



„Mieten essen Leben auf“

40 Jahre DOWAS

**40 JAHRE DOWAS
„MIETEN ESSEN LEBEN AUF“**

Impressum

Verein zur Förderung
des DOWAS
Leopoldstraße 18
6020 Innsbruck

Tel (0512) 57 23 43
Fax (0512) 57 23 43-23
ibk@dowas.org
www.dowas.org

Satz und Layout

Gerhard Moser
www.pepperweb.net

Bildquellen

Umschlag: Potemkin (oder Mensch wie Haus), 2011; Objekt Holz, Glas, 52 x 72 x 94 cm
Judith Saupper, © Bildrecht, Wien, 2016

S. 4 ff: Tscherpak, Roman. „OI VA VOI“ Gallery, Castello 996, 36122 Venedig, Italien.

S. 46 ff: Würtenberger, Ernst: *Die drei gerechten Kammacher*

S. 54 ff: Tscherpak, Roman. „OI VA VOI“ Gallery, Castello 996, 36122 Venedig, Italien.

November 2016

Für die Unterstützung danken wir

Unterstützt von



**INNS'
BRUCK**



INHALT

Editorial	.....	5
Kommentar zur Wohnungsnot in Tirol | 2015	.....	11
Mindestsicherung und Wohnen | 2016	.....	23
Wohnraum für alle?		
Wohnungsnot ist kein Schicksal, Wohnungsnot wird gemacht | 1981	.....	25
Als Haftentlassener vom Regen in die Traufe | 1985	.....	27
Spannungsfeld – Arbeitsmarkt und Einkommenssituation | 1991	.....	31
Ausblick/Rückblick AK Studie und heute | 1993	.....	35
Schöner Wohnen in Innsbruck? | 2007	.....	39
DOWAS Wohnpreiserhebung | 2016	.....	45
Mietzinsbeihilfe – Neverending story!		
Mietzinsbeihilfenblockade | 2010	.....	47
Wohnungsaufwand in Tirol | 2014	.....	55
Mietzinsbeihilfe – bitte warten! | 2016	.....	69
Sozialer Wohnbau – Home sweet home?		
Sozialer Wohnbau in Innsbruck | 1981	.....	74
Wie ein ehemaliger Stollenarbeiter seinen letzten Durchbruch schaffte | 1992	.....	77
Wohnungsvergabe der Stadt Innsbruck | 1997	.....	83
Wohnung als Belohnung | 2002	.....	87
Sweet Home Innsbruck | 2006	.....	95
Warteliste für Gemeindef wohnungen in Innsbruck | 2016	.....	111
Auszüge aus der Festschrift 10 Jahre DOWAS | 1985	.....	113
DOWAS – 40 Jahre Unterstützung bei der Wohnungssuche und der Wohnungssicherung | 2016	.....	121



EDITORIAL

Die vorliegende Festschrift „40 Jahre DOWAS – Mieten essen Leben auf“ ist eine Zusammenschau der DOWAS-Jahresberichte von den Anfängen bis zur Gegenwart. Der Großteil der Artikel beschäftigt sich mit der gesellschaftspolitisch relevanten „Wohnungsfrage“ bzw. der Wohnungsnot. Sie ist es auch, die sich seit der Gründung des Projektes, neben der Lohnarbeit (mit den impliziten Versicherungsleistungen) und der Mindestsicherung (ehemals Sozialhilfe), wie ein roter Faden durch unsere Arbeit zieht. Als abgewandeltes Wortspiel von Fassbinders Melodram („Angst essen Seele auf“) weist der Titel auf die existenzbedrohende Eigenschaft hin, die teuren Mieten anhaftet.

Andrej Holm, Soziologe an der Humboldt-Universität in Berlin und Festredner anlässlich unserer 40-Jahr-Feier am 17. November, forscht über den Zusammenhang von Wohnungsnot und Kapitalismus. Seine Thesen über „Die Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert. Wohnen zwischen Staatsversagen und Marktekstase“ finden im aktuellen „Kommentar zur Wohnungsnot in Tirol“ ihren Niederschlag.

Like a Rolling Stone

40 Jahre DOWAS ist gleichzeitig ein Dokument der Anklage wie der Empörung. Eine Anklage gegen die neue Wohnungsnot und Empörung über die „Entpolitisierung des Sozialen“. Während einzelne Beiträge in der Rückschau wegen ihres Anachronismus zum Schmunzeln animieren (auch Lachen ist erlaubt, fürchten die Mächtigen doch, wie wir von Dario Fo wissen, nichts mehr als das!), so wird der Leser feststellen, dass andere ohne Schwierigkeiten in die heutige Zeit übertragbar sind und nichts von ihrer Aktualität verloren haben. Möglicherweise entsteht in der Zusammenschau der Eindruck, dass wir es mit einer Sisyphosaufgabe zu tun haben. Sisyphos aber soll trotz der Absurdität seines Tuns ein glücklicher Mensch gewesen sein. Glück und Verzweiflung liegen bekanntlich sehr nah beieinander. Was wäre das Leben ohne diese Spannung? Sie auszuhalten ermöglicht erst das Durchhalten einer kritischen Position, wie Maria Wölflingseder den





scheinbaren Widerspruch gelassen formuliert. (Dead Men Working, Streifzüge Nr. 66)

1975 bis 2015, dazwischen liegen viele Jahre des Kampfes gegen die Mühlen der verkrusteten Ordnung und das sozialpolitische Elend. Das Profil einer kritischen, politischen Praxis der Sozialen Arbeit wurde nicht an einem Tag aus der Taufe gehoben. Die Arbeit mit Menschen, die den Verwerfungen der herrschenden Produktionsweise am stärksten ausgesetzt sind, hat sich mit der Zeit programmatisch geschärft und ist bis heute erhalten geblieben.

All Along the Watchtower

Nach vier Jahrzehnten müssen wir einsehen, dass die Beseitigung der Wohnungsnot eine Herausforderung für die nächsten Generationen bleiben wird. Zum Einstieg einige Fakten zur Verdeutlichung der Lage: In Innsbruck beträgt aktuell die Miete für eine durchschnittliche Garçonnière € 20,- pro m², mehr als 2.000 Wohnungswerber warten auf die Zuweisung einer Sozialwohnung durch die Stadt. Gemeinnützige Wohnbauprojekte stagnieren quantitativ auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Ihre Träger finden keinen erschwinglichen Baugrund. Gleichzeitig stehen umgewidmete Flächen seit Jahren brach oder dienen der Produktion von Futtermitteln, sind also eindeutig Objekte der Spekulation. Kommerzielle Wohnbauträger kaufen den wenigen, extrem teuren Boden und errichten entweder Luxuswohnungen in bester Lage oder Wohnungen für Anleger. Die neu erbauten Wohnungen unterliegen keiner Mietpreisbindung. Die Situation ist in der Peripherie, den Umlandgemeinden und den Bezirkshauptstädten des Landes ähnlich. Wer überlegt, den Wohnort zu wechseln, wird sich schwertun, eine günstigere Wohnung zu finden als die aktuelle und gefährdet unter Umständen seine Existenz.

In der Tat ist das Ziel einer umfassenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in weite Ferne gerückt. Das Phänomen ist kein regionales, es lässt sich inzwischen europaweit überall dort beobachten, wo urbaner Wohnraum knapp ist und der ländliche diesen Engpass nicht kompensieren kann und will. Alle Parolen und Verheißun-

gen der Politik, das Recht auf eine abgesicherte Reproduktionssphäre für alle zu ermöglichen, können nicht darüber hinwegtäuschen: die „Wohnungsfrage“ wurde zum Spielball des Marktes. Es ist eine günstige Zeit, mit Grundstücken, Wohnungen oder Immobilien viel Geld zu verdienen. Der Verlierer dieser Entwicklung, die einkommensschwache Bevölkerung, steht mit dem Rücken zur Wand.



Shelter from the Storm

Der Reichtum der österreichischen Gesellschaft hat in den Jahren zugenommen, die Zahl der wohnungslosen Menschen, die über keine abgesicherte Wohnform verfügen oder in prekären Verhältnissen leben müssen, ebenfalls. Die Notschlafstellen sind seit Jahren überfüllt, immer öfter wird die Straße zum Nächtigungsplatz. Die Wohnungslosenhilfe ist selbst zu einem Markt im Markt geworden und die Einrichtungen der Verwahrung und Verwaltung von wohnungslosen Menschen brauchen sich in den kommenden Jahren sicherlich keine Existenzsorgen zu machen. Die große Mehrheit jener Menschen aber, die sich an unsere beiden Sozialberatungsstellen wenden, benötigt nicht den Ausbau von (teuren) Asylen, sondern schlicht in ausreichender Zahl Wohnungen, deren Mieten auch erschwinglich sind und ein schlagkräftiges Netz von kostenlosen Anlaufstellen, die ihnen bei der Durchsetzung von Rechtsansprüchen zur Seite stehen.

Gibt es denn keine positiven Entwicklungen? Doch! Wir machen mit unserer Sache unbeirrt weiter. Dank der Beharrlichkeit ist es uns gelungen, in allen Bereichen verbesserte Standards zu implementieren. Die Betreuung der Klient*innen mit insgesamt 49 Wohnplätzen hat sich weiterentwickelt und orientiert sich an den Bedürfnissen der Bewohner*innen. In den zwei Beratungsstellen wird eine niederschwellige, umfassende Hilfestellung angeboten. Was als Modellprojekt entstanden ist, hat inzwischen über die Grenzen hinaus Vorbildcharakter erlangt.



Desolation Row – Politik der Entpolitisierung

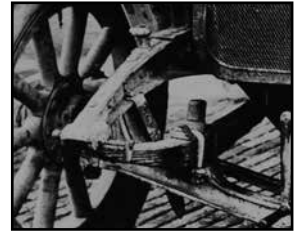
Bei der Privatisierung der Wohnversorgung haben wir es nicht mit einem „Trend“ zu tun, sondern mit einem politischen Programm, das bewusst eingesetzt wird, um den bereits begonnenen Umbau/ Abbau des Sozialstaates zu forcieren. Was wir gegenwärtig erleben, ist das Zurückfahren bereits erkämpfter demokratischer Teilhabe und Rechtsansprüche. Alle gesellschaftlichen Bereiche, ob Wohnen, Arbeit oder Konsum, sind vom ökonomischen Prinzip des „quid pro quo“ durchtränkt. Eine (sozialstaatliche) Leistung muss erst verdient werden. Die Individualisierung von gesellschaftlichen Problemen dient dazu, die wahren Akteure der Misere zu verschleiern. Der Abbau von Sozialstaatlichkeit lässt sich auch im unmittelbaren Umfeld gut beobachten. Die Stadt Innsbruck etwa hat im September den Zugang zur Mietzinsbeihilfe (eine Kompensation bei hohen Mieten und geringem Einkommen) erschwert. Wer noch nicht drei Jahre in der Stadt wohnhaft ist, erhält keine Unterstützung mehr. Die Kriterien für die Zuweisung einer Stadtwohnung (mit deutlich günstigeren Mieten und unbefristeten Mietverträgen) für die einkommensschwächere Bevölkerung wurde vor zwei Jahren verschärft. Das sind Instrumente der Abschottung und gefährden ein wesentliches Prinzip der Urbanität, nämlich die Heterogenität der Bevölkerung und das bürgerliche Recht auf die freie Wahl des Wohnortes. Urbanität, will sie ihrem Anspruch gerecht werden, richtet sich gegen die glatte, ordentliche und übersichtliche Stadt. Zur Stadt gehört die Schattenwirtschaft ebenso wie die halblegale Arbeit, der Drogendealer, der Bettler oder der Snob. Zwei besonders perfide Beispiele, die erahnen lassen, was noch kommen kann, ist der jüngste Vorschlag der bürgerlichen Regierungspartei, die Mindestsicherung (Sozialhilfe) an eine Versicherungsleistung zu koppeln und Ein-Euro-Jobs für Flüchtlinge zu schaffen.

Not Dark Yet

Noch 2001 hat Pierre Bourdieu einen leidenschaftlichen Appell an die unterschiedlichen europäischen Sozialbewegungen gerichtet. Sie sollten sich fern aller dogmatischen Unterschiede zusammenschließen, um gegen die Politik der Entpolitisierung aufzutreten. Dieses Bündnis müsse übernational agieren, weil die Akteure und Instanzen dieser verheerenden ökonomischen Entwicklung nicht nur in einem geographischen Sinne weit entfernt sind, sondern auch ihre Methoden zu agieren und regieren sich entscheidend geändert haben. Eine Gemeinsamkeit der sozialen Bewegungen sieht er in solidarischer Haltung gegenüber allen Gruppen, die mit dem Zusatz „-lose“ bezeichnet werden: also Wohnungslose oder Arbeitslose. (Pierre Bourdieu: *Gegen die Politik der Entpolitisierung*, Der Standard 2001)

Düsterer fällt die Prognose bei Ryszard Kapuściński aus. Zu den Tendenzen der modernen Welt zählt für ihn unter anderem die Krise der Kultur: in ihr ortet er eine zunehmende Bedeutung eines irrationalen Faktors im Leben des einzelnen und der Gesellschaft (Esoterik, Religion, Sekten), den Niedergang der traditionellen Werte (Solidarität, Hingabe, Güte, Loyalität). In den zwischenmenschlichen Beziehungen wird der Dialog vom Monolog verdrängt.

Auch diese Entwicklung ist ohne Zweifel zu beobachten. Ein großer Teil der Menschen, die sich ehemals in einer emanzipatorischen Bewegung zuhause fühlten, sind im Business gelandet oder beten den Götzen Freizeit an. Wo sind sie geblieben, die Vorreiter der Veränderung? Die Erde ist ein gewalttätiges Paradies (Kapuściński). Es liegt an uns, darauf zu achten, dass sie nicht zur Hölle wird.





KOMMENTAR ZUR WOHNUNGSNOT IN TIROL

Die Wohnungsnot in Tirol spitzt sich dramatisch zu. Zu wenige und zu teure Mietwohnungen bestimmen den Wohnungsmarkt. Angemessener Wohnraum ist zu einem Luxusgut geworden. So lässt sich die aktuelle Wohnversorgungssituation in Tirol kurz und bündig zusammenfassen.¹



Wohnen in Tirol kann die Existenz gefährden

Wohnungsnot ist in Tirol kein reines Armutproblem und betrifft nicht nur Menschen im Niedriglohnsektor. Selbst ein mittleres Einkommen schützt aufgrund der hohen Mietpreise am privaten Wohnungsmarkt nicht mehr vor Wohnungsnot. Zahlreiche Familien, Alleinstehende, junge Erwachsene, PensionistInnen leiden unter einer zu hohen Wohnkostenbelastung im Verhältnis zum Einkommen. Die Wohnkosten gefährden die Existenz, weil andere Grundbedürfnisse nicht mehr ausreichend abgedeckt werden können (Lebensunterhalt und Ernährung, Gesundheitskosten – Selbstbehalte medizinische Behandlung, Medikamente und Hilfsmittel, gesellschaftliche Teilhabe, Bildung, Mobilität, Kinderbetreuung etc.). Die Wohnkostenbelastung schränkt die Lebensqualität deutlich ein.

