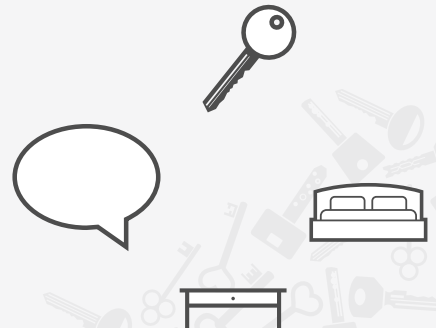


WOHNEN FÜR ALLE.

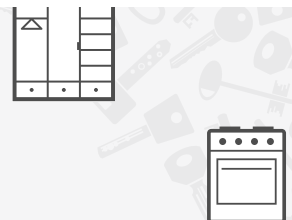
Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv.



POSITIONSPAPIER DER BAWO

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe
Langversion

**ZIELORIENTIERUNG.
UMSETZUNGSSTRATEGIEN.
MAßNAHMEN.**



Vorwort

Wohnen als zentrale gesellschaftliche Herausforderung der Zukunft

Österreich verfügt über ein komplexes System unterschiedlicher wohn- und sozialpolitischer Maßnahmen, die eine adäquate Wohnversorgung der Bevölkerung gewährleisten sollen. Wenngleich dieses System im internationalen Vergleich als Best-Practice-Beispiel Erwähnung findet und sich die Wohnqualität über die Jahre hinweg substanziell erhöht hat, zeigen Indikatoren wie die Kostenentwicklung, Verfügbarkeit, Überbelag oder die Inanspruchnahme von Angeboten der Wohnungslosenhilfe im zeitlichen Verlauf sehr deutlich, dass Wohnen in Österreich wieder stärker zu einer gesellschaftspolitischen Herausforderung geworden ist.

Menschen mit niedrigem Einkommen sind von dieser Entwicklung besonders stark betroffen. So betrug etwa die Wohnkostenbelastung der MieterInnen im Jahr 2014 rund 39 Prozent; jene des untersten Einkommensquartils jedoch 50 Prozent.¹ Haushalte mit niedrigem Einkommen² sind weit stärker von der Wohnkostensteigerung der letzten Jahre, von Überbelag und von sehr schlechtem Wohnstandard betroffen.³

Rahmenbedingungen für Wohnen sind als Verteilungsmechanismus für Lebenschancen zu verstehen.⁴ Auch aus diesem Grund sind staatliche Steuerungsmodi für die Schaffung von Verteilungsgerechtigkeit beim Wohnen von wesentlicher Bedeutung. Soll das Menschenrecht auf Wohnen gewährleistet sein, braucht es Anreize und politische Strategien, um stärker als bisher Wohnraum abseits einer Marktlogik und für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen.

Internationale Beispiele zeigen, dass „Wohnen für alle“ durch eine übergreifende wohn- und sozialpolitische Strategie erreicht werden kann.⁵ Diese Zielsetzung ist durch die Bereitstellung von ausreichend leistbarem Wohnraum für alle sowie durch ergänzende monetäre Leistungen für MieterInnen verstärkt zu verfolgen.

**ZIELORIENTIERUNG.
UMSETZUNGSSTRATEGIEN.
MAßNAHMEN.**

Besondere Bedarfslagen, Umbrüche in der Lebensbiographie oder Krisensituationen stellen Hürden für die Wohnversorgung dar und sind daher besonders zu berücksichtigen.

Mit diesem Positionspapier möchte die BAWO einen Beitrag für das Ziel „Wohnen für alle“ leisten und den Diskurs zu „Leistbarem Wohnen“ stärker auf Menschen mit niedrigem Einkommen fokussieren. Wir bedanken uns beim Sozialministerium, das dieses Papier durch eine Projektförderung ermöglicht hat, sowie bei der Oesterreichischen Nationalbank, die uns organisatorisch und mit inhaltlicher Expertise unterstützt hat. Der nun vorliegende Text beruht auf Inputs zahlreicher ExpertInnen aus den Feldern Wohnbau, Wohnrecht, Wohnpolitik sowie der Wohnungslosenhilfe, die u.a. in drei Workshops ihr Wissen mit uns geteilt und die BAWO durch ihre rege Beteiligung wesentlich unterstützt und gestärkt haben.

Ihnen allen dafür unseren herzlichen Dank!

Am Anfang dieses Projekts stand das Ziel aufzuzeigen, dass die Wohnungslosenhilfe – ungeachtet ihrer wesentlichen Beiträge in der Unterstützung wohnungsloser Menschen – das Wohnproblem in struktureller und nachhaltiger Hinsicht weder für wohnungslose Menschen noch für andere Gruppen in Wohnungsnot lösen kann. Am Ende dieses Projekts steht die Einsicht, dass die BAWO Teil einer breiteren Allianz an AkteurInnen ist, die aus ihrer jeweiligen Verortung heraus „Wohnen für alle“ mit spezifischem Fokus auf Menschen mit niedrigem Einkommen vorantreiben kann. Der im Kontext des Projekts gelungene Brückenschlag zwischen wohn- und sozialpolitischen AkteurInnen war ein Beitrag um „Wohnen für alle“ als zentrale gesellschaftliche Herausforderung der Zukunft positiv voranzutreiben. Viele weitere Beiträge mögen folgen.

Elisabeth Hammer
BAWO Obfrau



**MIT DIESEM POSITIONSPAPIER MÖCHTE DIE BAWO
EINEN BEITRAG FÜR DAS ZIEL „WOHNEN FÜR ALLE“
LEISTEN UND DEN DISKURS ZU LEISTBAREM WOHNEN
STÄRKER AUF MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN
FOKUSSIEREN.**

Inhaltsverzeichnis

VORWORT: WOHNEN ALS ZENTRALE GESELLSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNG DER ZUKUNFT	2
DIE GRUNDHALTUNG: WOHNPOLITIK MIT STÄRKEREM FOKUS AUF MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN	6
DIE ZIELORIENTIERUNG: WOHNEN FÜR ALLE	8
DIE 5 MATERIELLEN KRITERIEN	9
DIE 5 SOZIALEN KRITERIEN	10
STRATEGIEN UND MAßNAHMEN	13
MIETWOHNUNGSSEGMENT STÄRKEN	13
MIETRECHTSGESETZ WIEDER MIETERINNENFREUNDLICHER AUSGESTALTEN	14
GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU ERHALTEN UND AUSBAUEN.....	18
ZUGANG ZU GEMEINNÜTZIGEM WOHNBAU VERBESSERN	20
BELEGUNGSRECHTE BESSER NUTZEN	22
KOMMUNALEN WOHNBAU AUSBAUEN UND ZUGANG SICHERSTELLEN	24
NUTZUNG VON LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN FÖRDERN.....	25
BEDARFSGERECHTEN NEUBAU ANKURBELN	27
INSTRUMENTE DER RAUMORDNUNG FÜR LEISTBARES WOHNEN NUTZEN	28
MAßNAHMEN FÜR EXISTENZSICHERNDE EINKOMMEN SETZEN.....	30
MONETÄRE LEISTUNGEN FÜR WOHNEN VEREINHEITLICHEN UND ERHÖHEN	32
QUELLEN UND ANMERKUNGEN	34

Die Grundhaltung

Wohnpolitik mit stärkerem Fokus auf Menschen mit niedrigem Einkommen

Die österreichische Wohnpolitik will breite Bevölkerungsgruppen erreichen. In den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen ist als Staatszielbestimmung jeweils der Zielrahmen festgelegt, adäquates „Wohnen für alle“ zu gewährleisten. Mit dieser Ausrichtung stellt die Wohnpolitik auf Ebene des Bundes, der Länder und der Gemeinden ein bedeutendes sozialstaatliches Instrument zur sozialen Integration breiter Gesellschaftsschichten und zur Entschärfung sozialer und ökonomischer Ungleichheit sowie räumlicher Polarisierung dar. Grundsätzlich können auch Menschen mit niedrigem Einkommen von dieser relativ offenen Ausrichtung profitieren.

