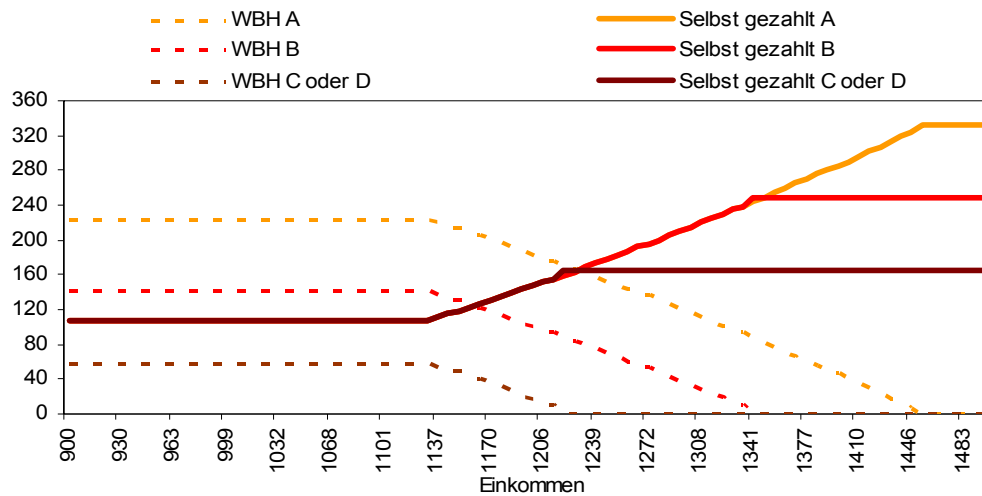
¹ Statistik Austria, ISIS-Datenbank.

² Silvia Hofer, Wohnfonds Wien.

³ Hans Mahr, MA50.

⁴ Die Wohnkostenentlastung durch die Wohnbeihilfe bei bestimmten Haushaltgruppen könnte durch eine geeignete Stichprobe der Administrativdaten abgeschätzt werden.

Darstellung 31: Allgemeine Wohnbeihilfe und Selbstbehalt in Abhängigkeit von der Wohnungskategorie, Wien, in €.



Quelle: Wiener Wohnbeihilfe, eigene Berechnung

In Darstellung 31 ist ersichtlich, dass in einem großen Einkommensbereich ein durch die allgemeine Wohnbeihilfe unterstützter Haushalt dazu angeregt wird, eine Wohnung möglichst hoher Kategorie zu beziehen. Als Beispielhaushalt gilt ein Zweipersonenhaushalt in einer 70m² großen privaten Mietwohnung. Bis zu einem Einkommen von ca. € 1.140 hat dieser Haushalt für eine Wohnung unabhängig welcher Kategorie den Selbstbehalt von € 107,8 zu tragen, aber auch nicht mehr, da ihm mehr nicht zumutbar ist. Bei einem Einkommen bis € 1.140 ist es daher für den Haushalt naheliegend, eine Wohnung höherer Qualität zu beziehen, da die Mehrbelastung (insofern sie MRG-konform ist) gänzlich durch die Wohnbeihilfe gedeckt werden würde. Im Einkommensbereich zwischen € 1.140 bis ca. € 1.220 steigen die Wohnkosten mit der Zumutbarkeit, sind jedoch für unterschiedliche Kategorien gleich, da der Rest durch die Wohnbeihilfe abgedeckt wird. Bei höheren Einkommen werden die Mehrbelastungen durch eine bessere Wohnung teils durch die Wohnbeihilfe teils durch den Haushalt selbst getragen. Durch die unterschiedlichen Anrechenbarkeiten von Wohnungen besserer oder schlechterer Kategorie in der Kalkulation der Wohnbeihilfe wird daher vor allem für Bezieher niedriger Einkommen eine Verbesserung der Wohnqualität angeregt.

6.2 ANNAHME DER FÖRDERUNG: TAKE-UP RATEN

Erreicht die Wohnbeihilfe tatsächlich den intendierten Begünstigtenkreis? Bedarfsgeprüfte Subjektförderungen können dazu neigen, von den theoretischen Nutznießern nicht in ausreichendem Maß angenommen zu werden. Die Gründe hierfür kann man in unterschiedliche Kategorien einteilen:

- Informationsdefizite: Aufgrund eines schlechten Informationsstandes können Teile der Bevölkerung vom Vorhandensein einer Förderung nicht profitieren. Diese Informationsdefizite bestehen oft bei sehr komplexen Förderungsstrukturen, die viele kleine und regional oder lokal unterschiedliche Förderungsschienen vorsehen. Wenig mobile Haushalte (PensionistInnen) oder Haushalte, die der Informationssprache nicht mächtig sind (Ausländerhaushalte, AsylwerberInnen), können von diesen Informationsdefiziten besonders betroffen sein. Neben der

gezielten Information durch die Förderungsstellen selbst ist es vor allem die Mundpropaganda, die bei der Bekanntmachung der Förderung im Begünstigtenkreis hilft.

- Kosten: Die Inanspruchnahme einer Förderung ist mit Aufwand verbunden (Antragstellung, Warten, Information, Ausfüllen von Formularen, Wege zu den Förderungsstellen etc.). Wenn die Antragstellung sehr lange dauert bzw. mit Wartefristen verbunden ist, können Haushalte dazu tendieren, von der Inanspruchnahme der Förderung abzusehen, beispielsweise wenn sie ihre derzeitige Notlage als nur temporär einschätzen.
- Stigma: Oft wird staatliche Hilfe als degradierend wahrgenommen.¹ Der Förderungswerber muss sich quasi selbst als hilfsbedürftig und arm klassifizieren, wenn er an die Förderungsstellen herantritt. Die Gewährung von Subjektförderungen ist oft mit der genauen Dokumentation der Einkommens- und Besitzverhältnisse des Förderungswerbers verbunden, die als unangenehm oder gar beschämend empfunden werden kann.

Die Schwierigkeit bei der Berechnung der „Take-up“ Raten, also des Anteils der Begünstigten, die eine Förderung auch tatsächlich beziehen, liegt im Erfordernis von Daten hoher Qualität. Tatsächlich muss die Zahl der Anspruchsberechtigten und die Höhe der Anspruchsberechtigung geschätzt werden, und zwar durch Hochrechnung von Haushaltsdaten, insbesondere von Einkommen, Haushaltszusammensetzung, Wohn- bzw. Mietkostenbelastung, Wohnverhältnisse etc. Je komplexer die Anspruchsbestimmungen und die Berechnungsformel der Wohnbeihilfe, desto schwieriger ist die Berechnung.²

Ziel der exemplarischen Studie von Blundell, Fry und Walker (1988) ist es, die Faktoren, die die Take-up Rate der englischen Wohnbeihilfe bestimmen, zu spezifizieren. Zur Schätzung wird ein eigens vom Institute for Fiscal Studies entwickeltes Modell (TAXBEN-Modell) verwendet, das die Anspruchsvoraussetzung von Haushalten auf Wohnbeihilfe simuliert. Dadurch kann für einzelne Haushalte der tatsächliche Bezug von Wohnbeihilfe mit dem berechneten Anspruch verglichen werden.

Blundell, Fry und Walker bestätigen, dass die Faktoren Informationsdefizite, Kosten und Stigma Einfluss auf die Take-up Raten haben. Sie kommen zu folgenden Schlüssen:

- Je höher die Wohnbeihilfe, desto höher fällt die Take-up Rate aus.
- Im öffentlichen, gemeindeeigenen und sozialen Wohnbau ist die Take-up Rate höher als im privaten Bereich oder im Eigentumsbereich. Sie führen das auf den weniger stabilen Bereich der Privatmieten im Vergleich zum sozialen Wohnbau, auf die vergleichsweise bessere Information und möglicherweise administrative Bevorzugung zurück.
- Die Wahrscheinlichkeit von PensionistInnen, die Förderung anzunehmen, ist höher als von Nicht-Pensionisten, ebenso bei AlleinerzieherInnen. Eine hohe Anzahl von jungen Kindern hat hingegen keine Auswirkung.
- Kurzarbeitslose haben eine niedrige Take-up Rate (wohl weil sie mit nur zwischenzeitlicher Hilfsbedürftigkeit rechnen).
- Je länger die Schulbildung und je höher das Einkommen, desto geringer ist die Take-up Rate („peer-group stigma“).

¹ für eine Überblick: Andrade (2002)

² zur Methode: Blundell, Fry & Walker (1988), siehe auch: Van Oorschot (1991).

Fuchs (2009) füllt eine Forschungslücke indem er die Annahme-Rate der Sozialhilfe in Österreich schätzt. Er kommt zum Schluss, dass sich bei der Berechnung von Take-up Raten in verschiedenen Szenarien (unter Verwendung von Proxies für Vermögen bzw. der Berücksichtigung möglicher Messfehler bei zugrundeliegendem Einkommen und simuliertem Bedarf) das Ausmaß an Non-Take-Up zwischen 49% und 61% aller potentiell anspruchsberechtigten Haushalte, und zwischen 39% und 53% aller potentiell zustehenden Ausgaben bewegt.¹ Das bedeutet, dass in Österreich mindestens die Hälfte aller anspruchsberechtigten Haushalte keine Sozialhilfe bezieht – ein sehr bedenkliches Ergebnis. Teilnahme-Raten sind höher bei größerer Armutslücke (Verhältnis des simulierten Bedarfs zum Einkommen), im Falle eines nicht erwerbstätigen Haushaltsvorstands und wenn sich der Wohnsitz des Haushalts in Wien befindet.

Die Spezialerhebungen LiW2003 und Sowi2008 sind für eine Vollschätzung der Take-up-Raten der Wiener Wohnbeihilfe nicht geeignet, weil (1.) Einkommen nur in Einkommensgruppen vorliegen, (2.) nicht die tatsächliche Höhe der Wohnbeihilfe dokumentiert ist, (3.) der zumutbare Wohnungsaufwand eine komplexe Funktion der Haushaltseinkommen und Haushaltszusammensetzung ist und (4.) die Bestimmungen zum maximal anrechenbaren Wohnungsaufwand zu umfangreich sind, um mit den verfügbaren Daten für die Haushalte nachvollzogen zu werden.

Es wurde daher folgende Annäherung an die Problematik versucht: Aufgrund von geeigneten Filtern wurden aus der Sowi2008-Datenmenge bestimmte Haushaltstypen herausgenommen, die einen hohen zu vermutenden Bedarf nach Wohnbeihilfe haben. Bei diesen Haushalten wurde der tatsächliche Anteil der Wohnbeihilfe-Bezieher erhoben (Tabelle 32).

Tabelle 32: Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern unter vermutlich berechtigten Haushalten

		Anteil WBH-Bezieher	N
Alle Einkommen	Nicht-alleinerziehende Haushalte	4%	8159
	Alleinerziehende Haushalte mit Kind(ern) unter 15	16%	540
Haushaltseinkommen unter 1350	Nicht-alleinerziehende Haushalte	6%	2953
	Alleinerziehende Haushalte mit Kind(ern) unter 15	29%	160
Haushaltseinkommen unter 1350 und Wohnkosten 300 und mehr	Nicht-alleinerziehende Haushalte	10%	859
	Alleinerziehende Haushalte mit Kind(ern) unter 15	32%	59
Einpersonenhaushalte mit Haushaltseinkommen unter 1.350 und Wohnkosten 300 und mehr		13%	201
Einpersonenhaushalte mit Haushaltseinkommen unter 1.000 und Wohnkosten 300 und mehr		20%	105

Quelle: Sowi2008. N ist Stichprobengröße

¹ Fuchs (2009), S. 299.

Je niedriger das Einkommen, desto höher liegt der Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern. Unter AlleinerzieherInnen mit Kind(ern) unter 15 Jahren liegt der Anteil erwartungsgemäß höher. Doch selbst bei AlleinerzieherInnen mit einem Haushaltseinkommen von unter € 1.350 im Monat und Wohnkosten von über € 300 liegt der Anteil der Bezieher innerhalb der Stichprobe bei lediglich 32%. Aufgrund der Bestimmungen zur Wohnbeihilfe ist bei einem solchen Haushalt jedoch eine Berechtigung auf Wohnbeihilfe von beinahe 100% zu vermuten. Bei Einpersonenhaushalten mit einem Haushaltseinkommen unter € 1.000 und Wohnkosten von über € 300 ist ebenfalls ein hoher Bedarf nach Wohnbeihilfe zu vermuten. Tatsächlich liegt der Anteil der Wohnbeihilfe-Bezieher bei diesem Haushaltstyp lediglich bei 20%. Eine höhere Take-up Rate bei PensionistInnen wird im Fall der Wiener Wohnbeihilfe nicht bestätigt (s. Kapitel 6.3).

Natürlich gelten auch hier die bereits beschriebenen Vorbehalte, die sich aus der Selbstauskunft über die Einkommensverhältnisse und der Verzerrung der Anzahl der WBH-Bezieher in der Sowi2008 ergeben. Ebenso ist eine Weiterführung dieser Methode aufgrund von sehr geringen Stichprobengrößen bei bestimmten Haushaltstypen nur beschränkt möglich. Als Fazit ergeben diese Anteilswerte jedoch allemal, dass auch bei der Wiener Wohnbeihilfe eine geringe Take-up Rate zu vermuten ist, die womöglich bei unter 50% liegt.

6.3 NEGATIVE ARBEITSANREIZE, ARMUTSFALLE

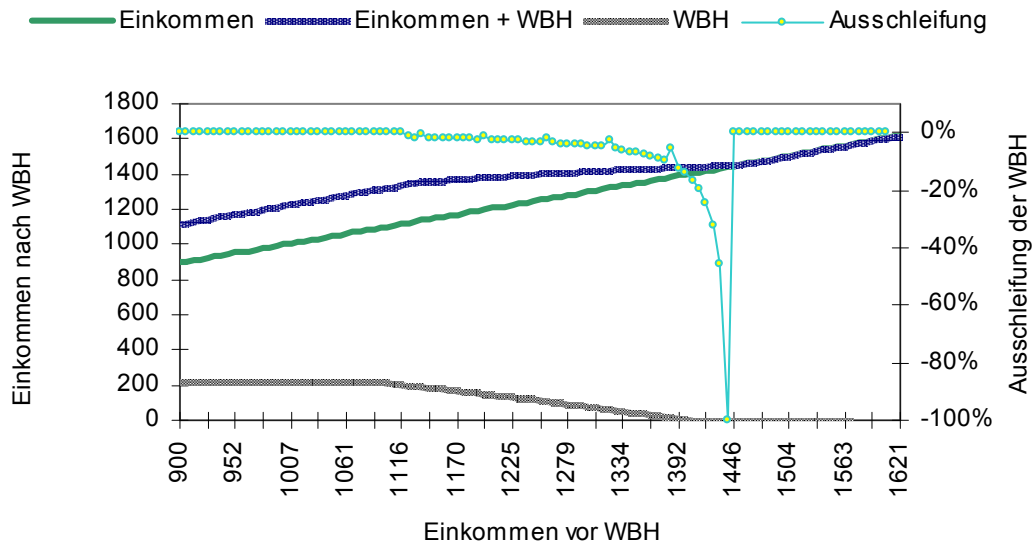
Ein in der internationalen Diskussion wichtiger Aspekt für die Einschätzung von Wohnbeihilfesystemen ist der Einfluss der Wohnbeihilfe auf die Partizipation auf dem Arbeitsmarkt. In der ökonomischen Theorie wird hierbei vermutet, dass Wohnbeihilfen einen negativen Anreiz auf das Arbeitsangebot eines Haushalts haben, da sie mit wachsendem Einkommen sinken und somit den Nettoeinkommensanstieg des Haushalts durch Arbeitstätigkeit schmälern. Anders ausgedrückt heißt das, dass Wohnbeihilfen einen negativen Einfluss auf den effektiven Grenzsteuersatz haben. So wie andere einkommensabhängigen Sozialleistungen, die am individuellen oder am Haushaltseinkommen anknüpfen, können Wohnbeihilfen daher Effekte wie die „Arbeitslosigkeitsfalle“ und die „Armutsfalle“ verstärken. Wie wird dem Entstehen derartiger Ineffizienzen durch die Ausgestaltung der Wohnbeihilfe vorgebeugt?

