

**Anfrage der Abgeordneten Mag. Martina Pointner  
und Dr. Sabine Scheffknecht, NEOS**

Herrn  
Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdissler  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, 18.3.2016

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:  
„Durch Wohnbeihilfe angeheizter Mietmarkt? Ist die 'Ortsüblichkeit' ein  
wirkungsloses Regulativ?“**

Sehr geehrter Herr Landesstatthalter!

Die so genannte „Ortsüblichkeit des Mietzinses“ hat kürzlich Schlagzeilen gemacht. Sie ist bekanntlich eine der zentralen Voraussetzungen für den Erhalt der Wohnbeihilfe in Vorarlberg. Die Ausgaben für diese Sozialleistung sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Während die Wohnbeihilfe im Jahr 2005 noch bei 13,6 Millionen Euro lag, waren es 2015 bereits 29,4 Millionen Euro. Unterstützt werden inzwischen mehr als 10.000 Haushalte.

Die Festsetzung der Ortsüblichkeit erfolgt durch die Gemeinde autonom und zwar, wie die Recherchen der wirtschaftspresseagentur ergeben haben, offenbar meist als „reiner Willkür-Akt“. Ein standardisiertes Verfahren zur Ermittlung der Ortsüblichkeit des Mietzinses gebe es in Vorarlberg nicht.

Weiter wird ausgeführt, dass von einigen Gemeinden sogar bekannt sei, „dass sie jeden Mietzins als ortsüblich einstufen“. Andere Gemeinden würden, so die wirtschaftspresseagentur, einfach einen sehr hohen ortsüblichen Mietzins festlegen.

Diese allenfalls willkürliche (im Sinne von beliebige) Vorgehensweise führt aus unserer Sicht die wesentlichen Zielsetzungen der Parameters „Ortsüblichkeit“ bei der Gewährung der Wohnbeihilfe ad absurdum. Dabei wäre die „Ortsüblichkeit“ ein wichtiges Instrument, um den Mietmarkt nicht künstlich anzuheizen. Sie selbst, Herr Landesstatthalter haben in einer Anfragebeantwortung an die Grünen aus dem Jahr 2015 (Zahl 29.01.094) geschrieben: „Die Ortsüblichkeit der Miete ist ein Regulativ, um überhöhte Mieten bzw. Mietwucher hintanzuhalten.“

Wenn nun aber unter Umständen jede Miete, egal wie hoch sie ist, als „ortsüblich“ eingestuft wird bzw. ein sehr hoher Mietzins als „ortsüblich“ festgelegt wird, ist dieses Regulativ de facto wirkungslos. Mit fatalen Folgen, die Sie selbst in der Anfragebeantwortung geschildert haben: „Tendenziell wird die Folge einer Streichung dieser Bestimmung sein, dass die Mieten im privaten Mietsektor steigen, was zu Lasten des bedürftigen Haushaltes geht.“

Faktum ist, wir haben in Vorarlberg seit Jahren ständig steigende Mieten im privaten Sektor und liegen im Österreichvergleich bereits ganz an der Spitze. Für immer mehr Menschen sind die Mieten am freien Markt kaum oder sogar gar nicht mehr leistbar. Naheliegend ist nunmehr der Schluss, dass die inzwischen 30 Millionen Euro an Wohnbeihilfe, die das Land vergibt, an dieser Situation einen nicht unwesentlichen Beitrag haben. Ein Teufelskreis, den es aus unserer Sicht dringend zu durchbrechen gilt!

