

Wohnungspolitik

- = Sozialpolitik
- = Zugang zu leistbarem Wohnraum
- = Wohnungssicherung
- = Wohnungslosenhilfe

Forderungen an die Wohnungs- und Sozialpolitik
der Stadt Wien

Wien, Juli 2016

**neuner
haus**
Obdach. Und mehr.

Caritas

SAMARITERBUND
WIEN




WIENER ROTES KREUZ

volkshilfe.
WIEN

**ARGE Wien**



**wodes**

Wien:

Wachsende Stadt. Steigende Mieten.

Stagnierende Einkommen.

Leistbares Wohnen war ein zentrales Thema im Wiener Wahlkampf 2015.

Zu Recht: **Für viele Menschen ist Wohnen nicht mehr leistbar**: Den steigenden Wohnkosten stehen konstante oder sinkende Löhne und eine Zunahme von Working Poor gegenüber.

Der **stark zunehmende Bedarf** von **asylsuchenden bzw. -berechtigten Menschen** nach kostengünstigem Wohnraum verschärft diese Situation weiter.

Die Ausgaben für monetäre Leistungen zur Deckung des Wohnbedarfs steigen. Gleichzeitig sind diese nicht armutsfest:

- Im Jahr 2013 wurden für die allgemeine Wohnbeihilfe und die wohnrelevanten Ausgaben der Bedarfsorientierten Mindestsicherung insgesamt € 219 Mio. bereitgestellt. (vgl. IIBW 2015: 100)
- Trotzdem müssen 590.000 Wiener_innen (33%) mehr als ein Viertel ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. (vgl. Statistik Austria 2016: 70)
- Darunter über 394.000 armutsgefährdete Menschen; sie geben durchschnittlich sogar 40% ihres Einkommens für Wohnen aus. (vgl. Statistik Austria 2016: 70)
- Die Mittel zur Deckung des Lebensunterhaltes sind damit von einem niedrigen auf ein bedenkliches Niveau verkürzt.

Prekäre Wohnverhältnisse, Zahlungsschwierigkeiten und Wohnungslosigkeit treffen immer mehr Menschen.

Ausreichend Neubau – insbesondere Wohnbau, der sich an den Möglichkeiten einkommensschwacher Zielgruppen orientiert – stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um diesen Herausforderungen entgegenzuwirken.

Darüber hinaus braucht es übergreifende politische Veränderungen. Jetzt.

Wir fordern daher eine **Gesamtstrategie aus ineinandergreifenden Reformen**, wodurch nachhaltig leistbarer Wohnraum **in allen Wohnungsmarktsegmenten** sowie der Zugang für einkommensschwache Menschen realisiert wird:

- Transparente Vergabe geförderter und kommunaler Wohnungen; insb. nach Dringlichkeit des Wohnbedarfs
- Ausbau der Delogierungsprävention
- Neugestaltung der monetären Leistungen zur Deckung des Wohnbedarfes
- Integrierte Strategie gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit
- Reform des Mietrechtsgesetzes

Forderung:

Transparente Vergabe von geförderten und kommunalen Wohnungen; insb. nach Dringlichkeit

Durch den großen kommunalen und gefördert errichteten Bestand zählen etwa 60% aller Wohnungen in Wien zum sozialen Wohnbau. Über 11.000 davon werden jährlich durch die Stadt selbst neu- oder wiedervergeben (seit Juli 2015 einheitlich durch die Wohnberatung). Über die Vergabekriterien und den Vergabeprozess wird festgelegt, wer in diesen Wohnungen leben kann und soll. Die Dringlichkeit des Wohnbedarfs bleibt derzeit nur auf wenige definierte Gründe beschränkt und wirkt sich nicht auf die Reihung aus. Obdachlosigkeit, massive Wohnkostenbelastung, eine bevorstehende Delogierung, Trennung, Gewalterfahrungen in der derzeitigen Wohnung oder das Ende eines befristeten Mietvertrages gelten in der allgemeinen Vergabe nicht als Wohnbedarfsgrund.

Neben dem Anstieg der Betroffenenzahlen in der Wohnungslosenhilfe verlängert sich dadurch für Menschen in Wohnungsnot auch die Dauer ihrer Notlage. Mitunter müssen sie länger in betreuten Wohnformen untergebracht werden, wodurch nicht nur das Hilffsystem überfordert, sondern auch das Sozialbudget ungleich höher belastet wird.

