

An die 8. Vollversammlung am 10.11.2022
der Kammer für Arbeiter und Angestellte Salzburg

Anpassung der „Erweiterten Wohnbeihilfe“ an den regionalen Marktwert von Mietwohnungen

Wohnen im Bundesland Salzburg ist teuer. In den letzten Jahren stiegen die Mietpreise deutlich an, wobei die stetig teurer werdenden Mieten für immer mehr Menschen ein massives Problem darstellen.

Die Daten der Statistik Austria belegen dies. Im Jahr 2021 betragen die monatlichen Durchschnittsmieten im Österreich-Schnitt 8,3 Euro pro Quadratmeter, bei privaten Neuvermietungen sogar 11,1 Euro. Die westlichen Bundesländer lagen deutlich über diesem Durchschnitt – und Salzburg erweist sich hier als Spitzenreiter mit einer Durchschnittsmiete von 10,1 Euro pro Quadratmeter, also um 1,8% höher als der österreichische Durchschnitt.

Die Unterschiede zwischen Neu- und Altverträgen bestehen in allen Teilsegmenten des Mietwohnungsmarktes, jedoch zeigen die Mietpreise für private Mietwohnungen deutlich größere Unterschiede nach der bisherigen Wohndauer als jene für Genossenschafts- und Gemeindewohnungen.

In Relation zur Inflationsrate sieht man für den Zeitraum von 2017 bis 2021 einen leichten Anstieg der Mieten über der allgemeinen Inflationsrate: Während die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum um 8,2% zulegten, verteuerten sich die Mieten inklusive Betriebskosten um durchschnittlich 8,5%.

Im Bundesland Salzburg gibt es die sogenannte „Erweiterte Wohnbeihilfe“. Diese kann unter bestimmten Bedingungen für nicht oder nicht mehr geförderte Wohnungen gewährt werden.¹ Eine dieser Bedingungen ist, dass der sogenannte Richtwertmietzins, der alle 2 Jahre vom Bund festgelegt wird, einen bestimmten Quadratmeterpreis nicht überschreitet. Dieser Quadratmeterpreis ist tendenziell recht niedrig angesetzt und entspricht oft nicht den realen (und auch regional spezifischen) Gegebenheiten am Mietwohnungsmarkt.

Die vom Land Salzburg für das Bundesland Salzburg heuer durchgeführte zusätzliche Erhöhung des Richtwertmietzinses² um 10% von 8,5 Euro auf 9,35 Euro

¹ https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/0031_NEU_2019.pdf (Stand: 27.9.2022)

² Der Richtwertmietzins betrifft den Bereich, für den weder Kategoriezinsobergrenzen gelten, noch ein angemessener Mietzins verlangt werden kann. Der Richtwertmietzins ist keine zahlenmäßig begrenzte

ist schon ein Schritt in die richtige Richtung. Um eine langfristige, sinnvolle und zielgerichtete „Erweiterte Wohnbeihilfe“ sicherzustellen, vor allem vor dem Hintergrund der derzeitigen Teuerungsrate auf sehr hohem Niveau, müsste jedoch auch der jeweilige regionale Marktwert herangezogen werden.

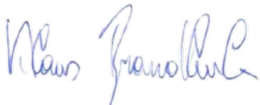
Interessant ist in den Daten der Statistik Austria übrigens auch, dass ersichtlich ist, dass kleinere Wohnungen durchschnittlich einen höheren Quadratmeterpreis haben. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass auch hier wieder einmal alleinstehende Menschen mit niedrigem Einkommen (oft also auch Frauen), von der „Erweiterten Wohnbeihilfe“ nichts haben, da für die Inanspruchnahme der Beihilfe, nicht mehr als 9,35 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden dürfen.

Die AUGÉ/UG stellt daher den

A N T R A G

Die 8. Vollversammlung der Arbeiterkammer Salzburg fordert die Salzburger Landesregierung auf, die „Erweiterte Wohnbeihilfe“ noch mehr den realen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt anzupassen, und dafür nicht nur den Richtwertmietzins, sondern auch die jeweils aktuellen Zahlen der Durchschnittsmieten im Bundesland Salzburg, die von der Statistik Austria veröffentlicht werden, heranzuziehen.

Für die AUGÉ/UG



Klaus Brandhuber

Höchstmiete, sondern vielmehr ein Betrag, der für die "mietrechtliche Normwohnung" festgesetzt wird. Dies ist eine Wohnung

- der Kategorie A
- mit einer Größe zwischen 30m² und 130m²
- in einem gut erhaltenen Gebäude
- in durchschnittlicher Lage.

Zu den allgemeinen Richtwerten kommen dann für die jeweilige Wohnung geltende Zu- oder Abschläge für

- die Wohnumgebung,
- die Lage im Haus,
- die Wohnungsausstattung,
- den Erhaltungszustand des Hauses,
- die Gemeinschaftseinrichtungen.

Entspricht die Wohnungsausstattung nicht der Kategorie A, ist bei Kategorie-B-Wohnungen (fehlende Etagenheizung) ein Abschlag von 25 % und bei Kategorie-C-Wohnungen (fehlendes oder nicht zeitgemäßes Bad) ein Abschlag von 50 % vom Richtwert vorzunehmen.

Die Richtwerte werden für jedes Bundesland gesondert festgelegt und alle zwei Jahre erhöht.

https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen_Wohnen_und_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund_um_die_Miete/Mietzins.html# (Stand: 27.9.2022)

Quellen:

<https://www.weekend.at/bundesland/salzburg/neos-hilfe-fuer-mieter>

<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220317Mieten2021.pdf>

https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen /Documents/0031_NEU_2019.pdf