



×  
Housing First  
Pilotbericht Wien

**neuner  
haus**  
Obdach. Und mehr.

**HAVAS**  
**WORLDWIDE**  

---

**WIEN**

**Bericht**  
**neunerhaus**  
**Pilotprojekt Housing First**

Wien, April 2015

**Impressum**

Herausgeber:  
neunerhaus – Hilfe für obdachlose Menschen  
Margaretenstraße 166 / 1. Stock, 1050 Wien  
Tel.: +43/1/990 09 09-900  
verein@neunerhaus.at  
www.neunerhaus.at

Für den Inhalt verantwortlich: Markus Reiter  
Chefredaktion: Flora Eder  
Redaktionsteam: Irmgard Habenicht, Claudia Halbartschlager,  
Roswitha Harner  
Texte: Clarissa Böck, Flora Eder, Roswitha Harner, Susi Schmatz  
Mitarbeit: Elisabeth Hammer, Monika Pfeffer

Umsetzung: HAVAS Worldwide Wien  
Konzept: Matthias Göggel, Oliver Clevén  
Art Director: Oliver Clevén  
Graphic Design: Georg Nejeschleba

Druck: Hans Jentsch & Co. GmbH

Fotos und Gestaltung wurden kostenlos zur Verfügung gestellt.  
Das neunerhaus dankt sehr herzlich.

## ERFOLGSBILANZ NEUNERHAUS HOUSING FIRST

PILOTPROJEKT – START 09/2012


**HOUSING FIRST:** Unterstützung ehemals obdachloser Menschen beim Wohnen in den eigenen vier Wänden.

**ERST WOHNEN:** neunerhaus-Plattform mit 17 Unternehmen der Wohnungswirtschaft für leistbare Wohnungen in Wien.

LAUFZEIT DES PILOTPROJEKTS:

 **3**  
Jahre

FINANZIERUNG DURCH DEN  
FONDS SOZIALES WIEN:



 **490.000**  
pro Jahr

BETREUUNGSKAPAZITÄT:

 **50**  
betreute Haushalte

ERFOLGE (per Stichtag: 20. März 2015)


BETREUTE PERSONEN:

 **84** Erwachsene  
 **47** Kinder

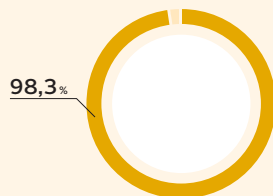
WOCHENSTUNDEN SOZIALE ARBEIT:

 **156**  
Stunden





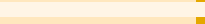
BEZOGENE MIETWOHNUNGEN:

 **58**  
Mietwohnungen

AUFRECHTE MIETVERHÄLTNISS WÄHREND UND  
NACH BETREUUNG IM VERHÄLTNIS ZU ALLEN  
VERMITTELTEN MIETWOHNUNGEN:



NACH WOHNUNGSBEZUG  
ABGESCHLOSSENE BETREUUNGEN:

aufrechtes Mietverhältnis	15	
davon gemeinsamer Abschluss	12	
Delogierung	1	
Todesfall	1	
Gesamt	17	


DAUER VON BETREUUNGSEINSTIEG  
BIS WOHNUNGSBEZUG (Median):

 **2,10**  
Monate

DURCHSCHNITTLICHE  
BETREUUNGSDAUER:

 **15**  
Monate


DURCH ERST WOHNEN  
AKQUIRIERTE WOHNUNGEN:


 **74**  
Wohnungen

ANZAHL DER  
KOOPERATIONSPARTNER IN DER  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT:

 **17**  
Partner

DURCHSCHNITTLICHE MIETKOSTEN (pro Monat, inkl. BK und USt):

 **289,75**  
39 m<sup>2</sup> Wohnung

 **425,14**  
66 m<sup>2</sup> Wohnung

×  
Jahre  
Pilotprojekt  
Housing First



## SEHR GEEHRTE LESERINNEN UND LESER!

Die Wiener Wohnungslosenhilfe bietet differenzierte Dienstleistungen zur psychosozialen Stabilisierung obdach- bzw. wohnungsloser Menschen. Professionelle Beratung und Betreuung soll ihre (Re-)Integration in den Wohnungsmarkt fördern.

Bis vor wenigen Jahren war in der Wohnungslosenhilfe die Sichtweise verbreitet, dass ehemals obdachlose Menschen dieses Ziel der eigenen, langfristig gesicherten Wohnung erst nach einer Zeit der Stabilisierung in einer stationären Einrichtung erreichen können. Begleitet von professionellen SozialarbeiterInnen und BetreuerInnen hätten sie dort die Möglichkeit, an ihren Problemlagen zu arbeiten und sich auf eigenständiges Wohnen vorzubereiten.

**Paradigmenwechsel.** Housing First stellt in diesem Zusammenhang einen Paradigmenwechsel dar: Die eigene Wohnung soll nicht am Ende, sondern am Beginn der Betreuungsbeziehung stehen, wohnen nicht in einem institutionellen Umfeld, sondern bereits in den eigenen vier Wänden „trainiert“ werden.

Inspiziert von Housing First-Projekten in anderen Städten und deren überzeugenden Evaluierungsergebnissen begann 2011 die Debatte zu Housing First in der Wiener Wohnungslosenhilfe. Mit einer Reihe von Stakeholdern aus dem Gesundheits- und Sozialbereich wurden Fragen thematisiert wie z.B. „Welchen strukturellen Rahmen benötigt Housing First?“ oder „Welche Betreuungsstandards sind für die Umsetzung notwendig?“. Das Ergebnis der fachlichen Diskussion wurde im Bericht „Housing First – Das Wiener Modell“ zusammengefasst und im Oktober 2012 veröffentlicht.

**Erfolgreiche Umsetzung.** Das neunerhaus Housing First-Projekt baut auf den Ergebnissen dieses Berichts auf und setzt die erarbeiteten Standards seit mehr als zwei Jahren tagtäglich professionell um. Dabei erprobt das neunerhaus mit hohem Engagement und Konsequenz die Prinzipien von Housing First in der Praxis. Die Ergebnisse sprechen eindeutig für das Projekt und den darin verfolgten Ansatz: 98 Prozent der KundInnen des Housing First-Projekts verblieben nach Abschluss der Betreuung in der Wohnung, die sie zu Beginn des Betreuungsverhältnisses bezogen hatten. Dass während der gesamten Projektlaufzeit keine einzige AnrainerInnenbeschwerde bei der Ombudsstelle des Fonds Soziales Wien einlangte, zeugt davon, dass die Integration der KundInnen in die Wohnumgebung gelingen kann.

Ich danke dem neunerhaus dafür, dass es diesen innovativen Weg zur Unterstützung obdachloser Menschen in der Praxis testet. Dem Projekt und den KundInnen wünsche ich für die Zukunft weiterhin alles Gute und den Leserinnen und Lesern auf den folgenden Seiten einen spannenden und aufschlussreichen Einblick in das Projekt.



**Kurt Gutleiderer**

Leiter Abteilung Wiener Wohnungslosenhilfe  
Fonds Soziales Wien

## INNOVATION IN DER WOHNUNGSLOSENHILFE

DIREKTER MIETVERTRAG, SOZIALARBEITERISCHE BEGLEITUNG IM ALLTAG: MIT HOUSING FIRST BEENDEN WIR WOHNUNGSLOSIGKEIT SO RASCH WIE MÖGLICH.

---

Den meisten Menschen bereitet es Unbehagen, über Obdachlosigkeit zu sprechen. Zu groß ist verständlicherweise die Angst, auch selbst einmal betroffen zu sein. Den meisten unserer Ängste wollen wir nicht direkt ins Auge sehen. Schon allein die Art, wie wir über sie sprechen, sagt mehr über uns selbst aus als über die Fakten. So ist das auch häufig beim Thema Obdachlosigkeit.

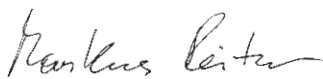
**Qualitative Hilfe.** Viele haben ein verzerrtes Bild vor Augen, wenn sie an Obdachlosigkeit denken. Obdachlosigkeit habe mit Faulheit und ein Stück mit „selber schuld“ zu tun. Die Realität aber sieht anders aus. Immer mehr arbeitende Menschen verdienen trotz eines Full-Time-Jobs nicht über der Armutsgrenze. Gleichzeitig steigen die Mieten. Obdachlosigkeit betrifft dadurch immer breitere Gesellschaftsschichten – wir sehen im neunerhaus, dass AlleinerzieherInnen, Working-Poors und immer häufiger auch Familien um unsere Unterstützung ansuchen. Das stigmatisierende Bild von Obdachlosigkeit bewirkt auch, dass man „diese Menschen“ lieber nicht in der eigenen Nachbarschaft haben möchte. Man vergisst, dass „diese Menschen“ Menschen wie du und ich sind, mit sozialen Beziehungen, Wünschen für das eigene Leben und individuellen Vorstellungen davon. Dementsprechend schwierig ist es, in der Öffentlichkeit für eine qualitative Hilfe für obdachlose Menschen einzutreten – und umso wichtiger, transparent über die Realität hinter dem Schlagwort „Obdachlosigkeit“ zu berichten.

Das machen wir mit diesem Bericht über knapp drei Jahre Pilotprojekt Housing First in Wien. Wir setzen uns massiv für eine qualitative und professionelle Hilfe ein, um ein soziales Netz zu spannen, das nicht nur akut für eine Nacht, sondern in einer langfristigen Perspektive zurück auf die eigenen zwei Beine hilft. Mit mehr als nur einem Dach über dem Kopf.

**Housing First funktioniert.** Wir sind stolz, dass der Fonds Soziales Wien die Umsetzung dieses innovativen Ansatzes finanziert hat – im Anschluss an die Empfehlungen der rot-grünen Stadregierung: Obdachlosen Menschen wird direkt eine zu ihrer Einkommenssituation passende Wohnung vermittelt, mit sozialarbeiterischer Betreuung werden sie durch den Alltag begleitet – so lange wie nötig, so kurz wie möglich. Dass diese innovative Idee funktioniert, konnten wir in diesen ersten drei Jahren zeigen: Bisläng haben wir 131 ehemals obdachlose Personen beim eigenständigen Wohnen begleitet. Der Erfolg gibt uns Recht: 98 Prozent der von unseren SozialarbeiterInnen betreuten Menschen wohnen stabil in ihrer eigenen Wohnung. Das Gelingen von Housing First hängt aber von der Verfügbarkeit leistbarer Wohnungen ab. Daher sind wir genauso stolz, dass die neunerhaus-Plattform ERST WOHNEN mit unseren Kooperationspartnern der Wohnungswirtschaft gut funktioniert. Zu Redaktionsschluss haben wir bereits 74 leistbare Wohnungen über unsere Projektpartner akquiriert. Das zeigt ein großes Vertrauen – nicht nur in uns, sondern auch in „unsere“ ehemals obdachlosen KlientInnen, jetzt MieterInnen.

Wir sind stolz auf das, was hier geleistet wurde. An alle MitarbeiterInnen und ProjektpartnerInnen, die Stadt Wien und den Fördergeber Fonds Soziales Wien: DANKE!

