

Zentrale Aspekte

aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe
zum Thema „leistbares Wohnen“ und
„soziale Inklusion am Wohnungsmarkt“

Vorwort

2010 wurden elf Organisationen der Wiener Wohnungslosenhilfe in den Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen aufgenommen und damit auch dessen Tätigkeitsbereich erheblich erweitert.

Das Thema „leistbarer Wohnraum“ war von Anfang an wesentlicher Bestandteil der konstruktiven Diskussionen in den unterschiedlichsten Gremien des Dachverbands. Daher war es eine fast logische Folge, im Frühjahr 2012 eine Arbeitsgruppe mit der strukturierten Auseinandersetzung mit diesem umfassenden Themenfeld zu beauftragen. Sie sollte Lösungsvorschläge aus der Perspektive der Wohnungslosenhilfe diskutieren, um leistbaren Wohnraum für die KlientInnen im Sinne von Prävention und sozialer Inklusion zu schaffen und dadurch auch für eine Entlastung des institutionalisierten Bereichs der Wiener Wohnungslosenhilfe zu sorgen. Eine Ist-Analyse inklusive Literaturrecherche und zahlreiche Gespräche mit ExpertInnen bilden die Grundlage des vorliegenden Positionspapiers, das den Status quo darstellt und Empfehlungen und Optimierungsvorschläge aus ExpertInnen-Sicht aufzeigt.

Dieses Positionspapier stellt damit einen wertvollen Beitrag zur aktuellen Diskussion rund um Wohnraumbeschaffung dar und berührt damit Themenfelder, die über den Bereich der Wohnungslosenhilfe hinausgehen. „Wohnen“ geht alle WienerInnen an; aus Sicht des Dachverbands wird es auch bewusst breit gefasst und im Sinne von Inklusion verstanden, um damit eine möglichst große Personengruppe zu erreichen. Wohnraum, der vor allem auch leistbar sein soll, ist ein zentraler Angelpunkt im Leben der meisten Menschen und in einer Großstadt wie Wien auch essenzieller Teil der Planungs- und Sozialpolitik.

Als Geschäftsführerin des Dachverbands Wiener Sozialeinrichtungen bin ich stolz darauf, dass im Rahmen des Dachverbands so konstruktive Auseinandersetzungen mit gesellschaftlich relevanten Themen stattfinden und Lösungsansätze sowie Empfehlungen von ExpertInnen Eingang in die Diskussion finden. Ich bin davon überzeugt, dass wir auf diese Weise gemeinsam mit unseren Mitgliedsorganisationen und allen SystempartnerInnen zur Weiterentwicklung des Wiener Sozialsystems beitragen und auch den zukünftigen Herausforderungen erfolgreich begegnen können.

Mag^a Eva Maria Luger
Geschäftsführerin Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen

Mitglieder der Arbeitsgruppe

Alexandra Adam	Volkshilfe Wien
Doris Czamay	“wieder wohnen“
Gernot Ecker	Wiener Hilfswerk
Natascha Ettenauer	Verband Wiener Wohnungslosenhilfe
Roland Gombots	Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen
Kurt Gutleder	Fonds Soziales Wien
Waltraud Kothbauer/Bernhard Pillitsch	Wiener Rotes Kreuz
Oliver Löhlein	Arbeiter-Samariter-Bund Wien
Markus Reiter	neunerhaus
Susanne Stricker	Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen

Zusammenfassung

Wohnen gehört zu den wichtigsten Bedürfnissen von Menschen. In der Allgemeinen Erklärung der UN-Menschenrechte wird im Artikel 25 „Wohnen“ als Grundrecht definiert. Lange Zeit galt Wien als mustergültiges Beispiel für leistbaren Wohnraum, jedoch ist heute die Wohnungsmarktsituation sicher angespannter als noch vor einigen Jahren. Im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten liegen die Mietpreise immer noch im unteren europäischen Mittelfeld.

Für Menschen in prekären Arbeits- und Lebensverhältnissen („working poor“) oder mit einer bedarfsorientierten Mindestsicherung bedeutet die aktuelle Situation dennoch, dass es immer schwieriger wird, die bestehende Wohnung zu erhalten bzw. eine leistbare Wohnung zu finden. So zeigt ein Ergebnis der empirischen Studie „Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe“, dass rund drei Viertel der befragten KlientInnen unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Leistungen der Wiener Wohnungslosenhilfe in gesicherten Wohnverhältnissen lebten, und mehr als ein Drittel gab an, dass die Wohnung finanziell nicht mehr leistbar war.

Die Angebote der Wiener Wohnungslosenhilfe orientieren sich an normalen Wohn- und Lebensbedingungen. Daher hat auch zukünftig das Angebot an persönlichen Hilfen in eigenem Wohnraum gegenüber stationären Betreuungsangeboten Vorrang. Um dieses erklärte Ziel zu erreichen, werden in den nächsten Jahren 1.200 Wohnungen pro Jahr benötigt. Derzeit stehen ca. 700 Wohnungen pro Jahr zur Verfügung – was bedeutet: dass zusätzlich 500 Wohnungen pro Jahr benötigt werden. Auch in jenen Fällen, in denen die Gemeindewohnung nicht in Frage kommt, gibt es kaum leistbare Alternativen.

Eine Arbeitsgruppe „leistbares Wohnen“ der Wiener Wohnungslosenhilfe im Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen hat mit ExpertInnen sondiert, was getan werden kann, um leistbares Wohnen für die KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe im Sinne der Prävention und sozialen Inklusion zu schaffen.