Darstellung 33 gibt die Veränderung des Haushaltseinkommens durch den Bezug von Wohnbeihilfe wieder. Betrachtet wird ein nicht zusätzlich begünstigter Zweipersonenhaushalt, der in einer unbefristeten privaten Mietwohnung von 70 m² Nutzfläche wohnt und für den Bezug von allgemeiner Wohnbeihilfe qualifiziert ist.

Die Kurve „Einkommen“ entspricht dem Fall ohne Wohnbeihilfe: Das Nettoeinkommen durch Arbeitstätigkeit (x-Achse) entspricht dann genau dem Einkommen nach der Wohnbeihilfe (linke y-Achse). Wird die momentane Wiener Wohnbeihilfe im ungeforderten Bereich berücksichtigt, ergibt sich hingegen die Kurve „Einkommen + WBH“. Sie entspricht dem Einkommen plus der einkommensabhängigen Wohnbeihilfe. Die Wohnbeihilfe berechnet sich in Abhängigkeit vom Einkommen folgendermaßen: Stets hat der Haushalt den Selbstbehalt von € 107,8 (1,54 mal 70m²) selbst zu tragen. Ob er den über diesem Betrag liegenden Wohnungsaufwand selbst tragen muss, hängt davon ab, welcher Teil des Einkommens ihm dafür zugemutet werden kann. Der

maximal anrechenbare Wohnungsaufwand beträgt jedenfalls € 331,1. Bei einem Einkommen von ca. € 1.140 liegt der zumutbare Wohnungsaufwand über dem Selbstbehalt von € 107,8, d.h. der Haushalt muss zusätzlich zum Selbstbehalt noch einen weiteren Anteil des tatsächlichen Wohnungsaufwand selbst tragen. Dadurch beginnt die Wohnbeihilfe, die bis zu diesem Einkommen den Höchstbetrag von € 223,3 ausgemacht hat, zu sinken. Jeder zusätzliche Euro Nettoeinkommen des Haushalts reduziert gleichzeitig die Wohnbeihilfe um einen gewissen Betrag. Die prozentuelle Abnahme der Wohnbeihilfe mit steigendem Einkommen ist in der Kurve „Ausschleifung“ (rechte y-Achse) ersichtlich. Dieser Effekt ist auch im Abflachen der Kurve „Einkommen + WBH“ zu sehen; Während das Nettoeinkommen vor der Berücksichtigung der Wohnbeihilfe kontinuierlich steigt, erhöht sich das tatsächliche Einkommen aufgrund der Ausschleifung der Wohnbeihilfe nur relativ wenig.

Darstellung 33: Veränderung des Einkommens durch die Wohnbeihilfe, Ausschleifung



Quelle: Wiener Wohnbeihilfe, eigene Berechnung

Anmerkung: Der Bezugshaushalt ist ein nicht extra begünstigter Zweipersonenhaushalt. Die Wohnung ist eine unbefristete private Mietwohnung mit 70 m² Nutzfläche. Es gilt die Annahme, dass die Mindesteinkommensbedingung erfüllt ist.

Bei einem Einkommen von ca. € 1.450 ist der Haushalt nicht mehr berechtigt, Wohnbeihilfe zu beziehen, denn der ihm zumutbare Wohnungsaufwand liegt über dem maximal anrechenbaren Wohnungsaufwand von € 331,10. Ab diesem Einkommen verlaufen die Kurven „Einkommen“ und „Einkommen + WBH“ parallel.

Daraus ergibt sich im kritischen Einkommensbereich von € 1.140 bis 1.450 ein impliziter Grenzsteuersatz von 50 bis 80% (in Bezug auf die Bruttoeinkommen noch höher). Das heißt, von jedem zusätzlichen Euro Nettoeinkommen verbleiben dem Haushalt – nach Berücksichtigung der Ausschleifung der Wohnbeihilfe – lediglich € 20 bis 50. Negative Arbeitsanreize sind daher theoretisch nicht auszuschließen.

Die bisherigen Überlegungen beziehen sich auf Nettoeinkommen. Die österreichische Einkommensteuer weist momentan im Jahreseinkommens-Bereich von € 10.000 bis 25.000 einen Grundsteuersatz von 38,33% auf. Wenn man diesen auf die Bruttoeinkommen anzuwenden

Steuersatz in die vorhergehenden Ausführungen einbezieht, ergeben sich in Summe sehr hohe effektive Grenzsteuersätze, wobei die steile Einschleifung der Einkommenssteuer wesentlich entscheidender ist als der moderate Verlauf der Wohnbeihilfe-Kurve.

Darin zeigt sich die schwer zu vermeidende Problematik einkommensbezogener Sozialleistungen. International haben Wohlfahrtsstaaten, die einen Hauptteil ihrer sozialen Leistungen einkommensbezogen gewähren, mit dem Risiko zu kämpfen, dass die Ausschleifung der Leistungen in ihrer Gesamtheit hohe effektive Grenzsteuersätze ergeben, die im Extremfall langwierige Arbeitslosigkeit und andauernde Abhängigkeit von Sozialleistungen mit verursachen können (s. Kapitel 2.1).

Positiv anzurechnen sind der Ausgestaltung der Wiener Wohnbeihilfe im Vergleich zu alternativen Subjektförderungen jedenfalls folgende Aspekte: (1.) Es werden in keinem Einkommensbereich effektive Grenzsteuersätze von über 100% erreicht. Diese Hürde würde ein rational agierender Haushalt nur schwer überwinden können.¹ (2.) Die Ausschleifung der Wohnbeihilfe beginnt sehr moderat (minus 1 bis minus 6%) und erfolgt über einen breiteren Einkommensbereich kontinuierlich, wobei Schwellenphänomene, wie sie bspw. beim Tiroler Wohnbauscheck bestehen, vermieden werden.² (3.) Trotz einer nicht-linearen Einschleifung reicht der Einkommensbereich, in dem Wohnbeihilfe gewährt wird, nicht zu weit in den Bereich mittlerer Einkommen hinein, was Mitnahmeeffekte reduziert (4.) Die Bedingung von Mindesteinkommen zur Gewährung von Wohnbeihilfe stellt eine Abgrenzung zu Sozialhilfeleistungen dar und vermindert die „Arbeitslosigkeitsfalle“ der Wohnbeihilfe. Dadurch stellt die Wohnbeihilfe eher eine Ergänzung niedriger Arbeitseinkommen dar als deren Ersatz.

Empirisch lassen sich die Auswirkungen von Wohnbeihilfe-Systemen auf das Arbeitsangebot von Haushalten weit schwieriger belegen als durch theoretische Überlegungen im Sinne der bisherigen Ausführungen. Dafür sind komplexe statistische Verfahren notwendig, die auf umfassende administrative Daten zurückgreifen können müssen, bestenfalls unter Einbeziehung von Kontrollgruppen, um Selektionseffekte zu vermeiden.³ Bisherige empirische Studien können das tatsächliche Wirken von negativen Arbeitsanreizen nicht eindeutig belegen. Dies gilt gleichermaßen für Großbritannien⁴ und die USA⁵, wie auch für Norwegen⁶ und Schweden.⁷

Ein empirisch leichter zu überprüfender Faktor ist die Frage nach dem Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern, der dem Arbeitsmarkt tatsächlich nicht zur Verfügung steht oder stehen kann (Pensionisten, StudentInnen, aufgrund von Unfall oder Behinderung langfristig Arbeitsunfähige). Auf diese Empfängergruppen sind etwaige negative Arbeitsanreize, die durch das Beihilfensystem entstehen, zu vernachlässigen. Im Gegenteil: Hier entfaltet die Wohnbeihilfe eine intendierte einkommenser-

¹ Vgl. Stephens (2005), S. 122.

² Springler (2006), S. 54-58.

³ Zur Methode: Shroder (2002), S. 387; 2SCMLP-Modelle siehe Chen & Enström-Öst (2005); Time-Hazard Modelle siehe Chen (2006), S. 9-12. .

⁴ Vgl. Kempson u.a. (1997); Stephens (2005).

⁵ Vgl. Literaturüberblick bei Shroder (2002), S. 387-394.

⁶ Nordvik & Åhrén (2005).

⁷ Chen (2006).

gänzende und gleichzeitig wohnkostenreduzierende Wirkung. Jedenfalls sind negative Arbeitsanreize dort geringer, wo ein hoher Anteil an Beziehern nicht am Arbeitsmarkt teilnimmt. Im internationalen Vergleich variiert dieser Anteil zwischen 18% (USA) und 60% (Schweden).¹

Die Analyse der Sowi2008 ergibt für Wien einen geringen Anteil an PensionistInnen unter den Wohnbeihilfe-Beziehern. In Bezug auf das Alter kommt das darin zum Ausdruck, dass Wohnbeihilfe-Bezieher signifikant jünger sind als die Gesamtbevölkerung. Lediglich 10% der Wohnbeihilfenbezieher gaben an, über 60 Jahre alt zu sein, während in der Gesamtheit aller Befragten rund ein Viertel über 60 Jahre alt waren.

Tabelle 34: Aktuelle Berufstätigkeit bzw. Tätigkeit des/der Befragten

	Wohnbeihilfe-Bezieher	Alle Befragten
Vollzeit berufstätig (36+)	27%	40%
Teilzeit berufstätig (12-36)	14%	11%
Freier Dienstvertrag/Werkvertrag	(1%)	2%
Geringfügig	6%	2%
in Karenz	(3%)	2%
Arbeitslos	12%	4%
in Pension	15%	26%
Hausmann/Hausfrau	7%	3%
SchülerIn/StudentIn	17%	10%

Quelle: Sowi2008, N Alle Haushalte = 8700, N Wohnbeihilfe-Bezieher = 380. Werte in Klammern haben zu geringe Stichprobengrößen.

Tabelle 34 zeigt diesen Umstand deutlich: Lediglich 15% der Respondenten, die Wohnbeihilfe beziehen, gaben an, in Pension zu sein. Ein 95%iges Konfidenzintervall ergibt für die Grundgesamtheit einen Anteilswert von 11 bis 17%. Jedoch ist dieser Anteil signifikant unterschiedlich vom Anteil an PensionistInnen, der sich aus einer Analyse der Administrativdaten ergibt. Diese zeigt, dass rund ein Viertel der WBH-Bezieher PensionistInnenhaushalte sind.² Unter den Wohnbeihilfe-Beziehern gaben in der Sowi2008 14% an, arbeitslos zu sein. Dieser Anteil ist dreimal so hoch wie in der Gesamtheit aller Respondenten. Auffallend hoch ist ein Schüler- und StudentInnen-Anteil von 17% unter den Respondenten mit Wohnbeihilfebezug (dieser wird durch die Administrativdaten nicht bestätigt). Tabelle 34 macht ebenfalls deutlich, dass die Wohnbeihilfe oft zu geringe Arbeitseinkommen ergänzt. So erklärt sich der hohe Anteilswert unter von Vollzeit-Arbeitsverhältnissen abweichenden Respondenten (Teilzeit, Geringfügigkeit, in Karenz).

¹ Haffner & Boelhouwer (2006), In Schweden ist die Wohnbeihilfe für kinderreiche Familien, Behinderte und PensionsbezieherInnen reserviert.

² Hans Mahr MA 50. Es handelt sich hier offensichtlich um eine weitere Verzerrung der Sowi2008, die zu einer Unterschätzung der Pensionistenhaushalte unter den WBH-Beziehern und gleichzeitig zu einer Überschätzung der Studenten- und Schüler-Beziehern führt. Dies liegt u.a. an der Tatsache, dass es sich um eine Personenbefragung handelt, in der jüngere Personen eher Auskunft über ihren Haushalt erteilen als ältere Personen. Die Unterrepräsentation von nicht deutschsprachigen Migrantenfamilien in der Stichprobe dürfte ebenfalls eine Rolle spielen.

Tabelle 35: Aktueller oder früherer Hauptberuf des/der Befragten

	Wohnbeihilfe- Bezieher	Alle Haushalte
Freischaffende, freiberuflich Tätige	7%	6%
Selbständig im Handel, Gewerbe usw. (und Mithelfende)	9%	8%
höhere Angestellte	6%	16%
kleine oder mittlere Angestellte	33%	35%
höhere öffentliche/r Bedienstete mit Angestelltentätigkeit	(2%)	6%
kleine oder mittlere öffentlich Bedienstete mit Angestelltentätigkeit	(4%)	7%
öffentliche/r Bedienstete/r mit Arbeitertätigkeit	(2%)	2%
Facharbeiter/innen	7%	5%
angelernte Arbeiter/innen, Hilfsarbeiter/innen	15%	5%
war nie erwerbstätig	15%	10%

Quelle: Sowi2008, N Alle Haushalte = 8700, N Wohnbeihilfe-Bezieher = 380. Werte in Klammern haben zu geringe Stichprobengrößen.

15% aller Respondenten mit Wohnbeihilfebezug gaben an, nie erwerbstätig gewesen zu sein (Tabelle 35). Je höhere berufliche Qualifikationen ein Beruf voraussetzt, desto höher sind auch die zu erwartenden Einkommen. Dieser Zusammenhang wirkt sich auch auf den Bezug von Wohnbeihilfe aus. Relativ wenige Respondenten mit Wohnbeihilfebezug sind höhere Angestellte, höhere öffentliche Bedienstete etc. Bei FacharbeiterInnen und angelernten ArbeiterInnen oder HilfsarbeiterInnen ist es umgekehrt – deren Anteil ist unter den Wohnbeihilfe-Beziehern erwartungsgemäß signifikant höher als unter der Gesamtheit aller Respondenten.

6.4 ÜBERKONSUM

Wohnbeihilfe muss sich im Spannungsfeld zwischen der Anregung eines politisch gewollten Mindeststandards und der Vermeidung eines übermäßigen Wohnkonsums behaupten. So müssen Anreize für den geförderten Haushalt bestehen bleiben, günstige Wohnalternativen zu suchen („Shopping incentives“).¹ In der internationalen Erfahrung ist es daher die Regel², den tatsächlichen Wohnkonsum nur bis zu einer maximal anrechenbaren Höhe zu fördern, die durch eine Höchstgrenze einerseits der Nutzfläche und andererseits der Miethöhe definiert wird. In allen österreichischen Bundesländern wird diese Vorgangsweise angewandt (s. Kapitel 4). Falls jedoch die Wohnkosten unter dem maximal anrechenbaren Betrag liegen, werden nur diese gefördert, wodurch mögliche Einsparungen für den Haushalt durch billigere Wohnalternativen beschnitten werden. Dadurch wird ein „Shopping“-Verhalten der Haushalte eingeschränkt.