Herzlichst, neunerhaus-Geschäftsführung



Markus Reiter



Christa Weißmayer



×  
Prozent  
Erfolgsquote

## SCHRITT FÜR SCHRITT IN DIE EIGENSTÄNDIGKEIT

EVA MAAS\*, 28 JAHRE ALT, ALLEINERZIEHERIN, WOHT MIT IHREN BEIDEN KINDERN SEIT ANFANG 2014 ALS HAUPTMIETERIN IN EINER LEISTBAREN WOHNUNG, BETREUT DURCH HOUSING FIRST.

---

Eva Maas hat ein Lächeln auf den Lippen. Sie erzählt von ihrem Lieblingsplatz in ihrer Wohnung. Auf dem gemütlichen Sofa im Wohnzimmer fühlt sie sich wohl – umgeben von Bildern und sorgfältig ausgewählter Dekoration. Geborgenheit und Individualität in der Wohnungseinrichtung – das war nicht immer so.

Als Maas noch mit dem Vater ihrer Kinder zusammenlebte, war er für das Einkommen der Familie und die Wohnung zuständig. Dass er die Miete entgegen seiner Behauptungen nicht bezahlt hatte, erfuhr Maas erst bei der Delogierung. Die Beziehung zerbrach. Von einem Tag auf den anderen stand sie mit ihren Kindern allein da. Eva Maas zog mit den Kleinen in eine Mutter-Kind-Einrichtung. Mit ihrem neuen Lebensgefährten, den sie wenig später kennenlernte, siedelte sie weiter in eine betreute Wohnform. Ein Jahr lief alles gut. Doch dann kam ein weiterer Schicksalsschlag: Gänzlich unerwartet verstarb ihr Partner im Schlaf in der gemeinsamen Wohnung. Ein Schock.

Maas verließ die erinnerungsbelastete Wohnung. „Dort hätte ich nicht bleiben können“, sagt sie. Ihre Mutter bot ihr an, bei ihr unterkommen zu können. Doch das funktionierte nicht. „Ich stand schon wieder mit meinen Kindern ohne Wohnung völlig allein da. Wo sollte ich hin?“, erinnert sich Maas. Mit einem Notplatz in einem Mutter-Kind-Haus und auf der Couch einer guten Freundin konnte sie sich über Wasser halten. Ihre Sozialarbeiterin am Jugendamt half ihr parallel, sich für Housing First anzumelden. Die erste Betreuungsphase begann. Die frei werdende, durch ERST WOHNEN vermittelte, Wohnung war zwar nicht ganz auf die Bedürfnisse der kleinen Familie zugeschnitten. „Aber“, sagt Maas, „ich war so froh, endlich eine Wohnung in Aussicht zu haben. Das können Sie sich gar nicht vorstellen!“

Was die Vorzüge der eigenen vier Wände gegenüber der Mutter-Kind-Einrichtung sind? Maas muss sich noch einmal vergewissern, ob sie die Frage wirklich richtig verstanden hat. So einleuchtend erscheint ihr die Antwort: „Das Wichtigste sind mir die Ruhe, die Privatsphäre und dass ich es mir jetzt so schön und sauber machen kann wie ich will. Und: Wir haben jetzt endlich ein Zuhause.“

*\* Name von der Redaktion geändert.*

## GEMEINSAM DURCH DEN ALLTAG

SOZIALARBEITERIN CHRISTINA LINCK UNTERSTÜTZT EVA MAAS SEIT ANFANG 2014.

---

„Schon als ich Frau Maas kennenlernte, stand vor mir eine junge, selbstbewusste, energische Frau mit hohen Ansprüchen: Sie will ihren Kindern unbedingt etwas bieten“, sagt Sozialarbeiterin Christina Linck über Eva Maas. Seit Anfang 2014 unterstützt sie sie dabei. Das Themenspektrum ist breit und reicht von der Korrespondenz mit Behörden über Amtswege bis zu Fragen rund um Finanzielles und Organisation der Kinderbetreuung. „Es geht stark um Alltagskompetenz. Da Frau Maas erst in ihrer Jugend nach Österreich kam, unterstütze ich sie bei der Überwindung von Sprachbarrieren und helfe ihr, sich im gesellschaftlichen und sozialen Gefüge in Österreich zurecht zu finden“, erklärt sie. „Und da sie noch nie Hauptverantwortliche einer Wohnung war, bauen wir gemeinsam notwendiges Systemwissen auf.“

Immer wieder herausfordernd ist für Maas, dass auf eine Fragestellung manchmal auch mehr als nur eine Antwortmöglichkeit richtig ist. „Wahlmöglichkeiten sind nicht leicht zu erkennen – und bringen auch die Qual der Wahl mit sich“, erklärt Linck: „Mein Ziel ist, dass ich beim Verstehen der Sachverhalte helfe und Frau Maas befähigt ist, kompetent allein zu entscheiden. Bei Housing First geht es schließlich um Eigenständigkeit. Stellvertretende Interventionen biete ich so selten wie möglich an.“

Und das funktioniert: Maas kann immer mehr Alltagsprobleme selbst lösen, immer seltener benötigt sie Unterstützung. Mittlerweile traut sie sich zu, bald ganz eigenständig in ihrer Wohnung zu leben – und die Housing First-Betreuung abzuschließen. „Ihre Fallgeschichte zeigt, dass auch für eine Alleinerzieherin mit mehreren Belastungen durch maßgeschneiderte Unterstützung innerhalb einer absehbaren Betreuungszeit eine nachhaltige soziale Stabilisierung möglich ist und Housing First nicht der Einstieg in eine dauerhafte Betreuungsgeschichte ist“, erklärt Linck. Als Betreuerin arbeite sie daher zwar zu Beginn daran, gut angenommen und genutzt zu werden. Im Verlauf der Zeit verändert sich aber das Ziel. Bei Maas bedeutet das: „Wenn ich irgendwann nicht mehr gebraucht werde, haben wir unser Ziel erreicht.“

×  
betreute  
Personen



× 131

## „EIN LEIWANDES GEFÜHL“

HERBERT BREUER\*, 59 JAHRE ALT, WIRD SEIT 2014 IM HOUSING FIRST-PILOTPROJEKT BETREUT.

---

„Im Prinzip, das muss ich schon sagen, hat mir das neunerhaus das Leben gerettet“, sagt Herbert Breuer, der noch vor Start des Housing First-Projekts 2011 ins neunerhaus Hagenmüllergasse zog. Endlich ging es damals wieder leicht bergauf. Jahre zuvor verlor er durch seine Scheidung nicht nur sein Haus, sondern auch seinen Job. „Mit zwei Koffern bin ich auf der Straße gestanden“, erzählt er. „Dann habe ich auch noch zu trinken begonnen“, sagt Breuer, „weil es auch schon wurscht war“. Er übernachtete auf Sofas von Bekannten, zwischendurch in Notschlafstellen oder unter freiem Himmel. Immer stärker wurde die Alkoholabhängigkeit. Erst durch eine Therapie bekam er sie etwas in den Griff. Auf Umwegen hörte Breuer vom neunerhaus und hatte Glück: Er konnte gleich in ein kurz zuvor frei gewordenes Appartement einziehen.

Mit der Runde in seinem Stockwerk teilte er sich bald mehr als nur den Flur: Die MitbewohnerInnen wuchsen freundschaftlich zusammen, der Schmach lief. Ingeheim wussten aber alle, dass sie so nicht mehr lange zusammenwohnen würden – denn sie einte nicht nur die Fensterreihe in der vierten Etage, sondern auch das Ziel, wieder eigenständig zu wohnen. Sie alle leben heute wieder in eigenen Wohnungen. „Aus den Augen haben wir uns trotzdem nicht verloren“, sagt Breuer, der ins Housing First-Projekt übernommen wurde und seit September 2014 eine kleine Wohnung im zehnten Bezirk hat. Nach wie vor trifft sich die Runde beim Würstelstand um die Ecke des ehemaligen gemeinsamen Zuhauses.

Auch wenn Nostalgie in seiner Erinnerung an die Zeit im neunerhaus Hagenmüllergasse mitschwingt, ist Herbert Breuer froh, nach langen Jahren endlich wieder eine eigene, ganz „normale“ Wohnung zu haben: „Es ist ein absolut leiwandes Gefühl. Heimkommen, Tür zu – und aus. Da klopft niemand, da hab ich endlich meine Ruh.“ Mit Sozialarbeiterin Helga Gaber hat er hauptsächlich telefonisch Kontakt, persönliche Termine finden entweder im Büro oder bei ihm in der Wohnung statt. „Aber das meiste mache ich selber. Das ist ja auch das Ziel, dass ich alles bald ganz eigenständig schaff“, sagt Breuer. Ob er sich das auch schon damals, als er verloren auf der Straße stand, zugetraut hätte? „Sofort. Das wäre eigentlich das Beste gewesen. Housing First ist eine wirklich gigantische Idee.“

*\* Name von der Redaktion geändert.*

## **GUT INTEGRIERT IN DER NEUEN NACHBARSCHAFT**

HELGA GABER, SOZIALARBEITERIN, NEUNERHAUS HOUSING FIRST

---

„Herr Breuer ist einfach ein Kommunikationstalent“, sagt Helga Gaber. Seit August 2014 begleitet sie ihn durch den Alltag, ist seine Kontaktperson für alle Fragen rund ums eigenständige Wohnen. „Ich schätze seine umsichtige Art. Er kommt sehr schnell mit Menschen ins Gespräch, findet eine Ebene und versteht sich einfach mit allen gut. Das ist eine Ressource, die ihm nun auch bei der Integration ins neue Wohnumfeld entgegenkommt“, sagt Gaber.

Denn auch wenn Breuer betont, wie schön die wiedererlangte Ruhe in der eigenen Wohnung ist, hat er sich in sein Grätzl eingelebt. „Er bringt ein gutes soziales Netzwerk mit. Seine Einkommenssituation wurde von den KollegInnen in der Hagenmüllergasse gut geklärt. Meine Rolle wird – neben der intensiven Phase bei der Wohnungsübernahme, in der viele Termine nötig waren – bei Bedarf vor allem bei der Unterstützung im Umgang mit Ämtern und Behörden sichtbar“, erklärt die Sozialarbeiterin. Breuer bezieht aufgrund seines chronisch schlechten gesundheitlichen Zustands derzeit eine jeweils auf ein Jahr befristete Dauerleistung der MA 40, daher kommt es Jahr für Jahr erneut zu einer Überprüfung seiner Arbeitsfähigkeit. „Das bringt Unsicherheiten. Bezugslücken könnten im schlimmsten Fall den Erhalt der eigenen Wohnung gefährden. Das bedeutet eine große Verantwortung, bei der ich unter anderem unterstütze“, sagt sie.

In sozialarbeiterischer Hinsicht findet Gaber vor allem Breuers Wechsel aus einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe in den de-institutionalisierten Bereich von Housing First spannend. „Wer, wenn nicht Herr Breuer, kann uns für das Pilotprojekt besser rückmelden, was die Vorteile der eigenen Wohnung mit Betreuung sind und ob uns die Innovation gelingt? Er kennt beides.“

## HOUSING FIRST – DAS WIENER MODELL

URSPRÜNGLICH AUS DEN USA, HOLTE DIE STADT WIEN HOUSING FIRST 2010 NACH ÖSTERREICH. ÜBER DEN PROJEKTBEGINN, DIE FÜNF GRUNDPRINZIPIEN UND WARUM MAN SCHWIMMEN NUR IM WASSER LERNT.