Folgende Lösungsansätze und Optimierungsvorschläge sind aus Sicht der ExpertInnen sinnvoll:

- Um den Zugang zu geförderten Mietwohnungen (Alt- und Neubestand) zu erleichtern, regt die Wiener Wohnungslosenhilfe an, ein jährliches Kontingent für wohnungslose bzw. betreute Personen sowohl beim Wohnservice Wien wie auch bei den Genossenschaften bereitzustellen. Analog zur „sozialen Schiene“ im Gemeindewohnungssektor soll hier ein Vergabemodell entwickelt werden.
- Bauträger sind grundsätzlich an Kooperationen mit dem Sozialbereich interessiert. Allerdings wird seitens der Bauträger rückgemeldet, dass soziale Organisationen jeweils einzeln an sie herantreten. Deshalb soll eine Plattform zur gemeinsamen Wohnraumakquise und für die Vermittlung von Wohnungen geschaffen werden.
- In Fragen der Wohnkosten und „Ausfallhaftung“ sind daher neue Formen der Zusammenarbeit und Kooperationen zwischen den involvierten Akteu-rlInnen notwendig. Um den Betreuungserfolg bei den Übergängen in eigene Wohnungen nicht zu gefährden, wäre es sinnvoll, die vorhandenen Förderprogramme den Gegebenheiten anzupassen (z. B. Anpassung der Richtwerte der MA 40 für Anmietungskosten) bzw. adäquatere und zielgruppen-spezifischere Förderprogramme zu entwickeln.
- Spezielle Unterstützungsangebote sollen sowohl den VermieterInnen als auch KlientInnen mehr Sicherheit geben. Es geht hier auch um die Frage, wie gemeinnützige Wohnbauträger und private Wohnungsanbieter „motiviert“ werden könnten, Wohnungen für die Personengruppe der Wiener Wohnungslosenhilfe anzubieten.
- Bei den Bauträgerwettbewerben sollte das Kriterium „soziale Nachhaltigkeit“ stärker gewichtet werden und ein/eine FachexpertIn aus dem Sozialbereich in die Jury zur Beurteilung dieses Kriteriums aufgenommen werden. Hier gibt es eine Reihe von Ansatzpunkten, um im geförderten Wohnbau „kostengünstiger“ und „bedarfsgerechter“ zu bauen.

1 Ausgangssituation

So wie in allen anderen größeren Metropolen in Europa ist es auch in Wien wieder schwer(er) geworden, eine leistbare Wohnung zu finden, insbesondere für die Zielgruppe der Wiener Wohnungslosenhilfe (WWH). Ganz allgemein gesprochen ist für die WWH „leistbarer Wohnraum“ in zweifacher Hinsicht wichtig: Leistbarer Wohnraum ist einerseits im Sinne der Prävention von Wohnungslosigkeit von hoher Bedeutung und andererseits für die Teilhabe betroffener Menschen am regulären Wohnungsmarkt eine wesentliche Voraussetzung. Vor diesem Hintergrund wurde im Dachverband Wiener Sozialenrichtungen eine Arbeitsgruppe „leistbares Wohnen“ aus VertreterInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe eingerichtet, die mit ExpertInnen Gespräche führte. Sondierte wurde, was getan werden kann, um folgende Ziele zu erreichen:

1. leistbares Wohnen bzw. leistbaren Wohnraum für die KlientInnen der WWH zu schaffen
2. dadurch Prävention und soziale Inklusion zu ermöglichen
3. somit für eine Entlastung des institutionalisierten Bereichs der WWH zu sorgen.

Die Studienergebnisse der „Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe“ attestierten dem Wiener Programm für wohnungslose Menschen einen hervorragenden Ruf auf internationaler Ebene. Das Wiener System mit seinen vielfältigen Angeboten kann auf eine lange Tradition zurückblicken und „sieht als ersten Schritt die rasche, unbürokratische Hilfe für Menschen ohne Unterkunft vor. In einem zweiten Schritt wird – abgestimmt auf unterschiedliche Zielgruppen – Unterstützung zum (wieder) selbständigen Wohnen angeboten.“¹

1 Zit. nach Riesenfelder, Andreas/Schelepa, Susanne/Wetzel, Petra: 2012, S. 14.

2 „Leistbarer Wohnraum“ im Wandel

Die Qualität und die Größe des Wohnraums sowie die damit verbundenen Kosten gestalten die Lebensqualität von Menschen in einem bedeutenden Umfang mit. Aktuelle gesellschaftspolitische und insbesondere wohnungsmarktpolitische Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf die Leistbarkeit von Wohnraum – vor allem für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Haushalte – führen dazu, dass das Kernthema „leistbarer Wohnraum“ aktueller denn je ist und sowohl in der Fachöffentlichkeit als auch in der Politik und damit in den Medien verstärkt debattiert wird. Denn in letzter Konsequenz ist der soziale Zusammenhalt in der Gesamtgesellschaft davon betroffen. Gleichzeitig wird die in aktuellen öffentlichen Debatten über die Versorgung mit leistbarem Wohnraum oft diffus konstatierte „Krise“ auf der einen Seite teils überschätzt, weil diese Feststellungen implizieren, dass das Gesamtsystem – die Versorgung der Haushalte mit leistbarem Wohnraum – am Ende seiner Möglichkeiten angelangt sei. Auf der anderen Seite wird diese Krise aber unterschätzt, wenn damit suggeriert wird, dass es nur um die momentane wirtschaftliche Rezession und um „leere Kassen“ gehe. Die aktuelle Diskussion zeigt auch, wie intensiv sich die Politik mit der Frage der Wohnungsverhältnisse und der Sicherstellung leistbaren Wohnraums beschäftigt. Die wohlfahrtsstaatlichen Bestrebungen, die erreichte Versorgung sicherzustellen, sowie die sich gleichzeitig abzeichnenden Veränderungen der ökonomischen Rahmenbedingungen, die Budgetrestriktionen erwarten lassen, wirken als treibende Kräfte zusammen.