Verschärfend kommt hinzu, dass neu abgeschlossene Mietverträge überwiegend auf drei Jahre befristet abgeschlossen werden. Eine längerfristige Wohnsicherheit ist so nicht gegeben. Darüber hinaus führen regelmäßig notwendige Übersiedlungen zu einer zusätzlichen Kostenbelastung von mehreren Tausend Euro pro Neuanmietung (Provision, Doppelmiete, Mietvertragsvergebührung, Transportkosten etc.).

Wer über ein geringes Einkommen verfügt oder auf Mindestsicherung angewiesen ist, ist zudem oft gezwungen, erhebliche Einschränkungen in der Wohnqualität hinnehmen zu müssen (schlechter Wohnstandard, beengte Wohnverhältnisse, kein ausreichender Wohnraum für Kinder etc.).

1) Ausführungen dazu: DOWAS Jahrbuch 2012 und 2014, www.dowas.org



Menschen, die auf Mindestsicherung angewiesen sind, haben es schwer, überhaupt Wohnraum zu finden: Mietpreisobergrenzen verhindern Anmietungen und prolongieren Wohnungslosigkeit (siehe weiter unten).

Die zunehmende Wohnungsnot führt dazu, dass sich immer mehr Betroffene an Sozialberatungsstellen wenden und Unterstützung bei der Wohnungssicherung suchen. Während die Anzahl der Wohnungssuchenden steigt, werden die strukturellen Rahmenbedingungen für eine zielorientierte Unterstützung (Wohnungsanmietung, Verhinderung von Wohnungslosigkeit) immer schlechter. Die Wohnungssuche dauert Monate, die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe sind voll, die Wartelisten werden länger, die Anzahl an akut wohnungslosen Menschen steigt.

- 2) Die Tiroler Landesregierung präsentierte 2014 „Den Tiroler Weg für leistbares Wohnen“: Erhöhung der Einkommensgrenzen bei der Neubauförderung, Erhöhung der Förderung für verdichtete Bauweise, Erhöhung der Wohnstarthilfe, Erhöhung der Förderung für Eigenheime, Verbesserung der Förderung für energetische und umweltfreundliche Maßnahmen, Verlängerung der einkommensunabhängigen (!) Sanierungsinitiative.
www.tirol.gv.at
- 3) <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung>, nähere Ausführungen zum Thema siehe DOWAS Jahrbuch 2007: *Sweet Home Innsbruck*, DOWAS Jahrbuch 2014: *Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnbauförderung in Tirol*

Eigentumsförderung anstelle sozialer Wohnbaupolitik

Dass in einem reichen Bundesland wie Tirol leistbarer Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung nicht zur Verfügung steht, liegt auch an einer Wohnbaupolitik, die seit Jahrzehnten vor allem an der Förderung von Eigentum orientiert² ist und zu wenig in den sozialen Mietwohnungsbau investiert. Ignoriert wird, dass sich nur jener Teil der Bevölkerung Eigentum leisten kann, der über ein überdurchschnittliches Einkommen und ausreichend Eigenmittel verfügt. Die Mittel zur Wohnbauförderung werden zunehmend zu einem Beitrag der öffentlichen Hand zur privaten Vermögensbildung. Der sozialpolitische Auftrag der Wohnbauförderung, „der Tiroler Bevölkerung einen bedarfsgerechten, leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung zu stellen“,³ wird so nicht erfüllt.

Die Folge: In ganz Tirol sind die Wartelisten für eine Gemeindewohnung voll, die Zuweisung ist überall mit langen Wartezeiten verbunden.

Wohnungsnotstand: Sozialer Mietwohnungsmarkt nicht bedarfsdeckend

Stadt- und Gemeindewohnungen bieten im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt günstigere Mieten und vor allem unbefristete Mietverhältnisse. Der Bestand war und ist tirolweit bei weitem nicht bedarfsdeckend. Allein in Innsbruck befanden sich Ende 2014 2.500 Menschen auf der Warteliste für eine städtische Wohnung. Die Wartezeit bis zu einer Wohnungszuweisung beträgt 5 Jahre und mehr. Mit den von der Innsbrucker Stadtregierung 2014 neu beschlossenen Vergaberichtlinien zur Vormerkung einer Stadtwohnung wurde der Zugang zu den begehrten und dringend benötigten Wohnungen zusätzlich erschwert: Die Frist zur Vormerkung wurde um zwei Jahre verlängert. Die WohnungswerberInnen müssen nun fünf Jahre ununterbrochen in Innsbruck wohnhaft sein, um auf die Warteliste aufgenommen zu werden. Und ausgerechnet jene, die am dringendsten Wohnraum benötigen, ziehen den geringsten Nutzen aus den neuen Vergaberichtlinien. Die Einkommensgrenze für eine Vormerkung wurde erhöht (von € 2.400,- auf € 2.700,- netto). Schlechte Wohnverhältnisse, fehlende Wohnversorgung oder geringes Einkommen bleiben im Punktesystem⁴ weiterhin unterbewertet. Ein Beispiel: eine Notstandshilfebezieherin kann mit maximal 10 Punkten Zuschlag rechnen, für die Mitgliedschaft im Schützenverein gibt es 6 Punkte. In der Präambel der Richtlinie wird von „sozial gerechten Richtlinien“ gesprochen.⁵

Der soziale Wohnbau ist das zentrale Instrument der Wohnungspolitik. Eine Wohnbauoffensive, die entsprechende Impulse für bezahlbaren Wohnraum (vor allem für leistbare Mietwohnungen!) setzt und damit den Namen auch verdienen würde, ist allerdings weiter nicht in Sicht. Das bedeutet, dass sich die Unterversorgung im sozialen Wohnbau in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen wird: die Bevölkerung wächst, der Anteil jener Menschen, die sich aufgrund ihres Einkommens eine Mietwohnung am privaten Wohnungsmarkt nicht leisten kann, nimmt stetig zu. Das belegen nicht nur zahlreiche Armutsstudien, sondern auch die „Rekordwerte“⁶ bei den Anträgen auf Mietzinsbeihilfe in Innsbruck, die von 2003 auf 2013 um 100 %



- 4) Das Punktesystem enthält die Punkte für die Reihung der Vormerkung.
- 5) siehe DOWAS Jahrbuch 2014: *Wer hat, dem wird gegeben. Städtische Wohnungspolitik als Instrument gesellschaftlichen Ausschlusses.* www.dowas.org
- 6) Innsbruck Informiert, 28.1.2014: Die Anzahl der Anträge stieg von 4.300 Anträgen im Jahr 2003 auf knapp 8700 Anträge im Jahr 2013.



gestiegen sind. Auch tirolweit „explodieren die Beihilfen für Wohnen“⁷.

(K)ein Ausweg? Privater Mietwohnungsmarkt

Aufgrund des eklatanten Mangels an Stadt- oder Gemeindewohnungen bleibt Wohnungssuchenden nichts anderes übrig, als die bekannterweise hohen Mietkosten am „freien“ Markt und damit Wohnungsnot (Wohnkostenüberbelastung) in Kauf zu nehmen.

Privater Wohnungsmarkt 1: zu hohe Wohnkostenbelastung – fast alle, die auf eine Mietwohnung angewiesen sind, sind davon betroffen!

Die durchschnittlichen Mietkosten (inkl. Betriebskosten) lagen in Innsbruck laut Mietpreiserhebung des DOWAS⁸ für eine Garçonnière bei € 550,-, für eine 2-Zimmer-Wohnung bei € 844,- und für eine 3-Zimmer-Wohnung bei beachtlichen € 1.123,-.

In den Umlandgemeinden von Innsbruck hat sich das Preisniveau mittlerweile an das der Landeshauptstadt angeglichen. Im ländlichen Bereich mögen die Mietpreise zwar etwas günstiger sein, allerdings gibt es in vielen Gemeinden nach wie vor nur einen eingeschränkten Zugang zur Mietzinsbeihilfe⁹. Wie eingangs erwähnt, schützt daher auch ein „gutes“ Einkommen nicht mehr vor Wohnungsnot.

Ein Beispiel zur Verdeutlichung:

Wenn sich eine alleinstehende Frau mit einem überdurchschnittlichen Einkommen von € 1.700,- netto den „Luxus“ einer kleinen 2-Zimmer-Wohnung in Innsbruck/Umgebung gönnen will, müsste sie für 45–50 m² Wohnraum € 850,- aufwenden. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Strom und Haushaltsversicherung läge ihr Wohnkostenanteil bei 53 % und ihr verblieben noch ca. € 800,- für den Lebensunterhalt. Bei einer Anmietung einer kleinen Garçonnière mit 20–25 m² würde ihr Wohnkostenanteil immer noch fast 40 % betragen. Um sich eine allfällige Übersiedlung und Neuanmietung nach Ablauf des befristeten Mietvertrags leisten zu können und um für allfällige ungeplante Ausgaben Vorsorge zu treffen, sollte sie monatlich mindestens € 200,- auf die Seite legen. Für eine Eigentumswohnung zu sparen, geht sich nicht mehr aus.

- 7) TT 14.4.2015: *19.000 Haushalte (45.000 Personen) benötigen in Tirol Mietzins- oder Wohnbeihilfe.* „Die Aufwendungen von Land und Gemeinden für die Mietzins- und Wohnbeihilfe sind ein Spiegelbild für die explodierenden Wohnkosten in Tirol“ so die TT.
- 8) 1. Quartal 2015, erfasst sind Wohnungen die in der „Tiroler Tageszeitung“, dem „Basic“ und in der ÖH-Wohnungsbörse inseriert sind.
- 9) Die Forderung, Mietzinsbeihilfe in allen Gemeinden nach einheitlichen Kriterien in entsprechender Höhe zu gewähren, ist nach wie vor nicht erfüllt. Ausführlichere Darstellung siehe DOWAS Jahrbuch 2010: *Mietzinsbeihilfe in Tirol – die Geschichte eines politischen Versprechens.* www.dowas.org

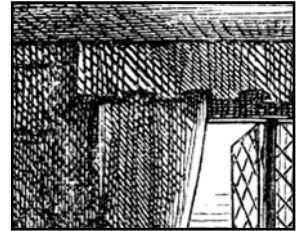
Der Mangel an leistbaren Wohnungen verschärft natürlich die Situation für jene, die über ein niedriges Einkommen verfügen oder aus anderen Gründen nicht zu den „bevorzugten“ MieterInnen gehören.

Je mehr WohnungswerberInnen um frei werdende Wohnungen konkurrieren, desto geringer stehen die Chancen:

- ▶ für Menschen mit Mindestsicherungsbezug,
- ▶ für Menschen die aus anderen Ländern nach Österreich geflüchtet sind,
- ▶ für alleinerziehende Frauen oder
- ▶ für Menschen, die sich aus Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in eigene Wohnungen ablösen wollen.

Privater Wohnungsmarkt 2: Wohnung als Ware

Während das Angebot an günstigen Mietwohnungen in Tirol in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen hat, nimmt die Anzahl jener Personen, die darauf angewiesen sind, deutlich zu. Hohe Nachfrage – knappes Angebot, das stärkt die Marktmacht auf der Anbieterseite und treibt die Preise in die Höhe. Solange sich MieterInnen finden, die Wohnungen in Tirol trotz hoher Mieten anmieten müssen, werden die Preise nicht sinken. Das liegt sozusagen in der Natur der Marktgesetze. Private VermieterInnen oder die Immobilienbranche haben nicht die Aufgabe, das „Grundbedürfnis Wohnen“ zu befriedigen. Das ist vielmehr eine staatliche Aufgabe bzw. Auftrag der Länder und Gemeinden. Für die Immobilienbranche ist die Wohnung eine Ware wie jede andere auch und die Vermietung dient der Profitmaximierung. Auch private VermieterInnen stellen ihre Wohnung nicht uneigennützig auf den Markt, sondern wollen damit Geld verdienen. Der Markt wird das Wohnproblem nicht lösen. Im Gegenteil: je weniger der Wohnungsmarkt durch staatliche Eingriffe bzw. Vorgaben reguliert wird (Stichwort Mietrechtsgesetz), je weniger wohnbaupolitische Programme umgesetzt werden, desto mehr werden die Marktpreise weiter steigen¹⁰. Umgekehrt gilt: Staatliche Regulierung



10) siehe DOWAS Jahrbuch 2012, Franz Schandl: *Sonderbare Sonderware*, Heinz Schoibl: *Knappes Gut Wohnen – strukturelle Gewalt im neoliberalen Staat am Beispiel des Wohnungsmarktes*. In: N. Dimmel, J. Schmee (Hg): *Die Gewalt des neoliberalen Staates*. Fakultät 2008, Andrej Holm: *Wohnung als Ware – Zur Ökonomie und Politik der Wohnversorgung*. In: *Widersprüche*, Nr. 121, 2011



gen bzw. höhere Investitionen in den sozialen Mietwohnbau können und sollen die Preisentwicklung auf dem Markt positiv beeinflussen und zumindest einer weiteren unkontrollierten Mietpreissteigerung Grenzen setzen.

Privater Wohnungsmarkt 3: politisch und behördlich produzierte Wohnungsnot

- 11) nähere Ausführungen: Jahrbuch DOWAS 2012: *Ortsüblichkeit in der Tiroler Mindestsicherung. Rechtlich, sozialpolitisch und volkswirtschaftlich fehlerhaft.*
- 12) Mietpreiserhebung DOWAS
- 13) Der SPAK Tirol erläuterte in zahlreichen Gesprächen mit und Briefen an Politik und Verwaltung die Auswirkungen. Der Arbeitskreis Wohnungslosenhilfe veranstaltete eine öffentliche Aktion zum Thema.

Wer bei der Absicherung von Wohnraum im Kontext des privaten Mietwohnungsmarktes auf Mindestsicherung angewiesen ist, hat ein gravierendes Problem. Das Tiroler Mindestsicherungsgesetz (TMSG) sieht zwar einen Rechtsanspruch auf die Übernahme der tatsächlichen Wohn- und Anmietungskosten im Rahmen der ortsüblichen Mietpreise vor. Die von der Verwaltung (mit Zustimmung der politischen AkteurInnen) im Praxisvollzug festgelegten Mietpreisobergrenzen, die bei einer Anmietung nicht überschritten werden dürfen, gehen jedoch völlig an der Realität des Wohnungsmarktes vorbei und liegen tirolweit unter den durchschnittlichen im TMSG vorgesehenen ortsüblichen Mietpreisen¹¹. In Innsbruck lagen beispielsweise im ersten Quartal 2015 75 % der angebotenen Garçonnières und 85 % der 3-Zimmer-Wohnungen über dem vom Sozialamt Innsbruck vorgegebenen Richtwert.¹²

All jene, die auf Mindestsicherung angewiesen sind, haben keine Wahl: Sie müssen nehmen, was sie nach monatelanger Suche finden. Egal, in welchem Zustand die Wohnung ist, egal, in welcher Lage sie sich befindet. Oft handelt es sich dabei um Wohnungen, für die sich nachvollziehbarerweise keine anderen MieterInnen finden lassen: sehr kleine Wohnungen in schlechtem Zustand, schlechter Lage und mit den teuersten Quadratmeterpreisen.

Der Forderung, die Mietpreisobergrenzen im Vollzug der Mindestsicherung den realen Marktpreisen anzupassen¹³, wird von politischer Seite und seitens der Verwaltung häufig entgegengesetzt, dass dadurch der Mietwucher befördert würde.

