



Telefon +43 5574 511 31405
Telefax +43 5574 511 31495
E-Mail landtagsklub.vbg@gruene.at
Web vorarlberg.gruene.at

Anfrage der Landtagsabgeordneten Nina Tomaselli

An Herrn Landesstatthalter

Mag. Karlheinz Rüdissler

Römerstr. 15

6900 Bregenz

Wohnbeihilfe für alle, die sie brauchen – Würde eine Wohnbeihilfe unabhängig von ortsüblichen Mietpreisen die soziale Treffsicherheit erhöhen?

Anfrage gem. §54 GO

Feldkirch, 1. Juni 2015

Sehr geehrter Herr Landesstatthalter,

Neben den bekannten Maßnahmen der Wohnbauförderung für Objekte hat sich in den letzten Jahren vor allem auch die Wohnbeihilfe als Subjektförderung bewährt, um das Wohnen in Vorarlberg für Personen mit niedrigem Einkommen leistbarer zu machen. Die Höhe der Wohnbeihilfe berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen Einkommen und prozentuell vorgegebenen zumutbaren Anteil des Einkommens für den Wohnungsaufwand. Jedenfalls ist der anrechenbare Wohnungsaufwand bei EUR 6,80 gedeckelt und fällt unabhängig von der tatsächlichen Höhe immer gleich hoch aus.

Laut den Richtlinien der Vorarlberger Landesregierung muss die Wohnung, für die Wohnbeihilfe beantragt wird, einem ortsüblichen Mietpreis entsprechen. Ob ein Mietvertrag einem ortsüblichen Mietpreis entspricht, stellt die

GRÜNER KLUB IM VORARLBERGER LANDTAG . RÖMERSTRASSE 15 . 6900 BREGENZ . ÖSTERREICH . DVR 0557804

betroffene Gemeinde fest. In den Richtlinien ist allerdings weder genauer definiert, was unter ortsüblichen Mietpreisen zu verstehen ist, noch wie sie zu berechnen sind.

In der Praxis ergeben sich aus dieser Regelung einige Probleme. Durch die angespannte Situation am Immobilienmarkt haben viele Wohnungssuchende gar keine Möglichkeit, eine Wohnung zu bekommen, deren Kosten sich unter der von der Gemeinde vorgegebenen ortsüblichen Miete befindet. Daraus folgend sind diese Menschen doppelt benachteiligt. Auf der einen Seite sind sie mit hohen Wohnkosten konfrontiert und auf der anderen Seite gibt es keine Entlastung durch die Wohnbeihilfe. Das Ziel laut Richtlinie ist es aber, den Wohnungsaufwand zu lindern.

Dass die Vorarlberger Gemeinden die ortsüblichen Mietpreise autonom festlegen, kann dazu führen, dass potentielle Antragssteller_Innen bei einer vergleichbaren Wohnung mit dem gleichen Mietpreis in einer von zwei Nachbargemeinden Wohnbeihilfe erhalten und in der anderen nicht. Das ist für die Betroffenen nicht nachvollziehbar, vor allem weil es sich um Landesmittel handelt.

Ferner ist es für viele schwierig, bei ihrer Wohnsitzgemeinde an entsprechende Informationen im Vorfeld der Wohnungssuche zu kommen. Ein Blick auf die Homepages einiger Gemeinden zeigt, dass die Höhe der ortsüblichen Miete gar nicht oder nur schwer zu finden ist. Darüber hinaus stellt sich auch schnell heraus, dass die Handhabung an sich in den Gemeinden höchst unterschiedlich

ist. Zum Beispiel hat die Landeshauptstadt Bregenz gar keinen ortsüblichen Mietpreis festgelegt und akzeptiert jede Höhe.

Das Land Vorarlberg hat mit dem Budgetvoranschlag 2015 EUR 29 Mio. an Ausgaben für die Wohnbeihilfe geplant. Dies ist äußerst begrüßenswert. Eine Förderung dieser Art sticht im österreichischen Bundesländervergleich absolut heraus. Dennoch bin ich der Meinung, dass sichergestellt werden muss, dass die von der Landesregierung als ergänzende soziale Leistung definierte Wohnbeihilfe allen zugutekommt, die sich in einer entsprechend finanziell angespannten Lage befinden.