Der Blick auf die aktuelle Ausgestaltung der wohnpolitischen Instrumente zeigt aber, dass eine adäquate Wohnversorgung dieser Zielgruppe nur unzureichend gewährleistet ist.

Wiewohl Wohnpolitik weiterhin als sozialstaatliches Instrument für breite Bevölkerungsgruppen verstanden werden soll, ist zukünftig durch eine ausgewogene Adjustierung des bestehenden wohnpolitischen Systems, sowie ein stärkeres Zusammenwirken von Wohn- und Sozialpolitik sicherzustellen, dass Menschen mit niedrigem Einkommen (wieder) besser erreicht werden.

Für Menschen in prekären Einkommensverhältnissen stellt ein stabiler und leistbarer Mietsektor eine Voraussetzung für eine adäquate Wohnversorgung dar, da sie in der Regel keine Möglichkeit haben, Wohnungseigentum zu erwerben. Innerhalb des Mietsektors sind alle drei Mietwohnungssegmente – das kommunale, das gemeinnützige, das private Wohnungssegment – gefordert, Wohnungen auch für Menschen mit niedrigem Einkommen bereit zu stellen. Mietzahlungen sollen ein angemessenes Entgelt für die Benutzung von Wohnraum darstellen und nicht der unbeschränkten Vermögensbildung von Immobilienbesitzenden dienen.

Wohnpolitische Instrumente, die eine Gewinnmaximierung durch Mieten beschränken oder Rahmenbedingungen zur Wohnversorgung abseits von Gewinnmaximierung realisieren, stellen daher einen wichtigen Baustein dar, um eine adäquate Wohnversorgung in Österreich zu gewährleisten und sind zu stärken.

Der aktuelle Mangel an leistbarem Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen sowie die dadurch erschwerte Herausforderung, Menschen mit Bedarf nach individueller Unterstützung selbstständiges Wohnen zu ermöglichen und zu erhalten⁶, lassen einen Ausbau von spezifischen und fokussierten Maßnahmen (z.B. Sondervergabeschienen und Sonderwohnformen) für diese Zielgruppen notwendig erscheinen. Angesichts der Risiken exkludierender Effekte und mit Blick auf die Sicherstellung gleichartiger Angebote ist es demokratie- und gesellschaftspolitisch angezeigt sowie langfristig nachhaltiger, die Wohnpolitik als Gesamtes im Sinne von „Wohnen für alle“ auszugestalten. Es ist zu gewährleisten, dass entsprechend dem Artikel 19 des Übereinkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderung der Vereinten Nationen, eine Unterbringung in einer Sonderwohnform nur auf den Wunsch der jeweiligen Personen erfolgt.

In diesem Sinne ist es notwendig, in der Errichtung und Vermietung von Wohnraum stärker die Bedürfnisse von Menschen mit niedrigem Einkommen zu berücksichtigen. Der Zugang zu günstigen Wohnungen ist so zu gestalten, dass eine adäquate Wohnversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen und Menschen mit besonderen Bedarfslagen gewährleistet ist. Zugangshürden sind systematisch abzubauen. Zusätzlich dazu sind arbeits- und sozialpolitische Maßnahmen notwendig, die ein existenzsicherndes Einkommen für alle Menschen in Österreich sicherstellen.

Die Zielorientierung

„Wohnen für alle“

Wohnen stellt einen zentralen Modus für Inklusion und Exklusion dar, der besonders während biographischer Übergänge wirksam ist; etwa bei einem Auszug aus dem elterlichen Haushalt, Familiengründung, Trennung, einer Veränderung des Wohnortes bzw. -landes etc.⁷.

In diesem Sinne sind die gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen für Wohnen von großer Bedeutung.

„**Wohnen für alle**“ benennt die Zielorientierung der BAWO und fokussiert dabei insbesondere auf jene Gruppen, die bislang durch die Wohn- und Sozialpolitik nur unzureichend berücksichtigt werden – insbesondere betrifft dies Menschen in prekären Einkommens- und Armutslagen bzw. jene, die über unzureichende unterstützende

Netzwerke und Ressourcen verfügen, um Krisensituationen selbständig bewältigen zu können.

„Wohnen für alle“ ist gegeben, wenn materielle sowie soziale Kriterien von „Wohnen für alle“ auf politischer und operativer Ebene miteinander koordiniert sind und diese Koordination eine positive Wirkung bei jeder Einzelperson entfaltet.

„**Wohnen für alle**“ gelingt durch eine übergreifende Strategie, die sowohl materielle als auch soziale Kriterien von Wohnen berücksichtigt. Materielle Kriterien – wie etwa die Quantität und Qualität von Wohnraum – werden vor allem durch wohnpolitische Instrumentarien sowie durch das Engagement von Wohnbauträgern und VermieterInnen beeinflusst.

Soziale Kriterien von Wohnen, die sicherstellen, dass dauerhaftes, selbständiges Wohnen auch bei persönlichen, gesundheitlichen und sozialen Einschränkungen im Sinne einer inklusiven gesellschaftlichen Grundhaltung gelingen kann, sind in ihrer Umsetzung auf innovative Sozialpolitik und soziale DienstleisterInnen angewiesen. Wesentliches Bindeglied zwischen materiellen und sozialen Kriterien stellt eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur dar: Beratungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Sicherung sowie Angebote im Feld Freizeit, Kultur und Sport stehen – auch in ländlichen Regionen – zur Verfügung. Die Sozial- und Raumplanung der Länder berücksichtigt dabei die Bedarfslagen in den Regionen und die Bedürfnisse der Bevölkerung.

Die 5 materiellen Kriterien

Um „Wohnen für alle“ zu realisieren, braucht es ausreichend adäquate Wohnungen. Wohnungen sind adäquat, wenn sie leistbar, dauerhaft und inklusiv sind. Sie verfügen über eine hohe Wohnqualität. Ihre Zugänglichkeit ist auch für Menschen mit niedrigem Einkommen und besonderen Bedarfslagen gewährleistet. Diese fünf materiellen Kriterien sind wesentlich für „Wohnen für alle“:



LEISTBARKEIT⁸

Eine Wohnung ist leistbar, wenn nach Abzug der Wohnkosten ausreichend finanzielle Mittel für die Deckung des Lebensbedarfes vorhanden sind. Das Referenzbudget der staatlich anerkannten österreichischen Schuldnerberatungen GmbH zeigt, dass für eine Einzelperson im Jahr 2016 nach Abzug der Wohnkosten und unter Anrechnung von monetären Leistungen für Wohnen (z.B. Miet- oder Wohnbeihilfe) rund 830 Euro monatlich notwendig waren, um die tatsächlichen Bedürfnisse sowie eine angemessene Teilhabe an der Gesellschaft zu ermöglichen. Für Paare liegt dieser Betrag bei rund 1.440 Euro⁹.

Als alternativer Indikator von Leistbarkeit auf gesamtgesellschaftlicher Ebene kann die Wohnkostenbelastung herangezogen werden, welche vor allem für Menschen mit niedrigem Einkommen aussagekräftig ist. Leistbarkeit ist demnach nicht gegeben, wenn mehr als 25 Prozent des Einkommens für Wohnkosten ausgegeben werden müssen.



