

Anfrage der LAbg. KO Dr Sabine Scheffknecht PhD, der LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG, NEOS

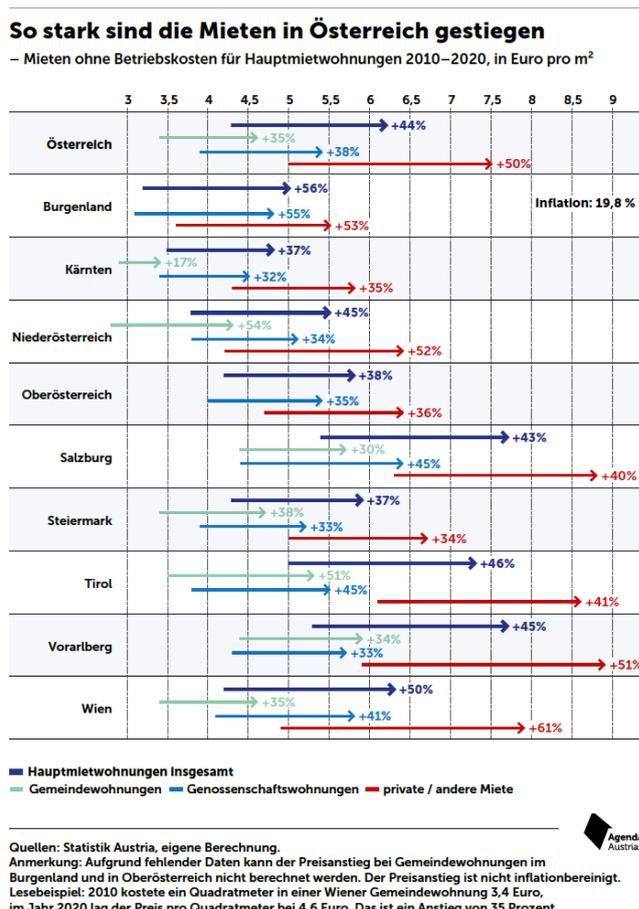
Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 07.02.2022

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:
Explodierende Wohnkosten - Wie gut hilft die Wohnbeihilfe den Menschen in Vorarlberg?**

Sehr geehrter Herr Landesrat,

Wohnen wird in Vorarlberg immer teurer. Während die Inflation zwischen 2010 und 2020 knapp 20% betrug, stiegen in Vorarlberg die Mietpreise pro Quadratmeter im selben Zeitraum um 45%. Die Berechnungen vom Thinktank "Agenda Austria" unterstreichen, dass diese Entwicklung in Vorarlberg besonders dramatisch ist: In keinem anderen Bundesland sind die Mietkosten pro Quadratmeter so hoch wie in Vorarlberg!¹



Für junge Vorarlberger:innen wird es also immer schwerer, den Sprung in die Unabhängigkeit zu schaffen, sich "etwas auf die Seite zu legen" und Eigentum aufbauen zu können.

¹ Vgl. <https://www.agenda-austria.at/grafiken/mieten-steigen-in-allen-segmenten-2/>

Der alte Vorarlberger Leitspruch "schaffô, schaffô Hüsle bauô" ist schon längst nicht mehr gültig. An die aktuelle Zeit angepasst, müsste dieser heißen "schaffô, schaffô, lang dohoam wohnô, türe Wohnung mietô, nix uf d'sitô kriagô". Laut einer Umfrage aus dem Jahr 2019 lag die maximal vorstellbare Mietpreisobergrenze pro m² und Monat bei 6,30 Euro. Mittlerweile liegen wir in Vorarlberg deutlich darüber. Betrachtet man dann die aktuellen Durchschnittspreise und -einkommen, verwundert es nicht, dass 91% der Befragten der Ansicht sind, dass die Mietpreise stärker wie ihre Einkommen wachsen.² Fakt ist, dass die Entwicklungen vor allem für junge Menschen (Paare, Familien) besonders weitreichend sind. Miet- und Kaufkosten explodieren regelrecht und verunmöglichen die Wohnräume.