Vor diesem Hintergrund erlaube ich mir, gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtags folgende

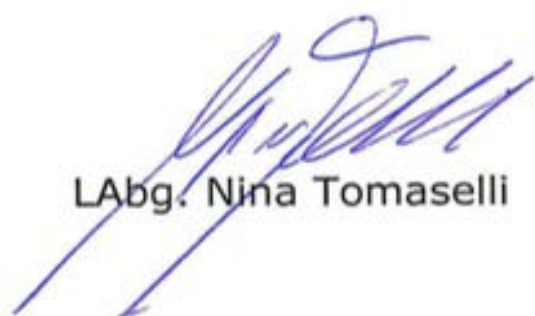
ANFRAGE

an Sie zu stellen:

1. Wie hoch sind die ortsüblichen Mietpreise in den Vorarlberger Gemeinden? Ich bitte um Übermittlung einer entsprechenden vollständigen Liste aller Gemeinden.
2. Wie viele Wohnbeihilfenbezieher_Innen bewohnen jeweils gemeinnützige Wohnungen, private Mietwohnungen und private Eigentumswohnungen?
3. Wie sollen die Vorarlberger Gemeinden ortsübliche Mietpreise festlegen? Mittels welcher objektivierten Instrumente kann bzw. soll Ihrer Ansicht nach eine Berechnung erfolgen?
4. Ist Ihnen bekannt, dass die Handhabung über die Ortsüblichkeit von den Mietpreisen in den Vorarlberger Gemeinden höchst unterschiedlich ist? Wie bewerten Sie das unabhängig von den unstrittig unterschiedlichen Miethöhen?
5. Wie können die Gemeinden bei der Festlegung der Ortsüblichkeit von Mietpreisen Rücksicht darauf nehmen, dass sich aufgrund der hohen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren die Mietpreise von Bestandswohnungen und Mietpreisen von neu angemieteten Wohnungen deutlich unterscheiden?
6. Wie können die Gemeinden bei der Festlegung der Ortsüblichkeit von Mietpreisen Rücksicht darauf nehmen, dass sich die Höhe von Quadratmeterpreisen kostenbedingt bei kleinen und großen Wohnungen deutlich unterscheiden?
7. Können Sie sich als zuständiges Regierungsmitglied vorstellen, die Voraussetzung der Ortsüblichkeit von Mietpreisen bei der Richtlinie der Wohnbeihilfe komplett zu streichen?
8. Können Sie sich als zuständiges Regierungsmitglied vorstellen, die von einigen Gemeinden praktizierte Vorgehensweise in die Wohnbeihilferichtlinie zu übernehmen, dass die Ortsüblichkeit bei allen Mietpreisen von der Gemeinde so lange bestätigt wird, bis sie eine günstigere Wohnung anbieten kann?
9. Warum sind die erlaubten Mietpreise bei Investorenwohnungen laut Wohnbauförderungsrichtlinie von EUR 7,00/qm für befristete Verträge und EUR 7,50/qm für unbefristete Verträge höher als der Satz der Wohnbeihilfe mit EUR 6,80/qm, der eine Betriebskostenpauschale von EUR 1,20 inkludiert?

Für die fristgerechte Beantwortung bedanke ich mich recht herzlich im Voraus
und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nina Tomaselli', is positioned above the printed name. The signature is stylized and cursive.

LAbg. Nina Tomaselli

Frau
LAbg. Mag. Nina Tomaselli
Landtagsklub der Grünen
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 22.06.2015

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Wohnbeihilfe für alle, die sie brauchen – Würde eine Wohnbeihilfe unabhängig von ortsüblichen Mietpreisen die soziale Treffsicherheit erhöhen?

Anfrage vom 01.06.2015, Zl. 29.01.094

Sehr geehrte Frau LAbg. Mag. Tomaselli!

Die Wohnbeihilfe unterstützt die Wohnkosten mit dem Ziel, den Wohnungsaufwand, welcher durch die Errichtung, den Ankauf, die Anmietung oder Sanierung von Eigenheimen oder Wohnungen für den Eigenbedarf entstanden ist, zu lindern.

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus dem anrechenbaren Wohnungsaufwand abzüglich zumutbarer Wohnungsaufwand gemäß der Einkommenstabelle.