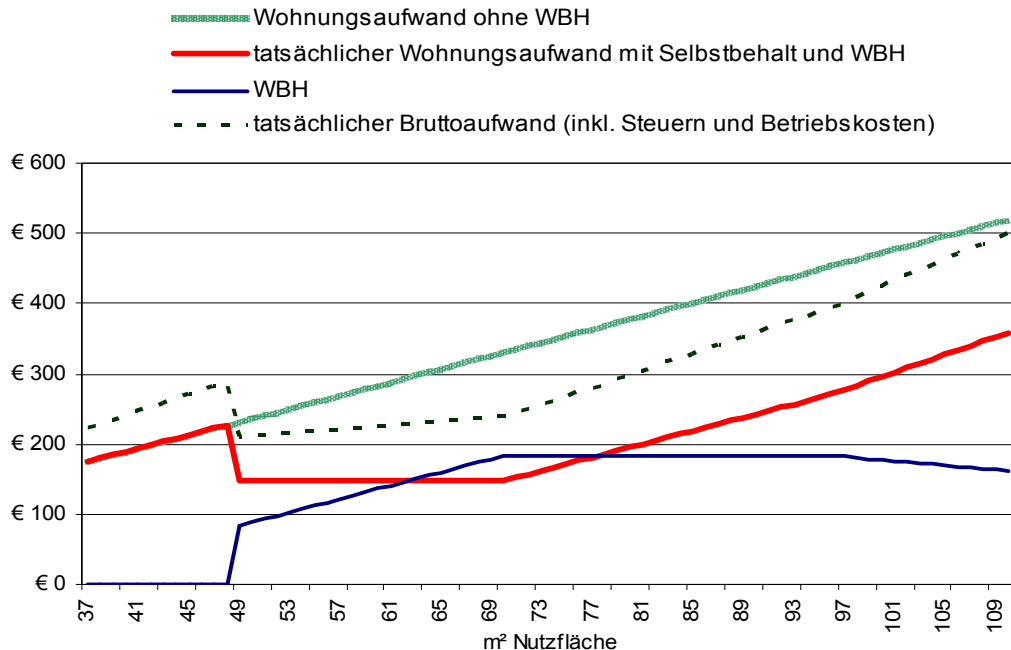
Das Fehlen von „Shopping incentives“ durch die Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnkosten ist jedoch durchaus beabsichtigt, da für den Anspruchsberechtigten eine angemessene Wohnungsgröße und -qualität angeregt werden soll. Dadurch sollen Mindeststandards gesichert werden. Der Anspruchsberechtigte soll nicht durch den Bezug von sehr kleinen Wohnungen, oder von Wohnungen niedriger Qualität, einen Bargeldvorteil erhalten (wie das beispielsweise durch einen fixen Wohnbeihilfe-Betrag pro Haushalt geschehen könnte).

¹ siehe Fallis (1990).

² Vgl. Haffner & Boelhouwer (2006); Kemp (Hg., 2007); Hulse (2003).

Die Wiener Wohnbeihilfe hat den Effekt, dass Anreize für einen Haushalt bestehen, eine Wohnung mit der maximal anrechenbaren Nutzfläche zu beziehen, wie an folgendem Beispiel verdeutlicht werden soll.

Darstellung 36: Allgemeine Wohnbeihilfe und tatsächlicher Mietaufwand nach Wohnungsgröße, Beispielberechnung.



Quelle: Wiener Wohnbeihilfe, eigen Berechnung

Anm.: Der Bezugshaushalt ist ein nicht extra begünstigter Zweipersonenhaushalt mit einem monatlichen Nettoeinkommen von € 1.200.

Bei Darstellung 36 handelt es sich um eine Beispielberechnung für einen Zweipersonenhaushalt ohne besondere Begünstigung, der in einer ungeförderten privaten Mietwohnung wohnt und ein monatliches Nettoeinkommen von € 1.200 bezieht. Verglichen wird die Höhe der bezogenen allgemeinen Wohnbeihilfe mit dem tatsächlichen Mietaufwand in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Als Mietkosten pro Quadratmeter wird der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand in der Höhe des aktuellen Richtwerts für eine Kategorie A Wohnung angenommen (4,73 €/m²).

Die allgemeine Wohnbeihilfe ist abhängig von der tatsächlichen bzw. maximal anrechenbaren Wohnungsgröße (70m²), den Mietkosten pro Quadratmeter, dem zumutbaren Wohnungsaufwand (dieser liegt abhängig vom angenommenen Nettoeinkommen bei € 147,89) und dem Selbstbehalt (das sind 1,54 €/m²). Der tatsächliche Wohnungsaufwand ist die Differenz aus dem Wohnungsaufwand und der allgemeinen Wohnbeihilfe.

Eine Wohnungsgröße von 70m² stellt für einen Zweipersonenhaushalt aus Sicht des begünstigten Haushalts die optimale Wohngröße dar, weil er dann bei niedrigstem tatsächlichem Mietaufwand die maximal förderbare Wohnungsgröße konsumiert. Bei dieser Wohnungsgröße deckt die Wohnbeihilfe mehr als die Hälfte des tatsächlichen Mietaufwands ab (Darstellung 36).

Bis zu einer Wohnungsgröße von 49m² bezieht der Haushalt keine Wohnbeihilfe, weil der anrechenbare Wohnungsaufwand unter dem zumutbaren Wohnungsaufwand, bzw. dem Selbstbehalt liegt. Im Wohnungsgrößenbereich von 49 bis 70m² deckt die bezogene Wohnbeihilfe 100% der zusätzlichen Wohnkosten ab, wie sich an der flachen Steigung des tatsächlichen Wohnungsaufwands in diesem Bereich zeigt. Ab einer Wohnungsgröße von 70m² bleibt die Höhe der allgemeinen Wohnbeihilfe unverändert, weil nur diese Größe für einen Zweipersonenhaushalt maximal anrechenbar ist. Ab einer Wohnungsgröße von 98m² beginnt die Wohnbeihilfe wieder zu sinken, weil der Selbstbehalt über dem zumutbaren Wohnungsaufwand liegt.

Die allgemeine Wohnbeihilfe deckt niemals den gesamten Wohnungsaufwand, weil selbst im Optimum der Selbstbehalt von 1,54 €/m² vom Haushalt getragen werden muss.

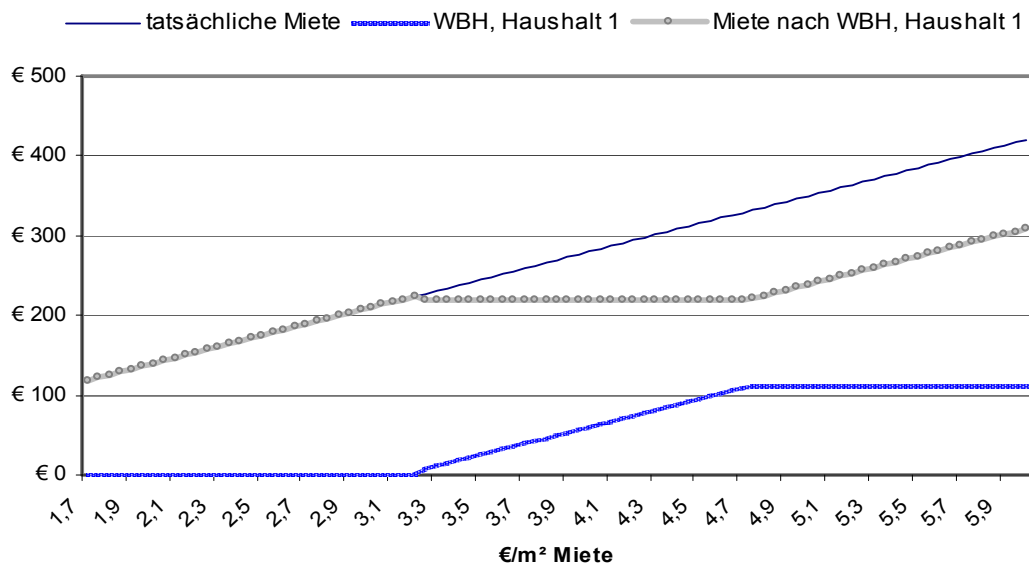
Durch diese Ausgestaltung trägt die Wohnbeihilfe zur Anregung von Mindeststandards bezüglich der Wohnungsgröße bei (s. Kapitel 6.1). So wird der Bezug einer 70m² großen Wohnung angeregt, denn auch für kleinere Wohnungen müsste der Zweipersonenhaushalt die selbe Höhe des Wohnungsaufwandes selbst bestreiten. Die über dem maximal anrechenbaren Wohnungsaufwand liegenden Kosten (Betriebskosten, Umsatzsteuer und über 4,73 €/m² liegende Mietkosten) hat der Haushalt jedoch selbst zu tragen. Dies kann dem Bezug einer größeren Wohnung entgegenwirken, doch sind die Grenzkosten pro zusätzlichem Quadratmeter bis zur Größe von 70m² sehr gering. Die Kurve „tatsächlicher Bruttoaufwand“ in Darstellung 36 geht von durchschnittlichen Bestandskosten von 6,02 €/m² aus (s. Tabelle 17, S. 86). Da die Wohnbeihilfe durch die maximale Nutzfläche beschränkt ist, wird der Bezug von größeren Wohnungen, und daher ein flächenmäßiger „Überkonsum“, nicht angeregt.

Problematiken können sich hieraus ergeben, sofern nicht genügend Wohnungen des optimalen Typs (50m² für Einpersonenhaushalte, 70m² für Zweipersonenhaushalte etc.) am Markt vorhanden sind. In Wien kommt es mitunter zu folgendem Problem: Durch Tod des Ehegatten lebt eine Pensionistin alleine in einer übergroßen (>50m²) Wohnung, die jedoch billiger sein kann, als eine kleiner Wohnung zu Marktmiete, weil es sich um einen alten Mietvertrag (z.B. Kategoriemiete) handelt. Dennoch würde dieser Person nicht der tatsächliche Wohnungsaufwand angerechnet werden, da die zulässige Nutzfläche überschritten wird. Selbst durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung (jedoch mit nun höheren Marktmieten) würde sich die Gesamtbelastung nicht verringern, die Kosten für die Wohnbeihilfe-Stelle würden sich jedoch erhöhen.

Ein weiteres Beispiel für das Vorhandensein ineffizienter Anreize ist die Tatsache, dass unterhalb gewisser Einkommensgrenzen in objektgeförderten Wohnungen der gesamte Wohnungsaufwand durch die Wohnbeihilfe abgedeckt wird (bei der allgemeinen Wohnbeihilfe gilt der Selbstbehalt von 1,54 €/m²).

Durch die Gestaltung der allgemeinen Wohnbeihilfe ergeben sich für manche Haushalte Bereiche der Quadratmetermieten, innerhalb derer jeder Euro Mietpreisanstieg zu 100% durch eine Erhöhung der Wohnbeihilfe abgegolten wird. Innerhalb dieses Bereichs ist der Haushalt quasi indifferent gegenüber einer Mieterhöhung, da seine eigenen tatsächlichen Mietzahlungen nicht steigen werden.

Darstellung 37: Miethöhe, Wohnbeihilfe und Mieten nach Wohnbeihilfe-Bezug, Beispielhaushalt 1



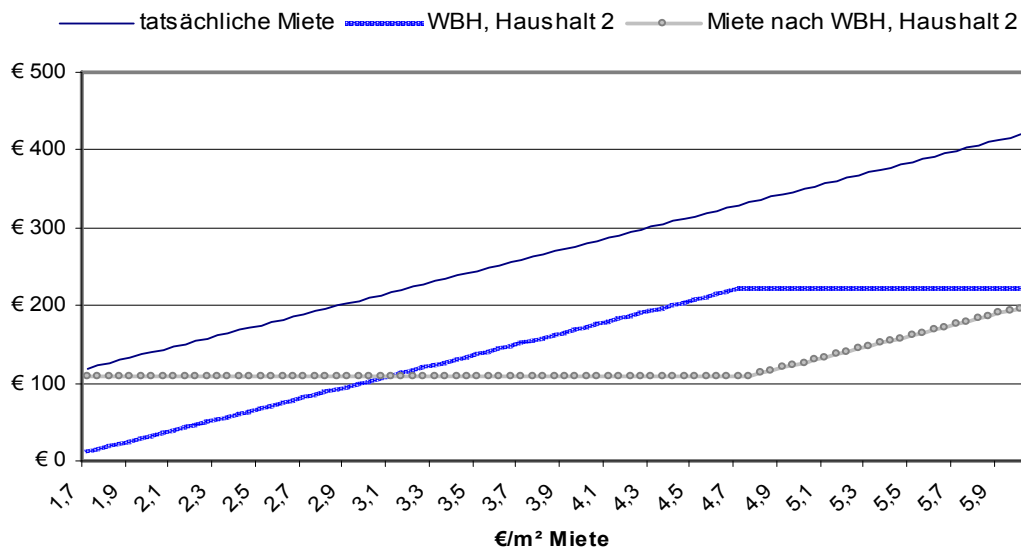
Quelle: Wiener Wohnbeihilfe, eigen Berechnung

Anm.: Der Bezugshaushalt ist ein begünstigter Zweipersonenhaushalt mit einem monatlichen Nettoeinkommen von € 1.635. Die Wohnung ist ungefördert, unbefristet, 70 m² groß und entspricht der Kategorie A.

Der in Darstellung 37 analysierte Haushalt verfügt über ein Nettoeinkommen von monatlich € 1.635. Aufgrund der Begünstigung sind diesem Haushalt maximal € 220 für den Wohnungsaufwand zumutbar. Die Wohnungsgröße entspricht genau der maximal zulässigen Nutzfläche für einen Zweipersonenhaushalt. Der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand entspricht dem Richtwert von 4,73 €/m². Dem Haushalt werden somit maximal 331 € des Wohnungsaufwands förderungswürdig angerechnet. Darstellung 37 zeigt, wie die Gesamtmiete mit zunehmender Quadratmetermiete steigt. Bis zu einer Quadratmetermiete von 3,25 €/m² ist dem Haushalt der gesamte Mietaufwand zumutbar, weil die Zumutbarkeitsgrenze, bzw. die Mindestauszahlung einer Wohnbeihilfe nicht erreicht ist. Bei einer höheren Quadratmetermiete ist der Wohnungsaufwand höher als dem Haushalt zumutbar ist – die Wohnbeihilfe beginnt zu greifen. Sie entspricht dem tatsächlichen Wohnungsaufwand, weniger dem zumutbaren Wohnungsaufwand, d.h. die Wohnbeihilfe deckt 100% der über der Zumutbarkeitsgrenze liegenden Wohnkosten ab. Dies gilt jedoch nur bis zu jener Grenze, wo die Quadratmetermiete den maximal förderbaren Wert von 4,73 €/m², also den Richtwert, erreicht. Oberhalb dieser Grenze erhält der Haushalt zwar stets eine maximale Wohnbeihilfe von € 111, doch die darüber liegenden Wohnkosten muss er zu 100% selbst tragen.

Im Bereich von 3,25 bis 4,73 €/m² Quadratmetermiete übernimmt die Wohnbeihilfestelle somit den gesamten zusätzlichen Wohnungsaufwand. Hierin liegt die mikroökonomische Begründung, warum unter der Fördergrenze liegende Mieten eine Tendenz zum Anstieg haben – und zwar genau bis zur maximal förderbaren Quadratmetermiete (s. Kapitel 6.5).

Darstellung 38: Miethöhe, Wohnbeihilfe und Mieten nach Wohnbeihilfe-Bezug, Beispielhaushalt 2



Quelle: Wiener Wohnbeihilfe, eigen Berechnung

Anm.: Der Bezugshaushalt ist ein begünstigter Zweipersonenhaushalt mit einem monatlichen Nettoeinkommen von € 1.326. Die Wohnung ist ungefördert, unbefristet, entspricht der Kategorie A und ist 70 m² groß.

In Darstellung 38 ist ersichtlich, dass für einen Haushalt mit geringerem Einkommen als im vorigen Beispiel der Bereich der 100%igen Grenzförderung wesentlich breiter ist. Faktisch alle Quadratmetermieten von 1,7 bis zum Richtwert von 4,73 €/m² stellen keinen ökonomischen Unterschied für den betrachteten Beispielhaushalt dar, denn alle Mietsteigerungen in diesem Bereich werden durch die Wohnbeihilfe abgedeckt. Dadurch hat der Haushalt keinen ökonomischen Anreiz, eine Wohnung mit niedrigerer Quadratmetermiete als 4,73 €/m² zu suchen, obwohl die Kosten für die öffentliche Hand dadurch stark verringert werden könnten.

6.5 VORTEILSWEGNAHME

Die Effizienz einer zweckgebundenen Förderung hängt immer von der Elastizität des Angebots des geförderten Gutes ab. Bei einer nachfrageseitigen Förderung des Wohnkonsums kann eine sog. „Vorteilswegnahme“ gegeben sein, wenn die Vermieter aufgrund des Wissens, dass die potentiellen Mieter aufgrund der Wohnbeihilfe mehr finanzielle Mittel zur Verfügung haben, die Mieten anheben. Wenn dadurch keine Angebotsausweitungen induziert werden, können sich die Mieten auf hohem Niveau verfestigen.