Zur Situation der steigenden Wohnkosten tragen verschiedene Aspekte bei: Die niedrige Zinslage, der demographische Wandel, die Attraktivität Vorarlbergs und nun auch eine steigende Inflation, die zusätzlich die Baukosten für dringend benötigten günstigen Wohnraum steigen lassen. Entscheidend wäre nun, dass die Politik die entsprechenden Maßnahmen setzt, damit Wohnen nicht nur günstiger, sondern vor allem verfügbar wird, insbesondere für junge Menschen und Familien. Die Politik kann dazu ihre Steuerungsinstrumente wie z.B. die Wohnbeihilfe verwenden. Das tut sie zwar, wesentliche Frage ist aber, ob diese zum Ziel führen!

Die aktuellen Voranschlagszahlen zeigen aber - trotz stetig steigender Wohnkosten – zurückgehende Ausgaben in der Wohnbeihilfe von 31 Millionen Euro (2021) auf 29 Millionen (2022).³ Dieses Paradoxon kann womöglich damit erklärt werden, dass immer weniger Vorarlberger:innen anspruchsberechtigt sind. Als Begründung wird hierfür die Notwendigkeit der Ortsangemessenheit der Miete bzw. die unter dem Marktwert liegende Obergrenze des anzurechnenden Wohnaufwandes angeführt.

Statt diese Thematiken anzugehen und grundsätzliche Überlegungen für die Weiterentwicklung der Wohnbeihilfe anzustreben, hat sich die Landesregierung lediglich für punktuelle Verbesserungen bei Wohnbeihilfe und Wohnbauförderung entschieden:

1. die Obergrenze des anzurechnenden Wohnungsaufwandes wird von 8,20 Euro auf 8,50 angehoben.
2. Erwerbseinkommen/Folgeeinkommen, AMS-Taggeld/Kinderbetreuungsgeld sollen künftig bis zu einer Höhe von 850 Euro, statt wie bisher 800 Euro, nicht berücksichtigt werden.
3. das Beschäftigungsausmaß von antragsberechtigten Alleinerzieher:innen bzw. 1-Personen-Haushalte wird von 50% auf 40% reduziert.⁴ (6)

Ob diese kleinen Veränderungen einen größeren Beitrag leisten, um Wohnen günstiger zu machen, ist anzuzweifeln. Vor allem stellt sich die Frage, ob mit einem solchen restriktiven Zugang zur Wohnbeihilfe der Zugang zu günstigem Wohnraum für junge Menschen und ihre Familien gegeben ist und wie sich dieser in den vergangenen Jahren entwickelt hat.

Vor diesem Hintergrund stellen wir hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

ANFRAGE

1. Wie hat sich die Höhe der jährlichen Ausgaben für die Wohnbeihilfe seit 2016 entwickelt (mit der Bitte um jährliche Auflistung, getrennt für Miet- und Eigentumswohnungen)?
2. Wie viele Wohnbeihilfe-Beziehende Haushalte sind seit 2016 vermerkt (mit der Bitte um jährliche Auflistung, getrennt für Miet- und Eigentumswohnungen)?
 - a. Wie groß waren jeweils die Haushalte?

² Vgl. <https://www.sparkasse.at/content/dam/at/spk-dornbirner/Presse%202016/Wohnstudie2019.pdf> vom 11.1.22

³ Vgl. <https://vorarlberg.at/documents/302033/1247525/Voranschlag+2022+des+Landes+Vorarlberg.pdf/fc20fd56-ead4-5ccd-593b-5a0ec17849fe?t=1639728676002> vom 30.1.22