Allerdings ist das Gegenteil der Fall:

Es sind die viel zu niedrig angesetzten Mietpreisobergrenzen, die zu Preisexplosionen vor allem bei Kleinwohnungen führen und damit zu schlechten und überteuerten Wohnstandards beitragen. Dieses Faktum lässt sich leicht nachvollziehen: MindestsicherungsbezieherInnen werden qua Obergrenze vom Großteil der verfügbaren Wohnungen ausgeschlossen. Das Angebot wird so künstlich verknappt und MindestsicherungsbezieherInnen sind gezwungen, ihren Wohnbedarf auf einem sehr kleinen Marktsegment abzudecken. Die Anzahl der Wohnungssuchenden mit niedrigem Einkommen übersteigt bei weitem die Anzahl der angebotenen Wohnungen. Die Auswirkung: VermieterInnen von eigentlich nicht konkurrenzfähigen Wohnungen können überdurchschnittlich hohe Preise für sehr schlechten Wohnstandard erzielen. So gleichen sich noch die elendsten Quartiere an die festgelegten Obergrenzen an.¹⁴ Das ist das kleine 1 x 1 der Ökonomie: Die Nachfrage steuert den Preis.

Oder umgekehrt: Würden die Mietpreisobergrenzen der Realität entsprechend angehoben, so würde sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zumindest entspannen. Das Resultat wäre dann, dass sich die Preise für Kleinwohnungen wieder nach unten bewegen müssten, da sonst keine Abnehmer mehr zu finden wären.

Auch das Argument, dass durch die Anpassung der Mietpreisobergrenzen höhere und von der öffentlichen Hand nicht mehr finanzierbare Ausgaben entstehen würden, greift viel zu kurz. Mit der Beibehaltung der Deckelung entsteht kein Spareffekt, sondern im Gegenteil, es entstehen zusätzliche Kosten für Stadt und Land: wohnungslose Menschen müssen in Notschlafstellen untergebracht werden, die Aufenthaltsdauer in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe erhöht sich beträchtlich, Kinder und Jugendliche müssen in Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe untergebracht werden usw.

Dennoch sind bis dato alle Versuche, die zuständigen politischen Verantwortlichen von einer dringend notwendigen Anpassung der Mietpreisobergrenzen und dem gesetzeskonformen Vollzug zu überzeugen, gescheitert. Die Anzahl jener Menschen (Frauen, Männer, Familien, junge Erwachsene), die von Wohnungsnot, Wohnungsverlust und Wohnungslosigkeit betroffen sind, weitet sich immer mehr



14) z. B. € 480,- für 15 m² = € 32/m² (!) für eine Wohnung in desolatem Zustand in Innsbruck. Die politische „Strategie“ schafft so ein Geschäftsfeld, das für Wohnungsbesitzende wirklich tolle Renditen abwirft. Der Kauf von Kleinimmobilien zur Geldveranlagung boomt in Innsbruck. Aktien sind out, Kleinwohnungen in.



aus. Aber das wird ganz offensichtlich in Kauf genommen. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Steigerung der Anzahl an Personen mit Mindestsicherungsbezug in Tirol vor allem auf Paare mit Kindern (seit 2010 + 56 %) und AlleinerzieherInnen (+ 26 %) zurückzuführen ist. Im Jahr 2014 haben 15.220 Personen Mindestsicherung bezogen. Davon waren mehr als die Hälfte nämlich 8.369 Personen mitunterstützte Kinder und Jugendliche!¹⁵ Dieses Faktum sollte dem Land Tirol, das sich als familienfreundlich bezeichnet, eigentlich zu denken geben.

15) Sozialbericht Land Tirol 2014

16) im SPAK vertreten sind: Aids-hilfe Tirol, DOWAS/Chill Out, DOWAS für Frauen, Ho&Ruck, Zentrum für Jugendarbeit Z6, Kriseninterventionszentrum KIZ, MOHI, Tiroler Frauenhaus, Verein WAMS, Verein Frauen gegen Vergewaltigung, Sozialberatung der Kinder- und Jugendpsychiatrie, Verein für Obdachlose, Fluchtpunkt, ZeMit

17) in der Arbeitsgruppe sind vertreten: Caritas Tirol, Einrichtungen der „Innsbrucker Soziale Dienste“: Städtische Herberge (Alexihaus), DOWAS, DOWAS für Frauen, Verein für Obdachlose

18) z. B. gemeinsame Resolution März 2015 von AK, ÖGB, KAB Tirol und Diözese Innsbruck: „Wird nicht für Wohnungen gesorgt, ist dies ein Verstoß gegen die Menschenrechte“, Studie *Leistbares Wohnen in Tirol*, Luis Leiter im Auftrag der AK Tirol; (http://media.arbeiterkammer.at/tirol/AK_Resolution_Wohnraum_2015.pdf)

Problembewusstsein und wohnpolitischer Diskurs (Interventionen und Forderungen an die Politik)

Soweit eine Bestandaufnahme zur aktuellen Wohnversorgungssituation in Tirol. Die Problematik des fehlenden leistbaren Wohnraums ist nicht neu. Das dokumentieren diverse Jahresberichte von sozialen Einrichtungen. Verschärft hat sich jedoch in den letzten Jahren das Ausmaß des Wohnungsnotstandes. Dass deswegen dringender Handlungsbedarf besteht, darin sind sich alle ExpertInnen, die sich mit der Thematik befassen, einig. Dementsprechend laut ist auch die öffentliche/mediale Debatte zum Thema des fehlenden leistbaren Wohnraums. Nicht nur soziale Einrichtungen, wie z.B. der SPAK Tirol¹⁶ und die Arbeitsgruppe Wohnungslosenhilfe¹⁷, sondern auch die Arbeiterkammer Tirol, der ÖGB, die Caritas, die Oppositionsparteien, die Kirche und viele andere weisen auf die dramatische Lage hin und fordern zum Handeln auf.

Konkrete und vernünftige Vorschläge, wie Wohnen wieder leistbar werden könnte, liegen seit langem auf dem Tisch bzw. vielmehr in den diversen Schubladen der politischen Akteure. In den letzten Jahren erschienen zahlreiche Studien und Expertisen, die aufzeigen, welche politischen Regulations- und Steuerungsmöglichkeiten es gäbe, um Einfluss auf die für viele Wohnungssuchende und MieterInnen unerschwinglichen Marktpreise zu nehmen und wie Transferleistungen neu gestaltet werden müssten, um vor allem Menschen mit geringem Einkommen das Grundbedürfnis Wohnen zu ermöglichen¹⁸.

Der von Bischof Scheuer einberufene Arbeitskreis zum Thema „leistbares Wohnen“ hat es bereits 2008 auf den Punkt gebracht: „Wohnen in gesicherten Verhältnissen gehört zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Die Verteilung dieses Gutes darf nicht allein dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen werden“.¹⁹



Wie reagieren die politisch Verantwortlichen?

Dass Wohnungsnot in Tirol herrscht, lässt sich nicht mehr ignorieren oder schönreden. Dementsprechend betonen alle politischen AkteurInnen, dass ihnen leistbares Wohnen ein wichtiges Anliegen sei. Schöne Worte, denen allerdings nicht die notwendigen Taten folgen. Ein Impulspaket mit konkreten sozial- und wohnpolitischen Maßnahmen, von dem vor allem jene Menschen profitieren, die sich am privaten Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, ist nicht in Sicht. Auf Landes- und Gemeindeebene wird weder eine Mietwohnbauoffensive noch eine notwendige Verbesserung im Bereich der Beihilfen für Wohnen in Angriff genommen. Es gibt auch keine Bereitschaft, die Mietpreisobergrenzen beim Mindestsicherungsvollzug anzupassen. Auf Bundesebene ist aktuell keine mieterInnenfreundliche Reform des Mietrechtsgesetzes absehbar. Kurzum: Die politischen Gestaltungsmöglichkeiten sind benannt und bekannt. Zur Umsetzung fehlt allerdings offensichtlich noch der politische Wille.

19) www.ots.at
presseaussendung, 16.7.2008

Geht's uns allen gut. Geht's uns allen gut!

Die Frage bleibt: Wie gelingt es, dass die politisch Verantwortlichen von Stadt, Land und Bund der Wohnungspolitik die Priorität einräumen, die es angesichts der vorherrschenden Wohnungsnot dringend bräuchte?

Der SPAK Tirol hat sich Anfang Juli 2015 mit einer Aktion und einer Pressekonferenz an die Öffentlichkeit gewandt. An 18 Plätzen in Innsbruck wurden Transparente aufgehängt „Wohnungsnot in Tirol!



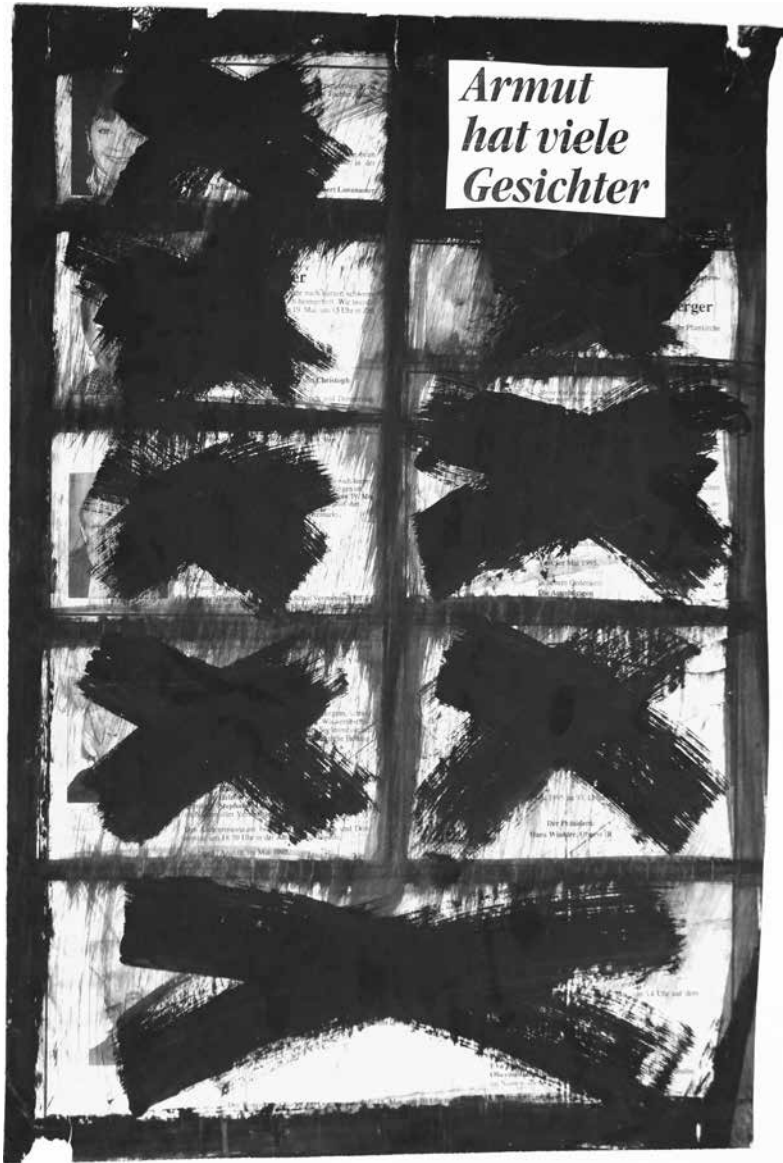
Gefördert durch Stadt und Land²⁰. Die Medien haben das Thema aufgegriffen, die Rückmeldungen aus der Bevölkerung waren zahlreich und vor allem zustimmend²¹. Demzufolge war es richtig und wichtig, dass der SPAK das Thema aufgreift. Die breite Betroffenheit von Wohnungsnot durch zu hohe Mietpreise wurde bestätigt und der Wunsch nach leistbarem Wohnraum für alle wurde formuliert. Betroffene Menschen kamen aufgrund der Plakate erstmalig in die Sozialberatungsstellen und holten sich Unterstützung bei der Existenz- und Wohnraumsicherung. Von Seiten der politischen VerantwortungsträgerInnen von Stadt und Land gab es keine Reaktion.

Die Allianz für ein Recht auf leistbares Wohnen muss wohl noch größer und lauter werden!

– aus dem *BAWO Jahrbuch 2015, Beitrag des DOWAS*

20) Berichte dazu siehe auch www.bawo.at

21) neben persönlicher und telefonischer Kontaktaufnahme gab es auch viele Postings; siehe <http://derstandard.at/2000018663384/immer-mehr-Obdachlose-in-Innsbruck> (1.069 Postings – für einen Tirolbeitrag)



*Armut
hat viele
Gesichter*

MINDESTSICHERUNG UND WOHNEN

Brief an Österreich

Achtung: Die Hetze gegen MindestsicherungsbezieherInnen und Flüchtlinge kann auch Ihre Existenz gefährden!

Im Jahr 2015 wandten sich fast 2.500 Menschen an die Beratungsstellen für Erwachsene und Jugendliche (Chill Out). Die Hälfte davon war beim ersten Kontakt bereits wohnungslos. Die andere Hälfte hatte zumindest eine mittelfristig gesicherte Wohnmöglichkeit.

So unterschiedlich die Problemlagen der Menschen sind, die sich an das DOWAS wenden: Ihnen ist gemeinsam, dass sie aus unterschiedlichen Gründen über keine gesicherte Existenz verfügen. Ihr Erwerbseinkommen, ihr Arbeitslosengeldbezug, ihre Pension oder ihr sonstiges Einkommen reichen nicht aus, um die grundlegendsten Bedürfnisse abzudecken. Sie sind auf daher auf die Mindestsicherung angewiesen.

Angesichts der aktuellen österreichweiten öffentlichen Scharfmacherei gegen MindestsicherungsbezieherInnen und Flüchtlinge sehen wir uns veranlasst, Stellung zu beziehen.

Aktuell werden MindestsicherungsbezieherInnen und Flüchtlinge an den Pranger gestellt, als arbeits- und integrationsunwillig denunziert und darüber hinaus auch noch beschuldigt, Österreich in den Ruin zu treiben. Diese Politik richtet sich allerdings „nur“ scheinbar gegen diese Bevölkerungsgruppen: Die „Sündenbockpolitik“ dient dazu, den gesellschaftlichen Ausschluss und die Verelendung von Menschen zu legitimieren und von den zentralen gesellschaftlichen Problemen abzulenken: Nämlich der zunehmenden Existenzunsicherheit breiter Teile der Bevölkerung, der verfehlten Arbeitsmarktpolitik und der katastrophalen Situation am Wohnungsmarkt!

Weiterlesen auf www.dowas.org





SPAK-Aktion 2015

WOHNUNGSNOT IST KEIN SCHICKSAL WOHNUNGSNOT WIRD GEMACHT !

In den letzten Jahren verschärfte sich die Wohnungs-knappheit und hat heute vor allem für Mittel- und Kleinverdiener einen nicht mehr annehmbaren Höchststand erreicht.

Die letzten billigen Wohnungen werden zu unerschwinglichen Mietobjekten umgebaut und auch entsprechend am freien Markt gehandelt.

Was aber den Immobilienhaien billig ist, scheint auf dem Wohnungsmarkt auch unserer Stadtverwaltung und anderen gemeinnützigen Institutionen teuer zu sein.

