

Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs

Alexis Mundt
Wolfgang Amann

Endbericht, Februar 2015

Im Auftrag des Sozialministeriums



LEISTBARES WOHNEN – BESTANDSAUFNAHME VON MONETÄREN LEISTUNGEN FÜR UNTERE EINKOMMENSGRUPPEN ZUR DECKUNG DES WOHNBEDARFS

Im Auftrag des Sozialministeriums

Team:

MMag. Alexis Mundt

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Februar 2015

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

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	10
1 GRUNDLAGEN	12
1.1 Europäische Perspektive	12
1.2 Kritische Beurteilung von Wohnbeihilfen	13
1.3 Objekt- vs. Subjektförderung	15
1.4 Quellen	16
2 WOHNKOSTEN IN ÖSTERREICH	18
2.1 Mikrozensus	19
2.2 EU-SILC	26
2.3 Nationale und internationale Indikatoren zum Wohnen	28
2.4 Zusammenfassung Wohnkostenproblematik	29
3 WOHNBEIHILFEN	30
3.1 Haushalts- und wohnungsbezogene Voraussetzungen	30
3.2 Verfahren	43
3.3 Wohnbeihilfenstatistik	45
3.4 Andere subjektbezogene Wohnungsförderungen	53
4 WOHNBEZOGENE LEISTUNGEN DER BMS	56
4.1 Überblick über BMS Leistungen	56
4.2 Gestaltung der wohnungsbezogenen Unterstützungsleistungen in der BMS	57
4.3 Details zur ergänzenden Wohnkostenabdeckung	60
4.4 Zahlen zu den Wohnleistungen der BMS	63
5 ZUSAMMENWIRKEN VON WOHNBEIHILFE UND BEDARFSORIENTIERTER MINDESTSICHERUNG	69
5.1 Berücksichtigung der Wohnbeihilfe als vorrangige Leistung	69
5.2 Fallbeispiele	71
6 ARMUTSPOLITISCHE EFFEKTIVITÄT	86
6.1 Probleme	86
6.2 Zusammenfassende Bundesländerdarstellung	90
7 ANHANG	103
7.1 Bundesleistungen zur Wohnkostenabdeckung	103
7.2 Ergänzende Materialien	105
7.3 Abbildungsverzeichnis	106
7.4 Interviews	107
7.5 Literatur	108

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AMS	Arbeitsmarktservice
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz
AWA	Anrechenbarer Wohnungsaufwand (z.B. bei der Wohnbeihilfeberechnung)
AWAg	gesamter anrechenbarer Wohnungsaufwand (z.B. für Haushalts- oder Wohnungstyp)
aWBH	allgemeine Wohnbeihilfe (im Grunde im nicht-objektgeförderten Bereich)
AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogeschoßfläche
BK	Betriebskosten
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
DL	Darlehen
EMED	Eigenmittellersatzdarlehen
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
gBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
gWBH	Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich.
HH	Haushalte
idF	in der Fassung
MRG	Mietrechtsgesetz
MZ	Mikrozensus
MZAB	Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in Tirol (äquivalent zu „allgemeiner“ WBH in anderen BL)
SV	Sozialversicherung
rAZ	rückzahlbarer Annuitätenzuschuss
USt.	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
VZ	verlorener Zuschuss
WBF	Wohnbauförderung
WBFG/WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WBH	Wohnbeihilfe
WFRL	Wohnungsförderungsrichtlinien
WG	Wohngemeinschaft
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister
ZWA	Zumutbarer Wohnungsaufwand
ZZ	Zinszuschuss

Abkürzungen für die Bundesländer: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.

HAUPTERGEBNISSE

→ Subjekt- vs. Objektförderung

Geldleistungen zur Deckung des Wohnungsbedarfs sind eine bedeutende sozialpolitische Maßnahme, die im europäischen Kontext während der vergangenen Jahre zusehends gegenüber der Förderung der Errichtung von leistbaren Wohnungen in den Vordergrund gerückt ist. Bei aller Rechtfertigung ist zu betonen, dass sich das österreichische System mit überwiegender Objekt- und ergänzender Subjektförderung im internationalen Vergleich durch außergewöhnlich hohe Effektivität auszeichnet. Einer weiteren Verlagerung der Förderungen in Richtung subjektbezogener Geldleistungen wird nicht das Wort geredet.

→ Bedarfsorientierte Mindestsicherung: Erfolgsmodell auf halbem Weg

Durch die Einführung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) ist es gelungen, dem langjährigen Ziel der Vereinheitlichung der Sozialhilfesysteme der Bundesländer näher zu kommen. Die Behandlung der Wohnkosten in der BMS folgt dennoch nach wie vor keinem einheitlichen Schema. Die länderspezifischen Unterschiede sind enorm, z.B. hinsichtlich der Definition der Wohnkosten, der Berücksichtigung von Heiz- und Energiekosten, der Anspruchsberechtigung bei Wohnungseigentum, der Höhe der Abdeckung des Wohnbedarfs etc. Insbesondere im Zusammenspiel mit der Wohnbeihilfe der Länder ist eine einheitliche Vorgangsweise in weiter Ferne.

→ Unübersichtliche Vielfalt sonstiger wohnungsbezogener Geldleistungen

Neben den quantitativ umfangreichen Wohnbeihilfen der Länder und den wohnungsbezogenen Geldleistungen innerhalb der BMS bestehen zahlreiche weitere Subjektförderungen zur Deckung des Wohnungsaufwands für Personen mit niedrigen Einkommen, auf Länderebene z.B. Eigenmittlersatzdarlehen oder Maßnahmen gegen Energiearmut (Heizkostenzuschüsse etc.), auf Bundesebene die Mietzinsbeihilfe und die Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz. Insbesondere der Mietzinsbeihilfe, die durch das Finanzministerium abgewickelt wird, fehlt mittlerweile die sachliche Rechtfertigung. Administrativ besser wäre eine Einbindung in die Wohnbeihilfesysteme der Bundesländer.

→ Wohnbeihilfe: maßgeschneidert aber zersplittert

Die Wohnbeihilfen der Bundesländer haben sich im Laufe von fast 50 Jahren entwickelt und länderspezifisch sehr stark differenziert. Das führte dazu, dass die Systeme heute zwar maßgeschneidert zahlreichen Anforderungen gerecht werden, dass sie aber in ihrer Komplexität kaum mehr zusammenfassend darstellbar sind. Große Unterschiede bestehen hinsichtlich dem Rechtsanspruch, dem begünstigten Personenkreis, den Ansprüchen von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, den im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten, der Vorschreibung eines Mindesteinkommens und schließlich der Koppelung mit den Geldleistungen der BMS. Die Definitionen des zumutbaren und anrechenbaren Wohnungsaufwands unterscheiden sich ebenso stark wie die Einkommensgrenzen und die Berücksichtigung von Vermögen. Ebenso groß sind die Unterschiede bei den wohnungsbezogenen Voraussetzungen für die Beihilfengewährung, z.B. für Miete, Eigentum oder in der Sanierung, qualitative Vorgaben, die Förderung von Betriebs- und Heizkosten, Nutzflächen, Obergrenzen, Sonderbestimmungen für die allgemeine

Wohnbeihilfe und schließlich auch Verfahrensabläufe. Die großen länderweisen Unterschiede in der Anspruchsberechtigung sind nicht irrelevant. Ganz im Gegenteil führen sie zu Intransparenz und einer bedenklichen Ungleichbehandlung zwischen den Ländern.

→ Hohe Wohnkostenbelastung bei armutsgefährdeten Haushalten

Armutsgefährdete Haushalte (<60% des Medianeinkommens) haben ähnlich hohe Wohn- und Energiekosten wie der Bevölkerungsdurchschnitt. Angesichts der sehr viel niedrigeren Einkommen ergibt sich ein bedenklich höherer Anteil von Personen, die durch ihre Wohnkosten überbelastet sind, nämlich 29-34%, im Vergleich zu nur 14-15% im Bevölkerungsdurchschnitt. Die Wohnkostenbelastung steigt mit höherer Siedlungsdichte mit besonders hohen Werten für Wien. Demgegenüber besteht keine signifikante Abhängigkeit vom Alter der BewohnerInnen.

→ Moderate Entwicklung der Wohnkosten, Hot Spot bei privaten Mieten v.a. in Wien, große Unterschiede Bestand zu Neuvermietung

Insgesamt entwickeln sich die Wohnkosten in Österreich ähnlich der Gesamtteuerung. Deutlich überdurchschnittlich steigen jedoch seit Mitte der 2000er Jahre die privaten Mieten und insbesondere jene in Wien und einzelnen Landeshauptstädten. Es bestehen große Unterschiede zwischen Bestandsmieten und Marktmieten, was die „Insider-Outsider“-Problematik verschärft. Wohnversorgte Haushalte leben überwiegend günstig. Neu auf den Wohnungsmarkt tretende Haushalte haben demgegenüber teilweise erhebliche Leistbarkeitsprobleme.

→ Sinkende WBH-, stark steigende BMS-Ausgaben

Die Wohnbeihilfe der Länder erfuhr in den 2000er Jahre mit der Einführung der „allgemeinen Wohnbeihilfe“ eine stark dynamische Entwicklung, ist aber seit 2009 wieder rückläufig, mit Ausgaben von insgesamt € 350 Mio. (2012). Die Abdeckung des Wohnbedarfs innerhalb der BMS ist nicht präzise dokumentiert. Bei Gesamtausgaben der BMS von € 540 Mio. (2012) entfielen in Wien 37% auf die Abdeckung des Wohnbedarfs, in einzelnen Ländern bis über 50% (Tirol). Insgesamt können die wohnungsbezogenen Ausgaben in der BMS in Österreich auf rund € 200 Mio. geschätzt werden. Sie entwickeln sich seit Einführung der BMS 2008 stark dynamisch. Die länderweise Entwicklung ist stark unterschiedlich, mit zuletzt maßgeblich steigenden Ausgaben v.a. in Wien. Wien leistet zwei Drittel der österreichweiten Geldleistungen im Rahmen der BMS.

→ Zahl der BeihilfenbezieherInnen konstant bei WBH, dynamisch bei BMS

Die Zahl der WBH-BezieherInnen ist in den meisten Bundesländern konstant mit insgesamt rund 200.000 Haushalten (5,5% aller Haushalte). Gleichzeitig steigt die Zahl der BMS-BezieherInnen stark und erreichte 2012 über 220.000 Personen. Das Übergewicht von Wien bei den BeihilfenbezieherInnen ist bei der BMS mit fast 60% aller österreichweiten Fälle deutlich höher als bei der WBH mit nur 25%.

→ Koppelung von WBH und BMS ist ein Minderheitenprogramm

Von der Konzeption her sollten sich die beiden Instrumente Wohnbeihilfe und bedarfsorientierte Mindestsicherung ergänzen. Die WBH ist einkommensabhängig und auf Bedürftigkeit ausgerichtet. Die BMS ist eine residuale Leistung, die dann greifen soll, wenn vorher alle anderen Förderungen ausgeschöpft

sind. Tatsächlich nehmen in den Ländern nur zwischen 15 und 25% der BMS-BezieherInnen auch WBH in Anspruch (Ausnahme Steiermark: ca. 80%). Die Gründe, warum BMS-BezieherInnen eine zusätzliche WBH verschlossen ist, sind vielfältig: Im Burgenland schließen sich die Förderungen aus, in Vorarlberg ist fast immer Vollzeitwerbstätigkeit Voraussetzung für die WBH, in Wien und Oberösterreich sind Mindesteinkommen für die WBH vorgesehen (wobei BMS in Wien nicht als Einkommen zählt, in OÖ aber sehr wohl), Wohnen in Heimen oder stationären Einrichtungen ist meist nicht WBH-fähig, in mehreren Ländern wird keine WBH für Wohnen im Eigentum angeboten, in Niederösterreich gibt es keine allgemeine WBH für private Mietwohnungen, in einigen Ländern gelten anspruchsvolle Qualitätsanforderungen an die Wohnung oder maximale Mieten als Voraussetzung für die WBH, schließlich haben einige Länder restriktive Zugangsbeschränkungen für Drittstaatsangehörige. Darin zeigt sich eine erhebliche Inkompatibilität der beiden Instrumente. Dies wird u.a. auch darin sichtbar, dass in den meisten Bundesländern ein nur eingeschränkter Datenaustausch zwischen den beiden Systemen praktiziert wird.

➔ Unterschiedliche „Politiken“ der Wohnkostenabdeckung der BMS

Obwohl die Leistungen für das Wohnen innerhalb der BMS bundesländerweise sehr verschieden sind, ist ein Trend erkennbar, dass gerade die Länder mit hohen Wohnkosten vorteilhaftere Regelungen für die anspruchsberechtigten Haushalte eingeführt haben (Vorarlberg, Tirol, Salzburg, Wien). In einzelnen dieser Länder werden die angemessenen Wohnkosten zur Gänze abgedeckt. Demgegenüber bieten einige Bundesländer mit tendenziell niedrigeren Wohnkosten eine nur rudimentäre Abdeckung der Wohnkosten innerhalb der BMS.

➔ Fallstricke der Wohnkostenabdeckung

Einerseits bedeutet die Abdeckung der Wohnkosten für bedürftige Haushalte eine wesentliche Voraussetzung für deren Wiedereingliederung in die Arbeitswelt, andererseits sind maßgebliche Risiken mit einer vollständigen Abdeckung von Marktmieten, wie z.B. in Vorarlberg und Tirol praktiziert, verbunden, insbesondere negative Arbeitsanreize, Überkonsum von Wohnraum, vor allem aber Signale für die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt, wodurch eine äußerst ineffiziente Ausgabenspirale der Subjektförderung ausgelöst werden kann. Andererseits gelten für den BMS-Bezug strenge Verpflichtungen zum Einsatz der eigenen Arbeitskraft, deren Nichteinhaltung auch sanktioniert wird.

➔ Fallbeispiele zeigen Ungleichbehandlung

Im Rahmen der Studie wurden einige typische Fallbeispiele gemäß der bundesländerweise unterschiedlichen Regelungen durchgerechnet, und zwar ein Singlehaushalt, ein Alleinerzieherhaushalt, ein Paarhaushalt mit einem Kind sowie eine Großfamilie mit drei Kindern. Die vier Haushaltstypen wurden mit unterschiedlichen Einkommen und Wohnkosten durchgerechnet. Die länderweisen Ergebnisse variieren dabei stark.

➔ Burgenland: geringste Wohnkostenabdeckung im Ländervergleich

Das Burgenland ermöglicht BMS-BezieherInnen grundsätzlich keinen Zugang zur WBH. Zudem ist die WBH auf den Mietbereich beschränkt, der gerade im Burgenland eine vergleichsweise geringe Rolle spielt. Der

Anteil der Bevölkerung mit WBH-Bezug liegt bei einem Zehntel des österreichischen Durchschnitts. Auch bei der BMS dürfte die „Take-up-Rate“ gering sein.

→ **Kärnten: angesichts niedriger Wohnkosten ausreichende Abdeckung**

Die Wohnkostenabdeckung innerhalb der BMS entspricht der Mindesthöhe gemäß Bund-Länder-Vereinbarung. Die WBH ist zwar auch durchaus bescheiden. Doch angesichts vergleichsweise niedriger Wohnkosten und einer auch zukünftig absehbar geringen Bevölkerungsdynamik ist die Kostenabdeckung vergleichsweise gut. Eigentum ist nicht WBH-fähig.

→ **NÖ: regional stark unterschiedliche Wohnkosten**

Einzelne Regionen Niederösterreichs haben die österreichweit niedrigsten Wohnkosten (Waldviertel), andere teilweise die höchsten (Wiener Umland). Dementsprechend ist die allgemeine Regelung zur maximalen Abdeckung von Wohnkosten in der BMS in manchen Regionen ausreichend, in anderen nicht. Gerade Haushalte, die auf das private Mietsegment angewiesen sind, haben mit Wohnkostenproblemen zu kämpfen, da in diesem Segment kein Anspruch auf Wohnbeihilfe bzw. Wohnzuschuss besteht. Im Gegensatz zu allen anderen Ländern besteht für Drittstaatsangehörige (außer Asylberechtigte) kein Anspruch auf Subjektförderung.

→ **OÖ: günstige Berechnungsmethode aus WBH und BMS**

Oberösterreich fokussiert die Wohnbauförderung in höherem Maße als alle anderen Länder auf die Subjektförderung. Allerdings erzwang die sehr dynamische Ausgabenentwicklung in jüngerer Vergangenheit eine Verschärfung der Rahmenbedingungen. Diese Verschärfungen haben die WBH in Oberösterreich näher an die in anderen Bundesländern praktizierten Systeme herangeführt, trafen jedoch viele Haushalte hart. Eine effektive Berechnungsmethode führt dazu, dass die Wohnbeihilfe die Lücke der niedrigen Wohnkostenabdeckung der BMS weitgehend füllen kann. Daher sind die Wohnkosten trotz fehlender BMS-Zusatzleistungen für jene Haushalte, die auch WBH beziehen, gut abgedeckt.

→ **Salzburg: knappes Angebot, mittelhohe Wohnkostenabdeckung**

In Salzburg werden die Nettowohnkosten (Wohnkosten ohne WBH) bis zu definierten Maximalwerten durch die BMS abgedeckt. Zweckmäßig ist die regionale Differenzierung dieser Maximalwerte. Die Wohnkostenabdeckung war bis in die frühen 2000er Jahre großzügig, wurde aber seither nicht im Ausmaß der sehr dynamisch steigenden Marktmieten angepasst. Selbst gemeinnütziger Neubau liegt teilweise über den Grenzwerten der BMS. Bedürftige Haushalte sind stark von der generellen Wohnungsknappheit in Salzburg betroffen. Die WBH im privaten Mietsegment hat strenge Anforderungen und erreicht bisher nur wenige Haushalte.

→ **Steiermark: Kundenorientierung bei der Wohnkostenabdeckung**

Die WBH folgt einem einfachen Schema, wurde aber in den vergangenen Jahren deutlich reduziert. Demgegenüber unterliegt die BMS großzügigen Grenzwerten. Damit ist die Wohnkostenabdeckung weit-

gehend gegeben. Als einziges Bundesland sind in der Steiermark auch Strom- und Heizkosten im Wohnungsaufwand inkludiert. Die Landesregierung stellt einen internetbasierte WBH-Rechner zur Verfügung und die Stadt Graz einen spezifischen BMS-Rechner für Graz.

→ Tirol: Einbindung der Gemeinden

Neben der WBH im geförderten Bereich besteht in Tirol (bereits seit 1965!) ein System von Mietzins- und Annuitätenbeihilfen für den nicht (mehr) objektgeförderten Bereich. Die Gemeinden sind zu einer finanziellen Beteiligung an diesem System angehalten. Dies verbessert die Nähe zu den Bedürftigen, führt aber gleichzeitig zu Unterschieden zwischen den Gemeinden hinsichtlich anrechenbarem Wohnungsaufwand und der Behandlung von Zuzüglern in die Gemeinde (0 bis 10 Jahre Ansässigkeit vorausgesetzt). Die BMS deckt die Wohn- und auch die Heizkosten bis zu einer von den Gemeinden festgelegten „Ortsüblichkeit“ ab. Damit hat Tirol die für BMS-BezieherInnen günstigste Regelung der Wohnbedarfsabdeckung im Bundesländervergleich. Der weit überwiegende Teil der BMS-Zahlungen entfällt auf Innsbruck, der teuersten Landeshauptstadt Österreichs. In Tirol setzt die BMS, so wie früher auch die Sozialhilfe, Preissignale, die zur Teuerung des Wohnens in manchen Segmenten beigetragen haben dürften.

→ Vorarlberg: Armutsmonitoring

Das Land bietet neben Tirol die großzügigste Abdeckung der Wohnkosten durch WBH und BMS. Die WBH ist im Ländervergleich großzügig bemessen, setzt aber meist Vollerwerbstätigkeit (oder Pension/Arbeitslosengeld) voraus. Als einziges Bundesland wird Vermögen bei der WBH-Gewährung berücksichtigt. In der BMS werden tatsächliche Wohnkosten bis zu großzügigen Höchstgrenzen getragen. Das Land betreibt ein detailliertes Armutsmonitoring. Die Zugangsbedingungen für Drittstaatsangehörige zur WBH sind vergleichsweise streng.

→ Wien: stark gestiegene Marktmieten gefährden Mindestsicherung

Durch die mittlerweile hohen Wohnkosten und die relativ geringe Abdeckung von über dem Mindeststandard liegenden Wohnkosten ist in vielen Fällen keine Abdeckung eines angemessenen Wohnbedarfs möglich und die zusätzlichen Wohnkosten müssen aus dem Lebensunterhalt bezahlt werden, der dadurch auf ein bedenkliches Niveau verkürzt wird. Das bestehende System kann nicht als armutsfest eingestuft werden. Wien hat im Ländervergleich das mit Abstand komplexeste Regelwerk für subjektseitige Wohnkostenunterstützungen. Versuche der Vereinheitlichung mit einem „Wohngeld“ sind bislang nicht geglückt. Wien ist im Bundesländervergleich am stärksten durch eine hohe Anzahl bedürftiger Haushalte und durch eine dynamische Bevölkerungsentwicklung mit Herausforderungen konfrontiert.

EINLEITUNG

Die vorliegende Studie beschäftigt sich mit dem Zusammenwirken von Wohnbeihilfen in den Bundesländern und der Wohnkostenabdeckung innerhalb der BMS. Dabei steht insbesondere die Verbesserung der Leistbarkeit der Wohnkosten von Personen mit niedrigen Einkommen und von sonstigen Risikogruppen am Wohnungsmarkt im Vordergrund. Gelingt es den bundesländerspezifischen Systemen, einer steigenden Wohnkostenproblematik durch geeignete haushaltsbezogenen Unterstützungen so entgegenzuwirken, dass trotz steigender Wohnkosten ein ausreichendes Einkommen für den täglichen Bedarf verbleibt? In den Bereichen, in denen eine solche Existenzsicherung nicht gelingt, sollen gefährdete Bevölkerungsgruppen identifiziert und die Gründe für Lücken in der Absicherungsfunktion von WBH und BMS erörtert werden. Es wird der Frage nachgegangen, ob BezieherInnen von bedarfsorientierter Mindestsicherung aufgrund gesetzlicher und faktischer Umstände ausreichend in den Genuss von wohnungspolitischen Förderungen der Bundesländer kommen.

Um diese Fragen zu beantworten, wurden neben statistischen Daten vor allem die gesetzlichen Bestimmungen zu WBH und BMS in den Bundesländern untersucht. Eine angemessene Einschätzung der tatsächliche Praxis in den Bundesländer konnte jedoch erst durch rund 30 persönliche Gespräche mit ExpertInnen in den jeweiligen Bundesländerabteilungen und bei sozialen Dienstleistern im Wohnungswesen gewonnen werden (s. Anhang Kapitel 7.4, S. 107). Den an der Studie durch diese Informationen beitragenden Personen sei an dieser Stelle ein herzlicher Dank ausgesprochen.

Die Studie gliedert sich in sechs Kapitel und einen Anhang. Im ersten Kapitel wird auf die zunehmende Verlagerung von Förderungen im Wohnungswesen von der Angebots- auf die Nachfrageseite in vielen OECD Staaten eingegangen. Wohnbeihilfen werden zunehmend eingesetzt, um hohe Wohnkostenbelastungen von bedürftigen Haushalten auf ein zumutbares Ausmaß zu senken. Gleichzeitig wurden Wohnbeihilfesysteme aber auch aus unterschiedlichen, meist ökonomischen, Gründen kritisiert. Im ersten Kapitel wird auf diese Aspekte eingegangen und die Quellen der vorliegenden Studie vorgestellt. Das zweite Kapitel gibt einen Überblick über die Wohnkostendynamik in Österreich und zeigt, dass es in manchen Bundesländern und vor allem Landeshauptstädten in den letzten Jahren zu starken Wohnkostensteigerungen gekommen ist, die vor allem für Personen mit niedrigen Einkommen zu Leistbarkeitsproblemen geführt haben. Im dritten Kapitel werden die Wohnbeihilfesysteme der Bundesländer im Detail analysiert. Im Vordergrund steht die Unterschiedlichkeit der haushalts- und wohnungsspezifischen Voraussetzungen zum Bezug einer Wohnbeihilfe in den einzelnen Bundesländern. Es wird auch auf andere haushaltsbezogenen Förderungen im Wohnungswesen in den Bundesländern eingegangen (Eigenmittelsatzdarlehen, Heizkostenzuschüsse).

Das vierte Kapitel widmet sich den wohnungsbezogenen Leistungen in der BMS. Während manche Bundesländer nur fixe Sätze für die Abgeltung der Wohnkosten von bedürftigen Haushalten vorsehen, orientiert sich die Abdeckung in Tirol, Vorarlberg und teilweise Steiermark und Salzburg viel stärker an den tatsächlichen Wohnkosten, mit denen bedürftige Haushalte konfrontiert sind. Trotz Vereinheitlichungsbestrebungen sind in der BMS gerade in der Abdeckung von Wohnkosten massive Unterschiede im Leistungsniveau verblieben. Kapitel 5 setzt sich schließlich mit der unterschiedlichen Anrechnung von Wohnbeihilfen in der BMS-Berechnung der Bundesländer auseinander. In den meisten Fällen reduzieren Wohnbeihilfen den Anspruch auf BMS-Leistungen, so dass in Summe kaum höhere Geldleistungen heraussehen. Es gibt jedoch zahlreiche Ausnahmen. Um auf diese Unterschiede genauer eingehen zu können, wurden in Kapitel 5 mehrere Haushaltsbeispiele durchgerechnet, um die Frage zu

beantworten, welche Geldleistungen verbleiben, nachdem BMS und WBH eingerechnet und typische Wohnkostenbelastungen berücksichtigt wurden. Reicht dieses verbleibende Einkommen, um den täglichen Lebensunterhalt sichern zu können? Ausgangspunkt sind immer bedürftige Haushalte, die kein oder nur ein sehr geringes eigenes Einkommen zur Verfügung haben und somit Anspruch auf BMS haben. Auch Haushalte mit etwas höheren Einkommen, aber immer noch unter der Armutsgefährdungsschwelle, wurden berücksichtigt. Es zeigt sich, dass in manchen Bundesländern die Wohnkosten mittlerweile ein Niveau erreicht haben, dass trotz WBH und BMS mit dem verbleibenden Einkommen kein ausreichendes Auslangen zu finden ist. Kapitel 6 fasst schließlich die gewonnenen Erkenntnisse erst im Allgemeinen, dann für die einzelnen Bundesländer im Detail zusammen. Ergänzende Materialien finden sich im Anhang. Dort wird auch knapp auf personenbezogene Bundesleistungen im Wohnungswesen eingegangen, die jedoch im Verhältnis zu den Leistungen der Bundesländer nahezu unbedeutend sind.

Der Begriff „Wohnkosten“ beinhaltet im Rahmen dieser Studie keine Energie- und Heizkosten und ist somit an den Begriff des Wohnungsaufwandes im Mikrozensus angelegt. Im Rahmen der Fallbeispiele wird auf HauptmieterInnen abgestellt. Die Wohnkosten enthalten somit Miete, Abgaben und Betriebskosten („Bruttomieten“), jedenfalls ohne Energie.

Die „Wohnkosten“ in der EU-SILC Definition enthalten hingegen auch Energie- und Heizkosten. Wo dies relevant ist, wird explizit darauf hingewiesen.

1 GRUNDLAGEN

1.1 EUROPÄISCHE PERSPEKTIVE

Die meisten OECD-Länder mit ausgeprägten wohnungspolitischen Systemen haben mittlerweile einen bedeutenden Anteil ihrer wohnungspolitischen Förderungen von der Angebotsseite auf die Nachfrageseite verlagert und unterstützen nun bedürftige Haushalte nicht durch die Subventionierung des Baus günstiger Wohnungen, sondern durch direkte haushaltsbezogene Geldleistungen, meist in Form von Wohnbeihilfen. Die Wohnbeihilfe stellt einen bedarfsgeprüften monetären Sozialtransfer dar, der als Zuschuss zum Mietaufwand von bedürftigen Mietern oder zu den Finanzierungskosten von bedürftigen Eigentümern gewährt wird (für einen Überblick: Elsinga u.a., 2007; Kemp, 2007; Scanlon & Whitehead, 2008). Auch in einigen europäischen Staaten, die in der Nachkriegszeit einen Schwerpunkt auf objektseitige Neubauförderungen gelegt hatten, ist diese Verschiebung ersichtlich, z.B. in Schweden, Niederlande, Großbritannien, Deutschland (Priemus & Elsinga, 2007; Kemp, 2006; Stephens, 2005; Kofner, 2007). Mittlerweile steht in beinahe allen entwickelten Staaten die wohnungspolitische Förderung von Haushalten über einkommensabhängige Beihilfen oder Steuerbegünstigungen im Vordergrund, während angebotsseitige Förderungen, traditionellerweise oft in Form von Finanzierungsbegünstigungen für Sozialbauten und den öffentlichen Wohnbau, in den Hintergrund getreten sind. Dennoch darf nicht übersehen werden, dass auch die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen bei der Einkommenssteuerbemessung eine personenbezogene wohnungspolitischen Förderung darstellt, die in vielen OECD Staaten ein hohes Ausmaß eingenommen hat (z.B. Niederlande, Frankreich, Spanien vor der Krise). Im Gegensatz zu Wohnbeihilfen wirken diese Förderungen jedoch regressiv und kommen besserverdienenden Haushalten übermäßig zugute (Wieser u.a., 2013).

Die weitverbreitetste Form der Subjektförderung ist international die Wohnbeihilfe (housing benefit, housing allowance). 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, z.B. in den USA (Grigsby & Bourassa, 2003).

Die Verlagerung der wohnungspolitischen Förderungen von der Angebotsseite auf die Nachfrageseite wurde vielerorts mit der höheren Marktkompatibilität von Wohnbeihilfen im Vergleich zu Angebotsförderungen von sozialem oder öffentlichem Wohnungsneubau begründet. Ebenso wurde die höhere soziale Treffsicherheit von einkommensabhängigen und bedarfsgeprüften Leistungen im Vergleich zur Wohnungszuteilung von geförderten Wohnungen hervorgehoben.

Österreich ist bisher diesem Trend nur beschränkt gefolgt und konzentriert nach wie vor die wohnungspolitischen Förderausgaben auf die Objektseite, meist in Form von Darlehen oder Annuitätenzuschüssen an gemeinnützige Bauvereinigungen und unterschiedliche Formen der Eigenheimförderung. Allerdings gewinnt auch in Österreich die Subjektförderung in der Wohnungspolitik zusehends an Gewicht. Zur Subjektförderung in der Wohnungspolitik zählen vor allem die Wohnbeihilfen im geförderten und im ungeforderten Wohnungsbestand sowie die Eigenmitteltersatzdarlehen, die in manchen Bundesländern für die aufzubringenden Eigenmittel bei Kaufoptions- und geförderten Mietwohnungen gewährt werden. Das Hauptgewicht innerhalb der Subjektförderungen in Österreich haben die Wohnbeihilfen innerhalb der Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer (s. Kapitel 3.3.2). Sie haben

sich innerhalb von zehn Jahren mehr als verdoppelt und machen mittlerweile 14% der jährlichen Wohnbauförderungsausgaben der Länder aus. Besonders rasant wuchs die „allgemeine Wohnbeihilfe“. Das ist die Subjektförderung für private und kommerzielle Mietwohnungen, die im Laufe des vergangenen Jahrzehnts von fast allen Bundesländern (außer NÖ) eingeführt wurde. Wohnbeihilfen im geförderten Bereich gibt es bereits seit 1968. Noch machen die Wohnbeihilfen im geförderten Bereich und im Bereich der Sanierung mehr aus als jene im nicht-geförderten Bereich.

Seit der „Verlängerung“ der Wohnbauförderung Ende der 1980er Jahre können die Bundesländer ihre wohnungspolitischen Instrumente und Schwerpunkte selber bestimmen. Gemessen an den Gesamtausgaben zeigt sich, dass in den Bundesländern Burgenland und Salzburg die Wohnbeihilfeausgaben eine nur geringe Bedeutung haben (<6%, 2012). Sehr bedeutend ist die Wohnbeihilfe hingegen in Oberösterreich (>30%). Wien liegt mit knapp 20% der Förderungsausgaben gleichfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Nach jahrelang stark steigenden Ausgaben für die Wohnbeihilfe kam es ab 2009 in zahlreichen Bundesländern zu einer Trendwende. Es wurden Anspruchsvoraussetzungen verschärft oder Berechnungsparameter längerfristig nicht angepasst, sodass die Anzahl der BezieherInnen und die Ausgaben rückläufig sind. In Anbetracht der dynamischen Wohnkostenentwicklung (s. Kapitel 2) und stagnierender oder rückläufiger Reallohnentwicklungen deuten diese Einschnitte auf eine sinkende Absicherungsfunktion von Wohnbeihilfen hin.

Im europäischen Vergleich liegt Österreich mit ca. 6% der Haushalte, die Wohnbeihilfe beziehen (gesamt ca. 210.000, davon rund 60.000 in Wien), im unteren Bereich. Länder wie Schweden, Dänemark oder Frankreich haben über 20%.

1.2 KRITISCHE BEURTEILUNG VON WOHNBEIHILFEN

Wohn- und Mietbeihilfen haben eine eindeutige Umverteilungswirkung zu Gunsten der unteren Einkommensgruppen, d.h. die „soziale Treffsicherheit“ ist hoch. Diese aufgrund der Ausgestaltung der Subjektförderung theoretisch zu vermutende Verteilungswirkung wurde 2009 auch in einer österreichweit angelegten Untersuchung von Käthe Knittler im Rahmen der Umverteilungsstudie des WIFO (Guger, 2009) empirisch bestätigt. Ebenfalls auf EU-SILC Daten aufbauend hat Karl Czasny (u.a., 2008) die durchschnittliche Verringerung der Wohnkosten durch die Wohnbeihilfe im Österreich-Durchschnitt berechnet. Es zeigt sich, dass die Wohnbeihilfe im Bereich der Marktmieten und der reduzierten Mieten (GBV und Gemeinden) eine wichtige Rolle spielt, die durchschnittlichen Bruttowohnkosten zu senken.

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 (Turner & Elsinga, 2005; Haffner & Boelhouwer, 2006; Kemp, 2007). Die Bewertung von Wohnbeihilfe-Systemen hat sich bisher vor allem mit folgenden häufig auftretenden Problematiken beschäftigt (vgl. Haffner & Boelhouwer, 2006; Mundt, 2011):

1.2.1 NEGATIVE ARBEITSANREIZE, ARMUTS- UND ARBEITSLOSIGKEITSFALLEN

In einem gewissen Einkommensbereich wirken hohe effektive Grenzsteuersätze, da einkommensabhängige Förderungen wie Wohnbeihilfen auslaufen und die Einkommenssteuer einsetzt. Die Wohnbeihilfe

wird daher über einen breiten Einkommensbereich langsam eingeschliffen, was den Effekt verringert. In Summe bleiben die effektiven Grenzsteuersätze jedoch in manchen Einkommensbereichen hoch, da die Einkommenssteuer (in Österreich besonders ausgeprägte) Sprungstellen aufweist. Negative Arbeitsanreize, die durch hohe effektive Grenzsteuersätze entstehen können, sind nicht auszuschließen, v.a. in Wohlfahrtssystemen, die ihre Leistungen vorwiegend einkommensabhängig und „zielgerichtet“ einsetzen. Dadurch kann es zur Verstärkung von Armutsfallen kommen. Diese Effekte nehmen einen wichtigen Stellenwert in ökonomischen Forschungsarbeiten zu Wohnbeihilfen in entwickelten Staaten ein (Ong, 1998; Painter, 2001; Fischer, 2000; Bingley & Walker, 2001; Shroder, 2002; Hulse & Randolph, 2005; Nordvik & Åhrén, 2005; Chen, 2006, 2008; Prettenhaler & Sterner, 2009; Mundt & Amann, 2009).

1.2.2 NICHTINANSPRUCHNAHME

Ein anderes, vielleicht noch schwerwiegendes Problem von einkommensabhängigen Leistungen ist die ungenügende Verbesserung für generell begünstigte Haushalte aufgrund von zu geringen Annahmeraten, den sogenannten „Take-up rates“ (Blundell, Fry & Walker, 1988; Fuchs, 2009). Die Nichtinanspruchnahme einer Förderung durch einen theoretisch begünstigten Haushalt wird meist durch Transaktionskosten, fehlende Information und Stigma erklärt (Andrade, 2002). Allerdings können bisherige ökonomische Theorien die teils sehr niedrigen Annahmeraten von Sozialleistungen in der Erfahrung von OECD-Ländern nicht ausreichend erklären. Ein niederschwelliger Zugang zu einkommensabhängigen Sozialleistungen, z.B. durch das One-Desk-Prinzip (auch One-Stop-Shop), wird für die Erhöhung von Annahmeraten immer wieder gefordert und wurde auch in der Bund-Länder Vereinbarung zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung verankert (Art. 7 Art. 15a B-VG Vereinbarung über eine bundesweite BMS, s. Kapitel 6.1.8).

1.2.3 ÜBERKONSUM

Wohnbeihilfen sollen unter anderem ein Mindestmaß an Wohnkonsum für alle Bevölkerungsschichten garantieren, wobei die öffentliche Auffassung des Wohnens als *meritorisches* Gut zum Tragen kommt. Als meritorisches Gut werden in den Wirtschaftswissenschaften Güter bezeichnet, bei denen der private Konsum hinter einem gesellschaftlich wünschenswerten Ausmaß zurückbleibt. Der Staat versucht dann durch Förderungen einen Mindestkonsum dieses Gutes zu ermöglichen. Die Förderung kann aber auch so konzipiert sein, dass sie zu einem Überkonsum des Wohnens führt, also zu über dem Mindestbedarf liegenden Wohnungsgrößen oder -qualitäten. Dann würden sich exzessive Förderungsausgaben ergeben. Derartige Effekte können sich ergeben, wenn die Förderung 100% der Wohnkosten und auch Erhöhungen zur Gänze abdeckt, denn dann besteht kein Anreiz für den unterstützten Haushalt nach billigeren Wohnalternativen zu suchen („shopping incentives“) (Kemp, 2000; Haffner & Boelhouwer, 2006, s. Kapitel 6.1.9).

1.2.4 PREISEFFEKTE

Der mittelfristige 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 förderungsbedingte relative Vergünstigung von Mietwohnungskosten eine stärkere Nachfrage der geförderten Haushalte entsteht und dadurch mittelfristig eine Ausweitung des Angebots durch die Bauträger erfolgt. Wie stark das Angebot auf Nachfrageänderungen reagiert, zeigt die Angebotselastizität. Neben den Niederlanden, der Schweiz und Großbritannien, weist Österreich im internationalen Vergleich eine der niedrigsten Angebotselastizitäten auf, d.h. der Neubau reagiert nicht ausreichend auf Preissignale (Caldera Sánchez & Johansson,

2011). Märkte mit einer geringen Angebotselastizität neigen eher zu anhaltender Knappheit, die sich in steigenden Preisen und Überbelag der Wohnungen äußert. Bei einer niedrigen Preiselastizität des Wohnungsangebots resultieren zusätzliche Mittel, die einkommensschwachen Haushalten für ihren Wohnkonsum zur Verfügung gestellt werden, überwiegend in Preissteigerungen im betroffenen Wohnungsegment.

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 Wohnungsmarktsegment wirksam. In Wohnungsteilmärkten, in denen die Ausweitung des Angebots stark eingeschränkt ist (z.B. fehlender Baugrund, Mangel an Investoren, lange Bewilligungsverfahren, etc.), wird eine Nachfrageausweitung notgedrungen zu Preissteigerungen bei Neuvermietungen führen.

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, konnten beispielsweise für Großbritannien, die Niederlande, Schweden, die USA und sehr deutlich für Frankreich nachgewiesen werden (Turner & Whitehead, 2002; Susin, 2002; Priemus & Kemp, 2004; Fack, 2006). Für Österreich steht eine empirische Analyse dieser Effekte bisher noch aus.

1.2.5 VERWALTUNGSAUFWAND UND ÜBERPRÜFUNG DER HAUSHALTE

Es ist mit hohem Verwaltungsaufwand verbunden, die Einkommensbestandteile aller Haushaltsmitglieder periodisch zu überprüfen. In Ungarn ging man beispielsweise aufgrund der schweren Überprüfbarkeit der tatsächlichen Einkommen, gerade auch angesichts eines hohen Anteils informeller Einkünfte, von der einkommensabhängigen Ermittlung der Wohnbeihilfe für niedrige Einkommen ab und ersetzte sie durch Pauschalbeträge. Dadurch entfällt die Notwendigkeit der exakten Überprüfung aller Einkommensbestandteile (vgl. Hegedüs & Teller, 2005).

1.3 OBJEKT- VS. SUBJEKTFÖRDERUNG

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass Subjektförderungssysteme in der Wohnungspolitik nebst den Zielkategorien der höheren Treffsicherheit und der Vermeidung von Überbelastung durch Wohnkosten 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 Armutsfallen wegen der Schaffung von langfristigen Abhängigkeiten.

Aufgrund der unzureichenden Erfüllung der theoretischen Erwartungen an subjektbezogene Förderungen hat sich der langanhaltende Trend von Objekt- zu Subjektförderungen europaweit verlangsamt und in einzelnen Ländern umgekehrt. Gerade Erfahrungen mit gut austarierten Systemen der Objektförderung wie in Österreich tragen dazu bei, die Vorteile eines Förderungsschwerpunkts auf die Schaffung von leistbaren Wohnungen mit nur ergänzenden subjektbezogenen Beihilfen zu erkennen. Das IIBW

(Wieser u.a., 2013) konnte nachweisen, dass das österreichische wohnungspolitische System sehr gute Ergebnisse bei einem im internationalen Vergleich moderaten öffentlichen Aufwendungen generiert. Allerdings präferiert das EU-Beihilfenrecht residuale wohnungspolitische Modelle mit vorwiegend subjektbezogenen Förderungen.

1.4 QUELLEN

Der Bundesländervergleich erfolgte im ersten Schritt durch eine eingehende Analyse der rechtlichen Regelungen (Gesetze, Verordnung, Richtlinien) zu Wohnbauförderung, Wohnbeihilfen, Bedarfsorientierter Mindestsicherung, Art. 15a B-VG Vereinbarungen sowie einschlägigen EU-Richtlinien. Zusätzlich wurden die Internetplattformen der neun österreichischen Bundesländer genutzt, um Informationsmaterial zu den Beihilfen und Förderanträge zu analysieren.

1.4.1 RECHTSQUELLEN

Am 1. April 2014 wurden die Richtwertmieten und Kategoriemieten angehoben. Die Wohnbeihilfebestimmungen einiger Bundesländer beziehen sich auf diese Richtsätze, wobei die letzte Aktualisierung berücksichtigt wurde. Rechtliche Vorgaben und der verwaltungstechnische Vollzug unterscheiden sich mitunter. Zum einen weil nicht alle prozessualen Details in Rechtstexten und Richtlinien genau geregelt sind, zum anderen weil der Verwaltung unterschiedliche Ermessensspielräume im Vollzug eingeräumt werden. Daher waren die direkten Gespräche mit handelnden Personen in der Verwaltung erforderlich. Es wurden Interviews mit annähernd 30 Vertretern und Vertreterinnen aus Verwaltung und Forschung geführt und dokumentiert (siehe Anhang 7.4, S. 107).

Tabelle 1: Rechtstexte Wohnbeihilfen der Bundesländer

	GESETZ	LETZTE ÄNDERUNG	DETAILS ZUR WOHNBEIHLIFE
B	Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005	18.12.2013	7. Abschnitt, § 42-46
K	Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997	19.12.2013	8. Abschnitt, § 36-39b
NÖ	NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005	31.08.2010	§ 4
OÖ	Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993	31.07.2013	6. Hauptstück, § 23-25
S	Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990	30.12.2011	§ 34-37; § 48; § 48a-48b
ST	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993	12.07.2011	§ 17-20a
T	Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991	20.12.2012	§ 11
V	Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz 1989	10.05.2011	4. Abschnitt, § 15-17
W	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989	22.08.2013	v.a. § 20-25

Quelle: Eigene Recherche, IIBW, Stand April 2014.

Tabelle 2: Verordnungen Wohnbeihilfen der Bundesländer

	VORORDNUNG ODER RICHTLINIE	LETZTE ÄNDERUNG	DETAILS ZUR WOHNBEIHILFE
B	Burgenländische Wohnbauförderungsverordnung 2005 - Bgld. WFVO 2005	19.04.2012 Novelle 2012	3. Abschnitt, § 28-32
K	Richtlinie vom 16. Jänner 2012 zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 Wohnbauförderungsgesetz-Durchführungsverordnung 2011	22.06.2012 01.11.2013	7. Abschnitt (sehr wenig) § 2-10
NÖ	NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011	10.12.2013	8. Abschnitt, § 38-48
OÖ	Oö. Wohnbeihilfe-Verordnung 2012	31.10.2013	gesamt
S	Salzburger Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung 1993	31.01.2012	11. Abschnitt, § 32-34, 12. Abschnitt, §34a
ST	Steiermärkische Wohnbeihilfeverordnung 2006	20.12.2013	gesamt
T	Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe Richtlinie	24.09.2013 01.01.2011	gesamt gesamt
V	Wohnbeihilferichtlinie 2014	10.12.2013	gesamt
W	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe 1989	05.04.2010	gesamt

Quelle: Eigene Recherche, IIBW, Stand April 2014.

Tabelle 3: Gesetze und wichtige Verordnungen zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung

	BMS-GESETZE	LETZTE ÄNDERUNG
B	Bgld. Mindestsicherungsgesetz 2010	18.12.2013
K	Kärntner Mindestsicherungsgesetz 2007	19.12.2013
NÖ	NÖ Mindestsicherungsgesetz 2010 NÖ Mindeststandardverordnung 2010	14.03.2014 23.12.2013
OÖ	Oö. Mindestsicherungsgesetz 2011	31.12.2013
S	Salzburger Mindestsicherungsgesetz 2010 Mindestsicherungsverordnung - Wohnbedarfshilfe 2011 idgF	30.12.2013
ST	Steiermärkisches Mindestsicherungsgesetz 2011 Stmk. Mindestsicherungsgesetz-Durchführungsverordnung 2012 idgF	30.09.2013
T	Tiroler Mindestsicherungsgesetz 2010	06.12.2013
V	Vorarlberger Gesetz über die Mindestsicherung 2010	01.01.2014
W	Wiener Mindestsicherungsgesetz 2010	31.07.2013

Quelle: Eigene Recherche, IIBW, Stand April 2014.

2 WOHNKOSTEN IN ÖSTERREICH

In Österreich sind aktuell vier unterschiedliche Erhebungen zur Wohnkostenbelastung der Haushalte verfügbar. Es handelt sich um vier unabhängige Stichprobenerhebungen: Mikrozensus, EU-SILC, OENB-Erhebungen, Konsumerhebung. Alle vier Erhebungen wenden jeweils unterschiedliche Definitionen des Einkommens und der Wohnkosten an, daher ist ein Vergleich praktisch unmöglich. Sinnvoller ist die Beobachtung einer Kennzahl im Zeitverlauf, insbesondere von EU-SILC, da diese jährlich durchgeführt wird (s. BMASK, 2013). Mittlerweile liegen auch die Ergebnisse der Konsumerhebung 2009/2010 vor, die gut mit den Mikrozensusergebnissen zusammenpassen. In Tabelle 4 sind die drei am häufigsten verwendeten Erhebungen zu Wohnkosten und Wohnkostenbelastung dargestellt. Sie unterscheiden sich massiv in der Repräsentativität der Stichproben, Definitionen und Ergebnissen.

Tabelle 4: Österreichische Erhebungen zu Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

	MIKROZENSUS	EU-SILC	ÖNB-ERHEBUNG
ERHEBUNG	Seit 1968, laufend	Jährlich, seit 2005 alle EU-Länder	2008, 2012, gemeinsam mit IFES
STICHPROBE	ca. 22.000 HH pro Quartal	ca. 5.700 HH pro Jahr	ca. 2.000 HH
PUBLIKATIONEN	z.B. Janik, 2010; 2011; 2012; 2013	z.B. BMASK, 2011; 2013	z.B. Beer & Wagner, 2012.
WOHNKOSTEN	Relativ breite Definition, jedoch Kredittilgung, Heizung und Warmwasser nur wenn über die Hausverwaltung verrechnet.	Breite Definition (einschl. Energie). Bei Eigentümern nur Zinszahlungen berücksichtigt, kein Kapitaldienst. Siehe EU-SILC Indikator hh070.	Sehr breite Definition (einschl. Energie, Zinsen, Kapitaldienst etc.).
WOHNBEIHILFE INKLUDIERT?	Nicht berücksichtigt, nicht erhoben.	Meist nicht berücksichtigt, nicht abgezogen von Wohnkosten (nach offizieller Definition). Aber: für Berechnung mancher Indikatoren sehr wohl abgezogen, sowohl von Wohnkosten als auch von Einkommen.	Nein! Daher Wohnkostenbelastung über 100% möglich.
EINKOMMEN	Nicht erhoben, daher keine Wohnkostenbelastung berechnet.	Nettoäquivalenzeinkommen nach EU-SILC Definition, tendenziell werden Einkommen unterschätzt. Verbesserung durch Dateneinspielung.	Haushaltsnettoeinkommen (imputiert).
VERWENDUNG	VGR, Inflationsberechnung: VPI.	Für EU Indikatoren zu Armut und sozialer Ausgrenzung, für nationale Eingliederungsindikatoren Wohnen, internationale Vergleiche.	Publikationen, Medien, Interessenvertretungen.
CAVEATS	Datenbrüche aufgrund von Erhebungsumstellungen, v.a. 2005.	Länder-Vergleiche nur mit Vorbehalt möglich; teilweise starke Schwankungen zwischen den Jahren.	Durchschnittliche Wohnkostenbelastung von Eigentümern enthält HH mit und ohne Kredit.
	Wohnkostenbelastung nicht berechnet, weil keine Einkommen verfügbar.	Zeitverzögert. 2012 letztes Jahr, Indikatoren nur bis 2011.	Sehr geringe Stichprobe, sehr geringe Fallzahlen in einzelnen Feldern; Schwankungsbreiten werden unzureichend dargestellt.