⁴ Vgl. <https://presse.vorarlberg.at/land/dist/vlk-64838.html> vom 11.1.22

- b. Bei wie vielen Haushalten war die antragsstellenden Personen...
 - i. jünger als 30 Jahre?
 - ii. zwischen 30 und 40 Jahren?
 - iii. zwischen 40 und 50 Jahren?
 - iv. zwischen 50 und 60 Jahren?
 - v. älter als 60 Jahre?
 - c. Bei wie vielen Haushalten war die antragsstellende Person weiblich (Bitte um Auflistung in Ein-Personen-/Alleinerziehenden- und Mehrpersonen-Haushalte)?
 - d. Bei wie vielen Haushalten lag kein Beschäftigungsverhältnis vor (Bitte um Nennung der Gründe, z.B. Pension, Arbeitslosigkeit, Krankengeld, Kinderbetreuungsgeld, etc.)?
 3. Wie viele der Wohnbeihilfe-Beziehenden Haushalte bezogen diese im Jahr 2021
 - a) erstmalig?
 - b) bereits länger als 1 Jahr?
 - c) bereits länger als 3 Jahre?
 - d) bereits länger als 5 Jahre?
 - e) bereits länger als 10 Jahre?
 4. Wie viele Wohnbeihilfe-Beziehende Haushalte bewohnen jeweils gemeinnützige Wohnungen / private Mietwohnungen bzw. Mietshäuser / private Eigentumswohnungen bzw. Wohnhäuser?
 5. Wer bestimmt anhand welcher Kriterien die ortsübliche Miete? Gab es hier in den letzten Jahren Änderungen?
 6. Wie hoch sind die ortsüblichen Mietpreise in Vorarlbergs Gemeinden (mit der Bitte um Übermittlung einer vollständigen Liste)?
 7. Wie hoch ist die Grenze bei der Wohnbeihilfe bzw. ab welcher Höhe ist die Angemessenheit der Miete nicht mehr gegeben? Wie hat sich diese Grenze seit 2016 entwickelt?
 8. Wie wird bei der Festlegung der ortsüblichen Miete Rücksicht darauf genommen, dass sich aufgrund der hohen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren die Mietpreise von Bestandswohnungen und neu angemieteten Wohnungen deutlich unterscheiden?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

LAbg. KO Dr Sabine Scheffknecht PhD

LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG

LAbg KO Dr.ⁱⁿ Sabine Scheffknecht PhD
LAbg Garry Thür, lic.oec. HSG
NEOS Landtagsklub Vorarlberg
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 28.02.2022

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Explodierende Wohnkosten - Wie gut hilft die Wohnbeihilfe den Menschen in Vorarlberg?

Anfrage vom 7. Februar 2022, Zl. 29.01.248

Sehr geehrte Frau LAbg KO Dr.in Scheffknecht PhD und
sehr geehrter Herr LAbg Garry Thür, lic.oec. HSG,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage „Explodierende Wohnkosten - Wie gut hilft die Wohnbeihilfe den Menschen in Vorarlberg?“ wie folgt Stellung:

Die Wohnbeihilfe ist eine soziale Förderung des Landes und unterstützt die Menschen bei der Deckung der 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. Dabei wird die Haushaltssituation in Bezug auf den anrechenbaren und den zumutbaren Wohnungsaufwand geprüft.

Bei den Auswertungen ist zu beachten, dass es sich bei der Wohnbeihilfe um eine laufende Sachbearbeitung ohne Jahresabschluss handelt, wodurch die Zahlen der Haushalte nicht mit den Daten in den Rechenschaftsberichten übereinstimmen. Dies ergibt sich aus den unterschiedlichen Zeitpunkten, zu denen die Auswertungen erfolgen.

Datenquellen für die Auswertungen:

VBK (Programm „Voranschlag – Buchhaltung – Kostenrechnung“)

VWF (Programm „Vorarlberger Wohnbauförderung“).

Zu den einzelnen Fragen:

1. Wie hat sich die Höhe der jährlichen Ausgaben für die Wohnbeihilfe seit 2016 entwickelt (mit der Bitte um jährliche Auflistung, getrennt für Miet- und Eigentumswohnungen)?