Wie in der Anfrage richtigerweise festgestellt wird, sticht Vorarlberg im Vergleich zu den anderen Bundesländern positiv heraus. Die Wohnbeihilfe ist in Vorarlberg ein wichtiges Instrument, leistbares Wohnen zu ermöglichen. Unter dieser Prämisse wurden die Wohnbeihilferichtlinien in den letzten Jahren deutlich verbessert, was sich auch in den Zahlen ausdrückt. Im Jahr 2005 wurden für Wohnbeihilfe Mittel in Höhe von € 13,6 Mio. aufgewendet – im Jahr 2014 waren es € 27,5 Mio.

Im Bundesländervergleich ergibt sich aus der Studie „Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs“, wel-

che im Auftrag des Sozialministeriums erstellt und im Februar 2015 präsentiert wurde, folgendes Bild:

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

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

Ihre gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachte Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Wie hoch sind die ortsüblichen Mietpreise in den Vorarlberger Gemeinden? Ich bitte um Übermittlung einer entsprechenden vollständigen Liste aller Gemeinden.

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. b) der Wohnbeihilferichtlinie 2015 muss die Miete innerhalb des ortsüblichen Rahmens liegen. Für die Festlegung dieses Rahmens ist die Wohnsitzgemeinde zuständig. Die Ortsüblichkeit der Miete wird bei der Antragstellung durch die Wohnsitzgemeinde bestätigt. Aus der Antragsbearbeitung ist festzustellen, dass es nicht nur regionale Unterschiede gibt, die Ortsüblichkeit kann auch innerhalb von Gemeinden je nach Lage deutlich differieren. In der Anlage erhalten Sie eine Übersicht einer im Jahr 2014 durchgeführten Analyse der Richtwerte für die Ortsüblichkeit der Miete je Gemeinde für Wohnungen mit einer Nutzfläche von 50 – 80 m². Bei Kleinwohnungen kann dieser Richtwert durchschnittlich um € 1 – 2 höher sein, bei größeren Wohnungen bis zu € 1 niedriger liegen.

2. Wie viele Wohnbeihilfenbezieher_Innen bewohnen jeweils gemeinnützige Wohnungen, private Mietwohnungen und private Eigentumswohnungen?

Für das Jahr 2013 wurde eine Sonderauswertung aller Förderungsanträge vorgenommen. Daraus ergibt sich folgende Aufteilung:

Integrative Wohnungen	4.484 Haushalte	44 %
Private Wohnungen	4.722 Haushalte	46 %
Eigentum	983 Haushalte	10 %
Summe	10.189 Haushalte	

3. Wie sollen die Vorarlberger Gemeinden ortsübliche Mietpreise festlegen? Mittels welcher objektivierten Instrumente kann bzw. soll Ihrer Ansicht nach eine Berechnung erfolgen?

Die Grundlage für eine Festlegung der Ortsüblichkeit orientiert sich am durchschnittlichen Mietniveau der privaten Mietwohnungen. Zur Festlegung kann auch ein Mietpreisspiegel, wie beispielsweise von der Hypo Immobilien & Leasing GmbH oder anderen Anbietern regelmäßig veröffentlicht, herangezogen werden.

4. Ist Ihnen bekannt, dass die Handhabung über die Ortsüblichkeit von den Mietpreisen in den Vorarlberger Gemeinden höchst unterschiedlich ist? Wie bewerten Sie das unabhängig von den unstrittig unterschiedlichen Miethöhen?

5. Wie können die Gemeinden bei der Festlegung der Ortsüblichkeit von Mietpreisen Rücksicht darauf nehmen, dass sich aufgrund der hohen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren die Mietpreise von Bestandswohnungen und Mietpreisen von neu angemieteten Wohnungen deutlich unterscheiden?

Wie bereits ausgeführt erfolgt die Festlegung der Ortsüblichkeit durch die jeweilige Gemeinde. Die 96 Gemeinden in Vorarlberg sind unterschiedlich in ihrer Struktur, Lage und vielen anderen wohnungsrelevanten Parametern, was sich demgemäß im unterschiedlichen Mietniveau ausdrückt. Die Wohnsitzgemeinde kann daher eine Differenzierung nach zweckmäßigen Kategorien vornehmen und so die unterschiedlichen Mietpreise für Bestandswohnungen und Neubauwohnungen berücksichtigen.