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 4 vermittelt einen Eindruck über die Unterschiedlichkeit der Datenquellen und erklärt, warum sehr unterschiedliche Ergebnisse zur Wohnkostenbelastung in Österreich kursieren. Darüber hinaus werden auf Basis der EU-SILC Daten unterschiedliche Indikatoren berechnet, die sich in ihrer Benennung ähneln, aber sehr unterschiedliche Berechnungsgrundlagen haben. Beispielsweise werden bei europäischen Vergleichen oft die „Anteile der Wohnkosten am Haushaltseinkommen“ angeführt, wobei jedoch zwei unterschiedliche Indikatoren (ilc_lvho08a und ilc_mdcd01) publiziert sind, die sich jeweils auf unterschiedliche Einkommenswerte (Median bzw. arithmetisches Mittel) beziehen und unterschiedlich mit Wohnbeihilfen umgehen (von Einkommen und Wohnkosten jeweils abgezogen bzw. nicht abgezogen). Dadurch ergeben sich erhebliche Unterschiede. In Bezug auf Österreich sind dies beispielsweise 14,5% bzw. 18,1% (vgl. Statistik Austria, 2013a, S. 54 und 123). Beiden Indikatoren werden auf Personenebene berechnet.

Der Mikrozensus ist somit, vor allem bei genaueren auf Bundesländer bezogenen Daten, die verlässlichste Quelle zu Wohnkosten und Wohnkostenbelastungen, weil in anderen Erhebungen geringe Fallzahlen zu hohen Schwankungsbreiten führen können. Informative Erkenntnisse zur Wohnkostenbelastung von Personen mit niedrigen Einkommen (armutsgefährdete Haushalte) liefert auch EU-SILC.

2.1 MIKROZENSUS

2.1.1 WOHNKOSTEN IN UNTERSCHIEDLICHEN WOHNUNGSSEKTOREN

Gemäß den Mikrozensusdaten der Statistik Austria wendeten die österreichischen Haushalte im Jahresdurchschnitt 2013 5,84 €/m² für ihre Wohnungen auf. Darin enthalten sind neben der eigentlichen Miete und Kredittilgungen für Eigentumswohnungen auch Betriebskosten und Steuern, aber keine Kosten für Heizung und Warmwasser („Brutto kalt“). Über dem Durchschnitt liegen Wien und Salzburg (6,30-6,60 €/m²), darunter insbesondere das Burgenland, Kärnten und Niederösterreich (4,50-5,30 €/m²).

Aussagekräftig ist die Statistik der Wohnkosten von Mietwohnungen, während die Entwicklung der Wohnkosten von Eigentumswohnungen methodologische Probleme aufweist (s. Amann u.a. 2010a). Kapitalkosten werden nämlich nur insofern berücksichtigt, als sie über die Hausverwaltung verrechnet werden. Dies ist eine im internationalen Vergleich merkwürdige Vorgehensweise, denn naheliegender wäre es, zumindest die Zinszahlungen für Immobilienkredite als Aufwendungen von Eigentümern, sozusagen als Nutzerkosten, zu berücksichtigen, und zwar gleichgültig, ob die Zahlung an Bank oder Hausverwaltung geht. Eigenheime werden in den österreichischen Wohnungsaufwandberechnungen des Mikrozensus überhaupt nicht berücksichtigt. Diese Besonderheit in der Abgrenzung von Eigentümerkosten und die Verdrängung von Eigentumswohnungen durch Kaufoptionswohnungen führen dazu, dass für dieses Segment sinkende Wohnkosten ausgewiesen sind. Der Effekt wird dadurch verstärkt, dass durch den gegebenen Rückgang des Angebots an geförderten Neubau-Eigentumswohnungen beim Kauf mehr Eigenmittel eingesetzt werden, was zu niedrigeren laufenden Zahlen führt (s. Janik, 2013). Die Wohnungsaufwandberechnung bei selbstgenutztem Eigentum über den Mikrozensus ist somit problematisch. Eine Analyse der Mikrozensusdaten zum Wohnungsaufwand sollte sich daher in erster Linie mit dem Bestand an Mietwohnungen (Hauptwohnsitze) beschäftigen.

2.1.2 WOHNUNGSAUFWAND IN UNTERSCHIEDLICHEN MIETWOHNUNGSSEKTOREN

Aufschlussreich beim Wohnungsaufwand für Mietwohnungen ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Abbildung 5). Im Durchschnitt aller Bundesländer liegen gemäß

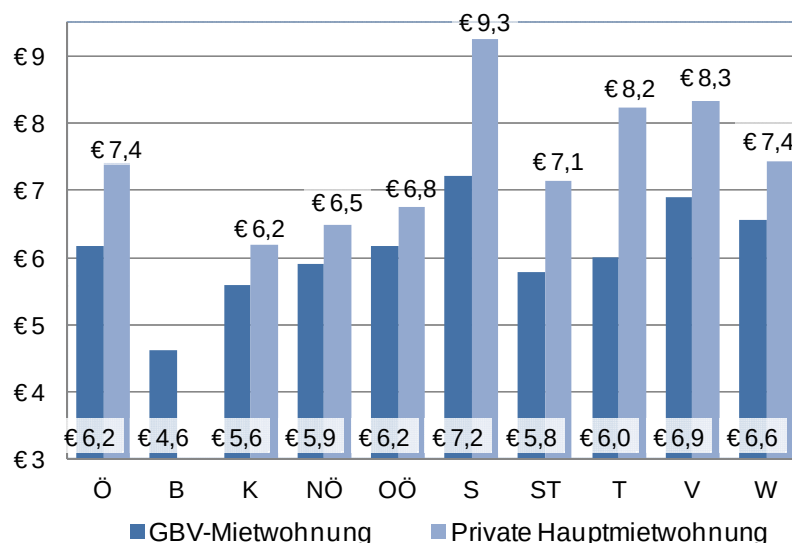
Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2012 die Wohnkosten im gemeinnützigen Mietensektor bei 6,20 €/m² (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer). Der Unterschied zu privaten Mietwohnungen hat sich zwischen 2009 und 2012 von 13% auf 16% erhöht. Dies ist auf die Entwicklung in nur wenigen Bundesländern zurückzuführen. Während in der Mehrzahl der Länder das Verhältnis stabil blieb, stieg der Unterschied im Vierjahresabstand in Tirol und Niederösterreich um 5 Prozentpunkte, in Wien sogar um über 8 Prozentpunkte an. Als Ergebnis der gesetzlich reglementierten Kostenmiete variieren die Wohnkosten im gemeinnützigen Sektor in wesentlich geringerem Ausmaß als im privaten Sektor. Überdurchschnittliche Bestandsmieten bei GBV-Wohnungen sind für Salzburg und Vorarlberg (7,20 bzw. 6,90 €/m²) dokumentiert.

Besonders hoch sind die Unterschiede zwischen gemeinnützigen und privaten Mieten in den westlichen Bundesländern Salzburg, Tirol und Vorarlberg, viel niedriger in den östlichen Bundesländern, insbesondere in Niederösterreich, Oberösterreich und Wien. Die höheren Bestandsmieten im privaten Sektor in den westlichen Bundesländern belegen die These, dass geförderter Wohnungsneubau auch den privaten Markt beeinflusst. Die größten Unterschiede zwischen den beiden Bestandssegmenten sind in jenen Bundesländern zu finden, in denen der geförderte Wohnbau den geringsten Anteil am großvolumigen Wohnungsneubau aufweist.

Bei einem umfassenden Kostenvergleich der verschiedenen Mietwohnungssegmente sind auch weitere Aspekte zu berücksichtigen:

- Die bei GBV-Mieten üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt (Finanzierungsbeiträge) sind nicht berücksichtigt. Eine allfällige Umrechnung auf den monatlichen Wohnungsaufwand hängt im Wesentlichen von der einer solchen Berechnung zugrunde liegenden Kapitalverzinsung ab.
- Die durchschnittliche Wohndauer bei gemeinnützigen Mietwohnungen liegt weit höher als bei privaten Mietwohnungen, zumal solchen mit befristeten Verträgen. Die Einmalzahlungen im gemeinnützigen Sektor wirken sich bei alten Bestandsverträgen in nur noch geringem Maße aus.
- Der gemeinnützige Wohnungsbestand ist wesentlich jünger als der private. Bezogen allein auf das Neubausegment ist der Kostenunterschied zwischen gemeinnützigem und privatem Sektor wesentlich größer als die dargestellten Werte.

Abbildung 5: Wohnungsaufwand in gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen (2012)



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer und ggf Garagen, aber ohne Energie.
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

- Bei älteren gemeinnützigen Wohnungen werden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von bis zu 1,80 €/m² eingehoben, die der langfristigen Sicherung des Bestands dienen (und in den dargestellten Wohnkosten enthalten sind). Die im privaten Sektor eingehobene Mietzinsreserve hat ein wesentlich niedrigeres Niveau.
- Die Durchschnittsmieten privater Mietwohnungen werden sehr stark durch den großen Altbestand gedämpft. Dessen Mieten liegen, teils aufgrund ihrer ausgelaufenen Finanzierung, viel mehr aber aufgrund historischer und aktueller Mietenregelungen und dem Wettbewerb mit dem gemeinnützigen Sektor, weit unter ihrem Neubeschaffungswert.

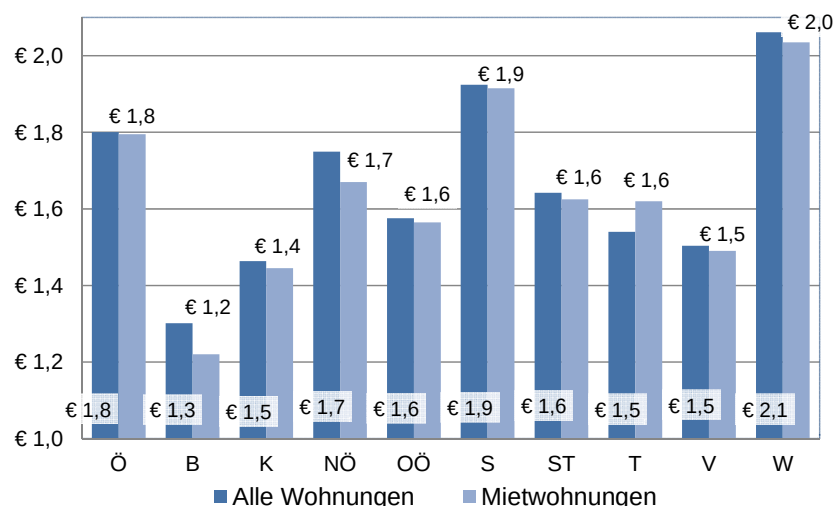
All diese Rahmenbedingungen sind aus der Datenbasis des MZ nicht ableitbar und kaum allgemeingültig bewertbar.

2.1.3 BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten haben sich über Jahre hinweg stabil auf einem Niveau deutlich unter der Inflationsrate entwickelt. Dies änderte sich 2012 mit einem Anstieg von 3,9% gegenüber dem Vorjahr (Hauptmietwohnungen 3,8%, Eigentumswohnungen 4,3%). 2013 waren die Betriebskosten allerdings mit -0,3% sogar rückläufig.

Mit der geringeren Kostendynamik gegenüber den Wohnkosten sinkt auch der Anteil der Betriebskosten am gesamten Wohnungsaufwand von rund 35% bis Anfang der 2000er Jahre auf heute 31% (Janik, 2013, S. 486). Dafür sind insbesondere die sinkenden Betriebskosten im Eigentumssektor verantwortlich. Lagen sie bei Eigentumswohnungen bis Anfang der 2000er Jahre noch gut ein Viertel über jenen von Hauptmietwohnungen, liegen sie mittlerweile mit ca. 1,80 €/m² gleichauf. Im Bundesländervergleich weisen Wien mit 2,06 €/m² und Salzburg mit 1,92 €/m² überdurchschnittliche Betriebskosten auf (Jahresdurchschnitt 2012). Besonders günstig sind sie im Burgenland mit 1,30 €/m² und in Kärnten mit 1,46 €/m² (Abbildung 6). In keinem Bundesland sind die BK im Zehnjahresdurchschnitt über der Inflationsrate angestiegen. In K, NÖ, S und ST liegt der langjährige durchschnittliche Anstieg bei unter 1% p.a. Demgegenüber kam es in allen Bundesländern außer V und K im ersten Halbjahr 2012 zu einer kräftigen Belebung mit Zuwächsen zum Vergleichszeitraum des Vorjahres zwischen 3% (B, W) und 7% (S, NÖ).

Abbildung 6: Betriebskosten 2012, €/m²



Anm.: MZ 2012, Jahresdurchschnitte.
 Quelle: Statistik Austria, IIBW.

2.1.4 UNTERSCHIEDE ZWISCHEN BESTANDSMIETEN UND NEUVERMIETUNGEN

Das WIFO hat 2012 und 2013 eine detaillierte Untersuchung der Mietpreisentwicklung in Österreich seit 2005 durchgeführt (Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 64-88; Baumgartner, 2013). Basis für die Untersuchung waren die Mikrozensususerhebungen in ihren Jahresdurchschnitten 2005-2012. Im Gegensatz zu den vor allem deskriptiven Darstellungen der Statistik Austria zum Wohnungsaufwand (z.B. Janik, 2013) bieten die WIFO-Analysen den Vorteil, dass auf statistische Unschärfen durch genaue Darstellung der Schwankungsbreiten von Stichprobenergebnissen eingegangen wird. Es zeigt sich, dass selbst bei der umfassenden Mikrozensus-Erhebung bei der Analyse von spezifischen Untergruppen die Schwankungsbreiten sehr groß werden. Dies trifft vor allem auf Neuvermietungen zu, d.h. auf Wohnungen mit Vertragsabschluss während eines Jahres vor der Befragung (Baumgartner, 2013, S. 570).

Tabelle 7: Wohnungsaufwand in Hauptmietwohnungen nach Wohnungsmarktsegmenten

ÖSTERREICH		Niveau 2011	KI 95% +/-	Veränderung in % p.a. 2005-11
Bestand	Hauptmietwohnungen	€ 6,10	2,1%	2,9%
	Gemeinde	€ 5,50	5,5%	2,2%
	GBV	€ 5,60	3,8%	2,1%
	Private Hauptmiete	€ 6,70	3,0%	4,2%
	davon Richtwert	€ 7,50	5,5%	3,5%
	davon freie Mieten	€ 6,70	4,5%	4,1%
	davon andere regulierte Mieten	€ 4,40	9,5%	2,7%
Neuvermietungen	Hauptmietwohnungen	€ 7,30	8,4%	3,2%
	Gemeinde	€ 6,20	26,9%	2,1%
	GBV	€ 6,20	18,0%	2,4%
	Private Hauptmiete	€ 8,00	10,3%	3,7%
	davon Richtwert	€ 8,10	18,0%	3,0%
	davon freie Mieten	€ 8,00	12,7%	4,0%
VPI gesamt				2,1%

WIEN		Niveau 2011	KI 95% +/-	Veränderung in % p.a. 2005-11
Bestand	Hauptmietwohnungen	€ 6,40	2,0%	3,6%
	Gemeinde	€ 5,70	6,1%	2,2%
	GBV	€ 6,00	8,2%	2,1%
	Private Hauptmiete	€ 7,10	5,1%	5,3%
	davon Richtwert	€ 8,30	10,2%	4,0%
	davon freie Mieten	€ 6,90	8,2%	5,5%
	davon andere regulierte Mieten	€ 4,50	15,8%	2,8%
Neuvermietungen	Hauptmietwohnungen	€ 8,20	18,0%	3,4%
	Gemeinde	€ 6,70	44,7%	2,6%
	GBV	€ 6,60	30,2%	2,7%
	Private Hauptmiete	€ 9,20	22,1%	3,8%
	davon Richtwert	€ 8,60	20,0%	1,8%
	davon freie Mieten	€ 10,30	40,8%	6,6%

Quelle: Mikrozensus Sonderauswertung nach Kunnert & Baumgartner, 2013, 64-88; eigene Darstellung
 Anm.: Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, inkl. Umsatzsteuer, BK (also Bruttomiete).
 KI = Konfidenzintervall bei Signifikanzniveau 95%, d.h. Niveau schwankt um angegebenen Prozentsatz.

Das sind aber relativ wenige Wohnungen, was sich auf die Unterschiede der Konfidenzintervalle zwischen „Bestandswohnungen“ und „Neuvermietungen“ auswirkt (s. Tabelle 7). Signifikante Unterschiede zwischen den Neuvermietungen in unterschiedlichen Bestandsarten sind daher selbst in der Mikrozensuserhebung nur eingeschränkt feststellbar. In Tabelle 7 sind die Ergebnisse für Österreich und für Wien dargestellt. Unterschieden wird jeweils nach Bestandsmieten und Neuvermietungen. Jährlich werden 7-8% aller Hauptmietwohnungen neu vermietet (2011: 119.000 +/-7,5%) (Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 71). Dies betrifft jene Wohnungen, die innerhalb eines Jahres vor der Befragung neu vermietet wurden. Die Spalte „Bestand“ bezieht sich hingegen auf alle Wohnungen, beinhaltet somit Neuvermietungen ebenso wie Wohnungen mit älteren Mietverträgen. Ausgewiesen werden lediglich Hauptmietwohnungen, getrennt nach Gemeinde, GBV und Private als Vermieter. Die privaten Hauptmietwohnungen werden in Richtwertwohnungen, Wohnungen mit freien oder angemessenen Mieten und andere regulierte Mietwohnungen (Altverträge mit Kategoriebeschränkung und Substandardwohnungen) getrennt (vgl. Kunnert & Baumgartner, 2012, 68-70). Neben dem Niveau des Wohnungsaufwands 2011 und den dazugehörigen Konfidenzintervallen wird auch die durchschnittliche jährliche Veränderung der einzelnen Sektoren zwischen 2005 und 2011 wiedergegeben.

Die Analyse erlaubt folgende Schlussfolgerungen:

- Der Vergleich zwischen Gemeinde- und GBV-Wohnungen einerseits und anderen Hauptmietwohnungen andererseits bestätigt den in Kapitel 2.1.2 beschriebenen Niveauunterschied zwischen den Sektoren.
- Richtwertwohnungen liegen im Niveau höher als freie Hauptmietwohnungen. Dies dürfte an der vergleichsweise kürzeren bestehenden Vertragsdauer der Richtwertwohnungen liegen.
- Noch günstiger als Gemeindewohnungen sind die anderen geregelten Mietwohnungen (v.a. Altverträge, d.h. z.B. Kategoriemieten, Substandardwohnungen).
- Die Mieten entwickelten sich bei Gemeinde- und GBV-Wohnungen ähnlich der allgemeinen Inflation, bei privaten Hauptmietwohnungen aber deutlich darüber (4,1% p.a. im Vergleich zum VPI 2,1% p.a.). Der Anstieg der Mieten zwischen 2005-2011 lag bei Mietwohnungen privater Eigentümer auch deutlich über der Entwicklung der Haushaltseinkommen.
- Die Mietpreise liegen bei Neuvergaben deutlich über dem Bestand, besonders bei privaten Hauptmietwohnungen. Dies gilt sowohl für Richtwert-Wohnungen, als auch für freie Mieten. Neu am Wohnungsmarkt auftretende Haushalte begegnen somit einer überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung. Das verstärkt die Insider-Outsider Problematik (s. Kapitel 2.1.5).
- Das Niveau der Mieten ist im europäischen Vergleich nach wie vor eher niedrig, die Zunahme war in den letzten Jahren jedoch stärker als im Euroraum (Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 108).

Besonderheiten in Wien:

- Im Bestand liegt das Mietenniveau in Wien nahe am Österreichschnitt. Der geringe Unterschied zwischen der Hauptstadt und dem übrigen Staatsgebiet ist international bemerkenswert und dem große Segment des geförderten Wohnbaus zu verdanken.
- Die Teuerung war in Wien seit 2005 allerdings stärker als in Österreich, mit 3,6% p.a. lag sie deutlich über der Inflation.
- Besonders stark stiegen seit 2005 die Bestandsmieten im Bereich freier und angemessener Mieten (5,5% p.a.).
- Den Daten zufolge sind Neuvermietungen seit 2005 nicht stärker gestiegen als Bestandsmieten. Davon ausgenommen sind freie und angemessene Mieten.
- Auch in Wien entwickeln sich die Neuvermietungen von Gemeinde- und GBV-Wohnungen seit 2005 wesentlich weniger dynamisch als von privaten Mietwohnungen.

Die Mieten sind also in einzelnen Marktsegmenten seit 2005 wesentlich stärker als der VPI gestiegen. Dies mag wesentlich auf den Wiedervermietungseffekt zurückzuführen sein, indem Wiedervermietungen älterer Wohnungen zu einem Niveausprung der Mieten führen. Dies allein reicht aber nicht aus, den starken Anstieg der Wohnkosten im Gesamtbestand zu erklären, nachdem Bestandsverträge üblicherweise indexiert sind und somit nicht über dem VPI ansteigen können. Bisher konnten keine schlüssigen Erklärungen für diesen Umstand gefunden werden.

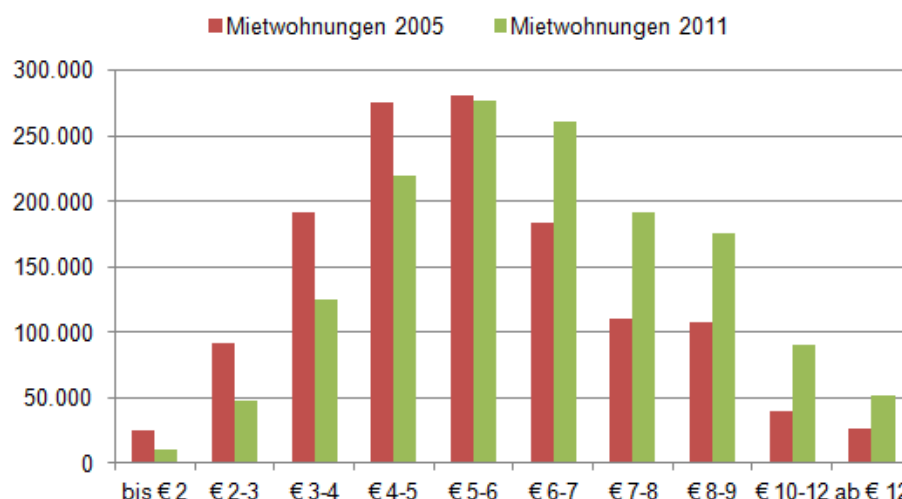
2.1.5 INSIDER-OUTSIDER-PROBLEMATIK

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass sich Probleme der Leistbarkeit von Wohnungen insbesondere im Segment der Marktmieten zeigen. Der besonders große Bestand an „leistbaren Wohnungen“ ermöglicht im Bestand eine durchschnittlich noch stabile und moderate Wohnkostenbelastung. Diesen Vorteil können jene Haushalte nutzen, die aktuell zu niedrigen Wohnkosten wohnversorgt sind (Insider). Jene Haushalte aber, die sich am Markt neu versorgen müssen und keinen Zugang zu geförderten Angeboten haben (Outsider), sind mit verhältnismäßig hohen Mieten konfrontiert. Dies betrifft Jung Haushalte, Zuwanderer, Haushalte mit eingeschränktem Zugang zu Information und vielfach auch Haushalte in akuten Notlagen (s. Mundt, 9.3.2012).

Die Verfügbarkeit von günstigen Wohnalternativen am Markt wird durch folgende Faktoren negativ beeinflusst:

- Rückgang der Förderungszusicherungen im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt;
- Hohe Kosten von geförderten Neubauwohnungen aufgrund von hohen Baulandpreisen und hohen Qualitätsanfordernissen;
- Unzureichende Wirksamkeit des Richtwertmieten-Systems als Kostendämpfer (s. Tockner, 2012);
- Geringe Fluktuation im günstigen Wohnsegment. Je höher die Differenz zwischen Bestandsmieten und Marktmieten, desto geringer die Fluktuation im Bestand. Empirisch lässt sich das an den Neuvermietungen zeigen: 60% entfallen auf private Wohnungen, lediglich rund 30% auf Genossenschaftswohnungen und 10-15% auf Gemeindewohnungen (s. Baumgartner, 2013, 564). Neben einer ineffizienten Verteilung von geförderten Wohnungen kann das längerfristig auch negative Auswirkungen auf die Arbeitsmobilität haben (Andrews u.a., 2011).

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsaufwand (€/m² Nutzfläche)



Q: Statistik Austria, Mikrozensus, s. Bauer, 2013.

- Das Verschwinden von älteren und günstigen Wohnungen setzt sich fort. Abbildung 8 zeigt sehr klar, wie sich die Verteilung von Mietwohnungen nach Mietkosten zwischen 2005 und 2011 verändert hat. Die meisten Mietwohnungen kosteten 2011 mehr als 5 €/m² („brutto kalt“). Auch die Anzahl von teuren und sehr teuren Wohnungen hat stark zugenommen. Gleichzeitig fanden sich aber 2011 wesentlich weniger günstige Mietwohnungen am Markt als 2005. Die Anzahl von Mietwohnungen zu Wohnkosten unter 5 €/m² hat um rund 180.000 Wohnungen abgenommen. Sofern die Verschiebung auf Bestandsaufwertungen zurückzuführen ist (Verschwinden von Substandardwohnungen), ist dies eine volkswirtschaftlich zu begrüßende Entwicklung. Allerdings geht damit eine Verengung des Angebots an günstigen Wohnungen einher. Dadurch stehen für Personen mit niedrigen Einkommen nicht ausreichend günstige Wohnalternativen zur Verfügung. Außerdem führt dies zu einer weiteren Konzentration unterer Einkommensschichten im sozialen Wohnungsbestand.

2.1.6 WOHNUNGS-AUFWAND IN MIETWOHNUNGEN NACH BUNDESLÄNDERN

Der Wohnungsaufwand bei Bestandsmieten ist in Salzburg am höchsten, gefolgt von Vorarlberg und Wien. In der Mitte liegen die Steiermark und Oberösterreich. Die niedrigsten Mietkosten im Bestand finden sich nach wie vor im Burgenland, in Kärnten und Niederösterreich. Andererseits war die Teuerung gerade in Niederösterreich mit 3,58% p.a. seit 2008 am zweithöchsten im Bundesländer-vergleich. Nur Wien verteuerte sich mit 3,66% pro Jahr seit 2008 noch stärker.

Ein Vergleich mit aktuellen Marktmieten ist durch den WKÖ Immobilienpreisspiegel möglich. Die angeführten Werte sind aber Nettomieten, also ohne BK und USt. Vorarlberg ist mittlerweile das teuerste Bundesland (ausgenommen Wien), Innsbruck hingegen die teuerste Landeshauptstadt. Sehr hoch ist mittlerweile das Marktniveau von Mieten auch in der Bundeshauptstadt mit 8,84 €/m² netto. Die Unterschiedlichkeit der Wohnkosten nach Bundesländern ist für die Interpretation der durchgerechneten Fallbeispiele relevant (s. Kapitel 5.2, S. 71).

Tabelle 9: Vergleich von Bestands- und Marktmieten nach Bundesländern

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
MZ 2013 Durchschnitt: Wohnungsaufwand (Miete und BK, ohne Garagenkosten, Hauptmieter) in €/m ²	4,85 €	5,69 €	6,13 €	6,60 €	8,53 €	6,64 €	7,44 €	7,95 €	6,92 €
jährliche Zunahme zwischen 2008-2013	2,34%	2,41%	3,58%	2,68%	2,97%	2,85%	3,13%	2,36%	3,66%
Aktuelle Nettomarktmieten nach WKÖ Immobilienpreisspiegel 2014 Durchschnitt über das Bundesland	5,93 €	5,87 €	6,36 €	6,57 €	8,88 €	6,39 €	8,52 €	8,70 €	8,84 €
Aktuelle Nettomarktmieten nach WKÖ Immobilienpreisspiegel 2014 in den Landeshauptstädten	7,15 €	7,18 €	6,18 €	7,92 €	9,68 €	8,03 €	10,68 €	9,05 €	8,84 €

Anm.: Marktmieten ungewichteter Durchschnitt über alle Wohnungsgrößen und Wohnwertklassen; Marktmieten Bundesland aus Bezirksdaten gewichtet nach Haushaltszahl.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2013, Immobilienpreisspiegel WKÖ 2014.

2.2 EU-SILC

2.2.1 WOHN- UND ENERGIEKOSTEN ARMUTSGEFÄHRDETER HAUSHALTE

Bei der EU-SILC Erhebung gilt, wie in Tabelle 4 dargestellt, eine andere, breitere, Wohnkostendefinition als im Mikrozensus. In den Wohnkosten sind bei EU-SILC neben Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite und Instandhaltung auch Energiekosten und die Heizung enthalten. Wohnbeihilfen und sonstige wohnungsbezogene Förderungen sind nicht von den Wohnkosten abgezogen. Wohnbeihilfen sind aber auch nicht in den Einkommen inkludiert. Die Einkommen, die in EU-SILC erhoben werden (oder 2012 aus anderen Datenquellen übernommen wurden), sind äquivalisiert, d.h. es wird Rücksicht auf die unterschiedliche Haushaltsgrößen genommen, um eine bessere Vergleichbarkeit auf Personenebene zu erzielen. Zusätzlich wird bei der Auswertung von EU-SILC-Ergebnissen der Vergleich unterschiedlicher Einkommensklassen ermöglicht. Armutsgefährdete Personen, sind jene, die ein Äquivalenzeinkommen unter 60% des Medianäquivalenzeinkommens aufweisen. 2013 bedeutet das ein jährliches Einkommen von weniger als € 13.084 (s. Heuberger, 2013)

In der EU-SILC Befragung 2012 wurden zum ersten Mal detaillierte Fragen zu den in den Wohnkosten enthaltenen Energie- und Heizungskosten gestellt. So ist es möglich, den Anteil der Energie- und Heizungskosten detailliert zu untersuchen. Es liegt hierzu eine Sonderauswertung der Statistik Austria vor (Heuberger, 2013). Für die Auswertung wurden die Energiekosten sowie die Wohnkosten äquivalisiert (d.h. so wie die Einkommen durch die Äquivalenzgewichte der Haushalte dividiert).

Tabelle 10: Armutsgefährdungsschwelle und Mediane von Wohn- und Energiekosten nach EU-SILC

	Insgesamt	Nicht-Armuts- gefährdete	Armutsgefährdete
Median des Äquivalenzeinkommens	€ 21.807		
Armutsgefährdungsschwelle	€ 13.084		
Armutsgefährdungsquote	14,4 %		
Median der äquivalisierten Wohn- und Energiekosten	€ 3.216	€ 3.214	€ 3.235
Median der äquivalisierten Energiekosten	€ 927	€ 960	€ 760
Median der äquivalisierten Wohnkosten ohne Energiekosten	€ 2.040	€ 1.983	€ 2.376
Anteil Median Energiekosten an Median Wohn- und Energiekosten	28,8%	29,9%	23,5%
Median der äquivalisierten Wohn- und Energiekosten bei Gemeindewohnungen (Miete)	€ 3.578		
Median der äquivalisierten Wohn- und Energiekosten bei Genossenschaftswohnungen (Miete)	€ 4.400		
Median der äquivalisierten Wohn- und Energiekosten bei sonstigen Mietwohnungen (Miete)	€ 4.752		

Quelle: EU-SILC 2013, nach Heuberger, 2013.

Anmerkung: Die Mediane der äquivalisierten Wohn- bzw. Energiekosten müssen nicht den Werten in der Summenzeile entsprechen, denn es handelt sich um unterschiedliche Verteilungen und daher Medianwerte.

Tabelle 11: Mittlerer Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen

Insgesamt	13,9 - 14,7%
Nicht armutsgefährdet	12,5 - 13,3%
Armutsgefährdet	29,3 - 33,9%
Bis 17 Jahre	14,5 - 15,7%
18 – 64 Jahre	13,5 - 14,4%
65+ Jahre	13,6 - 14,7%
Hohe Siedlungsdichte	17,8 - 19,6%
Mittlere Siedlungsdichte	14,4 - 15,7%
Geringe Siedlungsdichte	11,3 - 12,0%

Anm.: Konfidenzintervall 95%

Quelle: EU-SILC 2012; s. Statistik Austria, 2013b, S. 133.

Auffallend ist, dass sich die Wohn- und Energiekosten von Armutsgefährdeten und Nicht-Armutsgefährdeten nicht signifikant unterscheiden (s. Tabelle 10). Sehr unterschiedlich ist aber die Zusammensetzung der beiden Kostenkomponenten: Armutsgefährdete Haushalte haben geringere Energiekosten, dafür aber höhere Wohnkosten. Insgesamt liegt der Anteil der Energiekosten an den Gesamtkosten bei rund 28,8%, bei Armutsgefährdeten jedoch bei nur 23,5%.

Weil sich die Wohnkosten nicht signifikant zwischen Armutsgefährdeten und Nicht-Armutsgefährdeten unterscheiden, ist es naheliegend, dass der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen bei Armutsgefährdeten mit 29,3 bis 33,9% wesentlich höher liegt als bei Nicht-Armutsgefährdeten (12,5 bis 13,3%). Armutsgefährdete müssen also einen wesentlich höheren Anteil der Einkommen für Wohnen und Energie aufwenden. Der Wohnkostenanteil ist der Anteil der monatlichen Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum, Heizung, Energie, Instandhaltung) mal 12 abzüglich Wohnbeihilfen und Wohnkostenzuschüssen, am gesamten verfügbaren Haushaltseinkommen (ebenfalls ohne Wohnbeihilfen und Wohnkostenzuschüssen). Das bedeutet, dass die subjektseitige Wohnkostenunterstützung in den Ergebnissen von Tabelle 11 bereits berücksichtigt sind.

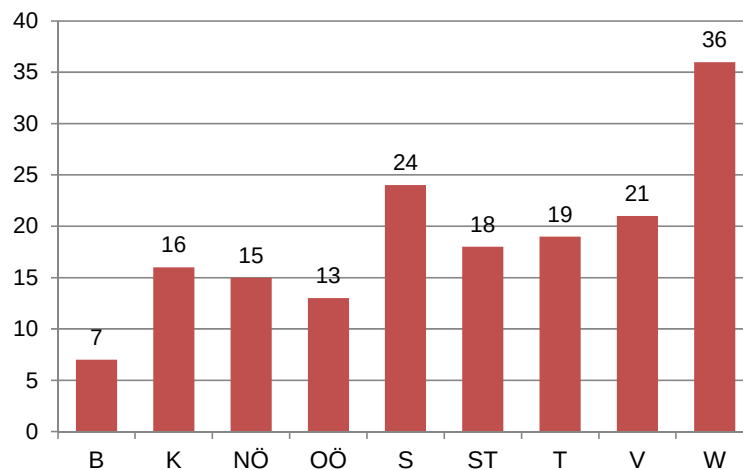
2.2.2 WOHNKOSTEN ÜBERBELASTUNGSQUOTE

Interessant sind auch die Ergebnisse von EU-SILC 2012 zur Überbelastung durch Wohnkosten (Statistik Austria, 2013b). Insgesamt haben rund 20% der Bevölkerung Wohnkosten über einem Viertel der Äquivalenzeinkommen (Wohnbeihilfen sind jedoch hier nicht berücksichtigt). Unter den armutsgefährdeten Haushalten (unter 60% des Medianeinkommens) sind dies demgegenüber 68%. Bei mittleren Einkommen liegt der Anteil bei 14%, bei den oberen Einkommensgruppen ist eine Überlastung durch Wohnkosten kein Thema.

Hoch ist die Wohnkostenüberbelastung vor allem in Wien, mit einigem Abstand auch in Westösterreich und der Steiermark. Niedrig liegt der Anteil der Bevölkerung mit Wohnkosten über 25% der Äquivalenzeinkommen hingegen vor allem im Burgenland und Oberösterreich.

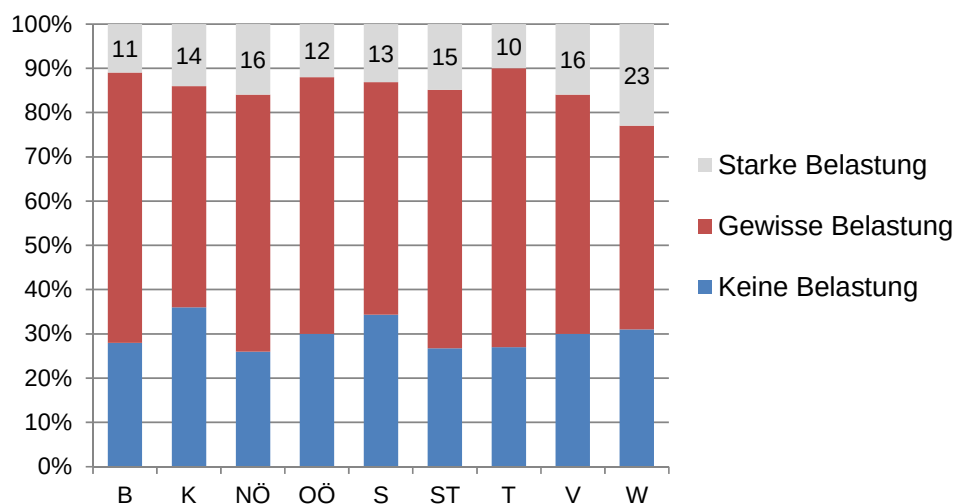
Bei EU-SILC werden die Haushalte auch gefragt, ob die Wohnkosten für sie eine Belastung darstellen. Als starke Belastung wurden Wohnkosten sehr häufig in Wien wahrgenommen. Auffallend gering liegt der Anteil „starke Belastung“ demgegenüber in Salzburg und Oberösterreich, trotz faktisch sehr hoher Wohnkosten (s. Abbildung 13). Die subjektiv empfundene Belastung durch Wohnkosten variiert über die Bundesländer weniger stark als die faktische Belastung (z.B. über 25% der Äquivalenzeinkommen).

Abbildung 12: Wohnkostenüberbelastung nach Bundesländern



Anm.: Anteil an Bevölkerung mit Wohnkosten über 25% der Äquivalenzeinkommen
 Quelle: EU-SILC 2012; s. Statistik Austria, 2013b, S. 133.

Abbildung 13: Subjektives Empfinden über die Wohnkostenbelastung



Quelle: EU-SILC 2012; s. Statistik Austria, 2013b, S. 133:

2.3 NATIONALE UND INTERNATIONALE INDIKATOREN ZUM WOHNEN

In Anlehnung an europäische Indikatoren zur Entwicklung von Einkommensungleichheit und Lebensbedingungen wurde in Österreich ein Katalog mit 17 nationalen Eingliederungsindikatoren entwickelt. Im Bereich Wohnen basiert er auf EU-SILC-Daten, die Definitionen sind jedoch durchwegs anders als jene von Eurostat. Die nationalen Indikatoren ermöglichen ungeachtet dessen einen guten Vergleich im Zeitverlauf. Zwischen 2005 und 2011 zeigt sich eine hohe Konstanz der auf die Wohnqualität abgestellten Indikatoren (Überbelag in Mehrpersonenhaushalten, Belastung durch Wohnumgebung, prekäre Wohnqualität). Überbelag wurde tendenziell reduziert. Der Anteil der Bevölkerung, der durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet ist (Wohnungsaufwand inkl. Energie mehr als ein Viertel des verfügbaren Einkommens), ist im selben Zeitraum jedoch signifikant von 15% auf 18% angewachsen (BMASK, 2013).

Tabelle 14: Nationale Indikatoren für soziale Eingliederung Österreich 2005-11, Bereich Wohnen

	2005	2008	2009	2010	2011
ÜBERBELAG IN MEHRPERSONENHAUSHALTEN in % der Bevölkerung in Mehrpersonenhaushalten; weniger als 2 Räume bei 2 Personen, als 3 bei 3, etc. Jedenfalls wenn die Wohnfläche weniger als 16m ² beträgt, oder pro Wohnraum durchschnittlich weniger als 8m ² zur Verfügung stehen; Küchen werden nicht als Wohnraum gerechnet	8%	7%	7%	6%	5%
PREKÄRE WOHNQUALITÄT in % der Bevölkerung; kein WC, Feuchtigkeit oder Schimmel, dunkle Wohnräume, weder Waschküche noch Waschma- schine (mind. 2 dieser 4 Kriterien)	3%	4%	4%	3%	3%
BELASTUNG DURCH WOHNUMGEBUNG in % der Bevölkerung; Kriminalität, Lärm, Umweltverschmutzung (mind. 2 dieser 3 Kriterien)	10%	9%	10%	10%	10%
SEHR HOHER WOHNUNGS-AUFWAND (>25%) in % der Bevölkerung; mehr als 25% des verfügbaren Einkommens; WBH von beiden abgezogen; Wohnkosten: Mieten, BK, Heizung, Energie, In- standhaltung, Zinszahlungen für Kredite; Energie geschätzt nach Rechtsverhältnissen aus Konsumerhebung	15%	17%	16%	18%	18%

Anm.: Schwankungsbreiten in der Regel plus/minus 10% der Schätzwerte, bei niedrigen Schätzwerten bis 20%.
Quelle: BMASK, 2011, 110; BMASK, 2013, 94; Statistik Austria 2013b.

2.4 ZUSAMMENFASSUNG WOHNKOSTENPROBLEMATIK

- Wohnkostenüberbelastung wird zunehmend zu einem Thema in ganz Österreich, in besonderem Maße jedoch in Wien, Salzburg, Tirol, Vorarlberg und der Steiermark.
- Im Burgenland und in Kärnten ist Wohnkostenüberbelastung kein massives Problem.
- In Nieder- und Oberösterreich dürfte es nur in den Hauptstädten bzw. im Umland Wien stärkere Probleme geben.
- Besonders die Marktmieten stellen in Wien sowie den meisten Landeshauptstädten ein akutes Problem dar. Sie liegen deutlich über dem Wohnungsaufwand im Bestand.
- Der Bestand an sehr billigen Wohnungen hat massiv abgenommen.
- Die Wohnkosten inklusive Energie sind bei armutsgefährdeten Haushalten nicht signifikant geringer als bei nicht-armutsgefährdeten Haushalten, sie beinhalten jedoch einen geringeren Energieanteil.
- Folglich geben armutsgefährdete Haushalte einen wesentlich höheren Anteil der Einkommen für Wohnen und Energie aus. Die Wohnkostenüberbelastung ist aufgrund niedriger Einkommen bei armutsgefährdeten Haushalten wesentlich höher als im österreichischen Durchschnitt.
- Der Anteil der Bevölkerung, der durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet ist (Wohnungsaufwand inkl. Energie mehr als ein Viertel des verfügbaren Einkommens), ist zwischen 2005 und 2011 signifikant von 15% auf 18% angewachsen.
- Demgegenüber hat der Überbelag von Wohnungen abgenommen.

3 WOHNBEIHILFEN

Im Vordergrund dieses Kapitels steht die Frage, unter welchen Bedingungen die Inanspruchnahme einer Wohnbeihilfe in den einzelnen österreichischen Bundesländern möglich ist. Zugangsregelungen stellen einerseits Ansprüche an bestimmte Charakteristika des WBH beantragenden Haushalts, andererseits an Charakteristika der Wohnung oder der Nutzungsbedingungen.

3.1 HAUSHALTS- UND WOHNUNGSBEZOGENE VORAUSSETZUNGEN

3.1.1 RECHTSANSPRUCH

Seit der Verlängerung der Wohnbauförderung Ende der 1980er Jahre (s. Amann, 1999) sind es allein die Bundesländer, die für die Ausgestaltung und Abwicklung der Wohnbauförderung zuständig sind. Dabei ist es entscheidend, ob eine Förderung im Rahmen der Hoheitsverwaltung mit einem Rechtsanspruch bescheidmäßig oder der Privatwirtschaftsverwaltung als Stiftungsakt der Landesregierung abgewickelt wird.

Wohnbeihilfen wurden mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, damals eingeschränkt auf den objektgeförderten Bereich. Mit der WBFG-Novelle 1972 wurde den Bundesländern die Gewährung der Wohnbeihilfe übertragen. Im Wohnbauförderungsgesetz 1984 wurde allen Bundesländern vorgeschrieben, dass sie Mietern in (objekt)geförderten Wohnungen, die durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind, auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren haben (§ 32 (2) WBFG 1984). Die Wohnbeihilfe wurde somit im Rahmen der Hoheitsverwaltung abgewickelt. Das Wohnbauförderungsgesetz 1984 sah auch vor, dass Wohnbeihilfen, die zu Unrecht empfangen wurden, zurückzuzahlen sind, wobei die zu erstattenden Beträge mit 3% über dem Leitzinssatz der Österreichischen Nationalbank zu verzinsen sein sollten (§ 34 (4) WBFG 1984).

Mittlerweile wird die Wohnbauförderung der Bundesländer einschließlich der Wohnbeihilfe mit wenigen Ausnahmen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung abgewickelt. Tabelle 15 zeigt, dass ein Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe in fast allen Bundesländern nicht besteht und explizit in Gesetzesstellen ausgeschlossen wird. Nur in Wien besteht ein Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe.

Tabelle 15: Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe, Bundesländervergleich

	RECHTSANSPRUCH AUF WBH?	GESETZLICHE BESTIMMUNG
B	Nein	§ 1 (2) Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005
K	Nein	§ 1 (2) Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997
NÖ	Nein	§ 5 (1) NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
OÖ	Nein	§ 6 (1) OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993
S	Nein	§ 1 (6) Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990
St	Nein	§ 1 (2) Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
T	Nein	§ 1 (4) Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991
V	Nein	§ 2 Vorarlberger Wohnbeihilferichtlinie 2014
W	Ja	§ 1 (3) Wiener Wohnungsförderungsgesetz 1989

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, Auskunftspersonen

In Niederösterreich besteht laut § 5 (1) NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 ausdrücklich kein Rechtsanspruch auf eine Wohnbeihilfe. Die Niederösterreichische Subjektförderung ist grundsätzlich ein Baukostenzuschuss (auf Basis der Bestimmungen des NÖ WFG 2005). Der § 10 (3) NÖ WFG 2005 bezieht sich auf Rechtsansprüche bei abgeschlossenen Verträgen. Demzufolge bestehen erst bei abgeschlossenen Verträgen Rechtsansprüche auf den Erhalt der Förderung, aber eben nicht davor. Auch in den NÖ WFRL 2011 wird in der Präambel in dieser Angelegenheit der Sachverhalt unter Berufung auf das NÖ WFG 2005 festgehalten.

Die Förderungsvorschriften in Niederösterreich erwähnen also (ähnlich wie in Vorarlberg) die privatrechtliche Vergabeform explizit. In § 1 (1) NÖ WFG 2005 wird festgestellt, dass das Land Niederösterreich als Träger von Privatrechten fördert. In Tirol findet sich eine gleichlautende Erklärung in § 1 (1) des dabei zur Anwendung gelangenden Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991. Auch hier ist also die Abwicklung der Beihilfenförderung im privatrechtlichen Bereich angesiedelt. In der Steiermark wird auch im Internet explizit darauf hingewiesen.

In Wien besteht laut § 1 (3) Wiener Wohnungsförderungsgesetz 1989, im Gegensatz zu allen anderen wohnungspolitischen Förderungen, sehr wohl ein allgemeiner Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe, ohne dabei zu unterscheiden, ob die Wohnung selbst objektgefördert ist oder nicht (allgemeine Wohnbeihilfe). Nach § 28 (3) WWFSG 1989 wird über Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß § 7 (1) Z 6 vom Magistrat in Bescheidform entschieden. Im Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe gilt laut § 60 (1) WWFSG 1989: „Weiters ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern der Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.“ Gegen einen Wohnbeihilfe-Bescheid kann direkt an der Wohnbeihilfestelle Beschwerde eingelegt werden. Hier werden etwaige Fehler gleich korrigiert und gegebenenfalls ein neuer Bescheid ausgestellt. Wird der Bescheid beibehalten, hat der Empfänger/die Empfängerin die Möglichkeit, den Bescheid dem Landesverwaltungsgericht Wien vorzulegen.

3.1.2 PERSONENKREIS

Während in allen Bundesländern EU-BürgerInnen ÖsterreicherInnen gleichgestellt sind, werden Drittstaatsangehörige sehr unterschiedlich behandelt (s. Tabelle 16).

Der Verweis auf EU-Recht in manchen WBH-Bestimmungen bezieht sich vor allem auf EU RL 2003/109/EG. Die Europäische Union (EU) erkennt Angehörigen von Nicht-EU-Ländern, die sich fünf Jahre lang ununterbrochen rechtmäßig im Hoheitsgebiet eines EU-Landes aufgehalten haben, die Rechtsstellung eines langfristig Aufenthaltsberechtigten zu. Die Richtlinie trägt zur Annäherung der einzelstaatlichen Vorgehensweisen und Rechtsvorschriften für die Zuerkennung der Rechtsstellung bei und legt die Voraussetzungen fest, unter denen sich langfristig Aufenthaltsberechtigte in einem anderen EU-Land als dem, der ihnen die Rechtsstellung zuerkannt hat, aufhalten können. Niederösterreich vertritt die Ansicht, dass die Richtlinie im Bereich der Subjektförderung im Wohnungswesen nicht zur Anwendung kommt (vgl. Kapitel 6.1.5, S. 88 und Kapitel 6.2.3, S. 93).