Die Wirtschaftskrise hatte auch in Österreich Auswirkungen auf die Neubautätigkeit und in den nächsten Jahren wird das Höchstniveau aus dem Jahr 2008 nicht mehr erreicht. Durch das Auflassen der Zweckbindung und aufgrund des Konsolidierungskurses der Bundesländer werden voraussichtlich auch die Wohnbaufördermittel und der geförderte Wohnungssektor betroffen sein. Das lässt weitere Auswirkungen auf die Neubautätigkeit und die Entwicklung der Mieten und Preise erwarten. Lösungsvorschläge dazu werden derzeit auf verschiedenen Ebenen diskutiert.

Im internationalen Vergleich zeigt sich aber, dass neben der Objektförderung der relativ große Gesamtmietsektor relativ stabilisierend gewirkt hat und deshalb zur Vermeidung von Immobilienpreisspekulationen in einem Ausmaß wie in Großbritannien, den USA und Spanien beitrug.²

² Vgl. dazu Kunnert, Andrea/Baumgartner, Josef: 2012, S. 71.

Betrachtet man nun in Österreich den Gesamtmietsektor genauer, so zeigt sich, dass die Mietensteigerung sehr uneinheitlich in den verschiedenen Sektoren ausfällt: Insbesondere tragen der geförderte Mietwohnungssektor und der Gemeindewohnungssektor für breite Bevölkerungsgruppen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes bei.

Anders verhält es sich im privaten Mietwohnungssektor: Die privaten Mieten sind z. B. im Fünfjahresvergleich (2005–2010) rund doppelt so stark gestiegen wie die Inflation und der Medianlohn. Das heißt, die MieterInnen von privaten Mietwohnungen müssen einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden.³

In Wien beträgt der Anteil der Hauptmiethaushalte an den insgesamt 846.000 Hauptwohnsitzwohnungen 75 %. Nun sind gerade Hauptmiethaushalte mehr als die übrigen Haushalte, die überwiegend Eigentümer ihrer Wohnung sind, den wechselnden Marktbedingungen ausgesetzt. In der Folge entsteht quasi ein Pull-Effekt für Haushalte mit geringem Einkommen – d. h., sie versuchen zu einer günstigeren Mietwohnung zu kommen – wodurch die Kapazitätsgrenzen im geförderten Sektor und insbesondere im Gemeindewohnungssektor schnell erreicht sind. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass es ein Mehr an leistbarem Wohnraum braucht. Vor allem für die Zielgruppe der Wiener Wohnungslosenhilfe (WWH) gestaltet sich die Teilhabe am gegenwärtigen Wohnungsmarkt – mit Ausnahme des Gemeindewohnungssektors – in mehreren Hinsichten schwierig.

Der aktuelle Sozialbericht 2011–2012 weist im Bereich Wohnen eine „eindeutige Verschärfung“ bei den Wohnkosten in Österreich aus. Insbesondere armuts- oder ausgrenzungsgefährdete Personen sind mit dem Problem des sehr hohen Wohnaufwands konfrontiert.⁴ Gegenüber dem Jahr 2008 hat sich der Anteil dieser Gruppe um 14 % erhöht und liegt nun bei rund 50 %. Aber auch bei der Gruppe der nicht armuts- oder ausgrenzungsgefährdeten Personen hat sich dieser Anteil um 5,5 % erhöht und beträgt nun ca. 11 %.

³ Vgl. dazu Tockner, Lukas: 2012, S. 4 ff.

⁴ Von einem sehr hohen Wohnungsaufwand spricht man dann, wenn der Wohnungsaufwand ein Viertel des jährlich verfügbaren Haushaltseinkommens übersteigt (abzüglich Wohn-, Mietbeihilfen). Berücksichtigt werden alle Ausgaben für Miete, Betriebskosten, Heizung, Energie und Instandhaltung sowie etwaige Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung oder Sanierung von Wohnraum. Siehe dazu Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hrsg.): 2012, S. 294.

2.1. Herausforderungen und Besonderheiten in Wien

Abgesehen davon, dass es sich wie eingangs festgestellt beim Wohnen um ein Grundbedürfnis handelt, zeigt sich, dass der Markt nicht allein die geeignete Form sein kann, wenn es um die Frage von knappen Ressourcen geht: Vorrangig ist daher das Verteilungs- und das Zugangsproblem zu lösen und das heißt, dass die Mietbelastung auch für Haushalte mit geringem Einkommen tragbar und leistbar sein muss. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt, insbesondere nach „leistbarem Wohnraum“, ist in Wien gegenwärtig stetig im Ansteigen und wird in Zukunft noch deutlicher ansteigen, so auch die Prognose der MA 50. Folgende zentrale Strukturmerkmale des Wiener Wohnungsmarktes sowie Stadtentwicklungsprozesse und Veränderungen der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen werden für den Mangel an leistbarem Wohnraum verantwortlich gemacht:⁵

Die von der Statistik Austria erstellte Bevölkerungsprognose für Wien geht davon aus, dass mit einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von etwa 15.000-20.000 zu rechnen sei. Nimmt man für ein Szenario ferner an, dass sich ein durchschnittlicher Haushalt aus zwei Personen zusammensetzt, so ergibt sich ein jährlicher Wohnungsbedarf von etwa 10.000 Neubauwohnungen.

Weiters kann von einem Wandel auf der Angebots- und Nachfrageseite gesprochen werden. Dabei lassen sich divergierende Entwicklungstrends beobachten: Einerseits scheint die Quelle von Angeboten im privaten hochpreisigen Wohnungssegment bzw. im Luxussegment nicht zu versiegen. Andererseits steigt die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum stetig, sodass die Folgen dieser Entwicklung zu Problemen am Wiener Wohnungsmarkt führen. In einer Studie zur Wohnungsnachfrage in Wien wird resümiert, dass die finanziellen Probleme als Beweggrund der Wohnungssuche zunehmen. Im Durchschnitt nennen 13 % der aktiv Wohnungssuchenden finanzielle Probleme als Grund für einen geplanten Wohnungswechsel. Verglichen mit dem Jahr 2002 kommt dies einem Anstieg um 5 % gleich. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Abstiegsphänomene in der Mittelschicht und zu einem kleineren Teil um Haushalte mit geringem Einkommen.⁶

⁵ Basierend auf den Ergebnissen des Expertengesprächs mit Wolfgang Förster (MA 50); vgl. auch dazu Stadt Wien, MA 50: 2012, S. 28 f sowie 68 f.