- 6. Wie können die Gemeinden bei der Festlegung der Ortsüblichkeit von Mietpreisen Rücksicht darauf nehmen, dass sich die Höhe von Quadratmeterpreisen kostenbedingt bei kleinen und großen Wohnungen deutlich unterscheiden?**

Analog zu Frage 5 kann die Wohnsitzgemeinde auch hier eine Unterscheidung vornehmen: Beispielsweise Wohnungen bis 50 m², Wohnungen mit 50 – 80 m² und Wohnungen größer 80 m². In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen zu Frage 1 verwiesen.

- 7. Können Sie sich als zuständiges Regierungsmitglied vorstellen, die Voraussetzung der Ortsüblichkeit von Mietpreisen bei der Richtlinie der Wohnbeihilfe komplett zu streichen?**

Die Ortsüblichkeit der Miete ist ein Regulativ, um überhöhte Mieten bzw. Mietwucher hintanzuhalten. Aus diesem Grund soll diese Bestimmung solange beibehalten werden, bis ein besseres Modell, welches eine ähnliche regulative Wirkung hat, gefunden wird. Eine Streichung der Voraussetzung der Ortsüblichkeit der Miete in der Wohnbeihilferichtlinie bewirkt, dass die Mietpreisgestaltung bei Privatwohnungen komplett den Marktmechanismen überlassen wird. Tendenziell wird die Folge einer Streichung dieser Bestimmung sein, dass die Mieten im privaten Mietsektor steigen, was zu Lasten des bedürftigen Haushaltes geht.

- 8. Können Sie sich als zuständiges Regierungsmitglied vorstellen, die von einigen Gemeinden praktizierte Vorgehensweise in die Wohnbeihilferichtlinie zu übernehmen, dass die Ortsüblichkeit bei allen Mietpreisen von der Gemeinde so lange bestätigt wird, bis sie eine günstigere Wohnung anbieten kann?**

Diese Vorgehensweise wurde nach Kenntnisstand des Fachbereiches Wohnbeihilfe nur von einer Gemeinde in wenigen Sonderfällen angewandt und stellt daher kein Best Practice-Modell dar. In der Praxis hieße dies, alle nicht ortsüblichen Mieten zu akzeptieren, bis die Wohnsitzgemeinde eine integrative Wohnung vermitteln kann. In diesem Zusammenhang wird auf Frage 7 hingewiesen. Aus meiner Sicht ist dies kein Ansatz, der in die Wohnbeihilferichtlinie aufgenommen werden soll.

