

9

Antrag

**an die 163. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 25. Oktober 2013**

Verbesserung der Wohnbeihilfenberechnung

Die Wohnbeihilfe ist ein monatlicher Zuschuss des Landes Tirol zum Wohnungsaufwand wohnbauförderter Wohnungen. Es handelt sich sohin um eine Beihilfe im sozialen Wohnbau, die vor allem Bezieher von Mindesteinkommen erhalten. Für die Höhe der Beihilfe sind der aus dem Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße ermittelte Zumutbarkeitsbetrag sowie der anrechenbare Wohnungsaufwand maßgebend. Hauptkritikpunkt ist dabei, dass bei der Beihilfenberechnung nicht die gesamte vom Mieter tatsächlich zu bezahlende Miete als „anrechenbarer Wohnungsaufwand“ im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien anerkannt wird.

Der anrechenbare Wohnungsaufwand ist nicht an den tatsächlichen Mietaufwand sondern unter anderem an die Zinsentwicklung auf dem Geld- und Kapitalmarkt gebunden. Folge der derzeitigen Berechnung nach pauschalen Gesichtspunkten ist, dass viele Mieter wohnbauförderter Wohnungen – und damit ausgerechnet im sozialen Wohnbau – trotz unveränderter Einkommenslage und Mietbelastung eine wesentlich geringere Wohnbeihilfe erhalten, sobald das Marktzinsniveau sinkt.

Das Berechnungsmodell der Wohnbeihilfe geht von der Annahme aus, dass die in Niedrigzinsphasen gesunkenen Finanzierungskosten der Vermieter einen positiven Effekt auf die Mieten haben und zu Mietzinssenkungen führen. Tatsächlich bewirken Zinsvorteile nicht bzw. nicht im angenommenen Ausmaß eine Senkung der Mieten, weil die Zinsvorteile nicht in Form von Mietsenkungen an die Mieter weitergegeben werden.

Bei der Beihilfenberechnung wird nur eine Tilgungskomponente von 1,5 % p.a. angenommen. Statt mit Mietreduktionen zu reagieren nützen viele gemeinnützige Vermieter die derzeitigen Zinsersparnisse jedoch zur vorzeitigen Tilgung der zur Finanzierung des geförderten Vorhabens aufgenommenen Darlehen. Das heißt, in den Mietzinsvorschriften findet sich eine weit höhere Tilgungskomponente als 1,5 %, die wiederum nicht als anrechenbarer Wohnungsaufwand anerkannt wird.

Das Land Tirol hätte die Mietzinshöhe bei Wohnungen, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet worden sind, zu kontrollieren. Kommt das Land zum Ergebnis, dass sich die vorgeschriebene Miete im gesetzlichen Rahmen befindet, sollte auch die gesamte tatsächliche Miete als Wohnungsaufwand anerkannt werden.

Kommt es hingegen zu dem Ergebnis, dass eine überhöhte Miete vorgeschrieben wird, ist auf den Vermieter einzuwirken statt mit Beihilfenkürzungen wegen gesunkenem Zinsniveau zu reagieren.

Die Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert eine Änderung der Wohnbauförderungsrichtlinien dahingehend, dass bei der Berechnung der Wohnbeihilfe die gesamte Grundmiete als Wohnungsaufwand anerkannt wird. Das System der Beihilfenberechnung ist unverzüglich zu verbessern.

Ernst