Tabelle 16: Anspruchsberechtigung von Drittstaatsangehörigen auf Wohnbeihilfe

	HABEN NICHT-ÖSTERREICHERINNEN ANSPRUCH AUF WBH?
B	Asylberechtigte, Subsidiärschutzberechtigte, Drittstaatsangehörige, die aufgrund der Richtlinie 2003/109/EG das Recht auf langfristigen Aufenthalt innerhalb der Europäischen Gemeinschaft haben; jedoch gilt seit der Novellierung 2014 für alle (auch Österreicher): a) ununterbrochen und rechtmäßig über zwei Jahre Hauptwohnsitz in Österreich und Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus SV oder b) fünf Jahre Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus SV.
K	Asylberechtigte, EWR Staatsangehörige, Verweis auf EU Recht hinsichtlich Daueraufenthaltsberechtigte (5 Jahre); Subsidiärschutzberechtigte sind nicht wohnbeihilfenfähig.
NÖ	Asylberechtigte, Subsidiärschutzberechtigte, EWR Staatsangehörige, Schweizer; sonstige Drittstaatsangehörige sind explizit ausgenommen!
OÖ	EWR-Bürger, Nicht-EWR Bürger, wenn sie ununterbrochen und rechtmäßig mehr als 5 Jahre in Österreich Hauptwohnsitz UND Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer unterliegen, oder Leistungen der SV erhalten, die aufgrund von Beiträgen durch Ausübung einer Erwerbstätigkeit bestehen (z.B. Wochengeld ja, Kinderbetreuungsgeld nein) sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 36 Monate lang die genannten Einkünfte oder Leistungen bezogen haben.
S	Nach Auskunft der WBF-Abteilung spielt die Staatsbürgerschaft in Salzburg keine Rolle für den Zugang zur WBH.
ST	Personen, mit behördlich festgestelltem Flüchtlingsstatus, die ständig aufenthaltsberechtigt (und nicht grundversorgt) sind; ebenso Subsidiärschutzberechtigte; sonst: drei Jahre ständig aufhaltende Ausländer mit Genehmigung nach Ausländerbeschäftigungsgesetz oder Aufenthaltstitel mit unbeschränktem Zugang zum Arbeitsmarkt (z.B. über AMS Bestätigung).
T	EWR-Bürger; Asylberechtigte; bei allen anderen: 5 Jahre in Tirol Hauptwohnsitz; im Bereich der privaten Mieten (MZAB) gelten nach Gemeinden unterschiedliche Ansprüche hinsichtlich des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde (0 bis 10 Jahre!).
V	Gleichgestellte nach EU-Recht oder Staatsvertrag sowie Drittstaatsangehörige, die über 10 Jahre in Österreich sesshaft oder über 8 Jahre mit sozialversicherter Tätigkeit, oder halbe Lebenszeit rechtmäßig im Bundesgebiet ansässig, oder „langfristig aufenthaltsberechtigte“ Drittstaatsbürger.
W	EWR-Bürger; Asylberechtigte; Ausländer mit 5 Jahren legalem Aufenthalt; bei mit öffentlichen Mitteln durchgeführten Sanierungsarbeiten reicht der Besitz einer Beschäftigungsbewilligung oder eines Befreiungsscheines nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, Auskunftspersonen

Tabelle 17: Anspruch von Studierenden auf Wohnbeihilfe

	HABEN STUDIERENDE UND ALLEINLEBENDE UNTERHALTSBERECHTIGTE KINDER ANSPRUCH AUF WBH?
B	Ja, jedoch in der Praxis selten.
K	Ja, günstige Sonderregelung: als ZWA wird fixe Höhe angenommen: € 80/120/160/210/270.
NÖ	Ja, jedoch keine Wohngemeinschaften im geförderten Bereich, d.h. keine StudentInnen-WGs.
OÖ	Ja, denn Mindesteinkommensbedingung gilt für Studierende nicht (§ 24 Abs 3a Oö. WFG 1993); Studierende mit Studienbeihilfe (oder auch über Mindesteinkommen) können volle WBH bekommen; Studierende ohne Studienbeihilfe maximal 50%.
S	Geförderte Wohnungen werden nicht an Vollzeit-Studierende vergeben; im privaten Mietbereich gelten die allgemeinen Voraussetzungen; bei der Berechnung des Einkommens sind Unterhalt, Studienbeihilfe, Erwerbs- und sonstiges Transfereinkommen zu berücksichtigen.
ST	Ja, Sonderbestimmungen: für unterhaltsberechtigten Kinder, die nicht im Haushalt der Unterhaltspflichtigen leben, wird ein zumutbarer Wohnungsaufwand angenommen: € 75/100/125/150.
T	Ja, Sonderbestimmungen. Eine Beihilfe für Studierenden-WGs in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße bis max. € 225 gibt es in der Mietzinsbeihilfe und nicht in der Wohnbeihilfe.
V	Nein (ausgeschlossen!), auch nicht Schüler, Lehrlinge, Minderjährige.
W	Ja, auch WGs, aber faktisch durch Mindesteinkommen stark erschwert.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, Auskunftspersonen

3.1.3 EINKOMMENSBESTANDTEILE ZUR WBH-BEMESSUNG

Die Zusammensetzung der berücksichtigten Einkommensbestandteile ist ein wirkungsvoller Hebel zur Steuerung der Beihilfenhöhe. In der Regel werden alle Einkommensbestandteile aller Haushaltsmitglieder zusammengerechnet, wobei regelmäßige, steuerfreie Bezüge mit Rechtsanspruch ebenfalls gelten: Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Wochengeld, Karenzgeld, Pensionsbezüge. Ausgenommen in der Einkommensberechnung sind meistens: Pflegegeld, Familienbeihilfe, Waisenpensionen, Leistungen aufgrund von Behinderung. Es gibt jedoch zahlreiche Ausnahmen und Unterschiede, vor allem bei der Behandlung von Mindestsicherung, Unterhaltszahlungen und Einkommen von unterhaltspflichtigen Kindern im gemeinsamen Haushalt (s. Tabelle 18). Meistens wird wo möglich auf das aktuelle Einkommen abgestellt, in anderen Fällen aber auf das Monatsdurchschnittseinkommen des Vorjahres.

Ob BMS als Einkommen gezählt wird oder nicht, hat mehrere Auswirkungen. Zum einen wird der zumutbare Wohnungsaufwand zur Berechnung der Wohnbeihilfe in jenen Ländern, die BMS nicht als Einkommen sehen, für BMS-BezieherInnen dadurch niedriger ausfallen, d.h. in der Regel Null betragen. Somit fällt auch die Wohnbeihilfe höher aus. Zum anderen kann dann aber auch nicht durch BMS-Bezug die Mindesteinkommensbeziehung erfüllt werden, z.B. in Wien, weil BMS keine Einkommensbestandteile sind. In Oberösterreich zählt BMS sehr wohl als Einkommensbestandteil, wodurch auch bei BMS-Bezug die Mindesteinkommensbedingung erfüllt wird (s. nächstes Kapitel).

Tabelle 18: Einkommensbestandteile bei der Bemessung der Wohnbeihilfe

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rechtliche Grundlage	§ 5 Bgld. WFG 2005	§ 2 Z 13 K-WBFG 1997	§ 2 NÖ WFRL 2011	§ 2 Z 11 Oö WFG 1993	§ 8 S WFG 1990	§ 2 Z 10 St. WFG 1993	§ 2 Z 9-10 TWFG 1991	§ 4 Z 1 lit. g) WBH-RL 2014	§ 2 Z 14 WWFSG 1989
Welches Einkommen?	Wenn möglich aktuelles	Ø Monatsgehalt Vorjahr oder aktuelles	Ø Monatsgehalt Vorjahr, bei 30% Einbuße: aktuelles	Vorjahr, nur in manchen Fällen aktuelles	Vorjahr oder aktuelles	Vorjahr, letzter Est.-Bescheid	Vorjahr, nur in manchen Fällen aktuelles	Aktuelles bzw. 3 Lohnzettel, ggf. Jahreslohnzettel	Lohnbestät. letzte 3 Monate; Vorjahr Ausnahme
Lohneinkommen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Selbstständigeneinkommen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
BMS	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (1)
Kinderbetreuungsgeld	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Arbeitslosengeld	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Wochengeld	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Familienbeihilfe	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kinderabsetzbeträge	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Familienförderung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Pflegegeld	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Waisenpensionen	Nein	Ja	Ja (2)	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Einkommen von Ehe- oder LebenspartnerIn (außer bei eidesstattlicher Erklärung über das Getrenntleben)	Ja, Ehepartner müssen zusammenleben	Ja	Ja, auch bei getrennten Wohnsitzen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja, (EK weniger ASVG Richtsatz wenn getrennt lebend)
Einkommen von unterhaltsberechtigten Kindern im gemeinsamen Haushalt	Nein, bis € 500	Nein	Nein, bis 24 J. (Kinderbeihilfebezug)	Nein, nur Einkommen aus Ferienpraktika bei Studenten.	Nein, bis € 150	Nein, bis € 450 (bis 18 J.)	Ja, ein Drittel des Einkommens, mindestens Richtsatz TMSG	Nein, bis 25 J. € 800 Freibetrag	Ja
Unterhaltszahlungen für Kinder	Ja	Ja	Ja, faktisch oder Bedarfsatz	Ja (bis max. € 162) (früher nicht berücksichtigt)	Ja, mindestens Bedarfsatz	Nein	Ja	Erst ab € 150	Ja, faktisch oder Bedarfsatz

Anm.: (1) Bis vor Kurzem wurde die BMS bei der Bemessung der WBH sehr wohl berücksichtigt, allerdings nicht bei der Prüfung der Mindesteinkommen.

(2) Bis maximal € 162 als Einkommen gerechnet.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, Auskunftspersonen

3.1.4 MINDESTEINKOMMEN

In mehreren Bundesländern sind Mindesteinkommen als Voraussetzung für den Bezug von Wohnbeihilfen vorgesehen (s. Tabelle 19). Damit werden nach Angabe der Bundesländer mehrere Zwecke verfolgt:

- Es ist eine Maßnahme gegen die Substitution von sozialpolitischen durch wohnungspolitische Transfers. Die soziale Mindestsicherung wird dabei nicht als Aufgabe der Wohnbauförderung, sondern der Sozialpolitik angesehen. Die Berücksichtigung von Pensionen und Sozialtransfers als Einkommen bei der Bemessung der Wohnbeihilfe führt zu einer sachlich gerechtfertigten Aufteilung der sozial- und wohnungspolitischen Transfers.
- Mindesteinkommensnachweise im geförderten Wohnbau und bei Eigenmittellersatzdarlehen (Wien) sollen Bauträgern und Verwaltung die Sicherheit geben, dass Mieten bzw. Darlehensrückzahlungen realistisch und nachhaltig aus dem eigenen Einkommen finanziert werden können.
- Bei Personen mit niedrigen Einkommen sinkt der Anreiz, Einkommensbestandteile zu verschweigen. Bestimmte Einkommensbestandteile werden wahrscheinlicher angegeben, um die Mindesteinkommensbedingung zu erfüllen (s. Burgenland, Kapitel 6.2.1, S. 91).
- Es können bestimmte Haushaltsgruppen aus verteilungspolitischen Erwägungen von der Wohnbeihilfe ausgeschlossen werden, z.B. Studentenwohngemeinschaften.

Dennoch sind Mindesteinkommen als Hürde für den Bezug von WBH aus armutspolitischer Sicht problematisch, denn sie drängen gerade Personen mit niedrigen Einkommen in Richtung der BMS. Dadurch wird der treffsichere, zielgerichtete und einkommensabhängige Charakter der WBH konterkariert.

In Wien wird ein Mindesteinkommen vorausgesetzt, das sich nach der Haushaltsstruktur richtet und dem Richtsatz für Ausgleichzulagen nach dem ASVG entspricht. Ein solches Einkommen muss zumindest einmal über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten in den letzten 10 Jahren erzielt

Tabelle 19: Mindesteinkommen bei der WBH-Berechnung der Länder

B	Mindesteinkommen in Höhe der Mindestsicherung ist Voraussetzung; wer BMS bezieht oder Ansprüche hätte, kann keine WBH beziehen.
K	Nein, jedoch ZWA in fixer Höhe von € 80/120/160/210/270 wie bei Studierenden, wenn kein Einkommen nachgewiesen wird oder die Wohnungsaufwandsbelastung das nachgewiesene Einkommen über einen längeren Zeitraum hinweg übersteigt.
NÖ	Nein
OÖ	Mindesteinkommen über Geringfügigkeitsgrenze: 1P: € 395; bewusst gibt es WBH auch für Studierende und Lehrlinge; Studierende ohne Studienbeihilfe und Mindesteinkommen können 50% WBH bekommen; BMS ist Einkommensbestandteil und kann für die Erfüllung der Mindesteinkommensbedingung herangezogen werden.
S	Nein
ST	Nein
T	Nein; aber wenn keine realistischen Einkommen belegt werden können, Annahme des Richtsatzes TMSG.
V	Bei unrealistisch niedrigen Einkommen werden bei Selbstständigen Mindestsicherungssätze angenommen, zuzüglich der maximal möglichen WBH. Für WBH-Bezug ist in der Regel Vollzeit-Beschäftigung nötig. Teilzeit unter bestimmten Bedingungen, auch für alleinerziehende Personen.
W	Voraussetzung ist Mindesteinkommen in Höhe des Ausgleichzulagenrichtsatzes nach ASVG (€ 813,99), aktuell oder ununterbrochen über 12 Monate in den letzten zehn Jahren (bezogen auf den damals geltenden Ausgleichzulagenrichtsatz).

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, Auskunftspersonen

worden sein. Auch für Wohngemeinschaften müssen solche Mindesteinkommen vorgewiesen werden. Weder BMS noch Familienbeihilfe zählen jedoch als Einkommen. Die Änderung im Vollzug dieser Bedingung hat viele Haushalte bei Neuanträgen vom WHB-Bezug ausgeschlossen und zu einem Trend in Richtung BMS beigetragen (s. Kapitel 6.2.9).

In Tirol wird bei der Berechnung der Wohnbeihilfe das tatsächliche Haushaltseinkommen herangezogen. Um Fehlberichterstattung über Einkommensbestandteile zu verhindern, wird jedoch pro Haushaltsmitglied mindestens der Mindestsatz gemäß § 5 (2) lit. b Tiroler Mindestsicherungsgesetz angesetzt.

Im Burgenland gilt die Voraussetzung eines Mindesteinkommens im gesamten Wohnbauförderungsbereich. Es soll sicherstellen, dass Darlehen zurückbezahlt werden können. Wenn kein Einkommen in der Höhe des Mindesteinkommens belegt werden kann, können auch andere Mittel herangezogen werden (Bürgen).

In Vorarlberg gilt als Fördervoraussetzung der Bezug eines Vollerwerbseinkommens oder eines Folgeeinkommens einer Beschäftigung (Rente, Arbeitslosengeld oder Krankengeld). Teilzeiteinkommen werden nur unter bestimmten Voraussetzungen anerkannt, etwa bei längerer Arbeitslosigkeit, Scheidung, aus gesundheitlichen Gründen oder bei Unzumutbarkeit aus Altersgründen.

Auch in Oberösterreich wurde die Bedingung eines Mindesteinkommens eingeführt, jedoch liegt es bei der Geringfügigkeitsgrenze und kann auch durch BMS belegt werden.

3.1.5 WOHNBEIHILFEBEZUG FÜR BMS-BEZIEHERINNEN

In den meisten Bundesländern können BezieherInnen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung zusätzlich Wohnbeihilfe beziehen (s. Tabelle 20).

Tabelle 20: Wohnbeihilfebezug für BMS-BezieherInnen

B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Nein, seit 1.1.2012	Ja	Ja	Ja (durch BMS Mindesteinkommensbedingung erfüllt)	Ja	Ja	Ja	Nein, weil Vollzeiterwerbseinkommen erforderlich; ja für Aufstocker	Ja, wenn Mindesteinkommen erfüllt

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, Auskunftspersonen

3.1.6 ZUMUTBARER WOHNUNGSAUFWAND

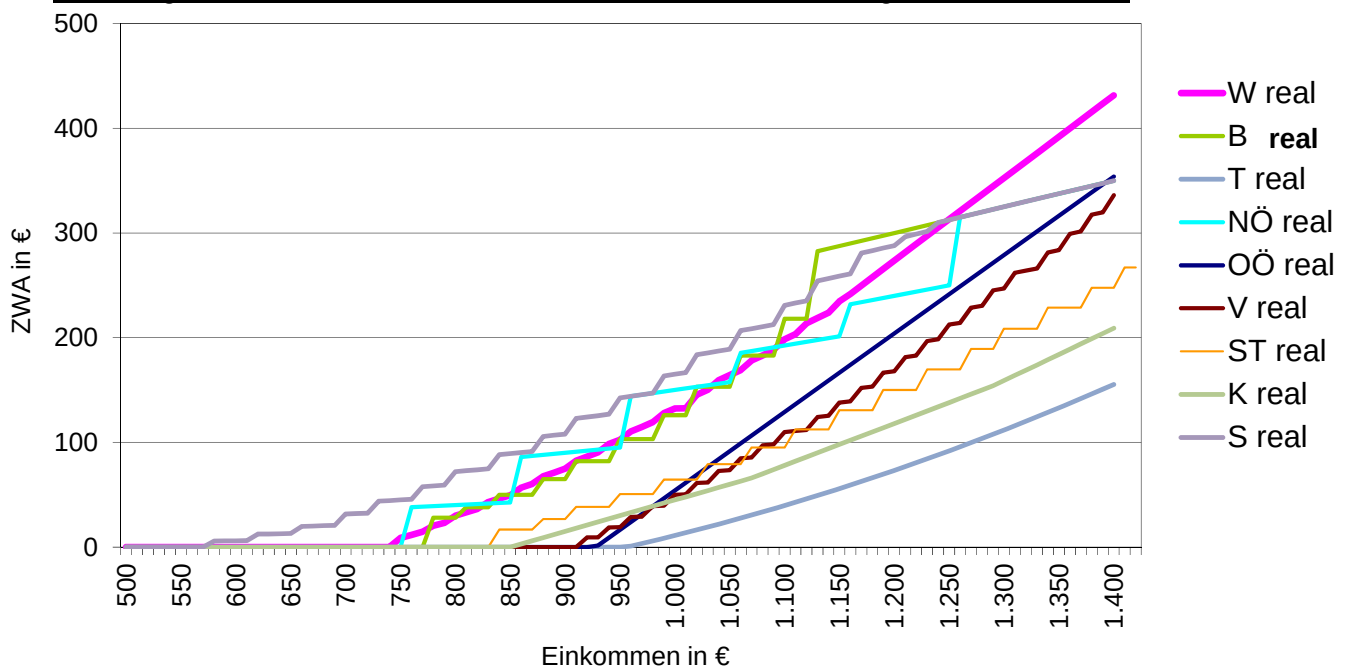
Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen veranschaulichen die länderspezifischen divergierenden Regelungen zum zumutbaren Wohnungsaufwand. Die ZWA 0-Grenze ist jenes Einkommen, bis zu welchem dem Haushalt kein Wohnungsaufwand zumutbar ist. BMS-BezieherInnen (Einpersonenhaushalt) ist in der Regel kein Wohnungsaufwand zumutbar, d.h. sie bekommen (in jenen Ländern, wo sie die Zugangsbestimmungen erfüllen) i.d.R. eine Wohnbeihilfe in der Höhe des anrechenbaren Wohnungsaufwands. Nur in Niederösterreich, wo BMS als Einkommensbestandteil gilt, kann der Wohnzuschuss aufgrund der Zumutbarkeit geringer als der Maximalbetrag ausfallen, weil bei Vollbezug BMS bereits ein Teil dieses Einkommens als zumutbarer Wohnungsaufwand gesehen wird.

Tabelle 21: Vergleich des zumutbaren Wohnungsaufwandes nach Einkommen und Bundesland

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
ZWA 0-Grenze, eine Person (€ Einkommen)	Keine, wegen Mindesteinkommen	850	750 (WZ Neu)	928	546	832	960 (WBH)	910 (Vollzeit-EK mit Ausnahmen)	741 (aber Mindest-Einkommen, Selbstbehalt)
ZWA 0-Grenze, zwei Personen (€ Einkommen)	Keine, wegen Mindesteinkommen	1020	1125	1247	583	910	1040 (WBH)	1060 (Vollzeit-EK mit Ausnahmen)	902 (aber Mindest-Einkommen, Selbstbehalt)
ZWA € 820 (knapp über BMS-Grenze, € Wohnkosten)	38	0	41	0	86 (BMS gilt nicht als Einkommen)	17 (BMS gilt nicht als Einkommen)	0	0	36 (BMS gilt nicht als Einkommen)
in % des Einkommens	4,6%	0,0%	5,0%	0,0%	10,5%	2,0%	0,0%	0,0%	4,4%

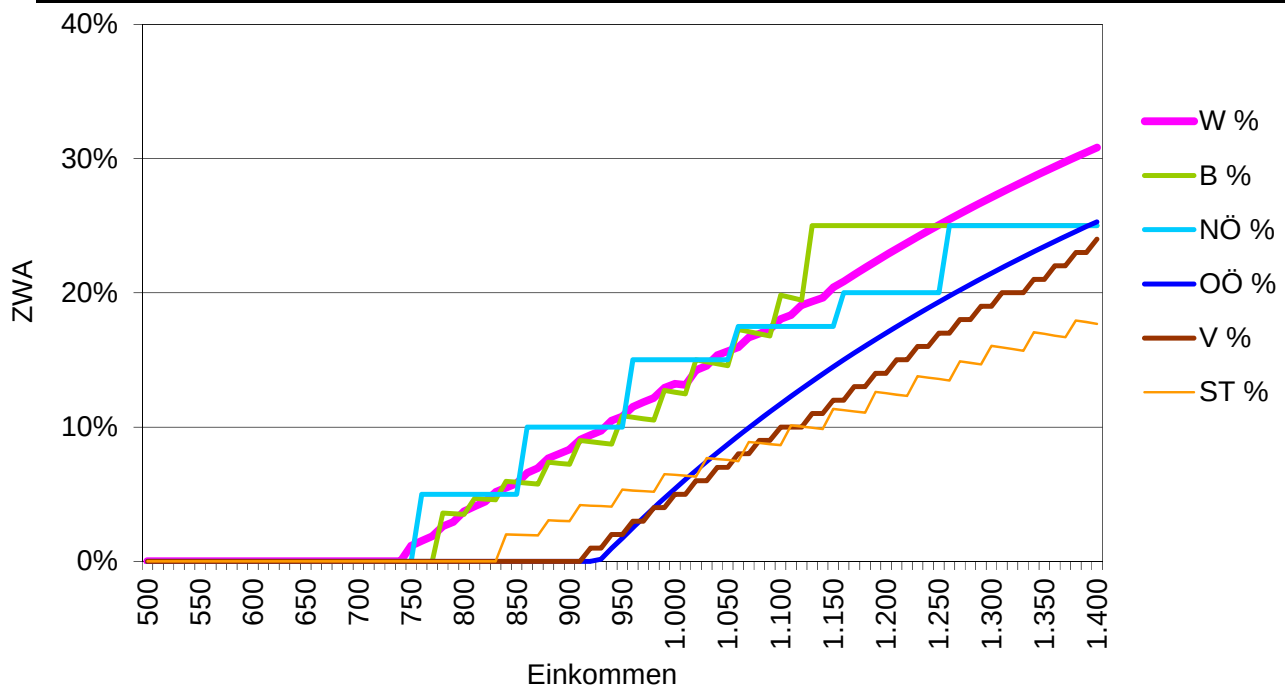
Quelle: Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer, eigene Berechnung.

Abbildung 22: ZWA-Verläufe in den Bundesländern in Euro, bezogen auf eine Person



Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, Auskunftspersonen

Abbildung 23: ZWA-Verläufe in den Bundesländern in % des Einkommens, bezogen auf eine Person



Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der Wohnbauförderungsbestimmungen der Bundesländer

Um Schwelleneffekte zu vermeiden, sind möglichst stätige ZWA-Verläufe von Vorteil. Dadurch werden die Wohnbeihilfen bei steigendem Einkommen in kleinen Schritten reduziert und in bestimmten Einkommensbereichen kontinuierlich „ausgeschliffen“. Bei zu starken Sprungstellen können sich bei steigendem Einkommen hohe „implizite Grenzsteuersätze“ ergeben. Das bedeutet durch Wegfall der Wohnbeihilfe bleiben von jedem zusätzlichen Euro nur geringe Teile netto übrig (für eine ausführliche Diskussion siehe Mundt & Amann, 2009, S. 106).

3.1.7 EINKOMMENSARENZEN

Tabelle 24 untersucht die Wohnbeihilferichtlinien und -verordnungen der Bundesländer unter dem Gesichtspunkt der Einkommensbereiche, innerhalb derer Wohnbeihilfe „bestenfalls“ gewährt werden kann. Bestenfalls bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Nutzfläche und Preise der Wohnung gerade den Grenzwerten 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.

Das ungenügende Anpassen der ZWA-Verläufe bei gleichzeitiger jährlicher Steigerung der Mindesteinkommensgrenzen hat in den meisten Ländern in der Vergangenheit zu immer kleiner werdenden Bereichen der Einkommen, in denen Wohnbeihilfe gewährt wird, geführt.

Tabelle 24: Vergleich von Einkommensgrenzen für den WBH-Bezug

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Einkommensbereich 1-Personenhaushalt	815 bis ca. 1.160	0 bis 1.255	0 bis ca. 1.300 (WZneu)	ca. 400 bis ca. 1.079	0 bis ca. 1.450	0 bis ca. 1.150	0 bis ca. 1.460	Vollzeit mit Ausnahmen-1.414	815 bis ca. 1.200
Einkommensbereich 2-Personenhaushalt (Erwachsene)	1.221-1.320	0 bis 1.460	0 bis ca. 1.900 (WZneu)	ca. 400 bis ca. 1.450 (1)	0 bis ca. 1.770	0 bis ca. 1.250	0 bis ca. 1.700	Vollzeit mit Ausnahmen-1.669	1.221 bis ca. 1.500

Anm.: Ausschlaggebend für die Obergrenze der Einkommen, bis zu denen Wohnbeihilfe gewährt wird, ist neben dem zumutbaren Wohnungsaufwand auch der anrechenbare Wohnungsaufwand. Die angegebenen 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. Die Berechnungen wurden für den Bereich privater Mieten durchgeführt, außer in NÖ (WZneu = Wohnzuschuss Modell 2009 im geförderten Bereich). Vollzeit = Vollzeitbeschäftigungseinkommen Voraussetzung.

(1): Nur eine Person muss Mindesteinkommen nachweisen.

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der Wohnbauförderungsgesetze und -verordnungen.

3.1.8 BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMÖGEN

Im Gegensatz zu Sozialhilfe und bedarfsorientierter Mindestsicherung versteht sich die Subjektförderung in der Wohnbauförderung nicht als residuales soziales Sicherungsnetz der zweiten Stufe, sondern als primär wohnungspolitische Maßnahme. Daher ist das Vermögen in diesem Bereich nicht förderrelevant. Es werden vielmehr nur die Einkommen (allerdings einschließlich Einkünften aus Kapitalvermögen) als Kriterium der Bedürftigkeit herangezogen. Lediglich das Vorliegen an privatem Wohnungs- oder Hauseigentum beeinträchtigt den Anspruch auf Wohnbeihilfen (außer für selbstgenutztes objektgefördertes Wohnungs- oder Hauseigentum in manchen Bundesländern).

Eine Ausnahme liefert Vorarlberg: Liegenschaften und Ersparnisse (frei verfügbare Vermögen) von über € 10.000 beeinträchtigen den Anspruch auf Wohnbeihilfe (§ 4 Abs. 2 lit. a Vorarlberger Wohnbeihilferichtlinie 2014). Auf dem entsprechenden Antragsformular muss der Förderungswerber bestätigen, ob und wie viel Vermögen vorhanden ist. Die Überprüfung der Vermögensverhältnisse ist jedoch auch der Vorarlberger Wohnbauförderungsstelle nicht möglich. Lediglich bei Scheidungsfällen wird das Urteil eingefordert, um festzustellen, ob es Ausgleichszahlungen gegeben hat und in welcher Höhe. Die Problematik der Überprüfbarkeit ist in den anderen Bundesländern der Hauptgrund dafür, dass Vermögen in der Wohnbeihilfeberechnung in der Regel keine Rolle spielt. Im Bereich der Sozialhilfe und bedarfsorientierten Mindestsicherung sehen die Bundesländer demgegenüber sehr wohl (durchaus unterschiedliche) Vermögensgrenzen vor. Auch dort ist die Überprüfung schwierig, verwaltungstechnisch aufwendig und kaum flächendeckend anwendbar. Die Voraussetzung, vorhandenes Vermögen erst aufbrauchen zu müssen, um sich für Sozialleistungen zu qualifizieren, wird häufig dafür kritisiert, dass dadurch Armutssituationen zusätzlich verstärkt und langfristig verfestigt werden können.

3.1.9 DETAILS ZU DEN WOHNUNGSSPEZIFISCHEN VORAUSSETZUNGEN

Tabelle 25: Überblick wohnungsspezifische Voraussetzungen für den WBH Bezug

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rechtsanspruch?	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja ⁽¹⁾	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Ja ⁽²⁾	Nein	Nein ⁽³⁾	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja ⁽⁴⁾	Ja	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Ja
WBH ungeförderter Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Nein
WHB bei Sanierungen			Ja			Ja		Ja	Ja
Mindestauszahlung	10 €	10 €	8 €	7 €	3 €	10 €	7 €	7 €	2,18 €
Gewährung	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr	2 Jahre
Voraussetzungen für WBH im Mietbereich ⁽⁶⁾	Nur Mietwohnungen Kat. A	Keine speziellen	Keine WBH bei ungeförderter Mieten	Auer bei GBV: Mietwohnungen mit max. 7 €/m ² (inkl. USt.)	Unbefrist. Hauptmiete, Kat. A, unter Richtwert 7,45 €/m ²	Unter dem Richtwert von 7,44 €/m ² (9,67 bei Kleinwohn.)	Bei MZAB: Je nach Gemeinde Ansässigkeit 0-15 Jahre	Miete muss ortsüblich sein (Bestätigung Gemeinde)	Untersch. Höchstgrenzen nach Richtwert, Befristung, Kategorie-Mietzins
Max. Nutzfläche (1 Person / 2 Personen etc., m ²)	50/70/+10	Relevant ist der max. AWA	WBH: 70/70/+10 WZ: keine. WZNEU: 50/70/80/90/105	45/+15	55/65/80 ⁽⁹⁾ /90/ max. 150	50/70/+10	50/70/+20/ max. 110 od. 150	50/70/+10	50/70/+15
Max. AWA	Maximal Richtwert von 4,70 €/m ²	150/200/230/260/ max. 270 ⁽⁸⁾	Bei WZneu: € 5 bzw. € 5,5 (ab 2009) inkl. Bk ⁽¹¹⁾	€ 3,5 pro anrechenbarer Nutzfläche		143/174/198/222/247 u.a.	4 €/m ² bei B.J. vor 1996, sonst tw. höher		gWBH: 4,12 €/m ² ⁽¹²⁾ ; EW: 3,30 €/m ²
Max. AWA allgemeine WBH, bezogen auf 1 P, (€/m ²)	4,7	3 für Zins, 1 für BK (max. halbe BK)	nicht anwendbar	3,5	7,45	2,86 (inkl. BK-Anteil)	3,5 bis 5,00 (Studenten 2,5)	6,7 (inkl. 1,2 €/m ² BK Pauschale)	5,39 ⁽⁷⁾
Max. WBH	3 €/m ²	Wie max. AWA ⁽¹⁰⁾	Wie max. AWA	gefördert: max. € 300 pro HH, nicht gefördert: max. € 200	Bei erweiterter WBH: max. € 182	Wie max. AWA	Wie max. AWA, € 225 bei Studenten-WGs	Wie max. AWA	Wie max. AWA, bei aWBH Selbstbehalt von 1,71 €/m ²
Förderung Betriebskosten	Nein	Ja, gedeckelt, nur für HH mit niedr. ZWA	Ja, bei WZneu, 1 €/m ² Pauschale	Nein	Nein	Ja, Pauschale von 0,78 €/m ² inkludiert	Nein	Ja, Pauschale von 1,2 €/m ² ist enthalten	Nein
Maximale Wohnbeihilfe für eine Person (inkl. BK, € / Monat)	150	200 (wie AWA)	275 (nur gWBH)	157,5 ⁽¹³⁾	182 (aWBH)	143	250 (MZAB)	335	184 (aWBH) 206 (gWBH)

Anmerkungen:

gWBH: Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich

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

(Fortsetzung siehe Folgeseite)

- (1) Es ist zwischen Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss „Neu“ 2009 zu unterscheiden.
 - (2) Nicht mehr bei Neuansträgen ab 1.1.2012; Auslaufen bis Ende 2016.
 - (3) Nur noch für geförderte Eigentumswohnungen, deren Errichtung im Geschoßbau und bei umfassender Sanierung vor dem 1.6.2004 gefördert wurde.
 - (4) Erweiterte Wohnbeihilfe.
 - (5) 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.
 - (6) 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.
 - (7) Bei befristeten Verträgen oder Kategorie B max. 4,04 €/m², bei Kategorie C und D max. 2,70 €/m². Selbstbehalt: Bei sWBH und aWBH mindestens 1,71 €/m² zumutbar, oder bei höherem Einkommen nach Tabelle.
 - (8) Bei einer Jungfamilie gelten immer um eine Person mehr als angemessen. Kleinstwohnungen unter 25m² haben um 30 Euro niedrigeren AWA.
 - (9) Drei Personen oder Alleinerziehende/Alleinerziehender mit Kind.
 - (10) BK in Kärnten: max. € 50/50/60/60 bzw. max. die Hälfte der tatsächlichen BK; Junghaushalte zusätzlich € 50 WBH, strukturschwacher Raum plus € 70.
 - (11) Wohnbeihilfe: Bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten ist idR der anrechenbare Aufwand pro Quadratmeter mit 4,5 €/m² begrenzt. Wohnzuschuss NEU: maximaler AWA 4 €/m² bzw. 4,5 €/m² bei Wohnbauten mit Benutzungsgenehmigung ab 1.1.2009. Zusätzlich 1€/m² BK-Pauschale.
 - (12) Bei begünstigtem Personenkreis und Mietverhältnis liegt der max. AWA bei 4,82 €/m².
 - (13) € 175 bei bestehendem Mietvertrag vor 1.1.2012.
- Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand Juni 2014.
-

3.1.10 ART DER FÖRDERBAREN WOHNUNG

In allen Bundesländern muss es sich für die Zuerkennung von Wohnbeihilfe um eine abgeschlossene Wohnung handeln, obwohl die Definitionen variieren. Dies ist ein deutlicher Gegensatz zur BMS, wo auch die Anmietung eines Raumes gefördert werden kann. Bei Wohngemeinschaften wird das Einkommen aller wohnhaften Personen nach den jeweiligen WBH Bestimmungen herangezogen, d.h. es wird eine Haushaltsbetrachtung verfolgt. Die BMS richtet sich hingegen nach einer Bedarfsgemeinschaft: Nur die Einkommen der zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen werden herangezogen, auch wenn andere Personen im Haushalt wohnen (z.B. WG mit Fremden).

In Kärnten kann Wohnbeihilfe auch für Wohnungen gewährt werden, die im Hinblick auf Größe, Ausstattung oder Abgeschlossenheit nicht als Wohnung im Sinne des K-WBFG 1997 zu bezeichnen sind. In diesen Fällen wird jedoch der jeweilige AWA um € 30 gekürzt.

Manche Bundesländer stellen zusätzliche Anforderungen an die Qualität der Wohnung (Tabelle 25). In Salzburg muss es sich um eine Wohnung der Kat. A handeln (außer bez. Nutzfläche). Außerdem muss es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handeln. Auch im Burgenland muss die Wohnung Kat. A Standard aufweisen. Dies ist jedoch im von den GBV dominierten Mehrgeschossbau ohnehin meistens der Fall. Vermietete Eigenheime sind im Burgenland nicht wohnbeihilfefähig.

3.1.11 WOHNFLÄCHENOBERGRENZEN

Siehe Tabelle 25.

3.1.12 FÖRDERBARE WOHNKOSTEN

In den meisten Bundesländern gibt es eine Maximalgrenze der förderbaren Wohnkosten, entweder definiert als maximal anrechenbarer Wohnungsaufwand, oder direkt als maximal auszahlbare Wohnbeihilfe (siehe Tabelle 25).

Am kompliziertesten wird der anrechenbare Wohnungsaufwand in Wien berechnet. Er variiert über Wohnform und Wohnungskategorie, sowie die Förderungsschiene:

- Im geförderten Bereich: max. Kategorie A plus 20%: 3,90 €/m²;
- Nach § 15 WWFSG 1989 geförderte Mietwohnungen: Hauptmietzins;
- Gefördert sanierte Wohnungen sowie ungeförderte Wohnungen: Hauptmietzins, aber maximal:
- Kategorie A: RW A: 5,39 €/m²; befristete Verträge oder Kategorie B: 4,04 €/m²; Kategorie C und D: 2,20 €/m²;
- Jedenfalls ist mindestens der Betrag des jeweiligen Kategorie-C-Mietzinses pro Quadratmeter Nutzfläche zumutbar, seit 1.4.2014 sind das 1,71 €/m².

3.1.13 MIETBEREICHEN

In den Bundesländern Salzburg und Oberösterreich gibt es für privat vermietete Wohnungen eine absolute Mietzinsobergrenze, die sich meist auf den Richtwert bezieht (s. Tabelle 25). Teurere Wohnungen sind nicht wohnbeihilfefähig. In der Praxis ist dies jedoch kein häufiger Ablehnungsgrund, denn die VermieterInnen im privaten Bereich wissen oft über die Obergrenzen Bescheid und halten sich bei der Vermietung daran (im Richtwert-Wohnungsbestand handelt es sich ja auch um die gesetzlichen Grenzen).

3.1.14 LEISTUNGSARTEN

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. Was in diesen Bundesländern im Eigentumsbereich in den anrechenbaren Wohnungsaufwand eingerechnet wird, ist sehr unterschiedlich.

Eine große Rolle spielt die Wohnbeihilfe im Eigentumsbereich nur in NIEDERÖSTERREICH. Dort werden nur geförderte Eigentumswohnungen oder Eigenheime zusätzlich durch Subjektförderung unterstützt. Als Aufwand zum Wohnen gelten Annuitäten (Tilgung, Verzinsung) der rückzahlbaren Förderungsleistungen sowie der Ausleihungen, welche zur Errichtung oder zur Sanierung des geförderten Objektes aufgenommen wurden, und die Betriebskostenpauschale von 1 €/m² förderbarer Nutzfläche. Es gelten dieselben Maximalgrenzen wie im Mietbereich.

In VORARLBERG wird bei Eigenheimen und Wohnhäusern in verdichteter Bauweise (Eigentumswohnungen) alle Zahlungen für Bausparkassen-, Bank- und Förderungskredite eingerechnet, welche vom Eigentümer bzw. von der EigentümerIn zur Errichtung, zum Ankauf oder zur Sanierung des Objektes bzw. für Ausgleichszahlungen in Folge von Erb- oder Scheidungsverfahren zum Ankauf aufgenommen wurden. Bei Krediten wird eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren zur Berechnung der Aufwandsbelastung angenommen. Kredite mit einer Laufzeit unter 15 Jahren werden nicht berücksichtigt. Bei endfälligen Krediten wird der Zinsaufwand samt Einzahlung in einen Tilgungsträger mit der Annuität eines Eurokredits mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren begrenzt. Sanierungskredite mit einer Laufzeit ab 10 Jahren werden berücksichtigt und eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren zur Berechnung der Aufwandsbelastung angenommen (§7 (1) a VWBHRL 2014). So wie im Mietbereich ist der anrechenbare Wohnungsaufwand jedenfalls mit 6,7 €/m² anrechenbarer Nutzfläche (inklusive €1,2 €/m² BK Anteil) beschränkt (s. Tabelle 25).

In TIROL wird der Wohnungsaufwand in der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe folgendermaßen berechnet: Als Wohnungsaufwand gelten der Hauptmietzins bzw. die auf die Wohnung entfallenden Annuitäten der

zur Finanzierung der Gesamtbaukosten (ohne Grundkosten) aufgenommenen Kredite zuzüglich vorgeschriebener, angemessener Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten. Bei Eigenheimen werden keine derartigen Kosten angerechnet. Im Eigentumsbereich werden daher in der Regel geringere Kosten anerkannt als im Mietbereich. Da die MZAB aber mit 3,5 bis 5 €/m² gedeckelt ist (s. Tabelle 25, S. 40), wird bei der Berechnung ohnehin oft der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand erreicht.

Früher war die Wohnbeihilfe im Eigentum auch in OBERÖSTERREICH möglich, jedoch nicht mehr bei Neuansträgen seit 1.1.2012, daher wird dieser Posten spätestens 2016 auslaufen. Auch in der STEIERMARK ist der Posten im Auslaufen.

3.1.15 SONDERVORAUSSETZUNGEN ALLGEMEINE WOHNBEIHILFE

Neben der gesetzlich vorgegebenen Wohnbeihilfe im geförderten Mietbereich bietet mittlerweile jedes Bundesland außer Niederösterreich auch eine Wohnbeihilfe im nicht-geförderten Mietbereich an (Bezeichnung häufig „allgemeine“ Wohnbeihilfe), jedoch mit sehr unterschiedlichen Voraussetzungen (Tabelle 25). Früher galten in den meisten Bundesländern im privaten Mietbereich strengere Ansprüche an die Wohnung und das Mietverhältnis als im geförderten Mietbereich. Mittlerweile haben aber einige Bundesländer die „Schienen“ zusammengelegt und wenden seltener eine Differenzierung an. 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 Mietendynamik entgegengewirkt werden soll. In Salzburg sind die Voraussetzungen zur erweiterten Wohnbeihilfe besonders restriktiv: Es muss sich u.a. um eine unbefristete Kategorie A-Wohnung handeln. Es sollen in der Zukunft aber auch befristete Mietverhältnisse zugelassen werden (s. Kapitel 6.2.5). 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. Dass die allgemeine Wohnbeihilfe in Wien auch für Wohnungen niedriger Kategorie möglich ist, ist in Anbetracht der Bestandsverhältnisse jedenfalls angebracht: In Wien sind mehr Wohnungen niedriger Kategorie vorhanden als in anderen Bundesländern. In Oberösterreich ist die maximale Wohnbeihilfe im geförderten Bereich mit € 300 begrenzt, im privaten Bereich jedoch mit € 200. Kaum mehr Unterscheidungen gibt es in Kärnten und Vorarlberg.

In jenen Bundesländern, die zwischen den Mietbereichen differenzieren, geschieht dies nach wie vor zu Ungunsten des privaten Bereichs. Folglich genießen BewohnerInnen einer geförderten Mietwohnung eine „doppelte Begünstigung“. Einerseits sind die Mietkosten aufgrund der Objektförderung tendenziell günstiger, andererseits sind auch die WBH-Bestimmungen entgegenkommender.

3.2 VERFAHREN

3.2.1 POSITIONIERUNG INNERHALB DER LANDESVERWALTUNG

Die Wohnbeihilfenabteilungen sind in der Regel bei der Wohnbauförderung angesiedelt. In der Steiermark ist das Referat Wohnbeihilfe jedoch mittlerweile in die Dienststelle Soziales übersiedelt, in Oberösterreich in der Direktion Gesundheit und Soziales.

3.2.2 ANTRAGSTELLUNG

Wohnbeihilfe und sonstige Subjektförderungskomponenten werden in der Regel bei der zuständigen Landesabteilung beantragt und bearbeitet. Gemeindeämter und andere Behörden leiten häufig die Anträge an die zuständigen Landesabteilungen weiter, die dann die Bearbeitung vornehmen. In Vorarlberg

wird die Wohnbeihilfe beim Wohnsitzgemeindeamt beantragt, was den Vorteil hat, dass diese bereits die notwendige Haushaltsbestätigung und die Bestätigung über die Ortsüblichkeit der Miete inkludieren kann. In der Steiermark werden alle Anträge in der WBH-Stelle bearbeitet (Abgabe persönlich, per Mail, Brief, Fax möglich, auch über viele Gemeindeämter, die den Antrag weiterleiten). In Niederösterreich wird der Antrag zu Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss häufig auch über die GBV eingebracht. Dazu gibt es bereits die Möglichkeit eines Onlineantrages.

In der Regel muss der Anspruch auf Wohnbeihilfe vor einem BMS-Antrag geklärt worden sein, bzw. tragen BMS-Beantragende eine Bemühungspflicht, ihren WBH-Bezug durch Antrag zu überprüfen. Der notwendige „Behördenweg“ wird in Kapitel 5.1.1 im Detail behandelt.

3.2.3 VERFAHRENSDAUER UND HÄUFIGE ABLEHNUNGSGRÜNDE

Tabelle 26: Verfahrensdauer WBH Anträge und häufige Ablehnungsgründe

	DURCHSCHNITTliche VERFAHRENSDAUER	HÄUFIGE ABLEHNUNGSGRÜNDE
B	Einmal pro Monat wird ein Sitzungsakt erstellt. Bis der Akt wieder retour in der Abteilung ist, können bis zu 6 Wochen vergehen. Dann kann ausbezahlt werden. In der Regel werden Anträge spätestens in der Frist von zwei Monaten bewilligt.	Zu hohe Einkommen, BMS-Bezug oder BMS möglich aufgrund des Einkommens.
K	Von einer Woche bis zu mehreren Monaten, letzteres jedoch nur, wenn Dokumente fehlen. Bewilligung ab Erstantrag, außer Dokumente werden nach zweimaliger Fristsetzung nicht nachgereicht.	Zu hohe Einkommen.
NÖ	In der Regel wenige Wochen.	Zu hohe Einkommen, Drittstaatsangehörige.
OÖ	Rund zwei Wochen, sobald die Unterlagen vollständig vorliegen. In der Regel mit Nachreichungen 4 bis 6 Wochen.	Unterlagen nicht in der Frist (2 Monate) nachgereicht (Neuantrag möglich), zu hohe Einkommen im Vergleich zum anrechenbaren Wohnungsaufwand, private Mietverträge über 7 €/m ² Höchstgrenze.
S	Wenige Wochen, sobald die Unterlagen alle vorgelegt wurden.	Zu hohe Einkommen, wohnungsbezogene Voraussetzungen nicht erfüllt.
ST	Erfahrungswerte aus der Vergangenheit zeigen, dass die Bearbeitung des Antrags bis zu drei Monaten dauern kann. In der Regel geht es schneller. Die momentane Umstellung auf den „elektronischen Akt“ führt zu Verzögerungen, doch wird er in Zukunft Erleichterungen für die Beantragenden bringen.	Zu hohe Einkommen, keine Vergebührung des Mietvertrages.
T	Die Verfahrensdauer hängt von der SachbearbeiterIn ab, ist aber gerade für MZAB recht schnell. Die Berechnung erfolgt mittlerweile immer über das Land, Durchschnittlich 3-4 Wochen.	Der anrechenbare Wohnungsaufwand ist zuzumuten (Höchstgrenzen des AWA bei MZAB liegen mit 3,5 bis 5 €/m ² häufig unter den tatsächlichen Wohnkosten), Änderung der Haushaltsgröße erhöht ZWA.
V	3-7 Tage; bei Abgabe in Gemeinde: 7-10 Tage.	Zu hohe Einkommen (z.B. bei Wiederbeschäftigung), zusätzliche Personen ziehen ein, getrennt lebend im Scheidungsverfahren wird nicht anerkannt, kein Vollerwerbseinkommen (bzw. Teilzeiteinkommen bei den Ausnahmen), zu hohe Vermögen (über 10.000).
W	Im Bestfall, wenn alle Unterlagen beigebracht werden, ist eine sofortige Erledigung durch ReferentInnen möglich. In den meisten Fällen (bedingt durch erforderliche Nachreichungen) dauert die Erledigung 6-8 Wochen. Wenn alle Dokumente nachgereicht wurden, dauert die Erledigung ca. 2 Wochen.	Zu hohe Einkommen, Mindesteinkommen nicht nachgewiesen, kein fünfjähriger legaler Aufenthalt, Wohnbeihilfe unter Mindestauszahlung von € 2,18, Zurückweisung des Antrages wegen nicht erfolgter Nachreichung von Unterlagen (trotz zweifacher Nachfrist), Bezug von Wohnkostenbeihilfe nach Heeresgebührengesetz oder Mietzinsbeihilfe, Überförderung, Hauptmietzins gleich oder kleiner dem Selbstbehalt.

Quelle: ExpertInnengespräche.

3.2.4 PROBLEME IM VOLLZUG

Folgende Probleme im Vollzug wurden von den ExpertInnen am häufigsten genannt:

- Überprüfen von Einkommensbestandteilen;
- Einkommensberechnung bei Selbstständigen (z.B. TaxifahrerInnen in Wien);
- Haushaltszusammensetzung nur schwer überprüfbar, wegen datenrechtliche Einschränkung der Überprüfung über ZMR Adressabfrage;
- Kontrolle von Änderungen im Nachhinein (bei Neuanträgen) ist arbeitsaufwändig, führt aber häufig zu Rückforderungen;
- Rückforderungen, Einhebung von Rückforderungen;
- Trotz mehrfacher Setzung von Nachfrist werden erforderliche Dokumente nicht zeitgerecht nachgereicht, sodass es zur Zurückweisung des Antrages kommt (Neuer Antrag ist möglich, doch mit neuem Datum).

3.2.5 DAUER DER FÖRDERUNGSGEWÄHRUNG

Die Wohnbeihilfen werden in der Regel für 1 Jahr gewährt. Lediglich in Wien ist die maximale Dauer vor Neuberechnung 2 Jahre (im Fall des Bezugs von Arbeitslosenunterstützung oder Krankengeld jedenfalls kürzer) (s. Tabelle 25, S. 40).

In allen Bundesländern erfolgt eine Neuberechnung bei Änderung der zugrundeliegenden Faktoren (manchmal jedoch erst dann, wenn sich daraus eine grundlegende Änderung der WBH ergibt):

- Einkommens- oder Haushaltsverhältnisse;
- Änderungen des Familienstandes;
- Veränderung des Wohnungsaufwandes;
- Veränderung des Miet- oder Nutzungsvertrages, Auszug.

WBH-BezieherInnen sind verpflichtet, sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruchs zur Folge haben können, innerhalb einer Frist nach Bekanntwerden dem Amt zu melden. Die Frist ist in der Regel ein Monat (B, K, OÖ, ST, T, W).