Vor diesem Hintergrund erlauben wir uns folgende

## Anfrage

1. Wie beurteilen Sie die Entwicklung der öffentlichen Ausgaben für die Wohnbeihilfe?
2. Expecten Sie künftig weitere Steigerungen bei der Wohnbeihilfe? Wenn ja, in welchem Ausmaß?
3. Wie beurteilen Sie die Tatsache, dass es in Vorarlberg kein (wie auch immer geartetes) standardisiertes Verfahren zur Ermittlung der „Ortsüblichkeit“ gibt?
4. Ist es aus Ihrer Sicht vorstellbar, dass es Gemeinden gibt, die jeden Mietzins als „ortsüblich“ bestätigen bzw. die „Ortsüblichkeit“ einfach möglichst hoch ansetzen? Wenn ja, wie beurteilen Sie ein solche Vorgehen? Wenn nein, halten Sie die diesbezügliche Berichterstattung für unwahr?
5. Teilen Sie unsere These, dass die „Ortsüblichkeit“, wenn sie beliebig hoch bzw. sehr hoch angesetzt ist, als Regulativ unwirksam ist? Wenn ja, was folgern Sie daraus? Wenn nein, warum nicht?
6. Teilen Sie unsere These, dass eine Wohnbeihilfe ohne wirksames Regulativ den Markt anheizt und – in Kombination mit einem zu geringen Angebot an gemeinnützigen Wohnungen – zu steigenden Mieten am privaten Wohnungsmarkt führt? Wenn ja, was folgern Sie daraus? Wenn nein, warum nicht?
7. Teilen Sie unsere Meinung, dass es einerseits ein wirksames Regulativ bei der Wohnbeihilfe und andererseits mehr leistbaren Wohnraum in Form von mehr sozialem Wohnbau geben muss, um die Mietpreisentwicklung positiv zu beeinflussen?

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

Mit freundlichen Grüßen,

LAbg. Mag. Martina Pointner

LAbg. Dr. Sabine Scheffknecht

LAbg. Mag. Martina Pointner  
LAbg. Dr. Sabine Scheffknecht  
Landtagsklub der NEOS  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 08.04.2016

im Wege der Landtagsdirektion

**Betreff: Durch Wohnbeihilfe angeheizter Mietmarkt? Ist die "Ortsüblichkeit" ein wirkungsloses Regulativ?**

Anfrage vom 18. März 2016, Zl. 29.01.187

Sehr geehrte Frau LAbg. Mag. Pointner,  
sehr geehrte Frau LAbg. Dr. Scheffknecht!

Zunächst ein paar einleitende Bemerkungen: Wie im Arbeitsprogramm der Regierung ausgeführt ist die Wohnbeihilfe eine individuelle Subjektförderung und ein wichtiges Instrument, damit Wohnen leistbar bleibt. In der Präambel der Wohnbeihilferichtlinie 2016 ist die konkrete Zielsetzung der Wohnbeihilfe angeführt:

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis und ein wesentlicher Aspekt der Lebensqualität. 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. Ergänzend zur Wohnbauförderung ist die Wohnbeihilfe eine weitere soziale Leistung und prüft die Haushaltssituation in Bezug auf den anrechenbaren und den zumutbaren Wohnungsaufwand.“

Ebenso ist in der Wohnbeihilferichtlinie 2016 festgehalten, dass die Miete innerhalb des ortsüblichen Rahmens liegen muss. Die Antragstellung für eine Wohnbeihilfe erfolgt über die Wohnsitzgemeinde. Die Gemeinde bestätigt auf dem Formular „Mietbestätigung“ bzw. auf der Mietvorschreibung, ob die Ortsüblichkeit der Miete gegeben ist.

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

## **1. Wie beurteilen Sie die Entwicklung der öffentlichen Ausgaben für die Wohnbeihilfe?**

Die Wohnbeihilfe ist eine wichtige Unterstützung des Landes Vorarlberg und der Vorarlberger Gemeinden. Der Geldmitteleinsatz für die Wohnbeihilfe ist eine Investition in einen sozialen Ausgleich und eine präventive Maßnahme gegen Armut.