⁶ Vgl. dazu Ogris, Günther u. a.: 2009, S. 6

Im aktuellen Sozialbericht wird festgehalten, dass 30 % der Wiener Bevölkerung angeben, vom Problem des sehr hohen Wohnungsaufwands betroffen zu sein.⁷

Selbstverständlich ist es im Fall einer eingeschränkten Finanzierbarkeit von angemessenem Wohnraum möglich, Abstriche bei der Wohnqualität bis zu einem gewissen Grad zu machen. Verschärfte soziale Exklusion manifestiert sich dann, wenn keine weiteren Abstriche bei der Wohnqualität mehr gemacht werden können, da entsprechende Wohnungen kaum noch angeboten werden: In den letzten Jahren ist es zu einem anteilmäßig starken Rückgang in den unteren und zu einem starken Anstieg in den oberen Ausstattungskategorien gekommen. So beträgt der Anteil der Ausstattungskategorie D am Gesamtwohnungsbestand nur mehr 4,9 %.⁸ Das heißt, die Qualität des Wohnungsbestandes hat in Wien in den letzten Jahren zugenommen. Gleichzeitig bedeutet diese Qualitätssteigerung eine Reduzierung des Bestandes an optionalem Wohnraum für sozial benachteiligte Personen bzw. für einkommensschwache Haushalte. Optional auch deshalb, weil die Anmietung z. B. einer Kategorie-C-Wohnung mit eventuellen Investitions- und Folgekosten verbunden ist.⁹ Aktuell werden über die soziale Wohnungsvergabe wieder vermehrt Kategorie-C-Wohnungen an KlientInnen der WWH vergeben. Grundsätzlich ist dieser Lösungsansatz im Gemeindewohnungssektor durchaus begrüßenswert. Um den Betreuungserfolg bei diesem Übergang in eine Gemeindewohnung nicht zu gefährden, muss gleichzeitig für die Zielgruppe die Frage eines adäquaten und spezifischen Finanzierungsmodells der Investitions- und Folgekosten geklärt werden (siehe dazu Punkt 3.3).

Während bei den Neuvermietungen von Gemeindewohnungen und geförderten Wohnungen befristete Mietverhältnisse kaum vorkommen, ist diese Rechtsform im privaten Sektor mittlerweile die Regel.¹⁰ Im Jahr 2009 lag der Anteil der befristeten Mietverhältnisse bereits bei 62 %.

7 Vgl. dazu Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hrsg.): 2012, S. 288.

8 Vgl. dazu den Wiener Sozialbericht: 2012, S. 172.

9 Eine Kategorie-C-Wohnung muss in brauchbarem Zustand sein und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügen. Das heißt, es fallen Investitionen für die Schaffung einer Bade- bzw. Duschgelegenheit, einer Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit und einer Heizung an. Mit hohen Folgekosten ist dann zu rechnen, wenn diese Aufbereitungs- und Versorgungsanlagen mit Strom als Energiequelle betrieben werden.

10 Vgl. dazu Tockner, Lukas: 2012, S. 9.

Der gesetzliche Mietpreisabschlag (von 25 %) für befristet vergebene Wohnungen wird jedoch ignoriert, daher sind befristete Mieten im Regelfall gleich teuer wie unbefristete. Die im Falle eines neuen befristeten Mietverhältnisses immer wieder zu entrichtenden Anmietungskosten (Kautions-, Provision- und Mietvertragsvergebühren) stellen gerade für Haushalte mit tendenziell niedrigem Einkommen eine zusätzliche Hürde dar.

Wohnungen werden häufig über Internetportale angeboten. Zum Beispiel bildungsferne Personen sowie KlientInnen der Wohnungslosenhilfe verfügen oftmals nicht über das Know-how und/oder den Zugang zu diesem Medium. Die Komplexität der Ausgestaltung der Mietverträge stellt eine weitere Herausforderung dar. Wirtschaftlich weniger leistungsfähige Haushalte und insbesondere wohnungslose Menschen sind auch bei einem relativ entspannten Wohnungsmarkt auf Hilfen bei der Vermittlung von Wohnraum angewiesen.

Die gegenwärtigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt (steigende Wohnungsnachfrage und Umstrukturierung des Wohnungsangebotes auf dem privaten Sektor) haben zentrale Auswirkungen auf den Gemeindewohnungssektor (Pull-Effekt). Bis zur Mitte des letzten Jahrzehnts hielten sich in diesem Sektor Angebot und Nachfrage in Balance. Der Ausgangspunkt war, dass ca. 10.000 Gemeindewohnungen pro Jahr vergeben werden konnten und die durchschnittliche Wartezeit ca. ein Jahr betrug. Derzeit liegen ca. 30.000 Anmeldungen vor. Laut der MA 50 ist die Kapazitätsgrenze der sozialen Wohnungsvergabe derzeit erreicht (jährlich werden ca. 2.000 Wohnungen über die „soziale Schiene“ vergeben).