Jahr	Summe Ausgaben	Summe Ausgaben + Abschreibungen - Rückflüsse	Davon Mietwohnung	Davon Eigentum
2016	29.537.140	28.668.197	---	---
2017	27.914.882	27.145.222	---	---
2018	27.232.215	26.271.740	25.022.859	1.248.881
2019	27.209.597	26.400.889	25.067.347	1.333.542
2020	28.433.482	27.478.719	26.231.696	1.247.023
2021	29.050.370	28.029.737	26.866.658	1.163.079

Eine Unterteilung der jährlichen Ausgaben für Miet- und Eigentumswohnungen ist vor 2018 nicht möglich, da vorher die „Wohnungsart“ nicht erfasst wurde.

2. Wie viele Wohnbeihilfe-Beziehende Haushalte sind seit 2016 vermerkt (mit der Bitte um jährliche Auflistung, getrennt für Miet- und Eigentumswohnungen)?

a. Wie groß waren jeweils die Haushalte?

Jahr	Anzahl Haushalte	Davon Miet- wohnung	Davon Eigentum	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	> 4 P.
2016	10.098	---	---	5.493	2.097	1.147	659	702
2017	9.772	---	---	5.388	1.985	1.105	607	687
2018	9.398	8.873	525	5.303	1.873	999	573	650
2019	9.220	8.725	495	5.248	1.806	955	542	669
2020	9.364	8.895	469	5.414	1.752	916	570	712
2021	9.112	8.678	434	5.322	1.672	864	550	704

Eine Unterteilung der Haushalte in Miet- und Eigentumswohnungen ist vor 2018 nicht möglich, da vorher die „Wohnungsart“ nicht erfasst wurde.

- b. Bei wie vielen Haushalten waren die antragsstellenden Personen...
- i. jünger als 30 Jahre?
 - ii. zwischen 30 und 40 Jahren?
 - iii. zwischen 40 und 50 Jahren?
 - iv. zwischen 50 und 60 Jahren?
 - v. älter als 60 Jahre?

Jahr	Anzahl Haushalte	<30	30-39	40-49	50-59	≥60
2016	10.098	1.261	2.170	1.926	1.937	2.804
2017	9.772	1.212	2.025	1.821	1.882	2.832
2018	9.398	1.174	1.901	1.679	1.792	2.852
2019	9.220	1.100	1.816	1.646	1.730	2.928
2020	9.364	1.104	1.917	1.656	1.752	2.935
2021	9.112	1.014	1.853	1.661	1.693	2.891

- c. Bei wie vielen Haushalten war die antragstellende Person weiblich (Bitte um Auflistung in Ein-Personen-/Alleinerziehenden- und Mehrpersonen-Haushalte)?

Jahr	Antragstellende Person = weiblich	Davon Alleinerzieherin	Davon Single-Haushalt	Davon Haushalt <1 ohne Alleinerzieherin
2016	6.811	---	---	---
2017	6.678	---	---	---
2018	6.336	2.318	3.446	572
2019	6.205	2.248	3.406	551
2020	6.148	2.129	3.452	567
2021	5.954	2.071	3.375	508

Eine Unterteilung vor 2018 ist nicht möglich, da die Erfassung von Alleinerzieher/in seit der Änderung der Wohnbeihilferichtlinie 2017 erfolgt und erst im Jahr 2018 eine aussagekräftige Auswertung zulässt.

- d. Bei wie vielen Haushalten lag kein Beschäftigungsverhältnis vor (Bitte um

Nennung der Gründe, z.B. Pension, Arbeitslosigkeit, Krankengeld, Kinderbetreuungsgeld, etc.)?

Eine solche Auswertung wäre nicht aussagekräftig und mit zahlreichen Unschärfen behaftet. In diesem Zusammenhang wird auf die besonderen Bestimmungen – siehe § 4 Abs. 2 lit. g) bzw. lit. h) sowie § 11 der Wohnbeihilferichtlinie 2022 – verwiesen, bei denen im Rahmen der Wohnbeihilfe kein Einkommen bzw. nur ein Einkommen aus einer Teilzeitbeschäftigung erforderlich ist. Auch werden beispielsweise Personen, die sich im Ruhestand befinden, ihr Einkommen jedoch mittels Einkommenssteuerbescheid nachweisen, als Beschäftigte erfasst. Ebenso führen geringfügige Beschäftigungsverhältnisse oder die Tatsache, dass von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres das Erwerbseinkommen bzw. Folgeeinkommen, AMS-Taggeld und Kinderbetreuungsgeld bis zu einer Höhe von monatlich € 850,00 nicht im Anwendungsprogramm erfasst wird – siehe § 4 Abs. 2 lit. c) Wohnbeihilferichtlinie 2022 – zu Verzerrungen.