3.3 WOHNBEIHILFENSTATISTIK

3.3.1 VERFÜGBARKEIT VON DATEN

Die statistische Beschreibung orientiert sich vor allem an den vom IIBW aufbereiteten und aktualisierten Wohnbauförderungsberichten der Bundesländer, welche dem BMF zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich wurden an die ExpertInnen (s. Anhang Kap. 7.4) in den jeweiligen Bundesländerabteilungen detailliertere Datenanfragen zur Zusammensetzung und zu Charakteristika der WBH-BezieherInnen gerichtet. Leider sind bisher nur wenige zusätzliche Daten verfügbar, bzw. wird in manchen Bundesländern keine umfassende Dokumentation durchgeführt.

Tabelle 27: Datenquellen zu WohnbeihilfebezieherInnen und Ausgaben

	ANGEFRAGTE UND ERHALTENE DATEN
Ö	Wohnbauförderungsberichte der Bundesländer, Aufbereitung und Aktualisierung IIBW, Sondererhebungen des IIBW bei den Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer
B	Erhalten von Hr. Payrich
K	Regionale Aufteilung der WBH-BezieherInnen verfügbar, angefragt bei Fr. Reiner
NÖ	Erhalten von Hr. Plesser und Hr. Waidhofer
OÖ	Erhalten von Fr. Neubauer
S	Angefragt bei Hr. Vilsecker
ST	Keine weiteren vorhanden
T	Angefragt bei Hr. Hörtnagl
V	Erhalten von Hr. Kopf
W	Erhalten von Fr. Tanzer

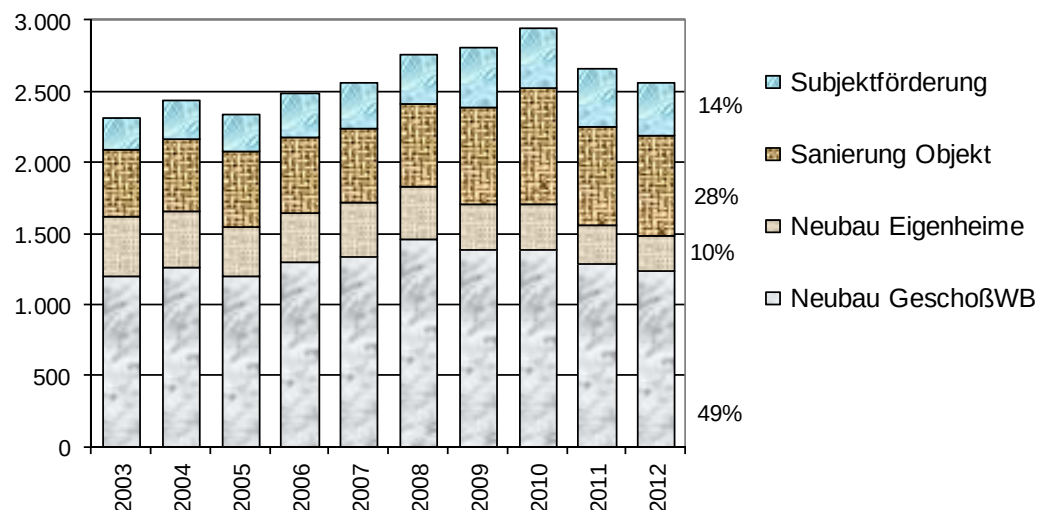
Quelle: eigene Darstellung.

3.3.2 AUSGABEN DER LÄNDER FÜR SUBJEKTFÖRDERUNG

So wie die niedrigen Förderungszusicherungen 2011 vermuten ließen, gingen die Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer 2012 weiter zurück. 2012 war somit das zweite Jahr in Folge mit rückläufigen Wohnbauförderungsausgaben. Auch 2013 ist somit der Konsolidierungsbedarf öffentlicher Haushalte in Österreich zu spüren (vgl. Kunnert, 2011; Amann & Mundt, 2011).

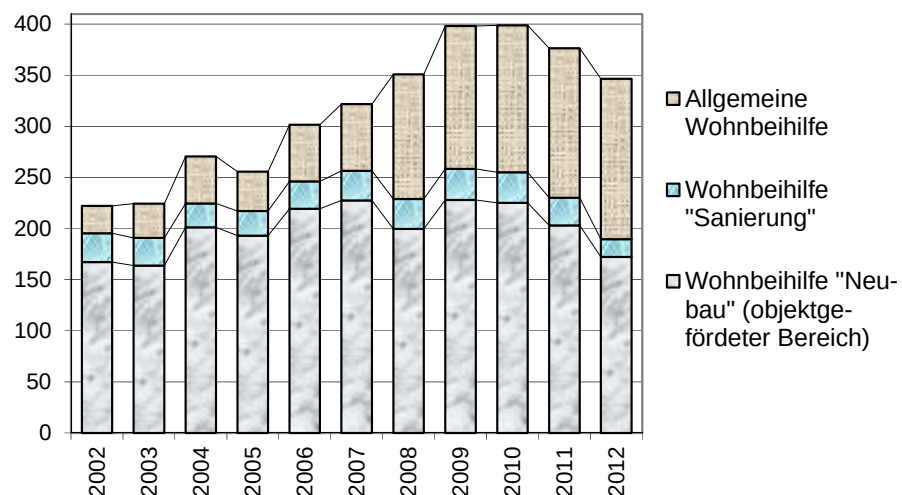
Die Bundesländer gaben 2012 insgesamt € 2.562 Mio. an Wohnbauförderungsmitteln aus und damit um knapp € 100 Mio. weniger als im Vorjahr (-3,7%). Damit erreichten die Ausgaben lediglich das (nominelle!) Niveau zwischen Mitte der 1990er und Mitte der 2000er Jahre. Die Wohnbauförderungsausgaben 2012 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau ca. € 1.225 Mio. = 48%, Eigenheime ca. € 240 Mio. = 9%) und in der Sanierung (ca. € 710 Mio. = 28%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen, Eigenmittlersatzdarlehen und allgemeiner Wohnbeihilfe (€ 370 Mio. = 14%, s. Abbildung 28).

Abbildung 28: Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €



Anm.: Die bis 2008 dokumentierten Ausgaben für Infrastruktur/Sonstiges sind nicht berücksichtigt.
 Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Abbildung 29: Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Während die Wohnbeihilfeausgaben bis 2009 wesentlich stärker gestiegen sind als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung, wurde die Kostendynamik 2010 gestoppt und 2011 umgekehrt (s. Abbildung 29). Österreichweit wurden 2012 rund € 350 Mio. für Wohnbeihilfen aufgewendet, 8% weniger als im Vorjahr. Gleichzeitig ist die Zahl der begünstigten Haushalte mit rund 200.000 BezieherInnen stabil.

Diese Entwicklung hat folgende Ursachen:

- Die starke Dynamik der Ausgaben in den 2000er Jahren war vor allem durch die Einführung der Wohnbeihilfe auch im nicht-objektgeförderten Mietbereich in den meisten Bundesländern zustande gekommen (allgemeine Wohnbeihilfe) (s. Kapitel 3.1.15). Mittlerweile ist eine solche, in unterschiedlicher Form, in allen Bundesländern außer Niederösterreich eingerichtet. Der Rückgang der Ausgaben betrifft vor allem den Bereich der Wohnbeihilfen im geförderten Bereich, nicht aber den Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe.
- In mehreren Gesetzesänderungen haben die Bundesländer seitdem die Anspruchsberechtigung auf Wohnbeihilfen reduziert und zwischen den unterschiedlichen Bereichen angeglichen. Durch häufig nicht indexangepasste Einkommensgrenzen und ZWA-Kurven (diese definieren, welche Wohnausgaben einem Haushalt im Verhältnis zum Haushaltseinkommen zuzumuten sind und welcher Anteil durch die Wohnbeihilfe abgedeckt wird, s. Kapitel 3.1.6) fallen kontinuierlich Haushalte aus dem Einkommensbereich der Wohnbeihilfe heraus. Daraus ergibt sich ein Effekt, der mit der „kalten“ Progression bei Steuertarifen verglichen werden kann: Trotz real stagnierender Einkommen führt die fehlende Anpassung der ZWA Kurven dazu, dass höhere Wohnkosten zumutbar werden, bzw. Einkommensgruppen ganz aus dem WBH-Bezug hinausfallen. Gleichzeitig wird die durchschnittliche Wohnbeihilfe pro Haushalt durch diesen Mechanismus geringer.
- Die Einführung der den Sozialressorts zugehörigen bedarfsorientierten Mindestsicherung hat in einigen Bundesländern, vor allem in Wien, die Wohnbeihilfe entlastet. Gleichzeitig sind die Ausgaben der bedarfsorientierten Mindestsicherung in Wien stark angewachsen. Aber auch in anderen Bundesländern gab es eine Verschiebung hin vom WBH-Budget ins Budget der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (im Detail: Kapitel 6.2).

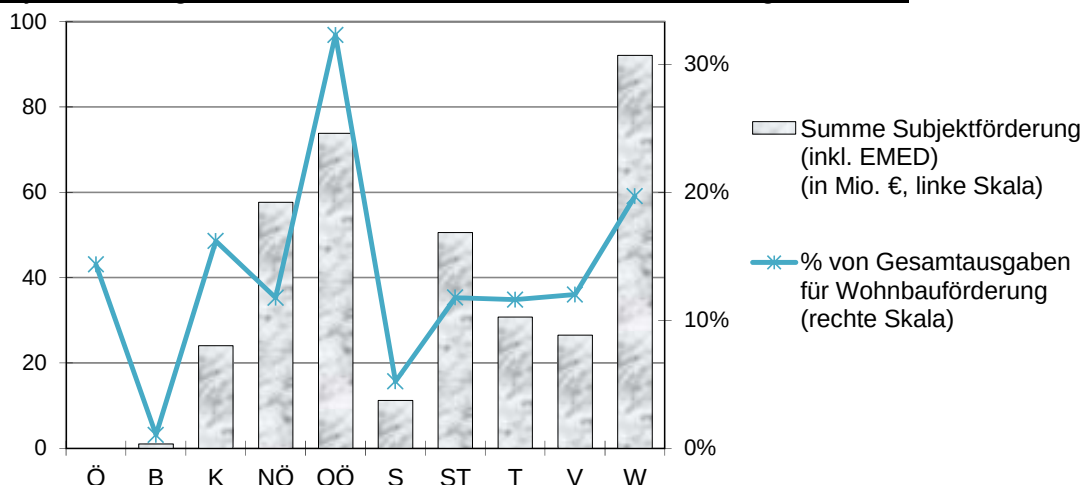
Zwischen 2011 und 2012 kam es zu deutlichen Rückgängen der Wohnbeihilfeausgaben im Burgenland, der Steiermark, Wien und Oberösterreich. Während dies in der Steiermark vor allem auf den Bereich der geförderten Wohnungen zurückzuführen ist (Auswirkungen der Reform 2011), betraf es in Wien die

Tabelle 30: Wohnbeihilfe-Ausgaben nach Bundesländern, 2008-2012, in Mio. €.

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
2008	350,73	0,83	18,92	53,51	68,47	8,86	62,16	27,25	18,63	92,10
2009	398,04	1,22	23,33	57,25	83,60	9,91	74,76	29,98	24,76	93,24
2010	398,70	1,22	24,16	57,61	85,10	10,49	72,52	28,02	28,31	91,27
2011	376,26	1,11	24,36	57,42	80,51	10,73	67,21	28,69	27,52	78,71
2012	346,50	0,60	24,00	57,70	73,80	11,20	50,60	30,70	26,50	71,30
2013		0,70	27,70		72,20				26,70	66,87
Änderung 11/12%	-8%	-47%	-1%	0%	-8%	5%	-25%	7%	-4%	-9%

Quelle: Wohnbauförderungsberichte der BL, IIBW Aufbereitung, ergänzt durch Datenquellen der Bundesländer

Abbildung 31: Subjektförderungen nach Bundesländern, Anteil an Gesamtausgaben 2012



Anm.: Neben Wohnbeihilfen sind auch Eigenmittlersatzdarlehen in den Ausgaben für Subjektförderungen enthalten (Wien, Burgenland).

Quelle: BMF, IIBW.

allgemeine Wohnbeihilfe. Hier gab es eine Verlagerung von der allgemeineren Wohnbeihilfe zur bedarfsorientierten Mindestsicherung.

Wohnbeihilfen machten 2012 österreichweit 14% der Wohnbauförderungsausgaben aus (s. Abbildung 31). Gemessen an den Gesamtausgaben zeigt sich, dass in den Bundesländern Burgenland und Salzburg die Wohnbeihilfeausgaben nur geringe Bedeutung haben (jeweils unter 4% der Gesamtausgaben). Sehr bedeutend ist die Wohnbeihilfe hingegen in Oberösterreich (32%). Leicht über dem Durchschnitt liegen Wien (20%), Kärnten (18%) und Vorarlberg (16%).

3.3.3 ANZAHL DER BEIHILFEEMPFÄNGERINNEN

Die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte ist 2012 im Vergleich zum Vorjahr mit rund 200.000 etwa gleich geblieben. Österreichweit liegt der Anteil der Wohnbeihilfe-BezieherInnen an allen Haushalten bei rund 5,5% und damit im internationalen Vergleich nach wie vor niedrig (s. Tabelle 30). Dieser Umstand ist positiv zu bewerten: Im österreichischen auf die Objektförderung fokussierten System

Tabelle 32: Haushalte mit WBH-Bezug 2009 bis 2013 nach Bundesländern

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Anzahl 2008	198.900	600	13.300	30.500	33.200	4.800	33.000	16.200	9.000	58.300
Anzahl 2009	205.600	800	14.400	30.800	35.500	6.800	34.900	15.800	9.800	56.900
Anzahl 2010	207.700	800	13.700	29.600	37.000	7.400	35.200	15.800	10.600	57.600
Anzahl 2011	199.100	700	14.800	29.000	36.100	8.900	34.100	15.900	10.600	48.900
Anzahl 2012	200.000	500	15.600	30.300	34.200	11.400	31.600	16.300	10.200	50.000
Anzahl 2013		400	15.800		35.000		30.000	15.900	10.200	48.200
Anteil WBH-beziehende HH an allen HH 2012	5,5%	0,4%	6,4%	4,5%	5,8%	5,0%	6,2%	5,5%	6,6%	5,8%

Anm.: Bei der Anzahl der WBH-BezieherInnen handelt es sich um Jahresdurchschnittszahlen oder um den Stichtag 31.12.; In Salzburg handelt es sich um Bewilligungen.

Quelle: Wohnbauförderungsberichte der BL, IIBW Aufbereitung, ergänzt durch Datenquellen der Bundesländer.

der Wohnbauförderung sollen Wohnbeihilfen nur eine unterstützende Garantie der Leistbarkeit von Wohnraum darstellen. Eine verstärkte Verlagerung der Förderung auf die Haushaltsseite, wie sie bis 2010 zu beobachten war, bindet Mittel, die für die Förderung des Wohnungsneubaus gebraucht werden. Der Anteil Wohnbeihilfe beziehender Haushalte variiert nicht stark über die Bundesländer, lediglich im Burgenland ist er deutlich unterdurchschnittlich.

Bei einem Vergleich der BezieherInnenanzahl zwischen 2008 und 2012 fällt auf, dass es in den meisten Bundesländern erst eine Zunahme und dann eine Abnahme gab, sodass die Gesamtzahl 2012 nun wieder das Niveau von 2008 erreicht (wichtige Ausnahmen: Salzburg wesentlich mehr WBH-BezieherInnen als früher, Wien wesentlich weniger). Dies wurde durch die bewusste Abänderung gesetzlicher Voraussetzungen und Einschnitten bei der Wohnbeihilfe in den meisten Bundesländern ausgelöst (s. Kapitel 6.2, S. 90).

3.3.4 HÖHE DER WOHNBEIHILFE PRO HAUSHALT

Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Begrenzungen der Wohnbeihilfen (s. Kapitel 3.1, S. 30) führen zu Unterschieden bei durchschnittlichen Wohnbeihilfe-Auszahlungen pro Haushalt und Monat. Sie reichen von nur ca. € 100 in Salzburg bis zu € 220 in Vorarlberg. Im Vergleich zu 2011 sanken die durchschnittlichen Wohnbeihilfen pro Haushalt und Monat 2012 in den meisten Bundesländern, im Österreichschnitt gingen sie von € 158 auf € 144 zurück. Die Aussagekraft dieser Maßzahlen ist jedoch sehr beschränkt, denn die Haushaltsgrößen und Zusammensetzungen variieren stark über die Bundesländer. In den meisten Bundesländern sinken die WBH Auszahlungen pro Haushalt und Monat seit ein paar Jahren, vor allem weil die ZWA-Kurven nicht ausreichend angepasst wurden (s. Kapitel 3.1.6 und 3.1.7).

Tabelle 33: Durchschnittliche Wohnbeihilfe nach Bundesländern 2012 oder 2013

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Ø WBH pro Haushalt und Monat 2012	144 €	102 €	128 €	159 €	180 €	~100 €	134 €	158 €	216 €	115 € (2013)

Quelle IIBW-Berechnung aufgrund Wohnbauförderungsberichte der BL, ergänzt durch Datenquellen der Bundesländer.

3.3.5 BMS-BEZIEHERINNEN UNTER DEN WOHNBEIHILFEBEZIEHERINNEN

Auffallend gering ist in den dokumentierten Bundesländern jener Anteil an WBH beziehenden Haushalten, die auch BMS beziehen (s. Tabelle 34). Der Anteil reicht von nur rund 15% in Vorarlberg bis zu 25% in Wien. Abgesehen von den in der Tabelle angeführten bundeslandspezifischen Gründen für diesen geringen Anteil, können allgemein noch folgende Gründe angeführt werden, warum BMS-BezieherInnen keine WBH erhalten:

- Sie wohnen nicht in einer „Wohnung“, sondern, z.B. in Einrichtungen der Wohnungslosen- und Behindertenhilfe, u.a.;
- Sie wohnen im Eigentum (in jenen Bundesländern, wo keine WBH im Eigentumsbereich existiert);
- Die Wohnung erfüllt nicht die definierten Qualitätsanfordernisse;
- Die Mindesteinkommensbedingung sind nicht erfüllt;
- Auflagen für Drittstaatsangehörige (Ansässigkeit, Erwerbstätigkeit, s. Kapitel 3.1.2) sind nicht erfüllt.

Tabelle 34: Anteil an WBH-Bezieher, die auch BMS beziehen

	ANTEIL DER WBH-BEZIEHERINNEN, DIE AUCH BMS BEZIEHEN	ANMERKUNG ZU MÖGLICHEN GRÜNDEN
B	Keine	Keine WBH für BMS-BezieherInnen.
K	Nicht dokumentiert.	Hürden sind gering, meisten mietenden BMS-BezieherInnen müssten auch WBH-BezieherInnen sein.
NÖ	Nicht dokumentiert.	Nur BMS-BezieherInnen, die im geförderten Wohnungssektor wohnen, können enthalten sein.
OÖ	Schätzung WBF-Abteilung: Maximal 20% der WBH beziehenden Haushalte sind auch BMS-BezieherInnen.	Keine WBH weil z.B. Pension oder anderes EK bezogen wird, oder weil in Eigentumswohnung oder Wohnrecht, oder Mietkosten über Maximalgrenze.
S	Rund 20% der BMS-BezieherInnen beziehen auch eine Wohnbeihilfe.	Keine WBH weil z.B. nicht im geförderten Sektor wohnhaft, oder strenge Voraussetzung der erweiterten Wohnbeihilfe im privaten Sektor nicht erfüllt.
ST	Nicht bei WBH dokumentiert, doch gemäß einer kurzen Stichprobe bei den BVB beziehen rund 80% der BMS-BezieherInnen auch WBH.	Die meisten mietenden BMS-BezieherInnen beziehen auch WBH.
T	k.A.	k.A.
V	Nicht bei WBH dokumentiert, jedoch Rückrechnung möglich: ca. 15%.	Wegen Vollerwerbsbedingung.
W	Aktueller Stand (5/2014): 11.444 BMS-BezieherInnen unter WBH-BezieherInnen = 25%.	Geringer Anteil wegen Mindesteinkommensbedingung möglich.

Quelle: eigene Darstellung.

Leider ist die Dokumentation in den Bundesländern zur Ursachenfindung sehr beschränkt. Jedenfalls ist der geringe Anteil von BMS-BezieherInnen mit Wohnbeihilfe-Bezug aus armutspolitischen Überlegungen negativ zu beurteilen (s. Kapitel 6.1.3).

3.3.6 SOZIODEMOGRAPHISCHE ZUSAMMENSETZUNG UND TRENDS

Burgenland

Tabelle 35: Veränderung der Zusammensetzung der WBH-BezieherInnen im Burgenland

	2010	2013
Zugesicherte Anträge	763	421
ArbeiterInnen	14%	11%
Privatangestellte	5%	3%
öffentl. Bedienstete	1%	1%
selbst. Erwerbstätige	2%	1%
Freiberufliche	0%	0%
PensionistInnen	53%	62%
In der Landwirtschaft Beschäftigte	0%	0%
SchülerInnen/Studierende	2%	4%
Im Haushalt tätig	2%	1%
Lehrlinge	2%	2%
derzeit arbeitslos	17%	14%
derzeit Karenz	3%	2%

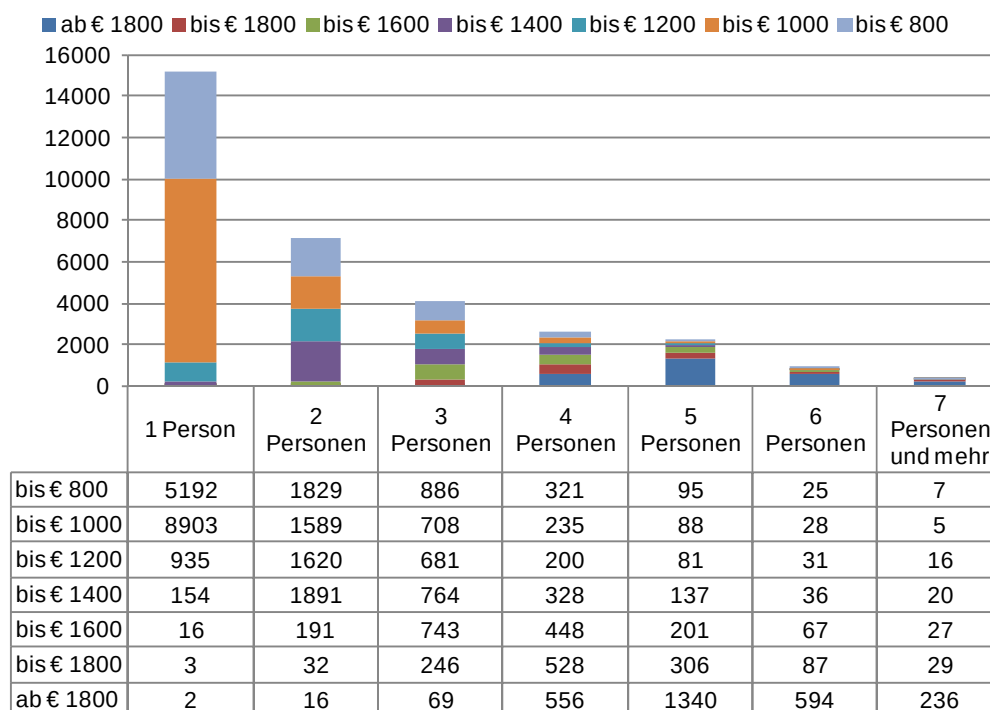
Quelle: Payrich, Wohnbauförderung Burgenland.

Während die Anzahl der zugesicherten Anträge massiv zurückgegangen ist, hat sich die Zusammensetzung der WBH-BezieherInnen nur geringfügig geändert: Zugenommen hat der Anteil an PensionistInnen und Studierenden (v.a. FH), abgenommen jener von ArbeiterInnen und Arbeitslosen (s. Tabelle 35).

Oberösterreich

In Oberösterreich sind rund die Hälfte aller WBH beziehender Haushalte Singlehaushalte (s. Abbildung 36).

Abbildung 36: Wohnbeihilfe in OÖ: Zahl der Haushalte nach Personenanzahl und Einkommen 2013



Quelle: Neubauer, Wohnbauförderung Oberösterreich; Wohnbaubericht 2013 des Landes Oberösterreich.

Vorarlberg

Unter den Wohneinheiten, für die in Vorarlberg 2013 Wohnbeihilfe bezogen wurde, sind rund 44% gemeinnützige Wohneinheiten, 46% private Wohneinheiten und 10% im Eigentum. Obwohl keine Daten zur Bezugsdauer verfügbar sind, wird geschätzt, dass ein großer Anteil an Haushalten WBH über lange Zeiträume beziehen („DauerbezieherInnen“).

Tabelle 37: Aufteilung der WBH-BezieherInnen nach Haushaltsgröße in Vorarlberg

Haushaltsgröße Personen- Haushalt (P-HH)	Anzahl Haushalte 2011	Anzahl Personen 2011	Anzahl Haushalte 2012	Anzahl Personen 2012	Anzahl Haushalte 2013	Anzahl Personen 2013
1-P-HH	5.414	5.414	5.409	5.409	5.383	5.383
2-P-HH	2.285	4.570	2.216	4.432	2.166	4.332
3-P-HH	1.209	3.627	1.133	3.399	1.132	3.396
4-P-HH	707	2.828	675	2.700	637	2.548
5-P-HH	504	2.520	479	2.395	465	2.325
6-P-HH	257	1.542	243	1.458	230	1.380
7-P-HH	66	462	65	455	61	427
8-P-HH	17	136	19	152	15	120
9-P-HH	6	54	7	63	5	45
10-P-HH	2	20	2	20	0	0
Summe	10.467	21.173	10.248	20.483	10.094	19.956

Quelle: Kopf, Wohnbauförderung Vorarlberg

Wien

Eine aktuelle Abfrage der soziodemographischen Zusammensetzung der WBH-BezieherInnen für Mai 2014 ergibt folgendes Bild. Unter den rund 45.730 WBH-BezieherInnen waren rund 29% PensionistInnen,

Tabelle 38: Aufteilung der WBH-BezieherInnen und Ausgaben nach Wohnsektoren in Wien

BezieherInnen	2010	2011	2012	2013
insgesamt	57.628	48.931	49.970	48.243
davon in:				
Gemeindewohnungen	34.093	28.649	29.073	28.217
Genossenschaftswohnungen/priv.Whg.	23.394	20.150	20.786	19.956
Wohnungseigentum	141	132	111	70
darunter in sanierten Mietwohnungen	6.120	4.819	4.631	4.019
darunter allgemeine Wohnbeihilfe*	28.449	25.169	27.015	28.277
Ausgaben (in Euro)	2010	2011	2012	2013
insgesamt:	91.386.462	78.600.000	71.264.353	66.866.346
davon in:				
Gemeindewohnungen	54.060.687	48.242.331	45.386.617	43.449.305
Genossenschaftswohnungen/priv.Whg.	37.095.466	30.161.918	25.720.652	23.315.283
Wohnungseigentum	230.309	195.751	157.084	101.758
darunter in sanierten Mietwohnungen	6.902.704	5.681.000	4.970.827	4.179.104
darunter in allgemeine Wohnbeihilfe*	36.482.213	33.764.000	33.301.844	35.810.417

Quelle: Tanzer, MA50.

25% BMS-BezieherInnen und rund 16% AusländerInnen. Die Tabellen gibt einen Eindruck über die Wohnsektoren. Sehr auffallend ist der Rückgang der WBH-BezieherInnen im Gemeindewohnungsbe-
reich, während die Anzahl der WBH-BezieherInnen im privaten Mietsegment nach einem Einbruch
2010/2011 nun wieder gestiegen ist.

3.4 ANDERE SUBJEKTBEZOGENE WOHNUNGSFÖRDERUNGEN

3.4.1 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Mit Eigenmitteltersatzdarlehen werden vorgeschriebene Eigenmittel von Bewohnern (für Baukosten- und gegebenenfalls Grundkostenanteile für objektgeförderte Miet-, Kaufoptions- und Eigentumswohnungen) für einkommensschwache Haushalte gefördert. Das Instrument liegt somit an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung.

Angesichts anwachsender Eigenmittelerfordernisse an Wohnungswerber (Finanzierungsbeiträge der zukünftigen Mieter bei geförderten Miet- und Kaufoptionswohnungen) stellen diese Darlehen eine entscheidende Hilfe für die Bewältigung der Eintrittsbarrieren im geförderten (sozialen) Wohnungssektor für Personen mit niedrigen Einkommen dar. Der Stellenwert der Eigenmittel von Wohnungswerbern bei der Finanzierung geförderter Mietwohnungen ist jedoch bundesländerweise sehr unterschiedlich. Sehr hoch ist ihre Bedeutung in Wien. In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und Kärnten wird

durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen.

Momentan sind Eigenmittlersatzdarlehen in Wien und im Burgenland von erheblichem Stellenwert. In Kärnten werden für Wohnungen ab dem Baujahr 2001 keine Baukostenbeiträge mehr eingehoben. Für Wohnungen mit älteren Bestimmungen (Baukostenbeitrag in der Höhe von 5% der Gesamtbaukosten) sind Eigenmittlersatzkredite möglich. In Oberösterreich besteht seit der Neubauförderungs-Verordnung 2009 die Möglichkeit eines Zuschusses für Eigenmittel des Wohnungswerbers bei Mietwohnungen bzw. eines annuitätenbezuschussten Darlehens bei Eigentumswohnungen (Erstbezug).

So wie bei der Wohnbeihilfe sehen die Bundesländer Wien und Burgenland für den Bezug von Eigenmittlersatzdarlehen ebenfalls Mindesteinkommen vor. Es wird argumentiert, dass die Rückzahlung der Darlehen gewährleistet sein muss, was bei sehr geringen Einkommen nicht möglich sei. Folglich muss in Wien ein Mindesteinkommen über einen ununterbrochenen Zeitraum von zwölf Monaten nachgewiesen werden. Dies kann auch einige Jahre zurückliegen. Das Mindesteinkommen orientiert sich an den Richtsätzen für Ausgleichszulagen. Es beträgt 2014 für eine erwachsene Person € 857,73 und bei zwei Erwachsenen € 1286,03. Im Burgenland liegt das Mindesteinkommen aktuell bei einer Person bei € 747 und bei zwei Personen bei € 1000.

BMS-Bezug wird nicht als Einkommen anerkannt. Daher bestehen für BMS-BezieherInnen Hürden für den Zugang zum geförderten Wohnbau. Dadurch wird die Intention, dass sich Eigenmittlersatzdarlehen gerade an Personen mit niedrigen Einkommen richten sollen, konterkariert (s. Schoibl & Stöger, 2014, S. 312).

3.4.2 HEIZKOSTENZUSCHÜSSE

Tabelle 39: Heizkostenzuschüsse in den Bundesländern

	GIBT ES EINEN HEIZKOSTENZUSCHUSS?	HÖHE PRO HAUSHALT UND SAISON	BEZIEHERINNEN	GESAMTAUSGABEN
B	Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage, bis zu einem Einkommen i.H.d. Ausgleichszulage.	€ 140	Ca. 19.000 (2012)	k.A.
K	Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage, bis zu Einkommen von ca. € 795 bzw. 1.040 (1P).	€ 110 (kleiner), € 180 (großer)	k.A.	k.A.
NÖ	Aktuell noch nicht beschlossen. Bisher: Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage. Einkommensgrenze € 1.000 (brutto) (1P).	€ 150	k.A.	k.A.
OÖ	Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage.	€ 140	22.310 (2012/2013)	Ca. € 3 Mio. (2012/2013)
S	Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage. („Heizscheck“), bis Einkommen von € 818 (1P).	€ 150	k.A.	k.A.
ST	Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage, bis aktuell € 978 (1P).	€ 100 bzw. 120 (für Ölbefeuerungsanlagen)	k.A.	Ca. € 1,3 Mio.
T	Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage, bis € 830 (1P); nicht für BMS-BezieherInnen, weil Heizkosten über Wohnbedarf abgegolten!	€ 200	Ca. 15.000	k.A.
V	Ja, einmalig pro Heizsaison, ohne Rechtsanspruch, je nach budgetärer Lage, bis € 1.070 EK (1P); BMS-BezieherInnen können € 150 beziehen, auf Antrag bei höheren Heizkosten bis zu € 250.	€ 250	k.A.	k.A.
W	Nun „Energieunterstützung“ nur im Rahmen der Hilfe in besonderen Lebenslagen, MA 40 (bei hohen Energiekostenrückständen, Thermenreparatur, auch Gerätetausch), dafür ganzjährig zu beantragen. Ersetzt früheren Heizkostenzuschuss (für BMS-BezieherInnen und MindestpensionistInnen). Durch „Wiener Energieunterstützung“ wird Energieberatung angeboten.	Variabel	k.A.	Ca. € 6 Mio.

Quelle: Sozialberichte Bundesländer, Homepages der Sozialabteilungen, Telefonische Auskunft, Stand Sommer 2014.

4 WOHNBEZOGENE LEISTUNGEN DER BMS

4.1 ÜBERBLICK ÜBER BMS LEISTUNGEN

Die bedarfsorientierte Mindestsicherung (BMS) wurde seit 2010 als Weiterentwicklung der bestehenden Sozialhilfesysteme der österreichischen Bundesländer eingeführt (vgl. im Detail Otter & Pfeil, 2011; Dimmel & Pratscher, 2014a; für den europäischen Kontext s. Stelzer-Orthofer, 2014). Die BMS sollte für Menschen in finanzieller Notlage zu Verbesserungen führen. Vor allem für Alleinerziehende und Familien wurden die Leistungen verbessert. Die Vereinheitlichung der bundesländerweise unterschiedlichen Regelungen hatte zum Ziel, dass österreichweit einheitliche Mindeststandards fixiert werden. Auf mindestensichernde Leistungen wurde ein einheitlicher Rechtsanspruch gewährt. Die Vereinheitlichung betraf auch das Verfahrensrecht und die eingeschränkte Pflicht zur Vermögensverwertung, die bisher stark unterschiedlich gehandhabt wurden. Zur Umsetzung der BMS wurde eine Vereinbarung zwischen Bund und Bundesländern gemäß Art. 15a B-VG „über eine bundesweite Bedarfsorientierte Mindestsicherung“ geschlossen (BGBl. Nr. 96/2010), die in Bundes- und Landesgesetzen umgesetzt wurde (s. Tabelle 3, S. 17).

Die BMS sieht sich als residuales Sicherungsnetz und kommt nur zum Einsatz, wenn vorher andere staatliche Unterstützungen und eigenes Vermögen ausgeschöpft wurden (mit Einschränkungen): Die BMS ist kein bedingungsloses Grundeinkommen, der Leistungserhalt setzt den Einsatz der Arbeitskraft (es gelten die Kriterien des Arbeitslosenversicherungsgesetzes) und den vorrangigen Einsatz eigenen Einkommens und Vermögens voraus: Vorhandenes Vermögen ist vorrangig zu verwerten (z.B. KFZ, das nicht berufs- oder behinderungsbedingt benötigt wird, Bausparverträge, Sparguthaben über ca. € 4.070).

Vor Einführung der BMS war die Sozialhilfe der Bundesländer stark unterschiedlich geregelt, vor allem auch die Geldleistungen, die innerhalb der Sozialhilfen für die Deckung des dringlichen Wohnbedürfnisses geleistet wurden (s. Mundt & Amann, 2009, S. 28-9; Stanzl, 2011; Dimmel & Pratscher, 2014a). Detaillierte Informationen zur BMS sind auf zahlreichen öffentlichen Informationsseiten und auf Webseiten von Interessensvertretern vorhanden. Dort findet sich auch eine zeitgerechte Aktualisierung der jährlich neuen Grenzwerte (z.B. www.help.gv.at, www.ams.at, www.bmask.gv.at). Für kritische Einschätzungen und das nach wie vor starke Auseinanderklaffen von Leistungsansprüchen nach Bundesländern siehe im Detail: Salzburger Armutskonferenz 2012a, 2012b; BMASK, 2012b; Hauen-schild, 2012; Bergmann u.a., 2012; Dimmel & Pratscher, 2014b.

Die Höhe der Leistungen aus der BMS orientiert sich am Netto-Ausgleichszulagenrichtsatz in der Pensionsversicherung. Im Jahr 2014 beträgt die Mindesthöhe der BMS für Lebensunterhalt und Wohnbedarf pro Monat (gerundet, 12mal pro Jahr):

- für Alleinstehende und Alleinerzieher: € 814;
- für (Ehe)Paare: € 1.221;
- für Personen in Wohngemeinschaften ohne gegenseitige Unterhaltsansprüche (z.B. Geschwister): € 565 (In Wien gelangt auch für Personen in Wohngemeinschaften der Mindeststandard für Alleinstehende zur Anwendung).

Ohne Frage ist es durch die BMS gelungen, die Leistungen der Bundesländer in vielen Bereichen zu vereinheitlichen. Dennoch sind es vor allem folgende Bereiche, die nach wie vor von den Bundesländern unterschiedlich geregelt werden. Zwar gibt die Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2010 allgemeine Mindeststandards vor, aber diese werden durch die Bundesländer teilweise durch eine Vielzahl von Sonderregelungen ergänzt:

- Die Leistungen für minderjährige Kinder sind nach wie vor länderweise sehr unterschiedlich, betragen aber mindestens € 146,-. Meistens wenden die Bundesländer höhere Richtsätze für Kinder an.
- Die BMS wird 12mal im Jahr ausbezahlt, manche Komponenten in der Steiermark, Tirol und Wien jedoch häufiger.
- Im Mindeststandard ist meist ein 25%iger Wohnkostenanteil enthalten (2014: € 203,49 für Alleinstehende). Besteht kein oder ein geringerer Aufwand zur Deckung des Wohnbedarfes oder ist dieser Aufwand anderweitig gedeckt, können die jeweiligen Mindeststandards meist um diese Anteile entsprechend reduziert werden. Leistungen zur Deckung von höheren Wohnkosten werden in einzelnen Bundesländern zusätzlich erbracht (s. unten).
- In den Mindeststandards für Minderjährige im Haushalt sind in Salzburg, Steiermark und Wien keine Wohnkosten anteilmäßig enthalten. Die Mindeststandards beziehen sich viel mehr nur auf den Lebensunterhalt. Daher sind Vergleiche der Mindeststandards, die in den Bundesländern für unterhaltsberechtigte Kinder gelten, nur bedingt aussagekräftig (s. Hauenschild, 2012).

4.2 GESTALTUNG DER WOHNUNGSBEZOGENEN UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN IN DER BMS

Tabelle 40: Begriff Wohnbedarf und Bestandteile

	DEFINITION „WOHNBEDARF“?	SIND HEIZKOSTEN UND STROMKOSTEN INKLUDIERT?
B	Der Wohnbedarf umfasst den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, allgemeine Betriebskosten und wohnbezogene Abgaben.	nein
K	Der Wohnbedarf umfasst den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, allgemeine Betriebskosten und Abgaben.	
NÖ	Leistungen zur Deckung des Wohnbedarfes umfassen den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, allgemeine Betriebskosten und wohnbezogene Abgaben.	nein
OÖ	Der Wohnbedarf nach Abs. 1 umfasst den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, allgemeine Betriebskosten und Abgaben	nein
S	Für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderliche regelmäßig wiederkehrender Aufwand für: Miete oder Tilgung und Verzinsung von zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung des Eigenheims aufgenommener Hypothekendarlehen, allgemeine BK und Abgaben.	nein
ST	Der Wohnbedarf umfasst den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, Strom, Heizung, allgemeine Betriebskosten und Abgaben.	Heizkosten und Strom dabei!
T	Tatsächlich nachgewiesene Mietkosten, BK, Heizkosten, Abgaben für eine Wohnung.	Heizkosten dabei!
V	Tatsächliche Ausgaben für Miete, BK, Abgaben, sofern sie angemessen sind. Der Miete gleichgestellt sind Kreditrückzahlungen für eine Wohnung. Heiz- und Stromkosten sind nicht Wohnbedarf und müssen aus den Leistungen für Lebensunterhalt bezahlt werden.	nein
W	Der Wohnbedarf umfasst den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen Aufwand an Miete, Abgaben und allgemeinen Betriebskosten.	nein

Quelle: Mindestsicherungsgesetze und -verordnungen der Länder s. Tabelle 3, S. 17 IIBW, Stand 2014.

So wie die Wohnbeihilfe bietet auch die Mindestsicherung Unterstützungsleistungen zur Abdeckung von Wohnkosten an. Der Wohnbedarf umfasst nach der Art. 15a B-VG-Vereinbarung mindestens den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, allgemeine Betriebskosten und Abgaben. In manchen Bundesländern werden jedoch auch andere Kostenfaktoren berücksichtigt (s. Tabelle 40).

Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung gibt Mindeststandards vor, die sich nach Personen und Haushaltskonstellationen unterscheiden. Die Mindeststandards sind Geldleistungen, die neben der Deckung des Lebensunterhaltes auch einen angemessenen Wohnbedarf abzudecken haben. Die Länder sollen zusätzliche Leistungen zumindest auf Grundlage des Privatrechts gewährleisten, wenn mit angemessenen Wohnkosten das Ausmaß von 25% der jeweiligen Mindeststandards (Wohnkostenanteil) übersteigen (vgl. Artikel 11 (1) Art. 15a B-VG BMS Vereinbarung). Die Bundesländer haben sehr unterschiedliche Zugänge gewählt, um diese Aufgabe zu bewältigen (s. Tabelle 41).

Tabelle 41: Zusatzleistungen für den Wohnbedarf

	ZUSATZLEISTUNG FÜR WOHNBEDARF ÜBER DIE 25% WOHNKOSTENANTEIL HINAUS?	IN DER PRAXIS?
B	Abgegolten bestenfalls im Einzelfall ohne Rechtsanspruch	Sehr selten, € 203 ist Maximum; in Summe werden jährlich max. € 0,19 Mio. dafür ausgegeben.
K	Abgegolten bestenfalls im Einzelfall ohne Rechtsanspruch	Privatrechtliche Zusatzabgeltung eines höheren Wohnbedarfs wird in der Praxis angewandt.
NÖ	Abgegolten bestenfalls im Einzelfall ohne Rechtsanspruch	Sehr selten, € 203 ist Maximum.
OÖ	Abgegolten bestenfalls im Einzelfall ohne Rechtsanspruch	Sehr selten, € 146,40 ist Maximum; doch gemeinsam mit der WBH Abdeckung der gesamten Wohnkosten möglich.
S	Zusätzliche Leistungen für Wohnen ohne Rechtsanspruch; Eingehen auf regional unterschiedliche Wohnkosten; der Mindeststandard für Minderjährige (€ 170,94) umfasst lediglich die Hilfe für den Lebensunterhalt und beinhaltet keine Hilfe für den Wohnbedarf (§ 10 Abs 3 MSG).	In der Praxis stets angewandt; Maximalgrenzen wurden durch Anlehnung an tatsächliche Wohnkosten von SozialhilfeempfängerInnen festgelegt; Wohnkosten im Bestand können dadurch in der Regel abgedeckt werden; Marktmieten liegen jedoch häufig darüber.
ST	Zusätzliche Leistungen für Wohnen mit Rechtsanspruch; Eingehen auf regional unterschiedliche Wohnkosten: Deckelung mit Obergrenzen nach Bezirken.	In Durchführungsverordnung geregelt. Maximalgrenzen wurden durch Anlehnung an den Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer berechnet und tragen somit Wohnkosten weitgehend.
T	Tatsächliche Wohnkosten sofern im Rahmen der höchstzulässigen Wohnkosten: Deckelung; „Ortsübliche Kosten“ (brutto!) werden von den Gemeinden festgelegt; mit Rechtsanspruch.	Unsicherheiten bei der Festlegung der Ortsüblichkeit durch die Gemeinden.
V	Tatsächliche Wohnkosten, meist insofern im Rahmen der höchstzulässigen Wohnkosten; Differenzierung nach Haushaltsgrößen, keine regionale Differenzierung; mit Rechtsanspruch	Stets angewandt. Richtwerte sind hoch, sodass im Regelfall auch tatsächliche Wohnkosten abgedeckt werden können. Falls nachweislich trotz längerer Wohnungssuche keine leistbare gefunden wird, können auch höhere Wohnkosten abgedeckt werden, als die Richtwerte vorgeben. Die Richtwerte dienen den vollziehenden Mindestsicherungsbehörden (Bezirkshauptmannschaften) zur Orientierung in Bezug auf die Feststellung der Angemessenheit/Ortsüblichkeit einer Miete. Ziel ist ein einheitlicher Vollzug in Vorarlberg.
W	Zusätzliche Leistungen für Wohnen mit Rechtsanspruch: Mietbeihilfe (für alle BMS BezieherInnen), etwas höhere Mietbeihilfe für PensionsbezieherInnen.	Häufig angewandt, da Basisabdeckung von € 203 i.d.R. nicht ausreicht, um Wohnkosten zu decken. Andererseits ist max. Mietbeihilfe ebenfalls gering im Vergleich zu aktuellen Wohnkosten (s. unten).

Quelle: BMS Gesetze und Verordnungen; Homepages der Bundesländer, Stand Mai 2014.

Tabelle 42: Ergänzende Abdeckung von Wohnkosten Definitionen

	ERGÄNZENDE ABDECKUNG DES WOHNBEDARFS?	DEFINITION
B	Keine	keine
K	Keine	keine
NÖ	Keine	keine
OÖ	Keine	keine
S	„Ergänzende Wohnbedarfshilfe“ mit regional unterschiedlichen Maximalgrenzen.	(1) Kann mit dem Wohngrundbetrag gemäß § 10 Abs. 3 der Wohnbedarf nicht gedeckt werden, kann der Träger der BMS im Privatbereich zusätzliche Geldleistungen dafür gewähren. Diese sind nach den Erfordernissen des Einzelfalles zu bemessen und dürfen den höchstzulässigen Wohnungsaufwand gemäß Abs. 2 nicht überschreiten. (2) Der höchstzulässige Wohnungsaufwand ist von der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die durchschnittlichen regionalen statistischen Daten des Mindestsicherungsträgers für Wohnungen mit zweckentsprechender Ausstattung durch Verordnung festzulegen.
ST	„Ergänzender Wohnungsaufwand“	„Bezieherinnen/Bezieher von Mindestsicherung ist neben dem gemäß § 10 des Steiermärkischen Mindestsicherungsgesetzes (StMSG) jedenfalls zu gewährenden Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfes im Ausmaß von 25 % des jeweiligen abstrakten Mindeststandards vom Träger der Mindestsicherung eine ergänzende Hilfeleistung für ihren Wohnungsaufwand bis zur Höhe des gemäß § 5 festgelegten Höchstbetrages zu gewähren, wenn der Wohnbedarf durch den Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfes im Ausmaß von 25 % des jeweiligen abstrakten Mindeststandards nicht gedeckt ist.“
T	„Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes“	„Die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes besteht in der Übernahme der tatsächlich nachgewiesenen Mietkosten, Betriebskosten, Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung, sofern diese die ortsüblichen Mietkosten, Betriebskosten, Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung mit einer haushaltsbezogenen Höchstnutzfläche (40/60/+10/max. 110) nicht übersteigen.“
V	Wohnbedarf (d.h. der Wohnbedarf ist anders definiert, dafür ist der Lebensunterhalt geringer).	„Der Wohnbedarf umfasst den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, allgemeine Betriebskosten und Abgaben. Soweit ansonsten eine angemessene Wohnsituation nicht gewährleistet werden kann, umfasst der Wohnbedarf auch die unbedingt erforderlichen Kosten für eine Wohnraumbeschaffung sowie eine wirtschaftlich gebotene Wohnraumerhaltung.“
W	Mietbeihilfe	„Ein über den Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs nach § 8 Abs. 1 hinausgehender Bedarf wird an die anspruchsberechtigten Personen als Bedarfsgemeinschaft in Form einer monatlichen Geldleistung (Mietbeihilfe) zuerkannt, wenn dieser nachweislich weder durch eigene Mittel noch durch Leistungen Dritter gedeckt werden kann. Die Mietbeihilfe gebührt ab dem auf die Antragstellung folgenden Monat.“

Quelle: BMS Gesetze und Verordnungen; Homepages der Bundesländer, Stand Mai 2014.

Tabelle 43: Was passiert in Spezialfällen mit der Abgeltung des Wohnbedarfs?

	WENN KEIN WOHNUNGS-AUFWAND ODER MIETKOSTEN?	WENN WOHN-EIGENTUM?
B	25% Anteil entfällt (ca. € 203).	Kreditrückzahlungen sind Miete gleichgestellt. Nach sechs Monaten erfolgt eine grundbücherliche Sicherstellung.
K	25% Anteil entfällt (ca. € 203); bei niedrigeren Wohnkosten als 25% Anteil, wird trotzdem voller Wohnkostenanteil ausgezahlt.	Kreditrückzahlungen sind Miete gleichgestellt. Nach sechs Monaten kann die grundbücherliche Sicherstellung erfolgen.
NÖ	25% Anteil entfällt (ca. € 203).	Maximal 12,5% Anteil (€ 101). Wird die BMS-Leistung länger als sechs Monate bezogen, kann die Bezirksverwaltungsbehörde die offenen Kosten grundbücherlich sicherstellen.
OÖ	Kürzung um € 146,40 bzw. um restlichen Wohnungsaufwand (nach WBH u.a.).	Kreditrückzahlungen sind Miete gleichgestellt. Nach sechs Monaten erfolgt eine grundbücherliche Sicherstellung.
S	25% Anteil entfällt (ca. € 203).	Kreditrückzahlungen sind Miete gleichgestellt. Nach sechs Monaten erfolgt eine grundbücherliche Sicherstellung.
ST	25% Anteil entfällt, aber Strom und Heizkosten werden im Wohnbedarf abgegolten!	Kreditrückzahlungen sind Miete gleichgestellt. Nach sechs Monaten erfolgt eine grundbücherliche Sicherstellung.
T	Keine Abgeltung, aber Heizkosten werden im Wohnbedarf abgegolten!	Betriebskosten werden übernommen, Kreditrückzahlung uneinheitlich im Vollzug. Nach sechs Monaten erfolgt eine grundbücherliche Sicherstellung.
V	Keine Abgeltung von Wohnkosten.	Kreditrückzahlungen sind Miete gleichgestellt. Kleines Eigenheim oder Wohnung mindern Anspruch nicht.
W	Der Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs wird immer ausbezahlt, unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Wohnkosten. Bei Beantragung von Mietbeihilfe werden tatsächliche Wohnkosten berücksichtigt.	Es werden nur Betriebskosten aber KEINE Kreditrückzahlungen berücksichtigt. Nach sechs Monaten erfolgt eine grundbücherliche Sicherstellung.