---

Seit K. seine neue Wohnung hat, ist er wieder guter Dinge. Gar nicht mehr erinnern möchte er sich an Nächte, die er auf einer Bank auf der Donauinsel verbracht hat. Daran, dass er zwischendurch immer wieder Freunde um einen Schlafplatz bitten musste. Und dass seine wenigen Sachen in einem kleinen Spind einer Wiener Notschlafstelle lagerten. Aber K. arbeitete sich Schritt für Schritt aus dieser Situation heraus. Vor allem für das Ziel, endlich wieder mehr Kontakt zu seinem Kind haben zu können. Heute wohnt er mit seinem Sohn, der von dessen Mutter zu ihm zog, in einer kleinen Housing First-Wohnung im 11. Bezirk. Wenn der Kleine nachmittags seine Hausaufgaben macht und fernsieht, geht K. meist seiner Lieblingsbeschäftigung nach: dem Backen. „Auch das habe ich sehr vermisst, als ich obdachlos war“, sagt er.

**Housing First ist der neue Wiener Ansatz** in der Wohnungslosenhilfe, der das möglich gemacht hat. Wohnungslose Menschen werden in leistbare Wohnungen vermittelt und erhalten durch SozialarbeiterInnen Unterstützung beim Wiedereinstieg ins eigenständige Wohnen. Ursprünglich aus den USA, feierte Housing First auf der anderen Seite des Atlantiks schon große Erfolge: Studien zeigten, dass die Quote derjenigen, die nach sechs Jahren noch in ihren Wohnungen wohnen, bei rund 90 Prozent liegt. Das überzeugte auch den Fonds Soziales Wien (FSW) und die Wiener Stadtregierung. 2010 schrieb das rot-grüne Regierungsabkommen den Ansatz als Marschrichtung für die Wohnungslosenhilfe fest, 2011 legte das neunerhaus die Studie „Housing First in Wien“ nach. Gemeinsam mit dem FSW und der Beteiligung von ExpertInnen der Wiener Sozialorganisationen wurde 2012 das Machbarkeitskonzept „Housing First – Das Wiener Modell“ verfasst. Das Pilotprojekt, mit dessen Durchführung das neunerhaus beauftragt wurde, konnte nun starten. Parallel gründete das neunerhaus die Plattform ERST WOHNEN, um leistbare Wohnungen für die künftigen KlientInnen zu finden. Und im Oktober 2012 zog K. als erster Bewohner einer Housing First-Wohnung in seine eigenen vier Wände ein.

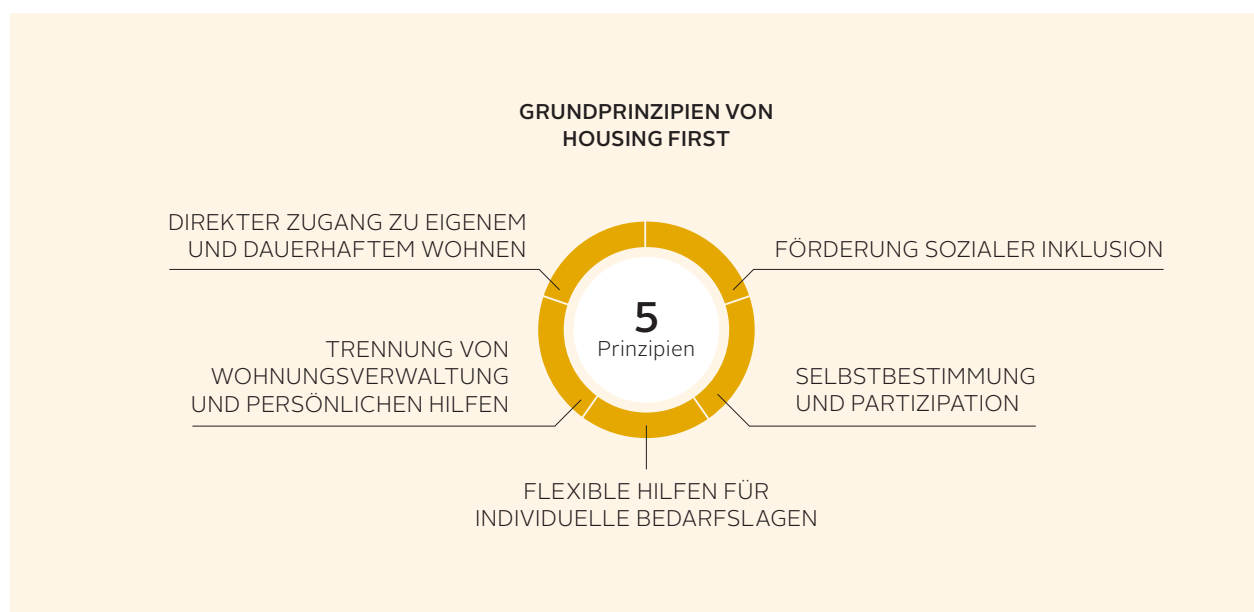
**Was ist das Neue an Housing First?** In vielen Ländern setzte die Wohnungslosenhilfe in ihrer Geschichte meist auf das sogenannte Stufensystem: Obdachlose Menschen erhalten in einer ersten Stufe einen Notschlafplatz in einem Notquartier. Hier werden sie akut versorgt und in vielen Fällen an ein Übergangswohnhaus weitervermittelt. Im Übergangswohnen soll daraufhin geholfen werden, jene Probleme in den Griff zu bekommen, die zur Wohnungslosigkeit geführt hatten. Erst danach – und nach der Bescheinigung, wieder „wohnfähig“ zu sein – wird Betroffenen eine Wohnung zugewiesen. Die eigene Wohnung steht also am Ende des Betreuungsprozesses.

**Die Wohnung zuerst** – das ist das umgekehrte Prinzip von Housing First. Schwimmen lernt man immerhin auch nur im Wasser. Housing First geht von der Prämisse aus, dass jeder Mensch wohnen kann – und ein Recht darauf hat. Es bietet gleich mehrere Vorteile auf einmal: Umzüge zwischen den einzelnen Einrichtungen entfallen, um Umbruchsituationen zu vermeiden. Wenn die Betreuung endet, bleibt der Mietvertrag aufrecht, die BewohnerInnen bleiben in ihrer Wohnung. Damit bietet Housing First von Beginn an eine langfristige und nachhaltige Perspektive. Housing First bringt zudem

eine Trennung des Mietvertrages von der Betreuung: Sind in Übergangswohnhäusern die betreuenden Organisationen meist auch die VermieterInnen, wird dies bei Housing First strikt getrennt. Die VermieterInnen sind hier Unternehmen der Wohnungswirtschaft, wie bei den meisten Wohnungen in Wien üblich. Die Rahmenbedingungen der Betreuung ändern sich damit grundlegend: Sanktionen wie Hausverbote sind einfach nicht Teil des sozialarbeiterischen Repertoires, dafür umso mehr der Fokus auf Eigenständigkeit und Selbstbestimmung, wie auch neunerhaus-Projektleiterin Claudia Halbart-schlager im Interview (S. 20 und 21) betont.

**Das Pilotprojekt im Überblick.** Seit dem Start des Pilotprojekts konnte das neunerhaus 84 erwachsenen Personen im Rahmen von Housing First die Möglichkeit geben, wieder eigenständig zu wohnen – 46 Frauen und 38 Männer. Mit ihnen leben insgesamt 47 Kinder. Nach den Erfahrungen in den ersten zweieinhalb Jahren bestätigen sich auch in Wien die Erfolgswahlen des Projekts. Bei den bislang 15 erfolgreichen Betreuungsabschlüssen kann das neunerhaus auf eine 98 prozentige Rate an Personen verweisen, die weiterhin stabil und eigenständig in ihrer Wohnung bleiben. Positive Zwischenergebnisse lieferte auch die begleitende sozialwissenschaftliche Evaluierung durch das Institut L&R Sozialforschung (S. 26 und 27). Das bestätigt die Überzeugung, dass mit Housing First der richtige Weg für die Wohnungslosenhilfe der Zukunft eingeschlagen wird.

**Über 10.000 Menschen in Wien benötigen Unterstützung durch die Wohnungslosenhilfe.** Die Zahl steigt, auch aufgrund höherer Mieten, sinkender Einkommen und einer Zunahme prekärer Arbeitsverhältnisse. Die Wohnungslosenhilfe kann diese Herausforderung nicht alleine bewältigen. Neue Ansätze wie Housing First helfen betroffenen Menschen bestmöglich dabei, wieder eigenständig zu wohnen. Der Erfolg dieser sozialarbeiterischen Innovation steht und fällt jedoch – wie bei allen anderen Angeboten, die Anschluss an eigenständiges Wohnen bieten – mit ausreichend leistbarem Wohnraum.



## HOUSING FIRST IM NEUNERHAUS

MITBESTIMMUNG, SELBSTBESTIMMUNG UND INKLUSION: HOUSING FIRST UNTERSTÜTZT ZENTRALE ZIELE SOZIALER ARBEIT.

### SELBSTBESTIMMUNG NACH FREIEM WILLEN ÜBER DAS EIGENE LEBEN ENTSCHIEDEN.

Durch Housing First verändert sich das Konzept der Wohnungslosenhilfe: weg von Einrichtungen hin zu eigenen Wohnungen mit flexibler und bedarfsgerechter Unterstützung. Auch für die soziale Arbeit der Wohnungslosenhilfe bedeutet diese Veränderung einen Paradigmenwechsel. Denn viele Probleme und Themen, die erst durch die Unterbringung in einer Einrichtung und deren gesellschaftlich ausschließender und stigmatisierender Wirkung entstehen, werden vermieden.

Der Housing First-Ansatz hilft daher, Ziele, die dem Professionsverständnis sozialer Arbeit innewohnen, besser zu erreichen.

**Soziale Arbeit fördert Partizipation.** Partizipation meint die Mitbestimmung bei Entscheidungen, die einen selbst und gesellschaftliche Rahmenbedingungen betreffen. Partizipation setzt Selbstbestimmung voraus. Zwar ist das gesellschaftliche Ideal der „mündigen BürgerInnen“ weit verbreitet. Wenn man genauer hinsieht, wird Selbstbestimmung jedoch vielfach strukturell verhindert und unterbunden.

Selbstbestimmung bei Housing First heißt, dass die MieterInnen einen vom neunerhaus unabhängigen, gänzlich eigenständigen Mietvertrag abschließen. Ein eigener Mietvertrag wirkt unmittelbar auf die Beziehung zwischen der MieterIn und SozialarbeiterIn und unterstützt dialogische Aushandlungsprozesse auf gleichberechtigter Ebene. Auf dieser Basis ist Mitbestimmung und geteilte Verantwortung im Betreuungsprozess besser möglich.

### PARTIZIPATION MITBESTIMMUNG BEI ENTSCHEIDUN- GEN, DIE SOWOHL DIE EIGENE PER- SON ALS AUCH GESELLSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN BETREFFEN.