Die Richtlinien der Wohnbeihilfe wurden und werden ständig weiterentwickelt. Ein seriöser Vergleich der Zahlen der Jahre 2005 und 2015 ist nicht möglich, da den Ausgaben vollkommen unterschiedliche Regelungen zugrunde liegen. Insbesondere ab 2008 wurden die Werte des anrechenbaren und des zumutbaren Wohnungsaufwands in den Wohnbeihilferichtlinien verbessert. Ebenso führte die Wirtschaftskrise 2009 zu einer stärker steigenden Anzahl von Anträgen. Diese Kombination führte zu einer Steigerung von ca. 7.200 Förderbeziehern im Jahr 2008 auf ca. 10.600 Förderbezieher im Jahr 2010.

Auch Verbesserungen für Familien und Alleinerziehende, wie beispielsweise die Nicht-Berücksichtigung von Unterhalts- und Alimentationszahlungen bis zu einem Betrag von 150 Euro oder Einkommen von im Haushalt lebenden Kindern bis 800 Euro bei der Berechnung des Einkommens, führen zu höheren Auszahlungen.

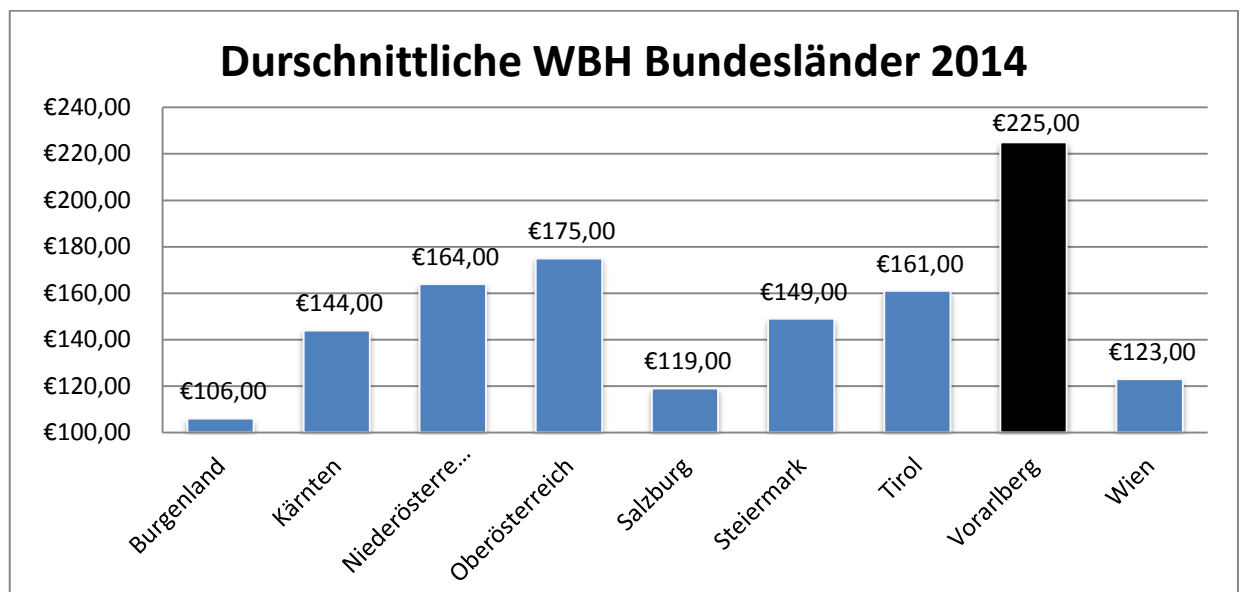
Wie aus der untenstehenden Tabelle ersichtlich ist die Zahl der Bezieher seit 2010 konstant bzw. sogar leicht rückläufig. Gleichzeitig hat sich die Höhe der durchschnittlichen Wohnbeihilfe (WBH) von 2011 auf 2015 um 13,3 % aus oben genannten Gründen erhöht. Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2015“<sup>1</sup> vergleicht die Höhe der Wohnbeihilfe in den Bundesländern, die Ergebnisse sind in der Grafik „Durchschnittliche WBH Bundesländer 2014“ dargestellt. Es zeigt sich, dass Vorarlberg deutlicher Spitzenreiter bei der Unterstützung im Wohnkostenbereich ist.

