

Diskussionsforum 2: Wohnbauförderung
Berichterstatter: Mag. Peter Schmill, NHT

Ich habe die wichtigsten Punkte zusammengefasst, am meisten wurde über die Sprünge der Wohnbauförderung diskutiert.

1. Wohnbauförderung - Sprünge

- Die Sprünge der Wohnbauförderung sind derzeit in aller Munde. Sie wurden jetzt etwas abgeflacht, allerdings erst ab dem 20. Jahr nach Bezug. Das Problem wird damit vorerst nicht gelöst.
- Wir müssen von diesen Wohnbauförderungssprüngen wegkommen, dies war die einheitliche Meinung der DiskutantInnen. Wir sprechen hier von einem Zeitraum von 40 Jahren, bei dem wir nicht wissen, wie sich der Zinssatz und die Inflation in diesem Zeitraum entwickeln werden. Wir müssen hier von den fixen Sprüngen wegkommen, eher eine an den Verbraucherpreisindex (VPI) angepasste Miete vorschreiben.
- Solche Modelle gibt es schon in Österreich, wie in Vorarlberg und in Wien, wo Modelle existieren, die an die Inflation angepasst sind. Diese können zwar nicht unbedingt 1:1 übernommen werden, sie haben auch ihre Tücken, aber in diese Richtung sollten wir denken.
- Wie ist es umzusetzen? Hierbei gibt es schon einige Überlegungen. Zum einen durch flexible Tilgungen, d. h. dass bei niedrigem Zinssatz, wie derzeit, eine höhere Darlehensrückzahlung vorgeschrieben wird. Dadurch verkürzt sich die Laufzeit. Bei hohen Zinsphasen verringert sich die Darlehensrückzahlung, dadurch wird die Laufzeit erhöht. Dieses Modell ist sowohl für das Bankdarlehen als auch für das Wohnbauförderungsdarlehen anwendbar.

Die zweite Möglichkeit, die Mieten flexibel zu gestalten, bietet natürlich der Annuitätenzuschuss. Dieser kann auch je nach Zinssituation flexibel gestaltet werden. Dadurch kann eine Miete erreicht werden, welche gleichmäßig und nicht in Sprüngen ansteigt.

- Mag. Flatscher hat heute Vormittag von einem Modell berichtet, welches sich an den VPI anlehnt. Laut meinen Berechnungen passt dies gut bei dem derzeit niedrigen Zinssatz. Wenn der Zinssatz jedoch steigt, z.B. nur auf 5 %, dann werden die Mieten schon wieder viel zu hoch. Dr. Lugger und ich können uns an die Zeit erinnern, wo die Zinsen 10 % ausgemacht haben. Da würde das ganze Modell, das jetzt mühsam erarbeitet wird, umsonst sein. Der Weg muss weg führen von diesen fixen Sprüngen.

2. Zuschüsse - Abwicklung

- Ein weiterer wichtiger Punkt sind die Zuschüsse. Das Ziel sollte sein, weg von den Annuitätenzuschüssen hin zu Direktdarlehen. Dies kann natürlich nicht von heute auf morgen geschehen. Aber es würde helfen, wenn diese Zuschüsse rückzahlbar gemacht werden.
- Eine Möglichkeit wäre, diese Zuschüsse werden unverzinst am Ende des Wohnbauförderungsdarlehens angehängt. Dies hätte noch einen positiven Nebeneffekt. Wird eine Mietkaufwohnung im 10. Jahr verkauft, tilgt die neue Eigentümerin/der neue Eigentümer das gesamte WBF-Darlehen und verkauft die Wohnung zum Marktpreis, müsste nicht nur das aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen zurückgezahlt werden, sondern auch die gesamten Annuitä-

tenzuschüsse, die in den ersten 10 Jahren gewährt wurden. D. h. der Gewinn aus dem Verkauf der Wohnung würde schrumpfen.

- Diese Handhabung sollte nicht nur für die Annuitätzuschüsse, sondern auch für die Baukostenzuschüsse gelten. Gerade bei den Passivbauhäusern werden recht hohe Baukostenzuschüsse gewährt. Wenn diese bei Verkauf der Wohnung zurück zu zahlen sind, könnte der Spekulationsgewinn ein wenig reduziert werden.

3. Miete – Eigentum – Spekulationen

- Wir waren uns alle in der Gruppe einig, dass man eine Spekulation mit geförderten Wohnungen hintanhalten soll. Das WIE bleibt noch offen. Die vorhin erwähnte Variante bringt nur eine Verringerung des Problems. Uns ist klar, dass generell der Verkauf einer geförderten Wohnung nicht verboten werden kann.
- Besprochen wurde auch das Verhältnis Miete zu Eigentum, ohne eine einheitliche Meinung zu finden. Die eine Gruppe ist der Meinung, dass Eigentum wichtig sei und mehr gefördert werden muss. Die zweite Gruppe war der Meinung, dass damit Sozialwohnungen verloren gehen und mehr Mietwohnungen gebraucht werden. Letztlich ist es eine politische Überlegung ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden sollen.