WOHNQUALITÄT

Die Wohnqualität ist dann angemessen, wenn weder Überbelag noch Gesundheitsbelastung vorliegen. Es gibt eine adäquate und energieschonende Heiz-, Wasch- und Duschkmöglichkeit.



WOHNSTABILITÄT

Ein Wohnverhältnis kann als stabil bezeichnet werden, wenn ein Wohnraum langfristig gesichert genutzt werden kann. Die MieterInnen verfügen selbst über einen Rechtstitel für die Wohnung und sind durch wohnrechtliche Normen geschützt. Unbefristete Mietverhältnisse verfügen somit (neben Eigentumsverhältnissen) über ausreichend Wohnstabilität.



WOHNORT

Die Wahl des Wohnortes und der Wohnform liegt bei der Person selbst¹⁰. Auch innerstädtische Gebiete sind zugänglich für Menschen mit niedrigem Einkommen. Am Wohnort ist der Zugang zu grundlegenden Versorgungsangeboten wie Bildung, Nahversorgung, Mobilität, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen gegeben. Erwerbstätigkeit und soziale Teilhabe sind möglich.



ZUGÄNGLICHKEIT

Niedriges Einkommen und besondere Bedarfslagen¹¹ werden in den Zugangskriterien und Vergabeprozessen mit Priorität berücksichtigt. Auf einen offenen und niederschweligen Zugang zum Anmeldesystem wird geachtet.

Die 5 sozialen Kriterien

Eine ausreichende Anzahl von adäquaten Wohnungen ist eine Voraussetzung – aber nicht genug. „Wohnen für alle“ bedeutet auch, dass ein gelingendes, den individuellen Wünschen und Bedürfnissen entsprechendes Leben und Zusammenleben ermöglicht und gefördert wird – auch dann, wenn besondere Bedarfslagen gegeben sind, die finanzielle, gesundheitliche oder soziale Einschränkungen zur Folge haben. Eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur für alle stellt ein wesentliches Bindeglied dafür dar. Folgende soziale Kriterien sichern, dass dauerhaftes, selbständiges Wohnen auch während biographischer Übergänge und Krisen, bei Einschränkungen und besonderen Bedarfslagen im Sinne einer inklusiven gesellschaftlichen Grundhaltung gelingen kann:



SOZIALE TEILHABE

Soziale Teilhabe und ein gelingendes Zusammenleben – auf freiwilliger Basis – werden gefördert. Dies betrifft zum einen Möglichkeiten der Mitgestaltung und Partizipation in der Gestaltung der eigenen Wohnung, der Wohnanlage sowie der Nachbarschaft. Zum anderen ist Isolation entgegenzuwirken und Beziehungen und Netzwerke so zu stärken, dass dauerhaftes, selbständiges Wohnen auch bei persönlichen, gesundheitlichen oder sozialen Einschränkungen im Sinne einer inklusiven gesellschaftlichen Grundhaltung unterstützt wird. Auch sozialräumliche Aspekte werden bestmöglich berücksichtigt. Beispielsweise wird öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität für verschiedene soziale Gruppen gestaltet.



PROFESSIONELLE UNTERSTÜTZUNG

Professionelle Unterstützungsleistungen, z.B. aus den Bereichen Soziale Arbeit, Behindertenhilfe und Pflege sichern den Verbleib in einer selbständigen Wohnform auch über Phasen finanzieller, gesundheitlicher oder sozialer Einschränkung hinweg. So notwendig, sind sie mobil/aufsuchend verfügbar und passen sich flexibel den individuellen Bedürfnissen an.



PRÄVENTION

Spezifische Angebote zur Delogierungsprävention sind vorzusehen, um Wohnungssicherung zu gewährleisten und einen Wohnungsverlust zu vermeiden. Unterstützungsleistungen, die im Falle einer drohenden Delogierung aufsuchend agieren, sind auszubauen und finanzielle Mittel zur Wohnungssicherung bereitzustellen.



FREIWILLIGKEIT UND ZUGÄNGLICHKEIT

Die Zugänglichkeit von Unterstützungsangeboten wird nicht durch förderrechtliche oder soziale Hürden eingeschränkt. Die Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen ist kostenlos und beruht auf Freiwilligkeit, auch eine anonyme Inanspruchnahme ist zu ermöglichen. In der Regel bestimmt die betroffene Person die Richtung, Dauer und Intensität der Leistungen. Eine Koppelung der Inanspruchnahme von Betreuung mit dem Wohnverhältnis schränkt das Menschenrecht auf Wohnen ein und ist daher nicht vorzusehen.



ANTIDISKRIMINIERUNG UND ENTSTIGMATISIERUNG

Lebens- und Wohnformen von Menschen sind unterschiedlich – je nach persönlichen Vorlieben, Lebensphasen, Familienkonstellationen und Bedarfen an Schutz und Unterstützung. Vielfalt, Wahlfreiheit und Selbstorganisation sind zu fördern. Diskriminierenden und stigmatisierenden Praxen, die sich auf einzelne Gruppen oder spezifische Wohnformen – seien sie selbständig oder unterstützt – richten, ist aktiv entgegen zu treten.

Strategien und Maßnahmen

Wohnen ist ein Menschenrecht.

Um „Wohnen für alle“ mit einer bestmöglichen Verankerung der materiellen und sozialen Kriterien zu erreichen, braucht es eine übergreifende, vernetzte Strategie, die für alle Menschen in Österreich ein adäquates Wohnen ermöglicht. Die wohn- und sozialpolitischen Instrumente sind danach auszurichten. Folgende Maßnahmen sind aus Sicht der BAWO dafür notwendig:

Mietwohnungssegment stärken

Eine durch die Finanzkrise verstärkte Nachfrage nach Eigentum hat zu einer Verschiebung von Mietwohnungen zu (freifinanzierten) Eigentumswohnungen geführt. Dem steht ein steigender Bedarf an leistbaren Mietwohnungen mittlerer und unterer Einkommensschichten gegenüber¹².

○ **MIETSEGMENT STÄRKER FÖRDERN.**

In der öffentlichen Förderung von Wohnungsneubau sowie -sanierung und in der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes ist der Fokus stärker als bisher darauf zu legen, den Bestand an Mietwohnungen insgesamt zu erhalten und den Anteil geförderter Mietwohnungen auszubauen.

○ **WOHNVERSORGUNG ABSEITS EINER MARKTLOGIK BZW. GEWINNMAXIMIERUNG AUSBAUEN.**

Wohnpolitische Instrumente, die eine Wohnversorgung abseits einer Marktlogik bzw. Gewinnmaximierung realisieren, sind zu stärken.

○ **RECHTSDURCHSETZUNG EINFACH UND KOSTENGÜNSTIG GESTALTEN.**

Die Durchsetzung sämtlicher Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht soll ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren abgewickelt werden können.

Mietrechtsgesetz wieder mieterInnenfreundlicher ausgestalten

In Österreich leben 46 Prozent der Bevölkerung in Mietverhältnissen; in Wien bedeutend mehr. In der Gruppe jener Personen mit niedrigem Einkommen wohnen österreichweit 64 Prozent im Mietwohnungssegment¹³. Das Wohnrecht stellt daher einen wirkungsvollen Hebel dar, um die Wohnsituation dieser Menschen unmittelbar zu verbessern.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) haben einen jeweils spezifischen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in Österreich geleistet. Über die Jahrzehnte entstandene Systemwidrigkeiten machen jedoch Reformen notwendig. Um die Wohnsituation insbesondere von Menschen mit niedrigem Einkommen zu verbessern, braucht es eine Novelle, die diesen Rechtsbereich einfacher und transparenter gestaltet, sowie einen Fokus auf Rechtssicherheit, Leistbarkeit und Wohnstabilität legt.