Durch die seit Sommer 2015 geltenden engeren Zugangskriterien der Sozialen Wohnungsvergabe von Wiener Wohnen wird die Gesamtsituation noch weiter verschärft.

Wien muss daher folgende Maßnahmen umsetzen:

- **Das Vergabekontingent der öffentlichen Hand** soll durch Veränderung des WWFSG auf **50% aller geförderten Wohnungen** erhöht werden.¹
- **Transparente Vergabe durch ein Punktesystem:**
 - o Durch ein Punktesystem werden sowohl die Dringlichkeit als auch die Wartezeit angemessen berücksichtigt.
 - o Dieses Punktesystems wird durch das Expert_innen-Team für die Erarbeitung einer „integrierten Strategie gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit“ (siehe unten) erarbeitet.
- **25% aller öffentlich vergebenen Wohnungen** sind für Personen vorgesehen, die von sozialen Organisationen (insb. Wohnungslosenhilfe, Behindertenhilfe, Flüchtlingshilfe) betreut werden:
 - o Wohnungen, die den Anforderungen der Zielgruppe entsprechen (Barrierefreiheit, Leistbarkeit, Anfangskosten etc.), sind primär für diese Vergabe zu reservieren.
 - o Dadurch wird eine fachlich und sozialpolitisch angestrebte De-Institutionalisierung des Hilffsystems ermöglicht.

¹ Beispiel zur Veranschaulichung:

Nach Umsetzung werden insgesamt etwa **15.000 Wohnungen jährlich** öffentlich vergeben:

- Von ca. 7.000 neu errichteten geförderten Wohnungen werden nach dieser Neuregelung 50% durch die Stadt Wien vergeben = **3.500 Wohnungen**
- Ca. **1.500** geförderte Wohnungen werden aufgrund einer Wiedervermietung bzw. geförderten Sanierung durch die Stadt Wien vergeben (auf Basis Stadtrechnungshof Wien 2014)
- Ca. **10.000** kommunale Wohnungen werden neu vergeben

Forderung:

Ausbau der Delogierungsprävention

Um der Zunahme von Wohnungslosigkeit in Wien mit all ihren Folgeproblematiken und –kosten entgegenzuwirken, müssen Maßnahmen im Feld der Wohnungssicherung optimiert und verstärkt werden.

Wien muss daher folgende Maßnahmen umsetzen:

- Zentrale Stelle (für alle Mieter_innen und alle Wohnungsmarktsegmente)
- Entwicklung und Umsetzung eines Systems, das eine frühere und angemessene Kontaktaufnahme mit betroffenen Haushalten ermöglicht.
- Schaffung der förderrechtlichen und finanziellen Grundlagen für strukturelle Zusammenarbeit zwischen Angeboten der Wohnungssicherung und der mobilen Wohnbetreuung (Wiener Wohnungslosenhilfe). Durch eine längerfristige – bei Bedarf nachgehende – sozialarbeiterische Begleitung wird eine nachhaltige Verbesserung der Lebenslage gefördert.

Forderung:

Neugestaltung der monetären Leistungen zur Deckung des Wohnbedarfes

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 machen die **Inkompatibilität von Wohn- und Mietbeihilfe** sowie **komplizierte Beantragungsgformulare** und unterschiedliche „Schienen“ eine Verbesserung dringend notwendig (vgl. BMASK 2015).

Wien muss daher die monetären Leistungen zur Deckung des Wohnbedarfs überarbeiten und anheben:

- **Zusammenführung und gemeinsame Steuerung** der Leistungen von Wohn- und Sozialressort
- **Angemessene Höhe** der monetären Leistungen für Wohnen: Orientierung an den tatsächlichen Wohnkosten; bei umfassendem Anwendungsbereich nach erfolgter Reform am neuen MRG
- **Rechtsanspruch auf „Hilfe in besonderen Lebenslagen“** (z.B. für Kautions-, Erstausrüstung etc.)
- Durch ein **Onlinetool** kann der Anspruch auf Leistungen bereits vor Bezug einer Wohnung zuverlässig und transparent nachvollzogen werden.

