

**Impulstag Niederösterreichische Wohnbauforschung  
6. September 2012**

**Effizienter Mitteleinsatz  
bei der Wohnbauförderung**  
(Forschungsbericht 2194)

**FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann**



Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH  
PF 2, A 1020 Wien  
+43 1 968 6008  
office@iibw.at  
[www.iibw.at](http://www.iibw.at)

## Förderungsausgaben in NÖ 2011

- Neubau Objektförderung € 311 Mio. 63% (Ö 58%) stabil
  - Sanierung Objektförd. € 127 Mio. 26% (Ö 27%) stark sinkend
  - Subjektförderung € 57 Mio. 12% (Ö 15%) stabil
  - Gesamt € 496 Mio. Sinkend
- 
- Stark sinkende Einzelbauteilsanierungen bei Eigenheimen
  - Umfassende Sanierungen nur leicht rückläufig

## Subjektförderung in NÖ 2011

- 29.000 Beihilfenbezieher, leicht sinkend
- Davon 18% Wohnbeihilfe, 82% Wohnzuschuss (neu)
- 4,3% der Haushalte beziehen Wohnbeihilfe (Ø Ö 5,5%)
- Keine allgemeine Wohnbeihilfe
- Ausgaben annähernd gleichbleibend:  
€ 50 Mio. Neubau, € 7 Mio. Sanierung

## Hintergrund der Studie

- Titel: Effizienter Mitteleinsatz bei der Wohnbauförderung
- Untertitel: Fehlallokation, Förderungsmissbrauch und deren Bekämpfung
- Bemühungen auf nationaler und internationaler Ebene zur besseren Legitimierung von Förderungen
- Lenkungseffekte sind die eigentliche Begründung für Förderungen
- Förderungen sind wirtschafts-, sozial-, umwelt-, raumordnungs- politisch begründet
- Es geht nicht nur darum, förderungsoptimierendes Verhalten oder Missbrauch zu reduzieren, sondern auch darum, die eigentlich Anspruchsberechtigten besser erreichen zu können (Erhöhung der Take-up Rate).
- Schwerpunkt Subjektförderung

# Zwischen Fehlallokation und Missbrauch

## Ineffiziente Förderungen:

- Begünstigung nicht intendierter Haushaltsgruppen
- Begünstigung auch anderer als der intendierten Haushalte (Mitnahmeeffekte)
- Verdrängung marktmäßiger Angebote (crowding-out)
- Verhaltensanpassungen der Förderungsnehmer, die der Intention der Förderung zuwider laufen
- Anspruchsvoraussetzungen der Förderung sind nicht überprüfbar und ermöglichen Missbrauch

