

Kurzstudie

Wohnbeihilfen in den **B**undesländern

Alexis Mundt
Wolfgang Amann

September 2021

1 WOHNBEIHILFEN IN DEN BUNDESLÄNDERN

Neben der in Österreich so wichtigen objektseitigen Wohnbauförderung existieren in allen neun Bundesländern auch unterschiedliche Formen der Subjektförderung zur Stützung von Wohnkosten (Wohnbeihilfen und in Wien Eigenmittlersatzdarlehen). Diese Subjektförderungen knüpfen direkt bei den Haushalten an und werden einkommensabhängig als Geldleistung zur Unterstützung des laufenden Wohnungsaufwands ausbezahlt (ab hier genannt „Wohnbeihilfen“).

Die Wohnbauförderungsausgaben in Österreich von € 2,07 Mrd. 2020 beinhalten rund € 293 Mio. Ausgaben für Wohnbeihilfen (ca. 14%, Tendenz sinkend). Den Subjektförderungen wird auch die in der Steiermark praktizierte „Wohnunterstützung“ hinzugerechnet, obwohl sie nicht mehr dem Wohnbau-, sondern dem Sozialbudget zugeordnet ist. Sie ersetzt seit 9/2016 die Wohnbeihilfe (Land Steiermark, 2021). Die Ausgabendynamik für Wohnbeihilfen wurde in den letzten Jahren in einigen Bundesländern durch einschneidende Maßnahmen stabilisiert, wodurch sie von ihrem Höhepunkt 2010 mit ca. € 400 Mio. deutlich zurückgingen (im Detail: Amann & Mundt, 2009; Mundt, 2011; Bauer, 2014; Amann u.a., 2020). Oberösterreich setzte z.B. vor einigen Jahren massive Einschnitte bei der Wohnbeihilfe, indem die maximale Nutzfläche für eine Person reduziert und Obergrenzen der Wohnbeihilfen eingezogen wurden. In mehreren Bundesländern wurden die Ausgaben durch rechtliche Maßnahmen von der Wohnbeihilfe hin zur Sozialhilfe bzw. Bedarfsorientierten Mindestsicherung verlagert (Mundt & Amann, 2015). Auch die Anzahl der beziehenden Haushalte ging zurück, von einem Höchststand von 208.000 (2010) auf nur noch 152.000 (2020). Knapp 4% der österreichischen Haushalte beziehen aktuell Wohnbeihilfen. Gemessen am Ausgabenanteil und am Anteil der beziehenden Haushalte spielen Wohnbeihilfen eine größere Rolle in Vorarlberg, Kärnten, Wien, Tirol und mittlerweile auch in Salzburg. Eine geringere Rolle spielen sie hingegen im Burgenland und in Niederösterreich.

Bei allen Unterschieden zwischen den Bundesländern, ist folgende Charakterisierung möglich:

- Mittlerweile haben alle Bundesländer bis auf Niederösterreich Wohnbeihilfen auch auf den nicht objektgeförderten Mietbereich ausgedehnt. Meist wird sie dort „allgemeine Wohnbeihilfe“ genannt.
- Manche Bundesländer haben Wohnbeihilfen auch im geförderten Eigentumsbereich (NÖ, T, V, W) oder sogar im ungeförderten Eigentumsbereich (T, V).
- Nicht alle Bundesländer lassen zu, Ausgaben und Bezieher nach gefördertem Bereich/privatem Bereich zu unterscheiden, da hier bereits zusammengefasst wurde (B, K, OÖ).
- In jenen Ländern, in denen eine gesonderte Auswertung möglich ist (S bedingt, T, W) zeigt sich deutlich, dass die Wohnbeihilfe im geförderten Bereich stagniert oder rückläufig ist, im privaten Bereich aber stark anstieg (am deutlichsten in Wien).

Tabelle 1: Ausgaben und Bezieher von Wohnbeihilfen in Österreich 2020

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Ausgaben geförderter Bereich (in Mio. €)	:	:	:	32,6	:	:	:	13,5	:	9,6
Ausgaben privater Bereich (in Mio. €)	:	:	:	0	:	:	:	20,4	:	48,6
Ausgaben gesamt (in Mio. €)	292,9	1,5	21,2	32,6	51,4	24,9	38,8	34,0	28,85	59,6
Bezieher gesamt (in 1.000)	152	1	12	18	25	10	23	15	10	40

Quelle: Wohnbauförderungsbericht Bundesländer an BMF 2020; Wohnbauförderung Jahresbericht 2020 für Salzburg; persönliche Auskunft Steiermark; IIBW Ergänzungen.