**Mitbestimmung im Betreuungsprozess** stellt einen zentralen Baustein in der Housing First-Betreuung dar: In der Zusammenarbeit mit dem/der SozialarbeiterIn wird – von der gemeinsamen Vereinbarung eines Termins bis zur Ausverhandlung des Betreuungszieles – erlebt, wie Ausverhandlungsprozesse gelingen können und dass Mitbestimmung möglich ist. Die Fähigkeiten, die dafür notwendig sind (Entscheidungen treffen und klar artikulieren zu können), können dabei nicht einfach vorausgesetzt werden; vielmehr bietet die Zusammenarbeit mit dem/der SozialarbeiterIn eine Möglichkeit, diese Fähigkeiten kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu festigen. Partizipation und Befähigung zur Partizipation stützen sich demnach wechselseitig.

### DE-INSTITUTIONALISIERUNG ABBAU VON SONDERWOHNFORMEN FÜR EINZELNE GRUPPEN.

Gruppensettings sind ebenfalls sinnvoll, um Mitbestimmung zu erleben und Fähigkeiten weiterzuentwickeln. Im institutionellen Rahmen sind derartige Partizipationsmöglichkeiten häufig auf das Zusammenleben gerichtet; beispielsweise werden Stockwerks- oder Hausversammlungen organisiert. Die Strukturen von Housing First machen diese Settings obsolet. Der Fokus rückt auf die Mitgestaltung des Angebots selbst: So können NutzerInnen einen hilfreichen Input zu spezifischen Themen der Weiterentwicklung des Angebotes liefern.

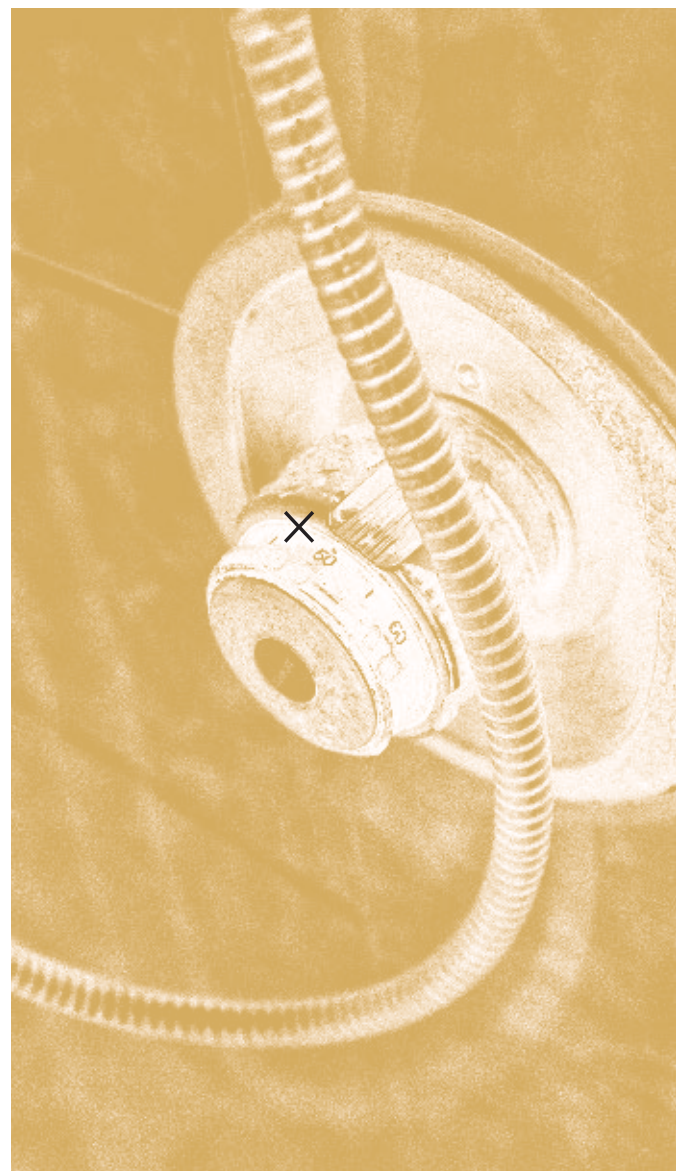
Diese partizipativen Settings haben zum Ziel, Menschen zu ermächtigen, auch in der Gesellschaft ihre Interessen (wieder) aktiv, verantwortlich und selbstbestimmt zu vertreten. In diesem Sinne ist Partizipation nicht auf das neunerhaus-Angebot begrenzt, sondern soll über dieses hinaus wirken: Die MieterInnen sollen ermächtigt werden, sich an der gesellschaftlichen Willensbildung beteiligen zu können. In diesem Sinne wird auch ein Verständnis von Partizipation mitgedacht, das eng mit Demokratie und Inklusion verwoben ist. Soziale Arbeit fördert soziale Inklusion. Soziale Inklusion bedeutet, von der Gesellschaft in seiner Individualität akzeptiert zu werden und aktiv an ihr teilnehmen zu können. Eine inklusive Gesellschaft wird durch einen kontinuierlichen Abbau von sozialen Hürden erreicht, wie sie beispielsweise Sonderschulen für Kinder mit Behinderung oder die dauerhafte Unterbringung von psychisch erkrankten Menschen in geschlossenen Einrichtungen symbolisieren. Auch wohnungslosen Menschen wird durch die gängige Unterbringung in Institutionen gesellschaftliche Teilhabe erschwert.

**INKLUSION  
CHANCENGLEICHHEIT FÜR  
PARTIZIPATION.**

Der Housing First-Ansatz setzt demgegenüber auf De-Institutionalisierung und betont, dass mit bedarfsgerechter Unterstützung grundsätzlich jeder Mensch wohnen kann. Dementsprechend werden ganz „normale“, mietrechtlich abgesicherte Wohnungen vermittelt. Housing First verfolgt dadurch das Ziel einer inklusiven Gesellschaft. Für die soziale Arbeit bei Housing First bedeutet dies, sich auf weitere Themen – z. B. betreffend Inklusion im Grätzl oder im Erwerbsleben – fokussieren zu können.

**Soziale Arbeit ist parteilich.** Weiters ermöglicht die Trennung von Wohnen und Betreuen den SozialarbeiterInnen, eine tatsächlich parteiliche Haltung einzunehmen. Das bedeutet, die Lebenswelt der NutzerInnen zu akzeptieren, sich „auf die Seite der NutzerInnen zu stellen“ und Unterstützungsmöglichkeiten zu bieten, um Handlungsfähigkeiten zu erweitern. Im Sinne einer kritischen Parteilichkeit werden lebensweltliche Gegebenheiten dabei nicht unkritisch übernommen, sondern hinterfragt und gegebenenfalls direkt angesprochen. Im Fall eines Mietrückstandes bedeutet dies, dass soziale Arbeit an der Seite der MieterInnen steht und die KlientInnen in der Kommunikation mit VermieterInnen oder im Vereinbaren von realistischen Ratenvereinbarungen unterstützt. Die Verschwiegenheitspflicht über dahinterliegende Probleme wird dabei jedenfalls eingehalten, diese werden aber im Rahmen der Betreuung aktiv thematisiert und gemeinsam bearbeitet. Und so wie mit einer Beendigung der Betreuung der Mietvertrag ungeachtet dessen weiterläuft, so bedeutet umgekehrt eine Beendigung des Mietverhältnisses oder eine Delogierung nicht, dass die Unterstützung durch soziale Arbeit endet.

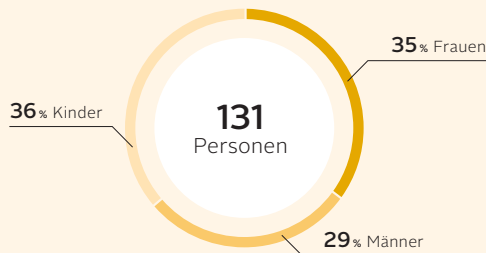
✕  
Haushalte  
Betreuungskapazität



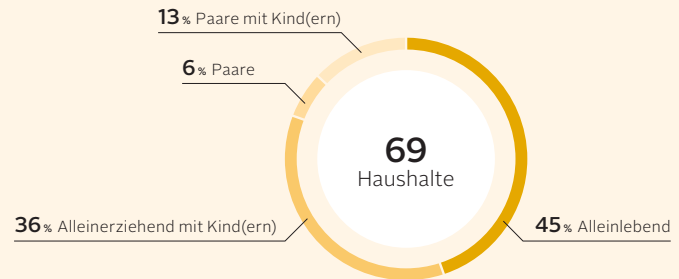
## HOUSING FIRST IN ZAHLEN

BERICHTSZEITRAUM: 1.9.2012 – 20.3.2015

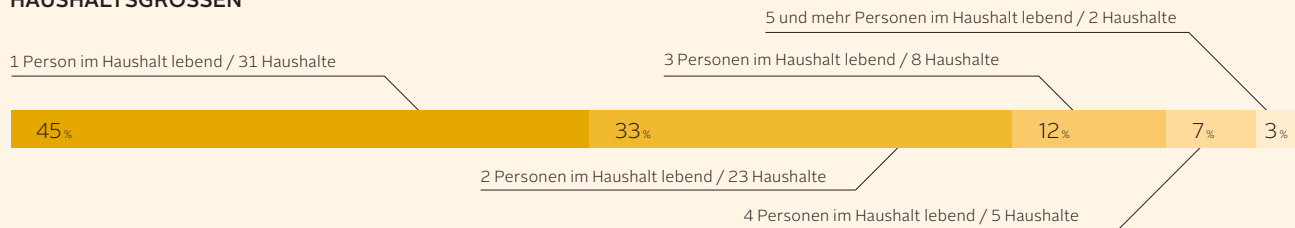
### KLIENTINNEN:



### HAUSHALTSKONSTELLATIONEN



### HAUSHALTSGRÖSSEN



### HAUSHALTSEINKOMMEN

Erwerbseinkommen oder Transferleistungen wie Arbeitslosengeld/Mindestsicherung sowie sämtliche Familien-, Wohn- und Mietbeihilfen (12 x pro Jahr, Durchschnittswerte):

€ 1.018,46  
Alleinlebende Personen

€ 1.327,23  
Paare

€ 1.403,80  
Alleinerziehende Personen mit einem od. mehreren Kindern

€ 1.913,15  
Paare mit einem od. mehreren Kindern

### WOHNFORMEN VOR BEGINN DER BETREUUNG

🏠 9  
Notquartier/  
Straße/sonstige  
Unterkunft

🏠 42  
Einrichtungen der  
Wohnungslosen-  
hilfe

🏠 17  
weitere  
Einrichtungen

🏠 47  
Prekär bei Familie  
FreundInnen  
Bekanntem

🏠 16  
Eigene Wohnung  
Delogierung

### WOCHENSTUNDEN SOZIALE ARBEIT:

🕒 156  
Stunden

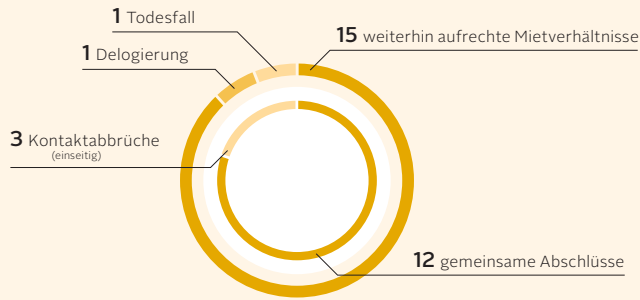
### STAATSANGEHÖRIGKEIT Gesamt: 84 Erwachsene