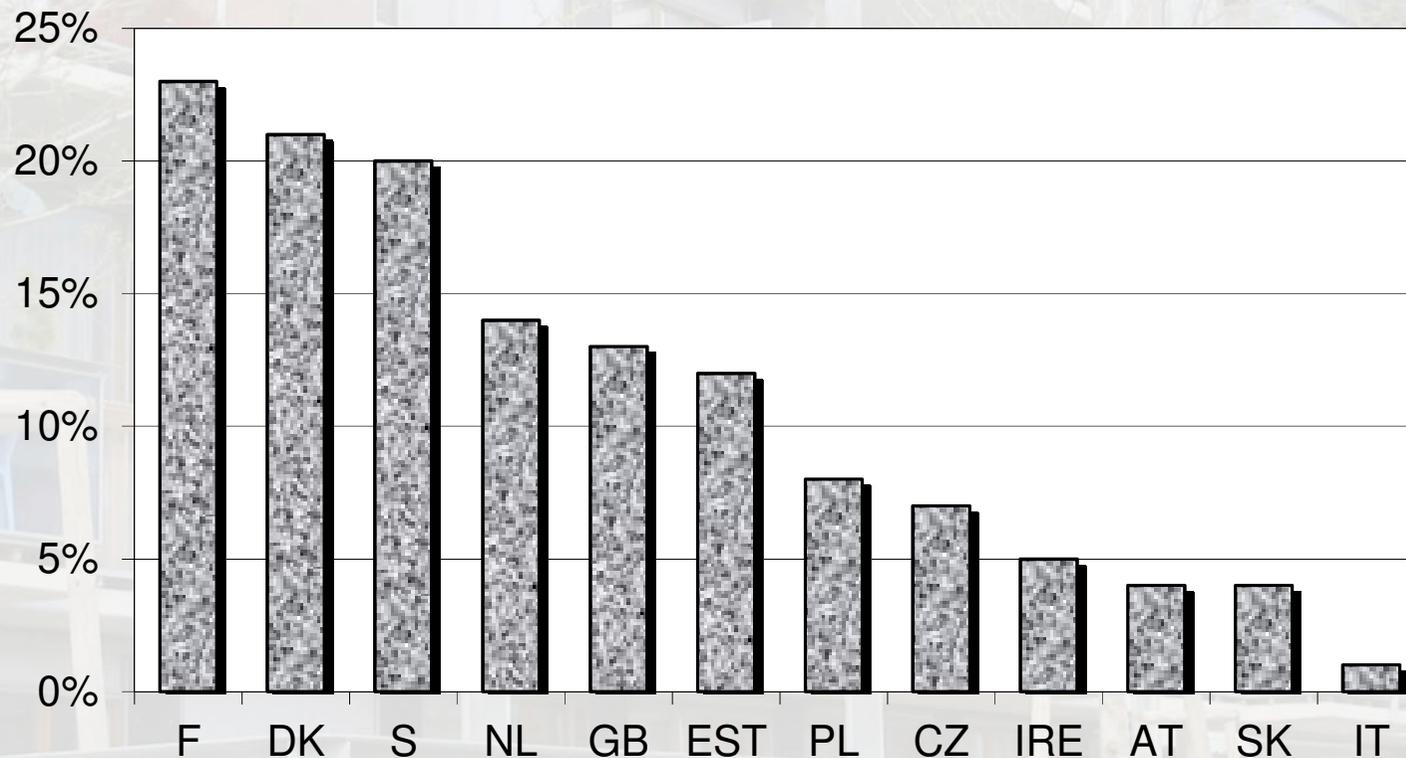
# Größenordnung in der NÖ Subjektförderung

Häufigstes förderungsoptimierendes Verhalten:

- Alleinerzieher-Haushalte geben LebenspartnerInnen nicht an – ungerechtfertigt ausbezahlte Wohnbeihilfen und Wohnzuschüsse: € 3 bis 6 Mio.
- In Wirklichkeit gemeinsam lebende Paare geben sich als Single-Haushalt aus – ungerechtfertigt ausbezahlte Wohnbeihilfen und Wohnzuschüsse: € 7 bis 12 Mio.
- In Summe 12 – 21% der NÖ Subjektförderung

## Internationale Erfahrungen

- Subjektförderungen in vielen europäischen Ländern vorrangig.
- Problem steigender Missbrauchsanfälligkeit Administrationskosten
- Anteil Wohnbeihilfenbezieher im EU-Vergleich (ca. 2003):



Quelle: Kemp (2007); Czischke (2007); Lux & Sunega (2007); Ahren (2004); Hegedüs (2007); Schätzung IIBW.

## Internationale Erfahrungen

- Analyse der Missbrauchsbekämpfung in GB, Niederlande, Schweden, Frankreich
- Umfassende Kontroll- und Sanktionsbefugnisse
- 3-stufige Sanktionierung: Aussetzung der Förderung – Zurückzahlung inkl. Bußgeld – strafrechtliche Verfolgung
- „Whistleblowing“
- Medienkampagnen
- Öffentlichkeitswirksame Sanktionierung von Missbrauch
- Zusammenarbeit mit Finanz- und Steuerbehörden

# Maßnahmenempfehlungen NÖ

- Es gibt keinen Königsweg, Kombination von besseren Regelungen, Kontrolle und Kommunikation
- Kein „Vernadern“ von Nachbarn
- Keine Sozialscharotzer-Debatte