Gabriele Fack¹ belegt mit Daten zur französischen Wohnbeihilfe, dass ein Hauptteil der Wohnbeihilfe durch Mietpreissteigerungen durch die Vermieter abgeschöpft wird. Von einem Euro Wohnbeihilfe werde auf diesem Weg € 78 durch Anstiege der Miete abgeschöpft, nur € 22 tragen netto zur Reduktion der Wohnkostenbelastung bei. Der Grund für ein derartiges Szenario ist insbesondere im unelastischen Wohnungsangebot zu sehen.

¹ Fack (2006).

Provoziert die allgemeine Wohnbeihilfe in Wien Mietsteigerungen im privaten Mietsegment? Zu dieser Frage lassen sich folgende Grundüberlegungen anstellen:

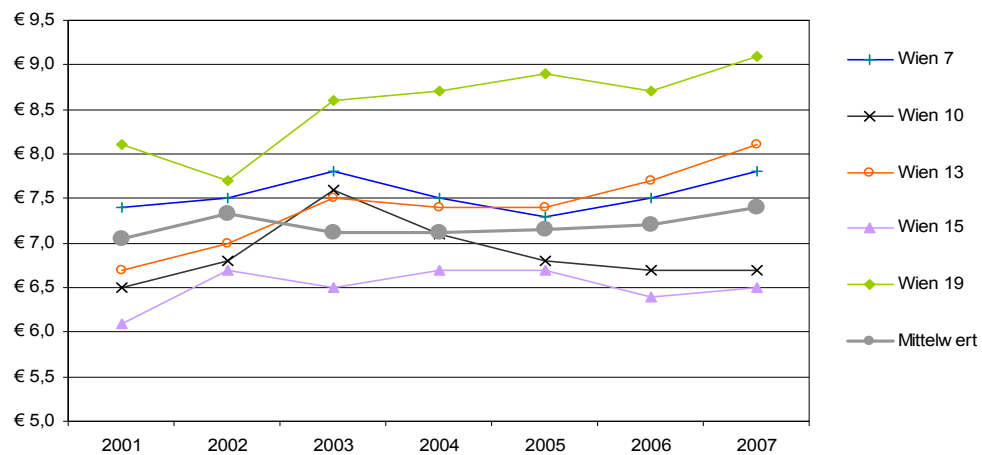
- Obwohl durch die Einführung des Richtwert-Gesetzes der Übergang zu einem liberalen Mietrechtsgesetz in Österreich weit fortgeschritten ist, sind im Vergleich zu anderen europäischen Staaten die Höhen der Mieten eines großen privaten Wohnungsbestandes nach wie vor kontrolliert. Das Richtwertgesetz gilt in der Regel bei Neuvermietungen von Altbauwohnungen. Dennoch fallen immer größere Bestände, u.a auch der freifinanzierte Wohnungsneubau, aus der Mietenkontrolle heraus.
- Bei bestehenden Verträgen ist in der Regel der jährliche Zuwachs der Mietkosten reguliert (meist durch eine Bindung an den VPI).
- Durch die Bestimmungen des maximal anrechenbaren Wohnungsaufwandes bei der Berechnung der Wohnbeihilfe ist gewährleistet, dass über dem Richtwert liegende Mietsteigerungen nicht ausgelöst werden, da diese auch nicht gefördert werden und vom Haushalt zu 100% selbst zu tragen sind. Im vorherigen Kapitel wurde jedoch gezeigt, dass sehr wohl mikroökonomische Begründungen vorliegen, dass Mieten genau bis zur Höhe des maximal anrechenbaren Werts steigen können.
- Wohnungen der Kategorien C und D mit Kategorie-Mieten werden aufgrund des Selbstbehaltes durch die Wohnbeihilfe nicht gefördert. Im Substandardbereich gelten nach wie vor sehr strenge Mietenregulierungen.
- Daraus folgend ergibt sich eine höhere Nachfrage nach Wohnungen der Kategorie A und B, die auch durch Standardanhebungen in den letzten Jahrzehnten verstärkt wurde.
- Eine Tendenz zu Mietpreissteigerungen durch die Wohnbeihilfe könnte daher empirisch v.a. bei billigen Kategorie B und A- Wohnungen zu beobachten sein.

Eine empirische Untersuchung von Mietpreissteigerungen im unteren Marktsegment aufgrund der allgemeinen Wohnbeihilfe setzt jedoch umfassende Datenbestände voraus, die für Wien momentan nicht vorliegen.¹ Für Österreich könnte eine solche Untersuchung allenfalls in Oberösterreich durchgeführt werden, wo lange Zeitreihen vorliegen. Dieses Bundesland hat als erstes die allgemeine Wohnbeihilfe eingeführt (1991) und gibt mittlerweile rund ein Viertel der gesamten Wohnbauförderungen als Subjektförderungen aus.

Für Wien kann ein Einfluss der Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe im Jahr 2001 auf die Mietenentwicklung nicht ersehen werden. Darstellung 39 gibt die Höhe der Bruttomieten für Wohnungen guten Wohnwerts bis zu einer Nutzfläche von 60m² gemäß Immobilienpreisspiegel der WKO wieder. Die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe müsste vor allem in den dargestellten eher niedrigpreisigen Bezirken zu Mietpreissteigerungen geführt haben. Das ist nicht der Fall. Allerdings gibt der Immobilienpreisspiegel keine Auskunft über das Transaktionsvolumen. Marktbeobachtungen deuten darauf hin, dass schlechter ausgestattete Wohnungen durch Kategorieanhebung zusehends vom Markt verschwinden. Diese Entwicklung war seinerzeit Mit-Auslöser für die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe. Die Förderung mit der gegebenen Ausgestaltung treibt diese Entwicklung weiter voran, indem auch für einkommensschwache Haushalte Kategorie A-Wohnungen leistbar werden.

¹ zur Methode siehe Laferrère & LeBlanc (2004).

Darstellung 39: Entwicklung der Marktmieten nach Bezirken, Wien.



Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, guter Wohnwert bis 60m².

Um die Frage nach den von der allgemeinen Wohnbeihilfe allenfalls induzierten Mietpreissteigerungen adäquat zu beantworten, wäre jedoch eine weit umfassendere Studie notwendig, die auch andere, seit 2001 wirksame Faktoren (Entwicklung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage aufgrund demographischer und sonstiger Trends, Entwicklung der beihilfenunabhängigen Zahlungskraft der Nachfrager etc.) berücksichtigt und auf die Entwicklung der Mietkosten in kleine Submärkten Rücksicht nimmt.

Inwiefern die Wohnbeihilfe die Neubautätigkeit anregt und dadurch wirtschaftsbelebende und auch mietpreisdämpfende Wirkungen entfaltet, ist umstritten. Die Fertigstellungen und Baubewilligungen im privaten mehrgeschossigen Wohnungsbau haben jedenfalls seit der Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe in Wien (2001) nicht zu- sondern eher abgenommen.¹ Nicht geförderte Neubau-Mietwohnungen (z.B. „Vorsorgewohnungen“) eignen sich aufgrund des anzuwendenden angemessenen Mietzinses typischerweise nicht für die allgemeine Wohnbeihilfe.

6.6 REGIONALE UND SOZIALE DURCHMISCHUNG

Die Analyse der Spezialerhebungen LiW2003 und Sowi2008 bietet einen Eindruck der regionalen Verteilung von Wohnbeihilfe-Beziehern. Beispielsweise ist der Anteil von Wohnbeihilfebeziehenden Haushalten 2008 besonders hoch in den Bezirken: 5, 10, 11, 16 und 20. In diesen Bezirken liegt der Bezieher-Anteil signifikant über dem Mittelwert. Anteilsmäßig wenig Bezieher gab es in den Bezirken 6, 7, 13, 17, 18, 23. Leider ist es nur begrenzt möglich, die Entwicklung im Zeitverlauf zu analysieren, denn einerseits verwendete die LiW2003 eine andere Fragestellung zur Erhebung der Wohnbeihilfe-Bezieher und andererseits sind die Anteilswerte der Wohnbeihilfe Bezieher, wie bereits dargelegt wurde, verzerrt (s. Kapitel 1.2). Im Jahr 2003 waren es jedenfalls andere Bezirke, die einen überdurchschnittlich hohen Anteilswert an Wohnbeihilfe-Beziehern verzeichneten, nämlich 5, 6, 12, 21 und 22. Unterdurchschnittlich wenige WBH-Bezieher gab es in den Bezirken 1 und 4.

¹ Siehe z.B.: Czasny (2006).

Eine solche Entwicklung innerhalb der kurzen Frist von fünf Jahren ist kaum nachzuvollziehbar. Lediglich das Aufholen von Bezirken mit einem hohen Anteil an Gründerzeitbauten und privaten Mietwohnungen (10, 11, 16, 20) ist aufgrund der Einführung und Zunahme der allgemeinen Wohnbeihilfe schlüssig.

Für eine adäquate Analyse von kleinräumigen Fragestellungen ist jedenfalls die Bezirkseinteilung nicht zielführend, da oft über Bezirksgrenzen hinweg weniger Unterschiede bestehen als zwischen unterschiedlichen Bebauungsformen innerhalb von Bezirken. Die Bezirkseinteilung ist letztendlich eine historisch-administrative.

In der Analyse des Datenmaterials der LiW2003 wurde daher eine Gebietstypologie verwendet, die acht hauptsächliche Stadtgebietstypen unterscheidet. Als Gliederungsmerkmale wurden vor allem die Lage im Stadtgebiet und die vorherrschende Stadtentwicklungsphase (Art der Bebauung und die Baualtersmischung der Wohnungen), die vorherrschende Wohnungsstruktur (Größe, Ausstattung, Rechts- und Eigentumsverhältnisse der Wohnungen) sowie die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung (wie Maturantenquote, Anteil der einkommensschwachen Bevölkerung) berücksichtigt. Die Abgrenzung der Gebietstypen erfolgte auf Basis der Wiener Zählbezirke. Im Zuge der Datenanalyse der Sowi2008 zeigte sich jedoch die Notwendigkeit einer Überarbeitung der bestehenden Typologie. Bei der Neudefinition der Gebietstypen wurde das Schwergewicht der Gliederungsmerkmale auf bauliche Kriterien reduziert, da die sozioökonomischen Dimensionen durch die Erhebung einfließen.¹ Die Abgrenzung der zehn Gebietstypen erfolgte auch nicht mehr auf Basis der 250 Wiener Zählbezirke, sondern auf Basis der 1.364 Wiener Zählgebiete. Sie ist somit wesentlich kleinräumiger gegliedert. Die Neudefinition der Gebietstypen wurde anhand baulicher Kriterien des Wohnungs- bzw. Gebäudebestands vorgenommen. Tabelle 40 gibt einen Eindruck über den unterschiedlich hohen Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern in den unterschiedlichen Gebietstypen.

¹ Rainer Hauswirth, MA18. Die Informationen zur Neudefinition der Gebietstypen wurde den Studienautoren dankenswerterweise zur Verfügung gestellt.

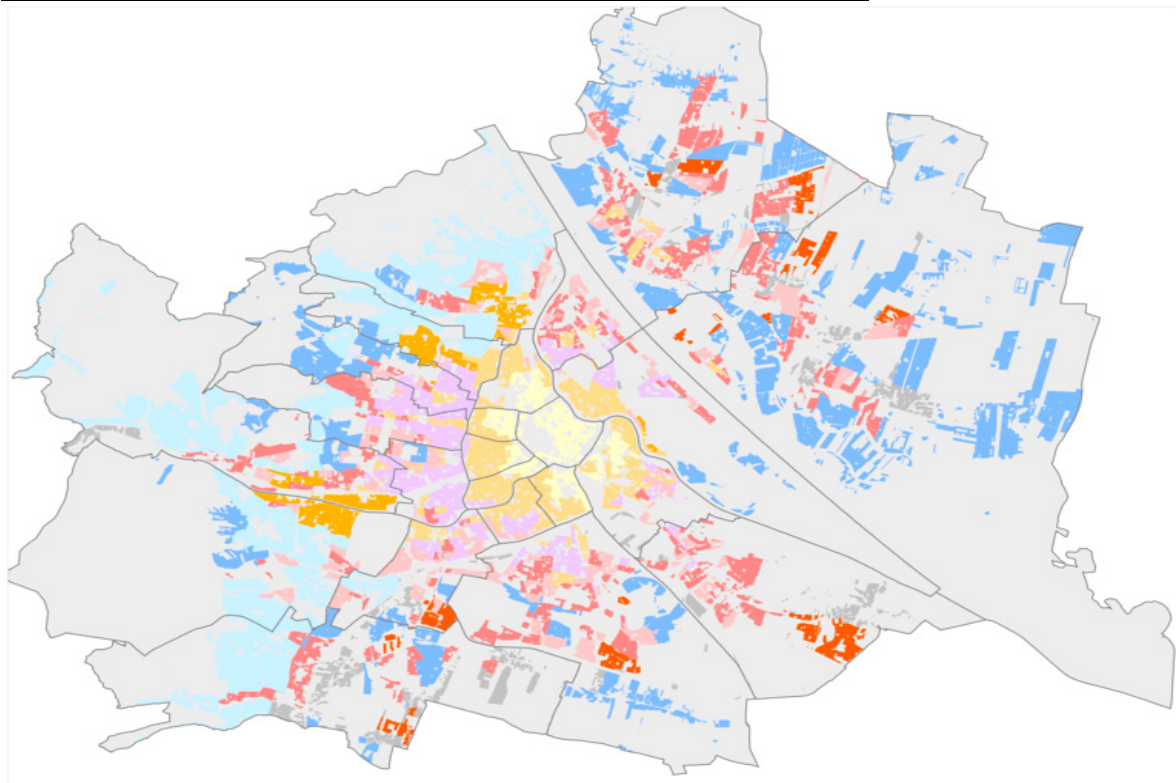
Tabelle 40: Anteil Wohnbeihilfe-Bezieher nach Gebietstyp

Gebietstyp	Anteil Wohnbeihilfe-Bezieher	Legende
Zentrum	2,7 %	Zentrum
Gründerzeitgebiete mit guter Wohnqualität	3,4 %	Gründerzeitgebiete mit guter Wohnqualität
Gründerzeitgebiete mit sehr guter Wohnqualität	2,0 %	Gründerzeitgebiete mit sehr guter Wohnqualität
Gründerzeitgebiete mit Basis-Wohnqualität	5,0 %	Gründerzeitgebiete mit Basis-Wohnqualität
Cottage	2,8 %	Cottage
Einfamilien- und Kleingärten	2,4 %	Einfamilien- und Kleingärten
Neubaugebiete bis 1960	4,7 %	Neubaugebiete bis 1960
Neubaugebiete ab 1960	5,4 %	Neubaugebiete ab 1960
Gebiete mit großformatigen Wohnhausanlagen ab 1960	6,7 %	Gebiete mit großformatigen Wohnhausanlagen ab 1960
Sonstige gewerbliche Mischgebiete	2,0 %	sonst. gewerblich dominierte Mischgebiete
Gesamt	4,1 %	

Quelle: Sowi2008, N = 7490; MA18.

In Darstellung 41 ist die Unterteilung der Gebietstypen Wiens schematisch abgebildet. Vor allem der nach wie vor aktuelle Grenzcharakter des Gürtels ist in der Darstellung ersichtlich. Deutlich ist auch die Heterogenität der Gebietstypen in Bezirken wie Hernals, Währing und Döbling.

Darstellung 41: Schematische Darstellung der Gebietstypen Wiens



Quelle: Rainer Hauswirth, MA18, Sowi2008.