2 UNTERSCHIEDE GEFÖRDERTER/PRIVATER BEREICH

Tabelle 2: Wohnbeihilfen in den Bundesländern: Überblick und Unterschiede Bereiche

B	Gemeinsame Richtlinie, nur wenige Unterschiede. Anrechenbare Nutzfläche: 50/70/+10, Max. Wohnbeihilfe: 3 €/m ² . Privater Bereich: Keine Mietverhältnisse mit nahestehenden Personen, Nettomiete bis max, 4,7 €/m ² anrechenbarer Nutzfläche (wenn teurer nur das anrechenbar).
K	Gemeinsame Wohnbeihilfeverordnung, nur wenige Unterschiede. Max. anrechenbarer Wohnungsaufwand in beiden Bereichen € 170/220/230/260/270. Privater Bereich: Maximale Nettomiete: € 6,80 (bei Erstanträgen ab 2019) sonst keine WBH. Keine Mietverhältnisse mit nahestehenden Personen, Dienstgebern. Schriftlicher Mietvertrag (außer in Härtefällen).
NÖ	Bisher keine allgemeine Wohnbeihilfe. Im geförderten Bereich Unterschiede zwischen Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss, Wohnzuschuss Neu abhängig vom Gebäudealter. Besonderheit Anspruchsberechtigung: In Niederösterreich erhalten Drittstaatsangehörige, die nicht asylberechtigt oder subsidiär schutzberechtigt sind, keine Wohnbeihilfe.
OÖ	Lange Erfahrung mit Wohnbeihilfe im privaten Bereich. Starke Einschränkungen im letzten Jahrzehnt führten zu geringeren Wohnbeihilfen und Rückgang der Ausgaben. Gemeinsame Richtlinie, Unterschiede mittlerweile gering. Unterschiede bei max. Wohnbeihilfe nach Bereichen wurde aufgehoben: Für beide max. € 300 WBH. Anrechenbare Nutzfläche: 45/+15 Der anrechenbare Wohnungsaufwand (Hauptmietzins inkl. USt, exkl. BK) darf nicht höher als 7 €/m ² sein. Mietkomponenten müssen ausgewiesen sein, keine Pauschalmieten. Bestätigung des Vermieters auf Antrag (oder Zahlungsbestätigung der letzten drei Monate).
S	Wohnbeihilfen im nicht objektgeförderten Bereich werden „erweiterte Wohnbeihilfe“ genannt. Starke Ausweitung in den letzten Jahren. Salzburger Wohnbauförderungsverordnung mit eigenem Kapitel zur erweiterten Wohnbeihilfe. Beschränkung im privaten Bereich auf unbefristete Mietverhältnisse wurde aufgehoben. Anrechenbare Nutzfläche: 55/65/80/90/+10. Privater Bereich: Schriftlicher Mietvertrag, keine nahestehenden Personen oder Dienstgeber. Hauptmietzins muss unter Richtwert liegen (8,02 €/m ²), aufgeschlüsselte Mietzinsbestandteile. Nur Ausstattungskategorie A (notfalls mit Sachverständigengutachten zu belegen).
ST	Wohnunterstützung hat seit 9/2016 die Wohnbeihilfe abgelöst und ist jetzt eine reine Sozialleistung. Wohnunterstützungsgesetz und Durchführungsverordnung, keine Unterschiede zwischen den Bereichen. Aber für beide: Vermögen bis € 10.000 muss erst aufgebraucht werden. Privater Bereich: Keine Mietverhältnisse von Angehörigen. Sonderregelung Studierende.
T	Im privaten Mietbereich: Mietzins- und Annuitätenbeihilfe. Eigene Richtlinie. Die Kosten trägt zu 80% das Land Tirol und zu 20% die jeweilige Gemeinde. Anrechenbare Nutzfläche beide Bereiche: 50/70/+20 /max. 150. Privater Bereich: Abgeschlossene Wohnung, zumindest ein Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, Bad/Dusche. Nur wenn direkt vom Eigentümer gemietet. Mietenbestätigung ist einzureichen (Zusammensetzung der Miete, Unterschrift des Eigentümers). Hauptwohnsitzmeldung in der Gemeinde mindestens zwei Jahre, in manchen Gemeinden längere Wartefrist. Drittstaatsangehörige mind. fünf Jahre in Tirol. Max. anrechenbarer Wohnungsaufwand je nach Gemeinde: 3,5 bis 5 €/m ² . Sonderregelung für Studierende (geringerer anrechenbarer Wohnungsaufwand).
V	Gemeinsame Richtlinie, geringe Unterschiede. Anrechenbare Nutzfläche beide Bereiche: 50/70/+10. Besonderheit: Vollzeiteinkommen in meisten Fällen Voraussetzung, Vermögensverwertungs-Pflicht bis € 15.000, keine Wohnbeihilfe für Studierende. Baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit mit einer Nutzfläche von mindestens 25m ² mit Küche oder Kochnische, Bad/Dusche und WC. Miete muss angemessen sein: Gemeindebestätigung (Orientierungskarte: s. Homepage, 7-12 €/m ²).
W	Wohnbeihilfeverordnung für beide Bereiche, Unterschiede groß, da anrechenbarer Wohnungsaufwand variiert nach gefördertem/privatem Bereich, sanierte Wohnungen, Kategorie, Befristung u.a. Anrechenbare Nutzfläche alle Bereiche: 50/70/+15. Bei privaten Mietwohnungen immer 1,8 €/m ² zumutbar, gilt nicht bei geförderten Wohnungen. Wohnungsaufwandsbestätigung (Wohnungsaufwand Zusammensetzung, Kategorie, Mietrückstände u.a.). Keine Naheverhältnisse mit Vermieter.