Abgesehen von ihrer diskriminierenden Vergabepraxis, welche Bürger mit niedrigem Einkommen und Wohngemeinschaften einfach zynisch übergeht, sind sie grundsätzlich nicht gewillt, mit den großen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln die grassierende Wohnungsnot zu entschärfen. In den harten Methoden der Häuservernichtung sind sie aber die gelehrigen Schüler der pfiffigen Immobilienmaklergilde. Die schönsten städt. Liegenschaften werden auf Zeit zu Spottpreisen an Private verschleudert. Ganze Reihenhäuser werden versammelt und leergewohnt. Einzelhäuser fallen aus blechernen Gründen dem Baggerzahn zum Opfer.

Deswegen müssen wir uns zusammentun:

NOT - WOHNUNGSZENTRALE

Spitzt die Ohren in den kommenden Tagen

Bringt Informationen über leere Häuser und Wohnungen

Berichtet uns, wie leicht man zu einer Stadtwohnung kommt.

DOWAS (Durchgangsort für Wohnungs- und Arbeitssuchende), Wölserstraße 19, 6020 Innsbruck.

Tel. 23 7 05 (rund um die Uhr).

Zu mieten gesucht

Junge, ruhige Familie braucht dringend ein Zuhause, 3 Zimmer, in Innsbruck oder Umgebung, Zuschriften unter Nr. ~~XXXX~~ an TT. 8

Für vorgemerkte Kunden geben wir laufend Zimmer, Geronnenen, Wohnungen und Einfamilienhäuser oder Bungalows, auch in der näheren Umgebung von Innsbruck. Wir vermitteln Ihnen rascheste Vermietung. Immobilien ~~XXXX~~ Innsbruck, ~~XXXX~~ 879808-8

Akademiker, Theologe, Musik, 32, alleinstehend, sucht Wohnung (vielleicht mit Kamin und im Grünen) mit unempfindlichen Nachbarn (oder keines Einkommen nicht unbeschränkt. Zuschriften an TT unter Nr. ~~XXXX~~)

3-Zimmer-Wohnung von kinderlosen Mietern in bester La (Wilten oder Sagen), 1. oder Stock, gesucht. Zuschriften: TT unter ~~XXXX~~

„Ein Problem der Armut ist,
dass Betroffene meist in Lethargie verfallen.
Unser System ist auf Aktivierung angelegt.“
BK Alfred Gusenbauer



aus dem **DOWAS-Jahresbericht 2006:**
Bedarfsorientierte Mindestsicherung. Eine Trendwende in der Armutsbekämpfung?

Als Haftentlassener vom Regen in die Traufe

Ich heiße Christian, bis 25 Jahre alt, und wohne zur Zeit im DOWAS.

Als ich 3 Monate alt war, kam ich zu meinen Pflegeeltern nach Weißenbach bei Reutte. Meine richtigen Eltern habe ich nie kennengelernt. Meine Pflegeeltern hatten selbst eine Tochter und einen Sohn, die 8 bzw. 9 Jahre älter waren als ich. Daß ich nur das Pflegekind war, merkte ich ständig; vor allem, wenn ich etwas falsch gemacht habe oder etwas wollte, dann hieß es immer gleich: "Dann geh' halt zu deinem Vater oder zu deiner Mutter!"

Nach der Pflichtschule begann ich als Hilfsarbeiter am Bau. Nach einem Jahr, im Winter, als ich stempeln ging, habe ich bei einem Fleischhauer anfangen können, wo ich angelernt wurde. Dort habe ich sieben Jahre lang gearbeitet, ausgenommen die sechs Monate beim Bundesheer. Zu Hause ist es immer schlechter geworden, und so bin ich mit 18 Jahren mit einer Freundin zusammengezogen.

Die ersten paar Jahre haben wir uns ganz gut verstanden. Im Dezember 1984 hatte ich einen ziemlich schlimmen Unfall beim Schijring, sodaß meine Freundin, die unter den Zuschauern war, einen Schock erlitt und kurz darauf unser Kind verlor (sie war im 5. Monat schwanger). Seit diesem Zeitpunkt konnten wir nicht mehr so locker miteinander reden, einerseits machte sie mir Vorwürfe, andererseits hatte ich selbst große Schuldgefühle wegen dem Kind. Sie ging immer häufiger aus und blieb auch nachts weg - bei ihrer Freundin, wie sie sagte.

Als ich dann daraufkam, daß sie mich belogen hatte und bei einem anderen war, war ich ziemlich niedergeschlagen. Doch darüber konnte und wollte ich mit niemandem reden. In dieser Zeit habe ich sehr viel getrunken. Im September 1984 bin ich früher von der Arbeit nach Hause gekommen (es war mein Geburtstag), da habe ich sie mit einem andern im Bett erwischt. Ich habe alle beide geohrfeigt und aus der Wohnung hinausgeworfen. Dann habe ich mich geduscht und bin saufen gegangen. Als mir das Geld ausging, bin ich zum Betrieb gegangen, wo noch Licht brannte. Ich dachte, der Chef sei noch da, und er könnte mir Geld leihen. Aber da war niemand, da habe ich aus der Arbeitskasse von einem Kollegen S 5.000,-- gestohlen; dafür bin ich am nächsten Tag zu Hause verhaftet worden und für sieben Monate in den Hf'n gewandert.

Am 20. März habe ich das Drittel bekommen und bin mit S 1.703,90 entlassen worden. Das ist die Hälfte von dem Geld, das ich für 4 1/2 Monate Arbeit im landwirtschaftlichen Betrieb im Hf'n verdient habe.

Als Haftentlassener vom Regen in die Traufe

Ich bin gleich zum Friseur gegangen und habe mir etwas zum Anziehen gekauft. Dann fuhr ich nach Reutte, weil ich dort wieder leben und arbeiten wollte. Am Jugendamt in Reutte wollte ich um eine Unterstützung fragen, damit ich eine Unterkunft habe und ein bißchen für den Anfang zum Leben, bis ich eine Arbeit hätte. Die Frau dort hat mich dann zum DOWAS nach Innsbruck geschickt, wo ich seitdem wohne und Arbeit suche, bisher aber leider vergeblich. Jeden

Morgen schaute ich in die Tiroler Tageszeitung und bekam vom Arbeitsamt einige Stellen angeboten. Oft hörte ich die Worte "Tut uns leid", "Ist schon vergeben", oder "Vielleicht nächste Woche", oder "Wir nehmen niemanden aus dem Häf'n" usw.

Ende März bin ich in das Sozialamt in Innsbruck gegangen und habe einen Sozialhilfeantrag abgeben wollen, den ich vorher mit Marco in der Zentralstelle für Haftentlassene ausgefüllt hatte. Herr Stolz schickte mich gleich zu Herrn Lindner. Der strich gleich die S 3.470,-- in meinem Antrag durch und schrieb darunter S 2.070,--, denn ich bin ja ein Haftentlassener und habe deswegen kein Recht auf den normalen Richtsatz. Für mich gelte der verminderte Richtsatz (siehe Anmerkung). Ich fragte ihn, ob ich eine Überbrückungshilfe haben könnte. Das lehnte er ab, denn ich hätte ja bei der Entlassung S 1.703,90 bekommen und damit könnte man ein Monat auskommen.

Ich erklärte ihm, daß ich mir etwas zum Anziehen gekauft hätte und beim Friseur gewesen sei, um ordentlich auszusehen; den Rest hätte ich für Fahrkarten nach Reutte und für Essen verwendet. Er meinte, was man sich nicht leisten könne, dürfe man sich eben nicht kaufen.

Marco hat dann nochmals Herrn Lindner angerufen und nach einer langen Bettelei habe ich dann doch S 500,-- bekommen. Zwei Wochen später habe ich dann noch einmal eine Überbrückungshilfe von S 1.000,-- bekommen. Letzte Woche, also Anfang Mai, bin ich noch einmal ins Sozialamt gegangen, da hat mir Herr Lindner die Samstagsausgabe der Tiroler Tageszeitung gezeigt und gesagt, es seien so viele Jobs im Gastgewerbe frei und deswegen gibt er mir nichts mehr. Ich sagte ihm, daß ich nicht mehr ins Gastgewerbe gehen möchte (ich fühle mich immer noch alkoholgefährdet), sondern am Bau arbeiten will, weil ich mich dort leichter tue. Ja, wenn ich natürlich so tue, dann ist klar, warum ich keine Arbeit finde, aber wahrscheinlich will ich ja gar nicht arbeiten. Also bekomme ich kein Geld mehr.

Als Haftentlassener vom Regen in die Traufe

Die Mitarbeiterin vom DOWAS führte etliche Gespräche mit Herrn Lindner über meine Mißsituation. Beschwerden bei den zuständigen Stellen bei Stadt und Land hatten schließlich zum Ergebnis, daß ich außerordentlich S 500,-- erhielt. Mündlich wurde uns mitgeteilt, daß mein Antrag auf Sozialhilfe abgelehnt wurde. Seither warten wir auf einen schriftlichen Bescheid, um dagegen Berufung einlegen zu können. Ohne DOWAS und die psychische Unterstützung dessen Mitarbeiter wäre ich schon längst krepirt. Heute kann ich beim Arbeitsprojekt HO & RUCK als Hilfstischler anfangen.

Anmerkung:

Tiroler Sozialhilfegesetz, § 7, Abs. 5: "Wenn ein Hilfesuchender seine Notlage vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat oder trotz Belehrung und Ermahnung mit den eigenen oder ihm zur Verfügung gestellten Mitteln nicht sparsam umgeht, ist die Sozialhilfe auf das unerläßliche Mindestmaß einzuschränken. ..."

aus dem **DOWAS-Jahresbericht 2003:**
Zur Sozialbedarfserhebung Tirol 2003.

Nachdenken über Tirol

Muss die Soziale Frage
neu formulieren ...



SPANNUNGSFELD - ARBEITSMARKT UND EINKOMMENSITUATION

Für das Jahr 1991 läßt sich eine beinahe 100%-ige Auslastung der Unterbringungsbereiche des DOWAS konstatieren. Dieses Ergebnis ist weniger die Folge eines großartigen Angebots, sondern vielmehr das Resultat fehlender gleichwertiger Alternativen und die dramatische Verknappung des Innsbrucker Wohnungsangebots. Auch die Beratungs- und Betreuungstätigkeit in der Anlauf- und Beratungsstelle wird von einem weiter steigenden Klientenstrom geprägt: im zweiten Halbjahr 1991 haben insgesamt 258 Personen 2.528-mal die Beratungsstelle kontaktiert.



Diese Bilanz, die als „Erfolgsstatistik“ mißverstanden werden könnte, repräsentiert ein sich zunehmend verschärfendes soziales Klima. Anhand von einigen sozialpolitischen Eckdaten kann die soziale Situation unserer Klienten beschrieben und die Wechselwirkung zwischen objektiven Bedingungen und subjektiver Befindlichkeit erklärt werden.

Gemessen am österreichweiten Durchschnitt gelten für Tiroler Einkommensverhältnisse und Lebenshaltungskosten ganz spezifische Bedingungen:

Das Einkommen von Tiroler Arbeitnehmern liegt mit dem von Kärnten am Schlußlicht des österreichweiten Bundesdurchschnitts. Verschärft wird diese Situation durch das hohe Tiroler Preisniveau, das mindestens 3 % über dem österreichischen Mittelwert liegt. Demzufolge gibt die Tiroler Arbeiterkammer an, „daß die Tiroler Arbeitnehmer insgesamt praktisch um sieben bis acht Prozent weniger Realeinkommen als der Durchschnittsösterreicher haben“. Das hohe Preisniveau in Tirol ist nicht zuletzt eine Folge der explodierenden Mietkosten. Am Beispiel von Innsbruck, wo ja ein Großteil unserer Klienten Unterkunft sucht, läßt sich der hohe Mietaufwand verdeutlichen: Neben Salzburg und Bregenz hat Innsbruck die höchsten Monatsmieten österreichweit zu verzeichnen.



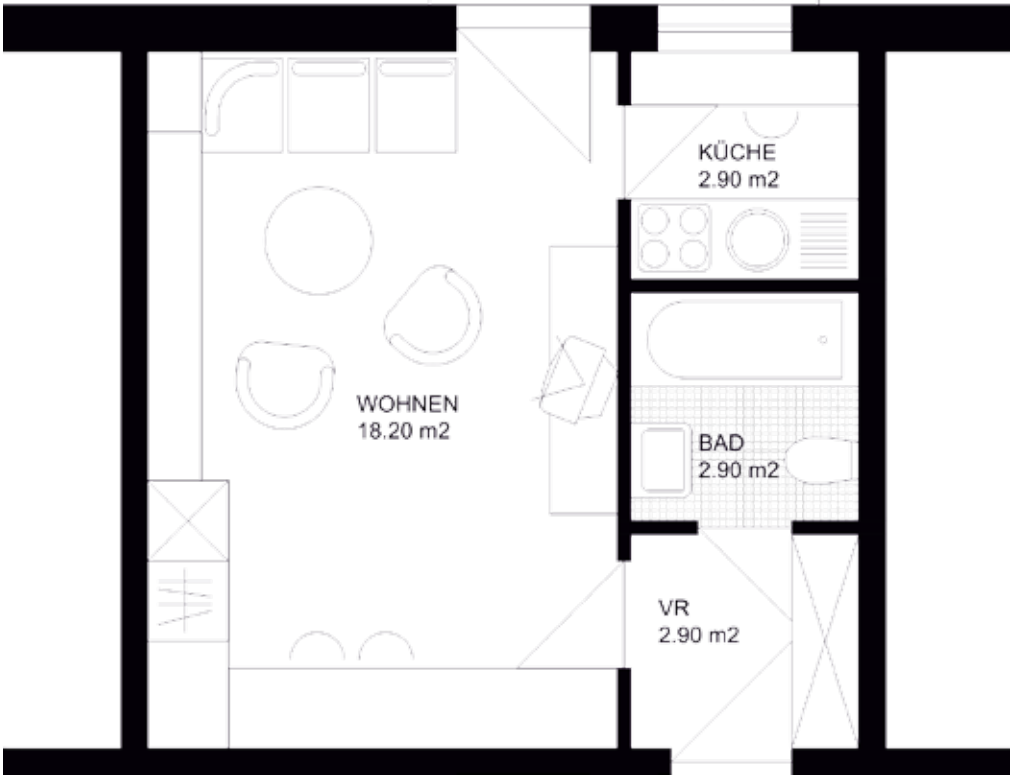
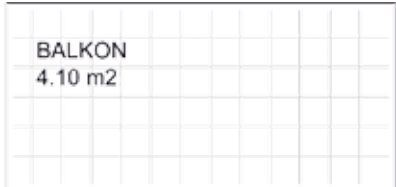
Auch für die Arbeitsmarktsituation kommen einige tirolspezifische Faktoren negativ zum Tragen. Die Betriebsstruktur in Tirol (viele Klein- und Mittelbetriebe, wenig Industriebetriebe) garantiert zwar ein relativ günstiges Arbeitsplatzangebot, dies vor allem aber in Branchen, die durch sogenannte „bad jobs“ (schlechte Arbeitsbedingungen - geringe Entlohnung, u. a. in Bau- und Gastgewerbe) berüchtigt sind. Bau- und Gastgewerbe sind zudem Branchen, in denen saisonal bedingte Arbeitslosigkeit obligatorisch ist. Auch die Verknüpfung von Arbeitsplatz und Unterkunft (z. B. im Gastgewerbe) ist besonders für unsere Klientengruppe problematisch, weil hiermit eine zyklische Arbeits- und Obdachlosigkeit vorgegeben ist.