1) Der Gebietstyp „Zentrum“ ist durch eine sehr hohe bauliche Dichte, einen sehr hohen Anteil an gut ausgestatteten bzw. großen Wohnungen (Kategorie A) und einen sehr hohen Altbaubestand (Errichtung vor 1919) gekennzeichnet. Der dennoch relativ hohe Anteil an WBH-Beziehern ist verwunderlich.

2) Die „Gründerzeitgebiete mit hoher Wohnungsqualität“ haben eine hohe bauliche Dichte, der Anteil an Kategorie A-Wohnungen und die durchschnittliche Wohnungsgröße ist im Vergleich zum „Zentrum“ wesentlich geringer. Der Anteil von Gebäuden, die in der Zwischenkriegszeit und nach 1960 errichtet wurden, ist ebenfalls signifikant höher. Der Anteil der WBH-Bezieher ist mit 3,4% erwartungsgemäß niedrig.

3) Der Gebietstyp „Gründerzeitgebiete mit sehr hoher Wohnungsqualität“ hat eine mittlere bauliche Dichte und einen sehr hohen Anteil an gut ausgestatteten Kategorie A-Wohnungen. Neben der höheren Ausstattung sind die Wohnungen im Vergleich zu den „Gründerzeitgebieten mit hoher Wohnungsqualität“ durchschnittlich größer. Der Altbaubestand ist im Vergleich auch signifikant geringer. Der Anteil der WBH-Bezieher ist mit 2% noch geringer als im „Zentrum“.

4) Die „Gründerzeitgebiete mit Basis-Wohnungsqualität“ haben ebenfalls eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Altbaubestand. Der Anteil an Wohnungen der Kategorie A ist niedrig, der Anteil von Kategorie D-Wohnungen sehr hoch. Gleichzeitig liegt der durchschnittliche Anteil der Wohnungen bis 60m² bei knapp 40%. Dieser Gebietstyp ist theoretisch das Zielgebiet der allgemeinen Wohnbeihilfe, da sich in diesem Bestand untere Einkommensbezieher vermehrt finden. Dennoch ist der Anteil von 5% WBH-Beziehern überraschend gering. Dies dürfte an der hohen Zahl an nicht förderfähigen Kategorie D-Wohnungen liegen. Dennoch kann vermutet werden, dass in Zukunft der Anteil der WBH-Bezieher in diesem Gebietstyp aufgrund von Standardanhebungen steigen wird.

5) Das „Cottage“ ist durch eine niedrige bauliche Dichte, einen sehr hohen Anteil an Kategorie A-Wohnungen und große Wohnungen gekennzeichnet. Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen ist hoch, der Altbaubestand geringer. Auch hier ist der Anteil der WBH-Bezieher überraschend hoch und liegt nur geringfügig unter dem Wien-Durchschnitt.

6) Die durch „Einfamilienhäuser und Kleingärten“ dominierten Gebiete zeichnen sich durch eine niedrige bauliche Dichte bzw. einen sehr hohen Anteil an Kategorie A-Wohnungen und großen Wohnungen aus. Der Altbaubestand ist sehr niedrig, der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen sehr hoch. Der niedrige Anteil an WBH-Beziehern ist naheliegend.

7) Die durch einen sehr hohen Anteil an Wohnungen mit Baujahr zwischen 1918 und 1960 gekennzeichneten Gebiete „Neubaugebiete bis 1960“ sind durch eine mittlere bauliche Dichte geprägt, wobei der Anteil an Kategorie A-Wohnungen und an kleinen Wohnungen sehr hoch ist. Der hohe Anteil an Gemeindewohnungen dürfte für die überdurchschnittlich hohe Zahl der WBH-Bezieher verantwortlich sein (4,7%).

8) Ähnlich wie in den „Neubaugebieten bis 1960“ sind die „Neubaugebiete ab 1960“ ebenfalls durch eine mittlere bauliche Dichte und einen sehr hohen Anteil an Kategorie A-Wohnungen ge-

kennzeichnet. Allerdings liegt der Anteil an größeren Wohnungen signifikant darüber bzw. jener an kleineren Wohnungen signifikant darunter. In diesem Gebietstyp von Nachkriegsbauten ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen und Gemeindewohnungen hoch, dadurch auch der Anteil der Bezieher von Wohnbeihilfe (5,4%).

9) Der Typ „Gebiete mit großformatigen Wohnhausanlagen ab 1960“ hat im Vergleich zu den beiden anderen Neubaugebietstypen – neben der unterschiedlichen Bebauungstypologie – einen niedrigeren Anteil an kleinen Wohnungen und im Vergleich zu den „Neubaugebieten bis 1960“ einen signifikant höheren Anteil an großen Wohnungen. Die hauptsächlich von der Gemeinde und gemeinnützigen Bauvereinigungen erbauten Wohnhausanlagen zeigen einen hohen Anteil von Wohnbeihilfebeziehern (6,7%). Es kann sich hier weniger um Bezieher der allgemeinen Wohnbeihilfe handeln.

10) Der Typ des „sonstigen gewerblichen Mischgebiets“ hat eine niedrige bauliche Dichte, einen sehr hohen Anteil an Kategorie A-Wohnungen und einen mittleren Anteil an großen Wohnungen respektive einen geringeren Anteil an kleinen Wohnungen. Der Anteil der WBH-Bezieher ist hier erwartungsgemäß sehr gering.

Die regionale Analyse ergibt somit, dass die Gebietstypen mit hoher Präsenz des geförderten Wohnbaus (GBV und Gemeinde) nach wie vor die höchsten Anteile an Wohnbeihilfe-Beziehern aufweisen (s. Kapitel 6.1). Gründerzeitgebiete mit Basiswohnqualität haben von der Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe profitiert, obwohl zu vermuten ist, dass hier noch Freiraum besteht: Aufgrund der Einkommensverhältnisse dürfte im vorwiegend privaten Altbausegment dieses Gebietstypus noch eine versteckte Nachfrage nach allgemeiner Wohnbeihilfe bestehen.

Hinsichtlich der sozialen und kulturellen Durchmischung, die durch die Wohnbauförderung ange-regt oder auch beeinträchtigt werden kann, ergibt der Bundesländervergleich, dass schon ex lege ein sehr großer Unterschied in der Behandlung von Drittstaatsangehörigen in den Wohnbauförderungsgesetzen der Bundesländer besteht (s. Kapitel 4).

Die Ansprüche von Drittstaatangehörigen auf Wohnbeihilfen ist in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich geregelt (s. Tabelle 42). Teilweise sind die Anspruchsvoraussetzungen sehr hoch, beispielsweise ist eine mehr als 10jährige Aufenthaltsdauer in Österreich Voraussetzung dafür, in Vorarlberg Wohnungszuschuss beziehen zu können. In anderen Bundesländern beträgt die notwendige Aufenthaltsdauer 5 Jahre (Wien, Oberösterreich, Tirol), in der Steiermark beträgt sie 3 Jahre. Manche Bundesländer sehen gar keinen Anspruch von Drittstaatsangehörigen auf Wohnbeihilfe vor: Niederösterreich, Kärnten und Burgenland. Nur in Salzburg stellt die Staatsbürgerschaft kein Kriterium der Anspruchsberechtigung dar. Diese für Ausländer günstige Bestimmung ist jedoch dahingehend zu relativieren, dass in Salzburg lediglich 730 Bezieher der „erweiterten“ Wohnbeihilfe verzeichnet sind (s. Kapitel 4.6.2). Wenn Wohnbeihilfen nur im objektseitig geförderten Bereich ausgezahlt werden, profitieren die Begünstigten doppelt vom sozialen Wohnungssegment, während z.B. Ausländer, insofern deren Zugang eingeschränkt ist, doppelt benachteiligt werden.

Tabelle 42: Anspruchsberechtigung von Drittstaatsangehörigen auf Wohnbauförderung

Bundesland	Objektförderung	Subjektförderung
W	5 Jahre legaler Aufenthalt bei Eigenheim und gefördertem Wohnbau ("langfristig Aufenthaltsberechtigte") "Beschäftigungsbewilligung" oder "Befreiungsschein" bei Sanierung	5 Jahre legaler Aufenthalt bei Wohnbeihilfe
B	Keine (1)	Keine (1)
K	Keine	Keine
NÖ	Staatsbürgerschaft kein Kriterium bei Sanierung	Keine
OÖ	5 Jahre legaler Aufenthalt bei Eigenheim. Staatsbürgerschaft kein Kriterium bei Sanierung	5 Jahre legaler Aufenthalt bei Wohnbeihilfe
S	Keine bei Eigenheim und geförderten Eigentumswohnungen. Staatsbürgerschaft kein Kriterium bei Sanierung und geförderten Mietwohnungen.	Staatsbürgerschaft kein Kriterium bei Wohnbeihilfe
St	Keine bei Eigenheim Staatsbürgerschaft kein Kriterium bei Sanierung	3 Jahre legaler Aufenthalt bei Wohnbeihilfe
T	Keine bei Eigenheim Staatsbürgerschaft kein Kriterium bei Sanierung	5 Jahre Hauptwohnsitz in Tirol bei Wohnbeihilfe
V	Keine bei Eigenheim 10 Jahre wohnhaft in Österreich bei Sanierung	Keine bei Wohnbeihilfe Wohnzuschuss für AusländerInnen mit 10 Jahren Aufenthalt, oder 8 Jahren SV-Versicherung, oder der halben Lebenszeit

Quelle: Schallaböck & Fassmann (2008), Wohnbauförderungsgesetze und -verordnungen der Bundesländer.

Anmerkung (1): Außer bei Recht auf langfristigen Aufenthalt innerhalb der Europäischen Gemeinschaft aufgrund der Richtlinie 2003/109/EG.

Zuwanderer und Zuwanderinnen konzentrieren sich in den österreichischen Landeshauptstädten, vor allem in Wien, nach wie vor in einem hohen Maß auf Wohngebiete mit älterer, standardmäßig schlecht ausgestatteter Bausubstanz und auf das Wohnungsmarktsegment der privaten Hauptmieten.¹ Die hohe Anzahl von Substandardwohnungen in Wien wird zu einem großen Teil von Ausländern bewohnt, oft weil sich ehemalige GastarbeiterInnen aufgrund geringer Einkommen höhere Mieten nicht leisten können. Den mit Abstand höchsten Anteil an Substandardwohnungen bewohnten 2007 mit rund 39% türkische Haushaltsvorstände, gefolgt von Haushaltsvorständen aus Ex-Jugoslawien mit rund 32%.²

Es liegt auf der Hand, dass die Zahlung von Wohnbeihilfe auch an Ausländerhaushalte (jedoch erst nach einem legalen Aufenthalt von fünf Jahren) einen Umzug und eine Verbreitung auf mehrere Bestandsektoren und Preiskategorien anregen kann, da die allgemeine Wohnbeihilfe aufgrund des Selbstbehalts eine relative Vergünstigung der Wohnkosten nur in Wohnungen höherer Kategorien erreicht (s. Kapitel 6.4). Ohne Zugang zur Wohnbeihilfe werden Ausländerhaushalte aufgrund ihres signifikant niedrigeren durchschnittlichen Einkommens in Mietsektoren der geringsten Mietbelastungen und geringsten Wohnqualität des privaten Segments gedrängt, denn oft liegen für den sozialen Bestand Anwartszeiten vor, bzw. stellen die notwendigen Eigenmittel Eintrittsbarrieren dar.

¹ siehe: Kohlbacher & Reeger (2007); Statistik Austria (Hg., 2009); Czasny (2009).

² Kohlbacher & Reeger (2007), S. 317.

Der übermäßig schlechten Wohnunterbringung zu häufig hohen Preisen von ausländischen Haushalten und Haushalten mit Migrationshintergrund kann daher durch die Wohnbeihilfe entgegengewirkt werden, was auch eine erklärte Zielsetzung bei der Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe war. Tatsächlich zeigt sich unter im Ausland geborenen Haushaltsvorständen eine höhere Wahrscheinlichkeit, Bezieher von Wohnbeihilfe zu sein. Eine derartige Überrepräsentation ist aufgrund von Einkommensverhältnissen ebenso zu erwarten wie aufgrund der Haushaltsgröße, der Wohnkosten und der Wohnformen. 14% der Haushaltsrepräsentanten, die im ehemaligen Jugoslawien geboren sind, waren 2008 Bezieher von Wohnbeihilfe (der Wiener Durchschnitt lag bei 4%). Bei Geburtsland Türkei lag der Bezieher-Anteil bei 12%. Unterdurchschnittlich wenige WBH-Bezieher gab es bei in Deutschland oder einem anderen westlichen EU-Land geborenen Personen.

Im Vergleich zu der LiW2003-Studie hat es eine interessante Anteilsverschiebung gegeben. 2003 war der Anteil von WBH-Beziehern mit dem Geburtsland Türkei besonders hoch (22% im Vergleich zum Wien-Durchschnitt von 6%). Dieser Anteil ist seither zurückgegangen. Der Anteil von Wohnbeihilfe-Beziehern aus Ex-Jugoslawien lag 2003 etwa im Durchschnitt und hat seither stark zugenommen. Darin zeigt sich jedenfalls die Ausweitung der allgemeinen Wohnbeihilfe, die verstärkt im privaten Mietbereich greift, wo Ausländerhaushalte und österreichische Haushalte mit Migrationshintergrund stark überrepräsentiert sind.

Ein Dissimilaritätsindex, der das Ausmaß der Wohnsegregation unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und die ethnische Viertelbildung auf kleinräumiger Basis für die 5 größten Städte Österreichs misst, zeigt, dass sich in Wien die Segregation sowohl der EU15-AusländerInnen als auch jene der Zuwanderung aus anderen Herkunftsgebieten gegenüber der inländischen Wohnbevölkerung zwischen 1991 und 2001 leicht abgeschwächt hat.¹ Die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe und deren Gewährung an ausländische Bevölkerungsgruppen könnten helfen, diese Tendenz in Zukunft zu verstärken.

¹ Schallaböck & Fassmann (2008), S.104.

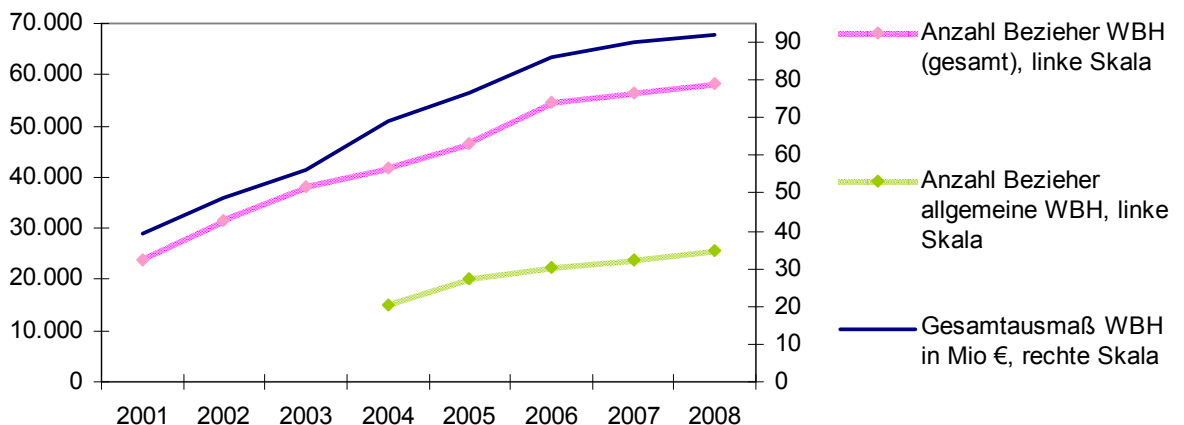
7 FÖRDERUNGSPROGNOSE WOHNBEIHILFE

Die Entwicklung in Oberösterreich, das 1991 als erstes Bundesland die „allgemeine“ Wohnbeihilfe eingeführt hat, zeigt deutlich, dass eine starke Dynamik der Subjektförderungsausgaben die Regel ist. Bei einem gedeckelten Gesamtbudget bedeutet dies, dass eine zunehmende Mittelverlagerung von der Objekt- auf die Subjektseite durch diese Dynamik provoziert wird. In Oberösterreich wird bereits rund ein Viertel der Ausgaben als Wohnbeihilfen getätigt (s. Kapitel 3.1).