## Unklarheiten beseitigen, Definitionen schärfen

- Die meisten Bundesländer stellen auf Hauptwohnsitzmeldungen ab
- Im Gegensatz dazu familienpolitischer Schwerpunkt in NÖ mit der der „Lebenspartnerschaft“ – schwammige Begrifflichkeit, unklare Konsequenzen
- Vermeidung der Förderung von Studenten-WGs
- Häufigkeit der Wohnungsnutzung

## Positive und negative Konsequenzen verstärken

- Begünstigung der familienpolitisch erwünschten Lebensformen Ehe oder Lebenspartnerschaft besteht bereits, weitere Verbesserung durch erhöhten Gewichtungsfaktor oder erhöhte angemessene Nutzfläche möglich
- Attraktivere Jungfamilienbegünstigung (Altersgrenze, Anwendung auch beim Wohnzuschuss Modell 2009)
- Gleiche anrechenbare Nutzfläche von 70 m<sup>2</sup> bei Ein- und Zweipersonenhaushalten (negativer Anreiz) sollte differenziert werden

## Neuberechnung und Rückforderungen

- Zwingenden Angabe aller Änderungen der Fördervoraussetzungen im Jahresverlauf (Einkommen z.B. +/- 10%), umgehende Neuberechnung der Förderung
- Bei festgestellten Änderungen der Fördervoraussetzungen bei Neuantrag Rückberechnungen und Rückzahlungen (ggf. verzinst)
- Erhöhter Verwaltungsaufwand gerechtfertigt; OÖ holt sich damit € 3 Mio. p.a. zurück

## Kontrollmöglichkeiten ausweiten

- Ermächtigungen zur Einholung von Daten:
- Sozialversicherung, auch unterjährig, mitversicherte Personen,
- Rückfragemöglichkeiten beim Arbeitgeber zum Einkommen, Rückfragemöglichkeit bei Gemeinden hinsichtlich Meldung von Personen
- Ermächtigung für Hausvisiten

## Sanktionen exekutieren

- Bisher kaum griffige Sanktionsmöglichkeiten
- Rückforderung von unrechtmäßig erhaltenen Subjektförderungen sollte Standard werden
- Stufenmodell bei vermutetem Missbrauch, mit Kommunikation, Belehrung und Sanktionierung
- Bei unklaren Verhältnissen befristete Aussetzung der Anspruchsberechtigung
- Persönliche Vorladung
- Hausvisite
- Ggf. Androhung strafrechtlicher Verfolgung
- Androhung des Verlusts einer geförderten Wohnung durch Adaptierung des WGG

## Einflussnahme auf die Gemeinnützigen

- Schlüsselrolle bei der Abwicklung der Subjektförderung im Geschoßwohnbau, Erhöhung der Annahmerate, Reduktion des Verwaltungsaufwands, betriebswirtschaftlicher Nutzen
- Vermeidung von Interessenkonflikten durch:
- Schulung von GBV-Mitarbeitern
- Verpflichtende Nutzung von entsprechendem Informationsmaterial
- Stichprobenweise Kontrolle der haushaltsspezifischen Angaben durch die GBV-Revision

## Kommunikation schärfen

- Deutliche und widerspruchsfreie Sprache in Informationsmaterial und Anträgen
- Hinweise auf Problematik des Förderungsmissbrauchs sowie Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten
- Eidesstattliche Erklärung zur Richtigkeit der Angaben
- Medienkampagne mit einem Schwerpunkt auf „Fairness“

## Umgesetzte Ergebnisse

- Nach Prüfung durch den Verfassungsdienst bereits seit 1.1.2012 in Kraft
- Regelungen zur Bekämpfung von Fehlallokation und Förderungsmissbrauch
- Klare Definition einer Lebenspartnerschaft
- Weitgehende Möglichkeiten der Kontrolle der Angaben von Förderungswerbern
- Sanktionen bei Zuwiderhandeln mit einer möglichen Aussetzung der Förderung von bis zu drei Jahren

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

**[www.iibw.at](http://www.iibw.at)**