Quelle: BMS Gesetze und Verordnungen; Homepages der Bundesländer, Stand Mai 2014.

Häuser oder Eigentumswohnungen, die dem eigenen Wohnbedarf dienen, müssen grundsätzlich nicht verkauft werden. Da es sich bei einer Immobilie allerdings um einen Vermögenswert handelt, kann nach einer sechsmonatigen Schonfrist eine Sicherstellung im Grundbuch zum Zweck der Ersatzforderung der Leistung durch die Bezirksverwaltungsbehörde erfolgen. Zweitwohnsitze müssen jedoch vor der Inanspruchnahme der Bedarfsorientierten Mindestsicherung verwertet werden.

4.3 DETAILS ZUR ERGÄNZENDEN WOHNKOSTENABDECKUNG

Im Folgenden werden die einzelnen Bundesländerregelungen auf Basis der rechtlichen Grundlagen (s. Kapitel 1.4.1) und Informationen aus den ExpertInnengesprächen dargestellt. Die Details der Regelungen sind auch für die Berechnung der Fallbeispiele (s. Kapitel 5.2, S. 71) relevant.

4.3.1 BURGENLAND

25% der jeweiligen Mindeststandards.

4.3.2 KÄRNTEN

25% der jeweiligen Mindeststandards.

4.3.3 NIEDERÖSTERREICH

25% der jeweiligen Mindeststandards.

4.3.4 OBERÖSTERREICH

Historisch gewachsen und aufgrund des Verschlechterungsverbots im Zuge der Art. 15a B-VG-Vereinbarung wendet Oberösterreich die höchsten BMS Richtsätze an (€ 888,10). Die Wohnkostenabdeckung ist mit € 146,40 begrenzt (das sind 18% des ASVG Richtsatzes, also von € 813,49). Oberösterreich kürzt auch nur um max. 146 €, wenn keine Wohnkosten anfallen. Im Mindeststandard von Kindern ist kein Wohnkostenanteil enthalten.

4.3.5 SALZBURG

Hilfesuchende, die mit dem Wohngrundbetrag, der im Mindeststandard enthalten ist, ihren Wohnbedarf nicht decken können, haben die Möglichkeit, eine zusätzliche finanzielle Unterstützung, die sogenannte „ergänzende“ Wohnbedarfsbeihilfe, zu erhalten. Die ergänzende Wohnbedarfshilfe darf, in Summe mit dem Wohngrundbetrag (25% des Mindeststandards), den höchstzulässigen Wohnungsaufwand nicht überschreiten. Der höchstzulässige Wohnungsaufwand (s. Tabelle) richtet sich nach dem Wohnbezirk und nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Tabelle 44: Höchstzulässige Abdeckung der Wohnkosten in Salzburg

	Stadt Salzburg	Sbg-Umgebung	Hallein	St. Johann/Pg.	Zell am See	Tamsweg
1 Person	380,00	380,00	372,00	340,00	360,00	252,00
2 Personen	484,00	484,00	407,00	407,00	401,50	363,00
3 Personen	637,00	546,00	497,00	462,00	497,00	420,00
4 Personen	728,00	592,00	536,00	504,00	560,00	480,00
5 Personen	819,00	648,00	576,00	522,00	612,00	540,00
6 Personen	910,00	700,00	640,00	580,00	660,00	600,00
7 Personen	1.001,00	770,00	704,00	638,00	726,00	660,00
8 Personen	1.092,00	840,00	768,00	696,00	792,00	720,00
9 Personen	1.183,00	910,00	832,00	754,00	858,00	780,00
10 Personen	1.274,00	980,00	896,00	812,00	924,00	840,00
11 Personen	1.365,00	1.050,00	960,00	870,00	990,00	900,00
12 oder mehr P.	1.456,00	1.120,00	1.024,00	982,00	1.056,00	960,00

Quelle: Verordnung der Salzburger Landesregierung über die Wohnbedarfshilfe (LGBl Nr 12/2011)

4.3.6 STEIERMARK

Wie in Tabelle 45 ersichtlich, werden in der Steiermark nach Bezirken und Haushaltsgrößen gestaffelte Grenzwerte zum höchstzulässigen Wohnungsaufwand in der BMS angewandt. Als einziges Bundesland sind in der Steiermark Strom- und Heizkosten im Wohnungsaufwand enthalten. Dies ist eine für BezieherInnen günstige Regelung, denn in den anderen Bundesländern (außer in Tirol, wo Heizkosten im Wohnbedarf enthalten sind) müssen diese Kosten aus dem Lebensunterhalt abgedeckt werden.

Tabelle 45: Höchstzulässiger Wohnungsaufwand in der Steiermark

Politische Bezirke	1 Personen-haushalt	2 Personen-haushalt	3 Personen-haushalt	4 Personen-haushalt	5 Personen-haushalt	6 Personen-haushalt	ab 7 Personen
Bruck-Mürzzuschlag	347,18	464,38	530,72	597,06	663,40	729,74	796,08
Deutschlandsberg	331,70	442,71	505,95	569,20	632,44	695,68	758,93
Graz Stadt	398,78	543,84	621,54	699,23	776,92	854,61	932,30
Graz-Umgebung	367,82	493,28	563,74	634,21	704,68	775,15	845,62
Hartberg-Fürstenfeld	409,10	551,07	629,79	708,52	787,24	865,96	944,69
Leibnitz	331,70	435,48	497,70	559,91	622,12	684,33	746,54
Leoben	300,74	421,04	481,18	541,33	601,48	661,63	721,78
Liezen	362,66	493,28	563,74	634,21	704,68	775,15	845,62
Murau	249,14	327,12	373,86	420,59	467,32	514,05	560,78
Murtal	280,10	363,24	415,14	467,03	518,92	570,81	622,70
Südoststeiermark	367,82	486,05	555,49	624,92	694,36	763,80	833,23
Voitsberg	295,58	384,92	439,90	494,89	549,88	604,87	659,86
Weiz	424,58	522,17	596,77	671,36	745,96	820,56	895,15

Quelle: § 5 Stmk. Mindestsicherungsgesetz-Durchführungsverordnung 2013 i.a.F

Die Grenzwerte wurden in Anlehnung an den Mietpreisspiegel der WKÖ festgesetzt und werden jährlich aktualisiert. Bei den Bezirkszusammenlegungen 2014 wurde auf die höheren Grenzwerte abgestellt.

4.3.7 TIROL

Die Mindeststandards in Tirol beziehen sich ausschließlich auf den Lebensunterhalt (inkl. Stromkosten und Bekleidung). Für die Wohnungsmiete (inkl. Heizkosten!) werden die Kosten in der Höhe der ortsüblichen Wohnkosten (auch für Vermittlungsprovision und Kautions) übernommen, jedoch in den meisten Gemeinden in Bezug auf maximale Quadratmetergrenzen (40/60+10m², maximal 110m²). Es gibt hierzu jedoch keine offiziellen Tabellen über Richtwerte, nicht einmal bei der zuständigen Landesstelle. Das System mit gemeindeeigenen Richtwerten läuft seit 2006 und die bisherigen Erfahrungen scheinen gut zu sein. Die Gemeinden orientieren sich am Immobilienpreisspiegel der WKÖ, an Wohnungsannoncen, etc. Der Rechnungshof hat jedoch kritisiert, dass es keine umfassende Dokumentation über die Richtwerte gibt.

In Innsbruck wird die ortsübliche Miete (inkl. BK, USt., Heizung und Warmwasser) für eine Person und eine Einzimmerwohnung aktuell (seit Juli 2014) bei € 495 angesetzt. Für eine Zweizimmerwohnung (2 und 3 Personen) werden € 750 als angemessen akzeptiert. Bei drei Zimmern sind es € 890. Da eine Fall-zu-Fall-Prüfung angewandt wird, besteht überdies ein gewisser Spielraum. Auch können in Härtefällen auf Basis §14 TMSG privatrechtliche Zusatzleistungen erbracht werden.

4.3.8 VORARLBERG

Der Wohnbedarf umfasst den für die Gewährleistung einer angemessenen Wohnsituation erforderlichen regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, allgemeine Betriebskosten und Abgaben. Soweit ansonsten eine angemessene Wohnsituation nicht gewährleistet werden kann, umfasst der Wohnbedarf auch die unbedingt erforderlichen Kosten für eine Wohnraumbeschaffung sowie eine wirtschaftlich gebotene Wohnraumerhaltung.

Momentan (Herbst 2014) liegt der abdeckbare Wohnbedarf gemäß interner Richtwerte bei:

- 1 Person: € 565 (bzw. € 315 wenn nur ein Raum gemietet wird, etwa in ehemaliger Pension);
- 2 Personen: € 645;
- 3 Personen: € 740;
- 4 Personen: € 845;
- 5 Personen: € 915;
- 6 Personen: € 990.

Dies sind aber keine absoluten gesetzlichen Grenzwerte, sondern Richtsätze. Die SachbearbeiterInnen nehmen nach dem Individualprinzip Fall-zu-Fall-Prüfungen zur Angemessenheit der Wohnkosten vor. Es wird darauf geachtet, ob die Richtwerte auch die tatsächlichen Wohnkosten abdecken können. Zu diesem Zweck wird mit sozialen Vereinen und Verbänden Rücksprache gehalten, etwa vor der Erhöhung 2014 mit der Wohnungslosenhilfe Vorarlberg.

4.3.9 WIEN

In Wien steht zur Stützung von Wohnkosten, die über den Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs (25% der Mindeststandards) hinausgehen, die Mietbeihilfe zur Verfügung:

1) Mietbeihilfe für PensionsbezieherInnen:

BezieherInnen einer geringen Pension (z.B. in Höhe des Ausgleichszulagenrichtsatzes) erhalten eine höhere Mietbeihilfe, da für die Berechnung zwar die entsprechende Mietbeihilfenobergrenze, aber nur ein geringer Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs berücksichtigt wird. Die maximale Höhe der Mietbeihilfe beträgt somit für eine Person € 194,34. Die Auszahlung erfolgt – unabhängig von einem Anspruch auf Sonderzahlung aus dem Pensionsbezug – 12mal jährlich. Diese Berechnung gelangt auch für Personen ohne eigenen Pensionsanspruch zur Anwendung, sofern diese das Regelpensionsalter erreicht haben oder für mindestens 1 Jahr arbeitsunfähig sind.

2) Alle anderen BMS-BezieherInnen können zusätzlich zum Grundbetrag ebenfalls Mietbeihilfe beziehen. Die Berechnung erfolgt unter Anwendung der jeweiligen Mietbeihilfenobergrenzen. Diese betragen für das Jahr 2014:

- € 304,22 (1 und 2 BewohnerInnen);
- € 318,96 (3 und 4 BewohnerInnen);
- € 337,91 (5 und 6 BewohnerInnen);
- € 355,80 (ab 7 BewohnerInnen).

Die Mietbeihilfenobergrenzen beinhalten den jeweiligen Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfes. Gerade für große Haushalte ist daher die Mietbeihilfe kaum eine Vergünstigung im Vergleich zum Grundanteil für Wohnkosten in der BMS (s. Kapitel 6.2.9).

4.4 ZAHLEN ZU DEN WOHNLEISTUNGEN DER BMS

4.4.1 VERFÜGBARKEIT VON DATEN

Bundesländer sind verpflichtet, vergleichbare, zuverlässige und aktuelle Daten zur Anzahl und Haushaltsstruktur von BMS-BezieherInnen zu erheben (Anlage „Statistik“ zur Art. 15a B-VG-Vereinbarung).

Diese Daten sind für 2012 weitgehend von der Statistik Austria aufbereitet und publiziert (Statistik Austria, 2014). Schlecht ist jedoch die Datenverfügbarkeit hinsichtlich der speziellen Fragestellungen der vorliegenden Studie:

- Lässt sich der Anteil innerhalb der Ausgaben berechnen, der für den Wohnbedarf verwendet wird? Wie hat sich dieser Anteil im Zeitverlauf entwickelt?
- Entwicklung der Anzahl von Bedarfsgemeinschaften/Personen mit Bezug *nur* der Zusatzleistung für höhere Wohnkosten?
- Anteil der BMS-BezieherInnen, die auch Wohnbeihilfen beziehen?

Einige Datenanfragen, die an die Bundesländer gerichtet wurden, wurden leider nicht rechtzeitig erfüllt und konnte daher nicht in die Studie aufgenommen werden.

Tabelle 46: Datenquellen zu BMS-BezieherInnen und Zusatzabdeckung der Wohnkosten

	ZUSÄTZLICHE DATEN	VORLIEGENDE BERICHTE UND STUDIEN
Ö	Statistik Austria (2012): BMS Daten aufbereitet für 2011.	BMASK (Hg.) (2012a), BMASK (Hg.) (2012b), Dimmel & Pratscher (2014b).
B	Angefragt bei Fr. Waniek-Kain.	Amt BLR (2013).
K	Angefragt bei Fr. Berger-Malle.	Kein offizieller Sozialbericht, da Sozialbericht des ehemaligen Sozialreferenten LR Ragger (FPK) vom neuen Kärntner Landtag nicht zur Kenntnis genommen wurde (Mai 2013).
NÖ	Summe Ausgaben 2013 und Ausgaben nach Haushaltstyp erhalten von Hr. Wagner.	Land Niederösterreich (2014).
OÖ	Vorhandene Daten von Hr. Wall erhalten.	Amt OÖLR (2014).
S	Angefragt bei Fr. Kuchner.	Land Salzburg (2013): Zahlen und Daten zur BMS Stand 2012 (S. 30ff).
ST	Anfrage bei Hr. Binder, Anzahl und Haushaltszusammensetzung der BezieherInnen ist online verfügbar.	Amt STLR (2013): Sozialbericht 2011-2012. Schriftliche Anfragebeantwortung Schrittwieser 2013.
T	Umfassende Daten von Hr. Koch für 2011-2013 erhalten.	Umfassende Daten enthalten in Amt TLV (2013): Umfassende Daten zu BMS-BezieherInnen und Ausgaben.
V	Verweis auf Amt VLR (2014).	Amt VLR (2014): Umfassende Daten zu BMS-BezieherInnen.
W	Umfassende Daten von Fr. Springer und Hr. Stanzl erhalten.	Wiener Sozialberichte: MA24 (2010); MA24 (2012, S. 69ff).

Quelle: Steiermark: www.statistik.steiermark.at/cms/beitrag/11558342/103033562/; www.landtag.steiermark.at/cms/beitrag/11407923/58064506/; eigene Darstellung.

4.4.2 BEZIEHERINNEN UND GESAMTAUSGABEN DER BMS

Die aktuellsten Daten zur Anzahl der BMS-BezieherInnen stammen aus dem Jahr 2012. Die Statistik Austria hat versucht eine über die Bundesländer vergleichbare Statistik zur Verfügung zu stellen. Es existieren Aufstellungen, die nach Alter und Haushaltscharakteristika unterscheiden. Aufgrund einer sehr vagen Kategorie „Andere“ sind diese Daten aber nur bedingt sinnvoll (s. Statistik Austria 2014). Einzelne Bundesländer haben Daten zu BezieherInnen und Ausgaben rückgemeldet. Diese stimmen jedoch nicht mit den Daten der Statistik Austria überein, da unterschiedliche Methoden zur Anwendung kommen dürften.

Tabelle 47: Entwicklung der BMS-BezieherInnen (Personen und Bedarfsgemeinschaften) 2011-2013

	ANZAHL PERSONEN MIT BMS BEZUG 2013	ANZAHL PERSONEN MIT BMS BEZUG 2012	ZUNAHME 2011/2012 IN PROZENT	ANZAHL BG MIT BMS BEZUG 2013	ANZAHL BG MIT BMS BEZUG 2012	ZUNAHME 2011/2012 IN PROZENT	ANTEIL BG AN ALLEN HAUS- HALTEN 2012
B		3.023	20,2%		1.764	17,7%	1,5%
K		4.979	13,3%		3.805	8,9%	1,6%
NÖ		18.966	14,6%	11.493	10.558	2,0%	1,6%
OÖ		14.214	28,7%		9.093	44,5%	1,5%
S		12.039	7,4%		7.155	4,4%	3,1%
ST		19.552	27,1%		9.414	26,7%	1,8%
T	14.258	13.465	9,6%	8.644	8.203	2,4%	2,8%
V	9.523	8.583	5,0%		3.948	4,2%	2,6%
W	134.209	126.520	13,2%		79.773	10,5%	9,2%
Ö		221.341	14,5%		133.713	11,5%	3,6%

Quelle: Statistik Austria, 2014; eigene Berechnung und Darstellung; Ergänzende Daten der Bundesländer

Tabelle 48: Entwicklung der BMS-Gesamtausgaben nach Bundesländern 2011-2013

	AUSGABEN FÜR GELDLEISTUNGEN IN DER BMS (IN € Mio.) 2013	AUSGABEN FÜR GELDLEISTUNGEN IN DER BMS (IN € MIO.) 2012	ANTEIL AN ÖSTERREICHISCHEN GESAMTAUSGABEN 2012	AUSGABEN FÜR GELDLEISTUNGEN IN DER BMS (IN € MIO.) 2011	ZUNAHME AUSGABEN 2011/2012 IN PROZENT
B		4,7	0,9%	4,0	18,1%
K		9,8	1,8%	9,0	8,8%
NÖ	42,4	38,4	7,1%	35,1	9,5%
OÖ	33,3	26,3	4,9%	21,3	23,3%
S		22,2	4,1%	20,3	9,4%
ST		34,5	6,4%	20,7	66,7%
T	36,1	31,6	5,9%	26,9	17,5%
V	18,3	15,1	2,8%	13,9	8,5%
W	387,5	357,1	66,2%	288,0	24,0%
Ö		539,7	100%	439,1	22,9%

Anm.: Wien: Die Differenz zu den folgenden Statistiken ergibt sich daraus, dass es hier um abgegrenzte Budgetzahlen handelt (nur 2013 betreffend). Die Zahlen der MA40 sind reine Budgetzahlen (Zahlungen, die 2013 getätigt wurden).
Quelle: Statistik Austria, 2012, Tabelle 7; Statistik Austria, 2014; Ergänzende Meldungen der Bundesländer für 2013; Vorarlberger Nachrichten, 24.10.2014; eigene Berechnung

4.4.3 AUSGABEN UND LEISTUNGEN PRO PERSON BZW. BEDARFSGEMEINSCHAFT

Wien

Tabelle 49: Entwicklung der Sozialhilfe bzw. BMS-Ausgaben in Wien 2008-2013, in €

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sonstiges	5.254.567	5.255.987	8.762.558	14.432.089	13.367.407	12.299.666
Dauerleistungen	46.274.960	53.520.158	61.024.753	71.952.642	80.613.450	91.772.005
Mietbeihilfen	8.869.694	11.980.376	12.073.665	12.034.641	13.037.159	12.746.092
Richtsatzergänzungen und Vollbezug	145.448.929	163.736.742	184.517.352	239.995.059	283.644.031	305.224.971
Gesamt	205.848.150	234.493.263	266.378.328	338.414.430	390.662.047	422.042.734

Quelle: Springer, MA 40.

Tabelle 50: Entwicklung der Sozialhilfe bzw. BMS-Ausgaben pro Person in Wien 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sonstiges	1.089	1.081	2.044	2.944	4.166	4.212
Dauerleistungen	8.581	9.051	9.830	8.456	9.121	9.450
Mietbeihilfen	1.113	1.302	1.231	1.132	1.210	1.162
Richtsatzergänzungen und Vollbezug	1.930	2.045	2.136	2.286	2.326	2.351
Gesamt	2.200	2.344	2.497	2.623	2.699	2.751

Quelle: Springer, MA 40.

Tabelle 51: Entwicklung der Sozialhilfe bzw. BMS-Ausgaben pro Bedarfsgemeinschaft in Wien 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sonstiges	1.801	1.782	3.419	4.896	6.559	6.528
Dauerleistungen	9.079	9.545	9.311	8.881	9.584	9.949
Mietbeihilfen	1.113	1.309	1.265	1.196	1.290	1.242
Richtsatzergänzungen und Vollbezug	3.532	3.704	4.017	4.441	4.581	4.667
Gesamt	3.601	3.787	4.124	4.503	4.737	4.864

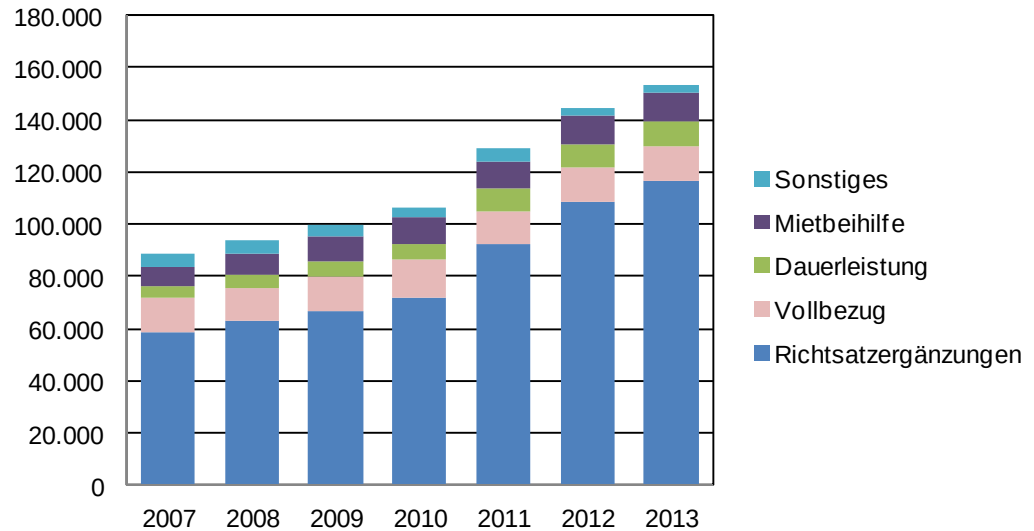
Quelle: Springer, MA 40.

4.4.4 ZUSAMMENSETZUNG VON BMS-BEZIEHERINNEN UND SOZIODEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die nachfolgenden Abschnitte zeigen, wie sich die Anzahl und Zusammensetzung der BMS-BezieherInnen sowie der Bezug von Ergänzungsleistungen in den Bundesländern entwickelt haben.

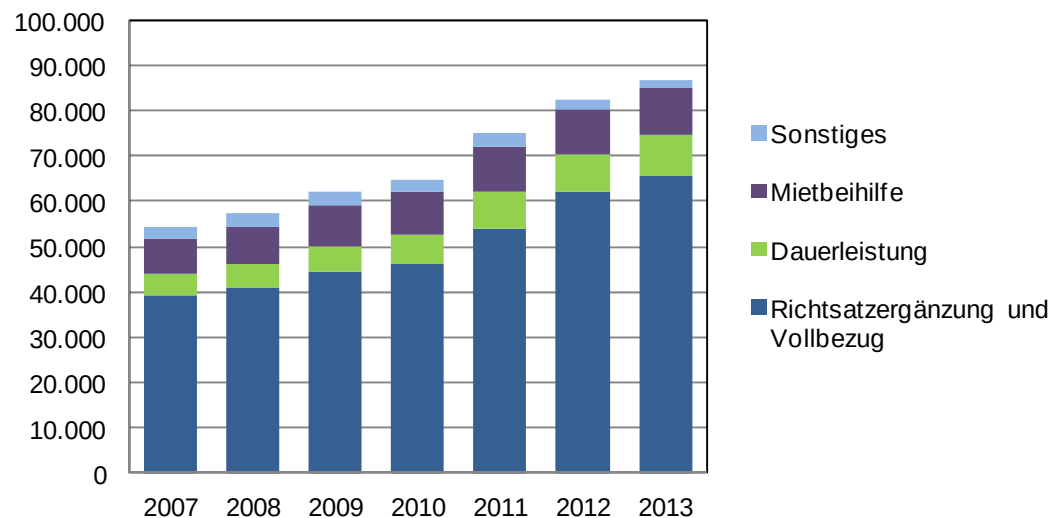
Wien

Tabelle 52: Entwicklung der BMS-BezieherInnen (Personen) in Wien nach Leistungsart



Quelle: Springer, MA 40.

Tabelle 53: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften Wien nach Leistungsart



Quelle: Springer, MA 40.

Vorarlberg

Vorarlberg hat in eine umfassende Analyse der BMS-BezieherInnen vorgelegt nach Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit, Anzahl der Haushaltsmitglieder, Alleinerziehende, Bezugsdauer, Einkommen der Hauptunterstützten, Art der Wohnung, Fallzahlen nach Gemeinden (Amt VLR 2014).

4.4.5 ANTEIL VON WBH BEZIEHENDEN HAUSHALTEN UNTER DEN BMS-BEZIEHERINNEN

Nach Angabe der meisten Bundesländer ist dieser Anteilswert nicht dokumentiert. In Salzburg bezogen 2013 rund 25% der BMS-BezieherInnen auch eine WBH (s. Kapitel 6.2.5). Sonderauswertungen mancher Bundesländer wurden zugesagt, trafen jedoch nicht bis Redaktionsschluss ein.

4.4.6 AUSGABEN FÜR WOHNLEISTUNGEN IN DER BMS

Die meisten Bundesländer dokumentieren den Anteil der BMS-Ausgaben, der für die Abdeckung des Wohnbedarfs zugesprochen wird, nicht, oder verweisen darauf, dass durch die Auszahlung der Mindeststandards als Gesamtgeldleistung eine Herausrechnung des Anteils gar nicht möglich ist. Dies trifft vor allem auf die Bundesländer zu, die keine zusätzliche Abdeckung von Wohnkosten über dem 25prozentigen Wohnkostenanteil vorsehen (B, K, NÖ, OÖ). Besser ist die Datenlage in den anderen Bundesländern, jedoch ist auch hier der Anteil an BMS-BezieherInnen, die eine zusätzliche Wohnleistung in Anspruch nehmen müssen, nicht dokumentiert.

Vorarlberg

Unter den rund € 22 Mio. Ausgaben für BMS von 2013 waren rund € 7,2 Mio. Ausgaben für Wohnleistungen, d.h. 40%. Der Anteil jener, die nur Wohnleistungen beziehen, ist nicht dokumentiert.

Tirol

In Tirol übersteigen mittlerweile die Ausgaben für den Wohnbedarf die Ausgaben für den Lebensunterhalt. Durch die Abdeckung der tatsächlichen Wohnkosten (inklusive Heizung!) in der BMS ist ein positiver Ausgabentrend auch in den nächsten Jahren vorprogrammiert.

Tabelle 54: Entwicklung der Tiroler Ausgaben für Mindestsicherung nach Leistungsarten 2011-2012

	2011	2012
Lebensunterhalt	14.169.601	15.876.073
Wohnbedarf	15.700.527	18.808.418
Krankenhilfe inklusive Beiträge Tiroler Gebietskrankenkasse	1.843.542	2.041.980
Verpflegungskosten in Heimen und Anstalten	523.076	458.808
Sonstige Zuwendungen	392.229	412.501
Gesamt	32.628.975	37.597.780

Quelle: Amt TLR (2013), S. 53, eigene Darstellung, Angaben in €.

Wien

In Wien machen die Ausgaben für Wohnleistungen (Grundbeträge zur Deckung des Wohnbedarfes und Mietbeihilfen) seit 2011 einen konstanten Anteil von rund 37% aus. Es sind gerade MindestpensionsbezieherInnen, die keine Grundbeträge der BMS beziehen, aber auf die zusätzliche Mietbeihilfe für PensionsbezieherInnen zurückgreifen.

Tabelle 55: Entwicklung der Ausgaben für Wohnkosten in den BMS-Ausgaben in Wien 2011-2013

JAHR	BMS AUSGABEN GESAMT	SUMME LEISTUNGEN FÜR WOHNEN	ANTEIL WOHN-AUSGABEN AN GESAMTAUSGABEN
2011	313.542.994	114.625.123	36,6%
2012	385.904.038	140.914.107	36,5%
2013	415.880.521	152.306.729	36,6%

Anm.: Die Leistungen für Wohnen setzen sich zusammen aus Grundbeträgen zur Deckung des Wohnbedarfes und zusätzlicher Mietbeihilfe.

Quelle: Stanzl, MA 24, eigene Berechnung und Darstellung.

5 ZUSAMMENWIRKEN VON WOHNBEIHILFE UND BEDARFSORIENTIERTER MINDESTSICHERUNG

5.1 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEIHILFE ALS VORRANGIGE LEISTUNG

Nachfolgend wird das Verhältnis der Wohnbeihilfe zur BMS dargestellt. In welcher Form wird die Wohnbeihilfe bei der BMS berücksichtigt? Wie verhalten sich BMS und Wohnbeihilfe in den einzelnen Bundesländern zueinander? Wird eine gegenseitige Anrechnung vorgenommen? Wie ist der prozessuale Vorgang der Beantragung von WBH und BMS?

In der Regel können in den Bundesländern sowohl BMS als auch Wohnbeihilfen bezogen werden. Daher werden viele BMS-BezieherInnen zusätzlich durch die Wohnbeihilfen gestützt. Die Bundesländer sehen jedoch unterschiedliche Regelungen vor, welche Wohnungsbestände und -verhältnisse von Wohnbeihilfen begünstigt werden (s. S. Kapitel 3.1, S. 30). Die folgenden Ausführungen legen dar, dass auch die Anrechenbarkeit von Wohnbeihilfen in der Bemessung der BMS den Bundesländern nach sehr unterschiedlich ist.

5.1.1 BEANTRAGUNG UND DATENAUSTAUSCH

In allen Bundesländern ist die BMS subsidiär, d.h. es müssen zuerst alle anderen möglichen Beihilfen ausgenutzt werden, bevor ein Anspruch auf BMS entsteht und die Berechnung dieses Anspruches vorgenommen werden kann. Das gilt auch für die Wohnbeihilfe. Meistens besteht hinsichtlich einer möglichen Wohnbeihilfe eine Rechtsverfolgungspflicht bzw. Bemühungspflicht der BMS-Beantragenden. Der „Behördenweg“ ist aber für Beantragende in den Bundesländern recht unterschiedlich, ebenso das Ausmaß eines möglichen Datenaustausches zwischen WBH und BMS (s. Tabelle 56).

Tabelle 56: Beantragung und Datenaustausch zwischen WBH Abteilungen und BMS Abteilungen

B	Die BMS Abteilung konnte früher die Datenbank der WBH Abteilung nutzen. Ab 1.1.2012 wurden rechtliche Grenzen eingeführt, nun ist der Datenaustausch nur mehr in Einzelanfragen möglich. Die Notwendigkeit des Datenaustausches hat sich seit der Herausnahme von BMS-BezieherInnen aus dem Wohnbeihilfebezug (s. Kapitel 6.2.1) stark verringert.
K	Da die BMS in der Berechnung der WBH als Einkommen zählt, kommen die KlientInnen in der Regel mit den Belegen über den BMS-Bezug zur WBH-Stelle. Die SachbearbeiterInnen der BMS in den BHs haben in der Regel einen guten Überblick über den Wohnbeihilfeanspruch (falls noch nicht eingereicht) und berechnen die BMS dementsprechend. Sollte doch ein anderer WBH Bezug bewilligt werden, wird die BMS nachberechnet. Der Datenaustausch erfolgt im Einzelfall über die SachbearbeiterInnen. Es kann nachgefragt werden, wie hoch der WBH-Bezug ausfällt. Eine gemeinsame Datenbank über Einkommensbestätigungen gibt es nicht.
NÖ	Automatisch wird eine Abschrift der Subjektförderungsuerkennung an die zuständige BMS Stelle übermittelt. Dauer und Höhe des Bezugs sind ersichtlich. Der Datenaustausch ist gelebte Praxis. Wenn ein Haushalt beim Wohnzuschuss-Antrag nur ein Einkommen unter der BMS Grenze vorweisen kann, wird nachgefragt und gegebenenfalls weitervermittelt. Bei BMS-Bezug in Höhe des Mindestsatzes fällt die Wohnbeihilfe geringer aus (BMS ist Einkommen, ZWA ist größer als Null).
OÖ	Datenaustausch im Einzelfall zwischen BearbeiterInnen über Einzelantrag, jedoch keine gemeinsame Datenbanken, z.B. über Einkommensbestandteile. Im BMS-Antrag wird der WBH-Bezug abgefragt und ob ein Antrag gestellt wurde (Bemühungspflicht). Sollte kein WBH-Antrag trotz Bemühungspflicht gestellt werden, kann BMS-Leistung gekürzt werden. In der Regel wird BMS geleistet und gegebenenfalls nachberechnet. Die BMS wird bei der BH oder auch bei der Gemeinde, den Sozialberatungsstellen (ca. 70) oder dem AMS beantragt.
S	Ein Datenaustausch erfolgt im Einzelfall zwischen BearbeiterInnen, über Einzelantrag. Die BMS wird bei der BH oder den Sozialämtern beantragt.
ST	Trotz Zuordnung beider Abteilungen zum Sozialressort war der bisherige Datenaustausch bescheiden und auch rechtlich beschränkt. Mit der geplanten Novelle im Herbst 2014 soll der Datenaustausch verbessert werden und bereits im Wohnbeihilfe-Antrag die Zustimmung zur Weitergabe von Informationen an die zuständige BMS-Stelle eingeholt werden. Die BMS wird auch ausbezahlt, wenn der WBH-Antrag noch nicht abgeschlossen ist, später kommt es dann zu einer Nachberechnung und gegebenenfalls Rückforderungen. In der Vergangenheit hat es Beispiele von uneinheitlichem Vollzug der gegenseitigen Anrechnung in den Bezirkshauptmannschaften gegeben. Dies liegt daran, dass laut aktueller Entscheidung des Stmk. Landesverwaltungsgerichtes eine verlängerte WBH bei gleichgebliebenen Rahmenbedingungen im Gegensatz zu einer erstgewährten WBH als Einkommen bei der Berechnung der BMS berücksichtigt werden kann.
T	Sollte kein oder nur ein geringes Einkommen nachgewiesen werden können, wird bei der Berechnung der Wohnbeihilfe bzw. des MZAB ein fiktives Einkommen in der Höhe der Mindeststandards nach BMS für den Lebensunterhalt plus der tatsächlichen Nettomiete angenommen, um die Höhe der WBH zu berechnen. Die MZAB wird beim Stadtmagistrat bzw. der Wohnortgemeinde beantragt. Die BMS-Stelle hat die Möglichkeit, Abfragen zu tätigen, ob Klienten WBH beziehen. Klienten haben sich vor der BMS-Bewilligung um eine WBH zu bemühen.
V	Die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen funktioniert gut (WBH und BMS), sodass ein Datenaustausch oft telefonisch über die SachbearbeiterInnen erfolgen kann. Seit Sommer 2014 gibt es einen EDV-gestützten Datenaustausch. Vor dem BMS-Antrag muss immer geklärt werden, ob WBH-Anspruch besteht und wie hoch die WBH ausfällt (die Verfahrensdauer bei WBH Anträgen ist kurz). Im BMS-Antrag ist der WBH-Bezug anzugeben. Die Bezirkshauptmannschaft leitet bei der BMS-Prüfung einen WBH-Antrag ein, sofern dies noch nicht geschehen ist.
W	In Wien überprüfen bereits die Sozialzentren beim BMS-Antrag, ob für den Haushalt generell Wohnbeihilfe möglich ist. Wenn klar ersichtlich ist, dass keine WBH möglich ist, muss kein weiterer WBH-Antrag gestellt werden. Im Zweifelsfall ist aber bei Beantragung der ergänzenden Mietbeihilfe der WBH-Anspruch bei der MA50 zu klären. Wenn eine Überförderung vorliegt (Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der BMS und Wohnbeihilfe über Bruttowohnkosten) erfolgt eine automatische Meldung an die MA50, was dazu führt, dass die WBH neu berechnet (gekürzt) wird. Die MA40 kann in die Datenbank der MA 50 Einsicht nehmen, auch umgekehrt, was aber selten vorkommt. Häufig stimmen Angaben nicht überein. Es wird nicht dieselbe Software verwendet. Die MA40 und die MA50 haben Zugang zu den Daten des Hauptverbandes und Zugriff auf das ZMR (Personen und Adressen). Allgemein hat die MA40 weitreichendere Möglichkeiten der Datenüberprüfung als die MA50.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Experteninterviews, Stand Juni 2014.

5.1.2 GEGENSEITIGE ANRECHNUNG

Tabelle 57: Begriff Wohnbedarf und Zusatzleistungen für Wohnen

	ANRECHNUNG DER WOHNBEIHILFE IN DER BMS-BERECHNUNG	WAS PASSIERT MIT BMS, WENN WBH BEZOGEN WIRD?	MAXIMUM WBH UND BMS FÜR 1 PERSON FÜR WOHNBEDARF
B	Keine WBH für BMS-BezieherInnen.	Keine WBH für BMS-BezieherInnen.	€ 203,49 (wenn BMS), € 150 (wenn kein BMS-BezieherInnen = maximale WBH).
K	Verringern Wohnkostenanteil.	1:1 Kürzung, jedoch maximal Wohnkostenanteil (€ 203,49).	€ 203,49 (WBH immer niedriger als Wohnkostenanteil für 1P, in größeren Haushalten manchmal höher).
NÖ	Verringern Wohnkostenanteil.	1:1 Kürzung, jedoch maximal Wohnkostenanteil (€ 203,49).	Kann mehr sein als € 203,49 weil in seltenen Fällen WZNEU bis zu € 275.
OÖ	Von anfänglichen Wohnkosten abgezogen.	Deckt übrig bleibende Wohnkosten bis Maximalgrenze ab (€ 146,40).	Wohnkosten weniger Wohnbeihilfe bis maximal € 146,40, d.h. Wohnbeihilfe wird zusätzlich zu den € 146,40 bezogen.
S	Von anfänglichen Wohnkosten abgezogen.	Deckt übrig bleibende Wohnkosten bis Maximalgrenze ab (regional unterschiedlich).	Kann sogar mehr sein als € 380 (Salzburg Stadt), da WBH auch Lücke zwischen € 380 und tatsächlichen Wohnkosten decken kann.
ST	Verringern Wohnkostenanteil.	1:1 Kürzung, jedoch nicht den Lebensunterhalt.	Wohnkosten (inkl. Heizung und Strom!) bis Maximalgrenze BMS (WBH ist enthalten).
T	Verringern Wohnkostenanteil.	1:1 Kürzung, jedoch nicht den Lebensunterhalt.	Tatsächliche Wohnkosten inklusive Heizung (Obergrenze BMS), MZAB immer niedriger.
V	Verringern Wohnkostenanteil.	1:1 Kürzung, jedoch nicht den Lebensunterhalt.	Tatsächliche Wohnkosten bis Höchstgrenze BMS. Im Idealfall deckt Wohnbeihilfe Wohnkosten ab.
W	Nicht berücksichtigt bei Mindeststandards, bei Mietbeihilfe sehr wohl.	Wenn Wohnkosten vermindert um WBH unter € 203,50 liegen, ist keine zusätzliche Mietbeihilfe möglich.	Maximale mögliche Wohnbeihilfe plus Grundbetrag für Deckung des Wohnbedarfs aus der BMS (€ 203,50).

Quelle: Eigene Darstellung, Stand Juni 2014.

In der Regel bekommen Haushalte WBH nicht zusätzlich zur Wohnbedarfsdeckung aus der BMS, sondern *statt* dieser, d.h. die Wohnbedarfsdeckung aus der BMS wird 1:1 um den Betrag der Wohnbeihilfe gekürzt, insofern eine solche bezogen wird. In selten Fällen kann die Wohnbeihilfe über den aktuellen € 203,49 Wohnbedarfsdeckung aus der BMS liegen (z.B. NÖ); Dann erhält der Haushalt den darüber liegenden Teil *zusätzlich*, d.h. der Mindeststandard Lebensunterhalt wird nicht gekürzt. In Salzburg und Oberösterreich wird die Wohnbeihilfe von den tatsächlichen Wohnkosten abgezogen und der Restbetrag als Basis der BMS-Berechnung genutzt. Auch in Wien wird die Wohnbeihilfe in vielen Fällen zusätzlich zur BMS gewährt. Die sehr unterschiedlichen Bestimmungen werden bei der folgenden Berechnung der Fallbeispiele deutlicher.

5.2 FALLBEISPIELE

Vergleiche, die das Leistungsniveau der BMS nach unterschiedlichen Haushalten abbilden, können einen ungefähren Eindruck über Unterschiede zwischen den Bundesländern bieten (s. Hauenschild, 2012; Salzburger Armutskonferenz 2012b), beantworten die Frage nach einer ausreichenden Bedarfsdeckung jedoch nur ungenügend. Insofern sind Vergleiche von Vorteil, die die Unterschiede im Preisniveau und hier vor

allem der Wohnkosten berücksichtigen. Außerdem kann in einer Gesamtbetrachtung auf die unterschiedliche Berücksichtigung von WBH-Zahlungen eingegangen werden. Dies soll im Folgenden versucht werden.

Anhand ausgewählter Fallbeispiele soll untersucht werden, wie hoch die erwartbaren gemeinsamen Leistungen aus der BMS und der WBH zur Deckung der Wohnkosten sind. Dabei soll insbesondere berücksichtigt werden, inwieweit sich die Gewährung einer WBH auf die Gewährung von Wohnleistungen aus dem Titel der BMS auswirkt. Inwieweit reichen WBH und BMS aus, um die Wohnkosten bei BMS-EmpfängerInnen zu decken? Zentrales Beurteilungskriterium ist die Höhe der „residualen Einkommen“, also jener Einkommen, die nach BMS und (etwaigem) WBH-Bezug übrig bleiben, nachdem die tatsächlichen gesamten Wohnkosten (ohne Energie und Heizung) abgezogen wurden. Diese residualen Einkommen sollten dem Mindeststandard des Lebensunterhalts (für die unterschiedlichen Haushaltskonstellationen) entsprechen. Anderenfalls ist das System nicht als armutsfest zu bezeichnen, denn hohe Wohnkosten gehen zu Lasten des Lebensunterhalts und dem Haushalt bleibt nicht genug Geld für die notwendigen täglichen Ausgaben.

5.2.1 BERECHNUNGSMETHODEN BMS BEI WOHNBEIHLFEBEZUG

Tabelle 58: Berechnungsmethoden BMS bei Wohnbeihilfebezug

B	Keine WBH für BMS-BezieherInnen.
K	Wohnbeihilfe wird auf den Wohnbedarf angerechnet. Ist die Wohnbeihilfe höher als die Wohnkostenleistung in der BMS, darf der übersteigende Teil nicht angerechnet werden (WBH über dem angemessenen Wohnbedarf sind keine Einkommen). Der Wohnkostenanteil auch bei € 1 Wohnkosten wird voll ausgezahlt. D.h. die WBH trägt nicht oder nur gering dazu bei, die Lücke zwischen BMS Wohnleistung und den tatsächlichen Wohnkosten zu überbrücken.
NÖ	Die WBH wird auf den Wohnkostenanteil der BMS angerechnet (1:1 Kürzung), aber nicht darüber hinaus.
OÖ	Eigenes Einkommen ohne Wohnbeihilfe wird ergänzt auf den Richtsatz (z.B. € 888,00), außer Wohnkosten weniger Wohnbeihilfen liegen unter dem Wohnkostenrichtsatz (z.B. € 146,40), dann werden die € 888 um den entsprechenden Betrag reduziert. D.h. der Haushalt bekommt die € 741,6 für den Lebensunterhalt plus Wohnkosten weniger Wohnbeihilfe bis max. € 146,40 (Wohnkostenanteil hilft Lücke zwischen Wohnkosten und WBH zu decken).
S	Vollzug: Mindestsicherung = Lebensunterhalt Pflichtteil + Wohnkosten weniger WBH (Wohnkosten abzüglich Wohnbeihilfen dürfen Maximalgrenzen nicht überschreiten) weniger Einkommen. Das bedeutet faktisch: Wohnkosten netto Wohnbeihilfe werden bis zur Maximalgrenze abgedeckt. Die Unterscheidung in Pflichtteil und privatrechtliche Extrahilfe für das Wohnen ist rechtlich wichtig, nicht aber für die Berechnung.
ST	Wohnbeihilfe wird als Einkommen gerechnet. Richtsatz gesamt (€ 813,99) + Wohnkosten (inkl. Strom und Heizung!) (Maximalwerte!) – Wohnanteil (€ 203,49) – Einkommen (inklusive Wohnbeihilfe!) = BMS.
T	Sollte kein oder nur ein geringes Einkommen nachgewiesen werden können, wird bei der Berechnung der Wohnbeihilfe bzw. der MZAB ein fiktives Einkommen in der Höhe der Mindeststandards nach BMS für den Lebensunterhalt plus der tatsächlichen Nettomiete angenommen, um die Höhe der WBH zu berechnen. Sonst Berechnung wie in Vorarlberg, jedoch sind Heizungskosten beim Wohnbedarf der BMS dabei!
V	Die Wohnbeihilfe wird zum eigenen Einkommen gezählt. Von der Summe wird der Mindestlebensstandard abgezogen (z.B. € 612,86). Wenn der Haushalt mit dem Rest die Wohnung finanzieren kann, besteht kein BMS-Anspruch; wenn nicht, wird der Rest bis zur Maximalgrenze ersetzt.
W	Eigenes Einkommen ohne Wohnbeihilfe wird ergänzt auf den Mindeststandard (z.B. € 813,99). Wenn die Wohnkosten abzügl. Wohnbeihilfe über dem Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs (€ 203,50) liegen, kann zusätzlich Mietbeihilfe bis zur Maximalgrenze von € 100,72 beansprucht werden. Die WBH wird gekürzt, wenn WBH und Grundbetrag (zur Deckung des Wohnbedarfs) über den Bruttowohnkosten liegen. Bei BMS wird der Mindeststandard von € 813,99 immer ausbezahlt, auch bei WBH Bezug. Wenn dann aber WBH + € 203,50 über den Bruttokosten liegen, wird die WBH reduziert.

Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung und Darstellung.

5.2.2 ANNAHMEN FÜR DIE FALLBEISPIELE

- Haushaltstypen: Einpersonenhaushalt, Alleinerziehendenhaushalt (mit einem kleinen Kind), 2 Erwachsene 1 Kind, 2 Erwachsene 3 Kinder. Diese Haushaltstypen sind teilweise stärker durch Armut gefährdet als der Bevölkerungsdurchschnitt (s. Statistik Austria, 2013b) und sind daher für die Analyse aufschlussreich.
- Wo notwendig wird angenommen, dass alle Kinder Familienbeihilfe beziehen und zwischen drei und zehn Jahren alt sind. Sie leben mit ihren eigenen Eltern im gemeinsamen Haushalt. Diese sind ihnen auch unterhaltspflichtig.
- Einkommen: Für jeden Beispielshaushalt wurden vier verschiedene Anfangseinkommen durchgerechnet. Der erste Fall ist immer ohne eigenes Einkommen oder Sozialversicherungsleistungen (Anfangseinkommen = 0). Der zweite Fall entspricht einem typischen niedrigen Arbeits- oder Sozialversicherungseinkommen (z.B. Arbeitslosengeld). Im Falle des Einpersonenhaushalts und des Alleinerziehendenhaushalts wird es mit € 600 netto angenommen. Im Falle der Haushalte mit zwei Erwachsenen wird es mit € 800 netto angenommen. Diese zwei Einkommenskategorien haben jedenfalls Anspruch auf BMS (einmal z.B. in der Höhe des vollen Mindeststandards, einmal z.B. als „Aufstocker“).
- Der dritte Einkommensfall entspricht immer dem Niveau knapp über dem Mindeststandard der BMS nach der Art. 15a B-VG-Vereinbarung. Da manche Bundesländer höhere Mindeststandards auszahlen, variiert der Anspruch auf ergänzende BMS in diesen Fällen. Dort wo Wohnkosten zusätzlich abgegolten werden, ist diese Einkommenskategorie ein Beispielshaushalt, der für eine zusätzliche Wohnkostenabgeltung in Frage kommt.
- Der vierte Einkommensfall entspricht schließlich genau der Armutsgefährdungsschwelle des entsprechenden Haushaltstyps nach EU-SILC 2012 (vgl. Statistik Austria, 2013b, S. 10). Die Armutsgefährdungsschwelle liegt bei 60% des Medianeinkommens des entsprechenden Haushaltstyps. Es handelt sich also um Haushalte, die als arm gelten können und sich jedenfalls am unteren Ende der Einkommensverteilung befinden. Für die Analyse wurden die jeweiligen Schwellenwerte um den Familienbeihilfenbezug für die Kinder reduziert, weil diese in der EU-SILC Definition von Einkommen enthalten sind, bei der Berechnung von WBH und BMS jedoch nicht als Einkommen gelten.
- Hinsichtlich der Fallbeispiele haben wir es mit 18 verschiedenen Einkommensbegriffen zu tun, je Bundesland einmal für die WBH-Berechnung und einmal für die BMS-Berechnung. Daher ist die Annahme notwendig, die Anfangseinkommen, die den Fallbeispielen bei der Berechnung der Wohnbeihilfe und der BMS zugrunde liegen, immer als relevante (also inkludierte) Einkommen anzunehmen. Daher wird auf Unterschiede der Einkommensbegriffe nicht weiter eingegangen (relevant sind die Unterschiede v.a. bei der Zurechnung von Lehrlingsentschädigungen und anderer Einkommen von unterhaltsberechtigten Kindern, bei Unterhaltszahlungen, bei Kinderbetreuungsgeldern in der Steiermark u.a., s. Kapitel 3.1.3, S. 33. Die Annahmen über die Kinder wurden so gewählt, dass die Unterschiede nach Bundesländern nicht ins Gewicht fallen). Die Unterschiede bei der Behandlung von Wohnbeihilfe bei der BMS-Berechnung sind jedenfalls berücksichtigt.
- Bei der Berechnung der Wohnbeihilfe wird von einer privaten Mietwohnung ausgegangen. Nur in Niederösterreich wird der Wohnzuschuss Neu für eine geförderte Wohnung berechnet, da es keine „allgemeine“ Wohnbeihilfe gibt. Bei der Berechnung des Wohnzuschuss Neu in Niederösterreich wird für den AWA ein Wert von 75% der Nettomieten (Baukostenfinanzierung) angenommen. Die Nutzflächen der Wohnungen werden so angenommen, dass in den meisten Bundesländern gerade die maximal anrechenbare Nutzfläche erreicht wird, also 50m² für den Einpersonenhaushalt, 70m² für den Zweipersonenhaushalt (Alleinerziehend plus ein Kind), 80m² für den Dreipersonenhaushalt (Zwei Erwachsene, ein Kind) und 100m² für den Fünfpersonenhaushalt (Zwei Erwachsene, drei Kinder). Diese Festlegung auf bestimmte Wohnungsgrößen ist notwendig, da die Bundesländer

Tabelle 59: Vergleich typischer Wohnkosten nach Bundesland

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
MZ 2013 Durchschnitt: Wohnungsaufwand (Miete und BK, ohne Garagenkosten, Hauptmieter) in €/m ²	4,85	5,69	6,13	6,60	8,53	6,64	7,44	7,95	6,92
Bei 50 m ² Wohnung in €, gerundet	242	285	306	330	426	332	372	398	346

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2013.