Mit 36 Prozent wohnen Menschen mit niedrigem Einkommen am häufigsten im privaten Wohnungssegment¹⁴. Das ist darauf zurückzuführen, dass auf dem geförderten Mietwohnungsmarkt zum Teil hohe Einstiegskosten verlangt werden. Fremdenrechtlich begründete Zugangsbestimmungen sowie zum Teil langjährige Residenzaufgaben schließen viele Wohnungssuchende von günstigeren Marktsegmenten aus.

Den Hebel, um die Leistbarkeit und Wohnstabilität in diesem Segment zu verbessern, stellt das Mietrechtsgesetz dar. Im Mietrechtsgesetz sind Schutzbestimmungen für MieterInnen vorgesehen, die sich auf die Höhe der Miete („Preisschutz“) sowie auf den Weiterbestand des Mietverhältnisses („Bestandschutz“) beziehen. Der Bestandschutz liegt in der eingeschränkten Möglichkeit für VermieterInnen, Verträge zu befristen oder zu kündigen. Dadurch soll die schwächere Position von Wohnungssuchenden ausgeglichen werden.

Wesentlich ist, dass der Preisschutz ohne den Bestandschutz seine Wirkung verliert. Denn MieterInnen, die auf eine Vertragsverlängerung hoffen müssen oder eine Kündigung fürchten, stehen weiter in einem Abhängigkeitsverhältnis und werden daher überhöhte Mietzahlungen selten zurückfordern¹⁵. Anfänglich waren befristete Mietverträge daher nur in Ausnahmefälle erlaubt. Mit der Deregulierung des Mietrechts ab 1994 wurden jedoch schrittweise Erleichterungen für Befristungen eingeführt. Im Jahr 2013 wurden bereits 67 Prozent der privaten Neuverträge befristet abgeschlossen¹⁶. Die Preisgrenze wird bei befristeten Mietverträgen im Durchschnitt deutlich überschritten¹⁷. Erfahrungen der Wohnungslosenhilfe zeigen außerdem, dass kurze Vertragsdauern wie z.B. eine dreijährige Befristung einen hohen Unsicherheitsfaktor mit sich bringen. Die Sorge um die Vertragsverlängerung bzw. die nächste Wohnmöglichkeit bündelt – zusätzlich zum finanziellen Mehraufwand – Ressourcen, die für andere Lebensbereiche nicht zur Verfügung stehen.

Preisgrenzen werden seit 1994 durch ein Richtwertsystem geregelt, welches sehr komplex und unbestimmt ausgestaltet ist. Es bietet keine verlässliche Orientierung über den zulässigen Mietzins. Der ebenfalls 1994 eingeführte Lagezuschlag ermöglicht, dass sich steigende Bodenpreise auf die regulierten Mietpreise auswirken¹⁸. Das führt neben der sinkenden Leistbarkeit dazu, dass Menschen mit niedrigem Einkommen stärker an die Ränder der Städte gedrängt werden.

Besonders problematisch ist, dass nur ein geringer und weiter sinkender Anteil der privaten Mietwohnungen von (allen) Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes umfasst ist. Als Anreiz zum Wohnungsneubau wurden neu errichtete Gebäude von den Preisschutzregelungen ausgenommen, wobei für die Definition von „Neubauten“ ein fixes Datum gewählt wurde. Daher wächst der Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes seit damals nicht mit. Unabhängig von der Stichtagsregelung wurden Ausnahmeregelungen geschaffen¹⁹. Dies hat dazu geführt, dass nur rund die Hälfte der Mietverträge im privaten Mietwohnungssegment gänzlich dem Mietrechtsgesetz unterliegt²⁰ und die Regelung dazu wenig nachvollziehbar und intransparent ist.

Maßnahmen

- **DAS MIETRECHTSGESETZ (MRG) NOVELLIEREN UND EINDEUTIGER SOWIE NACHVOLLZIEHBARER AUSFORMULIEREN.**

Dadurch wird allen Beteiligten ermöglicht, die eigenen Rechte zu kennen und einen rechtskonformen Vertragsabschluss zu erzielen.

- **DAS MRG WIEDER WIRKUNGSVOLL MACHEN; DAFÜR BRAUCHT ES EINEN UMFASSENDEN ANWENDUNGSBEREICH.**

Es ist eine starke Ausdehnung des Anwendungsbereichs notwendig. Ein etwaiger Ausnahmetatbestand für „Neubauten“ ist dynamisch zu definieren, um sicherzustellen, dass der Anwendungsbereich mitwächst.

- **DEN BESTANDSCHUTZ STÄRKEN.**

Das MRG entfaltet nur seine volle Wirksamkeit, wenn Mietverträge unbefristet abgeschlossen werden. Mietverträge sind daher in der Regel, abseits weniger, gut begründeter Ausnahmen, wieder unbefristet abzuschließen. Eine Kündigung ohne Kündigungsgrund soll weiterhin nur für MieterInnen möglich sein.

- **MIETHÖHE WIRKSAM BEGRENZEN.**

Die Miethöhe soll sich zukünftig aus einem Standardquadratmeterpreis abzüglich Abschlägen und zuzüglich Zuschlägen zusammensetzen. Die Zu- und Abschläge sollen im Mietrechtsgesetz taxativ aufgezählt werden. Verrechnete Zu- und Abschläge sind im Mietvertrag anzuführen.

○ **DIE BETRIEBSKOSTEN SENKEN.**

Die Betriebskosten sollen sich zukünftig nur aus den tatsächlich von den MieterInnen verursachten Kosten zusammensetzen; sonstige Kosten (Grundsteuer, Haftpflichtversicherung und Hausversicherungen der EigentümerInnen) werden nicht mehr auf MieterInnen abgewälzt.

○ **LAGEZUSCHLÄGE ABSCHAFFEN.**

Lagezuschläge ziehen eine Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen nach sich und sind daher nicht mehr vorzusehen.

○ **ANMIETUNGSKOSTEN SENKEN.**

MaklerInnen-Gebühren sollen zukünftig ausschließlich von den Auftraggebenden bezahlt werden. Mit einer Beschränkung der Kautions auf maximal zwei Bruttomonatsmieten werden die Anmietungskosten weiter gesenkt.

Gemeinnützigen Wohnbau erhalten und ausbauen

Rund 15 Prozent der Menschen mit niedrigem Einkommen wohnen in einer Wohnung von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die meistens „Genossenschaftswohnungen“ genannt werden. Diese Wohnungen haben vergleichsweise niedrige Mietkosten. Oftmals erschweren jedoch hohe finanzielle Einstiegskosten (Finanzierungsbeiträge) den Zugang für Menschen mit niedrigem Einkommen bzw. ohne Vermögen. Der Zugang für Menschen, die durch Angebote der Wohnungslosenhilfe betreut werden, konnte zum Teil durch innovative Kooperationen und einschlägige Fördermodelle verbessert werden – diesbezügliche Projekte haben Vorbildcharakter. Der Abbau von Zugangshürden für Menschen mit niedrigem Einkommen stellt weiterhin einen wesentlichen Hebel zur besseren Wohnversorgung dieser Zielgruppe dar.