🚩 70  
Österreich

🚩 6  
EU

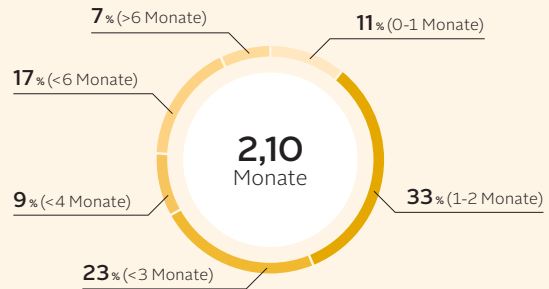
🚩 8  
Nicht-EU

### ABGESCHLOSSENE BETREUUNGEN:



Aufrechte Mietverhältnisse während und nach Betreuung im Verhältnis zu allen vermittelten Mietwohnungen:  
**98,3%**

### DAUER VON BETREUUNGSEINSTIEG BIS WOHNUNGSBEZUG MEDIAN: 2,10 MONATE



Kürzeste Dauer: 21 Tage  
Längste Dauer: 10 Monate

### BETREUUNGSKONTAKTE PRO MONAT UND HAUSHALT

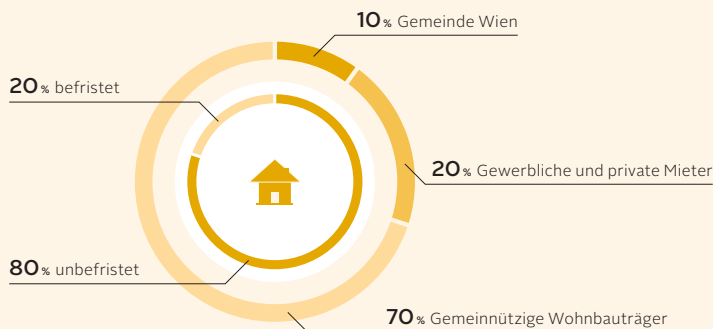
- ☎ 5 telefonische oder persönliche Beratungs-/Betreuungsgespräche
- 🗨 3 sozialarbeiterische Interventionen, z.B. Kontakte mit Hausverwaltungen, Behörden

In Monaten mit zahlreichen Mietvertragsabschlüssen oder Betreuungsbeendigungen war die durchschnittliche Kontaktzahl entsprechend höher.

**BETREUUNGSDAUER GESAMT  
4 BIS 27 MONATE**  
(flexible Betreuungsdauer)  
**MITTELWERT: 14,9 MONATE**

### WOHNUNGEN

Vermieter im Überblick



### ÜBER ERST WOHNEN AKQUIRIERTE WOHNUNGEN:

🏠 **74**

### FINANZIERUNGSBEITRAG DURCHSCHNITTLICH:

€ **3.170,-**

### KAUTION DURCHSCHNITTLICH:

€ **824,-**

### 1-ZIMMER-WOHNUNGEN

- Anzahl: 40
- 🏠 Größe: 38,6 m<sup>2</sup>
- 🏠 Bruttomonatsmiete (inkl. USt + BK): € 287,17
- 🏠 Kautions: € 721,73 (18 Wohnungen)
- 🏠 Finanzierungsbeitrag: € 2.928,10 (21 Wohnungen)

### 2-ZIMMER-WOHNUNGEN

- Anzahl: 20
- 🏠 Größe: 50,09 m<sup>2</sup>
- 🏠 Bruttomonatsmiete (inkl. USt + BK): € 357,89
- 🏠 Kautions: € 943,- (8 Wohnungen)
- 🏠 Finanzierungsbeitrag: € 3.027,97 (12 Wohnungen)

### 3-ZIMMER-WOHNUNGEN

- Anzahl: 12
- 🏠 Größe: 65,75 m<sup>2</sup>
- 🏠 Bruttomonatsmiete (inkl. USt + BK): € 425,14
- 🏠 Kautions: € 790,69 (7 Wohnungen)
- 🏠 Finanzierungsbeitrag: € 4.111,74 (5 Wohnungen)

### 4-ZIMMER-WOHNUNGEN

- Anzahl: 2
- 🏠 Größe: 85 m<sup>2</sup>
- 🏠 Bruttomonatsmiete (inkl. USt + BK): € 548,50
- 🏠 Kautions: € 1.394,- (2 Wohnungen)

## „SOZIALE ARBEIT FÜR OBdachLOSE MENSCHEN BRAUCHT KEINEN ZWANGSKONTEXT“

HOUSING FIRST-PROJEKTLITERIN CLAUDIA HALBARTSCHLAGER BLICKT IM INTERVIEW AUF ZWEIEINHALB JAHRE PILOTPROJEKT ZURÜCK, ZIEHT RESÜMEE ÜBER WIDERLEGTE BEFÜRCHTUNGEN SOWIE SOZIALARBEITERISCHE STANDARDS UND ERKLÄRT, WIE EIN 50 PROZENTIGER FRAUENANTEIL AUCH GANZ OHNE QUOTE ERFÜLLT WIRD.

### **PARTIZIPATION MITBESTIMMUNG: EIN GRUNDSATZ VON HOUSING FIRST.**

**Sie haben Housing First im neunerhaus mitaufgebaut. Wie bewerten Sie den aktuellen Stand?**

Sehr positiv. Wir haben Housing First erfolgreich in Wien eingeführt und können bestätigen, dass dieser Ansatz für eine große Zahl von wohnungslosen Menschen und verschiedenste Betreuungsthemen ideal ist. Das beweist: Soziale Arbeit für obdachlose Menschen braucht keinen Zwangskontext, d. h. keine Koppelung der Betreuung an den Wohnplatz. Unsere KlientInnen haben einen vom neunerhaus unabhängigen eigenen Mietvertrag – Wohnungszug als Druckmittel in der Betreuung entfällt. Das ist ein riesiger Schritt in Richtung Selbstbestimmung für wohnungslose Menschen! Befürchtungen, dass KlientInnen gleich nach der Schlüsselübergabe den Kontakt zur Sozialarbeit abbrechen würden, können wir mit Nachdruck widerlegen.

**Mit welchen Themen wenden sich die MieterInnen an Sie und Ihr Team?**

Vor allem mit Fragen zu finanziellen Belangen, rund ums Wohnen und die Miete, aber auch zu Gesundheit, sozialen Beziehungen, Arbeitssuche oder Rechtlichem.

**Für SozialarbeiterInnen bedeutet Housing First, Wohnungslosenhilfe neu zu denken. Was genau ist das Neue?**

Empowerment, Partizipation und wirklich großer Respekt vor der Privatsphäre. Das zeigt sich nicht nur an der eigenen Wohnung, die man selbstbestimmt betreten, verlassen, gestalten und einrichten kann. Sondern auch daran, dass KlientInnen mitbestimmen, ob und wie viel Betreuung stattfindet – und ob der Kontakt bei Hausbesuchen, Begleitung von Terminen oder bei uns im Büro stattfindet. Wir akzeptieren, wenn es einen Kontaktabbruch gibt. Mitbestimmung heißt auch, dass wir gemeinsam auf Augenhöhe an der Betreuungsvereinbarung arbeiten. Dadurch leben wir Partizipation bei den Betreuungszielen, -themen und der -intensität.

**Ist Housing First für alle wohnungslosen Menschen geeignet?**

Ja. Im Pilotprojekt gab es eine möglichst breite Zielgruppe: Ob aus der Notschlafstelle und davor auf der Straße, direkt nach einer Delogierung, aus Übergangswohnhäusern, längerem Wohnen in einer Einrichtung oder von der Couch der besten Freundin waren unterschiedliche Formen von Wohnungslosigkeit dabei. Durch die individuelle Gestaltungsmöglichkeit ist Housing First ein gutes Angebot für all diese Zielgruppen, von Einzelpersonen bis zu Familien mit minderjährigen Kindern. Dass wir nur bei einfachen Problemlagen erfolgreich unterstützen könnten, stimmt nicht – dies wird auch durch manch lange, intensive Betreuungen sichtbar. Wenn notwendig, vernetzen wir zu anderen Angeboten und holen jene Hilfen passgenau dazu, die die Betroffenen in einer schwierigen Phase begleiten können.

### **BREITE ZIELGRUPPE VON DER PREKÄREN ZWISCHEN- WOHNLÖSUNG, NOTSCHLAFSTELLEN, NACH DELOGIERUNGEN, AUS ÜBER- GANGSHEIMEN ODER EINRICHTUNGEN: HOUSING FIRST IST EIN ANGEBOT FÜR EINE BREITE ZIELGRUPPE.**

**Wohnungslosenhilfe wird zu zwei Drittel durch Männer in Anspruch genommen. Wie ist das bei Housing First?**

Interessant ist, dass wir 50% Frauen betreuen. Ganz ohne Quote und in Kooperation mit den KollegInnen des Beratungszentrums Wohnungslosenhilfe – jener Einrichtung des FSW, die mit uns gemeinsam den Zugang zum Pilotprojekt gestaltet. Das ist für

mich ein Zeichen für ein passendes Angebot für beide Geschlechter und unterschiedliche Problemlagen. Hinzu kommt unser Schwerpunkt auf gendersensible Arbeit: Wir respektieren Pluralität im Hinblick auf Lebenskonzepte und Geschlecht und unterstützen bei individueller Autonomie und Empowerment in diesem Bereich, beispielsweise hinsichtlich der Vermeidung von gefährdenden Abhängigkeitsverhältnissen bei Mietverträgen.

#### **Wie kann man sich die Betreuung durch Ihr Team genau vorstellen?**

Wir starten mit einer intensiven Abklärungsphase vor dem Einzug in die eigene Wohnung. In diesen durchschnittlich zwei bis drei Monaten wird gemeinsam erarbeitet, welche Kriterien eine passende Wohnung erfüllen muss, was „leistbar“ im konkreten Fall bedeutet, was das Ziel der Betreuung ist. Die richtige Wohnung ist essentiell. Wenn es Besuche von Kindern an Wochenenden gibt, sind das z. B. spezielle Anforderungen an die Raumaufteilung. In der zweiten Phase, nach Mietvertrag und Einzug, orientiert sich die Betreuung stärker am je individuellen Alltag von Leben und Wohnen. Wir passen die Intensität an die Bedarfslage an, die ja auch variieren kann.

#### **50 % BETREUTE FRAUEN**

**GENDERSENSIBLE ARBEIT UNTERSTÜTZT BEI EMPOWERMENT UND AUTONOMIE.**

#### **Was passiert, wenn die Miete nicht gezahlt wird?**

Wir haben Kooperationsverträge mit den jeweiligen Partnern aus der Wohnungswirtschaft abgeschlossen. Darin ist mit Zustimmung der KlientInnen geregelt, dass die VermieterInnen uns meist im ersten Monat des Rückstands informieren. Wir stellen dann so rasch wie möglich Kontakt zu den KlientInnen her und erarbeiten gemeinsam, wie sie den Rückstand aufholen können: Zum Beispiel durch eine Ratenzahlung, die unbedingt realistisch sein muss. Wir stärken ihnen den Rücken, Kontakt zur Hausverwaltung herzustellen und handlungsfähig zu bleiben. So konnten wir bereits Räumungsklagen abwenden. Bei allen 58 Mietverträgen kam es nur einmal zu einer Delogierung. Das verschweigen wir nicht, denn uns ist Transparenz gegenüber VermieterInnen wichtig.