(bis auf Wien, s. S. 82 und 84) keine Daten zu den tatsächlichen Wohnungsgrößen der Beispielhaushalte zur Verfügung stellen konnten.

- Wo notwendig wurde von einer Wohnung in der jeweiligen Landeshauptstadt ausgegangen. Wichtig ist das in jenen Bundesländern, die regional unterschiedliche Höchstgrenzen bei WBH oder Wohnkostenabdeckung in der BMS anwenden.
- Wo notwendig werden die Wohnkosten in 75% Miete und 25% Betriebskosten aufgeteilt. Dies entspricht dem Bundesländerschnitt nach Mikrozensus für Hauptmieter (ohne Garagenkosten, vgl. Janik 2013).
- Wo notwendig werden die Energiekosten als 30% der Wohnkosten angenommen. Diese Annahme basiert auf einer Sonderauswertung von EU-SILC 2012: Bei armutsgefährdeten Haushalten stellen Energiekosten rund 23% der Wohn- und Energiekosten dar (s. Heuberger, 2013, S. 31). 20% der Wohnkosten werden also als Heizkosten angenommen, 10% als Stromkosten. Diese Annahmen sind für Steiermark und Tirol bei der Abdeckung der Wohnkosten in der Mindestsicherung relevant. Dadurch werden die Ergebnisse dieser Bundesländer mit den anderen Bundesländern vergleichbar (Das residuale Einkommen ist immer jenes Einkommen, das dem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten ohne Energiekosten zur Verfügung steht, d.h. mit dem residualen Einkommen sind in allen Bundesländern noch Lebensunterhalt und Energiekosten zu tragen).
- Hinsichtlich der Inanspruchnahme von WBH und BMS wird natürlich davon ausgegangen, dass alle haushaltsspezifischen Anforderungen und, wo relevant, wohnungsspezifischen Anforderungen erfüllt sind (s. Kapitel 3.1, S. 30).
- Für jeden Haushaltstyp wurden unterschiedliche Gesamtwohnungskosten in drei Kategorien berechnet, z.B. € 200, € 300, € 400 für den Einpersonenhaushalt. Je nach Bundesland sollten die relevanten Spalten so ausgewählt werden, dass die Wohnkosten dem bundeslandspezifischen Wohnkostenniveau entsprechen. Bester Anhaltspunkt hierfür ist der Mikrozensus, der einen Durchschnitt über Bestandsverhältnisse bildet (s. Tabelle 59). Folglich sind im Burgenland und in Kärnten eher die linken Spalten relevant, während in Wien, Salzburg, Vorarlberg und Tirol jedenfalls eher die rechten Spalten relevant sind. Bei der Beurteilung der Situation mit Neuversorgung am privaten Mietenmarkt sind jedenfalls die rechten Spalten relevant (vgl. Marktmietenunterschiede, Kapitel 2.1.6).

5.2.3 ANMERKUNGEN ZUR BERECHNUNGSMETHODE

In den linken Spalten stehen die beschriebenen Primäreinkommen in den vier Kategorien. Nach diesen wird unter den jeweiligen Bundesländer-Bestimmungen ein möglicher Wohnbeihilfebezug und die Höhe der Wohnbeihilfe berechnet. Dafür ist die Angabe des zumutbaren Wohnungsaufwandes in einer eigenen Spalte erforderlich. Eine mögliche zusätzliche Unterstützung durch die BMS wird nach dem Wohnbeihilfe-Bezug berechnet, da es sich um eine subsidiäre Leistung handeln sollte. Die Mindeststandards unterscheiden sich nach Haushaltstypen und Bundesland (Tabelle 60). Bei der Berechnung wird auf die unterschiedliche Behandlung der WBH Rücksicht genommen. Es resultiert die Summe aus beiden Förderungen.

Tabelle 60: Mindeststandards nach Haushaltstypen und Bundesland

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Einpersonenehaushalt: Mindeststandard	814,00	813,99	813,99	888,10	813,99	813,99	610,49	612,86	813,99
davon Grundanteil Wohnen	203,49	203,49	203,49	146,40	203,50	203,49	k.A.	k.A.	203,50
davon Lebensunterhalt	610,49	610,49	610,49	741,70	610,49	610,49	610,49	612,86	610,49
Alleinerziehend (1 Kind): Mindeststandard	970,00	960,51	1.001,21	1.092,40	984,93	968,65	811,95	790,76	1.033,77
davon Grundanteil Wohnen	242,50	240,13	250,30	146,40	203,50	242,16	k.A.	k.A.	203,50
davon Lebensunterhalt	727,50	720,38	750,91	946,00	781,43	726,49	811,95	790,76	830,27
2 Erwachsene 1 Kind: Mindeststandard	1.377,00	1.367,50	1.408,20	1.455,70	1.391,92	1.375,64	1.117,20	1.093,60	1.440,76
davon Grundanteil Wohnen	344,25	341,88	352,05	146,40	305,24	343,91	k.A.	k.A.	305,24
davon Lebensunterhalt	1.032,76	1.025,63	1.056,15	1.309,30	1.086,68	1.031,73	1.117,20	1.093,60	1.135,52
2 Erwachsene 3 Kinder: Mindeststandard	1.689,00	1.660,54	1.782,64	1.864,30	1.733,80	1.684,96	1.520,12	1.449,40	1.880,32
davon Grundanteil Wohnen	422,25	415,14	445,66	146,40	305,24	421,25	k.A.	k.A.	305,24
davon Lebensunterhalt	1.266,76	1.245,41	1.336,98	1.717,90	1.428,56	1.263,71	1.520,12	1.449,40	1.575,08

Anm.: In den Bundesländern B, K, NÖ, ST sind die Grundanteile Wohnen 25% der Mindeststandards. In OÖ, S, W sind in den Mindeststandards für Kinder keine Grundanteile für Wohnen enthalten. In T und V beziehen sich die Mindeststandards nur auf den Lebensunterhalt.

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der Mindestsicherungsgesetze und -verordnungen.

Das zentrale Ergebnis ist das residuale Einkommen (RE), in den Fallbeispiel-Tabellen gelb hinterlegt. Es ist die Summe der Primäreinkommen plus WBH plus BMS weniger tatsächlichen Wohnkosten. Dies ist der Geldbetrag, der dem Haushalt nach Wohnkosten für die Ausgaben des täglichen Bedarfs inklusive Energiekosten übrig bleibt. Wie die Fallbeispiele zeigen werden, entspricht dieses residuale Einkommen jedoch häufig nicht jenem Mindeststandard, der in den BMS-Bestimmungen für den Lebensunterhalt eigentlich vorgesehen ist. Der Grund liegt darin, dass die tatsächlichen Wohnkosten, die häufig höher liegen als in den Bestimmungen vorgesehen, das für den Lebensunterhalt vorgesehene Einkommen verkürzen.

Anmerkungen und Ergebnisse zum Haushaltstyp „Einpersonenhaushalt“

Lesehilfe

In Tabelle 61 wird ein Einpersonenhaushalt genauer betrachtet. Unterschieden wird nach den neun Bundesländern (1. Spalte). In der zweiten Spalte finden sich pro Bundesland vier Zeilen mit angenommenen Primäreinkommen, d.h. die Einkommen, die der Haushalt angibt, wenn er sich an die Wohnbeihilfe- bzw. BMS-Abteilung wendet. Unterschieden werden vier Einkommensstufen, von Null bis zu einem sehr geringen Arbeitseinkommen (Grenze Armutsgefährdung). Die folgende Spalte bildet den zumutbaren Wohnungsaufwand in Funktion der Einkommen für die Berechnung der Wohnbeihilfe ab. Es folgen nun drei Blöcke, die unterschiedliche Wohnkosten in Bezug auf die 50 m² Wohnung annehmen (€ 200 bis 400). Je Block wird zuerst der anrechenbare Wohnungsaufwand für die Berechnung der Wohnbeihilfe angegeben. Dann wird die berechnete Wohnbeihilfe angegeben. Unter Annahme dieser Wohnbeihilfe würde ein Einpersonenhaushalt in Folge unter Umständen ergänzend BMS erhalten, was in der folgenden Spalte angegeben ist. Es folgt die Summe (Σ) der beiden Förderungen WBH und BMS. Das gelb hinterlegte residuale Einkommen (RE) ist die Summe der Primäreinkommen plus der Summe der Förderungen weniger den tatsächlichen Wohnkosten. Dies ist der Geldbetrag, der dem Haushalt nach Wohnkosten für die Ausgaben des täglichen Bedarfs inklusive Energiekosten übrig bleibt.

5.2.4 FALLBEISPIEL „EINPERSONENHAUSHALT“

Tabelle 61: Fallbeispiel „Einpersonenhaushalt“

1 Person		Wohnkosten in Euro (ohne Strom- und Heizung)															
50 m²		200				300				400							
Bundesland	Eigenes Einkommen (gesamt)	Zunübrar Wohnungsaufwand	AWAg	WBH	BMS	Σ	RE	AWAg	WBH	BMS	Σ	RE	AWAg	WBH	BMS	Σ	RE
B	0	0	150,00	0,00	810,49	810,49	610,49	225,00	0,00	814,00	814,00	514,00	235,00	0,00	814,00	814,00	414,00
	600	0	150,00	0,00	210,49	210,49	610,49	225,00	0,00	214,00	214,00	514,00	235,00	0,00	214,00	214,00	414,00
	815	38	150,00	150,00	0,00	150,00	765,00	225,00	150,00	0,00	150,00	665,00	235,00	150,00	0,00	150,00	565,00
	1090	183	150,00	0,00	0,00	0,00	890,00	225,00	42,00	0,00	42,00	832,00	235,00	52,00	0,00	52,00	742,00
K	0	0	150 + 25	175,00	638,99	813,99	613,99	150 + 75/2	187,50	626,49	813,99	513,99	150 + 50	200,00	613,99	813,99	413,99
	600	0	150 + 25	175,00	38,99	213,99	613,99	150 + 75/2	187,50	26,49	213,99	513,99	150 + 50	200,00	13,99	213,99	413,99
	815	0	150 + 25	175,00	0,00	175,00	790,00	150 + 75/2	187,50	0,00	187,50	702,50	150 + 50	200,00	0,00	200,00	615,00
	1090	74	150 + 25	76,00	0,00	76,00	966,00	150 + 75/2	76,00	0,00	76,00	866,00	150 + 50	76,00	0,00	76,00	766,00
NÖ	0	0	162,50	162,50	647,99	810,49	610,49	219,00	219,00	610,49	829,49	529,49	275,00	275,00	610,49	885,49	485,49
	600	0	162,50	162,50	47,99	210,49	610,49	219,00	219,00	10,49	229,49	529,49	275,00	275,00	10,49	285,49	485,49
	815	40,75	162,50	121,75	0,00	121,75	736,75	219,00	178,25	0,00	178,25	693,25	275,00	234,25	0,00	234,25	649,25
	1090	190,75	162,50	0,00	0,00	0,00	890,00	219,00	28,25	0,00	28,25	818,25	275,00	84,25	0,00	84,25	774,25
Oö	0	0	135,00	135,00	806,60	941,60	741,60	157,50	157,50	884,20	1041,70	741,70	157,50	157,50	888,10	1045,60	645,60
	600	0	135,00	135,00	206,70	341,70	741,70	157,50	157,50	284,20	441,70	741,70	157,50	157,50	288,10	445,60	645,60
	815	0	135,00	135,00	0,00	135,00	750,00	157,50	157,50	69,20	226,70	741,70	157,50	157,50	73,10	230,60	645,60
	1090	162	135,00	0,00	0,00	0,00	890,00	157,50	0,00	0,00	0,00	790,00	157,50	0,00	0,00	0,00	690,00
S	0	0	150,00	150,00	660,49	810,49	610,49	225,00	182,00	728,49	910,49	610,49	300,00	182,00	828,49	1010,49	610,49
	600	12	150,00	138,00	72,49	210,49	610,49	225,00	182,00	128,49	310,49	610,49	300,00	182,00	228,49	410,49	610,49
	815	85,575	150,00	64,43	0,00	64,43	679,43	225,00	139,43	0,00	139,43	654,43	300,00	182,00	13,49	195,49	610,49
	1090	228,9	150,00	0,00	0,00	0,00	890,00	225,00	0,00	0,00	0,00	790,00	300,00	71,10	0,00	71,10	761,10
ST	0	0	143,00	143,00	727,49	870,49	670,49	143,00	143,00	857,49	1000,49	700,49	143,00	143,00	866,27	1009,27	609,27
	600	0	143,00	143,00	127,49	270,49	670,49	143,00	143,00	257,49	400,49	700,49	143,00	143,00	266,27	409,27	609,27
	815	0	143,00	143,00	0,00	143,00	758,00	143,00	143,00	42,49	185,49	700,49	143,00	143,00	51,27	194,27	609,27
	1090	106	143,00	37,00	0,00	37,00	927,00	143,00	37,00	0,00	37,00	827,00	143,00	37,00	0,00	37,00	727,00
T	0	ZWA var	ZWA var	200,00	650,49	850,49	650,49	ZWA var	242,00	728,49	970,49	670,49	ZWA var	225,00	865,49	1090,49	690,49
	600	0	0,00	200,00	50,49	250,49	650,49	0,00	242,00	128,49	370,49	670,49	0,00	225,00	265,49	490,49	690,49
	815	0	0,00	197,00	0,00	197,00	812,00	0,00	242,00	0,00	242,00	757,00	0,00	225,00	50,49	275,49	690,49
	1090	0	0,00	120,00	0,00	120,00	1010,00	0,00	170,00	0,00	170,00	960,00	0,00	170,00	0,00	170,00	860,00
V	0	0	210,00	0,00	812,86	812,86	612,86	285,00	0,00	912,86	912,86	612,86	335,00	0,00	1012,86	1012,86	612,86
	600	0	210,00	210,00	0,00	210,00	812,86	285,00	285,00	27,86	312,86	612,86	335,00	335,00	77,86	412,86	612,86
	815	0	210,00	210,00	0,00	210,00	825,00	285,00	285,00	0,00	285,00	800,00	335,00	335,00	0,00	335,00	750,00
	1090	98,1	210,00	111,90	0,00	111,90	1001,90	285,00	186,90	0,00	186,90	976,90	335,00	236,90	0,00	236,90	926,90
W	0	85,5	150,00	0,00	813,99	813,99	613,99	225,00	0,00	910,49	910,49	610,49	269,50	0,00	914,71	914,71	514,71
	600	85,5	150,00	0,00	213,99	213,99	613,99	225,00	96,51	213,99	310,50	610,50	269,50	184,00	226,49	410,49	610,49
	815	85,5	150,00	64,50	0,00	64,50	679,50	225,00	139,50	0,00	139,50	654,50	269,50	184,00	11,49	195,49	610,49
	1090	188	150,00	0,00	0,00	0,00	890,00	225,00	37,00	0,00	37,00	827,00	269,50	81,50	0,00	81,50	771,50

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der WBH-, und Mindestsicherungsgesetze und -verordnungen.

Beispiel: Ein Einpersonenhaushalt in Oberösterreich, mit einem eigenen Einkommen von € 600 (z.B. Arbeitslosengeld) wendet sich an die Wohnbeihilfe-Abteilung, weil die Wohnkosten nicht durch das eigene Einkommen getragen werden können. Von den angenommenen € 300 Wohnkosten sind € 157,50 in der WBH-Berechnung anrechenbar (45m² maximal, mal € 3,5 pro m² maximal, s. Tabelle 25, S. 40). Diese Person erhält also € 157,50 pro Monat Wohnbeihilfe. Aufgrund des niedrigen Einkommens, ist dieser Haushalt jedoch auch berechtigt, BMS zu beziehen. In Anwendung der Berechnungsmethode (s. Tabelle 58) wird der zusätzliche BMS-Bezug mit € 284,20 festgelegt ($888,10 - 600 - (146,4 - (300 - 157,50))$) (Weil Wohnkosten ohne Wohnbeihilfe unter dem Wohnkostenanteil von € 146,40 liegen, wird der Mindeststandard um diesen Betrag gekürzt). In Summe erhält die Person € 441,70 Förderung (WBH und BMS). Als residuales Einkommen bleiben € 741,70, d.h. in diesem Fall werden die tatsächlichen Wohnkosten von € 300 zu 100% durch WBH und BMS getragen und dem Haushalt bleiben € 741,70 für den Lebensunterhalt (so wie im Oö MSG vorgesehen, s. Tabelle 60, S. 75).

Burgenland

- Immer entweder WBH oder BMS (wegen der gesetzlichen Regelung), nie beides.
- Niedrige Mindeststandards, Wohnkostenabdeckung in der BMS maximal € 203,49.
- Bei höheren Wohnkosten daher Verkürzung des residualen Einkommens: Weil die tatsächlichen Wohnkosten über dem vorgesehenen Anteil liegen, müssen Teile des Lebensunterhalts zusätzlich für Wohnen ausgegeben werden, d.h. faktisch bleibt für den Lebensunterhalt weit weniger übrig als im Mindeststandard eigentlich definiert ist.

Kärnten

- Bei Wohnkosten unter dem Wohnkostenanteil werden die € 203,49 Wohnkostenanteil in der BMS trotzdem voll ausbezahlt, daher liegt das residuale Einkommen anfangs bei € 613,49.
- Bei höchstem Einkommen keine Betriebskosten-Pauschale mehr im AWA.
- Höhere Wohnkosten verkürzen residuales Einkommen.
- Ähnliche Ergebnisse wie B, aber höhere WBH.

Niederösterreich

- Bei Wohnzuschuss-Modell 2009-Berechnung immer angenommen: Baukostenfinanzierung sind 75% der Nettomieten; nur die Baukostenfinanzierung ist anrechenbar.
- ZWA so angenommen, als wäre im Vorjahr kein BMS Bezug (Sonst würde ZWA höher liegen, weil BMS als Einkommensbestandteil gerechnet wird).
- Wohnzuschuss zugunsten des Haushalts, wenn Grundanteil für Wohnkosten in BMS überschritten wird.
- Daher ist residuales Einkommen etwas höher als in B und K.
- Hoher Wohnzuschuss kann BMS entlasten.

Oberösterreich

- Mindeststandard Lebensunterhalt ist höher als in anderen Bundesländern, daher auch residuales Einkommen mit € 741,60 am höchsten.
- Dies ist bis in den Bereich von ca. € 304 Wohnkosten so, danach keine Zusatzabdeckung.

Salzburg

- Die Miete ohne Wohnbeihilfe wird bis zur Maximalgrenze abgedeckt, daher ähnlich Vorarlberg.
- Die Wohnbeihilfe ist jedoch maximal € 182, daher ist die BMS stärker belastet.

Steiermark

- Die Wohnbeihilfe beträgt maximal € 143, daher ist die BMS stärker belastet.
- Bei Wohnkosten € 400 ist Maximalgrenze der Wohnkostenabdeckung von € 398,78 überschritten, d.h. zusätzliche Abdeckung von Heizung und Strom schlägt nicht mehr durch. Im Bereich € 300 jedoch sehr wohl, d.h. in diesem Bereich ist die Abdeckung für den Haushalt optimal.

Tirol

- MZAB wurde mit max. AWA € 5/m² berechnet (entspricht Innsbruck).
- Der ZWA bei der WBH-Berechnung variiert, weil immer Mindeststandard Lebensunterhalt plus tatsächliche Nettomieten als fiktives Einkommen angenommen wird. Daher ist es möglich, dass die MZAB mit steigenden Wohnkosten erst steigt, dann wieder sinkt! Durch die Annahme eines fiktiven Einkommens fällt die Wohnbeihilfe und MZAB oft gering aus.
- Bei Wohnkosten von € 400 ergibt sich das beste Gesamtergebnis aufgrund der Gesamtabdeckung inklusive Heizung in BMS.

Vorarlberg

- Bei 0 Einkommen ist die Vollzeitwerbsbedingung nicht erfüllt, daher besteht kein Anspruch auf Wohnbeihilfe.
- € 600 Einkommen unter der Annahme von Arbeitslosengeld, daher Wohnbeihilfe.
- Die WBH ist sehr hoch, entlastet die BMS aber trotzdem nur bedingt, weil volle Wohnkostenabdeckung in der BMS gegeben ist.

Wien

- Bei 0 Einkommen ist Mindesteinkommensbedingung oft nicht erfüllt, daher keine WBH (Annahme, dass auch das Mindesteinkommen in den letzten 10 Jahren nicht erreicht wurde).
 - Die Zumutbarkeit ist immer gegeben, wegen des Selbstbehalts (Annahme allgemeine Wohnbeihilfe), obwohl die BMS nicht mehr als Einkommen zählt.
 - Bei € 600 Einkommen und € 200 Wohnkosten wird die BMS jedenfalls voll ausgezahlt. Aufgrund von *Überförderung* wird in Folge die WBH, die eigentlich € 64,5 ausgemacht hätte, abgestellt. Dadurch wird sichergestellt, dass maximal 100% der Wohnkosten gefördert werden.
 - Auch bei € 600 Einkommen und € 300 Wohnkosten wird die WBH deswegen gekürzt. Daher ist die WBH eigentlich eine subsidiäre Leistung in diesem Bereich.
 - Bei € 0 Einkommen und € 400 Wohnkosten ist zusätzliche Mietbeihilfe möglich, also ein Maximum.
 - Bei € 600 und € 815 Einkommen und € 400 Wohnkosten ist ebenfalls Mietbeihilfe möglich.
- Die Ergebnisse für Wien können weiter interpretiert werden, da Informationen über die tatsächliche Wohnungsgröße von WBH-BezieherInnen zur Verfügung stehen. Die tatsächliche Wohnungsgröße von Einpersonenhaushalten liegt oft unter den hier angenommen 50m², wodurch sich auch geringere Wohnkosten (aber auch geringere AWAs) ergeben. Eine Erhebung im Jänner 2015 hat gezeigt, dass rund 29,4% aller WBH beziehender Einpersonenhaushalten in Wohnungen bis 40m² lebten, rund 23,3% in Wohnungen zwischen 40 und 50m² und rund 47,3% in Wohnungen über 50m².

5.2.5 FALLBEISPIEL „ALLEINERZIEHEND (1 ERWACHSENE(R) 1 KIND)“

Tabelle 62: Fallbeispiel „Alleinerziehend (1 Erwachsene(r) 1 Kind)“

Alleinerziehend mit einem Kind																	
70 m²																	
Wohnkosten in Euro (ohne Strom- und Heizung)																	
Bundesland	Eigenes Einkommen (gesamt)	Zumutbarer Wohnungsaufwand	300					400					500				
			AWAg	WBH	BMS	Σ	RE	AWAg	WBH	BMS	Σ	RE	AWAg	WBH	BMS	Σ	RE
B	0	0	225,00	0,00	970,00	970,00	670,00	300,00	0,00	970,00	970,00	570,00	329,00	0,00	970,00	970,00	470,00
	600	0	225,00	0,00	370,00	370,00	670,00	300,00	0,00	370,00	370,00	570,00	329,00	0,00	370,00	370,00	470,00
	961	71	225,00	154,00	0,00	154,00	815,00	300,00	210,00	0,00	210,00	771,00	329,00	210,00	0,00	210,00	671,00
	1304	326	225,00	0,00	0,00	0,00	1004,00	300,00	0,00	0,00	0,00	904,00	329,00	0,00	0,00	0,00	804,00
K	0	0	225 + BK/2	262,50	720,38	982,88	682,88	230+BK/2	280,00	720,38	1000,38	600,38	230+BK/2	280,00	720,38	1000,38	500,38
	600	0	225 + BK/2	262,50	120,38	382,88	682,88	230+BK/2	280,00	120,38	400,38	600,38	230+BK/2	280,00	120,38	400,38	500,38
	961	0	225 + BK/2	262,50	0,00	262,50	923,50	230+BK/2	280,00	0,00	280,00	841,00	230+BK/2	280,00	0,00	280,00	741,00
	1304	61	225 + BK/2	164,00	0,00	164,00	1168,00	230+BK/2	169,00	0,00	169,00	1073,00	230+BK/2	169,00	0,00	169,00	973,00
NÖ	0	0	238,75	239,00	762,21	1001,21	701,21	295,00	295,00	750,91	1045,91	645,91	351,25	351,00	750,91	1101,91	601,91
	600	0	238,75	239,00	162,21	401,21	701,21	295,00	295,00	150,91	445,91	645,91	351,25	351,00	150,91	501,91	601,91
	961	0	238,75	239,00	0,00	0,00	661,00	295,00	295,00	0,00	295,00	856,00	351,25	351,00	0,00	351,00	812,00
	1304	130	238,75	109,00	0,00	0,00	1004,00	295,00	165,00	0,00	165,00	1069,00	351,25	221,00	0,00	221,00	1025,00
Oö	0	0	192,86	192,86	1053,14	1246,00	946,00	210,00	200,00	1092,40	1292,40	892,40	210,00	200,00	1092,40	1292,40	792,40
	600	0	192,86	192,86	453,14	646,00	946,00	210,00	200,00	492,40	692,40	892,40	210,00	200,00	492,40	692,40	792,40
	961	0	192,86	192,86	92,14	285,00	946,00	210,00	200,00	131,40	331,40	892,40	210,00	200,00	131,40	331,40	792,40
	1304	57	192,86	135,86	0,00	135,86	1139,86	210,00	153,00	0,00	153,00	1057,00	210,00	153,00	0,00	153,00	957,00
S	0	0	225,00	182,00	899,43	1081,43	781,43	300,00	182,00	999,43	1181,43	781,43	375,00	182,00	1099,43	1281,43	781,43
	600	0	225,00	182,00	299,43	481,43	781,43	300,00	182,00	399,43	581,43	781,43	375,00	182,00	499,43	681,43	781,43
	961	86,49	225,00	138,51	0,00	138,51	799,51	300,00	182,00	38,43	220,43	781,43	375,00	182,00	138,43	320,43	781,43
	1304	195,6	225,00	29,40	0,00	29,40	1033,40	300,00	104,40	0,00	104,40	1008,40	375,00	179,40	0,00	179,40	983,40
ST	0	0	174,00	174,40	942,09	1116,49	816,49	174,00	174,40	1072,08	1246,48	846,48	174,00	174,40	1095,92	1270,32	770,32
	600	0	174,00	174,40	342,09	516,49	816,49	174,00	174,40	472,08	646,48	846,48	174,00	174,40	495,92	670,32	770,32
	961	20,12	174,00	153,88	0,00	153,88	814,88	174,00	153,88	111,08	264,96	825,96	174,00	153,88	134,92	288,80	749,80
	1304	ca. 170	174,00	0,00	0,00	0,00	1004,00	174,00	0,00	0,00	0,00	904,00	174,00	0,00	0,00	0,00	804,00
T	0	var	ZWA var.	259,00	912,95	1171,95	871,95	ZWA var.	286,00	1005,95	1291,95	891,95	ZWA var.	259,00	1152,95	1411,95	911,95
	600	0	ZWA var.	259,00	312,95	571,95	871,95	ZWA var.	286,00	405,95	691,95	891,95	ZWA var.	259,00	552,95	811,95	911,95
	961	0	ZWA var.	259,00	0,00	259,00	920,00	ZWA var.	286,00	44,95	330,95	891,95	ZWA var.	259,00	191,95	450,95	911,95
	1304	0	ZWA var.	160,00	0,00	160,00	1164,00	ZWA var.	210,00	0,00	210,00	1114,00	ZWA var.	210,00	0,00	210,00	1014,00
V	0	0	308,70	0,00	1090,76	1090,76	790,76	384,30	0,00	1190,76	1190,76	790,76	459,20	0,00	1290,76	1290,76	790,76
	600	0	308,70	308,70	182,06	490,76	790,76	384,30	384,30	206,46	590,76	790,76	459,20	459,20	231,56	690,76	790,76
	961	0	308,70	308,70	0,00	308,70	969,70	384,30	384,30	0,00	384,30	945,30	459,20	459,20	0,00	459,20	920,20
	1304	156,48	308,70	152,22	0,00	152,22	1156,22	384,30	227,82	0,00	227,82	1131,82	459,20	302,72	0,00	302,72	1106,72
W	0	k.A.	225,00	0,00	1130,27	1130,27	830,27	300,00	0,00	1134,49	1134,49	734,49	375,00	0,00	1134,49	1134,49	634,49
	600	119,7	225,00	96,50	433,77	530,27	830,27	300,00	180,30	449,97	630,27	730,27	375,00	255,30	474,97	730,27	830,27
	961	119,7	225,00	96,50	72,77	169,27	830,27	300,00	180,30	88,97	269,27	730,27	375,00	255,30	113,97	369,27	830,27
	1304	119,7	225,00	105,30	0,00	105,30	1109,30	300,00	180,30	0,00	180,30	1084,30	375,00	255,30	0,00	255,30	1059,30

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der WBH-, Mindestsicherungsgesetze und -verordnungen.

Anmerkungen und Ergebnisse zum Haushaltstyp „Alleinerziehende(r)“

Burgenland

- € 210 ist maximale WBH.

Kärnten

- Es werden die Vergünstigungen einer Jungfamilie bei der WBH-Berechnung angenommen.
- Anrechenbarer Wohnungsaufwand teilt sich immer in einen Miet-Teil und einen Betriebskosten-Teil.
- Hohe WBH entlastet BMS.

Niederösterreich

- Hoher Wohnzuschuss entlastet BMS.
- Bei Wohnzuschuss über Grundanteil Wohnen (€ 250,30) wirkt Überschuss zugunsten des Haushalts.

Oberösterreich

- Anrechenbare Nutzfläche nur 60m², ändert aber Ergebnis kaum.
- WBH mit Maximum € 200 (weil ungeforderte Wohnung, sonst € 300).
- Mit 1.092,40 höchster Mindeststandard unter den Bundesländern in der BMS.
- Höchstes residuales Einkommen unter Bundesländern bei € 400 Wohnkosten.

Salzburg

- Wieder WBH mit maximal € 182.
- Teilweise keine ergänzende Wohnbedarfshilfe, weil die Wohnkosten ohne WBH durch den Grundanteil Wohnen gedeckt sind.

Steiermark

- Bei € 1.304 Einkommen ist die WBH zu gering für eine Auszahlung.
- WBH mit maximal € 174.
- Wieder Annahme, dass Strom & Heizung 30% der Wohnkosten ausmachen; diese werden in der BMS zusätzlich abgegolten.

Tirol

- Wieder variable ZWA, wegen der Annahme fiktiver Einkommen.
- Höchstes residuales Einkommen unter den Bundesländern wegen Heizkostenabdeckung (Wohnkosten +20%).

Vorarlberg

- Auffälliger ZWA-Sprung zwischen Einkommen € 961 und € 1.304 verkürzt WBH fast um die Hälfte bei niedrigen Wohnkosten.

Wien

- Wieder ZWA durch Selbstbehalt bestimmt.
- In mehreren Fällen ist eine Mietbeihilfe möglich, weil die Wohnkosten abzüglich WBH über dem Grundanteil Wohnen liegt.
- Bei hohen Wohnkosten relativ hohes residuales Einkommen im Ergebnis (hoher Mindeststandard für Alleinerziehende).
- Tatsächliche Wohnungsgrößen von AZ-Haushalten mit einem Kind (Jänner 2015): bis 55m² 36,3%, 55-70m² 26,7%, über 70m² 37%.

5.2.6 FALLBEISPIEL „2 ERWACHSENE 1 KIND“

Tabelle 63: Fallbeispiel „2 Erwachsene 1 Kind“

2 Erwachsene 1 Kind																	
80 m²																	
Wohnkosten in Euro (ohne Strom- und Heizung)																	
Bundesland	Eigenes Einkommen (gesamt)	Zunutbarer Wohnungsaufwand	500					600					700				
			AWAg	WBH	BMS	Σ	RE	AWAg	WBH	BMS	Σ	RE	AWAg	WBH	BMS	Σ	RE
B	0	0	375,00	0,00	1377,00	1377,00	877,00	376,00	0,00	1377,00	1377,00	777,00	376,00	0,00	1377,00	1377,00	677,00
	800	6	375,00	0,00	577,00	577,00	877,00	376,00	0,00	577,00	577,00	777,00	376,00	0,00	577,00	577,00	677,00
	1370	342,5	375,00	32,50	0,00	32,50	902,50	376,00	33,50	0,00	33,50	803,50	376,00	33,50	0,00	33,50	703,50
	1850	462,5	375,00	0,00	0,00	0,00	1350,00	376,00	0,00	0,00	0,00	1250,00	376,00	0,00	0,00	0,00	1150,00
K	0	0	260+125/2	320,00	1047,50	1367,50	867,50	260+BK/2	347,50	1025,63	1373,13	773,13	260+BK/2	347,50	1025,63	1373,13	673,13
	800	0	260+125/2	320,00	247,50	567,50	867,50	260+BK/2	347,50	225,63	573,13	773,13	260+BK/2	347,50	225,63	573,13	673,13
	1370	44	260+125/2	232,00	0,00	232,00	1102,00	260+BK/2	232,00	0,00	232,00	1002,00	260+BK/2	232,00	0,00	232,00	902,00
	1850	318	260+125/2	0,00	0,00	0,00	1350,00	260+BK/2	0,00	0,00	0,00	1250,00	260+BK/2	0,00	0,00	0,00	1150,00
NÖ	0	0	361,00	361,00	1047,20	1408,20	908,20	417,50	418,00	1056,15	1474,15	874,15	440,00	440,00	1056,15	1496,15	796,15
	800	0	361,00	361,00	247,20	608,20	908,20	417,50	418,00	256,15	674,15	874,15	440,00	440,00	256,15	696,15	796,15
	1370	69	361,00	292,00	0,00	292,00	1162,00	417,50	349,00	0,00	349,00	1119,00	440,00	371,00	0,00	371,00	1041,00
	1850	278	361,00	83,00	0,00	83,00	1433,00	417,50	140,00	0,00	140,00	1390,00	440,00	162,00	0,00	162,00	1312,00
OÖ	0	0	262,50	200,00	1455,70	1655,70	1155,70	262,50	200,00	1455,70	1655,70	1055,70	262,50	200,00	1455,70	1655,70	955,70
	800	0	262,50	200,00	655,70	855,70	1155,70	262,50	200,00	655,70	855,70	1055,70	262,50	200,00	655,70	855,70	955,70
	1370	0	262,50	200,00	85,70	285,70	1155,70	262,50	200,00	85,70	285,70	1055,70	262,50	200,00	85,70	285,70	955,70
	1850	371	262,50	0,00	0,00	0,00	1350,00	262,50	0,00	0,00	0,00	1250,00	262,50	0,00	0,00	0,00	1150,00
S	0	0	375,00	182,00	1404,68	1586,68	1086,68	450,00	182,00	1504,68	1686,68	1086,68	525,00	182,00	1604,68	1786,68	1086,68
	800	8	375,00	182,00	604,68	786,68	1086,68	450,00	182,00	704,68	886,68	1086,68	525,00	182,00	804,68	986,68	1086,68
	1370	178,1	375,00	182,00	34,68	216,68	1086,68	450,00	182,00	134,68	316,68	1086,68	525,00	182,00	234,68	416,68	1086,68
	1850	370	375,00	0,00	0,00	0,00	1350,00	450,00	80,00	0,00	0,00	1250,00	525,00	155,00	0,00	155,00	1305,00
ST	0	0	198,60	198,60	1454,67	1653,27	1153,27	198,60	198,60	1454,67	1653,27	1053,27	198,60	198,60	1454,67	1653,27	953,27
	800	0	198,60	198,60	654,67	853,27	1153,27	198,60	198,60	654,67	853,27	1053,27	198,60	198,60	654,67	853,27	953,27
	1370	141,08	198,60	57,52	225,75	283,27	1153,27	198,60	57,52	225,75	283,27	1053,27	198,60	57,52	225,75	283,27	953,27
	1850	381,08	198,60	0,00	0,00	0,00	1350,00	198,60	0,00	0,00	0,00	1250,00	198,60	0,00	0,00	0,00	1150,00
T	0	var.	ZWA var.	175,00	1542,20	1717,20	1217,20	ZWA var.	212,00	1625,20	1837,20	1237,20	ZWA var.	169,00	1698,20	1867,20	1167,20
	800	var.	0,00	175,00	742,20	917,20	1217,20	0,00	212,00	825,20	1037,20	1237,20	0,00	169,00	898,20	1067,20	1167,20
	1370	var.	0,00	175,00	172,20	347,20	1217,20	0,00	212,00	255,20	467,20	1237,20	0,00	169,00	328,20	497,20	1167,20
	1850	var.	0,00	0,00	0,00	0,00	1350,00	0,00	62,00	0,00	62,00	1312,00	0,00	62,00	0,00	62,00	1212,00
V	0	0	471,20	0,00	1593,60	1593,60	1093,60	536,00	0,00	1693,60	1693,60	1093,60	536,00	0,00	1793,60	1793,60	1093,60
	800	0	471,20	471,20	322,40	793,60	1093,60	536,00	536,00	357,60	893,60	1093,60	536,00	536,00	457,60	993,60	1093,60
	1370	205,5	471,20	361,60	0,00	361,60	1231,60	536,00	426,40	0,00	426,40	1196,40	536,00	426,40	0,00	426,40	1096,40
	1850	469+	471,20	0,00	0,00	0,00	1350,00	536,00	0,00	0,00	0,00	1250,00	536,00	0,00	0,00	0,00	1150,00
W	0	0	375,00	0,00	1454,48	1454,48	954,48	431,20	0,00	1454,48	1454,48	854,48	431,20	0,00	1454,48	1454,48	754,48
	800	136,8	375,00	194,76	640,76	835,52	1135,52	431,20	294,40	641,12	935,52	1135,52	431,20	294,40	654,48	948,88	1048,88
	1370	136,8	375,00	194,76	70,76	265,52	1135,52	431,20	294,40	71,12	365,52	1135,52	431,20	294,40	84,48	378,88	1048,88
	1850	270	375,00	106,00	0,00	106,00	1456,00	431,20	162,20	0,00	162,20	1412,20	431,20	162,20	0,00	162,20	1312,20

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der WBH-, und Mindestsicherungsgesetze und -verordnungen.

Anmerkungen und Ergebnisse zum Haushaltstyp „2 Erwachsene 1 Kind“

Burgenland

- Auffällig hohe ZWA führen zu niedrigen Wohnbeihilfen.
- Niedriger Mindeststandard und starke Verkürzung bei hohen Wohnkosten.

Kärnten

- Es werden die Vergünstigungen einer Jungfamilie bei der WBH-Berechnung angenommen.
- Niedrigster Mindeststandard unter den Bundesländern.
- Bei hohen Wohnkosten sehr starke Verkürzung des Mindeststandards für den Lebensunterhalt.

Niederösterreich

- Teilweise hoher Wohnzuschuss zu Gunsten des Haushalts.

Oberösterreich

- Zumutbarkeit bis Einkommensgruppe € 1.370 bei Null führt zu hoher WBH.
- Berechnung BMS bitte durch BMS-Stelle überprüfen.

Salzburg

- Niedrige max. € 182 WBH belastet BMS.
- Bei hohen Wohnkosten ist eine ergänzende Wohnbedarfshilfe in der BMS nötig.

Steiermark

- BMS: Maximalabdeckung von € 621,54 (inkl. Strom und Heizung) wird immer erreicht.
- Daher keine Änderung der Gesamtförderungen bei steigenden Wohnkosten.

Tirol

- Auch bei diesem Haushaltstyp höchste residuale Einkommen im Bundesländervergleich (wegen völliger Wohnkostenabdeckung inklusive Heizkosten).

Vorarlberg

- Hohe WBH entlastet teilweise die BMS.

Wien

- Der dargestellte Fall ist für eine begünstigte Familie berechnet (Familienmitglieder alle unter 40 Jahren). Daher wird ein um 20% niedrigeres Einkommen zur Berechnung des ZWA herangezogen.
- Der Null-Einkommensfall führt wegen Mindesteinkommensbedingung ohne WBH und relativ niedrigen Grenzen der BMS Mietbeihilfe zu sehr niedrigen residualen Einkommen.
- Die Situation ist besser bei eigenem Einkommen, mit WBH und zusätzlicher Mietbeihilfe.

5.2.7 FALLBEISPIEL „2 ERWACHSENE 3 KINDER (KINDERREICHE FAMILIE)“

Tabelle 64: Fallbeispiel „2 Erwachsene 3 Kinder (kinderreiche Familie)“

2 Erwachsene 3 Kinder														
100 m²														

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der WBH-, und Mindestsicherungsgesetze und -verordnungen.

Anmerkungen und Ergebnisse zum Haushaltstyp „2 Erwachsene 3 Kinder“

- Einkommen und tatsächliche Wohnkosten ändern in vielen Fällen nichts an der Höhe der WBH, weil Maximalwerte erreicht sind (B, OÖ, S, ST).
- Sehr starke Variation der residualen Einkommen über die Bundesländer bei hohen Wohnkosten.

Burgenland

- Im Burgenland liegt der Mindeststandard bei € 1.689, wobei ein Anteil von 25% für Wohnkosten vorgesehen ist (€ 422,25). Bei höheren Wohnkosten, die bei einer 100m² Wohnung auch im Burgenland häufig die Regel sind, wird der Lebensunterhalt entsprechend verkürzt.

Kärnten

- Es werden die Vergünstigungen einer Jungfamilie bei der WBH-Berechnung angenommen.
- Der Mindeststandard entspricht dem in der 15a-Vereinbarung festgelegten Mindestmaß. Sonst ähnliche Effekte wie im Burgenland.

Niederösterreich

Der Mindeststandard liegt mit € 1.782,64 höher als in B und K. Der Anteil des Wohnzuschusses, der über dem BMS Grundanteil für Wohnen liegt (€ 445,66), kommt dem Haushalt zugute. Dies ist teilweise bei € 700 und € 800 Wohnkosten der Fall.

Oberösterreich

- Aufgrund der ZWA Verläufe kann auch noch die oberste Einkommensgruppe volle Wohnbeihilfe von € 200 beziehen. Tatsächlich liegt die Wohnbeihilfe aufgrund der Deckelung in allen Fällen bei € 200 ist somit nicht von tatsächlichen Haushaltseinkommen und Wohnkosten abhängig.
- Da der Haushalt die Wohnbeihilfe in den dargestellten Fällen *zusätzlich* zur BMS erhält, erhöht sich die maximale Gesamtförderung (WBH und BMS) auf € 2.064,30. Dementsprechend höher liegen auch die residualen Einkommen.

Salzburg

- Der Mindeststandard liegt bei € 1.733,80. In den dargestellten Fällen wird auch noch zusätzlich Wohnbeihilfe gewährt, die mit € 182 gedeckelt ist. Durch die maximale Wohnkostenabdeckung in der BMS von € 819 (5 Personen, Stadt Salzburg) wird in den meisten dargestellten Fällen ein residuales Einkommen von € 1428,56 erreicht, was dem definierten Lebensunterhalt entspricht.

Steiermark

- Die maximale Wohnbeihilfe von € 247 wird in den meisten Fällen erreicht.
- In der BMS liegt der Mindeststandard bei € 1.684,96, davon € 1.263,71 für den Lebensunterhalt. Die maximale Wohnkostenabdeckung liegt (inklusive Strom und Heizung; Annahme: das sind 30% der angegebenen Wohnkosten) bei € 776,92. In Summe beträgt die BMS maximal € 2.040,63 (teilweise ist ein Teil davon WBH). Bei hohen Wohnkosten wird daher der Lebensunterhalt entsprechend verkürzt.

Tirol

- So wie bei den anderen Haushaltstypen variieren ZWA und WBH-Berechnung, weil immer Mindeststandard Lebensunterhalt plus Nettomieten als fiktives Einkommen angenommen werden. Daher ist es möglich, dass die MZAB mit steigenden Wohnkosten erst steigt, dann wieder sinkt!

- Die BMS finanziert die tatsächlichen Wohnkosten und Heizkosten (hier Annahme: Heizkosten sind 20% der angegebenen Wohnkosten, die zusätzlich abgegolten werden). Das residuale Einkommen liegt somit regelmäßig über dem mit € 1.520,12 festgelegten Mindeststandard (für Lebensunterhalt), denn die zusätzliche Abdeckung der Heizkosten wurde berücksichtigt.

Vorarlberg

- Auch in Vorarlberg werden die tatsächlichen Wohnkosten in der BMS abgegolten, bis maximal ca. € 915. Dieses Niveau wird in den dargestellten Fällen nicht erreicht. Das residuale Einkommen entspricht daher dem vorgegebenen Mindeststandard (für Lebensunterhalt) von € 1449,40.
- Teilweise sehr hohe Wohnbeihilfen entlasten die BMS.

Wien

- Der dargestellte Fall ist für eine begünstigte Familie berechnet (Hauhaltsgemeinschaften mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird). Daher wird ein um 20% niedrigeres Einkommen zur Berechnung des ZWA herangezogen.
- Die maximale BMS (inklusive Mietbeihilfe) von € 1.912,99 reicht bei teuren Wohnungen nicht aus, um ein dem Mindeststandard (Lebensunterhalt) entsprechendes residuales Einkommen zu garantieren.
- In jenen Fällen, in denen aber auch Wohnbeihilfe bezogen wird, und diese auch bei Mietbeihilfebezug nicht gekürzt wird, fällt die Summe beider Förderungen wesentlich höher aus. Auch hier wird bei Wohnungen ab ca. 700 Wohnkosten kein den Lebensunterhalt deckendes residuales Einkommen erzielt.

6 ARMUTSPOLITISCHE EFFEKTIVITÄT

6.1 PROBLEME

6.1.1 SEHR UNTERSCHIEDLICHE BEHANDLUNG VON WOHNKOSTEN IN WBH UND BMS

Die Wohnbeihilfesysteme der Bundesländer sind einerseits gewachsene Systeme, die auf die Unterschiedlichkeit von Wohnkosten, Wohnformen, demografische Aspekte und Wohnbedürfnisse eingehen können. Andererseits haben sie sich zu dermaßen komplexen Regelungssystemen entwickelt, dass ein Bundesländervergleich nur schwer möglich ist. Das führt zu Intransparenz und bedenklicher Ungleichbehandlung über Bundesländergrenzen hinweg.

Sowohl bei der Wohnbeihilfe, als auch bei der BMS werden häufig nicht die tatsächlichen Wohnkosten angerechnet. Bei der WBH entspricht der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand regelmäßig nicht dem tatsächlichen Wohnungsaufwand. Dadurch werden einem Haushalt in der Regel nur Teile der tatsächlichen Wohnkosten ersetzt, selbst dann, wenn ihm aufgrund des Einkommens eigentlich kein Wohnungsaufwand zumutbar ist.

Obwohl oder gerade weil die Leistungen für das Wohnen innerhalb der BMS in den Bundesländern sehr verschieden sind, zeichnet sich allgemein das Bild, dass gerade jene Bundesländer, die hohe Wohnkosten aufweisen, auch für BMS-BezieherInnen günstigere Bestimmungen zur Wohnkostenabdeckung eingeführt haben (Vorarlberg, Tirol, Salzburg, Wien). Jene Bundesländer mit tendenziell niedrigeren Wohnkosten sehen hingegen auch keine zusätzliche Abdeckung der Wohnkosten vor. Von der Tendenz her haben die Bundesländer daher die Forderung der Art. 15a B-VG-Vereinbarung nach einer zusätzlichen Abdeckung von Wohnkosten, wenn mit den Mindeststandards der angemessene Wohnbedarf nicht vollständig gedeckt werden kann, erfüllt. Die zusätzliche Abdeckung ist jedoch nicht in allen Bundesländern verwirklicht. In manchen Bundesländern fällt sie nicht bedarfsdeckend aus.

Gerade im Bundesland Wien sind die Wohnkosten mittlerweile so hoch, dass durch die relativ geringe Abdeckung von über dem Mindeststand liegenden Wohnkosten in vielen Fällen keine Abdeckung eines angemessenen Wohnbedarfs möglich ist. In diesen Bereichen müssen zusätzliche Wohnkosten aus dem Lebensunterhalt bezahlt werden, der dadurch auf ein bedenkliches Niveau verkürzt wird.

Im Bundesland Oberösterreich führt die niedrigere generelle Wohnkostenabdeckung in der BMS kombiniert mit der Wohnbeihilfe und der Berechnungsmethode dazu, dass die WBH die entstandene Lücke zwischen tatsächlichen Wohnkosten und BMS gut abdecken kann. Daher sind die Wohnkosten trotz fehlender BMS Zusatzleistung für das Wohnen gut abgedeckt, jedoch nur in den Fällen wo auch WBH bezogen wird.