Für den Erhalt des gemeinnützigen Wohnungssegmentes stellt das Vermögensbindungsprinzip²¹ einen zentralen Grundpfeiler dar. Es soll verhindern, dass Gewinne abgeschöpft werden bzw. das gebundene Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigungen in private Hände oder allgemeine Budgettöpfe abfließt. Dadurch wird Spekulation verhindert und der langfristige und nachhaltige Bau von Wohnungen gefördert. Durch eine im Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2017/2018 angekündigte Maßnahme könnte dieses Prinzip gefährdet sein. Diese Änderung würde die Spekulation mit Anteilen und den Entzug von Geldern aus dem gemeinnützigen Wohnbau fördern und sollte daher nicht umgesetzt werden²².

Um dem wachsenden Bedarf an leistbarem Wohnraum gerecht zu werden, ist ein Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus jedenfalls zu fördern. Hierfür stellen vor allem die hohen Bodenpreise eine Hürde dar.

Maßnahmen

○ **DIE BODENBEREITSTELLUNG FÜR GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU VERBESSERN.**

Neben der Verhinderung von Bodenspekulation hat eine Umwidmung/ Umnutzung aufgelassener Industrieareale und Gewerbeflächen in geeigneter Lage stattzufinden, um diese dem geförderten Wohnbau zuzuführen. Bei der Überarbeitung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ist es notwendig, den gemeinnützigen Mietwohnungsbau stärker zu berücksichtigen. Gebietskörperschaften sollte beim Verkauf von öffentlichen Liegenschaften ermöglicht werden vom Höchstbieterprinzip abzuweichen, wenn andernfalls leistbarer sozialer Wohnraum errichtet wird.

○ **DAS PREIS- UND VERMÖGENSBINDUNGSPRINZIP ERHALTEN.**

Anteile können weiterhin nur zum ursprünglich einbezahlten Preis verkauft werden. Aus dem Handel mit Anteilen kann kein Gewinn erzielt werden.

○ **GESETZLICH VORGESEHENE UND VERBINDLICH ANZUBIETENDE KAUFPTION FÜR GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN ABSCHAFFEN.**

Es ist zentral, dass gemeinnützige Wohnungen langfristig dem Mietensektor zugehörig sind und nicht verkauft werden. In jedem Fall ist ein gewinnorientierter Weiterverkauf oder eine gewinnorientierte Vermietung von geförderten und von MieterInnen erworbenen Kaufoptionswohnungen auszuschließen.

○ **WOHNBAUFÖRDERUNGSSCHIENEN OHNE FINANZIERUNGSBEITRÄGE AUSBAUEN.**

Zugang zu gemeinnützigem Wohnbau verbessern

Um die Wohnversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen zu erhöhen, braucht es neben dem Erhalt bzw. Ausbau dieses Wohnungsbestandes, einen verbesserten Zugang zum gemeinnützigem Wohnbau. Die Vergabe von geförderten Mietwohnungen erfolgt in den Ländern überwiegend durch die Kommunen, zumeist nach Vorgabe einer Mindestdauer des Aufenthalts in der Gemeinde.

Den Gemeinnützigen kommt hier nur eine sekundäre Rolle zu. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen zwar bei der Wohnungsvergabe grundsätzlich nach objektiven Gesichtspunkten vorgehen und insbesondere den Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der WohnungswerberInnen berücksichtigen²³. Um zu fördern, dass eine soziale Verpflichtung stärker erreicht wird, ist jedoch weitere Anstrengungen durch die Gemeinnützigen Bauvereinigungen notwendig. Gegebenenfalls braucht es zusätzlich dazu eine konkretere gesetzliche Vergabevorschrift.

Wesentlich erscheint, dass insbesondere günstige, bereits ausfinanzierte, Wohnungen mit niedrigen Einstiegskosten, stärker als Ressource für die Wohnversorgung von besonders benachteiligten Bevölkerungsgruppen genutzt werden.

Maßnahmen

○ **WOHNUNGSVERGABE SOZIAL TREFFSICHER MACHEN.**

Die soziale Treffsicherheit des gemeinnützigen Wohnbaus ist insgesamt zu verbessern, entsprechende Instrumente dafür sind zu erarbeiten und anzuwenden. Darüber hinaus sind besonders günstige Wohnungen mit niedrigen bzw. keinen Einstiegskosten zukünftig vorrangig an Menschen mit niedrigem Einkommen zu vergeben. Eine Möglichkeit stellt eine Verschärfung der gesetzlichen Rahmenbedingungen dar, wobei sowohl die Veränderung der allgemeinen Bestimmung, als auch eine spezifische Regelung für ältere und besonders günstige Wohnungen denkbar ist²⁴.

Belegungsrechte besser nutzen

Die öffentliche Hand kann neben Gemeindewohnungen auch einen Teil der geförderten Wohnungen selbst vergeben. Der Anteil solcher Wohnungen ist je Bundesland und zum Teil auch je Gemeinde unterschiedlich. Während in Vorarlberg der Großteil durch die Gemeinde vergeben wird, ist es in Wien weniger als die Hälfte der Wohnungen. Die Höhe der sogenannten „Belegungsrechte“ ist in den Wohnbauförderbestimmungen bzw. anderen einschlägigen Richtlinien der Bundesländer festgelegt.

Die Vergabe von geförderten Wohnungen ist bereits jetzt eine wichtige Ressource zur Wohnversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen und Menschen mit besonderen Bedarfslagen. Es ist allerdings wesentlich, gesellschaftspolitische Zielorientierungen wie De-Institutionalisierung und Inklusion im Vergabeprozess stärker zu berücksichtigen und diese Zugänge zu verstärken.

Maßnahmen

○ **VERGABEKRITERIEN ÜBERARBEITEN.**

Menschen mit besonderen Bedarfslagen werden vorgereiht.

○ **DIE AUFENTHALTS- BZW. MELDEDAUER STELLEN KEIN KRITERIUM**

für den Zugang oder die Wartezeit dar.

○ **VERGABE SOZIAL TREFFSICHERER MACHEN.**

Wohnungen, die den Anforderungen spezifischer Lebenssituationen gerecht werden (z.B. Barrierefreiheit, Leistbarkeit), sind primär an die entsprechende Zielgruppe zu vergeben.

Die derzeitige Situation der Wohnungswirtschaft lässt in vielen Regionen eine Sondervergabe für Personen, die von sozialen Organisationen (insb. Wohnungslosenhilfe, Behindertenhilfe, Flüchtlingshilfe) betreut werden, notwendig erscheinen. Nachhaltiger erscheint es, die allgemeine Vergabe transparenter und treffsicherer auch im Sinne von Personen mit besonderen Bedarfslagen zu gestalten.

Kommunalen Wohnbau ausbauen und Zugang sicherstellen

Insbesondere Wien hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Andere Städte haben nur eine geringe Anzahl an Gemeindewohnungen bzw. sind diese zur Gänze an Gemeinnützige Wohnbauträger ausgelagert worden. Die Anzahl an Gemeindewohnungen ist im Verhältnis zu dem höheren Bedarf nur unzureichend ausgebaut worden²⁵. Dieses Wohnungsmarktsegment bildet dennoch weiterhin eine wesentliche Ressource für Menschen mit niedrigem Einkommen und vor allem für Menschen, die nach einer institutionellen Unterbringung eine eigene Wohnung beziehen.

In Phasen einer angespannten Wohnungswirtschaft ist der Zugang für Menschen mit niedrigem Einkommen und/oder besonderen Bedarfslagen besonders wichtig und sollte keinesfalls eingeschränkt werden.