#### **Inwiefern kommen Sie mit dem Thema leistbares Wohnen in Berührung?**

Es beginnt bei der Vermittlung einer Wohnung, wo wir und ERST WOHNEN helfen, diese erste Hürde gut zu bewältigen. Denken Sie nur an Besichtigungstermine mit dutzenden InteressentInnen – wer da anstelle des Lohnzettels einen Bescheid über Arbeitslosengeld oder Mindestsicherung hat und als Wohnadresse eine Einrichtung für obdachlose Menschen angibt, hat es von Beginn an schwerer. Wichtig ist für uns auch die Schnittstelle zur Magistratsabteilung 40 – Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht, die Finanzierungsbeiträge oder Unterstützung bei Kauttionen übernimmt – und dann schnell reagieren muss, wenn die passende Wohnung gefunden ist. Leistbares Wohnen hat aber auch mit unbefristeten Mietverträgen zu tun, denn wenn ein Mietvertrag befristet ist, ergeben sich in vielen Bereichen Unsicherheiten und Anspannung.

#### **ERST WOHNEN**

**PLATTFORM FÜR AKQUISE LEISTBARER WOHNUNGEN FÜR HOUSING FIRST IN ZUSAMMENARBEIT MIT AKTUELL 17 PARTNERN AUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT.**

#### **Abschließend: Kann man Wohnen verlernen?**

Nein. Was braucht man denn fürs Wohnen? Ganz einfach: Eine Wohnung. Wohnen ist ein Grundrecht.

## LEISTBARE WOHNUNGEN FÜR HOUSING FIRST

ERST WOHNEN IST DIE NEUNERHAUS-PLATTFORM MIT 17 UNTERNEHMEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT, DIE WOHNUNGEN FÜR DAS HOUSING FIRST-PROJEKT AKQUIRIERT: EINE STRUKTURIERTE FORM DER ZUSAMMENARBEIT, DIE STABILE MIETVERHÄLTNISSSE FÜR VERMIETERINNEN UND MIETERINNEN ERMÖGLICHT.

### ERST WOHNEN NEUNERHAUS-WOHNUNGS- AKQUISE- PLATTFORM FÜR HOUSING FIRST MIT AKTUELL 17 UNTERNEHMEN DER WOHNWIRTSCHAFT

Wohnungslosigkeit langfristig bekämpfen heißt leistbare Wohnungen schaffen. So überzeugend das auch ist – umsetzbar ist dieser Weg nur, wenn für Menschen mit Unterstützungsbedarf ausreichend leistbare Wohnungen zugänglich sind. Hier zeigt sich, wie eng Wohnpolitik und Sozialpolitik zusammenhängen. Denn schon jetzt fehlen der Wiener Wohnungslosenhilfe jährlich mindestens 500 Wohnungen. Nicht nur der kommunale Wohnbau, auch gemeinnützige Bauvereinigungen und die private Immobilienwirtschaft sind gefordert, wenn es um die Reduktion von Wohnungslosigkeit in einer sozial durchmischten Stadt geht. Deshalb gründete das neunerhaus 2012 gemeinsam mit der sBausparkasse, dem Österreichischen Volkswohnungswerk und der Wohnbauvereinigung für Privatan-gestellte das Projekt ERST WOHNEN – eine Plattform, die über Kooperationen mit Bauträgern passende Wohnungen akquiriert und vermittelt. Über sie wurden für die Pilotphase von Housing First, in der der Fonds Soziales Wien die Begleitung durch Sozialarbeit für 50 Haushalte finanzierte, für KlientInnen passende und leistbare Wohnungen direkt zur Verfügung gestellt. Zu Redaktionsschluss (April 2015) wurden 74 Wohnungen über ERST WOHNEN akquiriert.

### € 6,88 SIND IM DURCHSCHNITT PRO M<sup>2</sup> UND MONAT ZU BEZAHLEN (INKL. BETRIEBS- KOSTEN UND UST)

**Keine leichte Aufgabe:** Housing First unterstützt MieterInnen unter anderem dabei, wieder eigenverantwortlich für ihre Wohnkosten aufzukommen. Doch während die Mieten kontinuierlich steigen, sind immer mehr Menschen mit prekären Arbeitsverhältnissen, rückläufigen Einkommen und den niedrigen Richtsätzen sozialer Transferleistungen konfrontiert. Armutsgefährdete Haushalte müssen somit häufig unzumutbare Wohnkosten tragen – durchschnittlich 43% ihres Einkommens. Beim Bezug von Mindestsicherung sind in Wien – die mögliche Aufstockung durch Mietbeihilfe mitgerechnet – insgesamt € 309,- für die Deckung der Wohnkosten von ein bis zwei Personen und € 324,- für Haushalte mit drei bis vier Personen vorgesehen. Marktpreise privater Neuvermietungen sind damit nicht finanzierbar. Und Wohnungslosigkeit wird durch fehlenden Zugang zu leistbaren Wohnungen unnötig verlängert. Das neunerhaus tritt für leistbare Wohnungen für diese Menschen sowie vehement dafür ein, dass Mietverträge möglichst unbefristet und direkt zwischen VermieterIn und BewohnerIn abgeschlossen werden. Rechtlich abgesichertes Wohnen und Selbstbestimmung in der Lebensgestaltung haben Priorität.



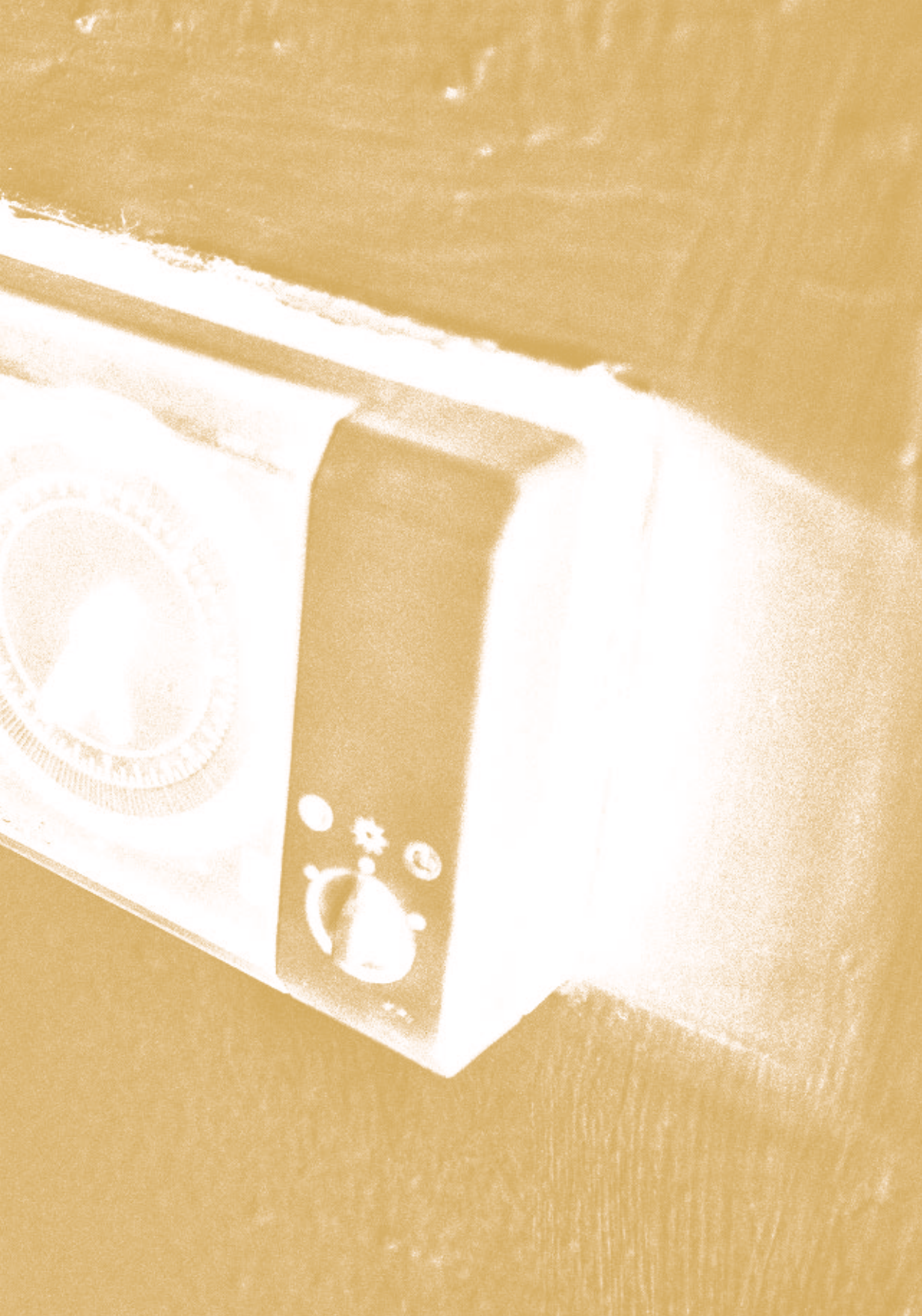
×  
durch ERST WOHNEN  
akquirierte Wohnungen

**Starke Partner.** Um all das ungeachtet des knappen Angebots zu ermöglichen, braucht es mehr als einen Makler. Als kompetente Verbindung einer Sozialorganisation mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft kann ERST WOHNEN erfolgreich Interessen der betroffenen Menschen durchsetzen und mit ihnen Hürden zum Wohnungsmarkt überwinden. Durch gezielte Akquise und langfristige Kooperationen – aber auch durch Bewusstseinsbildung für die Interessen und Bedenken beider Seiten. Zur Verstärkung aus der Wohnungswirtschaft wurde 2014 die mmb wohnen GmbH mit der Umsetzung von ERST WOHNEN beauftragt. An der Schnittstelle zur Sozialarbeit wurden gemeinsam Strukturen entwickelt und Abläufe erarbeitet. Denn Mietausfälle und Probleme mit NachbarInnen kommen vor, nicht nur bei ehemals wohnungslosen Menschen. Durch Housing First begleitete MieterInnen müssen diese Verantwortung zwar genauso schultern, aber sie haben Unterstützung bei der Lösung – und Hausverwaltungen schnelle Kommunikationswege mit einer direkten Ansprechperson. Auch für die Wohnungswirtschaft ist dieser Ansatz neu, doch die Vorteile wirken: Sie geben VermieterInnen mehr Sicherheit und öffnen unseren KlientInnen die Türen zu ganz normalen Wohnungen – mit NachbarInnen, für die Vergangenheit und Betreuung nicht ersichtlich sind. Und wenn das eigene Ersparnis für Anmietungskosten, Finanzierungsbeiträge oder notwendige Investitionen nicht reicht, unterstützen unter anderem Mittel der „Hilfe in besonderen Lebenslagen“ der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (MA 40), private Spenden oder Gelder aus Stiftungen und räumen diese letzte Hürde aus dem Weg.