Die Frage, wie man den Gemeindewohnungssektor entlasten kann, führt direkt zum dritten Sektor. Der geförderte Mietwohnungssektor stellt in seiner gegenwärtigen Ausgestaltung und strukturellen Beschaffenheit (Einkommen, Zugangskriterien) eher ein attraktives Angebot an den Mittelstand dar und hat daher tendenziell eine exkludierende Auswirkung auf die unteren Schichten. Bei geförderten Wohnungen ist neben den monatlichen Kosten einmalig ein Finanzierungsbeitrag (auch: Eigenmittel, Grund- und/oder Baukostenbeitrag) zu entrichten. Dieser Eigenmittelbedarf stellt vor allem für die Zielgruppe der WWH eine zu hohe Schwelle dar, daher ist der geförderte Mietwohnungssektor für einkommensschwache Personen kaum zugänglich.¹¹

¹¹ Sofern ein Vergabesystem mit sozialen Kriterien installiert wird, stellen jedoch das SMART-Wohnungsprogramm und der Altbestand an geförderten Mietwohnungen einen attraktiven Zugang zum geförderten Mietwohnungssektor für die Zielgruppe der WWH dar. Zum Beispiel fällt beim SMART-Wohnungsprogramm für eine Zweizimmerwohnung eine monatliche Gesamtmiete von 430 Euro (bzw. nur 200 Euro, falls ein Anspruch auf Wohnbeihilfe besteht) an. Der einmalige (rückzahlbare) Finanzierungsbetrag von 3.344 Euro benötigt neue Finanzierungsformen für die Zielgruppe der WWH.

Summa summarum bestehen in der gegenwärtigen Situation zahlreiche Barrieren für Menschen in prekären Lebensverhältnissen, eine leistbare Wohnung zu finden bzw. eine bestehende Wohnung zu erhalten. Der leistbare Wohnungsbestand nimmt laufend ab, während die Zahl einkommensarmer Nachfragegruppen steigt.¹² So zeigt ein Ergebnis der empirischen Studie „Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe“, dass rund drei Viertel der befragten KlientInnen unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Leistungen der Wiener Wohnungslosenhilfe in gesicherten Wohnverhältnissen lebten. Insgesamt gaben mehr als ein Drittel an, dass die Wohnung finanziell nicht mehr leistbar war.¹³

2.2. Bedarf an leistbarem Wohnraum für die Zielgruppe der WWH

Eine Analyse der Arbeitsgruppe „leistbares Wohnen“ im Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen ergab, dass von den insgesamt 2.250 Abgängen aus der WWH im Jahr 2011 in rund einem Drittel der Fälle der Übertritt in eine Wohnung erfolgte.

Wenn KlientInnen der WWH in eine eigene Wohnung einziehen, handelt es sich zum überwiegenden Teil um Gemeindewohnungen (ca. 85 %). Der Zugang erfolgt in der Regel über das Referat für soziale Wohnungsvergabe der MA 50 („soziale Schiene“). Die KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe benötigen überwiegend kleine Wohnungen: Bei den Wohnungszuweisungen durch die „soziale Schiene“ wurden in ca. 75 % der Fälle Einzimmerwohnungen und in rund 20 % der Fälle Wohnungen mit zwei Zimmern zugewiesen.

Der Zugang zu Gemeindewohnungen ist nicht möglich, wenn KlientInnen bei Wiener Wohnen Mietschulden aus früheren Zeiten oder laufende Delogierungsverfahren haben.

¹² Ganz allgemein kam es in den letzten Jahren zu einer Verschiebung innerhalb der Einkommensklassen. So stieg z. B. zwischen 2004 und 2010 die Anzahl jener WienerInnen, die zum untersten Einkommensquartil zählen. Diese knapp 100.000 Personen (2010) müssen mit weniger als 1.300 Euro netto pro Monat auskommen. Vgl. dazu die detaillierten Darstellungen der Einkommensentwicklung und -verteilung in Wien im aktuellen Wiener Sozialbericht: 2012, S. 62 f.

¹³ Vgl. dazu Riesenfelder, Andreas/Schelepa, Susanne/Wetzel, Petra: 2012, S. 24 ff.

Das bedeutet, dass es in jenen Fällen, in denen die Gemeindewohnung als leistbarer Wohnraum nicht in Frage kommt, kaum Alternativen gibt. Die vorliegenden Zahlen des Fonds Soziales Wien (FSW) bestätigen diese Problematik: So hatten im Jahr 2011 beim Übertritt von der WWH in den regulären Wohnungsmarkt nur 1,5 % der Betroffenen die Möglichkeit, eine Genossenschaftswohnung zu beziehen. Gleichzeitig geht ein Großteil der Fachkräfte der WWH davon aus, dass die Grenzen der sozialen Wohnungsvergabe derzeit bereits erreicht sind.¹⁴ Gelingt die Sicherstellung einer Versorgung mit leistbarem Wohnraum und in weiterer Folge die Inklusion der Betroffenen in den regulären Wohnungsmarkt aus den skizzierten Gründen nicht mehr, führt dies auf absehbare Zeit zu einer Überforderung und damit Gefährdung des erfolgreichen Systems der Wiener Wohnungslosenhilfe.

Wenn man nun vom leistbaren Wohnraum für die Zielgruppe der WWH spricht, dann stellt sich die Frage nach der Größenordnung – also konkret: Wie viele Wohnungen werden benötigt? VertreterInnen des Fonds Soziales Wien haben gemeinsam mit der Arbeitsgruppe leistbares Wohnen ein Prognosemodell entwickelt, um eine konkrete Antwort auf diese Frage geben zu können.

Im Jahr 2011 wurde mit ca. 700 Wohnungen eine Integrationsquote von 30 % erreicht. Geht man jedoch von einer Integrationsquote von 50 % aus, die durchaus realistisch ist, da die Angebote an persönlichen Hilfen in eigenen Wohnungen gegenüber stationären Betreuungsangeboten forciert werden, so ergibt sich derzeit ein Wohnungsbedarf von ca. 1.200 Wohnungen pro Jahr. Das heißt, es werden zusätzlich 500 Wohnungen pro Jahr benötigt. Darüber hinaus wird im Rahmen der Umsetzung des Housing-First-Ansatzes in Wien ein zusätzlicher jährlicher Wohnungsbedarf entstehen, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar ist.

Berücksichtigt man nun, dass von den ca. 700 Wohnungen 580 Gemeindewohnungen waren und weiters dass die Kapazitätsgrenze bei der sozialen Wohnungsvergabe erreicht ist, so wird anhand des Prognosemodells der Bedarf an Alternativen zum Gemeindewohnungssektor und an Good-Practice-Modellen für die WWH schnell ersichtlich.