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand Herbst 2021.

3 FAZIT

Wohnbeihilfen allgemein:

- Die meisten östlichen Bundesländer sehen recht niedrige maximale Wohnbeihilfen nach Haushaltsgröße vor (B, tw. K, NÖ bei 1-Personen-Haushalten, OÖ, ST). Dies führt dazu, dass Wohnbeihilfen de facto nicht mehr von Haushaltseinkommen und tatsächlichen Wohnkosten abhängen, sondern dass viele Bezieher den vorgesehenen Maximalbetrag an Wohnbeihilfe beziehen, der nur einen Teil der tatsächlichen Wohnkosten abdeckt.
- In den westlichen Bundesländern (S, T, V) liegen Mietkosten höher und größere Teile der tatsächlichen Mietkosten werden angerechnet. Darum fallen Wohnbeihilfen dort auch wesentlich höher aus.
- Wien liegt zwischen diesen beiden Zugängen und weist das komplizierteste Wohnbeihilfensystem der Bundesländer auf. Wohnbeihilfen sind stark abhängig von der Wohnungskategorie, Segment und Befristung.
- Niederösterreich hat nach wie vor als einziges Bundesland keine Wohnbeihilfen im privaten Mietbereich, dafür recht hohe im geförderten Bereich, auch im geförderten Eigentum.
- Maximaleinkommen gelten, sind aber bei der Wohnbeihilfe nicht relevant: Wohnbeihilfen sind stark auf Haushalte mit niedrigem Einkommen konzentriert. Die soziale Treffsicherheit ist hoch. Das Maximaleinkommen für einen Einpersonenhaushalt liegt zwischen ca. € 1.200 (OÖ, W) und € 1.550 (T, V) netto 12mal pro Jahr.
- Mindesteinkommensbedingungen gibt es in unterschiedlicher Form in mehreren Bundesländern (B, OÖ, V, W). Haushalte mit geringerem Einkommen werden dort ganz an die Bedarfsorientierte Mindestsicherung/Sozialhilfe verwiesen.