Durch diese Vorzeichen erlebt unsere Klientengruppe die Konkurrenz am Arbeits- und Wohnungsmarkt unter verschärften Bedingungen. Das durchschnittliche Defizitmuster (gemessen am Anforderungsprofil) der DOWAS-Klienten schließt eine chancengleiche Beteiligung am täglichen Konkurrenz- und Existenzkampf nahezu aus.

Die Auswertung der Sozialdatenblätter in Verknüpfung mit einer alltagspraktischen phänomenologischen Wahrnehmung ergibt ein bedrückendes Zustandsbild der von uns betreuten Klienten. Sie weisen primäre Defizite auf (Fremdunterbringung, keine adäquate emotionale Versorgung, keine fixe Bezugsperson usw.), die wenig förderlich für eine „normale“ emotionale und intellektuelle Entwicklung sind und bereits negative Weichenstellungen in Bezug auf Beziehungs- und Arbeitsfähigkeit, Suchtmechanismen und delinquentes Verhalten mit sich bringen und somit eine konfliktreiche Auseinandersetzung mit den gesellschaftlichen Umfeldbedingungen bedeuten. Die gesellschaftlichen Versagungs- und Bestrafungsreaktionsmuster verstärken diese Schwierigkeiten. Der Schulabschluß wird nicht geschafft, die Lehrausbildung frühzeitig abgebrochen, auf-

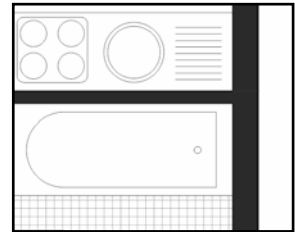
fälliges Verhalten führt zu Psychiatrierung, delinquentes Verhalten wird gerichtlich verfolgt und führt früher oder später in den Strafvollzug. Mit all diesen Stigmatisierungen kommen die Klienten ins DOWAS und weisen folgendes psychosoziales Zustandsbild auf: arbeitslos, obdachlos, mittellos, vorbestraft (die meisten mit Hafterfahrung), verschuldet, suchtgiftabhängig, vereinsamt und in schlechter körperlicher Verfassung.





AUSBLICK/RÜCKBLICK AK STUDIE UND HEUTE

Auf den letzten Seiten des vorjährigen Jahresberichts (Vorstellung des vom Sozialparlament entwickelten TIWOG-Projekts) wurde für 1993 die vage Hoffnung auf einen Durchbruch bei der Begutachtung im Tiroler Landtag formuliert. Die (partei-)politische Entscheidung gegen das TIWOG-Projekt hat die Mitglieder des Sozialparlaments nicht entmutigen können: das TIWOG-Projekt war 1993 immer wieder Thema der öffentlichen Auseinandersetzung (Symposium zum sozialen Wohnbau in Tirol, mehrere Medienaktionen, 1.500 versandte Exemplare des TIWOG-Konzepts) und wird auch 1994, sobald die politischen Machtverhältnisse neu formiert sind, Thema des Tiroler Landtags sein müssen.



Der faktische Bedarf an sozialem Wohnraum betrifft schon längst nicht nur mehr Klienten von Sozialeinrichtungen, sondern ist auch zentrale Existenzfrage von vielen Klein- und Mittelverdienern:

Laut AK-Studie verdienen 80 % der 11.300 erfassten Tiroler Wohnungswerber (mit den Angehörigen sind das 28.000 Menschen) weniger als \$ 15.000 netto monatlich, davon mehr als die Hälfte weniger als \$ 10.000.

Die Mangelversorgung mit erschwinglichem Wohnraum bringt für die Klientel und in weiterer Folge für die Konzepte von Sozialeinrichtungen (insbesondere Unterbringungseinrichtungen) ganz spezifische Nachteile. Die vorgesehene Durchlässigkeit bei betreuten Wohnplätzen ist nicht mehr gegeben, d. h. die notwendigen Aufnahmekapazitäten verringern sich von Jahr zu Jahr.

Demzufolge ist der Druck auf die Unterbringungseinrichtungen in den letzten Jahren stark gestiegen, was zur Folge hatte, daß Existenz und Ausbau von Massenunterkünften als vermeintliche Problemlösung in der Obdachlosenarbeit aktueller sind denn je. Die Qualität von Betreu-



ung, Beratung und Standard der Unterbringung konkurriert mit den hohen Belagszahlen von Asylern.

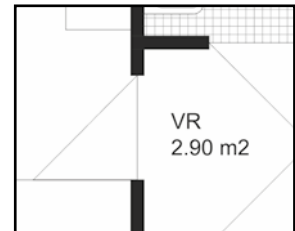
Die Vereinspolitik des DOWAS hält diesem Trend entgegen, daß nur unter Einhaltung gewisser qualitativer Standards (für Betroffene und Sozialarbeiter) nachhaltige Betreuungsarbeit zu leisten ist. Mit der Büroerweiterung im Sommer 93 wurde ein wesentlicher Schritt in Richtung mitarbeiterfreundlicher Arbeitsbedingungen geschaffen und in Folge auch die Effektivität der ständig steigenden Beratungstätigkeit verbessert. Die erfolgreich abgeschlossenen Finanzierungsverhandlungen mit Land, Stadt und Bund zur Durchführung des Erweiterungsprojekts in der Völserstr. 19, stellen ebenfalls einen bedeutenden Schritt in Richtung Standardverbesserung dar. Das seit 1975 in Betrieb stehende Übergangwohnheim wird generalsaniert und zusätzlich um einen großzügigen Aufenthaltsbereich erweitert. Die Bettenanzahl wird auf maximal 12 erhöht, der Standard der Unterbringung (vorwiegend Einzelzimmer) deutlich verbessert.

Die Rückflüsse einer breit angelegten Befragungsaktion zur Konzepterweiterung werden 1994 im Rahmen einer ausführlichen Konzeptdiskussion eingearbeitet. Die Absicht, den Umbau bei laufendem Betrieb zu gestalten, erfordert ein geeignetes Ersatzobjekt. Die vielen Bemühungen des Vorjahres haben bislang zu keinem konkreten Ergebnis geführt (abgesehen von der grundsätzlichen Bereitschaft der Subventionsgeber, dafür Mittel bereitzustellen), allerdings laufen derzeit Verhandlungen über ein Kaufobjekt, das über die Nutzung als Ersatzobjekt hinaus für weitere Verwendungszwecke geeignet erscheint.

Das Kalendarium für das Arbeitsjahr 1994 beschreibt eine lange Liste von beabsichtigten Aktivitäten. Neben den bereits angeführten Vorhaben, wird der Verein DOWAS auch 1994 die zentralen Themen Arbeit, Wohnen (z. B. Umsetzung des TIWOG-Projekts) und Existenzsicherung (z. B.

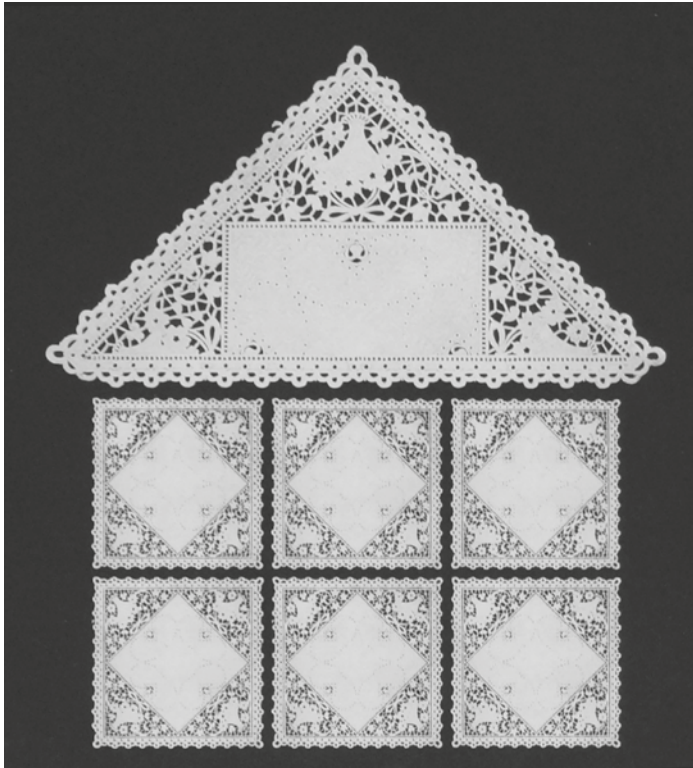
Umsetzung der Novelle zum Tiroler Sozialhilfegesetz) ins Zentrum der Auseinandersetzung stellen. Bereits für Mai dieses Jahres wird in Zusammenarbeit mit anderen Vereinen ein mehrtägiges Medienseminar zum Thema „Medien und Soziale Arbeit“ vorbereitet.

Nicht zuletzt wird auch die Planung des 20-jährigen Bestehens des DOWAS für 1995 angegangen, das in direkter Fortschreibung zum 10-jährigen Bestehen („Das sozialpolitische Elend in Tirol“) weniger eine selbstgenügsame Nabelschau, als vielmehr eine kritische Bestandsaufnahme der sozialen Situation in Tirol und Innsbruck bringen soll.



aus dem **DOWAS-Jahresbericht 2006:**

Sweet Home Innsbruck.



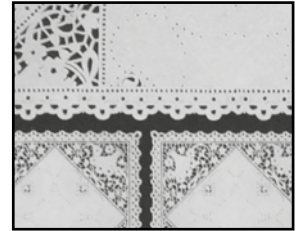
„Privatwirtschaftlich
organisiert, dem Gemein-
wesen verpflichtet und dienst-
leistungsorientiert den Wohnbau
als Langfrist-Engagement verstehend,
haben wir den gesetzlichen Auftrag, für den
Mittelstand zu bauen.“

Klaus Lugger, Landesobmann
der Tiroler Gemeinnützigen Bauträger

SCHÖNER WOHNEN IN INNSBRUCK?

GARÇONNIÈRE, 20 M²; € 480,- INKL. BK

Ein wesentlicher Teil der Arbeit in der Beratungsstelle des DOWAS ist, neben den Schwerpunkten Existenzsicherung und Unterstützung bei der Arbeitssuche, die Unterstützung bei der Wohnungssuche.

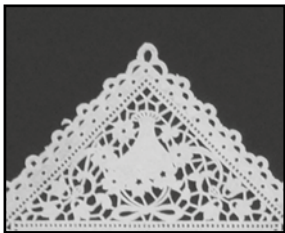


Dieses Angebot wird in erster Linie von akut wohnungslosen Menschen und Menschen mit prekären Wohnsituationen in Anspruch genommen. Aber auch KlientInnen in einem aufrechten Mietverhältnis sind häufig gezwungen, sich auf Wohnungssuche zu begeben, weil z.B. ein befristetes Mietverhältnis nicht verlängert wird, die Miete nicht mehr leistbar oder der Zustand der Wohnung katastrophal ist (Schimmel, Substandard etc.), die Wohnung zu klein wird, Trennungen eine Wohnungssuche notwendig machen etc.

Grundsätzlich gilt es, wohnungslosen Menschen so rasch wie möglich zu eigenem Wohnraum zu verhelfen. Eigener Wohnraum und selbstständiges Wohnen sind Grundbedingungen für ein menschenwürdiges Leben.

Akut wohnungslose Menschen bzw. Menschen in prekären Wohnverhältnissen, die sich an unsere Beratungsstelle wenden, werden – sofern dieses Angebot im Einzelfall als sinnvoll erachtet wird und wenn es einen freien Platz gibt – in das vereinseigene Übergangswohnhaus vermittelt. Immer wieder ist es aber auch notwendig, auf andere Ressourcen wie die städtischen Notschlafstellen (z.B. städtische Herberge) zurückzugreifen oder eine vorübergehende Unterbringung in einem Pensionszimmer zu organisieren. Nicht aktiv vermittelt werden KlientInnen in die Winternotschlafstelle aufgrund der dort herrschenden unzureichenden strukturellen und konzeptionellen Bedingungen.

Als nächsten Schritt gilt es, geeignete und längerfristige Übergangslösungen zu finden bzw. die Finanzierung einer Wohnungsvermietung abzuklären und sicherzustellen, um dann zur konkreten Wohnungssuche überzugehen.



In der Beratungsstelle stehen Wohnungssuchenden die aktuellen Angebote aus dem Annoncenteil von Tageszeitungen und sonstigen Wohnungsbörsen sowie ein Telefon zur selbstständigen Nutzung zur Verfügung. Abgeklärt wird auch, ob die Anspruchsvoraussetzungen der Vormerkung für eine städtische Wohnung gegeben sind, um gegebenenfalls auch bei der Antragstellung behilflich zu sein. Darüber hinaus können individuelle Hilfestellungen geboten werden, wie Unterstützung bei der Durchsicht der Wohnungsangebote und Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie kostenlose Inseratschaltung. Ist eine konkrete Wohnung gefunden, geben wir bei Bedarf Unterstützung bei der Sicherstellung der Finanzierung von Anmietungskosten und Wohnungsausstattung durch Hilfestellung bei der Beantragung über Grundsicherung.

Soweit die Theorie. In der Praxis zeigt sich, dass die Wohnungssuche in Tirol und speziell in Innsbruck immer schon schwierig war, derzeit allerdings eine Zuspitzung am Wohnungsmarkt feststellbar ist. Die Preise der angebotenen Wohnungen am freien Wohnungsmarkt steigen, gleichzeitig verringert sich das Angebot von Wohnungen, die am freien Markt und ohne Vermittlung durch Immobilienbüros – und damit provisionsfrei – vermietet werden. Im Beobachtungszeitraum Dezember 07 waren 35 (= 40 %) der angebotenen 89 Garçonnières nur über Immobilienbüros anzumieten. Anmietungen über Immobilienbüros lassen die Kosten zusätzlich steigen. Neben erster Monatsmiete, Kautions (meist 2–3 Monatsmieten) und Kosten für die Vergebührung des Mietvertrages kommen 1–3 Bruttomonatsmieten Provision hinzu. Die Maklergebühren sind außerdem im europäischen Vergleich in Österreich weitaus am höchsten (Standard online: <http://derStandard.at/?id=3210163>, 05.02.08).

Nicht selten werden sehr kleine Wohnungen zu überbewerteten Mieten angeboten. So liegt der durchschnittliche m²-Preis für eine Garçonnière in den Beobachtungszeiträumen bei ca. € 14,10. Ausreißer nach oben (m²-Preise zwischen € 18,- und € 24,-) sind aber keine Seltenheit.