¹⁴ Vgl. dazu Riesenfelder, Andreas/Schelepa, Susanne/Wetzel, Petra: 2012, S. 78.

Es müssen neue Modelle und Ansätze in der Versorgung mit leistbarem Wohnraum für die Zielgruppe der WWH gefunden werden – will man sowohl die Situation im Gemeindewohnungssektor entlasten als auch die Erfolge in der WWH nicht gefährden. Vor diesem Hintergrund stellt sich auch die Kostenfrage: Wie hoch sind die budgetären Folgen, wenn aufgrund eines Mangels an leistbarem Wohnraum mehr Eintritte in das System der WWH erfolgen und weniger Austritte möglich sind?

3 Lösungsansätze und Optimierungsvorschläge

Die Teilhabe am regulären Wohnungsmarkt stellt für sozial benachteiligte Personen eine große Herausforderung dar, da es kaum noch preiswerte Kleinwohnungen gibt. Dadurch wird diese Personengruppe immer mehr vom regulären Wohnungsmarkt ausgeschlossen. Da Wien eine stark wachsende Stadt ist und Zuzüge auch in den nächsten Jahren zu erwarten sind, ist mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation nicht zu rechnen.

Für die Gruppe der wohnungslosen Menschen bietet die Wiener Wohnungslosenhilfe (WWH) wichtige Unterstützungsangebote. Ein zentrales Ziel der WWH ist es, diese Personengruppe bei der Integration in ein eigenständiges Wohnen zu unterstützen. Dieses Ziel kann nur dann erreicht werden, wenn ausreichend leistbarer und bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Darüber hinaus kann eigenständiges und selbstverantwortliches Wohnen dann realisiert werden, wenn Mietverträge unbefristet oder längerfristig abgeschlossen werden.

Zur Vermeidung neuer sozialer Brennpunkte ist eine inklusionsorientierte Wohnungspolitik gefragt, die sich durch ein vielfältiges Wohnungsangebot auszeichnet, sowie eine Erweiterung des Angebots an Mietwohnungen, die nach sozialen Kriterien belegt werden.¹⁵

Bevor nun die Lösungsansätze und Optimierungsvorschläge vorgestellt werden, sei darauf verwiesen, dass Lösungsansätze, die derzeit von verschie-

¹⁵ Vgl. Stadt Wien, MA 50: 2012, S. 31.

denen Interessensvertretungen, Institutionen und politischen Akteuren vorgeschlagen werden, wie z. B.:

- die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung oder
- eine klare Beschränkung der Mieten im MRG (genau definierte und klar gedeckelte Zuschläge) oder
- eine Einschränkung von Befristungsmöglichkeiten, etwa durch einklagbare Zuschläge,

zwar in der Arbeitsgruppe diskutiert, jedoch nicht als Lösungsansätze in das Positionspapier aufgenommen wurden (auch weil sie bundesgesetzliche Änderungen implizieren). Auch bestimmte „Spezialthemen“ wie z. B. die These, dass bestehende Baunormen den geförderten Wohnbau teuer machen, wurden ebenfalls diskutiert, aber nicht weiter vertieft.

Im Folgenden werden die konkreten Ansatzpunkte aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe skizziert, die im Rahmen der ExpertInnengespräche „leistbares Wohnen“ erarbeitet wurden. Die vorgeschlagenen Lösungsansätze und Optimierungsvorschläge bieten einen konzeptionellen Rahmen für die (spätere) operative Planung und Umsetzung.

3.1. Kriterium „soziale Nachhaltigkeit“

In Wien wird beim geförderten Wohnbau bewusst auf eine Mischung aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit geachtet und ein Mix aus architektonischen und energetischen Lösungen angestrebt – ist doch die Stadt Wien ein weltweiter Vorreiter in Sachen Wohnbau.

In den 1990er Jahren wurden in Wien sogenannte Baurägerwettbewerbe u. a. als ein Mittel der Kostenreduktion im Wohnbau eingeführt. Im Jahr 2009 wurde eine vierte Säule („soziale Nachhaltigkeit“) als Ergänzung der bereits bestehenden drei Qualitäts- bzw. Beurteilungskriterien („Planungsqualität, Ökonomie und Ökologie“) in die Baurägerwettbewerbe eingeführt. Diese vierte Säule umfasst die Aspekte „Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft, Wohnen für wechselnde Bedürfnisse“. Das könnte

z. B. bedeuten, dass anstelle immer besser ausgestatteter Wohnungen mehr Wohnungen mit einem (leistbaren) Minimalstandard errichtet werden, damit leistbarer Wohnraum auch für Menschen in Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot zur Verfügung gestellt werden kann.

Damit zukünftig bei Bauträgerwettbewerben dementsprechend auch soziale Ziele verfolgt werden, sollte das Kriterium „soziale Nachhaltigkeit“ bei bestimmten Bauvorhaben stärker gewichtet werden und ein/eine ExpertIn aus dem Sozialbereich in die Jury zur Beurteilung dieses Kriteriums aufgenommen werden.

3.2. Zugang zum geförderten Wohnbau

Das große Segment der geförderten/gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist für die KlientInnen der WWH überwiegend nicht zugänglich. Das heißt, die Förderung kommt kaum dem Personenkreis der WWH zugute und spielt beim Übertritt von der WWH in den regulären Wohnungsmarkt nur eine marginale Rolle. Laut „Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe“ haben nur 0,2 % der KlientInnen Zugang zu einer Genossenschaftswohnung.¹⁶ Der Zugang der Zielgruppe zu gefördertem Wohnbau ist daher zu überdenken bzw. strukturell zu unterstützen. Auch im Sozialbericht der Stadt Wien wird ausdrücklich auf die Wichtigkeit einer zukünftigen Öffnung des geförderten Wohnungsmarktes für KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe hingewiesen (2013, S. 200). Aus Sicht der WWH sollte es darum gehen, den Zugang zum Neubestand zu ermöglichen, z. B. SMART-Wohnungen, aber auch den Altbestand zur Verfügung zu stellen.