Die Steiermark bestätigt ebenfalls, dass bei einer auf umfassende Wohnungsbestände ausgerichteten allgemeinen Wohnbeihilfe, trotz restriktiver Vorgaben hinsichtlich des anrechenbaren Wohnungsaufwands, starke Ausgabendynamiken entstehen können. Insbesondere durch die Einführung der Betriebskostenpauschale wurde die Ausgabendynamik seit 2006 verstärkt (s. Kapitel 4.7.2).

Auch in Wien hat seit Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe die Anzahl der Wohnbeihilfe-Bezieher stark zugenommen, ebenso das Gesamtausmaß (s. Darstellung 43) für Wohnbeihilfe-Leistungen. Waren es 2001 noch rund 24.000 Bezieher, stieg diese Zahl bis 2008 auf rund 58.400 Bezieher, was einem Anstieg um 140% gleichkommt. Bezogen auf die Mikrozensuserhebungen zur Anzahl der Haushalte und zu den Rechtsverhältnissen der Hauptwohnsitze¹ bedeutet dies Folgendes: Während 2001 etwa 4% aller Haupt- und Untermietverhältnisse Wohnbeihilfe bezogen, waren es 2008 rund 9%. Auch am Ausgabenniveau ist diese Entwicklung ersichtlich: Die Ausgaben für Wohnbeihilfen stiegen von € 41 Mio. (2001) auf € 92 Mio. an (2008).

Darstellung 43: Entwicklung Wohnbeihilfe, Bezieher und Ausmaß



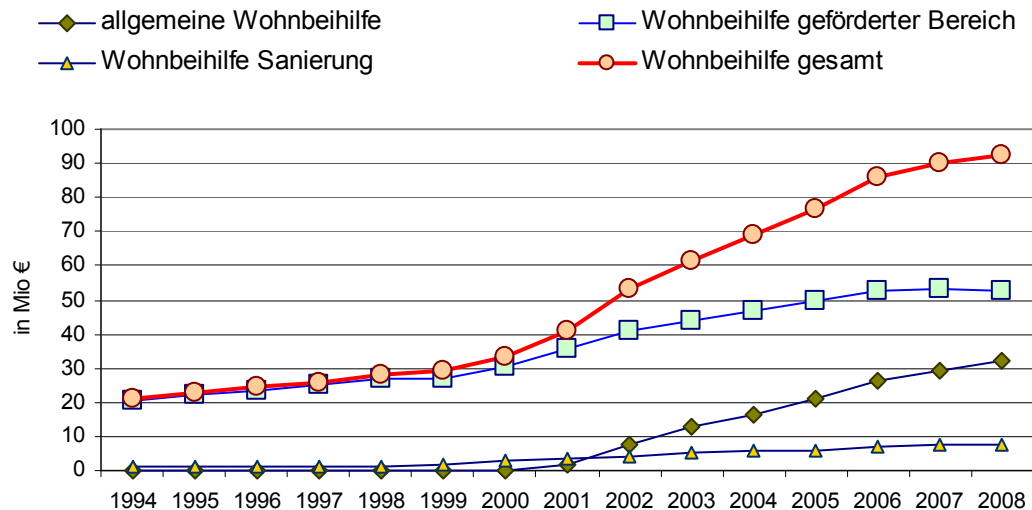
Quelle: Leistungsberichte MA 50; Hans Mahr.

Dass diese starke Dynamik vor allem auf die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe zurückzuführen ist, wird in einer längerfristigeren Betrachtung in Darstellung 44 deutlich. Vor allem die Ausgaben für die allgemeine Wohnbeihilfe nahmen stark zu. Die Wohnbeihilfe im geförderten Bereich stieg ebenfalls zwischen ca. 2000 und 2006 relativ stark an. Mittlerweile haben sich die

¹ Statistik Austria, ISIS-Datenbank.

Zuwachsraten jedoch stark verringert, vor allem im objekt-geförderten Bereich, aber auch bei der allgemeinen Wohnbeihilfe.

Darstellung 44: Entwicklung Wohnbeihilfe, Komponenten



Quelle: Wohnbauförderungsberichte; Leistungsberichte MA 50; Hans Mahr.

Die zukünftige Entwicklung ist sehr stark von äußeren wirtschaftlichen und sozialen Einflüssen und vor allem von Maßnahmen der Politik abhängig. Grundsätzlich ist nicht mehr mit so starken Zuwachsraten der allgemeinen Wohnbeihilfe zu rechnen, wie dies in den Anfangsjahren nach deren Einführung der Fall war. Folgende Entwicklungen könnten dennoch einen entscheidenden Einfluss auf die Zuwachsrate haben:

- Die aktuelle Wirtschaftskrise hat einen verzögerten Effekt auf die Arbeitsmarktlage und führt dazu, dass man bis 2013 mit einem Anstieg und einer Verfestigung der Arbeitslosigkeit auf hohem Niveau rechnet. Dadurch wird der Kreis der Anspruchsberechtigten auf Wohnbeihilfe zunehmen.
- Obwohl die Anzahl der Förderungsfälle vor allem im Geschosswohnbau österreichweit und in Wien im Jahr 2008 hoch lag, dürfte es bei der insgesamten Anzahl der Wohnungsbewilligungen aufgrund des starken Rückgangs von freifinanzierten Wohnungen in Folge der Wirtschaftskrise zu einem Einbruch kommen. Ein Rückgang der Wohnungsfertigstellung kann in Zukunft zu Mietpreiseffekten führen, die auch Auswirkungen auf die Leistung von Wohnbeihilfen im ungeförderten Bereich haben können.
- Andererseits ist auch bei einer wachsenden tatsächlichen Wohnkostenbelastung der Haushalte aufgrund der komplexen Systems der höchstzulässigen Wohnungsaufwände nicht automatisch mit einem Anstieg der Wohnbeihilfe-Kosten zu rechnen.
- Die Tabellen zur Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands in Wien wurden seit mehreren Jahren nicht an die Inflationsentwicklung angepasst. Sollte es zu einer Anpassung kommen, würden sich die Wohnbeihilfezahlungen an bestehende Bezieher sprunghaft erhöhen und außerdem der Kreis der Bezieher größer werden.
- Sollten die durchschnittlichen Wohnbeihilfen steigen, ist des weiteren mit einer Zunahme der Take-up Raten zu rechnen (s. Kapitel 6.2).

- Die Anrechenbarkeit von Betriebskosten in der Wohnbeihilfe würde zu massiven zusätzlichen Aufwendungen führen. Selbst wenn nur € 0,70 pro m² Nutzfläche angerechnet würden, könnten sich daraus Mehrausgaben von rund € 30 Mio. ergeben.
- Schließlich ist das Zusammenspiel von Wohnbeihilfe und der geplanten bedarfsorientierten Mindestsicherung in der Sozialhilfe nach wie vor offen. Da sich die Wohnbeihilfe und die Mietbeihilfe in der Sozialhilfe zumindest teilweise wie Substitute verhalten (s. Kapitel 3.5), sind die Auswirkungen der Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung auf die Wohnbeihilfe unklar. Durch die bedarfsorientierten Mindestsicherungen kann es jedenfalls dazu kommen, dass in Zukunft Personen wohnbeihilfefähig werden, die bis dato aufgrund des Nichterreichens des Mindesteinkommens ausgeschlossen waren.

Als Ansatzpunkt für eine Schätzung des Ausgabenniveaus im Jahr 2013 soll die durchschnittliche Wohnbeihilfezahlung pro Monat herangezogen werden, die sich bereits in den vergangenen Jahren relativ konstant bei rund € 135 im Monat gehalten hat. Es werden in Tabelle 45 drei unterschiedliche Wachstumsszenarien angenommen. Die unterstellten Wachstumsraten wurden ausgehend von den Raten der vergangenen Jahre extrapoliert. Es ist nicht anzunehmen, dass die Anzahl der Wohnbeihilfe-Empfänger im geförderten Bereich stark steigt (1 oder 2% jährlich), die Anzahl der Bezieher der allgemeinen Wohnbeihilfe ist jedoch auch im Durchschnitt der letzten Jahre stark gestiegen. Aufgrund der oben angegebenen Tendenzen wird auch im Weiteren eine Wachstumsrate von 4 bis 8% jährlich angenommen. Entscheidend ist die Höhe der durchschnittlichen Wohnbeihilfe pro Bezieher und Monat. Selbst wenn sie auf einem Niveau von € 135 verbleibt, ergeben sich im Jahr 2013 Gesamtausgaben für die Wohnbeihilfe von € 106 bis 120 Mio. Bei einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnbeihilfen-Höhe auf € 145 (beispielsweise durch eine Anpassung des zumutbaren Wohnungsaufwands) ergeben sich Ausgaben von € 114 bis € 128 Mio. Momentan (2008) liegen die Wohnbeihilfeausgaben bei rund € 92 Mio.

Tabelle 45: Entwicklungsszenarien der Wohnbeihilfe-Bezieher und Ausgaben im Jahr 2013

	Wachstumsrate Bezieher geför- derte WBH	Wachstumsrate Bezieher allge- meine WBH	Summe Ausgaben bei Durchschnitts- Wohnbeihilfe € 135	Summe Ausgaben bei Durchschnitts- Wohnbeihilfe € 145
Hohes Wachstum	2%	8%	€ 120 Mio.	€ 128 Mio.
Mittleres Wachstum	1%	6%	€ 111 Mio.	€ 119 Mio.
Niedriges Wachstum	1%	4%	€ 106 Mio.	€ 114 Mio.

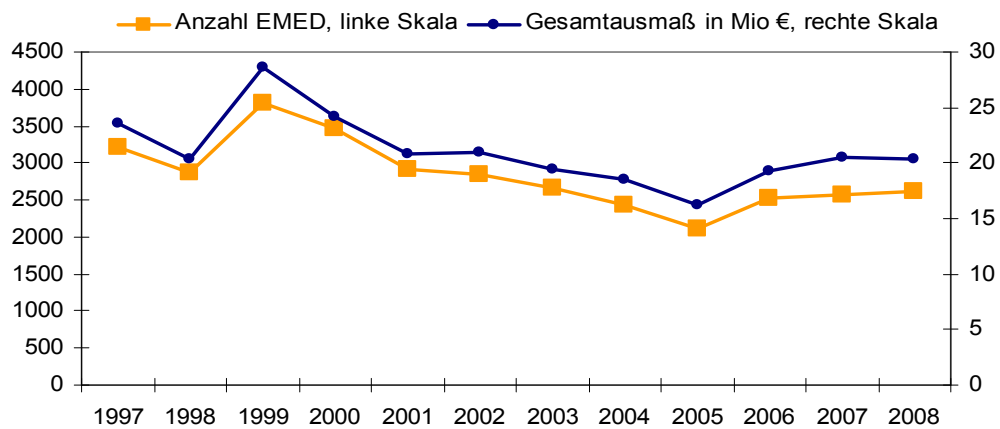
Quelle: Eigenberechnung IIBW.

Aufgrund der großen Abhängigkeit der Ausgaben von politischen Richtungsentscheidungen sind diese Schätzungen mit großen Unsicherheiten behaftet. Dennoch ist selbst bei einem niedrigen Wachstumsszenario davon auszugehen, dass in Zukunft Wohnbeihilfe-Ausgaben einen zunehmenden Anteil der gesamten Wohnbauförderungsausgaben ausmachen werden und somit finanzielle Mittel langfristig binden.¹ Dadurch wird auch in Wien der Ansatz zu einer Entwicklung wie in Oberösterreich und der Steiermark besprochen.

¹ Die gesamten Wohnbauförderungsausgaben müssten selbst im Szenarium des niedrigsten Wachstums jährlich 2% betragen um den Wohnbeihilfe-Anteil in der Wohnbauförderung konstant zu halten.

Die Weiterentwicklung der Anzahl und Ausgabenhöhe von Eigenmittlersatzdarlehen ist stark mit der zukünftigen Fertigstellung und Übergabe von geförderten Geschosswohnungen korreliert. In der Vergangenheit erhielten die Bezieher ungefähr eines Drittels der fertiggestellten Förderwohnungen ein Eigenmittlersatzdarlehen. Daher war die Anzahl der Darlehen Mitte und Ende der 1990er Jahre höher als momentan (s. Darstellung 46). Parallel zum Rückgang der geförderten Fertigstellung und Übergaben von Wohnungen in der ersten Hälfte der 2000er Jahre sank auch die Anzahl und damit das Gesamtausmaß der Eigenmittlersatzdarlehen. Ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Höhe der gewährten Eigenmittlersatzdarlehen in den letzten Jahren hängt mit der Zunahme der eingehobenen Eigenmittel durch die Bauträger zusammen. Dennoch entwickelt sich das Verhältnis zwischen Anzahl und Förderhöhe pro Eigenmittlersatzdarlehen sehr konstant.

Darstellung 46: Entwicklung der Eigenmittlersatzdarlehen, Anzahl der Bezieher, Ausmaß



Quelle: Leistungsberichte MA50, Ludwig Hornek

Der Kreis der Haushalte, die im Laufe eines Jahres eine Neuversorgung mit Wohnraum anstreben, wächst stetig an. Im Jahr 2015 werden jährlich 74.500 Haushalte eine Neuversorgung anstreben, um rund zehntausend mehr als 2005.¹ Neben Umzügen wird dieser zusätzliche Bedarf vor allem durch Haushaltsveränderungen, Innen- und Außenmigration ausgelöst. Die Bedeutung des grenzüberschreitenden Zuzugs von Haushalten nimmt rapide zu. Damit liegt auf der Hand, dass die Wohnraumversorgung in Wien nur durch einen Anstieg der Wohnraumproduktion gesichert werden kann. Eine Ausweitung der Förderungsfälle im geförderten Geschosswohnbau ist daher für die kommenden Jahre eine Notwendigkeit. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Eigenmittlersatzdarlehen ist bei Beibehaltung der momentanen Rahmenbedingungen und Belegungspraxis davon auszugehen, dass auch in Zukunft rund ein Drittel der geförderten Übergaben ein Eigenmittlersatzdarlehen bekommen wird, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Gesamtausgaben.

Zu massiven Mehrausgaben kann es kommen, falls die gesetzlichen Rahmenbedingungen grundlegend umgestellt werden, v.a. wenn die Einkommensgrenzen stark angehoben werden oder wenn die Grundkosten-Eigenmittelförderung auf einen weiteren Bevölkerungskreis ausgeweitet wird.

¹ Löffler u.a. (2007), S. 8; siehe auch Oberhuber (2007).

Wenn man die vorgezeichnete Entwicklung der Wohnbeihilfen und Eigenmittellersatzdarlehen gemeinsam betrachtet, bleibt jedenfalls folgender Vorbehalt bestehen: Eine Mittelverlagerung zur Subjektförderung kann in Zukunft ein Risiko für das System der Wohnbauförderung darstellen, da diese einerseits keine direkten baurelevanten Impulse auslöst und andererseits finanzielle Mittel langfristig bindet. Wohnbeihilfen können nicht kurzfristig an die konjunkturelle Situation angepasst werden, da sie für einkommensschwache Haushalte eine entscheidende Kategorie zur Stützung des Wohnkonsums darstellen. Dadurch können Wohnbeihilfen immer mehr zu sozialpolitischen Leistungen werden und ihren wohnungspolitischen und fiskalpolitischen Charakter verlieren.