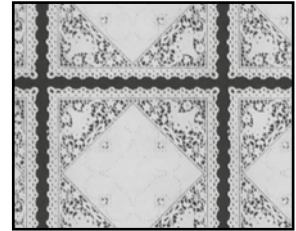
Einschränkungen für Wohnungssuchende ergeben sich zusätzlich, wenn diese auf Mittel aus der Tiroler Grundsicherung (TGSG) angewiesen sind. Das frühere Sozialhilfegesetz hat die Übernahme der

Wohn- und Anmietungskosten – unter Berücksichtigung der Kriterien der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit – in tatsächlicher Höhe vorgesehen. Das novellierte TGSG sieht einerseits eine Limitierung der Wohnungsgröße vor, andererseits werden in der Praxis interne Kostendeckelungen unter dem Vorwand der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit – das Kriterium der Zweckmäßigkeit wird an dieser Stelle gar nicht mehr erwähnt – vorgeschrieben. Das bedeutet, dass viele Wohnungen nicht mehr den Vorgaben der Grundsicherung entsprechen. Somit stehen immer mehr Wohnungssuchenden, die aufgrund verschiedener Faktoren wie Arbeitslosigkeit, Krankheit, mangelnder Ausbildung, keine Ersparnisse etc. ohnehin benachteiligt sind, immer weniger Wohnungen zur Auswahl, die für sie erhältlich und leistbar sind. In Zahlen heißt das: Von insgesamt 89 angebotenen Garçonnièren im Beobachtungszeitraum Dezember 07 entsprachen nur 41 (= 46 %) den Kriterien der Grundsicherung, und davon wiederum standen nur 22 (= 54 %) ohne Vermittlung durch Immobilienbüros zur Verfügung. Maklergebühren werden vom Sozialamt nur in begründeten Einzelfällen übernommen. Das bedeutet, dass Wohnungssuchenden, die für eine Anmietung auf die Unterstützung des Sozialamtes angewiesen sind, nur ein Viertel aller angebotenen Garçonnièren zur Verfügung stehen.

Noch enger ist die Situation am Wohnungsmarkt bei größeren Wohnungen. Im Beobachtungszeitraum Dezember 07 entsprachen nur 12 (= 14 %) der 87 angebotenen 2-Zimmerwohnungen den Richtlinien der Grundsicherung und wurden ohne Maklergebühren angeboten. Im Beobachtungszeitraum Jänner 08 entsprach keine einzige der 58 angebotenen 2-Zimmerwohnungen diesen Kriterien.

Katastrophal ist der Wohnungsmarkt für Familien, die auf noch größere Wohnungen angewiesen sind. Erstens werden kaum 3–4-Zimmerwohnungen angeboten und wenn, sind diese in der Regel nicht leistbar. Hier stoßen wir in unserer Arbeit oft an die Grenzen, und insbesondere hier ist die Politik gefordert, für leistbaren, öffentlichen Wohnraum zu sorgen und die Grundsicherungskriterien den realen Gegebenheiten anzupassen.

Ist endlich eine günstige Wohnung gefunden, drängen sich meist viele BewerberInnen bei den Besichtigungsterminen. Für jene, die





sich eine Anmietung nur mit Hilfe des Sozialamtes leisten können, bedeutet das einen zusätzlichen Nachteil. Auch wenn das Sozialamt prinzipiell einer Anmietung zugestimmt hat, wird der entsprechende Bescheid erst nach Besichtigung der Wohnung und nach Vorlage eines konkreten Mietanbotes ausgestellt. VermieterInnen suchen sich in der Praxis lieber MieterInnen aus, welche eine Anmietung rasch und wenn möglich sofort in bar bezahlen können. Wer Unterstützung vom Sozialamt braucht, wird als Mieter häufig nicht akzeptiert, weil es von Seiten der Vermieter prinzipielle Vorbehalte gegen GrundsicherungsempfängerInnen gibt und weil das Prozedere zur Abwicklung der Anmietung in der Praxis zu lange dauert.

Eine Forderung an die Politik, die sich aus der täglichen Praxis ergibt, ist, mehr in den öffentlichen Wohnbau zu investieren. Hohe Mietpreise können nicht dadurch gesenkt werden, dass die öffentliche Hand (Sozialamt) diese Mieten nicht mehr übernimmt – obwohl vielfach so argumentiert wird. Private Vermieter werden nur dann ihre Mieten senken, wenn es keine Wohnungssuchenden mehr gibt, die mangels Alternativen auf überbezahlte Wohnungen zurückgreifen. Das heißt, diese Misere kann nur durch verstärkten sozialen Wohnbau beendet werden.

Parallel dazu muss eine bereits seit langem geforderte – und von der Landespolitik seit den letzten Wahlen versprochene – Erhöhung der Mietzinsbeihilfe, samt Berücksichtigung der Betriebskosten für die Berechnung, die immens hohe Wohnkostenbelastung senken.

MIETPREISBERGRENZE

Sozialamt Innsbruck

€ 1.116
Durchschnitt
€ 890
Obergrenze

77 Angebote
69 zu teuer
8 im Rahmen

3-Zimmer-Wohnungen

90 %

10 %

148 Angebote
111 zu teuer
37 im Rahmen

2-Zimmer-Wohnungen

75 %

25 %

€ 849
Durchschnitt
€ 750
Obergrenze

Garconnieren

77 %

23 %

113 Angebote
87 zu teuer
26 im Rahmen

€ 564
Durchschnitt
€ 495
Obergrenze

DOWAS WOHNPREISERHEBUNG

Kleine und schlecht ausgestattete Wohnungen haben höhere m²-Preise als gut ausgestattete und größere Wohnungen (Garçonnière 16 m² zu € 500,-, d. h. € 31,-/m²). Wer sich keine Eigentumswohnung leisten kann und auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen ist, hat deutlich höhere Ausgaben fürs Wohnen. Umgekehrt gilt, je höher das Einkommen (Vermögen) desto geringer ist der Wohnungsaufwand.

- ▶ 48 % der Innsbrucker Wohnungen sind Mietwohnungen.
- ▶ Nur 4 % der MieterInnen in ganz Tirol haben eine Gemeindewohnung, 9 % eine Genossenschaftswohnung.

„Mieten essen Leben auf“

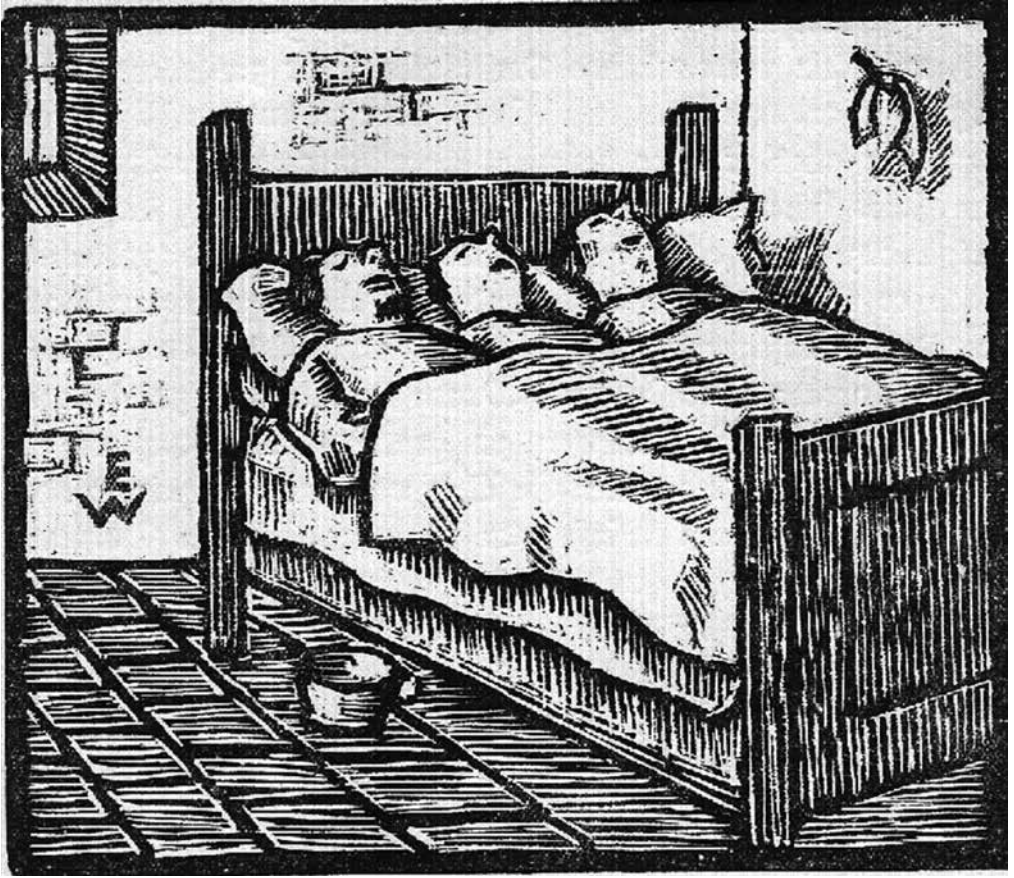
Wohnungsnot in Tirol ist kein reines „Armutproblem“ und betrifft nicht nur Menschen im Niedriglohnsektor. Selbst ein mittleres Einkommen schützt aufgrund der hohen Mietpreise am privaten Wohnungsmarkt nicht mehr vor Wohnungsnot.

Zahlreiche Familien, Männer, Frauen und junge Erwachsene leiden unter einer zu hohen hohen Mietkostenbelastung im Verhältnis zum Einkommen: Die Wohnkosten gefährden die Existenz, weil andere Grundbedürfnisse nicht mehr ausreichend abgedeckt werden können (gesellschaftliche Teilhabe, Bildung, Mobilität, Kinderbetreuung etc.). Die Mietkosten schränken die Lebensqualität deutlich ein.

Wohnpreisentwicklung in Innsbruck 2011 bis 2016

	Garçonnière	2-Zimmer-Wohnung	3-Zimmer-Wohnung	4-Zimmer-Wohnung
2011 (1. Quartal) Miete inkl. BK	470,-	670,-	970,-	1.400,-
2016 (1. Quartal) Miete inkl. BK	565,-	850,-	1.120,-	1.495,-
	+ 20 %	+ 27 %	+ 16 %	+ 7 %

Hoher Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten; Lohnindexierung im gleichen Zeitraum ca. 7 %



MIETZINSBEIHILFENBLOCKADE

Die Geschichte eines politischen Versprechens

Der „Arbeitskreis Wohnen“¹ beschäftigte sich in den vergangenen Jahren unter anderem intensiv mit der Problematik der fehlenden landesweit einheitlichen Gewährung von Mietzinsbeihilfe. Die Mietzinsbeihilfe wurde 1965 vom Tiroler Landtag „zur Milderung von besonderen Härtefällen“² eingeführt. Diese privatrechtliche Beihilfe ist für in Tirol wohnhafte Menschen vorgesehen, die in nicht-wohnbauförderten Wohnungen leben und über ein geringes (Haushalts-)Einkommen verfügen. Gespeist wird die Mietzinsbeihilfe aus den Mitteln der Wohnbauförderung. Diese „ist ein Steuerungsinstrument für viele gesellschaftspolitische Bereiche. Ein besonders wichtiges sozial- und familienpolitisches Ziel ist es, der Tiroler Bevölkerung einen bedarfsgerechten, leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“³

Wohnbauförderungsmittel finanzieren sich durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge. Ein Prozent der Bruttolohnsumme wird als Wohnbauförderungsbeitrag vom Lohn abgezogen. Die Gesamteinnahmen betragen im Jahr 2009 ca. 780 Millionen Euro. Diese Steuereinnahmen werden vom Bund an die Länder verteilt. Die Zweckbindung der Wohnbauförderung wurde 2009 gänzlich abgeschafft. Das bedeutet, dass die Länder die ihnen vom Bund zugewiesenen Mittel nicht mehr ausschließlich für Wohnbauförderung verwenden müssen, sondern es ihnen freisteht, wie sie diese Gelder verwenden. Dem Rechnungsabschluss des Landes Tirols ist zu entnehmen, dass die Einnahmen für „Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung“ im Jahr 2009 einen Rückgang von 123 Millionen Euro aufweisen. Der Grund dafür „liegt in der Umwandlung des Bundesbeitrags für Wohnbauförderung in Ertragsanteile ohne Zweckwidmung“⁴. Das heißt, die Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeiträgen wurden anderen Budgetzeilen zugeordnet.

In der Vergangenheit wurde übrigens mit den Arbeitnehmerbeiträgen der Bahnhof St. Anton am Arlberg und die Tiroler Zukunftsstiftung⁵ finanziert.



- 1) Der Arbeitskreis Wohnen ist ein Gremium, in dem soziale Einrichtungen aus Innsbruck, die u. a. in der Wohnungslosenhilfe tätig sind (zuletzt DOWAS für Frauen, Verein zur Förderung der DOWAS, Gesellschaft für psychische Gesundheit GPG, Verein IWO), vernetzt sind. Neben dem fachlichen Austausch ist es Ziel des Arbeitskreises, mittels Politikberatung und Öffentlichkeitsarbeit die regionalen Rahmenbedingungen, die über Zugang oder Ausschluss von Wohnraum entscheiden, mitzugestalten.
- 2) Richtlinie zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe, <http://www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbaufoerderung/richtlinien>
- 3) <http://www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbaufoerderung/>
- 4) Landesrechnungshof Tirol: Rechnungsabschluss 2009 des Landes Tirol, Juli 2010



- 5) Das Ziel der Tiroler Zukunftsstiftung ist die Stärkung der Position des Wirtschaftsstandortes Tirol durch Gründung, Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen.

Mietzinsbeihilfe in Tirol

Die Kosten für Mietzinsbeihilfe werden zu 70 % vom Land Tirol und zu 30 % von der jeweiligen Gemeinde getragen. Die Höhe der Beihilfe definiert sich entsprechend der Richtlinien zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe als „Differenz zwischen dem anrechenbaren und dem zumutbaren Wohnungsaufwand“. Als anrechenbarer Wohnungsaufwand werden ab 1. Jänner 2011 von den Gemeinden € 3,50/m² bzw. € 5,-/m² berücksichtigt. Für eine Person berechnet man eine maximale förderbare Nutzfläche von 50 m², pro weitere Person im gemeinsamen Haushalt erhöht sich diese um jeweils 20 m² (bis max. 150 m²). Für die Feststellung des zumutbaren Wohnungsaufwandes ist das Gesamteinkommen aller in der Wohnung lebenden Personen relevant. Mittels einer sogenannten Zumutbarkeitstabelle wird errechnet, wie hoch die „zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung“ für den Haushalt sein darf – die Differenz zum „anrechenbaren Wohnungsaufwand“ kommt als Mietzinsbeihilfe zur Auszahlung.

Da es keine gesetzliche Verpflichtung gibt, Mietzinsbeihilfe landesweit nach bestimmten Richtlinien zu gewähren, ist die Beihilfe seit ihrer Einführung in vielen Gemeinden totes Recht geblieben. Verweigern Gemeinden eine Gewährung, besteht auch kein Anspruch auf den 70-prozentigen Anteil des Landes. Aktuell gibt es immer noch zwei Gemeinden in Tirol, die auch den neuen Richtlinien, die seit 1. Jänner 2011 gelten, nicht zugestimmt haben.