Forderung:

Integrierte Strategie gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit

Die EU ermutigt ihre Mitglieder langfristige Wohnungsbaumaßnahmen und integrierte Strategien zur Prävention und Beendigung von Obdach- und Wohnungslosigkeit auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene zu ergreifen.² Ein Großteil der Mitgliedsstaaten ist dieser Empfehlung bereits nachgekommen.³ Finnland führt den Rückgang von Wohnungslosigkeit auf diese Strategie zurück.

Wien kann durch die Erarbeitung und Umsetzung einer „integrierten Strategie“ der deutlichen Zunahme von Obdach- und Wohnungslosigkeit entgegenwirken und eine österreichweite Vorreiterrolle einnehmen.

Wien muss daher folgende Maßnahmen umsetzen:

- Einsetzung und Leitung eines Expert_innen-Teams durch die MA 24, welches sich insbesondere aus Vertreter_innen des Wohnungs- und Sozialressorts sowie der Wohnungslosen- und Behindertenhilfe unter Einbindung Betroffener zusammensetzt. Eine Zusammenarbeit bzw. Abstimmung mit dem BMASK ist anzustreben.
- Auftrag zur Erarbeitung einer „Integrierten Wiener Strategie gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit“. Integriert bedeutet, dass **Wohnungslosigkeit in den Dimensionen von Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitspolitik bearbeitet wird.**
- Eine „integrierte Wiener Strategie gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit“ muss demnach u.a. folgende Punkte umfassen:
 - o Potentiale zur Prävention bzw. Beendigung von Obdach- und Wohnungslosigkeit durch
 - das Mietrechtsgesetz
 - das Wohnbauförderungsgesetz
 - monetäre Leistungen zur Deckung des Wohnbedarfs
 - die Vergabe von kommunalen und geförderten Wohnungen
 - verstärkte Berücksichtigung in der Gesundheitsplanung
 - o Die Statistische Erfassung und kontinuierliche Beobachtung von Obdach- und Wohnungslosigkeit unter Verwendung der ETHOS-Definitionen.
 - o Der Zugang zu gut erreichbaren Sozial- und Gesundheitsdienstleistungen für betroffene Menschen; unabhängig von Herkunft und Versicherungsstatus.
 - o Der möglichst unmittelbare Zugang zu leistbarem Wohnraum; bei Bedarf in Kombination mit mobiler Unterstützung.

² <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1061&langId=de> [11.07.2016]

³ <http://www.feantsa.org/spip.php?rubrique143&lang=en> [11.07.2016]

Forderung:

Reform des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist ein wesentliches Steuerungsinstrument für **Wohnstabilität, Leistbarkeit und soziale Durchmischung**. Diesen Zielen wird es in seiner derzeitigen Form **nur unzureichend gerecht** – mit besonders massiven Auswirkungen in Wien:

- Der Anwendungsbereich verkleinert sich kontinuierlich.
- Das derzeitige MRG bietet nur unzureichende Rechtssicherheit.
- Die starke Zunahme befristeter Mietverträge führt zu einer Prekarisierung der Lebensbedingungen vieler Mieter_innen.
- Lagezuschläge wirken sozialer Durchmischung entgegen, fördern Gentrifizierungsprozesse und stellen einen zusätzlichen Anreiz zur befristeten Vermietung dar.

Die Wiener Landesregierung muss sich daher vehement für eine MRG-Reform auf Bundesebene einsetzen; insb. bezogen auf folgende Punkte:

- Der **Vollanwendungsbereich** des MRG umfasst **alle privaten Mietwohnungen** unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Errichtung.
- Neben den allgemeinen Verjährungsfristen (ABGB) sind **keine Präklusionsfristen** vorzusehen.
- **Transparente Mietzinsberechnung:**
 - o **Die Miete** (zuzüglich USt und BK) setzt sich aus einem Standardquadratmeterpreis, abzüglich Abschlägen, zuzüglich Zuschlägen zusammen: **Zu- und Abschläge** sind im MRG taxativ aufgezählt. **Verrechnete Zu- und Abschläge** sind im Mietvertrag anzuführen.
 - o **Die Betriebskosten** setzen sich aus den tatsächlich von den Mieter_innen verursachten Kosten zusammen; sonstige Kosten (Grundsteuer, Haftpflichtversicherung und Hausversicherungen der Eigentümer_innen) werden nicht auf Mieter_innen abgewälzt.⁴
- Der **unbefristete Mietvertrag** ist wieder die Regel. Sofern die Möglichkeit einer Befristung vorzusehen ist, liegt die Mindestvertragsdauer für Vermieter_innen bei 10 Jahren und löst einen gestaffelten Abschlag des Mietzins aus – z.B. bei 30% bei 10 Jahren, aber nur 10% bei > 15 Jahren.
- Die Maklerprovision muss entsprechend dem Besteller_innen-Prinzip für Mieter_innen gestrichen werden; hierfür bedarf es einer Änderung im Maklergesetz.