Um den Zugang zu geförderten Mietwohnungen zu erleichtern, aber auch zu steuern, regt die WWH an, ein Vergabemodell für diese Zielgruppe zu entwickeln.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit dem Modell der sozialen Wohnungsvergabe im Bereich der Gemeindewohnungen („soziale Schiene“) regt die Wiener Wohnungslosenhilfe an, ein analoges Vergabemodell im geförderten Wohnbau zu entwickeln und ein Kontingent für diese Zielgruppe sowohl beim Wohnservice Wien als auch bei den Genossenschaften bereitzustellen.

¹⁶ Riesenfelder, Andreas/Schelepa, Susanne/Wetzel, Petra: 2012, S. 396, Langfassung.

In Wien ist geplant, künftig bis zu einem Drittel des geförderten Wohnbaus für SMART-Wohnungen zu reservieren. Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich 2014 bezugsfertig sein.¹⁷ Die Wiener Wohnungslosenhilfe schlägt vor, ein jährliches Kontingent für wohnungslose bzw. betreute Personen sowohl beim Wohnservice Wien wie auch bei den Genossenschaften bereitzustellen.

3.3. Zusammenarbeit/Kooperation in Fragen der Wohnkosten

Als wichtige Strategie wird erachtet, sich nicht nur mit dem Zugang zu Wohnungen zu beschäftigen, sondern auch damit, welche finanzielle Unterstützungen, einschließlich der anfallenden Kosten bei einem Umzug bzw. einem Neubezug einer Wohnung, notwendig sind.

Folgende Aspekte werden als besonders wichtig erachtet:

- Damit einkommensschwache Haushalte eine finanzielle Unterstützung für die Anmietung in Anspruch nehmen können („Hilfe in besonderen Lebenslagen“), darf die Miete der zukünftigen Wohnung laut Richtwerten der MA 40 einen bestimmten Betrag nicht übersteigen. Diese Vorgaben entsprechen jedoch nicht mehr aktuellen Mietpreisentwicklungen. Eine Anpassung der Richtwerte für Anmietungskosten wird notwendig sein.
- Es müssen zielgruppenspezifische Finanzierungsmodelle für den einmalig zu zahlenden Finanzierungsbeitrag (Bau- und Grundkostenbeitrag bei geförderten Mietwohnungen) entwickelt werden.
- Die Beschaffung von Möbeln sollte organisationsübergreifend organisiert werden, z. B. im Rahmen eines sozialökonomischen Betriebes.
- Klärung von Finanzierung und Abrechnung von „Möbelgeld“ mit MA 40.

¹⁷ Die Anzahl ist abhängig von der jährlichen Wohnbauleistung. Laut Angaben von Dr. Förster (MA 50) wurden im Jahr 2011 rund 3.000 neue geförderte Wohnungen geschaffen. Hingegen wird man im Jahr 2012 auf ca. 6.000 Neubauwohnungen kommen.

Aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe ist die neue Praxis bei der sozialen Wohnungsvergabe, nämlich vermehrt Kategorie-C-Wohnungen zu vergeben, grundsätzlich zu begrüßen. Die Anmietung einer Kategorie-C-Wohnung ist aber für Menschen in Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot mit eventuellen hohen Investitions- und Folgekosten¹⁸ verbunden, denn eine Kategorie-C-Wohnung muss nur in brauchbarem Zustand sein und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügen. Das heißt, Warmwasser und Heizung können, müssen in einer Kategorie-C-Wohnung aber nicht vorhanden sein. Das hat zur Folge, dass Investitionen für die Schaffung einer Bade- bzw. Duschgelegenheit, einer Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit und einer Heizung erforderlich sind.

Derzeit werden punktuelle Unterstützungsleistungen von der MA 40 angeboten. Jedoch ist diese „Hilfe in besonderen Lebenslagen“ eine „Kann-Leistung“, was de jure bedeutet, dass es keinen Rechtsanspruch und damit auch keine Rechtsmittel bzw. Rechtssicherheit gibt. Diese Unterstützungsleistungen werden individuell entschieden und zuerkannt. Jedoch werden sie unabhängig von der Übernahme der Mietvertragskosten und/oder Tilgung von Mietzinsrückstand gewährt.

Um den Betreuungserfolg und die Nachhaltigkeit bei diesen Übergängen in eine Kategorie-C-Gemeindewohnung nicht zu gefährden, wäre es sinnvoll, ein adäquates und zielgruppenspezifisches Förderprogramm zu entwickeln.

3.4. Sicherheiten für VermieterInnen und KlientInnen

Damit VermieterInnen oder Wohnbauträger überhaupt bereit sind, Wohnungsangebote für die Zielgruppe zu schaffen (erhöhtes Mietausfallsrisiko, vermutete Probleme mit anderen MieterInnen etc.), muss die Wiener Wohnungslosenhilfe Angebote für VermieterInnen, MaklerInnen und Hausverwaltungen entwickeln. Diese könnten beispielsweise in einem Kooperationsvertrag festgehalten werden.