---

<sup>1</sup> Amann, W.; Jurasszovich, S.; Mundt, A. (2015): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2015 (Wien, IIBW, im Auftrag des Landes Wien).

## Entwicklung Wohnbeihilfe Vorarlberg

Jahr	Haushalte	Summe Ausgaben Euro	durchschn. WBH
2011	10.591	26.400.000	€ 2.492,68
2012	10.211	25.600.000	€ 2.507,10
2013	10.189	25.800.000	€ 2.532,14
2014	10.513	27.500.000	€ 2.615,81
2015	10.405	29.400.000	€ 2.825,56



Ein weiterer Grund für die gestiegene Ausgabensumme in den Jahren 2014 und 2015 ist die Zusammenführung der Wohnbeihilfe und des Wohnungszuschusses in das Berechnungssystem der Wohnbeihilfe. Dies wurde auch vom Landes-Rechnungshof im Zuge einer Prüfung angeregt und seit der Wohnbeihilferichtlinie 2014 umgesetzt.

## 2. Erwarten Sie künftig weitere Steigerungen bei der Wohnbeihilfe? Wenn ja, in welchem Ausmaß?

Wie ausgeführt hängt die Entwicklung der Ausgaben für die Wohnbeihilfe von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab. Die weitere Anpassung bzw. Neugestaltung der Wohnbeihilferichtlinie spielt selbstverständlich ebenso eine Rolle wie exogene Faktoren wie die Entwicklung der

Wirtschaft und des Arbeitsmarkts, die Entwicklung der Einkommen, Bevölkerungsentwicklung uvm.

**3. Wie beurteilen Sie die Tatsache, dass es in Vorarlberg kein (wie auch immer geartetes) standardisiertes Verfahren zur Ermittlung der „Ortsüblichkeit“ gibt?**

Die Festlegung der Grenzwerte für die Ortsüblichkeit der Miete erfolgt im Rahmen der Gemeindeautonomie. Die 96 Gemeinden in Vorarlberg sind unterschiedlich in ihrer Struktur, Lage und vielen anderen wohnungsrelevanten Parametern, was sich auch im unterschiedlichen Mietniveau ausdrückt. Die Wohnsitzgemeinde kann auch eine Differenzierung nach zweckmäßigen Kategorien vornehmen und so beispielsweise unterschiedliche Mietpreise für Bestandswohnungen und Neubauwohnungen berücksichtigen. Ebenfalls ist es so, dass die ortsüblichen Mietpreise innerhalb eines Orts variieren. Ein vom Land Vorarlberg vorgegebenes, standardisiertes Verfahren würde diesen unterschiedlichen Aspekten nicht gerecht werden.

**4. Ist es aus Ihrer Sicht vorstellbar, dass es Gemeinden gibt, die jeden Mietzins als „ortsüblich“ bestätigen bzw. die „Ortsüblichkeit“ einfach möglichst hoch ansetzen? Wenn ja, wie beurteilen Sie ein solches Vorgehen? Wenn nein, halten Sie die diesbezügliche Berichterstattung für unwahr?**

**5. Teilen Sie unsere These, dass die „Ortsüblichkeit“, wenn sie beliebig hoch bzw. sehr hoch angesetzt ist, als Regulativ unwirksam ist? Wenn ja, was folgern Sie daraus? Wenn nein, warum nicht?**

Zu den Fragen 4 und 5 wird festgestellt, dass die Festlegung der Grenzwerte für die Ortsüblichkeit der Miete wie unter Frage 3 ausgeführt der jeweiligen Gemeinde obliegt. Es steht außer Zweifel, dass die Akzeptanz beliebig hoher Mieten unserem System der Wohnbeihilfe entgegen wirken würde. Wir haben in der täglichen Praxis der Förderung allerdings nicht die Erfahrung gemacht, dass von einzelnen Gemeinden ein offensichtlicher Missbrauch des Regulativs erfolgt. Deshalb wurden 2015 auch 116 Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe wegen nicht ortsüblicher Miete abgelehnt.