⁴ Beispiel zur Veranschaulichung: Wohnkosten bei einer Wohnung (45m², unbefristeter Vertrag)

- **Miete** je Quadratmeter liegt inkl. transparenter Zuschläge bei € 6,74/m² (beim derzeitigen Richtwert von € 5,39 + bspw. Zuschläge in Höhe von 25% = € 1,35); daher insgesamt € 303,30 Nettomietzins.
- **Betriebskosten** betragen inkl. Lift € 1,97/m² (nach Betriebskostenspiegel Wien). Zuzüglich USt ergibt sich daher ein Bruttomietzins von € 431,15.
- **Energiekosten** werden mit € 78 mtl. angenommen (Durchschnittswert lt. Statistik Austria).
- **Die Gesamtwohnkosten liegen bei € 509,15**

Wohnkostenbelastung: € 509,15 entsprechen (jeweils ohne etwaige Transferleistungen für Wohnen)

- 42% des Vollzeit-Einkommens einer/eines Supermarktangestellten (rund € 1.200 netto)
- 57% eines durchschnittlichen Arbeitslosengeldbezugs
- 62% eines BMS-Bezugs.

Verweise

- BMASK: Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis (2015) Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme monetärer Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. IIBW. Wien.
- Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen (Hg.) (2013), 2. unveränderte Auflage (2015): Zentrale Aspekte aus Sicht der Wiener Wohnungslosenhilfe zum Thema „leistbares Wohnen“ und „soziale Inklusion am Wohnungsmarkt“. Wien.
- European Commission (2013): Commission Staff Working Dokument: Confronting Homelessness in the European Union. Brüssel.
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde / Kadi, Justin (2014): Gerechte Stadt – Gerechte Wohnungspolitik? In: Der öffentliche Sektor. Vol 40. S. 11-31.
- Harner Roswitha, Hammer Elisabeth (2015): Deinstitutionalisierung in der Wohnungslosenhilfe in Wien: Leistbares Wohnen und ambulante Unterstützung. In: BAWO (Hg.): Wohnopoly. Wohnen von oben bis unten.
- MA 24 (2015): Wiener Sozialbericht 2015. Wien
- MA 24: Mager, Bernhard (2008): Zwischenbericht Weiterentwicklung des Konzeptes der Wiener Wohnungssicherung.
- Ministry of the Environment: Pleace, Nicholas / Culhane, Dennis / Granfelt, Riitta / Knutagård, Marcus (2015): The Finnish Homelessness Strategy. An International Review. Helsinki.
- SPÖ: Becher, Ruth (2014): Das erste Österreichische Universalmietrechtsgesetz. Entwurf der SPÖ für eine Mietrechtsnovelle 2015. Wien.
- Stadtrechnungshof Wien (2014): Wohnservice Wien Ges.m.b.H. Prüfung der Wohnungsvergabe.
- Statistik Austria (2016): Wohnen 2015. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC.
- Tockner, Lukas (2014): Mietrechtsgesetzgebung als Teil des Sozialstaates. Negative Konsequenzen intransparenter Mietrechtsregelungen am Beispiel Wien. In: Kurswechsel 3/2014, S. 13-19.
- Verband Wiener Wohnungslosenhilfe (2015): Situationsbericht Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2015. Wien.
- Verband Wiener Wohnungslosenhilfe (2016): Wohnungslos ist Wohnungslos. Situationsbericht Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2016. Wien.

Kontakt / Ansprechpartner_innen

Verband Wiener Wohnungslosenhilfe
Schottenfeldgasse 29, 1072 Wien
Tel.: 01 512 3661 714