Der Zusammenhang zwischen Wohnungsproduktion, Mietenniveau und der Notwendigkeit von Wohnbeihilfen ist für die Zukunft der österreichischen Wohnbauförderung fundamental. Obwohl Österreich eine im europäischen Vergleich relativ strikte Mietenregulierung aufweist, hat die Vergangenheit (beispielsweise Anfang der 1990er Jahre) gezeigt, dass Nachfrageschocks sehr wohl in der kurzen Frist starke Mietpreisdynamiken auslösen können. In einer solchen Situation nimmt das Ausgabenniveau der Wohnbeihilfen automatisch zu. Die angebotsseitige Beeinflussung des Wohnungsangebots durch geeignete Anreize – die bisherige Stoßrichtung der österreichischen Wohnbauförderung – ist das adäquateste Mittel um übermäßige Wohnkostenbelastungen und damit die Notwendigkeit zusätzlicher Subjektförderungen zu vermeiden.

8 BEWERTUNG UND AUSBLICK

So wie im Bereich der Objektförderung¹ haben sich seit der Verländerung der Wohnbauförderung auch bei der Subjektförderung in den Bundesländern sehr unterschiedliche Wohnbeihilfe-Systeme herausgebildet. In den letzten Jahren ist jedenfalls in den meisten Bundesländern eine starke Zunahme der Subjektförderungskomponenten zu verzeichnen. Eine „allgemeine“ Wohnbeihilfe, d.h. auch für den privaten Altbestand an Mietwohnungen, ist mittlerweile in allen Bundesländern außer Niederösterreich vorhanden – jedoch mit sehr unterschiedlichen Definitionen des einbezogenen Bestandes. Die Ausweitung auf den privaten Altbestand ist es auch, die in manchen Bundesländern in den letzten Jahren eine starke Dynamik verursacht hat. Die Problematik eines starken Anstiegs dieses Ausgabenpostens hat und wird sich aber vor allem in Wien ergeben, da hier der Bestand an privaten Mietwohnungen sehr groß ist und nach wie vor vermehrt untere Einkommensbezieher in ihm wohnen.

In allen Bundesländern liegt ein Schwerpunkt der Subjektförderung auf der Förderung von jungen und kinderreichen Familien (ungeachtet stark unterschiedlicher Definitionen), teilweise auch von Alleinerziehendenhaushalten. Pensionisten und Migranten werden sehr unterschiedlich gefördert. PensionistInnen, v.a. BezieherInnen von Ausgleichszulagen, sind durchaus armutsgefährdet, werden in den Wohnbeihilfe-Systemen der Bundesländer jedoch sehr unterschiedlich berücksichtigt. Die Bundesländer sehen vor allem im Bereich unterer Einkommen sehr unterschiedliche Prozentwerte des zumutbaren Wohnungsaufwands vor.

Die Förderung von Betriebskosten im Rahmen der Wohnbeihilfe in manchen Bundesländern ist im Grunde eine Fehlinformation. In der Regel sind BK-Förderungen gedeckelt und gehen mit einem niedrigeren maximal anrechenbaren Mietaufwand einher, sodass sie in Summe keine höhere Wohnungsaufwandförderung ergeben.

Eigenmittlersatzdarlehen stehen nur in vier Bundesländern zur Verfügung. Wien hat mit Abstand das höchste Volumen. Eigenmittlersatzdarlehen sind wichtig, um finanzielle Eintrittsbarrieren zum gemeinnützigen Wohnungssektor für niedrige Einkommensbezieher zu verringern. Andererseits sind die Bestimmungen der Objektförderungen in den Bundesländern so unterschiedlich, dass der Bedarf nach Eigenmittlersatzdarlehen zur Verbesserung der Leistbarkeit ebenfalls stark variiert. Beispielsweise werden in manchen Bundesländern die Baukosten über objektseitige Förderungen so weitgehend finanziert, dass keine Baukosten-Eigenmittel von den zukünftigen Mietern eingehoben werden müssen. In Wien hingegen, sind die Eigenmittlerfordernisse, die auch für Teile der Baukosten eingehoben werden, sehr hoch und machen das Angebot von Eigenmittlersatzdarlehen unumgänglich.

Sowohl Mietbeihilfen im Zuge der Sozialausgaben wie auch die Wohnbeihilfe stellen eine am Subjekt anknüpfende Förderung des Wohnkonsums dar und können daher in gewissem Grad als Substitute gelten. Die Abgrenzung dieser beiden Förderarten ist in den Bundesländern sehr unterschiedlich. In Wien ist durch die Förderungsanforderung, ein Mindesteinkommen vorzuweisen, eine relativ klare Abgrenzung gegeben. In anderen Bundesländern ist dies weniger deutlich. Auf-

¹ siehe: Amann (2000a), Czasny & Moser (2000).

fällig ist mitunter das geringe Wissen der Sachbearbeiter über die jeweils andere Förderart, die meistens unterschiedlichen Verwaltungsbereichen und politischen Bereichen zugeordnet sind. Nur in der Steiermark wird mittlerweile die allgemeine Wohnbeihilfe im Sozialreferat abgewickelt.

In Bezug auf die Subjektförderungs-Komponenten in Wien können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Wohnbeihilfe und allgemeine Wohnbeihilfe leisten wichtige Beiträge zur Wohnungsaufwandsreduktion von unteren und mittleren Einkommensbeziehern. Die soziale Treffsicherheit ist bereits von der Konzeption her wesentlich höher als die der Objektförderung. Auch empirisch bestätigt sich diese Wirkungsweise.
- Die speziellen Begünstigungen treffen auf einen Großteil der Wohnbeihilfe-Bezieher zu. Vor allem die Unterstützung von AlleinerzieherInnen ist in Wien weit ausgebaut. Die 20%ige Reduktion des Einkommens zur Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands ist eine im Bundesländervergleich sehr starke Vergünstigung, die aufgrund der erhöhten Armutsgefährdung von AlleinerzieherInnen und kinderreichen Familien naheliegend ist. Anders jedoch bei der besonderen Begünstigung, die auf Altersgrenzen beruht. Erstens ist das Alter von Einzelpersonen oder Familien kein das Armutsrisiko per se erhöhender Faktor und zweitens ergeben sich dadurch starke Schwellen in der Zumutbarkeit beim Überschreiten der Einkommensgrenzen, die nicht auf Veränderungen der Einkommensverhältnisse beruhen. Fraglich ist daher die Effizienz von Begünstigungen, die plötzlich zur Gänze wegfallen und dadurch zu massiven Wohnungsaufwandsteigerungen führen können und nicht durch einen Anstieg der Einkommen kompensiert werden.
- Hinsichtlich der allgemeinen Wohnbeihilfe ist ein hoher Anteil von Beziehern mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft eine logische Konsequenz der überdurchschnittlichen Wohnform Privatmiete, der relativ höheren Wohnkosten und der relativ niedrigeren Einkommen von Migranten.
- Auch bei den Eigenmittlersatzdarlehen gibt es eine sehr starke Begünstigung für Jungfamilien, die aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse die höchste Förderung der Baukosten-Eigenmittel erhalten. Nur sie können zusätzlich eine Grundkosten-Eigenmittelförderung beantragen und 15m² mehr förderbare Fläche anrechnen lassen. Eine Ausweitung der Grundkosten-EMED auf andere Haushaltstypen könnte die soziale Treffsicherheit erhöhen, hätte aber massive budgetäre Konsequenzen.
- Probleme ergeben sich oft bei der ersten Einkommensüberprüfung zur Anpassung der EMED-Konditionen nach fünf Jahren. Diese der erhöhten Treffsicherheit dienende Maßnahme hat ebenso wie die Totalfälligstellung des Darlehens beim Überschreiten der Einkommensgrenzen in der Praxis oft negative Konsequenzen, da die neuen Konditionen oft die Zahlungsfähigkeit der Haushalte übersteigen. Totalfälligstellungen des Darlehens bei steigendem Einkommen können auch als extrem hohe effektive Grenzsteuersätze gesehen werden, die negative Arbeitsanreize auslösen. Hier erscheint ein erhöhter Ermessensspielraum oder eine Anpassung der Vorgaben sinnvoll. Mehr Freiraum bei der Mindesteinkommenskontrolle, etwa durch die Möglichkeit der Bürgen-Stellung, hat sich jedenfalls in der Vergangenheit positiv ausgewirkt.
- Die Subjektförderungen in Wien erfüllen daher in hohem Maße die Zielsetzungen der Verbesserung der Leistbarkeit und der Anregung von Mindeststandards. Dennoch kann es zu negativen Arbeitsanreizen kommen, da die effektiven Grenzsteuersätze durch die Ausschließung der Wohnbeihilfe, vor allem in Verbindung mit dem Steuersatz der Einkommenssteuer, in

manchen Einkommensbereichen hoch sind. Ein großer Anteil von Wohnbeihilfe-Beziehern ist nicht arbeitstätig oder in Pension. Eine genauere Analyse der vorhandenen Administrativdaten, vor allem in Hinblick auf die Verweildauer im Wohnbeihilfe-Bezug und die Austrittsgründe, könnte mehr Aufschluss darüber bringen, ob die Wohnbeihilfe langfristige Abhängigkeiten schafft. Eine weitere Verwendungsmöglichkeit von Administrativdaten, wäre die Frage, um welchen Betrag die Wohnbeihilfe die Leistbarkeit von Wohnraum von bestimmten Haushaltstypen erhöht.

- Ein größeres Problem als die negativen Arbeitsanreize dürfte die geringe Take-up Rate unter den Begünstigten sein. Falls die Annahme der Förderung tatsächlich ähnlich niedrig ist wie in der Sozialhilfe, sollten Maßnahmen wie „zielgruppenspezifisches Marketing“ (z.B. PensionistInnen), aber auch muttersprachliche Beratung und Information erwogen werden. Eine im Vergleich zur Objektförderung höhere „soziale Treffsicherheit“ wird jedenfalls durch haushaltsspezifisch niedrige Take-up Raten konterkariert.
- Die größte Problematik besteht jedoch in der Zielsetzung der budgetären Einsparung durch eine Verlagerung hin zur Subjektförderung. Zwar lassen sich auf den ersten Blick keine offensichtlichen Mietpreisdynamiken und dadurch eine Vorteilswegnahme der Wohnbeihilfe belegen. Angebotsausweitungen, die durch Subjektförderungen induziert werden sollen, sind jedoch auch nicht ersichtlich. Der starke Ausgabenanstieg für Wohnbeihilfen in den vergangenen Jahren kann auch für kommende Jahre, vor allem im Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe, angenommen werden. Dadurch kann es in Zukunft zu unkontrollierbaren und prozyklischen Budgetverläufen kommen, wobei die Ausgaben der Wohnbeihilfe immer mehr zu einer sozialpolitischen Leistung werden, die nur sehr beschränkt zurückgenommen werden kann und dadurch langfristig finanzielle Mittel bindet, die der Wohnungsneubauförderung nicht mehr zur Verfügung stehen werden.
- Einhergehend mit der Zunahme der Wohnbeihilfe-Bezieher steigt auch der administrative Aufwand. Die momentan ca. 30 MitarbeiterInnen der Wiener Wohnbeihilfe-Stelle müssten in der mittleren Frist wohl aufgestockt werden, um mit dem wachsenden Verwaltungsbedarf mithalten zu können. Der Arbeitsaufwand würde auch massiv anwachsen, wenn Wien so wie die anderen Bundesländer eine Neuberechnung der Wohnbeihilfe spätestens nach einem Jahr (und nicht mehr so wie momentan nach zwei Jahren) vorschreiben würde. Auch die Wiedereinführung einer verbindlichen Überprüfung eines womöglich überhöhten Hauptmietzinses (die zur Vermeidung von Mitnahmeeffekten zielführend ist) würde den Verwaltungsbedarf massiv ausweiten.
- Momentan gibt es bis zu fünf Stellen, die theoretisch für subjektseitige Wohnbeihilfen in Wien zuständig sind und sehr unterschiedliche Berechnungsmethoden anwenden: Die Wohnbeihilfe-Stelle selbst (MA 50), die Sozialreferate (MA 40), das Referat für Mietbeihilfe für PensionistInnen (MA 40), das BMF (Mietzinsbeihilfe) und das Bundesheer im Rahmen des Heeresgebührengesetzes. Die Einführung eines One-desk-Prinzips wäre durchsichtiger, kundenfreundlicher und könnte administrative Hürden abbauen. Die Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung bietet die Chance das Zusammenspiel zwischen Sozialhilfe-Leistungen und Wohnbeihilfe abschließend zu klären.

9 ANHANG

9.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Darstellung 1:	Öffentliche Ausgaben für Maßnahmen der Wohnbauförderung 2001	15
Darstellung 2:	Anteil an Haushalten, die Wohnbeihilfe beziehen, ca. 2002.	16
Tabelle 3:	Subjektförderungskomponenten 2007 bzw. 2006, Ausgaben in Mio. €.	20
Darstellung 4:	Ausgaben für Wohnbeihilfen 2001 bis 2008 in Mio. €.	21
Darstellung 5:	Ausgaben für Wohnbeihilfen nach Bundesländern, absolut und als Anteil der Gesamtausgaben 2008	22
Tabelle 6:	Ausgaben für Wohnbeihilfen nach Bundesländern, Bezieher 2007 bzw. 2008	24
Tabelle 7:	Sozialhilferichtsätze und Obergrenzen für „Mietbeihilfen“ der Bundesländer, 2009	28
Tabelle 8:	Mietbeihilfen im Rahmen der Sozialhilfe, 2006	29
Darstellung 9:	BezieherInnen von Sozialhilfe in Wien	39
Tabelle 10:	Obergrenzen der Geldaushilfen in Wien, in€	40
Tabelle 11:	Fixbeträge der Eigenmittlersatzdarlehen Burgenland	44
Tabelle 12:	Wohnzuschuss in Niederösterreich, Grenzen des Familieneinkommens in €.	56
Tabelle 13:	Wohnzuschuss „Modell 2009“, Grenzen des Pro-Kopf-Einkommens in Euro.	58
Tabelle 14:	Höchstzulässige Wohnkosten in der Sozialhilfe Salzburgs, in €/m ² Wohnnutzfläche.	67
Tabelle 15:	Maximalgrenzen des anrechenbaren Wohnungsaufwands in der Steiermark.	70
Tabelle 16:	Vergleich verfügbarer Wohnbeihilfen nach Wohnungstyp und Bestandsart, Grenzwerte und Maximalbestimmungen nach Bundesländern	84
Tabelle 17:	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand im Bestand, nur Hauptmieter, exklusive Abstellplätze und Garagen, in € pro Quadratmeter.	86
Tabelle 18:	Maximal anrechenbarer Wohnungsaufwand im Vergleich zum durchschnittlichen Wohnungsaufwand im Bestand, Hauptmieter, in € pro Quadratmeter.	86
Tabelle 19:	Anzahl der Haushalte und Haushaltszusammensetzung nach Bundesland 2007.	87
Tabelle 20:	Äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen 2007 nach Region und Haushaltstyp	88
Tabelle 21:	Vergleich des zumutbaren Wohnungsaufwandes nach Einkommen und Bundesland	90
Darstellung 22:	Einschleifefekte beim zumutbaren Wohnungsaufwand: ZWA nach Einkommen und Bundesland, Einpersonenhaushalt, real in €.	92
Darstellung 23:	Einschleifefekte beim zumutbaren Wohnungsaufwand: ZWA als Prozent des Einkommens, Einpersonenhaushalt, ZWA als Prozent des Einkommens.	92
Tabelle 24:	Vergleich von Einkommensgrenzen, innerhalb derer in den Bundesländern Wohnbeihilfen gewährt werden.	93
Tabelle 25:	Verteilung der Haushalte mit Wohn- und Mietzinsbeihilfen nach Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen 2000	97
Tabelle 26:	Verteilung der Haushalte mit Wohn- und Mietzinsbeihilfen nach Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen 2005	98
Tabelle 27:	Durchschnittliche Verringerung der Wohnkosten durch die Wohnbeihilfe, in €.	99
Darstellung 28:	Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen von allen Haushalten und von Wohnbeihilfe-Beziehern	99