3. Wie viele der Wohnbeihilfe-Beziehenden Haushalte bezogen diese im Jahr 2021

- a) erstmalig?
- b) bereits länger als 1 Jahr?
- c) bereits länger als 3 Jahre?
- d) bereits länger als 5 Jahre?
- e) bereits länger als 10 Jahre?

Jahr	Erstmalig	>1 Jahr	>3 Jahre	>5 Jahre	>10 Jahre
2021	995	5.047	3.447	2.585	1.293

Bei der Auswertung „>n Jahr(e)“ wurde ein durchgehender, monatlicher Wohnbeihilfe-Anspruch vorausgesetzt.

4. Wie viele Wohnbeihilfe-Beziehende Haushalte bewohnen jeweils gemeinnützige Wohnungen / private Mietwohnungen bzw. Mietshäuser / private Eigentumswohnungen bzw. Wohnhäuser?

Jahr	Summe Haushalte	Davon Gemeinnützige Mietwohnung	Davon Private Mietwohnung	Davon Eigentum
2021	9.112	4.916	3.762	434

5. **Wer bestimmt anhand welcher Kriterien die ortsübliche Miete? Gab es hier in den letzten Jahren Änderungen?**
6. **Wie hoch sind die ortsüblichen Mietpreise in Vorarlbergs Gemeinden (mit der Bitte um Übermittlung einer vollständigen Liste)?**
7. **Wie hoch ist die Grenze bei der Wohnbeihilfe bzw. ab welcher Höhe ist die Angemessenheit der Miete nicht mehr gegeben? Wie hat sich diese Grenze seit 2016 entwickelt?**
8. **Wie wird bei der Festlegung der ortsüblichen Miete Rücksicht darauf genommen, dass sich aufgrund der hohen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren die Mietpreise von Bestandswohnungen und neu angemieteten Wohnungen deutlich unterscheiden?**

Die Prüfung der Angemessenheit der Miete (vorher Ortsüblichkeit) gemäß § 7 Abs. 1 lit. b) der jeweiligen Wohnbeihilferichtlinie erfolgt durch die Wohnsitzgemeinde. Im Rahmen der Antragstellung, welche über die Wohnsitzgemeinde erfolgt, wird auf der Mietbestätigung bzw. der Mietvorschreibung durch die Gemeinde bestätigt, ob die Angemessenheit der Miete gegeben ist. Die Angemessenheit der Miete (vorher Ortsüblichkeit) wird durch die Gemeinde festgelegt.

Die Berechnung des m²-Preises erfolgt nach folgender Formel: Kaltmiete inklusive USt. (ohne Betriebskosten und Kosten für Stellplatz) geteilt durch die Nutzfläche der Wohnung.

Im Jahr 2018 wurde eine Übersichtskarte erstellt, welche einen zusammengefassten Richtwert je Gemeinde als Orientierungsangabe enthält. Diese Karte ist auf der Homepage des Landes (<https://vorarlberg.at/-/voraussetzungen-fuer-eine-wohnbeihilfe>) abrufbar. In der Praxis zeigt sich jedoch dieses Thema viel komplexer, da in den Vorarlberger Gemeinden ganz unterschiedliche Voraussetzungen für die Richtwerte (z.B. Wohnungsgröße, Standard, Lage) zutreffen. Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festlegung durch die Gemeinde. Im Einzelfall kann die Angemessenheit auch unter den Richtwerten liegen oder eine Überschreitung zugelassen werden, wenn eine Ausnahme aus sozialen Gründen erfolgen soll.

Mit freundlichen Grüßen