Maßnahmen

- **GEMEINDEWOHNUNGSBESTAND SICHERN.**
- **NEUE GEMEINDEWOHNUNGEN ERRICHTEN.**
- **SOZIALEN AUFTRAG WAHRNEHMEN.**

Die Vergabe an Menschen mit niedrigem Einkommen und Menschen mit besonderen Bedarfslagen muss ausreichend sichergestellt sein; darauf sollte in Phasen einer angespannten Wohnsituation ein besonderer Fokus gelegt werden.

Nutzung von leerstehenden Wohnungen fördern

Neben der Errichtung von neuen Wohnungen kann das Wohnungsangebot durch die Nutzung von bestehenden, aber nicht genutzten Wohnungen erhöht werden. Inwieweit dies in Österreich ein wirkungsvoller Hebel sein kann, ist aufgrund der unzureichenden Datenlage schwer abschätzbar und regional sehr unterschiedlich. In Niederösterreich wird in einzelnen Bezirken von einer Leerstandsrate im kommunalen und geförderten Wohnungsbestand in der Höhe von zehn Prozent, projektbezogen auch weit mehr, ausgegangen²⁶. In Vorarlberg gehen Schätzungen von 3.000 bis 5.000 Wohnungen aus, die mit vertretbarem Aufwand nutzbar gemacht werden könnten²⁷.

Das Finanzausgleichsgesetz 2017 könnte eine verbesserte Erhebung bewirken, da es verpflichtende Wohnbauprogramme für die Bundesländer vorsieht. Um bedarfsadäquat zu bauen, sollte der Bestand und insbesondere der leerstehende Bestand durch ein bundesweit einheitliches Schema erhoben werden.

Kooperationen mit sozialen DienstleisterInnen können die Nutzung von Leerstand fördern. Beispielsweise kann VermieterInnen die Sanierung von Wohnungen teilweise oder gänzlich abgenommen werden – dies betrifft organisatorische und/oder finanzielle Belange. Im Gegenzug erhalten soziale Dienstleister das Recht, die Wohnung zu günstigen Mietpreisen zu vergeben. Solche Angebote wurden in Österreich und anderen Ländern zum Teil bereits erfolgreich umgesetzt.

Maßnahmen

○ **VERANTWORTLICHKEIT SCHAFFEN.**

Der Bund soll über den neuen Finanzausgleich die Erstellung der verpflichtenden Wohnbauprogramme durch die jeweiligen Landesregierungen kontrollieren können. Die Landesregierungen sind zur Einhaltung der Wohnbauprogramme verpflichtet und müssen den jeweiligen Landtagen darüber Rechenschaft ablegen.

○ **VERPFLICHTENDE WOHNBAUPROGRAMME NACH EINEM BUNDESWEIT EINHEITLICHEN SCHEMA.**

Neben den quantitativen, regional differenzierten Zielgrößen für den geförderten Wohnbau sollte auch der Wohnbedarf insgesamt dargestellt werden. Dieser Wohnbedarf hat an systematischen Bedarfserhebungen anzuknüpfen, die auch auf Leerstandserhebungen in den einzelnen Gemeinden basieren.

○ **LEITFADEN FÜR LEERSTANDSERHEBUNG BEREITSTELLEN.**

Die Erstellung eines Leitfadens kann für Gemeinden die Durchführung von Leerstandserhebungen erleichtern und so eine österreichweit vergleichbare Potenzialabschätzung ermöglichen.

○ **INNOVATIVE KONZEPTE FÖRDERN.**

Programme an der Schnittstelle zwischen Wohn- und Sozialressort, die eine Nutzung von leerstehenden Wohnungen sowie deren Vergabe an Menschen in besonderen Bedarfslagen umsetzen, sind stärker zu fördern.

Bedarfsgerechten Neubau ankurbeln

Der zusätzliche Bedarf an Wohnungen ist schwierig prognostizierbar. Er hängt unter anderem mit dem Bevölkerungswachstum, der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigenden Leerstandsraten und dem Konsumverhalten (z.B.: Zweitwohnsitze, Wohnraum als Investition) zusammen²⁸. In den Ballungsräumen bestehen derzeit große Angebotslücken, wobei besonders ein Mangel an günstigen Wohnungen feststellbar ist²⁹. Wesentlich ist eine stärkere Ausrichtung am regionalen Bedarf sowie an den Bedürfnissen von Menschen mit niedrigem Einkommen.

Maßnahmen

○ **MEHR GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU.**

Keine Förderung von Spekulationsobjekten.

○ **FÖRDERPROGRAMME FÜR WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN AUSBAUEN.**

Kompakte Grundrisse, niedrige Quadratmeterpreise sowie geringe Anfangskosten sind für diese Zielgruppe von großer Bedeutung.

Instrumente der Raumordnung für Leistbares Wohnen nutzen

Eine wichtige Ursache für die Preissteigerung im Kontext des Wohnungsneubaus ist, dass Bauland oftmals nicht widmungskonform genutzt wird³⁰. Die Raumordnung stellt Instrumente bereit, die genutzt werden können um das zu verbessern, beispielsweise die Reservierung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau, die Erhöhung des Baulandangebotes oder die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit.

In Österreich sind derzeit rund 26 Prozent des gewidmeten Baulands nicht bebaut. Da keine Verpflichtung zur widmungskonformen Nutzung besteht, liegt der Zeitpunkt der Realisierung planungskonformer Bauland-Nutzungen bei GrundstückseigentümerInnen. Trotz (zunehmender) Baulandreserven steht wenig Bauland zur Verfügung. Einem Baulandüberhang steht Baulandnachfrage gegenüber³¹.

Maßnahmen

- **LEISTBARES WOHNEN ALS ZIEL DER RAUMORDNUNG STÄRKEN.**
- **DAS RAUMORDNUNGSRECHT UM WIDMUNGEN FÜR FÖRDERBAREN WOHNBAU ERGÄNZEN;**
soweit noch nicht vorhanden.
- **MÖGLICHKEITEN DER VERTRAGSRAUMORDNUNG, SONDERWIDMUNGEN UND VORBEHALTSFLÄCHEN STÄRKER NUTZEN.**
- **WIDMUNGSGEWINNE ABSCHÖPFEN.**
- **MAßNAHMEN ZUR BAULANDMOBILISIERUNG ERGREIFEN;**
z.B. hoheitliche Planungsmaßnahmen zur Baulandmobilisierung wie befristete Baulandwidmungen, Rückwidmung von Bauland, Enteignung für städtebauliche Zwecke, Ausweisung von Vorbehaltsflächen, öffentlich-rechtliche Nutzungserklärungen, Einhebung von Infrastrukturabgaben für unbebautes Bauland, Baulandumlegungen bzw. -zusammenlegungen, abgabenrechtliche Instrumente, Ankauf von Liegenschaften, Bauzwang durch grundverkehrsrechtliche Regelungen.
- **BODENBESCHAFFUNGSGESETZ 1974 ANWENDEN.**

Maßnahmen für existenzsichernde Einkommen setzen

Um „Wohnen für alle“ zu ermöglichen, braucht es neben wohnpolitischen Maßnahmen auch Veränderungen in der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik. Den steigenden Wohnkosten steht in den letzten Jahren ein zunehmend prekärer Arbeitsmarkt mit hoher Arbeitslosigkeit, unsicheren Beschäftigungsverhältnissen und steigender Teilzeit gegenüber. Diese Faktoren drücken die Einkommen und die realen Konsummöglichkeiten der Betroffenen. Für rund acht Prozent der Menschen im Erwerbsalter³² ist es trotz Erwerbstätigkeit nicht möglich, einen angemessenen Lebensstandard zu halten („Working Poor“). Alleinerziehende Frauen und Menschen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft sind besonders häufig betroffen³³. Gleichzeitig werden die gesetzlichen Grundlagen für subsidiäre Sozialleistungen in Bezug auf die Höhe und deren Zugänglichkeit derzeit verschärft. Mit dem Auslaufen der Art. 15a B-VG über eine bundesweite bedarfsorientierte Mindestsicherung mit 31. Dezember 2016 legen die Länder die Sozialhilfe- bzw. Mindestsicherungsgesetze nunmehr fest, ohne auf bundesweite Mindeststandards Rücksicht nehmen zu müssen. Durch Veränderungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung wurden in vielen Bundesländern – Ausnahme Wien und Salzburg – Anspruchsgruppen verengt und Leistungshöhen gekürzt.