**IN PROFESSIONELL UMGESetzten KOOPERATIONEN MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT LIEGT GROSSES POTENTIAL.**

**Potential.** Die vergangenen Jahre waren herausfordernd. Sie haben aber auch bewiesen, wie viel Potential in professionell umgesetzten Kooperationen liegt. Gemeinsam mit den Gründungs- und 14 weiteren Kooperationspartnern wurden bislang 74 Wohnungen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 6,88 zur Verfügung gestellt. Inzwischen können laufend Betreuungen abgeschlossen werden. 2015 akquiriert ERST WOHNEN daher weitere Wohnungen: in gutem, bezugsfähigen Zustand, mit zeitgemäßer und leistbarer Heizmöglichkeit, von 30 bis etwa 80 m<sup>2</sup> bei monatlichen Bruttomieten (inklusive Betriebskosten) von € 250,- bis € 600,- und (möglichst unbefristeten) Hauptmietverträgen nach MRG oder WGG. Verteilt über die ganze Stadt und so vielfältig wie die Zielgruppe von Housing First: für Alleinstehende, Paare, kleine und große Familien, im Altbestand und im Neubau. Unser konkreter Beitrag, um wohnungslosen Menschen Zugang zu leistbarem Wohnraum zu schaffen. Und die Voraussetzung, um Housing First als sozialpolitisches Programm nachhaltig umzusetzen.





×  
Monate  
durchschnittliche  
Betreuungsdauer

## EXTERNE EVALUIERUNG DURCH L&R SOZIALFORSCHUNG: DIE KLIENTINNEN SIND AM WORT!

L&R SOZIALFORSCHUNG, EIN RENOMMIERTES WIENER INSTITUT DER SOZIALWISSENSCHAFTLICHEN FORSCHUNG, IST MIT EINER BEGLEITENDEN EVALUIERUNG DES HOUSING FIRST-PROJEKTS BEAUFTRAGT UND UNTERSTÜTZT DIE LAUFENDE WEITERENTWICKLUNG. ERSTE ERKENNTNISSE ZEIGEN DIE PASSGENAUIGKEIT DES ANGEBOTS.

Kernelement der Evaluierung sind Einzelfallstudien mit ausgewählten KlientInnen, die zu insgesamt drei Zeitpunkten befragt werden: Bei Projekteinstieg, kurz vor Beendigung der Betreuung sowie abschließend nach Betreuungsende. Parallel dazu werden auch die Sichtweisen der SozialarbeiterInnen erhoben. Über die gesamte Projektlaufzeit werden 30 KlientInnen in die Evaluierung einbezogen. Bis dato wurden vorwiegend Erstinterviews (insg. 30) und Zweitinterviews (14) geführt. Sie sind die Grundlage der folgenden Darstellungen.

**Die Wohnung:** Leistbarkeit und Langfristigkeit im Fokus, Eigenständigkeit als Ziel

Die Erwartungen und Anforderungen der KlientInnen an ihre künftige Wohnung sind pragmatisch und realistisch. Spezifische Anforderungen ergeben sich gegebenenfalls aus besonderen Lebenssituationen, wie etwa einer Einschränkung der Mobilität oder der gewünschte Nähe zu Familienmitgliedern etc. Vielfach steht ein hoher Zeitdruck im Vordergrund und daher hat die rasche Verfügbarkeit der neuen Wohnung oberste Priorität.

Leistbarkeit und Langfristigkeit sind aus KlientInnensicht zentral. Fast durchgängig wird in den Interviews angesprochen, dass der Vertrag nicht befristet sein sollte.

Die Trennung von Mietverhältnis und Betreuung ist gut geklärt und vermittelt. Dass Mietvertrag und Betreuungsvereinbarung unabhängig voneinander bestehen, ist den KlientInnen bewusst und wird von ihnen geschätzt.

Den Kontakt mit VermieterIn/Hausverwaltung wollen die KlientInnen vorwiegend in die eigene Hand nehmen. Diesen Kontakt wünschen die Befragten auf das Wesentliche bzw. den Bedarfsfall beschränkt (z. B. Reparaturen), im Konfliktfall trauen sich die KlientInnen aber grundsätzlich eine lösungsorientierte Herangehensweise zu (kommunikative und kooperative Lösungsstrategien). In Bezug auf das Mietverhältnis wird dem/der BetreuerIn neben der (Verhandlungs-)Unterstützung bei Mietrückständen vor allem eine anbahnende Rolle bei der Mietvertrags-erstellung zugewiesen.

**Die Betreuung:** flexibel und bedarfsorientiert, mit Möglichkeit zur Mitsprache und Entscheidungsmacht

Den primären Aufgabenbereich der Housing First-Betreuung sehen die Befragten vor allem in Wohnfragen – andere Lebensbereiche (hier besonders finanzielle Fragen, Unterstützung mit Schriftverkehr) haben unterschiedliche Wichtigkeit. Bei Wohnfragen geht es vor allem um die Vermittlung einer Wohnung, die Herstellung des Kontakts zu VermieterIn/Hausverwaltung, die gemeinsame Prüfung des Mietvertrages, Unterstützung bei der Organisation von Möbeln und deren Transport, die Begleitung im Zugang zu anderen (finanziellen) Unterstützungsmöglichkeiten, die Unterstützung beim Kontakt mit Energieanbietern etc.

Außerdem wird von mehreren KlientInnen angesprochen, dass der/die BetreuerIn Ansprechperson für die Hausverwaltung im Fall von Schwierigkeiten ist.

**30 KLIENTINNEN  
WERDEN FÜR DIE BEGLEITENDE  
STUDIE BEFRAGT.**

**TRENNUNG VON MIETVERHÄLTNIS  
UND BETREUUNG  
IST FÜR DIE KLIENTINNEN GUT  
ERKLÄRT UND WIRD GESCHÄTZT.**

Aus Sicht der BetreuerInnen gibt es bei psychosozialen Entlastungsgesprächen sowie im Bereich von Geld und Finanzen Betreuungsbedarf. Die Situation der Wohnungslosigkeit und vorangegangene Erfahrungen (oft geprägt durch Konflikte, Trennung und Gewalt, gesundheitliche/suchtbedingte Krisen oder auch bereits längere Aufenthalte in Wohnheimen) stellen oftmals psychische Belastungen und Beeinträchtigungen dar, bei deren Bearbeitung die sozialarbeiterische Betreuung im Rahmen von Housing First unterstützen möchte.

Die Betreuungsvereinbarung wird grundsätzlich gemeinsam mit dem/der KlientIn erarbeitet. Ein Teil des Schriftstücks ist dabei normiert und beschreibt den Rahmen und den Ablauf der Betreuung. Die Festlegung der Betreuungsziele ist als kommunikativer Prozess konzipiert, wobei hier das Ziel des eigenständigen Wohnens in langfristiger Hinsicht ein fixer Bestandteil ist. Der Grad, zu welchem sich die KlientInnen in diesem Prozess als GestalterInnen einbringen und wahrnehmen (können), variiert in der Praxis – letztlich zeigen sich aber alle Befragten mit der Betreuungsvereinbarung zufrieden. Wesentlich scheint die Möglichkeit, auch später Ergänzungen und Veränderungen einbringen zu können. Dieses Vorgehen vermittelt offenbar eine gute Mitsprachemöglichkeit und die letzte Entscheidungsmacht über die Themen des eigenen Lebens.

**DIE BETREUUNGSVEREINBARUNG  
FORMULIERT DIE ZIELSETZUNGEN  
DER BETREUUNG UND BESCHREIBT  
DIE ZUSAMMENARBEIT VON NEUNER-  
HAUS UND KLIENTINNEN.**

Die notwendige Flexibilität und Bedarfsbezogenheit der Betreuungsmodalitäten wird für die KlientInnen im Housing First-Setting bislang zufriedenstellend gewährleistet. Die Befragten nehmen eine bedarfsbezogene Verfügbarkeit des Betreuers / der Betreuerin wahr.

Auf Ebene der Betreuungsbeziehung will das Housing First-Pilotprojekt neue und andere Herangehensweisen ermöglichen, als sie in Einrichtungen der stationären Wiener Wohnungslosenhilfe umsetzbar sind. Die Begriffe „Freiwilligkeit“ und „Autonomie der KlientInnen“ und damit verbunden die Frage des Vertrauens(-aufbaus) wurden in der Anfangsphase des Housing First-Projekts tiefgehend reflektiert.

Aus Sicht der KlientInnen ist die Betreuungsbeziehung bereits zu Projekteinstieg von der Wahrnehmung eines gegenseitigen Vertrauensverhältnisses und eigener Entscheidungsbefugnisse geprägt. Die Betreuungsbeziehungen werden durchwegs positiv bewertet und die BetreuerInnen in ihrer Rolle als Bezugsperson gelobt. Wesentlich erscheint aber die durchgängige Wahrnehmung, dass am Ende dennoch immer der/die KlientIn selbst darüber entscheidet, was passieren soll.

*Autorin: Mag.a Susi Schmatz; L&R Sozialforschung*



✕  
Kooperationspartner in  
der Wohnungswirtschaft

## PROJEKT BETEILIGTE

---

### NEUNERHAUS PROJEKTLEITUNG

Claudia Halbartschlager	Projektleitung, Betreuung & Projektmanagement
Elisabeth Hammer	Fachliche Leitung, inhaltliche Gesamtverantwortung
Markus Reiter	Geschäftsführung, Wohnungsakquise

### STEUERGRUPPE PILOTPROJEKT HOUSING FIRST

Jörg Atteneder	bzWO - Beratungszentrum Wohnungslosenhilfe (FSW)
Kurt Gutleiderer	Leiter der Wohnungslosenhilfe (FSW)
Gertraud Katzlberger	bzWO - Beratungszentrum Wohnungslosenhilfe (FSW)
Michael Langwiesner	Fachbereich Betreutes Wohnen (FSW)
Martina Minichmayr	Leiterin, bzWO - Beratungszentrum Wohnungslosenhilfe (FSW)
Susanne Schmatz	L&R Sozialforschung

### NEUNERHAUS HOUSING FIRST SOZIALARBEITERINNEN

Sebastian Erlach	
Helga Gaber	
Ines Ganahl	
Christina Linck	
Sabrina Quitt	bis 7/2013
Martin Roßbacher	
Manuela Wasner	

### ERST WOHNEN WOHNUNGS AKQUISE

Clarissa Böck	Referentin Wohnen ab 1/2015
Birgit Brodner	ab 07/2014, mmb wohnen GmbH
Michaela Mischek-Lainer	ab 07/2014, mmb wohnen GmbH
Helmut Redl	ab 07/2014, mmb wohnen GmbH
Peter Schäfer	03/2013 – 03/2014

### NEUNERHAUS PROJEKTMITARBEIT

Claudia Ackerl	Marketing
Julia Emprechtinger	Projektentwicklung 2010/2011
Roswitha Harner	Konzept
Jonathan Kufner	Studie 2011
Barbara Kumer	Freiwilligenprojekt
Monika Pfeffer	Kommunikation
Petra Stummer	Infrastruktur
Conny Vrbicky	Projektassistenz bis 12/2014