Politische Versprechen 2003

Im Jahr 2003 beschloss die Regierungskoalition von VP und SP in der Koalitionsvereinbarung „Gemeinsames Programm für Tirol“, Mietzinsbeihilfe landesweit anzubieten. Zu diesem Zeitpunkt gewährten 119 von 279 Gemeinden Tirols Mietzinsbeihilfe. Im Dezember 2004 kündigte der damalige Landeshauptmann Herwig van Staa gemeinsam mit dem Präsidenten des Tiroler Gemeindeverbandes Hubert Rauch an, dass bis Mitte 2005 das Koalitionsversprechen eingelöst werde.

Umfrage 2005

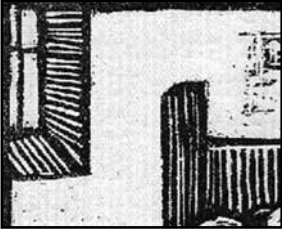
Da es Mitte 2005 über den Stand der Umsetzung keine Informationen gab, startete der Arbeitskreis Wohnen von Juli bis August 2005 eine tirolweite Umfrage, um Klarheit zu schaffen. An alle 279 Gemeinden Tirols wurden Fragebögen verschickt und die Ergebnisse Ende Oktober 2005 in einer Pressekonferenz präsentiert. Zu diesem Zeitpunkt gewährten laut offiziellen Angaben 135 Gemeinden Mietzinsbeihilfe.

Angefragt wurde bei den Gemeinden nach der Anzahl der Mietwohnungen und ob sie Mietzinsbeihilfe (und nach welchen Kriterien) gewähren. Wurde Mietzinsbeihilfe ausbezahlt, war die Anzahl der BezieherInnen anzugeben, wenn nicht, wurde abgefragt, ob die Gemeinde die Einführung der Mietzinsbeihilfe plane.

Die Auswertung der zahlreichen Rückmeldungen (65 %) offenbarte den Wildwuchs an unterschiedlichen und meist sehr restriktiven Richtlinien, die überwiegend bis 2010 Gültigkeit hatten:

- ▶ **Unterschiedlichste Wartefristen:** Bei Antragstellung mussten durchgehende Meldungen des Hauptwohnsitzes in der jeweiligen Gemeinde von 0 bis 10 Jahren vorliegen.
- ▶ **Staatszugehörigkeit:** Einige Gemeinden orientierten sich an der Richtlinie des Landes, andere schlossen Nicht-EU-BürgerInnen von der Mietzinsbeihilfe aus. In einigen Gemeinden wurden auch EU-BürgerInnen vom Anspruch ausgeschlossen.
- ▶ **„Soziale Bedürftigkeit“:** Einige Gemeinden gaben an, die soziale Bedürftigkeit der BeihilfenwerberInnen bei jedem Einzelfall im Gemeinderat zu beurteilen, die dabei angewandten Kriterien wurden nicht bekannt gegeben (z.B. gewährte eine Gemeinde Mietzinsbeihilfe nur bei einem Einkommen, welches unter dem damals geltenden Sozialhilferichtsatz lag).
- ▶ **Höhe der Leistung:** Die Höhe der Leistung errechnete sich in den Gemeinden, die sich an den Richtlinien des Landes orientierten, aus der Zumutbarkeitstabelle, in welcher der Wohnungsaufwand dem Einkommen gegenübergestellt wird. Einige Gemeinden zogen jedoch eine generelle Höchstgrenze ein.





Vom ursprünglichen Ziel, in allen Gemeinden einheitliche Beihilfenregelungen umzusetzen, war man zu diesem Zeitpunkt also weit entfernt.

Mangelnde Umsetzung bis 2010

Ende 2005 wurden zwar in weiteren Gemeinden entsprechende Beschlüsse gefasst, Mietzinsbeihilfe einzuführen (die Thematisierung in der Öffentlichkeit war mit ein Grund dafür), doch wurden mittels Zugangsbarrieren ganze Bevölkerungsgruppen vom Anspruch ausgeschlossen, wobei die Gewährung im Allgemeinen primär unter restriktiven Gesichtspunkten erfolgte.

Im Frühjahr 2006 betonte der Arbeitskreis Wohnen in einem Schreiben an die Abgeordneten des Tiroler Landtages wieder einmal die Notwendigkeit, diese Barrieren abzubauen, und forderte die Abgeordneten auf, sich im Rahmen ihrer Verantwortung für eine Umsetzung einheitlicher Richtlinien einzusetzen.

Im April 2007 wurde Univ.-Prof. Dr. Karl Weber (Institut f. öffentliches Recht, Staats- und Verwaltungslehre) ersucht zu klären, ob eine landesweit einheitliche Mietzinsbeihilfe gesetzlich geregelt werden könnte. In seiner Expertise kommt er zum Schluss, dass aus rechtlicher Sicht das Land Tirol die Gemeinden zur Umsetzung verpflichten könnte. Auch der Landesrechnungshof wies schon 2004 in seinem Prüfbericht zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe auf diese Möglichkeit hin.⁶

Einer Aufstellung des Landes Tirol ist zu entnehmen, dass im Oktober 2008 lediglich 188 der insgesamt 279 Gemeinden Tirols de facto Mietzinsbeihilfe ausbezahlten – das sind nur 2/3 aller Gemeinden (67 %) – und das in zum Teil sehr geringer Höhe: Konkret haben von den 188 Gemeinden 119 (das sind 63 %) in diesem Monat weniger als Euro 300,- (!) insgesamt an anteiligen Beihilfen ausbezahlt. Bei nur 14 Gemeinden (7 %) lag der monatliche Aufwand für die Gemeinde bei mehr als Euro 3.000,-, die höchste Summe kam in Innsbruck zur Auszahlung.

6) <http://www.tirol.gv.at/landtag/landesrechnungshof/berichte>

Versuche des zuständigen Landesrates Hannes Gschwentner, die Richtlinien zu vereinheitlichen, scheiterten jahrelang am Widerstand des jeweiligen Präsidenten des Gemeindeverbandes. Der Gemeindeverband war nicht bereit, die vom Land Tirol prognostizierten Mehrkosten für die Gemeinden in der Höhe von jährlich Euro 300.000,- (ohne Innsbruck) zu tragen.

2009 hat auch die Bürgermeisterin der Stadt Innsbruck Hilde Zach in einem Schreiben an Landesrat Hannes Gschwentner auf die Notwendigkeit einer einheitlichen landesweiten Regelung, der Erhöhung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes und der Einbeziehung der Betriebskosten hingewiesen.

Obwohl Ende 2009 offiziell in 277 von 279 Tiroler Gemeinden Mietzinsbeihilfe gewährt wurde, änderte sich an der Unterschiedlichkeit der Richtlinien bis dahin nichts.

Im September 2009 organisierte der Arbeitskreis Wohnen ein Arbeitstreffen mit VertreterInnen unterschiedlichster Einrichtungen (u. a. Arbeiterkammer Tirol). Man kam überein, die Blockade-Politik nicht länger akzeptieren zu wollen, und versuchte, Landesrat Hannes Gschwentner zu einem gemeinsamen Treffen mit dem Präsidenten des Gemeindeverbandes Ernst Schöpf zu bewegen. Der Landesrat sah keinen Sinn darin, an einem solchen Treffen teilzunehmen, und verwies auf die ablehnende Haltung des Vorsitzenden des Gemeindeverbandes.



Mietzinsbeihilfe in der Praxis

Die Problematik der unklaren Voraussetzungen zur Erlangung von Mietzinsbeihilfe ist evident – wie wir aus der Beratung und den zahlreichen Telefon- bzw. E-Mail-Anfragen, aber auch aus den Vernetzungstreffen mit anderen relevanten Institutionen wissen. Die vom „Sozialpolitischen Arbeitskreis Tirol“ (SPAK) betriebene Homepage www.sozialhilfetirol.at (neu: www.mindestsicherungtirol.at) verzeichnete allein auf der Info-Seite zur Mietzinsbeihilfe 4.160 Zugriffe im Jahr 2010.



Waren früher primär Haushalte mit geringem Einkommen auf Mietzinsbeihilfe angewiesen, so beziehen heute zunehmend auch sogenannte „Mittelschicht-Haushalte“ Zuschussleistungen für den Miet- bzw. Wohnaufwand. Die Gründe dafür sind einerseits massive Preissteigerungen am privaten Wohnungsmarkt, vor allem in Ballungsgebieten, andererseits stagnierende bzw. sinkende Arbeitseinkommen und Sozialtransfers, welche die hohen Lebenshaltungskosten kaum decken. Die Politik nimmt de facto kaum noch Einfluss, über gesetzliche Regelungen das Wohnen für alle leistbar zu machen. Das Angebot am Wohnungsmarkt wird von der Immobilienbranche dominiert, die weniger an der Schaffung von günstigen Wohnraum, als am Erzielen von immer höheren Renditen interessiert ist.

Umso dringender muss ein transparenter Zugang zu bedarfsgerechten monetären Sozialtransfers (als Zuschuss zu Miet- bzw. Wohnaufwand) gewährleistet werden, um auch für einkommensschwache Bevölkerungsteile ein leistbares Wohnen langfristig garantieren zu können. Dazu gehört auch, dass für die Berechnung des Familieneinkommens nur tatsächliche und nicht fiktive Einkommen (Richt- bzw. Mindestsätze TGSG bzw. TMSG) herangezogen werden.

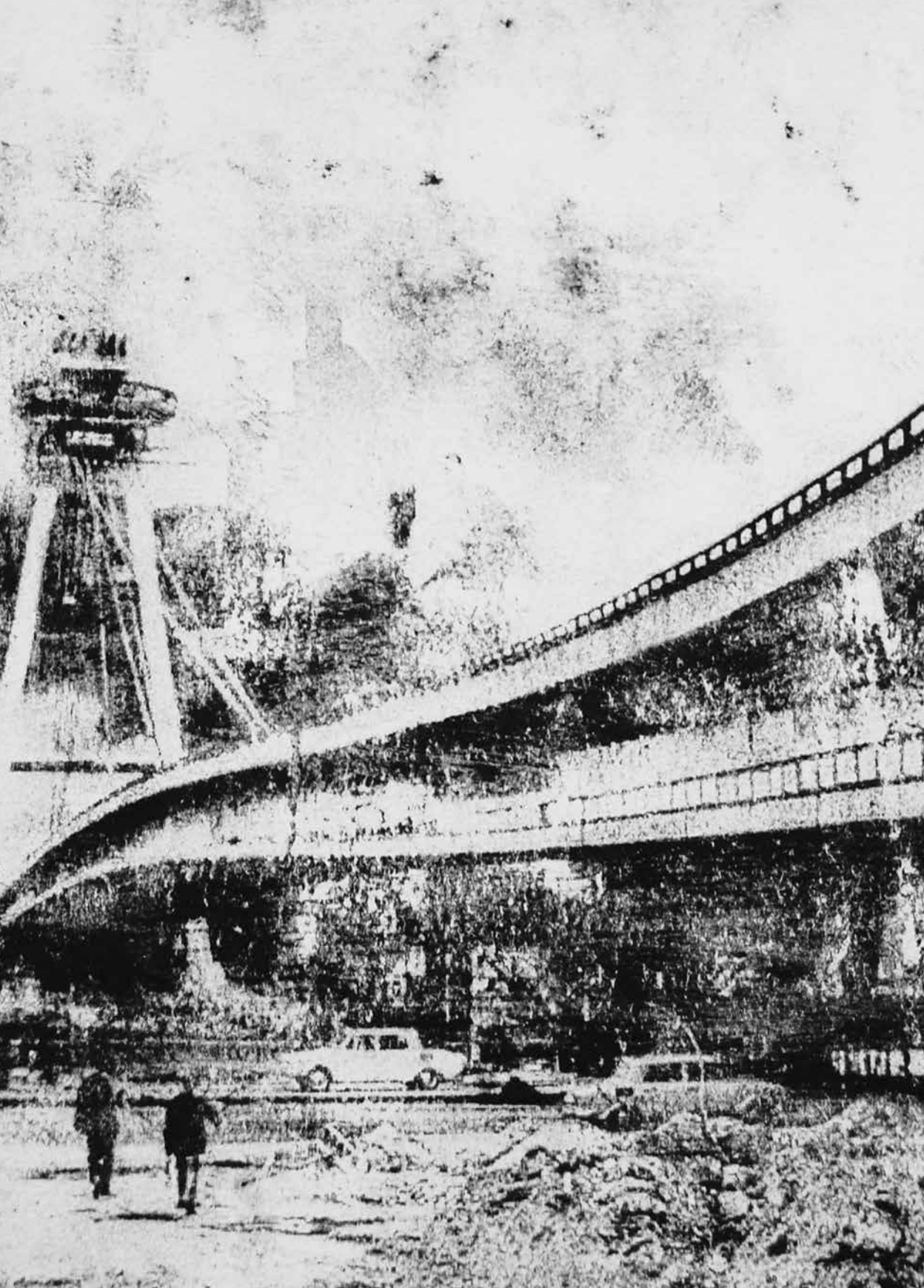
2011 – trotz Verbesserungen sind noch lange nicht alle Forderungen erfüllt

Mietzinsbeihilfe muss als ein treffsicheres Instrument der Existenzsicherung für all jene zugänglich sein, die durch die hohen Wohnkosten finanziell zu stark belastet sind. Obwohl seit 1. Jänner 2011 neue Richtlinien zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in Kraft sind und sich 277 (von 279) Gemeinden über eine Harmonisierung geeinigt haben, sind noch lange nicht alle Forderungen, insbesondere nach Transparenz, erfüllt. Nach wie vor gibt es keine Möglichkeit, die unterschiedlichen Wartezeiten der Gemeinden einzusehen. Hält sich eine Gemeinde trotz Einigung nicht an die Richtlinien, gibt es kein Rechtsmittel dagegen.

- ▶ Es muss möglich sein, Mietzinsbeihilfe in allen Gemeinden zu beantragen.
- ▶ Bei der Berechnung der Mietzinsbeihilfe müssen die ständig steigenden Betriebskosten, zumindest aber die Heizkosten als Wohnungsaufwand eingerechnet werden.
- ▶ Zur Berechnung des Familieneinkommens sind nur reale und nicht fiktive Einkommen heranzuziehen.
- ▶ Der anrechenbare Wohnungsaufwand muss den realen Kosten angepasst werden – die beschlossene Erhöhung ist dafür zu wenig. So forderte auch die Stadt Innsbruck 2009 eine Erhöhung auf den Richtwert-Mietzins von € 6,35/m² inkl. USt (Wert ab April 2010 € 6,59/m² inkl. USt).
- ▶ Wartezeiten bis zu 3 Jahren (bzw. bis zu 5 Jahren für Nicht-EU-BürgerInnen) sind zu lange und müssen in allen Gemeinden gänzlich entfallen.
- ▶ Die Zuständigkeit bezüglich Abwicklung der Förderung bzw. die Entgegennahme der Anträge sollte von den Gemeinden zur Bezirkshauptmannschaft direkt bzw. zum Land wechseln.
- ▶ Mietzinsbeihilfe soll mit einem Rechtsanspruch versehen werden.



Daher bleibt die Forderung aufrecht, Mietzinsbeihilfe in allen Gemeinden nach einheitlichen Kriterien in entsprechender Höhe zu gewährleisten. Bis zur Einarbeitung der oben genannten Forderungen in neue Richtlinien zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe sollte das Land Tirol seinen Anteil von 70 % jedenfalls ausbezahlen, unabhängig davon, ob die Gemeinde Mietzinsbeihilfe gewährt. Außerdem fordern wir die Wiedereinführung der Zweckbindung von Wohnbauförderungsmitteln.