Tabelle 29:	Wohnbeihilfe-Bezieher nach Haushaltsgröße	100
Tabelle 30:	Wohnbeihilfe-Bezieher nach Wohnungsart	101
Darstellung 31:	Allgemeine Wohnbeihilfe und Selbstbehalt in Abhängigkeit von der Wohnungskategorie, Wien, in €.	102
Tabelle 32:	Anteil an Wohnbeihilfe-Beziehern unter vermutlich berechtigten Haushalten	104
Darstellung 33:	Veränderung des Einkommens durch die Wohnbeihilfe, Ausschleifung	106
Tabelle 34:	Aktuelle Berufstätigkeit bzw. Tätigkeit des/der Befragten	108
Tabelle 35:	Aktueller oder früherer Hauptberuf des/der Befragten	109
Darstellung 36:	Allgemeine Wohnbeihilfe und tatsächlicher Mietaufwand nach Wohnungsgröße, Beispielberechnung.	110
Darstellung 37:	Miethöhe, Wohnbeihilfe und Mieten nach Wohnbeihilfe-Bezug, Beispielhaushalt 1	112
Darstellung 38:	Miethöhe, Wohnbeihilfe und Mieten nach Wohnbeihilfe-Bezug, Beispielhaushalt 2	113
Darstellung 39:	Entwicklung der Marktmieten nach Bezirken, Wien.	115
Tabelle 40:	Anteil Wohnbeihilfe-Bezieher nach Gebietstyp	117
Darstellung 41:	Schematische Darstellung der Gebietstypen Wiens	117
Tabelle 42:	Anspruchsberechtigung von Drittstaatsangehörigen auf Wohnbauförderung	120
Darstellung 43:	Entwicklung Wohnbeihilfe, Bezieher und Ausmaß	122
Darstellung 44:	Entwicklung Wohnbeihilfe, Komponenten	123
Tabelle 45:	Entwicklungsszenarien der Wohnbeihilfe-Bezieher und Ausgaben im Jahr 2013	124
Darstellung 46:	Entwicklung der Eigenmittlersatzdarlehen, Anzahl der Bezieher, Ausmaß	125

9.2 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASVG	Allgemeines Sozialversicherungs-Gesetz
AWA	Anrechenbarer Wohnungsaufwand
BMASK	Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.
BMSK	Bundesministerium für Soziales und Konsumentenschutz; momentan: BMASK
BMF	Bundesministerium für Finanzen
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
EMED	Eigenmittlersatzdarlehen
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
MA 25	Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser
MA 40	Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht
MA 50	Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
WBF	Wohnbauförderungsgesetz
WBH	Wohnbeihilfe
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
ZWA	Zumutbarer Wohnungsaufwand

9.3 LITERATUR

- Åhrén, P. (2004): Housing allowances, in: Lujanen, M. (Hg.), S. 179-202.
- Amann, W. (2000a): Die Mietwohnungsförderung in den Bundesländern, in: FGW-Schriftreihe Nr. 138, Förderung des Wohnungswesens in Österreich – Teil 1: Wohnbaufinanzierung, S. 58-72.
- Amann, W. (2000b): Schwerpunkt Subjektförderung: Auswirkungen und Optionen einer substanziellen Mittelverlagerung (Wien: FGW).
- Amann, W. (2004): Soziale Wirkungsweise der Wohnbauförderung. Expertise im Auftrag des Grünen Parlamentklubs (Wien: FGW).
- Amann, W. (2006): Gewerbliche Bauträger im geförderten Mietwohnbau in Wien. Expertise im Auftrag der Wirtschaftskammer Wien (Wien: IIBW).
- Amann, W.; Götzl, K. (2005): Wohnkosten in Österreich. Kostendynamik im Wohnungsbestand – Preisdynamik am Wohnungsmarkt, FGW-Schriftenreihe Nr. 165 (Wien: FGW).
- Amann, W.; Mundt, A. (2009): Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung, in: Dimmel, N.; Heitzmann, K.; Schenk, M. (Hg.), S. 538-556.
- Andrade, C. (2002): The Economics of Welfare Participation and Welfare Stigma: A review, in: Public Finance and Management Vol. 2 (2), S. 294-333.
- Bauer, E. (2005): Entwicklung der Wohnungskosten. Ursachen, lang- und kurzfristige Effekte, Auswirkungen. Vorläufiges Manuskript (Wien: GBV).
- Blundell, R.; Fry, V. & Walker, I. (1988): Modelling the Take-up of Means-tested Benefits: The Case of Housing Benefits in the United Kingdom, in: The Economic Journal Vol. 98, S. 58-74.
- BMSK (Hg.) (2009): Sozialbericht 2007-2008. Ressortaktivitäten und sozialpolitische Analysen (Wien: BMSK).
- BMI (Hg.) (2008): Gemeinsam kommen wir zusammen. Expertenbeiträge zur Integration (Wien: BMI).
- Brandner, P.; Wüger, M. (2001): Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung. In: Czerny, M. (Koordination), S. 59-78.
- Chen, J.; Enström-Öst, C. (2005): Housing Allowance and the Recipient's Homeownership: Evidence from a Panel Data Study in Sweden, in: Housing Studies Vol. 20 (4), S. 605-625.
- Chen, J. (2006): The Dynamics of Housing Allowance Claims in Sweden: A Discrete Time-Hazard Analysis, in: European Journal of Housing Policy Vol. 6 (1), S. 1-29.
- Czasny, K. (2006): Wohnungsmarkt Report 2006. Zur Lage und Entwicklung der heimischen Wohnungsmärkte (Wien: SRZ).
- Czasny, K. (2009): Wohnbau und Integration, In: „Zukunft“ März 2009.
- Czasny, K.; Moser, P. (2000): Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel (Frankfurt/Main: Böhlau).
- Czasny, K.; Feigelfeld, H.; Hajek, J.; Moser, P.; Stocker, E. (2008): Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich (Wien: SRZ).
- Czerny, M. (Koordination) (2001): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen (Wien: Wifo).
- Czischke, D. (Hg.) (2007): Current Developments in Housing Policies and Housing Markets in Europe: Implications for the Social Housing Sector (Brüssel: European Social Housing Observatory).
- Deutsch, E.; Schmid, K.; Spielauer, M. (1998): Kosten einer allgemeinen Wohnbeihilfe in Wien, in: Stadtpunkte, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien.

- Dimmel, N.; Pfeil, W. J. (2009): Armutsbekämpfung durch Transferleistungen, in: Dimmel, N.; Heitzmann, K.; Schenk, M. (Hg.), S. 464-511.
- Dimmel, N.; Heitzmann, K.; Schenk, M. (Hg.) (2009): Handbuch Armut in Österreich (Innsbruck, Wien, Bozen: Studien Verlag).
- Donner, C. (2000): Wohnungspolitiken in der Europäischen Union (Wien, Selbstverlag).
- Elsinga, M; DeDecker, P; Teller, N.; Toussaint, J. (Hg.) (2007): Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries (Delft: IOS Press).
- Fack, G. (2006): Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France, in: Labour Economics Vol. 13, S. 747-771.
- Fallis, G. (1990): The Optimal Design of Housing Allowances, in: Journal of Urban Economics Vol. 27, S. 381-397.
- Fassmann, H. (Hg.) (2007): 2. Österreichischer Migrations- und Integrationsbericht (Wien: Drava).
- Fuchs, M. (2009): Nicht-Inanspruchnahme von Sozialleistungen am Beispiel der Sozialhilfe, in: Dimmel, N.; Heitzmann, K.; Schenk, M. (Hg.), S. 290-301.
- Galster, G. (1997): Comparing Demand-side and Supply-side Housing Policies: Submarket and Spatial Perspectives, in: Housing Studies 12 (4), S. 561-578.
- Gibb, K. (2002) Trends and Change in Social Housing Finance and Provision within the European Union, in: Housing Studies 17 (2), S. 325-336.
- Grigsby, W.; Bourassa, S. (2003): Trying to Understand Low-Income Housing Subsidies: Lessons from the United States, in: Urban Studies Vol. 40, S. 973-1009.
- Guger, A. (Projektleitung) (2009): Umverteilung durch den Staat in Österreich (Wien: WIFO).
- Haffner, M. & Boelhouwer, P. (2006). Housing allowances and economic efficiency, in: International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 30(4), S. 944-959.
- Hegedüs, J.; Teller, N. (2005): Development of the Housing Allowance Programmes in Hungary in the Context of CEE Transitional Countries, in: European Journal of Housing Policy, Vol. 5 (2), S. 187-209.
- Hegedüs, J. (2007): Social Housing in the New Housing Regimes of the Transition Countries. Paper presented at the ENHR Comparative Housing Research Conference (Dublin: ENHR).
- Heitzmann, K.; Till-Tenschert, U. (2009): Armutsgefährdung und manifeste Armut in Österreich, in: Dimmel, N.; Heitzmann, K.; Schenk, M. (Hg.), S. 91-111.
- Hills, J. (2001): Inclusion or Exclusion? The Role of Housing Subsidies and Benefits, in: Urban Studies Vol. 38 (11), S. 1887-1902.
- Hoscher, D.; Wala, T.; Wurm, K. (Hg.) (2006): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2006 (Wien: LexisNexis).
- Hulse, K. (2003): Housing Allowances and Private Renting in Liberal Welfare Regimes, in : Housing, Theory and Society Vol. 20, S. 28-42.
- IFES & MA18 (Hg.) (2003): Leben und Lebensqualität in Wien. Gesamtbericht. Projektleiter: Gert Feistritzer (IFES) (Wien: MA 18).
- Institut für Staatswissenschaft der Universität Wien & MA 18 (Hg.) (2009): Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008. Studienbericht. Projektleitung und Koordination: Gert Feistritzer (IFES), Stefan Gschiegl (Institut für Staatswissenschaft), Johannes Gielge und Rainer Hauswirth (MA 18) (Wien: MA 18).
- Jenkins, H. (2000): Objekt- oder Subjektförderung?, in: Lüdeke, R; Scherf, W.; Steden, W. (Hg.): Wirtschaftswissenschaft im Dienste der Verteilungs-, Geld- und Finanzpolitik (Berlin: Dunker und Humboldt), S. 311-349.

- Kemp, P. (2000): The role and design of income-related housing allowances, in: *International Social Security Review* 53 (3), S. 43-57.
- Kemp, P. (2006): Housing Benefit: Great Britain in Comparative Perspective, *Public Finance and Management* 6 (1), S. 65-87.
- Kemp, P. (2007): *Housing Allowance in a Comparative Perspective* (Bristol: The Policy Press).
- Kempson, A.; White, M.; Forth, J. (1997): *Rents and Work Incentives* (London: Policy Studies Institute).
- Kofner, S. (2007): Housing allowances in Germany, in: Kemp, P. (Hg.), S. 159-192.
- Knittler, K. (2009): Wohnbauförderung. In: Guger, A. (Projektleitung), S. 276-305.
- Kohlbacher, J. & Reeger, U. (2007): Wohnverhältnisse und Segregation. In: Fassmann, H. (Hg.), S. 305-328.
- Laferrère, A. & Le Blanc, D. (2004) : How do housing allowances affect rents ? An empirical analysis of the French case, in: *Journal of Housing Economics* Vol. 13, S. 36-67.
- Land Steiermark (Hg.) (2007): *Sozialbericht 2005/2006*. Herausgegeben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung Fachabteilung 11B-Sozialwesen (Graz: Land Steiermark), online unter: www.soziales.steiermark.at.
- Löffler, R.; Städtner, K.; Wagner-Pinter, M. (2007): *Der Bedarf an Neuversorgung mit Wohnraum. Trends und Prognosen 2000-2015*. Studie im Auftrag des Landes Wien (Wien: Synthesis).
- Lujanen, M. (Hg.) (2004): *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries* (Kopenhagen: Norden).
- Lux, M. (2004): *The Quasi-Normatives for Housing Affordability: Cost of Alternative Rent Structures*. Paper Presented at the ENHR Conference, 2. bis 6.7.2004 in Cambridge, UK (Cambridge: ENHR).
- Lux, M.; Sunega, P. (2007): Housing allowance in the Czech Republic in comparative perspective, in: Kemp, P. (Hg.), S. 239-264.
- Lykova, T.; Petrova, E.; Sivaev, S.; Struyk, R. (2004): Participation in a Decentralised Housing Allowance Programme in a Transition Economy, in: *Housing Studies* 19 (4), S. 617-634.
- Marterbauer, M.(1994): Verteilungspolitische Probleme der Wohnungspolitik, in: Korinek, K.; Nowotny, W. (Hg.): *Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft* (Wien: Orac), S. 205-218.
- Nordvik, V.; Åhrén, P. (2005): The Duration of Housing Allowance Claims and Labour Market Disincentives: The Norwegian Case, in: *European Journal of Housing Policy* Vol. 5 (2), S. 131-146.
- Oberhuber, A. (2007): *Der mittelfristige Bedarf an Mitteln der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sanierung*. Studie im Auftrag der S-Bausparkasse und AK-Wien (Wien: FGW).
- Priemus, H.; Kemp, P. (2004): The Present and Future of Income-related Housing Support: Debates in Britain and the Netherlands, in: *Housing Studies* 19 (4), S. 653-668.
- Priemus, H.; Elsinga, M. (2007): Housing allowances in the Netherlands: the struggle for budgetary controllability, in: Kemp, P. (Hg.), S. 193-214.
- Scanlon, K.; Whitehead, C. (Hg.) (2008): *Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes* (London: LSE).
- Schallaböck, U.; Fassmann, H. (2008): Wohnen und Stadtentwicklung. Bedeutung des Wohnens für Integrationsprozesse, in: BMI (Hg.), S. 92-115.

- Stöger, H. (2008): Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich, in: Lugger, K.; Holoubek, M. (Hg.): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit ein europäisches Erfolgsmodell (Wien: Manz), S. 27-36.
- Shroder, M. (2002): Does housing assistance perversely affect self-sufficiency? A review essay, in: *Journal of Housing Economics* 11, S. 381-417.
- Springler, E. (2006): Indirekte Verteilungseffekte der Wohnbauförderung durch Veränderung effektiver Grenzsteuersätze, in: Hoscher, D.; Wala, T.; Wurm, K. (Hg.), S. 44-60.
- Stagel, W. (1994): Wohnbauförderung und Wohnversorgung im internationalen Vergleich. Endbericht im Auftrag der öö. Landesregierung, Ressort Wohnbau (Linz: Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften isw).
- Statistik Austria (Hg.) (2009): Einkommen, Armut & Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU-Silc 2007 (Statistik Austria: Wien).
- Stephens, M. (2005): An Assessment of the British Housing Benefit System, in: *European Journal of Housing Policy* 5 (2), S. 111-129.
- Struyk, R. J.; Petrova, E.; Lykova, T. (2006): Targeting Housing Allowances in Russia, in: *European Journal of Housing Policy* Vol. 6 (2), S. 191-220.
- Susin, S. (2002): Rent vouchers and the price of low-income housing. *Journal of Public Economics* 83, S. 109-152.
- Turner, B. & Whitehead, C. (2002): Reducing Housing Subsidy. Swedish Housing Policy in an International Context, in: *Urban Studies*, Vol. 39 (2), S. 201-217.
- Turner, B.; Elsinga, M. (2005): Housing Allowances: Finding a Balance Between Social Justice and Market Incentives, in: *European Journal of Housing Policy* 6 (2), S. 103-109
- Umgeher, P. (2001): Erfahrungen mit einer einkommensbezogenen Subjektförderung, in: *Förderung des Wohnungswesens – Teil 3: Praxis der Wohnbauförderung*, FGW-Schriftreihe Nr. 140, S.39-51.
- Van Oorschot, W. (1991): Non-Take-up of Social Security Benefits in Europe, in: *Journal of European Social Policy* Vol. 1, S. 15-30.
- Vorarlberger Landesregierung (2009): Sozialbericht 2009 (Bregenz: Landesregierung).
- Whitehead, C.; Scanlon, K. (Hg.) (2007): *Social Housing in Europe* (London: LSE).