### DANKE FÜR UNTERSTÜTZUNG BEIM AUFBAU VON ERST WOHNEN

Günter Bischof	
Thomas Buchinger	Buchinger Consulting
Michael Gehbauer	Geschäftsführer, WBV-GPA
Charlotte Harrer	s Bausparkasse, Öffentlichkeitsarbeit
Lukas Lochmann	ÖVW
Detlev Neudeck	Immobilientreuhänder
Martin Orner	Stv. Obmann, EBG
Florian Pollack	Goodville Consulting, neunerhaus Aufsichtsrat
Andreas Reitinger	Geschäftsführer, ÖVW
Josef Schmidinger	Generaldirektor der s Bausparkasse
Michael Seiller-Tarbuk	Immobilienunternehmer
Ute Toifl	Fruhstorfer & Toifl Rechtsanwälte, neunerhaus Aufsichtsrat

### **S BAUSPARKASSE MITARBEITERINNEN**

(Freiwilligenprojekt zur Unterstützung von ERST WOHNEN)

Susanne Bock  
Monika Gröger  
Susanne Hummer  
Konrad Klinkenberg  
Astrid Kratschmann  
Edith Rosar  
Michael Swoboda  
Stefanie Szekendi  
Andreas Watzek  
Johann Weinreich

### **KOOPERATIONSPARTNER:**

#### **HOUSING FIRST:**

bzWO - Beratungszentrum Wohnungslosenhilfe (FSW)  
Magistratsabteilung 40 der Stadt Wien - Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht, Geschäftsstelle der Stiftungsverwaltung sowie Fachbereich Mindestsicherung

#### **ERST WOHNEN:**

ARWAG Holding AG und MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.  
BWSG - Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.  
EBG - Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.  
EGW - Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.  
ERSTE Immobilien KG  
Familienwohnbau - Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Heimbau - Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.  
Neue Heimat - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Neues Leben - Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.  
Österreichisches Volkswohnungswerk - Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
RS Holding GmbH  
s Bausparkasse - Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft  
WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte - Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
Wiener gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
Wiener Tierschutzverein  
Wiener Wohnen - Stadt Wien  
Win4Wien Bauträger GmbH

#### **FÖRDERGEBER**

Fonds Soziales Wien



×

begleitete  
Kinder

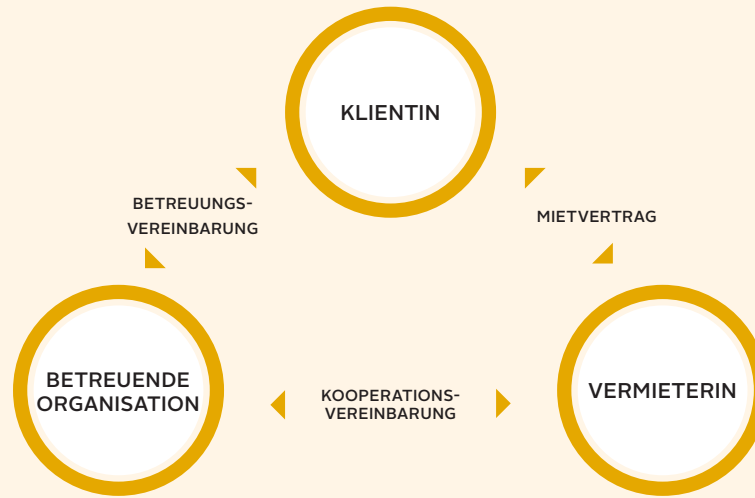
x  
47



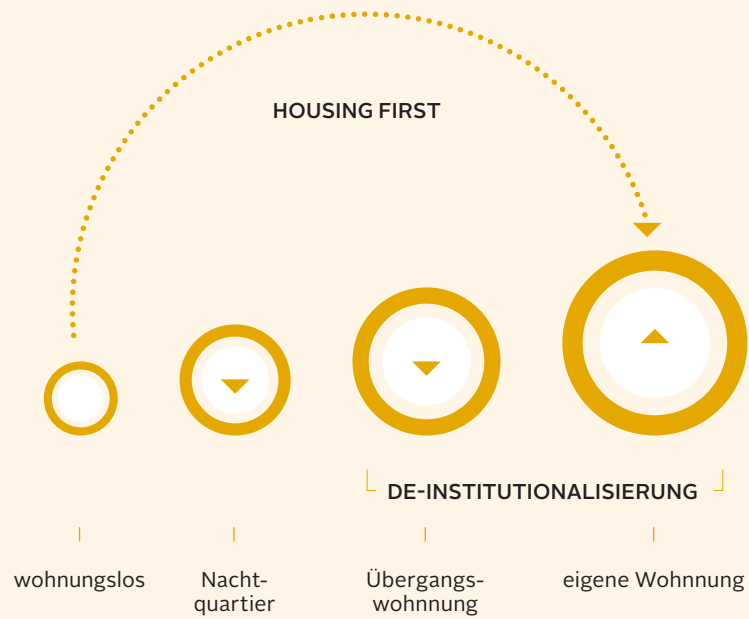
## HOUSING FIRST HEISST DIREKTER MIETVERTRAG

WIE BETREUUNG UND WOHNEN BEI HOUSING FIRST GETRENNT WERDEN.

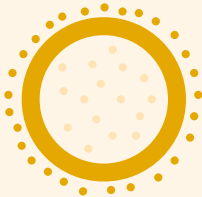
### VERTRAGSBEZIEHUNG HOUSING FIRST



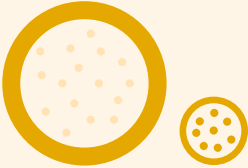
### PROZESS DER DE-INSTITUTIONALISIERUNG



EXKLUSION



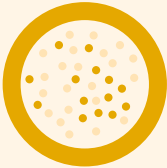
|  
Exklusion



|  
Separation



|  
Integration



|  
Inklusion

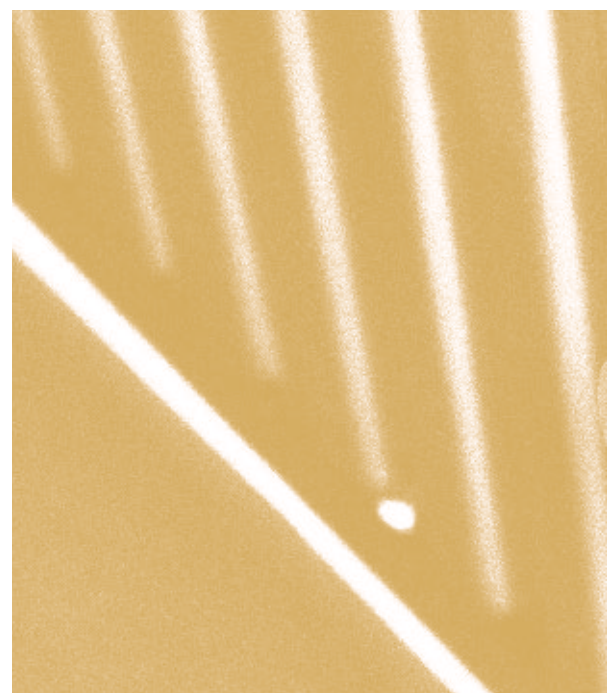
## EMPFEHLUNGEN

### WIE EIN WEITERER AUSBAU VON HOUSING FIRST GELINGEN KANN.

---

1. In fachlich-sozialarbeiterischer Hinsicht spricht sich das neunerhaus dafür aus, dass auf eine Phase der Ergänzung des Angebots der Wiener Wohnungslosenhilfe nun langfristig ein Prozess der De-Institutionalisierung folgt:
  - Schrittweiser Ausbau der Housing First-Betreuungskontingente um mehrere hundert in den nächsten Jahren in Wien
  - Betreuungsqualität mit Fokus auf Selbstbestimmung, Partizipation und Empowerment
  - Mietverträge werden direkt mit KlientInnen abgeschlossen – nicht über die Sozialorganisation.
  - Schaffen von über die ganze Stadt verteilten Kurzzeitwohn-Appartements mit Betreuung – von Beginn des ersten Tages der Wohnungslosigkeit für ein bis vier Monate, z.B. bis zum Einstieg in die eigene für Housing First vermittelte und betreute Mietwohnung.
2. In sozial- und wohnpolitischer Hinsicht empfehlen wir, die Wohnbauförderung (Objektförderung und Wohnbeihilfe) sowie die Zugangssysteme zu geförderten Wohnungen (z. B. Wohnservice) zu novellieren, um die Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen und der wohnungslosen Menschen zu erreichen. Ein Bedarf von zumindest 500 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr ist gegeben.
3. In politischer Hinsicht zeigt Housing First, dass es weiterhin eine Stadtpolitik braucht, die für Innovationen offen ist und die Rahmenbedingungen des sozialen Netzes mit einem Fokus auf Selbstbestimmung, Partizipation und Empowerment gestaltet. Wir sehen die Stadt Wien und den Fonds Soziales Wien diesbezüglich als Vorbilder für andere Städte, um Housing First professionell einzuführen – nicht nur österreich- sondern auch europaweit.

✕  
Beschwerden von  
AnrainerInnen an den FSW



## ERFOLGREICHES RESÜMEE

### HOUSING FIRST – DAS WIENER MODELL FUNKTIONIERT.

---

- 98 Prozent wohnen stabil mit aufrehtem Mietvertrag – obwohl (vorläufiges) Scheitern als legitime Option nicht ausgeblendet wird.
- 131 Personen wurden professionell bei der Integration in ein normales Wohnumfeld begleitet.
- 50 Prozent der erwachsenen Personen sind Frauen – das Angebot passt für Menschen egal welchen Geschlechts und unterstützt bei Empowerment.
- 17 abgeschlossene Betreuungen, deren Dauer zwischen 4 und 27 Monaten variiert, sind ein starkes Signal, dass ein Fokus auf individuelle Bedürfnisse hinsichtlich Betreuungslänge und -intensität möglich ist.
- Das Angebot ist für eine breite Zielgruppe und vielfältige Ausgangssituationen obdach- und wohnungsloser Menschen passend.
- Die durchschnittliche Wartezeit bis zum Einzug in die eigene Wohnung betrug 2,1 Monate.
- Nur dreimal kam es bis Redaktionsschluss zu einem Betreuungsabbruch durch KlientInnen, nur einmal zu einer Delogierung.
- Kein einziges Mal gab es eine vom Fonds Soziales Wien dokumentierte Beschwerde durch NachbarInnen.

#### DAS NEUNERHAUS KONNTE ERFOLGREICH ZEIGEN:

- Nicht nur die Wohnsituation der KlientInnen bleibt stabil – auch die Inanspruchnahme der Betreuung gelingt als freiwilliges Angebot ohne Zwangskontext.
- KlientInnen übernehmen Verantwortung für ihre Wohnung.
- Das neunerhaus konnte mit ERST WOHNEN 17 Bauträger und VermieterInnen gewinnen, sich auf dieses innovative Konzept einzulassen und „direkt“ Wohnungen an ehemals obdachlose MieterInnen zu vermieten.
- 74 Wohnungen konnten bis dato akquiriert werden.