Wichtig ist es auch, die Frage einer „Ausfallhaftung“ zu klären: wenn es z. B. Probleme bei Mietrückständen gibt. Insbesondere wird es als wichtig erachtet,

¹⁸ Wenn z. B. die Aufbereitungs- und Versorgungsanlagen mit elektrischem Strom als Energiequelle betrieben werden.

den VermieterInnen eine gewisse Sicherheit geben zu können. Grundsätzlich ist es nicht zielführend bei der Wohnungsakquise, der Wohnungswirtschaft vorab mit einer Risikogarantie/Ausfallhaftung gegenüberzutreten. Vielmehr müssen Modelle für eine tragfähige Kooperation zwischen VermieterInnen, BewohnerInnen und betreuenden Organisationen entwickelt werden. Darin könnte z. B. geregelt werden, wie rasch und zielgerichtet bei Zahlungsverzug interveniert werden kann und darf. Dies kann in einem Kooperationsvertrag festgehalten werden. So haben Evaluierungsstudien ergeben, dass Menschen, die in eigenem Wohnraum begleitet und unterstützt wurden, diesen mehrheitlich auch auf Dauer behalten.¹⁹

3.5. Plattform zur Wohnraumakquise

Um günstige, dezentrale Wohneinheiten in ausreichender Anzahl akquirieren zu können, ist seitens der Trägerorganisationen der Aufbau von Kooperationen mit allen Sektoren des Wohnungsmarktes notwendig. Der kommunale Wohnbau ist hierbei ebenso gefordert wie der geförderte Wohnbau sowie die private Wohnungswirtschaft.

Bauträger sind grundsätzlich an Kooperationen mit dem Sozialbereich interessiert, schon allein deswegen, weil dadurch ein Vorteil beim Bauträgerwettbewerb erzielt werden kann (z. B. beim Kriterium „Wohnen für wechselnde Bedürfnisse“). Allerdings wird seitens der Bauträger rückgemeldet, dass soziale Organisationen jeweils einzeln an sie herantreten.

Auch in der „Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe“ wird aufgezeigt, dass es seitens der Träger kaum eine strukturierte Wohnraumakquise gibt. Die Umsetzungsvorschläge gehen in Richtung einer zentralen Stelle im System der WWH, die die Agenden der Akquise und Vermittlung von Wohnungsangeboten übernimmt.²⁰

In den Einrichtungen übernehmen häufig SozialarbeiterInnen die Suche nach geeigneten Wohnmöglichkeiten für die KlientInnen, dabei stellt sich das Problem, dass dies sehr zeitintensiv ist. Erfahrungen zeigen, dass Kooperationen zwischen den Trägerorganisationen notwendig sind – einerseits um den

¹⁹ Vgl. Beiser, Christian (2012): Soziales Netzwerk Wohnen.

²⁰ Vgl. dazu Riesenfelder, Andreas/Schelepa, Susanne/Wetzel, Petra: 2012, S. 78.

Beschaffungsaufwand effizient zu gestalten, andererseits um den Bedarf der KlientInnen mit dem entsprechenden Wohnungsangebot abdecken zu können.

Ziel der Plattform ist es, eine gemeinsame Stelle für Akquise und Vermittlung von Wohnraum für eigenständiges Wohnen (mit Betreuungsbedarf) zu schaffen. Die Vorbereitungen für eine Konzepterstellung haben bereits begonnen.

3.6. Früh einsetzende Delogierungsprävention

Wenn Mieten nicht mehr leistbar sind, ist davon auszugehen, dass die Gefahr einer Delogierung steigt. In der empirischen Studie „Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe“ wird empfohlen, mit den Interventionen der Delogierungsprävention früher zu beginnen und nicht erst wenn schon ein Räumungsverfahren anhängig ist. Zu diesem Zeitpunkt haben sich z. B. in vielen Fällen schon sehr hohe Mietschulden angehäuft. Das neue Wiener Wohnungssicherungsgesetz (WSG) bietet im Bereich der Wiener Gemeindewohnungen eine rechtliche Grundlage für eine frühzeitige Delogierungsprävention. Ansatzpunkte werden derzeit von der Gesundheits- und Sozialplanung geprüft.

4 Literatur

Beiser, Christian (2012):

Soziales Netzwerk Wohnen – Analyse der Wirkungen eines unterkunftsorientierten Modells in der Wohnungslosenhilfe. Masterthesis.

Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz [Hrsg.] (2012):

Sozialbericht 2011–2012. 1. Auflage. November 2012.

Kunnert, Andrea / Baumgartner, Josef (2012):

Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien.

Landesgesetzblatt für Wien (2012):

33. Landesgesetz, Gesetz zur Wohnungssicherung in Wien (Wiener Wohnungssicherungsgesetz – WSG).

Ogris, Günther u. a. (2009):

Die Wohnungsnachfrage in Wien 2009. SORA-Studie zur Wohnungsnachfrage in Wien.

Riesenfelder, Andreas / Schelepa, Susanne / Wetzel, Petra (2012):

Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe, Zusammenfassung des Endberichts. Wiener Sozialpolitische Schriften, Band 4, Magistratsabteilung 24 – Gesundheits- und Sozialplanung. Wien: Eigenverlag Stadt Wien.

Stadt Wien, Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales (2013):

Wiener Sozialbericht 2012. Wiener Sozialpolitische Schriften, Band 6, Magistratsabteilung 24 – Gesundheits- und Sozialplanung. Wien: Eigenverlag Stadt Wien (S. 170–201).

Stadt Wien, MA 50 (2012):

Wien Wohnen Wissen. Wiener Wohnbauforschung 2005–2012, Wien.

Tockner, Lukas (2012):

Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus. Arbeiterkammer Wien.



Herausgeber: Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen

1070 Wien | Seidengasse 9 | www.dachverband.at

Lektorat: Anne Fries. Das Lektorat., www.anne-fries.de

Grafik: KreativAgentur un!art, www.unart.com

Die Inhalte dieser Publikation wurden von den AutorInnen/LektorInnen sorgfältig erwogen, geprüft und korrigiert, dennoch kann keine Garantie für eventuelle Fehler übernommen werden. Eine Haftung des Dachverbands Wiener Sozialeinrichtungen und seiner Beauftragten kann nicht übernommen werden.

Der Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen hat das Werknutzungsrecht und stellt dieses Werk seinen Mitgliedsorganisationen zur Verwendung für den eigenen Gebrauch zur Verfügung.

 Gefördert vom
Fonds Soziales Wien,
aus Mitteln der Stadt Wien.