Um Leistbarkeit zu erreichen, sind sowohl höhere Löhne als auch bundesweit höhere Sozial- und Sozialversicherungsleistungen notwendig. Für die Höhe der Sozial- und Sozialversicherungsleistungen ist es sinnvoll, die Erhebungen des Dachverbandes der Staatlich Anerkannten Schuldnerberatung heranzuziehen. Diese zeigen, dass für einen Einpersonenhaushalt im Jahr 2017 rund € 1.393 erforderlich sind, um ein angemessenes, wenn auch bescheidenes Leben zu führen³⁴.

Maßnahmen

- **HÖHERE LÖHNE, INSBESONDERE IM NIEDRIGLOHNBEREICH.**

Löhne müssen den gestiegenen Lebenserhaltungskosten angeglichen werden. Insbesondere zur Bekämpfung des Problems von Armut trotz Arbeit sind höhere Mindestlöhne und eine systematische Senkung der Lohnnebenkosten für GeringverdienerInnen notwendig.
- **DIE NETTOERSATZRATE DES ARBEITSLOSENGELDES ERHÖHEN.**

Die Nettoersatzrate des Arbeitslosengeldes muss erhöht werden. Das System der Notstandshilfe ist in der derzeitigen Form beizubehalten. Von einem Abbau des Sozialversicherungssystems, etwa in Richtung des deutschen Hartz IV-Systems ist jedenfalls abzusehen.
- **BUNDESWEITE UND ARMUTSFESTE MINDESTSTANDARDS FÜR DIE BEDARFSORIENTIERTE MINDESTSICHERUNG (BMS).**

Die BMS muss völker-, EU- und verfassungsrechtlich konform sein und in ihrer Höhe armutsfest. Außerdem ist besonderes Augenmerk auf einen einheitlichen, rechtskonformen Vollzug zu legen.
- **RECHTSANSPRUCH AUF „HILFE IN BESONDEREN LEBENSLAGEN“.**

Zum Beispiel für Wohnungssicherung, Kautions- und Erstausrüstung bei Neuanmietung etc.

Monetäre Leistungen für Wohnen vereinheitlichen und erhöhen

Die Ausgaben für wohnbezogene Transferleistungen steigen. Das bestehende System kann dennoch nicht als armutsfest bezeichnet werden: Die hohen Mieten sind oft trotz Beihilfen nicht finanzierbar und müssen folglich aus Mitteln bezahlt werden, die eigentlich zur Deckung des Lebensunterhalts benötigt werden. Darüber hinaus verursachen die Inkompatibilität von Wohn- und Mietbeihilfe dringend notwendige Verbesserungen³⁵.

○ **BEIHILFEN AN DEN TATSÄCHLICHEN WOHNKOSTEN ORIENTIEREN.**

Die monetären Leistungen müssen sich an den tatsächlichen Wohnkosten orientieren, um wohnungssichernd zu wirken. In diesem Zusammenhang ist auch ein wirkungsvolles Mietrechtsgesetz, insbesondere in Bezug auf den Anwendungsbereich und die Begrenzung der Miethöhe, wesentlich. Von einer Verlagerung von Geld- zu Sachleistungen ist abzusehen.

○ **VERSCHRÄNKUNG VON WOHN- UND SOZIALPOLITISCHEN LEISTUNGEN SOWIE VEREINHEITLICHUNG DER LEISTUNGEN.**

Unterschiedliche monetäre Leistungen für Wohnen werden zukünftig zu einer einheitlichen Leistung für Wohnen unter gemeinsamer Verantwortung von Wohn- und Sozialressort zusammengeführt. Die budgetäre Verantwortung liegt beim Wohnressort, die operative Durchführung beim Sozialressort.

○ **HÜRDEN ZUR INANSPRUCHNAHME ABBAUEN.**

Monetäre Leistungen für Wohnen sollen die Wohnversorgung für alle sicherstellen. In diesem Sinne sind länderspezifische Zugangshürden abzubauen; wie beispielsweise (Voll-)Erwerbstätigkeit, Hauptmietvertrag oder geförderte Mietwohnung.

○ **RECHTSANSPRUCH AUF MONETÄRE LEISTUNGEN FÜR WOHNEN.**

Anmerkungen und Quellen

¹Wagner, Karin (2017): Wohnverhältnisse von einkommensschwachen Haushalten in Österreich. Impulsreferat im Rahmen des BAWO-Projekts „Leistbares Wohnen für einkommensschwache Menschen“.

²Personen, deren äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen unter 60 Prozent des Medians aller äquivalisierten Nettohaushaltseinkommen des Landes liegen. Sie werden in der statistischen Erhebung als „armutsgefährdet“ bezeichnet. Im Jahr 2016 lag dieser Betrag für Einzelpersonen bei 1.185 Euro, plus 592 Euro pro Monat für jeden weiteren Erwachsenen im Haushalt und 355 Euro für jedes Kind unter 14 Jahren.

³EU-Silc 2016

⁴Tockner, Lukas (2017): Wie kann städtisches Wohnen wieder leistbar werden? Online unter: <http://blog.arbeitswirtschaft.at/wie-kann-staedtisches-wohnen-wieder-leistbar-werden/?print=pdf> [abgerufen am 31.08.2017]

⁵BAWO (2016): Integrierte Strategie zur Beendigung von Wohnungslosigkeit. Grundlagenpapier der BAWO unter Berücksichtigung der BAWO-Fachtagung. Online unter: http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/NewsInter_national/20160906_BAWOIntegrierte_Strategie_gegen_WLK_final.pdf [abgerufen am 18.10.2017]

⁶David, Evelyn / Heitzmann, Karin (2015): Österreichische Nichtregierungsorganisationen in der Armutsbekämpfung. Entwicklungen, Leistungen, Lücken. Wien.

⁷Reinprecht, Christoph (2017): Wenn wohnen arm macht. Zur Wiederkehr der Wohnungsfrage. Vortrag im Rahmen der BAWO Fachtagung 2017.

⁸Kunnert, Andrea (2014): „Vom Recht auf Wohnraum - Definitionen von „leistbar Wohnen“ und Leistbarkeitsindikatoren in Österreich“. In: Wippel, Jörg (Hg.): „Wohnbaukultur in Österreich“. StudienVerlag. Innsbruck/Wien/Bozen.

⁹Dachorganisation ASB (2017): Referenzbudgets (Bugetbeispiele) – Ausgabengliederung (Österreich) Online unter: http://www.schuldenberatung.at/downloads/infodatenbank/referenzbudgets/Referenzbudgets_2017_Aktualisierung_EndV.pdf; Dachorganisation ASB (2012): Referenzbudgets. Online unter: http://www.schuldenberatung.at/downloads/fachpublikum/asbFactSheet_RefBud2012_EndV.pdf

¹⁰Das Recht, den eigenen Aufenthaltsort und die eigene Wohnform selbst zu wählen, wird im Artikel 19 des Übereinkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderung der Vereinten Nationen explizit normiert.

