

# EVALUIERUNG DER SUBJEKTFÖRDERUNG IN WIEN

Projektträger: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, PF 2, 1020 Wien

Bearbeiter: Alexis Mundt, Wolfgang Amann

Laufzeit: Jänner bis Dezember 2009

## Zusammenfassung

---

Die vorliegende Studie dokumentiert die Ausgestaltung der Wohnbeihilfe, der Mietbeihilfe im Rahmen der Sozialhilfeausgaben sowie der Eigenmittellersatzdarlehen in Wien im nationalen und internationalen Kontext und analysiert deren Funktionsweise. Wien hat 2001, früher als die meisten anderen Bundesländer, die allgemeine Wohnbeihilfe eingeführt. Im Zuge der Studie wurde die Frage geklärt, ob die Ausgestaltung der Wohnbeihilfe 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 (Leistbarkeit und Mindeststandards, Annahmeraten, negative Arbeitsanreize, Überkonsum, Vorteilswegnahme, regionale und soziale Durchmischung) und für eine Bewertung herangezogen. Die Methodik stützt sich hierbei vor allem auf die Auswertung der außergewöhnlich umfangreichen und detaillierten Datenbasis der Sondererhebung „Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien“ aus dem Jahr 2008. Der Vergleich der Förderungspraxis zwischen den österreichischen Bundesländern wurde durch die Dokumentation der Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Kontakte zu den Wohnbauförderungs-Stellen der Bundesländer und Expertengespräche erzielt.

- ▶ Österreich verfolgt seit jeher ein duales Wohnbauförderungsregime aus überwiegender objektseitiger und ergänzender subjektseitiger Förderung. Allerdings gewinnt die Subjektförderung 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%.
- ▶ 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. Überdies gab es 2008 eine Neuvergabe von Eigenmittellersatzdarlehen in der Höhe von rund €20 Mio. Innerhalb eines Jahrzehnts (1999 bis 2008) hat sich die Wohnbeihilfe nicht weniger als verdreifacht!

So wie im Bereich der Objektförderung haben sich seit der Verlängerung der Wohnbauförderung auch bei der Subjektförderung in den Bundesländern sehr unterschiedliche Wohnbeihilfe-

Systeme herausgebildet (hinsichtlich einbezogenem Bestand, zumutbarem Wohnungsaufwand, Höchstgrenzen der Wohnbeihilfe, Nutzflächenbeschränkungen usw.). In den letzten Jahren ist in den meisten Bundesländern eine starke Zunahme der Subjektförderungskomponenten zu verzeichnen. Die Ausweitung auf den privaten Altbestand ist es, die in manchen Bundesländern in den letzten Jahren eine starke Dynamik verursacht hat.

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 Einkommensbezieher. 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 geförderten Bereich und € 105 bei der allgemeinen Wohnbeihilfe.
- ▶ 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. 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. Daher ist das Angebot von Eigenmittlersatzdarlehen unumgänglich.
- ▶ Trotz der guten Performance der Subjektförderung 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. Eine Beeinflussung der Marktpreise, wie heute gegeben, wäre mit überwiegend subjektbezogenen Förderungen nicht erzielbar. Eine Prognose der Wohnbeihilfe-Ausgaben geht jedenfalls von starken Zunahmen bis 2013 aus.