4. Wohnbeihilfe, Mietzinsbeihilfe

- Ein weiteres wichtiges Problem ist die Wohnbeihilfe/Mietzinsbeihilfe. Das Hauptproblem bei dieser Subjektförderung ist, dass sie nicht nachvollziehbar ist. Die Neue Heimat Tirol hat versucht als Serviceleistungen für unsere Kundinnen und Kunden zu informieren, wieviel Mietzins- oder Wohnbeihilfe sie wann bekommen. Es war unmöglich dieses Service aufrecht zu erhalten, da zu viele Komponenten in die Berechnung hineinspielen. Es ist wirklich eine eigene Wissenschaft. Deshalb unsere Forderung, dass die Wohnbeihilfen und die Mietzinsbeihilfen transparent gestaltet werden.
- Ein Hauptproblem ist, dass man in diesen Fällen natürlich von der tatsächlichen Miete und von dem tatsächlichen Einkommen ausgehen muss. Derzeit ist es so, dass von der Wohnbauförderung als Basis für die Wohnbeihilfe eine fiktive Miete errechnet wird, die mit der tatsächlichen Miete, die der Mieter bezahlt, nichts zu tun hat.
- Wir haben heute am Vormittag gehört, dass versucht wird, diese Wohnbauförderungssprünge abzufedern. D. h. gemeinnützige Bauträger verzichten teilweise auf Eigenmittel und sonstige Ertragskomponenten, führen Laufzeitverlängerung bei Bankdarlehen durch etc. Der Mieter jedoch bekommt die Wohnbeihilfe von der vollen Miete, als würde der gesamte Kapitaldienst verrechnet werden. D. h. er bekommt zu viel Wohnbeihilfe. Ein Jahr später passen wir die zur Abfederung der Sprünge gesenkte Miete sukzessive wieder an. Die Wohnbeihilfe bleibt gleich. Folglich beschwert sich der Mieter, warum er nicht mehr Wohnbeihilfe bekommt obwohl die Miete gestiegen ist. Deshalb unsere Bitte an Mag. Flatscher und den zuständigen Landesrat, hier eine Änderung herbeizuführen.
- Es sind auch Klagen gekommen, dass die Bearbeitung der Ansuchen um Mietzinsbeihilfe und Wohnbeihilfe bis zu drei Monate dauert. Ich kann mich dem nur anschließen. Es geht nicht nur im Bereich der Wohnbeihilfe langsam, sondern auch bei vielen Ansuchen, Überprüfungen der Endabrechnungen etc. Mit etwas weniger Bürokratie könnte diese Problem gelöst werden.

5. Subjektförderung

- Zum Schluss ist in dem Zusammenhang über die Verstärkung der Subjektförderung, wie z.B. laufende Überprüfung der Förderwürdigkeit oder über das Abhängig-machen der Rückzahlung vom Einkommen diskutiert worden. Ich darf hier meine persönlichen Zweifel anbringen, dass das durchführbar ist, da es sich hier um eine Durchmischung handelt. Wir haben auf der einen Seite die Objektförderung und auf der anderen die Subjektförderung. Das kann man, glaube ich, nicht vermischen.
- Wichtig und unumstritten ist die Subjektförderung. Sie soll jedoch vereinfacht werden. Dass aber jetzt die Objektförderung nach subjektiven Kriterien gestaltet werden soll, ist eine systemwidrige Sache. Wir dürfen nicht vergessen, dass durch die Subjektförderung keine einzige Wohnung mehr gebaut wird. Wir brauchen aber mehr Wohnungen, um die Mietsituation in Innsbruck und Tirol zu verbessern. Daher berichte ich diese Idee nur, aber von mir wird sie nicht unbedingt unterstützt.

6. Kosten reduzieren

- Basis für die Miethöhe sind die Baukosten. Um angemessene Mieten zu bekommen, sind diese möglichst gering zu halten. Als erstes sollten daher Autoabstellplätze eingespart werden. Das Carsharing sollte attraktiver gemacht werden. Ein Gruppenmitglied vertrat die Meinung, dass statt Abstellplätzen mehr Gemeinschaftsräume gebaut werden sollen.
- Ein weiteres Thema war Verdichtung sowohl im Neubau als auch durch Aufstockung in Altbauten.
- Interessant war auch ein Beitrag über die Lebenszykluskosten unserer Häuser. Dadurch, dass sich neue Häuser auf einem sehr hohem technologischen Niveau befinden, können wir nicht mehr davon ausgehen, dass diese genau so lang bestehen, wie Häuser der älteren Generation. Sie werden bestehen, aber es werden viel größere Investitionen notwendig sein um diese technischen Installationen am laufenden Stand der Technik zu halten.
- Ziel muss es sein, eine gerechte Miete zu erzielen. Wir dürfen die Wohnungen nicht verschenken aber sie dürfen auch nicht zu teuer sein. Ich würde meinen, dass die Neubaumieten aufgrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus zu günstig ausfallen. Während der Laufzeit durch die WBF-Sprünge geht es an die Grenze des Leistbaren. Da sind sie sicher zu hoch. Nach Auslauf sämtlicher Darlehen, wird Burgenland-Richtwert minus 30 % verrechnet, in super Lagen, nicht dicht verbaut, best sanierte Häuser, hier kommen mir die Mieten etwas wenig vor. Das ist, glaube ich, eine Sache der Gerechtigkeit, dass die Miete entsprechend dem Wohnwert gestaffelt wird. Das ist natürlich Bundessache und ist nicht hier im Gemeinderat zu vollziehen, diesen Burgenland-Richtwert zu überdenken.
- Wichtig ist auch eine gute Eigenmittelausstattung der gemeinnützigen Bauträger. Dadurch können WBF-Sprünge abgefedert werden und die Grundkosten für Neubauten finanziert werden. Diese erwirtschafteten Eigenmittel, wie sie in den Bilanzen stehen, werden nicht auf die hohe Kante gelegt, dienen nicht der Gehaltserhöhung der Geschäftsführer oder Prokuristen, diese Beträge werden dafür eingesetzt, um wieder günstige Wohnungen für die nächsten Generationen zu errichten.