Hauptunterschiede zwischen objektgefördertem und privatem Bereich („allgemeine Wohnbeihilfe“)

- Der zumutbare Wohnaufwand (ZWA) wird in fast allen Bundesländern im objektgeförderten und privaten Bereich gleich berechnet. Haushaltseinkommensdefinitionen und anrechenbare Nutzflächen sind ebenfalls gleich. Nur in Wien gibt es die Besonderheit, dass im privaten Bereich immer mindestens 1,8 €/m² zumutbar sind, während im geförderten Bereich keine solche Bedingung gilt.
- Der anrechenbare Wohnungsaufwand (AWA) ist unterschiedlich: Im geförderten Bereich wird in der Regel von der Annuitätenrückzahlung ausgegangen, teilweise mit Obergrenzen; im privaten Bereich gilt der Nettomietzins. Überall ist der AWA gedeckelt, wenn auch unterschiedlich.
- In manchen Bundesländern bekommen zu teure private Wohnungen gar keine Wohnbeihilfe: Kärnten (6,80 €/m² Nettomietzins), Oberösterreich (7 €/m² Bruttomiete ohne BK), Salzburg (8,03 €/m² Nettomietzins), Vorarlberg („angemessen“ nach Gemeindebestätigung, 7-12 €/m²).
- Maximale Wohnbeihilfen sind in drei Bundesländern im geförderten Bereich höher als im Bereich der privaten Mieten, da im letzteren Bereich geringere Teile der Gesamtmiete angerechnet werden, oder die Wohnbeihilfen unterschiedlich gedeckelt sind (S, T, W).
- In den anderen Bundesländern sind die Unterschiede zwischen den Bereichen gering (B, K, V, W).

Was bei Einführung von Wohnbeihilfen im privaten Bereich gemacht wurde bzw. wichtig erscheint:

- Ausschluss von Mietverhältnissen mit nahestehenden Personen;
- Sonderregelungen für Studenten bzw. Studenten-WGs (z.B. hinsichtlich Einkommensbegriff, etwa als Einkommensanteil der Eltern);
- Schriftliche Mietverträge mit Ausweisung der Mietkomponenten (keine Pauschalmietten);
- Keine Preisdynamiken auslösen (maximal Richtwert; nie gesamte Wohnkosten abgelten);
- Möglich: Qualitäten anreizen (Wohnbeihilfe nur für Kategorie A, z.B. Salzburg; höhere Wohnbeihilfe für unbefristete Wohnung, z.B. Wien), kann aber sozialpolitischem Ziel entgegenwirken.

4 ANHANG

4.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Tabelle 3: Rechtsgrundlagen Wohnbeihilfen

B	Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 2018; § 4 und § 16 Bgld. Wohnbeihilfe Richtlinie 2021
K	§ 5 Abs. 17-19 Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 Kärntner Wohnbeihilfeverordnung 2018 idgF
NÖ	NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 idgF § 2 und § 40 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019 idgF
OÖ	§ 2 Z 11 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF § 4 Z 1 Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung 2012 idgF
S	§ 14 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 idgF Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015 idgF
ST	§ 4 Stmk. Wohnunterstützungsgesetz 2016 idgF; § 1 Stmk. Wohnunterstützungsgesetz-Durchführungsverordnung 2016 idgF
T	§ 2 Z 9 und 10 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 idgF; 2.2.4 Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie 1.9.2020 neue Richtlinie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe Richtlinie 1.1.2019
V	§ 2 lit. e Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz 1989 idgF § 4 Z 1 lit. i Vorarlberger Wohnbeihilferichtlinie 2021
W	§ 2 Z 14 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 idgF Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe 1989 idgF

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand Herbst 2021

4.2 LITERATUR

- Amann, W. & Mundt, A. (2009): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf / Leerstands-raten im GBV-Sektor / Vorausschätzung Wohnbeihilfe, Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Bau!Massiv.
- Amann, W.; Mundt, A. & Oberhuber, A. (2020): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2020. Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50. Wien: IIBW.
- Bauer, E. (2014): Wohnbeihilfe statt Wohnbauförderung – Irrtümer und Gefahren. Wien: GBV.
- Land Steiermark (2021): Förderungsbericht 2020. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1. Graz: Land Steiermark.
- Mundt, A. (2011): Wohnbeihilfen – geeignetes Instrument der Armuts- und Wohnungspolitik? In: Stelzer-Orthofer, C. & Weidenholzer, J. (Hg.): Aktivierung und Mindestsicherung. Nationale und europäische Strategien gegen Armut und Arbeitslosigkeit. Wien: Mandelbaum Verlag, 189-200.
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Studie im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Wien: IIBW. Online: http://iibw.at/documents/2015%20Mundt_Amann.%20BMASK_Leistbares%20Wohnen.pdf [9.4.2021].