¹¹„besondere Bedarfslagen“ wird als Überbegriff verwendet, um Lebenssituationen oder -phasen zu beschreiben, in denen Unterstützung notwendig ist. Häufig liegt dies während biographischen Übergängen vor, wie etwa der Auszug aus dem elterlichen Haushalt, Familiengründung, Trennung, Veränderung des Wohnortes oder -landes.Jahren.

¹²Streimelweger, Artur (2014): Zur Miete oder in den eigenen vier Wänden? Zum volkswirtschaftlichen Mehrwert ausgewogener Wohnungsmärkte. In: Österreicher, Theodor (Hg.): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel: Grundlagen – Entwicklungen – Perspektiven. S. 149f sowie IIBW, FV Steine-Keramik (2017): Wohnbauförderung in Österreich 2016. S. 13

¹³EU SILC 2016

¹⁴EU SILC 2016; Allgemeinbevölkerung: 18%

¹⁵Stabentheiner, Johannes (2014): Mietrecht. S. 39f, 159.

¹⁶Moshhammer, Bernhard / Tockner, Lukas (2016): Mietensteigerungen in Wien und Österreich. AK Wien.

¹⁷Wodicka, Erwin (2013): AK: Überhöhte Mieten für Altbauwohnungen in Wien. Online unter: http://diepresse.com/home/meingeld/verbraucher/1389611/AK_Ueberhoehte-Mieten-fuer-Altbauwohnungen-in-Wien

- ¹⁸Kadi, Justin (2017): Wie das Mietrecht die Mieten treibt und was die Politik unternimmt. S. 10. In: *Dérive* N° 68..
- ¹⁹Aixberger, Martin (2001): Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes. S. 28, 40.
- ²⁰Amann, Wolfgang / Lugger, Klaus (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016. S. 27
- ²¹Insb. § 10a WGG
- ²²Feichtinger, Alois / Schinnagl, Michaela (2017): Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit. In: *wobl.* 30/Heft 4.
- ²³§ 8 Abs. 3 WGG
- ²⁴Die allgemeine Bestimmung befindet sich in § 8 WGG, spezifische Vergabebestimmungen kennt dieser Bereich derzeit für Wohnungen, die vom sogenannten „Schillingeröffnungsbilanzgesetz“ betroffen waren. Siehe z.B. <https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wx?Abfrage=Landesnormen&Dokumentnummer=LNO40007511>
- ²⁵Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde (2016): Verteilungspolitik im Wohnungswesen – der Stellenwert der sozialen Wohnungswirtschaft. VWBF-Symposium 2016. Online unter: <http://www.vwbf.at/content/aktuell/aktivpdf/Gutheil.pdf>
- ²⁶Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis / Komendantova, Nadejda (2015):: Wohnungsbedarfsanalyse Niederösterreich. Wien: IIBW, im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich. S. 67.
- ²⁷Natter, Michael (2015): Eine Wohnung ist nicht alles – aber ohne Wohnung ist alles nichts... Leerstehender Wohnraum in Vorarlberg: Quantifizierung, Ursachenanalyse und Entwurf einer sozialpolitischen Entscheidungsgrundlage zur Wohnraumschließung und Wohnraumsicherung unter Einbezug der Sozialen Arbeit. Dornbirn. S. 62.
- ²⁸Amann, Wolfgang / Lugger, Klaus (2016): Österreichisches Wohnhandbuch. StudienVerlag. Innsbruck/Wien/Bozen. S. 23.
- ²⁹Amann, Wolfgang / Lugger, Klaus (2016): Österreichisches Wohnhandbuch. StudienVerlag. Innsbruck, Wien, Bozen. S. 11, 23.
- ³⁰Kanonier, Arthur (2017): Auf dem Wohnungsmarkt sind die Preise für Wohnen – in Miete und im Eigentum – in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Impulsreferat im Rahmen des BAWO-Projekts „Leistbares Wohnen für einkommensschwache Menschen“.
- ³¹Kanonier, Arthur (2017): Auf dem Wohnungsmarkt sind die Preise für Wohnen – in Miete und im Eigentum – in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Impulsreferat im Rahmen des BAWO-Projekts „Leistbares Wohnen für einkommensschwache Menschen“.
- ³²„Working poor“: Personen im Erwerbsalter (18 bis 64 Jahre), die im Verlauf des Referenzjahres sechs Monate oder länger Vollzeit oder Teilzeit erwerbstätig waren und trotz Arbeit ein Einkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle haben.
- ³³BMASK (2017): Sozialbericht. Sozialpolitische Entwicklungen und Maßnahmen 2015-2016. Wien. S. 192.
- ³⁴Dachorganisation ASB (2017): Referenzbudgets (Bügetbeispiele) – Ausgabengliederung (Österreich) Online unter: http://www.schuldenberatung.at/downloads/infodatenbank/referenzbudgets/Referenzbudgets_2017_Aktualisierung_EndV.pdf; Dachorganisation ASB (2012): Referenzbudgets. Online unter: http://www.schuldenberatung.at/downloads/fachpublikum/asbFactSheet_RefBud2012_EndV.pdf
- ³⁵Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme monetärer Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. IIBW. Wien.

Danksagung

Die BAWO bedankt sich für den Austausch mit und die Inputs von mehr als 45 ExpertInnen aus den Feldern Wohnpolitik, Wohnbau, Wohnrecht und Wohnungslosigkeit, die an Workshops zur inhaltlichen Erarbeitung des Positionspapiers teilgenommen haben.

Für ihre inhaltliche Expertise und Unterstützung bedankt sich die BAWO im Besonderen bei: Margarete Czerny, Michael Gehbauer, Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Stefan Hindinger, Mittermayr Hubert, Arthur Kanonier, Alexander Machatschke, Robert Mödlhammer, Alexis Mundt, Martin Orner, Alexandra Rezaei, Michaela Schinnagl, Johannes Stabentheiner, Lukas Tockner, Mara Verlic, Manuela Wade, Karin Wagner.

Die BAWO bedankt sich beim Sozialministerium, das dieses Papier durch eine Projektförderung ermöglicht hat, sowie bei der Oesterreichischen Nationalbank, die uns organisatorisch und mit inhaltlicher Expertise unterstützt hat.

Impressum

Herausgeberin:

BAWO - Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

Für den Inhalt verantwortlich:

Elisabeth Hammer, BAWO Obfrau

Inhaltliche Koordination und Text:

Roswitha Harner, inhaltliche Projektreferentin im Auftrag
des BAWO-Vorstandes

Unter Mitarbeit des Vorstands der BAWO: Christian Beiser,
Anja Bischeltsrieder, Thomas Bock, Christian Gaiseder,
Sepp Ginner, Petra Gschwendtner, Claudia Halbartschlager,
Elisabeth Hammer, Andrea Knafl, Cornelia Kössldorfer,
Christian Perl, Heinz Schoibl, Franz Sedlak, Sabine Trummer,
Bernhard Wallerstorfer, Carola Weiß.

Moderation der Workshops:

Christian Perl, BAWO

Lektorat: Nina Cosmea Mayerhofer

Grafik: Alexander Streihammer, Strike!IT Agentur OG

Druck: druck.at

Ort: Wien

Stand: November 2017



KONTAKT

Tel/Fax: +43 1 812 72 02
Mobil: +43 680 21 28 503
E-Mail: office@bawo.at
Web: www.bawo.at

BAWO

Bundesarbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe
Gerichtsgasse 3/2/3
A-1210 Wien

Die Kurz- und Langversion stehen unter
www.bawo.at zum Download zur Verfügung.