Niederösterreich hat regional besonders stark unterschiedliche Wohnkosten. Zwischen dem Waldviertel (eines der niedrigsten Wohnkostenniveaus Österreichs) und dem Wiener Umland (eines der höchsten Wohnkostenniveaus Österreichs) liegen extreme Unterschiede. Dementsprechend ist die allgemeine Regelung in Niederösterreich zur maximalen Abdeckung von Wohnkosten in der BMS in manchen Regionen ausreichend, näher zu Wien jedoch keinesfalls. Gerade Haushalte, die auf das private Mietsegment angewiesen sind, haben mit Wohnkostenproblemen zu kämpfen, da in diesem Segment kein Anspruch auf Wohnbeihilfe bzw. Wohnzuschuss besteht.

In den meisten Bundesländern hilft die Wohnbeihilfe nicht, die Lücke zwischen Wohnbedarfsabdeckung in der BMS und tatsächlichen Wohnkosten zu schließen. Vielmehr ersetzt sie die Wohnkostenabdeckung in der BMS. In Salzburg und Oberösterreich kann die Wohnbeihilfe jedoch aufgrund der günstigen Berechnungsmethode zu einer zusätzlichen Wohnkostenabdeckung beitragen.

Dort wo in der BMS-Berechnung nicht tatsächliche Wohnkosten abgedeckt werden, kommt es zu einer Verlagerung der Problematik in die Zukunft: Irgendwann wird um die Abdeckung der Mietenrückstände angesucht bzw. entsteht die Notwendigkeit für die Sozialämter, gegen drohende Delogierungen aktiv zu werden. Oft müssen dann Schulden über Hilfen in besonderen Lebenslagen übernommen werden. In der Regel werden jedoch Mietrückstände nicht übernommen, wenn es sich um eine Wohnung handelt, die größer oder teurer war als angemessen. Delogierungen und Verfestigung von Armutslagen, auch Wohnungslosigkeit, sind dann oft die Folge.

6.1.2 UNTERSCHIEDLICHE BEGRIFFLICHKEITEN UND SYSTEME

In WBH und BMS kommen zahlreiche unterschiedliche Einkommensbegriffe zur Anwendung. Diese variieren dazu noch über die Bundesländer, vor allem bei der Wohnbeihilfe (s. Kapitel 3.1.3). Bei der Mindestsicherung gab es beim Einkommensbegriff eine weitgehende Vereinheitlichung. Aber auch hier haben sich unterschiedliche Definitionen eingeschlichen, z.B. dass die erhöhte Familienbeihilfe in Kärnten und Oberösterreich als Einkommensbestandteile gewertet wurden, obwohl die Art. 15a B-VG-Vereinbarung dies anders definiert (Art. 12 Abs. 2 Z 2). Auch bei den verringerten Richtsätzen für Volljährige mit Familienbeihilfenbezug besteht Uneinigkeit (Salzburger Armutskonferenz, 2013a; Die Armutskonferenz, 2014). Im Bereich der Wohnbeihilfen haben die Bundesländer seit der Verländerung der Wohnbauförderung freie Hand bei der Definition von wichtigen Begriffen zur WBH-Berechnung. Neben den inkludierten Einkommensbestandteilen unterscheidet sich z.B. auch die Definition einer „Wohnung“. Die BMS-Berechnung geht in der Regel von einer „Bedarfsgemeinschaft“ aus (unterschiedliche Begrifflichkeiten werden angewandt, im Vordergrund steht die Unterhaltsberechtigung). Die WBH-Berechnung folgt hingegen einer Haushaltsbetrachtung (mit teilweise Sonderbestimmungen für Wohngemeinschaften, s. Tabelle 17, S. 33).

6.1.3 NIEDRIGER ANTEIL VON BMS-BEZIEHERINNEN MIT WOHNBEIHILFE BEZUG

Obwohl die Wohnbeihilfe einkommensabhängig und auf Bedürftigkeit ausgerichtet ist und die BMS als subsidiäre Leistung darauf angewiesen ist, dass zuerst alle anderen möglichen Förderungen und Leistungen ausgeschöpft werden, finden sich nur überraschend wenige BMS-BezieherInnen, die auch WBH in Anspruch nehmen. Die Datenlage ist in den meisten Bundesländern unzureichend für eine detaillierte Analyse. Aber dort, wo Daten verfügbar sind, zeigt sich, dass nur ca. 20% aller BMS-BezieherInnen auch WBH beziehen (s. Kapitel 3.3.5). Lediglich in der Steiermark dürfte der Anteil bei ca. 80% liegen.

Die Gründe hierfür variieren über die Bundesländer. Insgesamt lassen sich vor allem folgende Gründe identifizieren:

- Gesetzlich ausgeschlossen (Burgenland);
- Vollzeitwerbsbedingung (Vorarlberg);
- Mindesteinkommensbedingung nicht erfüllt (Wien);
- Wohnen nicht in einer „Wohnung“ (sondern, z.B. Obdachlosenheime, Zimmermiete etc.);
- Wohnen im Eigentum (in jenen Bundesländern, wo keine WBH im Eigentumsbereich existiert);
- Wohnen nicht im geförderten Sektor (Niederösterreich);
- Wohnung oder Mietvertrag erfüllt nicht Qualitätsanfordernisse (Salzburg);
- Auflagen für Drittstaatsangehörige (Ansässigkeit, Erwerbstätigkeit, s. Kapitel 3.1.2) sind nicht erfüllt.

Leider ist die Dokumentation in den Bundesländern zur Ursachenfindung sehr beschränkt. Jedenfalls ist der geringe Anteil von BMS-BezieherInnen mit Wohnbeihilfe-Bezug aus armutspolitischen Überlegungen negativ zu beurteilen (s. Kapitel 6.1.3). Manche Bundesländer argumentieren, dass die Wohnbauförderung und die Wohnbeihilfen insgesamt nicht als sozialpolitische Leistung, als Einkommensersatz und letztes soziales Sicherungssystem zu sehen sind, sondern vor allem wohnungspolitische Aufgaben zu erfüllen haben. Andererseits wird durch die zahlreichen Einschränkungen gerade der treffsichere und einkommensabhängige Charakter der Wohnbeihilfe konterkariert, wenn BMS-BezieherInnen nicht von ihr profitieren können.

Wichtiger als die unterschiedliche Zurechnung der WBH in der BMS-Berechnung ist somit die Problematik, dass viele BMS-BezieherInnen gar keinen Zugang zur Wohnbeihilfe finden.

6.1.4 BESTIMMTE WOHNFORMEN VON DER WBH AUSGESCHLOSSEN

Jedes Bundesland definiert Ansprüche an Wohnungen und Nutzungsverträge, die erfüllt sein müssen, um sich für den Wohnbeihilfe-Bezug zu qualifizieren (s. Kapitel 3.1, S. 30). Diese sind besonderes in Niederösterreich (nur geförderte Wohnungen) und in Salzburg besonders anspruchsvoll. Mehrere Bundesländer fördern zu teure private Mietwohnungen gar nicht (Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Vorarlberg). Diese Bestimmungen sollen gegen kostentreibenden Effekte wirken. Oft erfüllen private Marktmieten diese Kriterien nicht.

6.1.5 UNGLEICHBEHANDLUNG VON DRITTSTAATSANGEHÖRIGEN IN DER WBH

Hinsichtlich des Zugangs von Drittstaatsangehörigen zur BMS hat die Art. 15a B-VG-Vereinbarung für relative Klarheit gesorgt. Bei der Wohnbeihilfe sollte jedenfalls die EU-Richtlinie über die Gleichstellung von langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen (RL 2003/109/EG) als absoluter Mindeststandard gelten. Diese stellt auf fünf Jahren ununterbrochenen rechtmäßigen Aufenthalt im Hoheitsgebiet eines EU-Landes ab. Tatsächlich haben die Bundesländer aber sehr unterschiedliche Regelungen eingeführt (s. Kapitel 3.1.2). Vor allem Bedingungen einer aktuellen Erwerbstätigkeit oder eine längere Erwerbstätigkeit in der Vergangenheit können viele Drittstaatsangehörige nicht erfüllen. Auch die langjährige Ortsansässigkeit in Tirol, die in manchen Gemeinden bis zu 15 Jahre betragen muss, ist für viele Bedürftige eine unüberwindbare Hürde. Problematisch ist die Anforderung einer früheren Arbeitstätigkeit in manchen Bundesländern vor allem für Personen, die einen positiven Asylbescheid bekommen und somit Asylberechtigte werden, gleichzeitig aber auch aus der Bundesversorgung beim Wohnen hinausfallen. Während der Wartezeit auf den Asylbescheid durften sie nicht erwerbstätig sein und haben somit in den betroffenen Bundesländern keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe. Nach wie vor herrschen bei der WBH in Bezug auf Drittstaatsangehörige enorme und in Bezug auf Gleichbehandlungsgrundsätze kaum haltbare Unterschiede zwischen den Bundesländern.

6.1.6 BEZUG VON MINDESTSICHERUNG SCHMÄLERT WOHNBEIHILFE

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einer Klarstellung (Geschäftszahl 2013/05/0041, Entscheidungsdatum: 5.3.2014) unlängst festgestellt, dass der Bezug von BMS als Sozialhilfeleistung zu sehen ist, und als solche nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH kein Haushaltseinkommen darstellt. Das Urteil betraf einen Fall in Wien, bei dem der Vater einer fünfköpfigen Familie keine Wohnbeihilfe mehr beziehen konnte, weil er durch den Bezug von BMS für die Familie über der entsprechenden Zumutbarkeitsgrenze in der WBH-Berechnung lag. Bei der Berechnung der Wohnbeihilfe in Wien wird als

Folge dieser Entscheidung BMS nicht mehr als Einkommensbestandteil gewertet (s. Kapitel 3.1.3). Inwiefern das Urteil auch Auswirkungen auf andere Bundesländer haben wird, ist noch nicht absehbar. Jedenfalls sehen Kärnten, NÖ, OÖ und Tirol die BMS als Einkommensbestandteil in der WBH-Berechnung. Relevant ist das vor allem in NÖ und Tirol, denn durch den Bezug von BMS fällt der Wohnzuschuss bzw. die MZAB niedriger aus, weil das „Einkommen“ über der 0-ZWA Grenze liegt (s. Kapitel 3.1.6 und Fallbeispiele).

6.1.7 ZUGANGSPROBLEME ZUM GEFÖRDERTEN WOHNBAU

Es besteht keine systematische Dokumentation über die Vergabep Praxis von geförderten und Gemeindewohnungen im Bundesländer- und Gemeindevergleich. In vielen Gemeinden haben politische Entscheidungsträger (Gemeinderat, BürgermeisterInnen) ein Vorschlagsrecht und können eine gewisse Anzahl von Personen mit niedrigen Einkommen für geförderte Wohnungen empfehlen. Nach welchen Kriterien die Wohnungen in den einzelnen Gemeinden vergeben werden, ob es z.B. Wartelisten mit Präferenzierung speziell bedürftiger Haushalte gibt, ist unzureichend dokumentiert und daher intransparent (s. Oberhuber u.a., 2012).

Angesichts anwachsender Eigenmittelerfordernisse an Wohnungswerber (Finanzierungsbeiträge der zukünftigen Mieter bei geförderten Miet- und Kaufoptionswohnungen) stellen Eigenmittellersatzdarlehen eine entscheidende Hilfe für die Bewältigung der Eintrittsbarrieren im geförderten (sozialen) Wohnungssektor für Personen mit niedrigen Einkommen dar. Der Stellenwert der Eigenmittel von Wohnungswerbern bei der Finanzierung geförderter Mietwohnungen ist jedoch bundesländerweise sehr unterschiedlich. Sehr hoch ist ihre Bedeutung in Wien. In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und Kärnten wird durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen. Dort wo Eigenmittellersatzdarlehen an sich verfügbar sind, müssen Mindesteinkommen eine zukünftige Rückzahlungsfähigkeit belegen, was sich wiederum negativ auf Personen mit sehr niedrigen Einkommen (z.B. BMS-BezieherInnen) auswirkt (z.B. Wien). Andererseits wird mit speziellen Förderungsschienen im geförderten Wohnbau versucht, gerade Einkommensschwache stärker anzusprechen (z.B. Superförderung oder „Smart“ Wohnungen in Wien).

Oft passen Wohnungsgrößen im geförderten Wohnbau nicht zur Zahlungsfähigkeit von Personen mit sehr niedrigen Einkommen, auch dann nicht, wenn sie subjektseitige Unterstützungen erhalten. Gerade Kleinstwohnungen und Wohnungsgrößen für armutsgefährdete Familien mit überdurchschnittlich vielen Kindern sind in vielen Bundesländern nicht ausreichend verfügbar.

6.1.8 ONE-STOP-SHOP-PRINZIP BEI WOHNLEISTUNGEN NICHT VERWIRKLICHT

Im Zuge der Art. 15a B-VG-Vereinbarung wurde die Antragsstellung zur BMS auch bei den Ämtern des Arbeitsmarktservices ermöglicht. Die mögliche Beantragung bei AMS-Stellen ist gut gemeint und hat nach den Erfahrungen in den Bundesländern auch zur Erhöhung der Annahmeraten beigetragen. Die Prüfung der Anträge muss aber in jedem Fall durch die entsprechenden Stellen in den Bezirkshauptmannschaften oder Landesregierungen geschehen, die AMS-Stellen leiten den Antrag eigentlich nur weiter. Es dürfte große Unterschiede geben, wie gut die AMS-Stellen über die Möglichkeiten des BMS-Bezugs informieren und auf den Antrag aufmerksam machen. Ein Datenaustausch mit AMS-Stellen erfolgt nicht automatisch (zu BMS) und ist auch aus datenrechtlichen Gründen eingeschränkt.

Bei der personenbezogenen Unterstützung zu den Wohnkosten gibt es jedenfalls keine zentrale Anlaufstelle für KlientInnen. Der Behördenweg zwischen Wohnbeihilfestellen und BMS-Stellen (Bezirkshauptmannschaften) ist mitunter sehr komplex (s. Tabelle 56, S. 70). Ein Datenaustausch zwischen den Abteilungen passiert häufig nur in Einzelfällen (in Vorarlberg gibt es seit Sommer 2014 jedoch einen EDV-unterstützten Datenaustausch), es gibt keine gemeinsamen Datenbanken über z.B. Einkommensbestätigungen von KlientInnen. Auch gibt es keinen elektronischen Akt, der zwischen Abteilungen zum Informationsaustausch genutzt werden könnte. Die Bundesländerabteilungen argumentierten mit den hohen Ansprüchen des Datenschutzes, an den sie rechtlich gebunden sind. Vielfach dürften die rechtlichen Möglichkeiten zum Datenaustausch zwischen den Abteilungen, auch zum Wohle und zur Vereinfachung für die KlientInnen, nicht voll ausgeschöpft werden.

6.1.9 NEGATIVE ARBEITSANREIZE?

Durch die Abgeltung der tatsächlichen Wohnkosten in Vorarlberg und Tirol können BMS-Leistungen häufig ein Niveau erreichen, das in den Bereich von Vollzeitnettolöhnen vordringt, bzw. dieses Niveau überschreitet. In diesen Bundesländern wird dieser Umstand auch kritisch gesehen, denn es können sich dadurch negative Arbeitsanreize für Unterstützte ergeben und Effekte wie die „Armutsfalle“ verstärkt werden (vgl. Kapitel 1.2.1). Dadurch kann es schwieriger werden, Betroffene rasch wieder in den Arbeitsmarkt zu inkludieren, was das übergeordnete Ziel der sozialpolitischen Ausrichtung der BMS ist. Andererseits gelten für den BMS-Bezug strenge Verpflichtungen zum Einsatz der eigenen Arbeitskraft, deren Nichteinhaltung auch sanktioniert wird.

6.1.10 INDUZIERTER WOHNKOSTENSTIEGERUNGEN?

Wie in Kapitel 1.2.4 dargelegt, können nachfrageseitige Wohnkostenförderungen Preiseffekte auslösen. Dadurch ergibt sich eine negative Spirale, weil die Wohnbeihilfe gerade das verstärkt, gegen das sie eigentlich eingesetzt wird, nämlich übermäßige Wohnkosten. Vor allem bei eingeschränkten Wohnungsteilmärkten, in denen eine Bestandsausweitung durch Neubau an Grenzen stößt (z.B. wegen fehlendem Bauland), können solche Preiseffekte auftreten. In Österreich wurde davon in Vorarlberg, Tirol (insbesondere Innsbruck) und Salzburg berichtet. Gerade dort, wo staatlich 100% der Wohnkosten und also auch der Wohnkostensteigerungen abgedeckt werden, ist es für Vermieter naheliegend, höhere Preise zu verlangen. Bei maximalen Abdeckungsgrenzen tendiert der Markt dazu, an diese heranzurücken.

In Salzburg wurde die Erfahrung gemacht, dass z.B. bei der Anmietung von privaten Pensionszimmern durch BMS-BezieherInnen regelmäßig genau die Maximalgrenze der Wohnkostenabdeckung (die Maximalabdeckung nach Bezirk und Haushaltsgröße wird bei Zimmeranmietung um 25% gekürzt) verlangt wurde. Die Informationslage von privaten Vermietern über die Wohnkosten, die durch die BMS gerade noch gedeckt werden, ist jedenfalls gut.

6.2 ZUSAMMENFASSENDE BUNDESLÄNDERDARSTELLUNG

Da die Systeme der Wohnkostenabdeckung in WBH und BMS in den Bundesländern stark unterschiedlich sind, und auch die Problematik sehr dynamischer Wohnkosten in den Bundesländern unterschiedliche Ausmaße annimmt, ist es zielführend, die Bundesländer in einer zusammenfassenden Betrachtung einzeln zu untersuchen. Im Vordergrund steht die Frage nach der Bedeutung der Wohnkostenproblematik und wie diese vor allem für BezieherInnen niedriger Einkommen in den einzelnen Bundesländern zu lösen versucht wird. Dabei lassen sich im Gesamtsystem besonders gefährdete

Haushalte identifizieren, die in Hinblick auf Wohnkosten durch die Absicherungsnetze WBH und BMS „rutschen“ könnten. Schließlich wird auch auf die Trends und Förderausgaben der Bereiche eingegangen, und inwiefern Ausgaben zwischen WBF-Abteilungen und BMS-Abteilungen verlagert wurden.

Bei der Betrachtung der einzelnen Bundesländer darf nicht übersehen werden, dass die Relevanz der Befunde natürlich von der Größe der Bundesländer abhängt und sich z.B. die Anzahl der WBH-BezieherInnen sehr stark unterscheidet (z.B. Wien hat mehr als 100fach so viele WBH-BezieherInnen wie das Burgenland). Im Bereich der BMS ist Wien das mit großem Abstand relevanteste Bundesland, denn mehr als die Hälfte aller Personen mit BMS-Bezug leben in Wien.

6.2.1 BURGENLAND

Wohnkosten und Wohnkostenabdeckung

Die Wohnkostenabdeckung durch Wohnbeihilfe und BMS ist im Burgenland am geringsten im Bundesländervergleich mit den strengsten Zugangsregelungen, denn:

- BMS-BezieherInnen und Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf BMS hätten, können *gar* keine Wohnbeihilfe beziehen;
- der Wohnbedarf wird in der BMS mit maximal € 203 abgegolten; es gibt nur in ganz seltenen Ausnahmefällen eine in der Privatwirtschaftsverwaltung angesiedelte zusätzliche Abdeckung von Wohnkosten in der BMS;
- die Wohnbeihilfe ist besonders auf geförderte Wohnungen ausgerichtet.

Andererseits sind die Wohnkosten im Burgenland vergleichsweise gering, nur in manchen Städten des Nordburgenlands, insbesondere in Neusiedl und in Eisenstadt, entwickeln sich die Wohnkosten dynamisch, allerdings auf noch niedrigem Niveau. Bei ausbezahlten Eigenheimen kommt es häufig vor, dass die Wohnkosten mit € 203 weitgehend abgedeckt werden können, bei Mietwohnungen, insbesondere Neubezügen, ist dies jedoch kaum möglich. Beispielweise lag unlängst der Wohnungsaufwand von Neuvermietungen (Startwohnungen) trotz Förderung bei rund 6,0 €/m² (ohne BK). Bei der Wohnbeihilfe werden davon jedoch maximal 3 €/m² angerechnet. Im Burgenland ist das Eigenheim mit über 80% des Bestandes die vorherrschende Wohnform. Im Mehrgeschossbau dominieren die GBV, private Vermieter sind vergleichsweise sehr selten. Dementsprechend wohnen geschätzte 80-90% der WBH-BezieherInnen im GBV-Sektor.

Trends und aktuelle Änderungen

- Anfang 2012 wurde die anrechenbare Nutzfläche in der WBH-Berechnung von 70m² auf 50m² (1P) reduziert. Damit passt sich das Burgenland den anderen Bundesländern an, jedoch hat dies zu starken Reduktionen der WBH bei vielen (Einpersonen-)Haushalten geführt.
- Im März 2014 wurde die Novellierung des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes beschlossen. Begünstigte Personen haben nun strengere Mindestanforderungen bezüglich Hauptwohnsitz in Österreich und Erwerbsfähigkeit zu erfüllen: a) ununterbrochen und rechtmäßig über zwei Jahre Hauptwohnsitz in Österreich und Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus der SV oder b) fünf Jahre Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus der SV. Diese neue Regelung verschärft vor allem für Migranten (z.B. aus den benachbarten EU-Staaten Slowakei und Ungarn) den Zugang zur Wohnbauförderung (Vergabe von GBV-Wohnungen und daher in der Folge auch WBH Bezug).
- Der Ausschluss von BMS-BezieherInnen vom WBH-Bezug hat für diese Bevölkerungsgruppe zu starken Einbußen geführt und die Ausgaben von der Wohnbauförderungsabteilung in die BMS-

Abteilung verlagert. Andererseits wird angeführt, dass durch die neue Regelung auch Einkommensbestandteile sichtbar werden, die wohl in der Vergangenheit verschwiegen wurden: Um sich für den WBH-Bezug zu qualifizieren, können nun einige Haushalte Einkommen über der BMS Schwelle belegen, was nach der alten Regelung zu Beihilfeneinbußen geführt hätte.

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Durch die dargestellten Regelungen sind z.B. Personen gefährdet, die arbeitslos werden und knapp unter € 814 Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe beziehen (Ausgleichszulagenrichtsatz für Alleinstehende oder Alleinerzieher): Da sie Anspruch auf BMS haben, würden sie neben der Arbeit auch die WBH verlieren, die durchaus höher sein kann als die beziehbare Ergänzungsleistung der BMS. Der tatsächliche BMS-Bezug ist nicht relevant; alleine Einkommen unter der BMS Grenze disqualifizieren einen Haushalt vom WBH Bezug.
- Im Burgenland dominiert das Eigenheim. Die grundbücherliche Sicherstellung bei längerem Bezug von BMS durch einen im Eigenheim lebenden Haushalt hält möglicherweise Haushalte davon ab, trotz Anspruch um BMS anzusuchen. Im Verhältnis zur Zahl armutsgefährdeter Haushalte ist die der BMS-BezieherInnen sehr gering, was auf eine niedrige Take-up-Rate schließen lässt (s. Tabelle 32, S. 49).

6.2.2 KÄRNTEN

Wohnkosten und Wohnkostenabdeckung

Die Wohnkostenabdeckung in der Kärntner BMS entspricht dem in der Art. 15a B-VG-Vereinbarung festgelegten Mindesthöhe. Höhere Wohnkosten werden in der BMS nur in Einzelfällen abgegolten. Die Wohnbeihilfen sind mit max. € 150 für einen Einpersonenhaushalt begrenzt, zusätzlich kommen jedoch noch bis zu € 50 für Betriebskosten hinzu, jedoch nur für BezieherInnen von sehr niedrigen Einkommen (bis ca. € 1.010). Im Grunde ist die subjektseitige Unterstützung von Wohnkosten durchaus geeignet, Wohnkosten von Personen mit niedrigen Einkommen abzudecken, denn der durchschnittliche Wohnungsaufwand ist in Kärnten vergleichsweise gering. Nur das Burgenland hat unter den österreichischen Bundesländern noch niedrigere Mietkosten pro Quadratmeter. Klagenfurt ist überhaupt die günstigste Landeshauptstadt. Die Wohnkostendynamik in Kärnten wird aus heutiger Sicht vermutlich auch gering bleiben, da eine anhaltend rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird. Kärnten ist das einzige Bundesland mit einer negativen Bevölkerungsprognose (-1,1% im Jahrzehnt bis 2023, Statistik Austria). BMS-BezieherInnen zwischen 18 und 25 Jahren bekommen einen Zuschlag zur Wohnbeihilfe für die erste eigene Wohnung. Die Erhöhung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes im strukturschwachen ländlichen Raum ist eher als Kuriosum anzusehen, da gerade dort die Wohnkosten ohnehin niedriger ausfallen. Es handelt sich offensichtlich um eine Maßnahme mit dem Ziel, zum Strukturerhalt beizutragen.

Trends und aktuelle Änderungen

- Die Anzahl der WBH-BezieherInnen in Kärnten erfuhr seit 2008 eine geringe Zunahme, allerdings mit starken Schwankungen, auf ca. 15.800 beziehende Haushalte im Jahr 2013. Die Ausgaben stiegen zwischen 2008 und 2009 stark an, weil die Bestimmungen zugunsten der WBH-BezieherInnen angepasst wurden. Seit 2010 entstehen konstant jährlich rund € 24 Mio. Kosten. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften mit BMS-Bezug hat zwischen 2011 und 2012 um 9% auf 3.805 zugenommen (Tabelle 47, S. 65).
- Mit Herbst 2011 gab es eine Leistungsver schlechterungen für BMS-BezieherInnen im geförderten Wohnbau, denn die beiden WBH-Systeme wurden auf dem niedrigeren Niveau der allgemeinen Wohnbeihilfe zusammengelegt.

- Der max. AWA und daher die max. WBH wurden unlängst angepasst; Beide sind nun für Haushalte ab zwei Personen höher. Die ZWA-Verläufe wurden längere Zeit nicht angepasst.
- Ein neues Mindestsicherungsgesetz soll ausgearbeitet werden, wobei gerade der Angehörigen-Regress zu großer Kritik geführt hat.
- Eine Novelle des Wohnbauförderungsgesetzes ist zurzeit in Ausarbeitung. Details sind noch nicht bekannt.

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Im Eigentumsbereich, der in Kärnten ziemlich bedeutend ist, gibt es keine Wohnbeihilfe.
- Die Quote armutsgefährdeter Personen (vor Sozialleistungen) an allen Personen ist in Kärnten mit 31% vergleichsweise hoch (EU SILC 2012, nach Statistik Austria, 2013, S. 65). Auch nach Sozialleistungen liegt der Anteil armutsgefährdeter Personen noch bei 15%. Das ist nach Wien und Vorarlberg der dritthöchste Wert.
- Waisenpensionen zählen in der WBH-Berechnung zum Einkommen, in den meisten anderen Bundesländern ist das anders (s. Tabelle 18, S. 34).
- Subsidiärschutzberechtigte können keine WBH beziehen, weil sie formal keine *langfristig* Aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige sind.

6.2.3 NIEDERÖSTERREICH

Wohnkosten und Wohnkostenabdeckung

Niederösterreich hat regional stark unterschiedliche Wohnkosten. Zwischen dem Waldviertel (eines der niedrigsten Wohnkostenniveaus Österreich) und dem Wiener Speckgürtel (eines der höchsten Wohnkostenniveaus Österreichs) liegen extreme Unterschiede. Dementsprechend ist die allgemeine NÖ Regelung zur maximalen Abdeckung von Wohnkosten in der BMS in manchen Regionen ausreichend, näher zu Wien jedoch keinesfalls. Gerade Haushalte, die auf das private Mietsegment angewiesen sind, haben mit Wohnkostenproblemen zu kämpfen, da in diesem Segment kein Anspruch auf Wohnbeihilfe bzw. Wohnzuschuss besteht. Niederösterreich ist das einzige Bundesland, das keine WBH im privaten Mietbereich vorsieht. Andererseits ist die Abdeckung mit geförderten und leistbaren Wohnungen über das gesamte Bundesland gut. Selbst in den meisten der kleineren Gemeinden wird gemeinnütziger Mehrwohnungsbau angeboten. Auch ist die WBH im geförderten Eigentumssegment in Niederösterreich bedeutend.

Trends und aktuelle Änderungen

- Die Anzahl und die Ausgaben für die Subjektförderung in der Wohnbauförderung sind überschaubar. Die Dynamik orientiert sich an der Produktion von objektgefördertem Wohnbau und ist damit nur mit langer Perspektive politisch steuerbar.
- Nach wie vor gibt es im geförderten Bereich drei unterschiedliche Subjektförderungen (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss, Wohnzuschuss Neu 2009), was zur Komplexität des Systems beiträgt. Bewusst wurde darauf verzichtet, in bestehende Regelungen einzugreifen. Nur der Wohnzuschuss wird laufend bei Neuansträgen durch den Wohnzuschuss Neu ersetzt. Die Wohnbeihilfe wird noch länger weiterlaufen.
- Eine Ausweitung der Wohnbeihilfe auch auf den privaten Mietbereich wird nach heutiger Einschätzung auch in der Zukunft ausbleiben. Das Land verweist auf die flächendeckend gute Versorgung mit geförderten Wohnungen und Eigenheimen, die eine ausreichende Wohnversorgung sicherstellen sollen sowie das vergleichsweise niedrige Mietniveau im privaten Bereich und die insgesamt unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastung.

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Drittstaatsangehörige (nicht EWR-Raum), die nicht asylberechtigt oder subsidiärschutzberechtigt sind, erhalten keine Subjektförderung. Das ist ein krasser Unterschied zu allen anderen Bundesländern und steht im Gegensatz zur EU RL 2003 über die Gleichbehandlung von langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen. Es wird vom Land die Ansicht vertreten, dass die Richtlinie nicht zur Anwendung gelangt, da es sich bei Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe nicht um eine Sozialleistung, sondern um eine wohnungspolitische Leistung, handle.
- Das Fehlen einer Wohnbeihilfe im privaten Mietbereich diskriminiert jene, die nicht die Möglichkeit hatten, in den Genuss einer geförderten Miet- oder Kaufoptionswohnung zu kommen. Für Personen mit niedrigen Einkommen können sich Hürden aus den teilweise hohen Finanzierungsbeiträgen bei Bezug einer Wohnung ergeben. Es werden keine Eigenmitteldarlehensangebote angeboten.
- Beim Wohnungsaufwand wird nur die Baukostenfinanzierung angerechnet, d.h. bei niedrigen Wohnkosten nur ein Teil der tatsächlichen Wohnkosten. Bei höheren Wohnkosten liegt die Baukostenfinanzierung aber tendenziell über den maximalen 4,5 €/m².
- Es steht keine systematische Dokumentation über die Vergabep Praxis der GBV zur Verfügung. In vielen Gemeinden haben politische Entscheidungsträger (Gemeinderat, BürgermeisterInnen) ein Vorschlagsrecht und können einen gewissen Anzahl von Personen mit niedrigen Einkommen für geförderte Wohnungen empfehlen. Nach welchen Kriterien die Wohnungen in den einzelnen Gemeinden vergeben werden, ob es z.B. Wartelisten mit Präferenzierung speziell bedürftiger Haushalte gibt, ist unzureichend dokumentiert und daher intransparent (s. Oberhuber u.a., 2012).

6.2.4 OBERÖSTERREICH

Wohnkosten und Wohnkostenabdeckung

Die Wohnkosten von Personen mit niedrigen Einkommen werden in Oberösterreich durch Wohnbeihilfe und BMS vergleichsweise gut abgedeckt. Bei einer niedrigeren generellen Wohnkostenabdeckung in der BMS deckt die Wohnbeihilfe mit deren spezifischen Berechnungsmethode die Lücke zwischen tatsächlichen Wohnkosten und BMS gut ab. Daher sind die Wohnkosten trotz fehlender BMS-Zusatzleistung für das Wohnen für wohnbeihilfenbeziehende Haushalte leistbar. Anders ist dies jedoch für Haushalte, die keine Wohnbeihilfe beziehen können. Bei diesen Haushalten kommt es zu Problemen, weil eben die Wohnkostenabdeckung in der BMS vergleichsweise gering ist (keine Zusatzleistung). Die Wohnbeihilfe deckt in Oberösterreich mittlerweile nur ein schmales Einkommensband ab (1 Person: ca. € 400 bis € 1.079, s. Tabelle 24, S. 39). Auch die maximal anrechenbare Nutzfläche wurde reduziert. Vorteilhaft ist, dass Oberösterreich in bestimmten Fällen auch Untermietverträge von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe für den WBH-Bezug zulässt.

Der Wohnungsaufwand liegt mit 6,60 €/m² (Durchschnitt Hauptmieter, ohne Garagenkosten, inkl. BK) im österreichischen Mittelfeld, jedoch sind die Marktmieten gerade in Linz und Linz Umgebung in den letzten Jahren stark angestiegen. Sowohl in der BMS als auch in der WBH fehlen jedoch Parameter, die auf regionale Unterschiede der Wohnkosten abstellen. In Jahren stetig wachsender Wohnbeihilfenausgaben führten vor allem die 2008 beschlossenen Vergünstigungen zu einem sprunghaften Anstieg der BezieherInnenhaushalte und Ausgaben. 2012 wurden nun Änderungen eingeführt, die dazu geführt haben, dass viele Personen den WBH-Bezug verloren haben oder nun geringere WBH erhalten als früher. Im Grunde wurden die früher beschlossenen Begünstigungen, die zum massiven Sprung bei den Ausgaben geführt hatten (z.B. Einschleifregelung bei ZWA Berechnung), wieder zurückgenommen. In den letzten Jahren haben die Anträge zur BMS zugenommen.

Trends und aktuelle Änderungen

Oberösterreich hat seit vielen Jahren sein Wohnbauförderungssystem auf die Wohnbeihilfe ausgerichtet. Es war auch (nach der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in Tirol, die bereits seit 1965 besteht), das erste Bundesland, das Anfang der 1990er Jahre die Wohnbeihilfe auf die private Vermietung ausweitete, also eine allgemeine Wohnbeihilfe einführte. Dementsprechend dynamisch entwickelten sich die jährlichen Ausgaben. Sie machten 2010 € 85,10 Mio. aus; das waren 33% des gesamten Wohnbauförderungsbudgets und damit der mit Abstand höchste Anteil für Subjektförderungen unter allen Bundesländern. Um die WBH-Ausgaben wieder zu reduzieren, wurde 2010/2011 eine eingehende Analyse über mögliche Maßnahmen durchgeführt und schließlich mehrere dieser Maßnahmen schrittweise umgesetzt. Es kam zu massiven Einschnitten für zahlreiche Haushalte (Reduktion angemessene Wohnnutzfläche, Einführung der Obergrenze von € 300 im geförderten Wohnbau, Wegfall der Einschleifregelung in der Bemessung des ZWA u.a.). Manche Änderungen haben die Wohnbeihilfe in Oberösterreich der Praxis in den anderen Bundesländern angenähert (z.B. Alimente nun als Einkommensbestandteil, drei statt früher sechs Monate rückwirkende Gewährung der WBH, und auch nur noch bei Weiterführungsanträgen), doch im Bereich der Abgeltung eines zusätzlichen Wohnbedarfs in der BMS gab es keine Anpassung zu Bundesländern mit großzügigeren Regelungen.

In den letzten Jahren gab es massiv mehr Anträge zur BMS als früher, jedoch basierten viele Anträge auf unzureichender Information (z.B. durch AMS, Unsicherheiten nach Umstellung von Sozialhilfe auf BMS) und wurden abgelehnt, weil keine Ansprüche bestanden. Jedoch hat auch die Anzahl der bewilligten Anträge stark zugenommen, ebenso die Anzahl der BMS-BezieherInnen. Bei sozialen Dienstleistungen im Wohnbereich wird von der Erfahrung berichtet, dass bei der Auslegung und Handhabung von BMS-Gesetzen teilweise große Unterschiede zwischen den Bezirken bestehen.

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

Die durchgeführten Änderungen hatten eine Reduktion der Wohnbeihilfe für den Großteil der WBH-BezieherInnen zur Folge (z.B. die Reduktion der anrechenbaren Nutzfläche für die erste Person von 50 auf 45m²). Von anderen Änderungen waren spezielle Gruppen stärker betroffen:

- Die Einführung eines Mindesteinkommens in der Höhe der Geringfügigkeit zielte insbesondere auf StudentInnen aus bessersituierten Familien ab, doch hat es faktisch auch andere Bevölkerungsgruppen getroffen (Personen mit niedrigen Waisenpensionen, Personen mit Behinderung mit niedrigen Einkommen). Teilweise wurden diese Fälle jedoch wieder durch rechtliche Änderungen in den WBH-Bezug inkludiert.
- Die Einführung der absoluten Obergrenze von € 300 WBH im geförderten Wohnbau traf große (d.h. kinderreiche) einkommensschwache Haushalte, denn nur diese konnten früher überhaupt auf eine WBH über einem solchen Grenzwert kommen. Die allgemeine Wohnbeihilfe ist mit € 200 gedeckelt, was wiederum kinderreiche Familien trifft (durch die Obergrenze wird auch die sehr günstige ZWA-Kurve für kinderreiche Familien konterkariert).
- Seit 2012 gibt es bei Neuanträgen im (geförderten) Eigentum keine WBH mehr (mit Übergangsfrist). Andererseits gibt es für die betroffenen Bevölkerungsgruppen die Eigenheim- oder Objektförderung.
- Nur in speziellen Fällen kann das aktuelle Einkommen zur Überprüfung des Mindesteinkommens als Förderungsvoraussetzung herangezogen werden (Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Krankengeld). In der Regel gilt das Vorjahreseinkommen. Daher ist es zu seltenen Fällen gekommen, in denen kein Zugang zur Wohnbeihilfe gewährt wurde, weil das Einkommen des Vorjahres unter der Geringfügigkeitsgrenze lag, obwohl das aktuelle Einkommen ausgereicht hätte.
- Im Bereich der Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen gab es auf politische Anregung hin eine bedenkliche Änderung in Form einer Selbstverpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigungen:

Die Kenntnis der deutschen Sprache soll als Grundvoraussetzung für den Bezug einer geförderten Mietwohnung überprüft werden. Bei einer rigorosen Verfolgung dieser Voraussetzung würde der gemeinnützige Wohnungssektor seinen so wichtigen integrativen Charakter einbüßen.

6.2.5 SALZBURG

Wohnkosten und Wohnkostenabdeckung

Im Land Salzburg wird über die Mindestsicherung bis zu 100% der Nettowohnkosten (Wohnkosten ohne Wohnbeihilfe) abgedeckt, jedoch nur bis zu einem nach Bezirken differenzierten Maximalwert. Ein spezifisches Problem in Salzburg sind die hier sehr hohen Wohnkosten, und zwar nicht nur in der Landeshauptstadt, sondern im gesamten Bundesland. Der Bundesland-Durchschnitt des Wohnungsaufwands (Hauptmieter, inkl. BK, ohne Garagenkosten) lag nach dem Mikrozensus 2013 bei 8,53 €/m². Das ist bei Weitem der höchste Wert aller Bundesländer. Vor allem die Marktmieten sind seit 2001 überproportional gestiegen. In Salzburg Stadt liegen die Nettomieten bei nicht preisregulierten Neuvermietungen aktuell bei 9,70 €/m² (zzgl. BK, USt. und Energie, WKÖ Immobilienpreisspiegel 2014, IIBW). Unter den meisten BMS-BezieherInnen sind die Wohnkosten jedenfalls so hoch, dass der höchstzulässige Wohnungsaufwand zur Anwendung kommt. Die tatsächlichen Wohnkosten liegen regelmäßig über diesen Maximalwerten.

Durch die zusätzliche Gewährung von Wohnbeihilfe sind WBH beziehende Haushalte bei der Berechnung der Mindestsicherung faktisch besser dran, denn ihnen werden die Wohnkosten abzüglich der WBH bis zur Maximalgrenze abgedeckt. Jedoch beziehen nur rund 25% der BMS-BezieherInnen auch eine Wohnbeihilfe. Dies dürfte daran liegen, dass BMS-BezieherInnen in vergleichsweise geringer Zahl im geförderten Mietsektor untergebracht sind, oder im privaten Mietsegment nicht die strengen Anforderungen zur erweiterten Wohnbeihilfe erfüllen (s. Kapitel 3.1.15, S. 43). Von den 25% der BMS-BezieherInnen, die auch eine WBH beziehen, lebt wiederum etwa ein Viertel in Wohnungen, deren Ist-Wohnkosten über dem in der BMS festgelegten maximalen Wohnungsaufwand liegt. Das Grundproblem besteht somit darin, dass nur ein relativ geringer Teil der BMS-BezieherInnen auch durch die WBH abgesichert werden.

Trends und aktuelle Änderungen

Die Wohnkostenabdeckung war in Salzburg vor Einführung der BMS im Bundesländervergleich sehr großzügig und lag nach Angaben der Salzburger Armutskonferenz vor allem zwischen 1995 und 2002 z.B. in der Stadt Salzburg über den Mietpreisen bei privaten Neuvermietungen. Dies war jedoch auch eine Phase mit tendenziell rückläufigen Mietpreisen in Salzburg. Seit 2002 hat sich jedoch eine Schere zwischen Marktmieten und Wohnkostenabdeckung durch Sozialhilfe und später BMS geöffnet: Während die Marktmieten stark anstiegen, wurde die Wohnkostenabdeckung teilweise gekürzt und auch seit der Einführung der BMS nur geringfügig erhöht. In der aktuellen Situation kann die BMS noch durchschnittliche Bestandskosten abdecken, ist jedoch für gängige Marktmieten um einiges zu niedrig.

Salzburg ist eines der wenigen Bundesländer, das bei der Wohnbeihilfe in den letzten Jahren eine kontinuierliche Ausweitung der BezieherInnen verzeichnet. Allerdings war die Anzahl der BezieherInnen historisch vergleichsweise niedrig, weil die Anforderungen an die erweiterte Wohnbeihilfe (im privaten Mietsegment) sehr streng sind. Nach dem Finanzskandal 2012/2013 hat die Wohnbauförderung mit finanziellen Engpässen zu kämpfen. Trotzdem gelingt es, zunehmend mehr Haushalte durch die Wohnbeihilfe abzusichern. Es sind auch Erleichterungen bei den Anforderungen (z.B. auch befristete Mietverträge) in Ausarbeitung. Auch das Zusammenwirken von WBH und BMS soll verbessert werden.

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Es ist schwierig für BMS-BezieherInnen, geeignete Wohnungen zu finden, die mit der Wohnkostenabdeckung in der BMS abgesichert werden können. Dies liegt nicht nur an den Wohnkosten, sondern auch an den verfügbaren Wohnungsgrößen. Es besteht ein Mangel an Kleinwohnungen (für bedürftige Einpersonenhaushalte), aber auch an geeigneten Wohnungen für bedürftige Großfamilien. Dies trifft auch auf den geförderten Wohnungssektor zu, der diese Wohnungsgrößen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellt.
- Beim Bezug einer neuen Wohnung ist es für die BMS-Stellen relevant, ob die Wohnkosten unter den Maximalgrenzen (s. Kapitel 4.3.5) der Wohnkostenabdeckung liegen, denn nur dann können auch die Anmietungskosten (z.B. Provision, Kaution) übernommen werden. Für manche Bevölkerungsgruppen ist die Übernahme dieser Kosten essentiell. Das Problem ist, dass selbst der geförderte Wohnbau in Salzburg häufig nur zu Mieten angeboten wird, die über den Maximalgrenzen der Wohnkostenabdeckung in der BMS liegen (z.B. wegen sehr hoher Grundkosten). Dadurch können auch keine Anmietungskosten übernommen werden und BMS-BezieherInnen verlieren die Möglichkeit des Zugangs zu den geförderten Wohnungen.
- Die erweiterte Wohnbeihilfe hat sehr strenge Anforderungen an die angemietete Wohnung. Viele Wohnungen erfüllen diese Anforderungen nicht. Es ist eine Gesetzesänderung geplant, dass auch befristete Mietverträge zulässig sein sollen, insofern sie Maximalquadratmeterpreise einhalten.

6.2.6 STEIERMARK

Wohnkosten und Wohnkostenabdeckung

Die Wohnbeihilfe hat in der Steiermark eine relativ einfache Berechnungsformel. Der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand und damit die maximale Wohnbeihilfe sind jedoch vergleichsweise niedrig angesetzt (für eine Person € 143) und daher nur geringfügig von den tatsächlichen Wohnkosten abhängig. Da Wohnungen über dem Richtwert nicht wohnbeihilfefähig sind, kann es in dynamischen Städten (vor allem Graz) zu Leistbarkeitsproblemen bei manchen MieterInnen kommen, wenngleich der steirische Richtwert im Vergleich etwa zu Wien hoch liegt. Die Grenzwerte des höchstzulässigen Wohnungsaufwands, die in der BMS angewandt werden, sind demgegenüber vergleichsweise großzügig. Als einziges Bundesland sind in der Steiermark auch Strom- und Heizkosten im Wohnungsaufwand enthalten. Dies ist eine für BezieherInnen sehr günstige Regelung, denn in den anderen Bundesländern (außer in Tirol, wo Heizkosten im Wohnbedarf enthalten sind) müssen diese Kosten aus dem Lebensunterhalt bedeckt werden. Die Wohnkostenabdeckung in der BMS ist daher größtenteils ausreichend, nur wenige BMS-BezieherInnen haben tatsächliche Wohnkosten über den Grenzwerten. Für den Hauptteil der BMS-BezieherInnen werden 100% der Wohnkosten getragen, was zu negativen Arbeitsanreizen und zum Fehlen von Shopping-Effekten beitragen könnte (s. Kapitel 6.1.9). Als einziges Bundesland stellt die Steiermark einen BMS-Rechner im Internet zur Verfügung (für Graz). Auch ein WBH-Rechner ist verfügbar.

Trends und aktuelle Änderungen

- Die Wohnbeihilfe wurde in den letzten Jahren massiv zurückgefahren, vor allem durch Nicht-Anpassung der maßgeblichen Parameter (ZWA-Kurven), aber auch durch die Reduktion der Betriebskostenpauschale. Die Ausgaben sanken vom Höchststand 2009 (ca. € 75 Mio.) auf nur noch € 51 Mio. im Jahr 2012. Vor allem zwischen 2011 und 2012 gingen die Ausgaben stark zurück, denn die Einschnitte bei der WBH-Berechnung wurden deutlich. In Summe hat es in den letzten Jahren eine Verschiebung von der geringer werdenden Wohnbeihilfe hin zur Wohnkostenabdeckung in der BMS gegeben. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in der BMS hat von März 2011 (Einführung BMS)

von 7.400 auf 9.400 (Ende 2012) zugenommen. Das ist ein Plus von 27%. Die Gesamtausgaben stiegen von rund € 24 Mio. auf 39 Mio. an.

- 2014 gab es eine geringfügige Vergünstigung der ZWA-Verläufe bei der Wohnbeihilfe; Dadurch wird angenommen, dass sich die Anzahl der WBH-BezieherInnen und die Ausgaben stabilisieren werden.

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Durch das Ausbleiben der Anpassung der ZWA-Verläufe in der WBH-Berechnung fallen verstärkt Haushalte aus dem WBH-Bezug heraus, obwohl sich die Einkommen real nicht verbessert haben. Deutlich ist dies z.B. bei AusgleichszulagenbezieherInnen, wenn Richtsatzanpassungen zwar den Pensionsbezug erhöhen, dadurch aber gleichzeitig die WBH-Ansprüche sinken. Durch völliges Herausfallen aus dem WBH-Bezug kann das sogar zu negativen Residualeinkommenssprüngen führen (trotz Anpassung der Pension wegen Wegfall der WBH in Summe weniger Einkommen als vorher).
- Obwohl die Landesabteilung also Oberbehörde bestrebt ist, die Bezirksverwaltungsbehörden zu einem einheitlichen Vollzug der BMS anzuleiten (Tagungen, Rechtsmitteilungen), gibt es Unterschiede in der Vollzugspraxis bei der BMS-Berechnung zwischen Bezirken. Laut aktueller Entscheidung des Stmk. Landesverwaltungsgerichtes kann eine verlängerte WBH bei gleichgebliebenen Rahmenbedingungen im Gegensatz zu einer erstgewährten WBH als Einkommen bei der Berechnung der BMS berücksichtigt werden.

6.2.7 TIROL

Die Wohnbeihilfe gibt es in Tirol nur in jenen Bereichen, für die noch Förderkredite laufen. Alle anderen Bereiche (v.a. privater Mietbereich, ausfinanzierte GBV Wohnungen) werden durch die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe gefördert (MZAB). Wie hoch diese ausfällt und welche Zugangsbestimmungen bestehen, wird von den Gemeinden innerhalb eines durch die Landesgesetzgebung vorgegebenen Rahmens definiert. Die Gemeinden werden angehalten, sich an den Ausgaben zu beteiligen. Der Hauptteil der MZAB-BezieherInnen ist in Innsbruck zu finden. Die Wohnkosten (inkl. Heizkosten) werden in der BMS bis zur ortsüblichen Höhe zur Gänze übernommen, immer in Bezug zu einer maximalen Wohnungsgröße. Die Ortsüblichkeit der Mieten wird jeweils von den Gemeinden festgestellt. Es gibt keine öffentlich verfügbare, ersichtliche Methodik der Feststellung der Ortsüblichkeit. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb der BMS die Wohnkosten weitgehend abgedeckt werden. Auch die Heizkosten werden mit im Rahmen der Sicherung des Wohnungsbedarfes abgegolten, sie müssen also nicht aus dem Lebensunterhalt bezahlt werden. Innsbruck ist noch vor Salzburg und Wien die Landeshauptstadt mit den höchsten Marktmieten. Nach dem Immobilienpreisspiegel der WKÖ liegen die Nettomarktmieten aktuell (2013) bei 10,70 €/m². Die MZAB deckt davon nicht einmal die Hälfte ab (maximal anrechenbarer Wohnungsaufwand 5 €/m²).