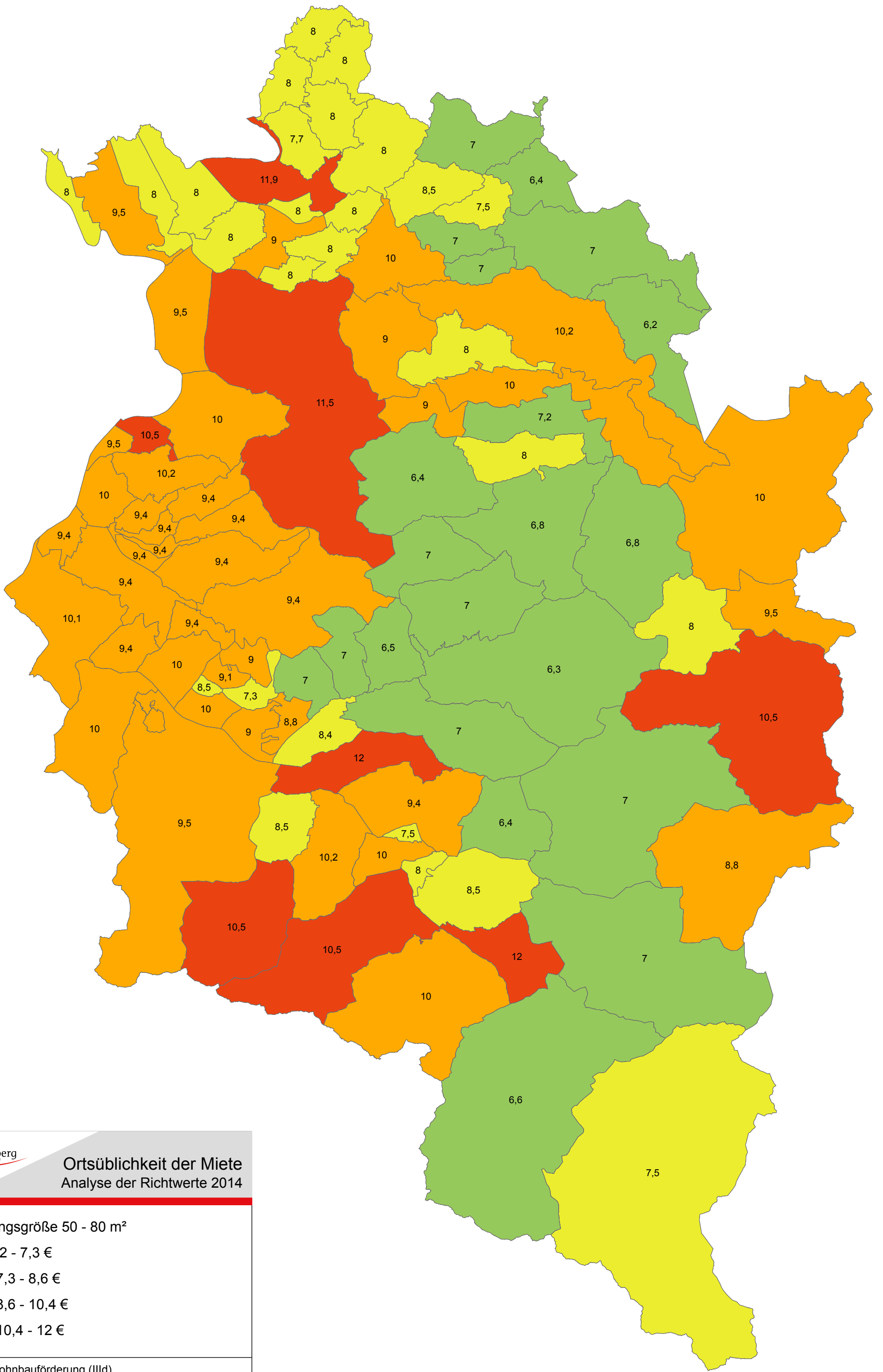
9. Warum sind die erlaubten Mietpreise bei Investorenwohnungen laut Wohnbauförderungsrichtlinie von EUR 7,00/qm für befristete Verträge und EUR 7,50/qm für unbefristete Verträge höher als der Satz der Wohnbeihilfe mit EUR 6,80/qm, der eine Betriebskostenpauschale von EUR 1,20 inkludiert?

Im § 11 der Neubauförderungsrichtlinie 2015 für den privaten Wohnbau sind das Investorenmodell und der zulässige Mietzins angeführt. Hier geht es um eine Förderung von Investorenwohnungen, die dann zu einem günstigen Mietpreis an förderbare Personen vermietet werden. Bei der Förderung von Investorenwohnungen ist das Ziel eine Mietpreisobergrenze für Wohnungen festzulegen, welche bei freier Finanzierung zu einem deutlich höheren Mietzins vermietet würde. Um diese Obergrenze verbindlich festlegen zu können wird die Wohnung gefördert.

Die Wohnbeihilfe hingegen verfolgt das Ziel eine Person finanziell zu unterstützen, damit diese sich selbst eine Wohnung leisten kann. Der Fokus liegt somit auf der Unterstützung der Person.

Die Festlegung des Mietsatzes in den Richtlinien für die Wohnbeihilfe ist nur einer von mehreren Parametern. Wir sind bemüht, die Wohnbeihilferichtlinien regelmäßig im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu adaptieren.

Mit freundlichen Grüßen
Mag. Karlheinz Rüdissler
Landesstatthalter



Ortsüblichkeit der Miete
Analyse der Richtwerte 2014

Wohnungsgröße 50 - 80 m²

- 6,2 - 7,3 €
- >7,3 - 8,6 €
- >8,6 - 10,4 €
- >10,4 - 12 €

Quelle: Wohnbauförderung (IIIId)

Stand: Analyse 2014

Ausgabe: 19.06.2015