Vielmehr nehmen Gemeinden im Falle überhöht scheinender Mieten Kontakt mit der Förderstelle auf, um die Vorgangsweise abzustimmen. Dabei ist immer auch auf die sozialen Ver-

hältnisse der antragstellenden Person Rücksicht zu nehmen. Deshalb sieht § 18 (4) des Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetzes auch vor, dass bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände zur Vermeidung sozialer Härte Ausnahmen zugelassen werden können.

Zusammenfassend gestehe ich zu, dass das System der Ortsüblichkeit auch gewisse Schwächen hat. Trotz intensiver Diskussionen mit den Gemeinden bzw. im Kuratorium für Wohnbauförderung konnte zumindest bisher keine bessere Lösung gefunden werden.

**6. Teilen Sie unsere These, dass eine Wohnbeihilfe ohne wirksames Regulativ den Markt anheizt und – in Kombination mit einem zu geringen Angebot an gemeinnützigen Wohnungen – zu steigenden Mieten am privaten Wohnungsmarkt führt? Wenn ja, was folgern Sie daraus? Wenn nein, warum nicht?**

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.

In diesem Zusammenhang ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass der anrechenbare Wohnungsaufwand gemäß der Wohnbeihilferichtlinie durch die anrechenbare Nutzfläche und die Obergrenze des anzurechnenden Wohnungsaufwandes (€ 6,80 inklusive € 1,20 Betriebskostenanteil bezogen auf die anrechenbare Nutzfläche) gedeckelt ist. Die Berechnung der Höhe der Wohnbeihilfe ergibt dasselbe Ergebnis, auch wenn die Ortsüblichkeit einer Miete überschritten ist.

In welchem Ausmaß sich das Mietpreisniveau ohne Regulativ nach oben orientieren würde, kann seriös nicht beantwortet werden.

Das Land Vorarlberg investiert viel für den Ausbau des Angebotes an leistbaren Wohnungen. So werden pro Jahr 500 integrative Wohnungen durch die gemeinnützigen Bauträger gebaut. Zusätzlich soll im Jahr 2016 ein Sonderwohnbauprogramm mit bis zu 150 Wohnungen reali-

siert werden, ebenso läuft derzeit in Dornbirn ein Pilotprojekt zur Mobilisierung des Leerstands.

**7. Teilen Sie unsere Meinung, dass es einerseits ein wirksames Regulativ bei der Wohnbeihilfe und andererseits mehr leistbaren Wohnraum in Form von mehr sozialem Wohnbau geben muss, um die Mietpreisentwicklung positiv zu beeinflussen?**

Ich teile die Auffassung, dass es mehr leistbaren Wohnraum in Form von sozialem Wohnbau geben muss. Wie bereits zur Frage 6 angeführt, soll die Zahl der integrativen Wohneinheiten in den nächsten Jahren deutlich ausgebaut werden.

Der primäre Zweck der Wohnbeihilfe liegt allerdings nicht in einem Regulativ sondern in der Unterstützung von Haushalten um leistbares Wohnen zu ermöglichen. Das Regulativ der Ortsüblichkeit der Miete ist neben Deckelung des anrechenbaren Wohnaufwands ein Ansatz, um überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu vermeiden. Ein zu eng gefasstes Regulativ birgt die Gefahr, dass die Zahl der Ablehnungen steigt und die antragstellenden Haushalte entweder auf die Mindestsicherung angewiesen sind oder gar keine Wohnkostenunterstützung erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Karlheinz Rüdissler  
Landesstatthalter