Trends und aktuelle Änderungen

- Da bei der Berechnung von WBH und MZAB bei geringen Einkommen ein fiktives Einkommen in der Höhe der TMSG-Richtsätze angenommen wird, fällt die Zumutbarkeit höher aus und die Subjektförderung geringer. Dadurch ist die Subjektförderung für (potentielle) BMS-BezieherInnen geringer und eine höhere Wohnkostenabdeckung erfolgt aus der BMS. In diesen Fällen ist daher die WBH zur BMS subsidiär.
- Die letztverfügbaren Daten zu 2011 und 2012 lassen erkennen, dass die Ausgaben in der hoheitlichen Mindestsicherung in Tirol stark angestiegen sind. Insgesamt wurden 2012 € 37,6 Mio. ausgegeben, das ist ein Plus von 15% in einem Jahr. Mittlerweile übersteigen die Ausgaben für den

Wohnbedarf (€ 18,8 Mio.) die Ausgaben für den Lebensunterhalt (€ 15,9 Mio.) (Amt TLR, 2013, S. 53; s. Kapitel 4.4.6). Rund 70% der Ausgaben entfallen auf Innsbruck (Stadt und Land).

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Drittstaatsangehörige müssen für den MZAB-Bezug fünf Jahre Hauptwohnsitz in Tirol nachweisen können, d.h. nach Tirol zuziehende, aber in Österreich schon länger sesshafte Ausländer haben einen erschwerten Zugang zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe. Andererseits gewährt Tirol auch in manchen Fällen, auf privatrechtlicher Basis, BMS für Drittstaatsangehörige, die weniger als die sonst notwendigen fünf Jahre in Österreich ansässig sind.
- Die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe wird in Tirol zu 30% von der Wohnortgemeinde mitfinanziert. Die Gemeinde verpflichtet sich mit dem Antrag, dem Land Tirol 30% der Beihilfe zu ersetzen. Da die Gemeinden an den Ausgaben für MZAB beteiligt werden, obliegt es ihnen auch in manchen Bereichen, Anspruchsvoraussetzungen zu definieren bzw. zu erschweren. Um MZAB beziehen zu können, muss man daher je nach Gemeinde eine Ansässigkeit von 0 bis 10 Jahre belegen können! Eine solche lokale Schwankung ist für eine zu 70% vom Land bezahlte Leistung aus Gleichbehandlungsgründen nur schwer nachvollziehbar.

6.2.8 VORARLBERG

Wohnkosten und Wohnkostenabdeckung

Die Wohnkostenabdeckung durch WBH und vor allem BMS ist neben Tirol die großzügigste im Bundesländervergleich und orientiert sich an den tatsächlichen Wohnkosten, die ebenfalls unter allen Bundesländern zu den höchsten zählen. Noch ist es durchaus möglich, mit den für Wohnkosten vorgesehenen Maximalbeträgen geeignete Wohnungen zu finden. Die Wohnbeihilfe sieht sich bewusst als wohnungspolitisches Instrument und versucht sich von der vorwiegend sozialpolitischen Zielsetzung der BMS abzugrenzen. Nur so lässt sich die Voraussetzung „Vollzeiterwerbstätigkeit“ für den WBH-Bezug verstehen. Die durchschnittliche Wohnbeihilfe pro Haushalt ist die höchste im Bundesländervergleich.

Trends und aktuelle Änderungen

- Bei der WBH-Berechnung haben 2009 eingeführte Vergünstigungen zu einer starken Zunahme der Ausgaben geführt. Da es bis 2013 nur geringe Anpassungen gab, hat sich zwischen 2010 und 2013 ein Trend zu wieder sinkenden Gesamtausgaben trotz einer relativ konstanten Anzahl an WBH-BezieherInnen durchgesetzt. Ab 2014 werde die Ausgaben aufgrund der Richtlinienänderungen deutlich ansteigen.
- Vorarlberg betreibt ein detailliertes Monitoring über die Armutslage im Bundesland und hat auch vergleichsweise gute statistische Daten zur BMS und ihren BezieherInnen (vgl. Amt der VLR, 2013, 2014).

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Anfang 2014 wurde in Vorarlberg die Wohnbeihilfe und der Wohnzuschuss für Drittstaatsangehörige zusammengelegt. Damit wurden die Berechnungssysteme angepasst und Beschränkungen aufgehoben. Andererseits wurden die Zugangsbeschränkungen für Drittstaatsangehörige nicht vereinfacht. Sie sind nach wie vor im Bundesländervergleich besonders streng: Ansässigkeit in Österreich seit mindestens 10 Jahren, oder in der Sozialversicherung erfasste Tätigkeit während mindestens 8 Jahren, oder rechtmäßiger Aufenthalt im Bundesgebiet während mehr als der halben Lebenszeit, oder Nachweis des Status als „langfristig aufenthaltsberechtigter Drittstaatsbürger“.
- Liegt kein Einkommen aus einer vollberuflichen Tätigkeit oder einem daraus resultierenden Folgeeinkommen (z.B. Pensionsbezug, Arbeitslosengeld) vor, wird keine Wohnbeihilfe gewährt. Teil-

zeitbeschäftigung wird nur ausnahmsweise anerkannt (gesundheitliche Gründe, beruflicher Wiedereinstieg, manche Alleinerziehende, Vollbeschäftigung aus Altersgründen nicht zumutbar). Damit haben gerade bestimmte Gruppen systematisch keinen Zugang zur Wohnbeihilfe (z.B. Dauerleistungsunterstützte, Arbeitslose ohne AMS-Bezug).

- Vorarlberg ist das einzige Bundesland, das auch bei der Wohnbeihilfe die Verwendung des eigenen Vermögens vor Anspruchsberechtigung zur WBH vorsieht (Freibetrag: € 10.000). Dadurch ist sie, wie die BMS, eine stark residuale Leistung. Die Pflicht zur Verwendung des eigenen Vermögens kann kritisch gesehen werden, da sie Armutslagen verfestigen kann.

6.2.9 WIEN

Wien hat mit Abstand das komplexeste Regelwerk für subjektseitige Wohnkostenunterstützungen im Bundesländervergleich. Dies trifft nicht nur auf die Wohnbeihilfe, sondern auch auf die Wohnkostenabdeckung in der BMS zu, da zahlreiche unterschiedliche „Schienen“ und Berechnungssysteme Anwendung finden. Die Wohnbeihilfenbroschüre, die KlientInnen über ihren Anspruch auf Wohnbeihilfe informieren soll, hat nicht weniger als 27 Seiten, der Wohnbeihilfeantrag 16 Seiten. Es bestehen sehr komplexe Regelungen, die nach allgemeinem Mietbereich vs. gefördertem Mietbereich, sowie Wohnungskategorien, Befristungen, etc. unterscheiden. Zusätzlich gibt es Sonderregelungen zu „begünstigte“ Personen (für die ein um 20% reduziertes Haushaltseinkommen herangezogen wird), zu Mindestzumutbarkeiten (Selbstbehalte in der allgemeinen Wohnbeihilfe) und Mindesteinkommen. Bei der BMS werden die Wohnkosten im Basisfall mit max. € 203,50 abgegolten, doch besteht die Möglichkeit, Mietbeihilfe bis max. € 304,22 zu beantragen (inkl. der € 203,50 Grundbetrag), wenn die Wohnkosten höher liegen (was in der Regel der Fall ist). Eine etwas höhere Leistung gibt es darüber hinaus für PensionsbezieherInnen.

Im Grunde ist das jetzige System in Wien nicht armutsfest, denn die Wohnkostensteigerung war in den letzten Jahren in Wien besonders hoch, und der durchschnittliche Wohnungsaufwand liegt mit 6,92 €/m² (2013, Hauptmieter, Aufwand Miete, Betriebskosten, USt., ohne Garagenkosten) in Wien nach Salzburg, Vorarlberg und Tirol an vierter Stelle. Gerade Marktmieten für Kleinwohnungen liegen aktuell deutlich darüber. Die Maximalgrenzen von WBH und Mietbeihilfe führen dazu, dass die tatsächlichen Wohnkosten daher nur teilweise abgegolten werden. Sehr stark ist die Insider-Outsider Problematik in Wien: Noch gibt es in Wien viele Mietwohnungen (auch der Gemeinde, alte Mietpreisregulierungen), die im Bestand niedrige Wohnkosten aufweisen. BewohnerInnen solcher Wohnungen sind weitgehend unabhängig von ihren Einkommen gut wohnversorgt. Eine starke Dynamik gibt es hingegen bei Neuvermietungen zu Marktkonditionen: In diesen Bereichen reicht die Subjektförderung bei Weitem nicht aus, um die hohen Wohnkosten abzudecken. Eine Überarbeitung und Verbesserung des Systems in Richtung eines einheitlichen „Wohngelds“ ist in Vorbereitung und dringend erforderlich.

Trends und aktuelle Änderungen

- In den letzten Jahren, seit Einführung der BMS, hat es eine massive Umschichtung von WBH-Ausgaben hin zu BMS-Ausgaben gegeben. Die Ausgaben für WBH wurden zwischen 2009 und 2013 um rund € 26 Mio. auf ca. € 67 Mio. gesenkt. Auch die Anzahl der BezieherInnen ging von 58.300 auf 48.200 zurück. Gleichzeitig haben sich aber die wohnbezogenen Leistungen in der BMS stark erhöht, zwischen 2011 und 2013 alleine um rund € 38 Mio. Summiert man die gesamten WBH Ausgaben und die wohnrelevanten Ausgaben in der BMS (Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfes, zusätzliche Mietbeihilfen), zeigt sich ein stetiger Anstieg von 2011 bis 2013 von € 193 Mio. auf € 219 Mio. Die Stadt Wien versucht somit, durch mittlerweile sehr hohe subjektbezogenen Förderungen den steigenden Wohnkosten entgegenzuwirken. Dennoch sind das hohe Niveau und die

steigende Anzahl bedürftiger Haushalte und die sehr starke Mietkostendynamik in den letzten Jahren nicht ausreichend abgedeckt.

- Daher ist das Sozialsystem Wiens aktuell doppelt belastet: Der Anteil von armutsgefährdeten Personen (vor Sozialleistungen) liegt in Wien bei rund 19% (EU-Silc 2012), während er im Bundesländerschnitt bei nur 7% liegt. Dies spiegelt sich auch in der hohen Anzahl von BMS beziehenden Haushalten in Wien wieder. Der Anteil liegt bei 9,2% im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 3,6% (2012). Die zweite Belastung ergibt sich aus der Wohnkostendynamik und der aufgrund der stark steigenden Bevölkerungszahl hoch bleibenden Wohnungsnachfrage.
- Insgesamt sind die Ausgaben für BMS und die Zahl der BezieherInnen in Wien v.a. bis 2012 stark angestiegen. Momentan sind die Zuwachsraten aber in anderen Bundesländern stärker. Für die starke Zunahme in der Vergangenheit werden neben der beschriebenen Verschiebung von der MA50 (Wohnbeihilfe) zur MA40 (BMS) auch folgende Gründe genannt: Ausweitung der Mindeststandards und dadurch Ausweitung des Begünstigtenkreises, möglicherweise Verbesserung der Take-up Rate (obwohl sie in Wien immer schon hoch war), starke Zunahme von ErgänzungsbezieherInnen (d.h. Arbeitseinkommen und abgeleitete Ansprüche sind zu gering – „working poor“).
- Seit der Einführung der BMS wird verstärkt darauf geachtet, dass es bei WBH- und BMS-Bezug zu keiner Überföderung kommt. Eine Kürzung beziehungsweise Einstellung wird immer dann notwendig, wenn die Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmete Beihilfe den Bruttomietzins (auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche, unabhängig von der angemessenen) überschreitet. In Summe dürfen beide Föderungen also nicht über dem Bruttomietzins liegen. Die Verschiebung vom WBH-Budget zum BMS-Budget wird auch durch die Besonderheit der Berechnung und Auszahlung der BMS vorangetrieben: Wenn WBH und Wohnkostenanteil der BMS über den tatsächlichen Bruttokosten liegen, wird aufgrund der Überföderung die WBH gekürzt, der Wohnkostenanteil der BMS jedoch als Fixsatz weiterhin voll ausbezahlt.
- In einer Arbeitsgruppe, die sich aus VertreterInnen der MA40 und der MA50 zusammengesetzt hat, wurde ein Konzept für die Vereinheitlichung und Zusammenlegung der Systeme in Form eines „Wohngeldes“ erarbeitet. Noch ungeklärt sind organisatorische Fragen, die in einer weiteren Arbeitsgruppe geklärt werden sollen.

Gefährdete Bevölkerungsgruppen im Gesamtsystem

- Die Bedingung des Mindesteinkommens exkludiert zahlreiche Haushalte vom WBH-Bezug, vor allem seitdem das Mindesteinkommen nicht mehr durch einen früheren oder aktuellen BMS-Bezug belegt werden kann. Die Vollzugspraxis ist nun so, dass bei einem Verlängerungsantrag auf WBH wieder die Bedingung des Mindesteinkommens überprüft wird. Dadurch haben viele Haushalte schlagartig den Wohnbeihilfeanspruch verloren, was zu einer starken Zunahme der Anträge auf BMS geführt hat. Aus armutspolitischen Erwägungen ist es mehr als fraglich, gerade BezieherInnen von sehr niedrigen Einkommen von der WBH auszuschließen.
- Im privaten Mietbereich (allgemeine Wohnbeihilfe) gibt es einen Selbstbehalt, d.h. trotz sehr niedriger Einkommen sind jedem Haushalt zumindest 1,71 €/m² zumutbar. Bezogen auf das Einkommen ist das natürlich gerade für Personen mit sehr niedrigen Einkünfte höher und damit verteilungspolitisch regressiv. Der Selbstbehalt gilt nur im privaten Mietbereich und bei geförderten Sanierungen. Doppelt besser geht es Haushalten im geförderten Bereich, denn es gibt keinen Selbstbehalt und die monatlichen Vorschreibungen sind meist günstiger als private Mieten.
- Für eine Reihe von Haushalten gibt es bei der WBH-Berechnung eine zusätzliche Begünstigung, indem zur Berechnung des ZWA ein um 20% niedrigeres Einkommen angenommen wird. Diese Begünstigung trifft auf sehr viele Haushalte zu, kann aber nur einmal genutzt werden, ist also recht undifferenziert.

Außerdem ist sie im Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe bei Personen mit niedrigen Einkommen häufig irrelevant, weil ohnehin der Selbstbehalt (also der Mindest-ZWA) zur Anwendung kommt.

- Bei der WBH Berechnung wurden seit vielen Jahren die Zumutbarkeitsbestimmungen nicht mehr angepasst. Daraus ergibt sich ein Effekt, der mit der „kalten“ Progression bei Steuertarifen verglichen werden kann: Trotz real stagnierender Einkommen führt die fehlende Anpassung der ZWA-Kurven dazu, dass höhere Wohnkosten zumutbar werden, bzw. Einkommensgruppen ganz aus dem WBH-Bezug hinausfallen.
- Aufgrund von Sonderregelungen (Mindesteinkommen, Familienbeihilfe nicht als Einkommensbestandteil anerkannt, Haushaltsbetrachtung) sind StudentInnen und StudentInnen-WGs faktisch (wenn auch nicht per se rechtlich) häufig vom Wohnbeihilfebezug ausgenommen.
- Die Mietbeihilfe, also die ergänzende Wohnkostenabdeckung in der BMS, ist vergleichsweise niedrig (€ 304,22 inkl. des Grundbetrags von € 203,50) und deckt aktuelle Marktmieten kaum ab. Darüber hinaus ist die Grenze relativ unabhängig von der Haushaltsgröße (gleich für Einpersonenhaushalte und Zweipersonenhaushalte, gleich für Dreipersonenhaushalte und Vierpersonenhaushalte), also wenig auf die tatsächliche Haushaltssituation abgestellt. Die maximale Mietbeihilfe ist gerade für Haushalte mit vielen Mitgliedern zu niedrig.
- MindestpensionsbezieherInnen haben bei der BMS-Berechnung in Wien einen geringen Vorteil und erhalten eine höhere Wohnkostenabdeckung. Insofern sie in Altmietverträgen oder im Gemeindebereich mit niedrigen Wohnkosten gut wohnversorgt sind, reicht die Unterstützung in der Regel aus. Bei zu großen (über anrechenbarer Nutzfläche) oder teuren Marktmieten ist auch hier die Abdeckung zu gering.

7 ANHANG

7.1 BUNDESLEISTUNGEN ZUR WOHNKOSTENABDECKUNG

Im Zusammenhang mit der Forschungsfrage der vorliegenden Studie bestehen zwei Bundesleistungen, die eine kontinuierliche, einkommensbezogene Abgeltung von Wohnkosten darstellen und vor allem für BezieherInnen von niedrigen Einkommen relevant sind, nämlich die Mietzinsbeihilfe des Bundes und die Wohnkostenbeihilfe im Rahmen des Heeresgebührengesetzes. Beide haben jedoch ein sehr geringes Volumen und fallen im Vergleich zu Wohnbeihilfen und Mindestsicherungen der Länder praktisch nicht ins Gewicht. Es handelt sich vielmehr um Spezialfälle.

7.1.1 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 MRG (§ 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 MRG oder § 14 Abs. 2 WGG erhöht wird.
- Wenn der Hauptmietzins auf mehr als 0,33 €/m² Nutzfläche aufgrund eines vom Vermieter eingehobenen Anhebungsbeitrages oder Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (§ 45 MRG oder § 14d WGG) 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 Einnahmenausfall bei der Einkommenssteuer von rund € 3,2 Mio. Von diesen entfiel ein Hauptteil, nämlich € 2,83 Mio., auf das Land Wien.

Im Förderungsbericht Österreich für 2011, der steuerliche Förderungen darstellt, wurden die Mietzinsbeihilfen nur noch grob ausgewiesen (2009: € 2 Mio.; 2010 und 2011 je € 1 Mio.) (BMF, 2013a, § 107: Mietzinsbeihilfe, S. 249).

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. Sofern ein Haushalt Mietzinsbeihilfe bezieht, wird in allen Bundesländern die Wohnbeihilfe um diesen Betrag gekürzt. Dasselbe gilt bei der Berechnung der Wohnkostenunterstützung bei der BMS: Der anrechenbare Wohnungsaufwand wird entsprechend reduziert.

7.1.2 WOHNKOSTENBEIHILFE NACH DEM HEERESGEBÜHRENGESETZ

Im Heeresgebührengesetz 2001 werden die finanziellen Ansprüche von Milizsoldaten, die Präsenzdienst leisten, geregelt. In den §§ 31 und 32 werden Anspruch und Ausmaß der Wohnkostenbeihilfe behandelt. Mit der Wohnkostenbeihilfe sind Anspruchsberechtigten jene Kosten abzugelten, die ihnen nachweislich während des Wehrdienstes für die erforderliche Beibehaltung jener eigenen Wohnung entstehen, in der sie nach den Bestimmungen des Meldegesetzes 1991, gemeldet sind. Der Wehrdienstleistende muss diese Wohnung bereits bei Wirksamkeit der Einberufung gegen Entgelt bewohnt oder die entgeltliche Bewohnung bereits eingeleitet haben. Als Kosten für die Beibehaltung der eigenen Wohnung gelten:

- alle Arten eines Entgeltes für die Benützung der Wohnung samt dem auf die Wohnung entfallenden Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben;
- allfällige zusätzliche Leistungen (Pauschale) für die als Bestandteil des jeweiligen Rechtsverhältnisses mit dem Recht zur Wohnungsbenützung verbundene Berechtigung zur Inanspruchnahme von Gemeinschaftseinrichtungen;
- Rückzahlungen von Verbindlichkeiten, die zur Schaffung des jeweiligen Wohnraumes eingegangen wurden und
- ein Grundgebührenpauschbetrag in der Höhe von 0,7% des Bezugsansatzes.

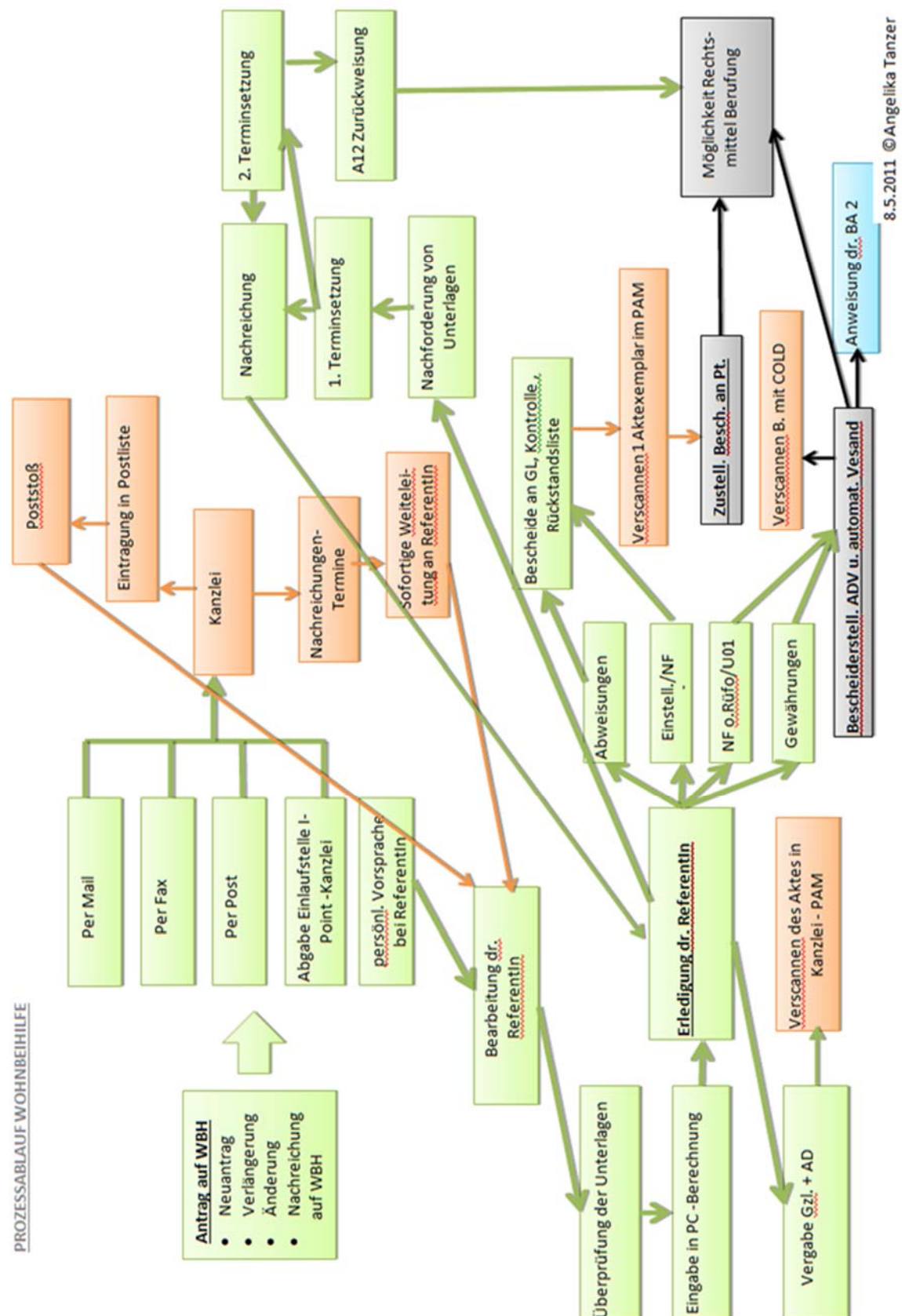
Nach dem Bundesbudget (BMF, 2013) wurden für 2011 insgesamt ausgegeben:

- 2,02 Mio. für Wohnkostenbeihilfen im Grundwehrdienst und Zeitsoldaten;
- 0,46 Mio. für Wohnkostenbeihilfen im Außendienst.

Sollte ein Haushalt Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz beziehen, wird die Wohnbeihilfe um diesen Betrag gekürzt oder es besteht kein Anspruch auf zusätzliche Wohnbeihilfe. Auch bei der Berechnung der Wohnkostenunterstützung in der BMS wird der anrechenbare Wohnungsaufwand entsprechend gekürzt.

7.2 ERGÄNZENDE MATERIALIEN

7.2.1 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DES PROZESSABLAUFES WOHNBEIHAUSEANTRAG IN WIEN



Quelle: Tanzer, MA50.

7.3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Rechtstexte Wohnbeihilfen der Bundesländer	16
Tabelle 2:	Verordnungen Wohnbeihilfen der Bundesländer	17
Tabelle 3:	Gesetze und wichtige Verordnungen zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung	17
Tabelle 4:	Österreichische Erhebungen zu Wohnkosten und Wohnkostenbelastung	18
Abbildung 5:	Wohnungsaufwand in gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen (2012)	20
Abbildung 6:	Betriebskosten 2012 , €/m ²	21
Tabelle 7:	Wohnungsaufwand in Hauptmietwohnungen nach Wohnungsmarktsegmenten	22
Abbildung 8:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsaufwand (€/m ² Nutzfläche)	24
Tabelle 9:	Vergleich von Bestands- und Marktmieten nach Bundesländern	25
Tabelle 10:	Armutsgefährdungsschwelle und Mediane von Wohn- und Energiekosten nach EU-SILC	26
Tabelle 11:	Mittlerer Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen	27
Abbildung 12:	Wohnkostenüberbelastung nach Bundesländern	28
Abbildung 13:	Subjektives Empfinden über die Wohnkostenbelastung	28
Tabelle 14:	Nationale Indikatoren für soziale Eingliederung Österreich 2005-11, Bereich Wohnen	29
Tabelle 15:	Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe, Bundesländervergleich	30
Tabelle 16:	Anspruchsberechtigung von Drittstaatsangehörigen auf Wohnbeihilfe	32
Tabelle 17:	Anspruch von Studierenden auf Wohnbeihilfe	33
Tabelle 18:	Einkommensbestandteile bei der Bemessung der Wohnbeihilfe	34
Tabelle 19:	Mindesteinkommen bei der WBH-Berechnung der Länder	35
Tabelle 20:	Wohnbeihilfebezug für BMS-BezieherInnen	36
Tabelle 21:	Vergleich des zumutbaren Wohnungsaufwandes nach Einkommen und Bundesland	37
Abbildung 22:	ZWA-Verläufe in den Bundesländern in Euro, bezogen auf eine Person	37
Abbildung 23:	ZWA-Verläufe in den Bundesländern in % des Einkommens, bezogen auf eine Person	38
Tabelle 24:	Vergleich von Einkommensgrenzen für den WBH-Bezug	39
Tabelle 25:	Überblick wohnungsspezifische Voraussetzungen für den WBH Bezug	40
Tabelle 26:	Verfahrensdauer WBH Anträge und häufige Ablehnungsgründe	44
Tabelle 27:	Datenquellen zu WohnbeihilfebezieherInnen und Ausgaben	46
Abbildung 28:	Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €	46
Abbildung 29:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben	47
Tabelle 30:	Wohnbeihilfe-Ausgaben nach Bundesländern, 2008-2012, in Mio. €.	48
Abbildung 31:	Subjektförderungen nach Bundesländern, Anteil an Gesamtausgaben 2012	48
Tabelle 32:	Haushalte mit WBH-Bezug 2009 bis 2013 nach Bundesländern	49
Tabelle 33:	Durchschnittliche Wohnbeihilfe nach Bundesländern 2012 oder 2013	49
Tabelle 34:	Anteil an WBH-Bezieher, die auch BMS beziehen	50
Tabelle 35:	Veränderung der Zusammensetzung der WBH-BezieherInnen im Burgenland	51
Abbildung 36:	Wohnbeihilfe in OÖ: Zahl der Haushalte nach Personenanzahl und Einkommen 2013	52
Tabelle 37:	Aufteilung der WBH-BezieherInnen nach Haushaltsgröße in Vorarlberg	52
Tabelle 38:	Aufteilung der WBH-BezieherInnen und Ausgaben nach Wohnsektoren in Wien	53
Tabelle 39:	Heizkostenzuschüsse in den Bundesländern	55
Tabelle 40:	Begriff Wohnbedarf und Bestandteile	57
Tabelle 41:	Zusatzleistungen für den Wohnbedarf	58
Tabelle 42:	Ergänzende Abdeckung von Wohnkosten Definitionen	59
Tabelle 43:	Was passiert in Spezialfällen mit der Abgeltung des Wohnbedarfs?	60
Tabelle 44:	Höchstzulässige Abdeckung der Wohnkosten in Salzburg	61

Tabelle 45:	Höchstzulässiger Wohnungsaufwand in der Steiermark	62
Tabelle 46:	Datenquellen zu BMS-BezieherInnen und Zusatzabdeckung der Wohnkosten	64
Tabelle 47:	Entwicklung der BMS-BezieherInnen (Personen und Bedarfsgemeinschaften) 2011-2013	65
Tabelle 48:	Entwicklung der BMS-Gesamtausgaben nach Bundesländern 2011-2013	65
Tabelle 49:	Entwicklung der Sozialhilfe bzw. BMS-Ausgaben in Wien 2008-2013, in €	66
Tabelle 50:	Entwicklung der Sozialhilfe bzw. BMS-Ausgaben pro Person in Wien 2008-2013	66
Tabelle 51:	Entwicklung der Sozialhilfe bzw. BMS-Ausgaben pro Bedarfsgemeinschaft in Wien 2008-2013	66
Tabelle 52:	Entwicklung der BMS-BezieherInnen (Personen) in Wien nach Leistungsart	67
Tabelle 53:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften Wien nach Leistungsart	67
Tabelle 54:	Entwicklung der Tiroler Ausgaben für Mindestsicherung nach Leistungsarten 2011-2012	68
Tabelle 55:	Entwicklung der Ausgaben für Wohnkosten in den BMS-Ausgaben in Wien 2011-2013	68
Tabelle 56:	Beantragung und Datenaustausch zwischen WBH Abteilungen und BMS Abteilungen	70
Tabelle 57:	Begriff Wohnbedarf und Zusatzleistungen für Wohnen	71
Tabelle 58:	Berechnungsmethoden BMS bei Wohnbeihilfebezug	72
Tabelle 59:	Vergleich typischer Wohnkosten nach Bundesland	74
Tabelle 60:	Mindeststandards nach Haushaltstypen und Bundesland	75
Tabelle 61:	Fallbeispiel „Einpersonenhaushalt“	76
Tabelle 62:	Fallbeispiel „Alleinerziehend (1 Erwachsene(r) 1 Kind)“	79
Tabelle 63:	Fallbeispiel „2 Erwachsene 1 Kind“	81
Tabelle 64:	Fallbeispiel „2 Erwachsene 3 Kinder (kinderreiche Familie)“	83

7.4 INTERVIEWS

Mit folgenden Personen wurden persönliche Gespräche (meist Leitfragen gestützte Interviews) geführt:

- Volksanwalt Dr. Günther Kräuter, Wien, am 26.5.2014.
- ORRin Dr. Brigitte Skerget-Bürgel, Abteilung Soziales Steiermark, Graz am 28.5.2014.
- Johannes Schwarz, Abteilung Wohnbeihilfe Steiermark, Graz am 28.5.2014.
- ORgR Mag. Michael Wall, Abteilung Soziales Oberösterreich, Linz am 2.6.2014.
- Anita Neubauer, Abteilung Wohnbauförderung Wohnbeihilfen Oberösterreich, Linz am 2.6.2014.
- Hubert Mittermayr, Verein Wohnplattform Oberösterreich, Linz am 2.6.2014.
- Oliver Jungwirth, Verein Wohnplattform Oberösterreich, Linz am 2.6.2014.
- WHR Mag.a. Elvira Waniek-Kain, Abteilung Soziales Burgenland, Eisenstadt am 5.6.2014.
- Ing. Jürgen Payrich, Abteilung Raumordnung und Wohnbauförderung Burgenland, Eisenstadt am 5.6.2014.
- Christian Taschner, Abteilung Raumordnung und Wohnbauförderung Burgenland, Eisenstadt am 5.6.2014.
- ORin Sabine Springer, MA 40 Fachbereich Mindestsicherung Wien, Wien, am 6.6.2014.
- ARin Elfriede Buge, MA 40 Fachbereich Mindestsicherung Wien, Wien, am 6.6.2014.
- DSA Peter Stanzl, MA 24 Sozialplanung Wien, Arbeitsgruppe Wohngeld, Wien, am 6.6.2014.
- Mag. Petra Kuchner, Abteilung soziale Leistungen Salzburg, Salzburg, am 18.6.2014.
- Robert Bugglar, Salzburger Armutskonferenz, Salzburg, am 18.6.2014.

- Mag. Johann Vilsecker, Abteilung Wohnbauförderung Salzburg, Salzburg am 18.6.2014.
- Mag. Wolfgang Meier, Leiter des Fachbereiches Soziales Vorarlberg, Bregenz, am 23.6.2014.
- Wolfgang Kopf, Abteilung Wohnbauförderung Vorarlberg, Wohnbeihilfe, Bregenz, am 23.6.2014.
- Mag. Martin Steinlechner, Abteilung Soziales Tirol, Innsbruck, am 23.6.2014.
- Alois Koch, Abteilung Soziales Tirol, Innsbruck, am 23.6.2014.
- Wilfried Hörtnagl, Abteilung Wohnbauförderung Tirol, Innsbruck am
- ORin Anglika Tanzer, Abteilung Wohnbeihilfe Wien, Wien, am 16.7.2014.
- Mag. Bernhard Plessner, Abteilung Wohnungsförderung Niederösterreich, St. Pölten, am 17.7.2014.
- Martin Waidhofer, Abteilung Wohnungsförderung Niederösterreich, St. Pölten, am 17.7.2014.
- Mag. Christine Reiner, Abteilung Wohnbauförderung Kärnten, telefonisch, am 28.7.2014.
- Joachim Katzenberger, Mindestsicherung Klagenfurt, telefonisch, am 1.8.2014.

Die meisten Beteiligten haben zu einem vorläufigen Endbericht dieser Studie umfassende Rückmeldungen gegeben, die in Folge in den Endbericht aufgenommen wurden.

7.5 LITERATUR

- Amann, W. (1999): Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen, Wien, FGW-Schriftenreihe Nr. 132.
- Amann, W., Mundt, A., Lugger, K. (2010): Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation (Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Eigenheim).
- Amann, W. & Mundt, A. (2011): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2011, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Amann, W. & Mundt, A. (2012): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2012, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Amann, W.; Mundt, A. (2014): Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung. In: Dimmel, N.; Schenk, M. & Stelzer-Orthofer, C. (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. Zweite, vollständige überarbeitete und erweiterte Auflage (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag), 753-770.
- Amt BLR (2013): Burgenland Sozialbericht 2011/2012. Soziallandesrat Dr. Peter Rezar, Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung. Online: http://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Gesundheit_und_Soziales/Soziales/Berichte_Publikationen/Sozialberichte/2932_Burgenlaendischer_Sozialbericht_2011-2012.pdf [5.5.2014].
- Amt OÖLR (2014): Oberösterreichischer Sozialbericht 2013. Online: http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/sozialbericht2013_DEU_HTML.htm [6.7.2014].
- Amt STLR (2013): Sozialbericht Steiermark 2011-2012. Hg. von der Abteilung 11 – Soziales. Online: http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/11915342_5339/fd2ae0ea/SB11_12.pdf [13.7.2014].
- Amt TLR (2013): Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2011/2012. Innsbruck. Online: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/gesellschaft-soziales/soziales/Publikationen/Sozial-_und_Jugendwohlfahrtsbericht_2011_2012.pdf.
- Amt VLR (2013): Studie zu Armut und soziale Eingliederung in den Bundesländern – Vorarlberger Ergebnisse zusammengestellt aus dem Endbericht vom 27. Mai 2013 ergänzt um zwei qualitative Studien zu Armut und prekären Lebenslagen und um ausgewählte Maßnahmen zur Armutsprävention in Vorarlberg, Amt der VLR, Bregenz. Online: <http://www.vorarlberg.at/pdf/studiezurarmutundsozialer.pdf> [13.6.2014].
- Amt VLR (2014): Offene Mindestsicherung. Datenerfassung, Grundlage: Josef Lang, Bezirkshauptmannschaft Bregenz. Stand 2014 April.
- Andrade, C. (2002): The Economics of Welfare Participation and Welfare Stigma: A review, in: Public Finance and Management Vol. 2 (2), 294-333.

- Bauer, E. (2013): Mietenentwicklung 2005-2011: Schwerpunktverschiebung. GBV. Online: <http://www.gbv.at/Page/View/4186> [3.11.2012].
- Baumgartner, J. (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich. Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012, in: WIFO Monatsberichte 7/2013, 559-77.
- Beer, C. & Wagner, K. (2012): Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung. In: Geldpolitik & Wirtschaft Q4/12, 82-95
- Bergmann, N.; Riesenfelder, R. & Sorger, C. (2012): Auswirkung der Einführung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung auf die Wiedereingliederung der LeistungsbezieherInnen ins Erwerbsleben. Endbericht. Studie der L & R Sozialforschung im Auftrag des BMASK, Wien, L & R.
- Bingley, P. & Walker, I. (2001): Housing subsidies and work incentives in Great Britain, in: Economic Journal, Vol. 111(471), 86-103.
- Blundell, R.; Fry, V. & Walker, I. (1988): Modeling the Take-up of Means-tested Benefits: The Case of Housing Benefits in the United Kingdom, in: The Economic Journal Vol. 98, 58-74.
- BMASK (Hg.) (2011): Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich. Ergebnisse aus EU-SILC 2010. Studie der Statistik Austria im Auftrag des BMASK, Wien, BMASK.
- BMASK (Hg.) (2012a): Sozialbericht 2011-2012. Ressortaktivitäten und Sozialpolitische Analysen. Wien, BMASK.
- BMASK (Hg.) (2012b): 1. Bericht des Arbeitskreises Bedarfsorientierte Mindestsicherung. Dezember 2012, Wien: BMASK. Online: https://www.bmask.gv.at/cms/site/attachments/4/2/7/CH2090/CMS1314620142419/1._bericht_des_arbeitskreises_bms_web.pdf [2.5.2014].
- BMASK (Hg.) (2013): Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich. Ergebnisse aus EU-SILC 2011. Studie der Statistik Austria im Auftrag des BMASK, Wien: BMASK.
- BMF (Hg.) (2013): Verzeichnis veranschlagter Konten. Bundesvoranschlag 2013. Untergliederung 14: Militärische Angelegenheiten und Sport, Wien: BMF. Online: https://service.bmf.gv.at/BUDGET/budgets/2013/bfg/teilhefte/UG14/UG14_Verzeichnis_veranschlagter_Konten_2013.pdf [20.7.2014].
- Caldera Sánchez, A. & Johansson, A. (2011): The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers, Nr. 837, OECD Publishing.
- 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), 1-29.
- Chen, J. (2008): The Effects of Housing Allowance Benefit Levels on Recipient Duration: Evidence from the Swedish 1997 Reform, in: Urban Studies, Vol. 45 (2), 347-66.
- Czasny, K.; Feigelfeld, H.; Hajek, J.; Moser, P. & Stocker, E. (2008): Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich. Gefördert durch den Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank (Wien, SRZ).
- Die Armutskonferenz (2014): Menschen mit „erheblicher Behinderung“ erhalten vom Bund eine erhöhte Familienbeihilfe – OÖ und Kärnten nehmen sie ihnen in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung wieder weg. Online: http://www.armutskonferenz.at/images/Mindestsicherung/bms_zitrone/04-2014_bms-zitrone_anrechnung-familienbeihilfe.pdf [14.7.2014].
- Dimmel, N. & Pratscher, K. (2014a): Sozialhilfe: Strukturen und Entwicklungen. In: Dimmel, N.; Schenk, M. & Stelzer-Orthofer, C. (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. Zweite, vollständige überarbeitete und erweiterte Auflage (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag), 863-90.
- Dimmel, N. & Pratscher, K. (2014b): Bedarfsorientierte Mindestsicherung (BMS) – eine Zwischenbilanz. In: Dimmel, N.; Schenk, M. & Stelzer-Orthofer, C. (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. Zweite, vollständige überarbeitete und erweiterte Auflage (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag), 944-76.
- Dimmel, N.; Schenk, M. & Stelzer-Orthofer, C. (2014): Handbuch Armut in Österreich. Zweite, vollständige überarbeitete und erweiterte Auflage (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag).
- 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, 747-71.
- Fischer, W. (2000): Labor supply effects of federal rental subsidies, in: *Journal of Housing Economics*, Vol. 9 (3), 150-74.
- Fuchs, M. (2009): Nicht-Inanspruchnahme von Sozialleistungen am Beispiel der Sozialhilfe. In: Dimmel, N.; Heitzmann, K. & Schenk, M. (Hg.): *Handbuch Armut in Österreich*. Innsbruck: Studienverlag, 290-301.
- Grigsby, W.; Bourassa, St. (2003): Trying to Understand Low-Income Housing Subsidies: Lessons from the United States, in: *Urban Studies*, Bd. 40, 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), 944-959.
- Hauenschild, B. (2012): *Mindestsicherung in Österreich. Weiterhin Unterschiede zwischen den Ländern. Studie der Österreichischen Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung ÖGPP*, Wien: ÖGPP.
- 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), 187-209.
- Heuberger, R. (2013): *Sonderauswertung Energiearmut – Datensatz EU-SILC 2012. Sonderauswertung von Statistik Austria im Auftrag des BMASK*.
- Hulse, K. & Randolph, B. (2005): Workforce Disincentive Effects of Housing Allowances and Public Housing for Low Income Households in Australia, in: *European Journal of Housing Policy*, Vol. 5 (2), 147-65.
- Janik, W. (2013): *Wohnungsaufwand 2012. Statistische Nachrichten* 6/2013, 478-91.
- Kemp, P. (2000): The role and design of income-related housing allowances, in: *International Social Security Review*, Vol. 53 (3), 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).
- Knittler, K. (2009): *Wohnbauförderung*. In: Guger, A. (Projektleitung): *Umverteilung durch den Staat in Österreich* (Wien: WIFO), 276-305.
- Kofner, S. (2007): Housing allowances in Germany, in: Kemp, P. (Hg.): *Housing Allowance in a Comparative Perspective* (Bristol: The Policy Press), 159-192.
- Kunnert, A. (2011): *Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich. Prognose 2011/12 und regionale Entwicklung 2005/2010*, Wien: WIFO, im Auftrag der WKÖ – FV der Stein- und keramischen Industrie.
- Kunnert, A. & Baumgartner, J. (2012): *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wissenschaftliche Assistenz: Ursula Glauninger, Michael Weingärtler, Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien*, Wien: WIFO.
- Kunnert, A. (2013): *Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich: Prognose 2012/2014 und regionale Entwicklung 2006/2011. Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler, Studie im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Stein- und keramischen Industrie*. Wien: WIFO.
- Land Niederösterreich (2014): *NÖ Sozialbericht 2012*, St. Pölten: Amt der NÖ Landesregierung. Online: https://www.noe.gv.at/bilder/d73/Sozialbericht_2012.pdf [14.7.2014].
- Land Salzburg (2013): *Sozialbericht 2012. Jahresbericht*. Salzburg, Land Salzburg Abteilung Soziales. Online: http://www.salzburg.gv.at/sozialbericht_2012_endfassung.pdf [3.5.2014].
- Lugger, K., Amann, W. (2013): *Österreichisches Wohnhandbuch 2013* (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag).
- MA24 (2010): *Wiener Sozialbericht 2010. Wiener Sozialpolitische Schriften Band 2*. Herausgegeben von der Magistratsabteilung 24, Wien: MA24. Online: <http://www.wien.gv.at/gesundheits/einrichtungen/planning/pdf/sozialbericht-2010.pdf> [3.6.2014].

- MA24 (2012): Wiener Sozialbericht 2012. Wiener Sozialpolitische Schriften Band 6. Herausgegeben von der Magistratsabteilung 24, Wien: MA24. Online: <http://www.wien.gv.at/gesundheit/einrichtungen/planung/pdf/sozialbericht-2012.pdf> [3.6.2014].
- Mundt, A. & Amann, W. (2009): Evaluierung der Subjektförderung in Wien. Studie im Auftrag der MA50 – Wien, Wien: IIBW.
- 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. (9.3.2012): Soziale Folgen von ungenügendem Wohnungsneubau. Schriftliche Fassung des Vortrags bei der Fachtagung Auswirkungen unzureichender Wohnbauleistung in den österreichischen Bundesländern, in Kooperation Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung und Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien.
- 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., Götzl, K. & Schuster, B. (2011): Ein neues Wohnbeihilfesystem für Niederösterreich. Grundlagenstudie und wissenschaftliche Begleitung. Endbericht. Studie im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung, Wien: FGW.
- Oberhuber, A., Schuster, B. & Krampf P., (2012): Besiedlungsrechte der Gemeinden 2012 (Wien, FGW).
- Ong, P. (1998): Subsidized housing and work among welfare recipient, in: Housing Policy Debate, Vol. 9 (4), 775–94.
- Otter, A. & Pfeil, W. (2011): Chronologie der Entwicklung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS), in: Pfeil, W. & Wöss, J. (Hg.): Handbuch Bedarfsorientierte Mindestsicherung (Wien, ÖGB Verlag), 193-221.
- Painter, G. (2001): Low income housing assistance: its impact on labor force and housing program participation, in: Journal of Housing Research, Vol. 12 (1), 1-26.
- Prettenthaler, F. & Sterner, C. (2009): Aufgabe Soziale Gerechtigkeit in der Steiermark: Anreiztheoretische Untersuchung zur Wechselwirkung von Gemeinde- bzw. Landestransfers und Progressivem Steuersystem. Teilbericht zu Modul 3 des Projektes „Aufgabe soziale Gerechtigkeit in der Steiermark des Dr.-Karl-Kummer-Instituts für Steiermark. Studie der Joanneum Research Forschungsgesellschaft mbH – Institut für Technologie- und Regionalpolitik, Graz und Wien.
- Priemus, H.; Elsinga, M. (2007): Housing allowances in the Netherlands: the struggle for budgetary controllability, in: Kemp, P. (Hg.): Housing Allowance in a Comparative Perspective (Bristol: The Policy Press), 193-214.
- 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), 653-68.
- Salzburger Armutskonferenz (2012a): Monitoring „Bedarfsorientierte Mindestsicherung“. Analyse und Vergleich der Länderbestimmungen zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) 2011. Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse der Matrix. 2. Überarbeitete und aktualisierte Fassung. Stand: August 2012. Online: http://www.armutskonferenz.at/index2.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=508&Itemid=3 [4.4.2014].
- Salzburger Armutskonferenz (2012b): Matrix. Monitoring „Bedarfsorientierte Mindestsicherung“. Analyse und Vergleich der Länderbestimmungen zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) 2011. Online: http://www.salzburger-armutskonferenz.at/wp-content/uploads/2012/05/MATRIX_BMS-Monitoring-2.pdf [4.4.2014].
- Scanlon, K.; Whitehead, C. (Hg.) (2008): Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes, London: LSE.
- Schoibl, H. & Stöger, H. (2014): Armutsfalle Wohnen. Wohnpolitik und Armutsrisiken. In: Dimmel, N.; Schenk, M. & Stelzer-Orthofer, C. (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. Zweite, vollständige überarbeitete und erweiterte Auflage (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag), 309-20.
- Shroder, M. (2002): Does housing assistance perversely affect self-sufficiency? A review essay, in: Journal of Housing Economics 11, 381-417.

- Stanzl, P. (2011): Bedarfsorientierte Mindestsicherung. Eine Bestandsaufnahme. In: Stelzer-Orthofer, C. & Weidenholzer, J. (Hg.): Aktivierung und Mindestsicherung. Nationale und europäische Strategien gegen Armut und Arbeitslosigkeit. Wien, Mandelbaum Verlag, 201-14.
- Statistik Austria (2012): BMS-Statistik 2011. Bericht basiert auf der Beauftragung durch das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, Wien: BMASK. Online: http://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/2/2/6/CH2297/CMS1314622448556/bms-statistik_2011.pdf [3.12.2013].
- Statistik Austria (2013a): Wohnen 2012. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus. Jahresdurchschnitt 2012. Wien, Statistik Austria.
- Statistik Austria (2013b): Tabellenband EU-SILC 2012. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Wien, am 17.12.2013, Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (2014): Bedarfsorientierte Mindestsicherung. Aufbereitung der Bundesländerdaten für 2012. Online: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/sozialleistungen_auf_landesebene/bedarfsorientierte_mindestsicherung/index.html [4.7.2014].
- Stelzer-Orthofer, C. (2014): Sozialstaaten und Mindestsicherung in der Europäischen Union. In: Dimmel, N.; Schenk, M. & Stelzer-Orthofer, C. (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. Zweite, vollständige überarbeitete und erweiterte Auflage, Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag, 14-27.
- Stephens, M. (2005): An Assessment of the British Housing Benefit System, in: European Journal of Housing Policy 5 (2), 111-29.
- Susin, S. (2002): Rent vouchers and the price of low-income housing. Journal of Public Economics 83, 109-52.
- Tockner, L. (2012): Mietensteigerung in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus. Studie der Arbeiterkammer Wien.
- Turner, B. & Whitehead, C. (2002): Reducing Housing Subsidy. Swedish Housing Policy in an International Context, in: Urban Studies, Vol. 39 (2), 201-17.
- Turner, B.; Elsinga, M. (2005): Housing Allowances: Finding a Balance between Social Justice and Market Incentives, in: European Journal of Housing Policy 6 (2), 103-9.
- Volksanwaltschaft (Hg.) (2014a): Bericht der Volksanwaltschaft an den Nationalrat und an den Bundesrat 2013, Wien: Volksanwaltschaft. Online: <http://volksanwaltschaft.gv.at/berichte/berichte-bund> [26.5.2014].
- Volksanwaltschaft (Hg.) (2014b): Bericht der Volksanwaltschaft an den Wiener Landtag 2013, Wien: Volksanwaltschaft. Online: <http://volksanwaltschaft.gv.at/berichte/berichte-laender/wien> [27.5.2014].
- Wieser, R., Mundt, A. & Amann, W. (2013): Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214).