GARÇONNIÈRE, 30 m², € 670,- ...

WOHNUNGSaufWAND IN TIROL

Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnbauförderung in Tirol, insbesondere des Beihilfensystems

Wohnbauförderung und leistbares Wohnen

„Die Wohnbauförderung ist ein Steuerungsinstrument für viele gesellschaftspolitische Bereiche. Ein besonders wichtiges sozial- und familienpolitisches Ziel ist es, der Tiroler Bevölkerung einen bedarfsgerechten, leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Wohnbauförderung bietet dazu verschiedene Förderungsmöglichkeiten in Form von Krediten, Zuschüssen oder Beihilfen an, die das Grundbedürfnis Wohnen für die Tiroler Bevölkerung leistbar oder leichter leistbar machen.“¹



- 1) <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/>,
Aufruf vom 26.01.2015

Im Herbst 2014 haben VertreterInnen des SPAK Tirol ein Forderungspapier für notwendige Verbesserungen der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe (MuAB) bzw. Wohnbeihilfe sowie zum Ausbau von leistbarem Wohnen (geförderte Mietwohnungen) an die Abteilung Wohnbauförderung sowie an die VertreterInnen des Wohnbauförderungsbeirates (siehe Kasten) übermittelt. Dieses Papier sollte im Wohnbauförderungsbeirat diskutiert werden, was bis dato nicht erfolgt ist. Die in diesem Beitrag angesprochenen Themen sind Teil dieses Forderungspapiers.

Die Tiroler Grünen haben VertreterInnen des SPAK Tirol als Mitglieder im Wohnbauförderungsbeirat und im Wohnbauförderungskuratorium nominiert. Somit ist der SPAK Tirol mit einem Mitglied und einem Ersatzmitglied vertreten.

Den Vorsitz über den Wohnbauförderungsbeirat hat der zuständige Landesrat, entsandt werden zehn weitere Mitglieder auf Vorschlag der im Landtag vertretenen Parteien. Ziel des Beirates laut Wohnbauförderungsgesetz § 36 ff ist es, die Landesregierung zu beraten bzw. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu begutachten. Seit der Neubesetzung nach den Landtagswahlen 2013 wurde der Beirat bis Feber 2015 zweimal einberufen.

Damit Beiräte ihre Aufgabe, die Landesregierung zu beraten, besser erfüllen können, wäre es unserer Ansicht nach sinnvoll, diese durchgehend mit Fachleuten und Experten aus der Praxis zu besetzen. Außerdem wären kürzere Sitzungsintervalle produktiver, und neben der Beratungs- wäre auch eine Mitentscheidungsbefugnis wünschenswert.



Angesichts der horrenden Wohnkosten bei gleichzeitig niederen Einkommen in Tirol muss es Hauptaufgabe der Wohnbauförderung sein, alle Mittel prioritär für Schaffung, Erhalt und Ausbau von leistbarem Wohnraum mit Schwerpunkt Mietwohnungen einzusetzen bzw. für Menschen mit niederen Einkommen Wohnen durch Beihilfen leistbar zu machen. Diese Wohnbeihilfen sind neben der Schaffung von günstigen Mietwohnungen wichtige Instrumente zur Bekämpfung von Armut und Armutsgefährdung.

Andere Maßnahmen sind nachgereiht zu behandeln. Förderungen und Beihilfen müssen zielgerichtet hauptsächlich geringer verdienenden Menschen zugutekommen. Förderungen für (nicht verdichtetes) Eigentum sowie die Erhöhung der Einkommensgrenzen, wie sie seit 1. Jänner 2015 in Kraft sind², kommen Besserverdienern zugute, und von der zuletzt verlängerten „einkommensunabhängigen Sanierungsoffensive“ profitieren auch Personen mit überdurchschnittlichen Gehältern.

Die aktuelle veröffentlichte Statistik der Wohnbauförderung Tirol weist für 2014 Ausgaben in der Höhe von € 82.421.970,- für den Bau von objektgeförderten Mietwohnungen aus. Was nach viel Geld klingt, bedeutet de facto nur 1.215 neu gebaute Wohneinheiten in ganz Tirol, was den Bedarf an geförderten Mietwohnungen bei weitem nicht abdeckt.³ In diesem Bereich braucht es dringend eine massive Erhöhung der Neubauaktivitäten. Nur eine Wohnbauoffensive wird den Bedarf an günstigen Mietwohnungen in Zukunft abdecken und damit den privaten Wohnungsmarkt mit den überhöhten Mietpreisen unter Druck setzen können. Nur so wird es für private Vermieter Handlungsbedarf geben, die überteuerten Mieten zu senken.

Bei allen größeren Wohnbauvorhaben müssen leistbare Mietwohnungen vorgesehen werden, auch in jenen Gemeinden, die bislang sozialen Wohnbau nicht unterstützen (wollen). Das Land Tirol kann und muss Möglichkeiten vorsehen, hier auch steuernd einzugreifen, um Gemeinden in die Pflicht zu nehmen. Sozialer Wohnbau ist für Menschen mit dringendem Wohnbedarf und niederem Einkommen vorzusehen. Die Vergaberichtlinien müssen transparent sein und sich vorrangig an der sozialen Notwendigkeit orientieren. Nachgewiesene Meldezeiten, sprachliche Kenntnisse, Staatsbürgerschaften oder

- 2) Unter anderem wurden die Einkommensgrenzen im Rahmen der Neubauförderung für 1 Person von € 2.400,- auf € 2.700,- netto monatlich hinaufgesetzt und Förderungssätze für Eigenheime erhöht; https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads/aenderungen_zum_1.1.2015.pdf, Aufruf vom 24.02.2015
- 3) https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads/zusicherungen_2014.pdf, Aufruf vom 24.02.2015

Herkunft dürfen nicht ausschlaggebend für die Vergabe einer Gemeindewohnung sein.

Bei geförderten Eigentumswohnungen muss verhindert werden, dass diese nach Rückzahlung der Wohnbauförderungsdarlehen gewinnbringend zu überhöhten Marktpreisen verkauft oder vermietet werden. Das Ziel ist es sicherzustellen, dass einmal geförderte Wohnungen auch nach Auslaufen der Förderung (bzw. der vorzeitigen Rückzahlung) nicht zum Spekulationsobjekt werden. Dies müsste bereits im Darlehensvertrag festgeschrieben sein bzw. könnte eine Rückkaufoption durch das Land Tirol respektive der Wohnbauträger zum ursprünglichen Preis (Inflationsabgeltung) vorgesehen werden.

Mehr zum Thema „Wohnen in Tirol“ und Forderungen des dowas zur Schaffung von leistbarem Wohnraum finden Sie im Web auf www.dowas.org.

Wohnbeihilfe sowie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe (MuAB)⁴

Wohn- und Mietzinsbeihilfen sind Subjektförderungen und sollen Haushalte mit niederen und mittleren Einkommen bei den Wohnkosten entlasten. Wohnbeihilfe ist ein monatlicher Zuschuss des Landes zum Wohnungsaufwand wohnbauförderter Wohnungen und wird zu 100 % vom Land Tirol getragen. Mietzinsbeihilfen sind monatliche Zuschüsse zum Wohnungsaufwand von nicht wohnbaufördernden Mietwohnungen. Annuitätenbeihilfen werden als Unterstützung der zu leistenden Kreditraten für nicht wohnbauförderte Eigentumswohnungen, Reihenhäuser usw. ausbezahlt. Finanziert wird die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe zu 30 % von der jeweiligen Gemeinde und zu 70 % vom Land Tirol.

Im Folgenden werden in diesem Beitrag schwerpunktmäßig Kritikpunkte an den bestehenden Regelungen der Wohn- bzw. Mietzinsbeihilfe thematisiert. Diese Problemstellungen ergeben sich in unserer Beratungspraxis, wurden zum Teil aber auch bereits in der „Konzeptstudie Wohnbeihilfen, Datenanalyse, Modellkonzeption und Variantenrechnung“^{4,5} aufgezeigt. Diese Studie wurde vom damaligen Landesrat Thomas Pupp (SPÖ) in Auftrag gegeben und ist im



- 4) Im Folgenden wird anstelle von Mietzins- und Annuitätenbeihilfe nur der Begriff Mietzinsbeihilfe verwendet – zur leichteren Lesbarkeit und weil die Annuitätenbeihilfe in unserer Praxis keine Rolle spielt.
- 5) Konzeptstudie Wohnbeihilfen, Datenanalyse, Modellkonzeption und Variantenrechnung, Juli 2013 Hafelekar Unternehmensberatung, Schober GmbH; erstellt im Auftrag von Land Tirol, nicht veröffentlicht



Juli 2013 erschienen. Im November 2014 wurde sie von Landesrat Johannes Tratter (ÖVP) im Wohnbauförderungsbeirat vorgestellt. Leider ist diese Studie nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt worden.

Richtwertberechnung

Ein massiver Kritikpunkt der derzeitigen Praxis bei der Berechnung von Mietzins- bzw. Wohnbeihilfe ist die Richtwertberechnung, die laut Konzeptstudie in über einem Drittel (!) der Anträge angewandt wurde und, wie unsere Praxiserfahrung zeigt, auch immer noch wird.

Was bedeutet Richtwertberechnung?

Bei der Richtwertberechnung wird bei niederen Einkommen nicht das tatsächlich nachgewiesene, sondern ein rechnerisch ermitteltes fiktives Einkommen für die Berechnung der Beihilfe herangezogen. Diese Richtwertberechnung erfolgt dann, wenn das tatsächliche Einkommen (z.B. Notstandshilfe, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Krankengeld, Lohn) zu nieder erscheint – wenn man sich damit das Leben nicht leisten können kann. Wie schon erwähnt erfolgte diese Berechnung während des Erhebungszeitraumes 2013 in mehr als einem Drittel der Ansuchen.

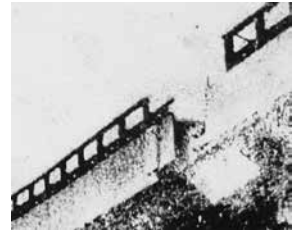
Für diese Richtwertberechnung werden die theoretisch zustehenden Mindestsätze aus der Tiroler Mindestsicherung (siehe Kasten) plus Miete ohne Betriebskosten als tatsächliches Einkommen angenommen (unabhängig davon, ob Mindestsicherung in Anspruch genommen wird oder nicht) – auf Basis dieses fiktiven höheren Einkommens wird dann eine Beihilfe berechnet. Die Beihilfe fällt dadurch entweder niederer aus oder es ergibt sich dadurch überhaupt kein Anspruch auf eine Beihilfe.

Dies betrifft, wie schon erwähnt, zahlreiche Antragsteller, die ein niederes Einkommen wie z.B. Kinderbetreuungsgeld, Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe, Krankengeld, Pension oder auch einen niederen Lohn haben. Durch diese Berechnung kommt es vor, dass eine Familie bei Geburt eines weiteren Kindes – bei tatsächlich gleich-

bleibendem Einkommen und unveränderten Wohnkosten – weniger Beihilfe (statt wie erhofft mehr) erhält, weil dieses Kind das fiktiv berechnete Einkommen durch die Hinzurechnung eines weiteren Mindestsatzes erhöht. Klingt absurd? Klingt unlogisch? – Ist es auch! Doch das ist die Praxis.

**TMSG Mindestsätze 2015
für Hilfe zur Sicherung des Lebensunterhaltes:**

Alleinstehende/Alleinerziehende/WG WG bei getrennter Wirtschaftsführung, auch alleinstehende/ alleinerziehende mündige Minderjährige (ab 14 Jahren) bis Familienbeihilfen-Selbstbezug	€ 620,87
Volljährige, nicht alleinstehend/alleinerziehend gem. Haushalt mit Ehepartner, Lebensgefährten; WG mit einheitlicher Wirtschaftsführung; alleinstehende/alleinerzie- hende mündige Minderjährige (ab 14 Jahren) ab Familienbeihil- fen-Selbstbezug	€ 465,65
ab 3. leistungsberechtigter volljähriger Person bei Unterhaltsberechtigung im gemeinsamen Haushalt bzw. für minderjährige Kinder im gemeinsamen Haushalt ohne Familien- beihilfe	€ 310,43
Minderjährige mit Anspruch auf Familienbeihilfe bei gemeinsamen Haushalt mit unterhaltspflichtigen Personen	€ 204,89



6) https://portal.tirol.gv.at/XGovForms/XFormsServlet?form=/forms/fit_wm_muabrechner.xhtml#currentAnker,
Aufruf 02.02.2015

Dazu einige Beispiele aus der Praxis

(berechnet Feber 2015, Mietzinsbeihilfenrechner⁶):

Bei diesen Beispielen wird nicht nur die Absurdität der Richtwertberechnung deutlich, sondern auch der Unterschied bei den Förderhöhen in den verschiedenen Gemeinden, auf den später noch kurz eingegangen wird.

Wohnungsaufwand in Tirol



Alleinerziehende Mutter

1 Kind, Wohnungsgröße 72 m²,
 Nettomiete € 514,- (+ 150,- BK, HK),
 Einkommen Krankengeld € 510,- mtl. + Alimente € 250,-
 + Familienbeihilfe (ist bei der Berechnung außer Ansatz zu lassen)

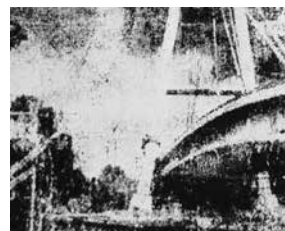
Berechnung mit tatsächlichem Einkommen	€ 760,00
(ohne Alimente)	€ 510,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Innsbruck)	€ 350,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Völs)	€ 245,00
Berechnung in der Praxis mit fiktivem Einkommen (Richtwertberechnung):	
€ 620,87 Mindestsatz für Alleinerziehende	
€ 204,89 Mindestsatz Minderjährige im gem. Haushalt	
€ 514,00 Nettomiete	€ 1.339,76
berechnete Mietzinsbeihilfe (Innsbruck)	€ 250,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Völs)	€ 145,00

Familie, 2 Kinder

Wohnungsgröße 50 m²,
 Nettomiete € 717,61 (+ 129,39 BK, HK),
 Einkommen AMS € 809,47 + Wochengeld € 826,24
 + Familienbeihilfe (ist bei der Berechnung außer Ansatz zu lassen)

Berechnung mit tatsächlichem Einkommen	€ 1.635,71
berechnete Mietzinsbeihilfe (Innsbruck)	€ 372,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Völs)	€ 207,00
Berechnung in der Praxis mit fiktivem Einkommen (Richtwertberechnung):	
2 x € 465,65 Mindestsatz Erwachsene	
2 x € 204,89 Mindestsatz Minderjährige im gem. Haushalt	
€ 717,61 Nettomiete	€ 2.058,69
berechnete Mietzinsbeihilfe (Innsbruck)	€ 138,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Völs)	€ 0,00

Familie, 2 Kinder	
Wohnungsgröße 70 m ² , Nettomiete € 630,- (+ 220,- BK, HK), Einkommen AMS € 697,50 + Kinderbetreuungsgeld € 627,99 + Familienbeihilfe (ist bei der Berechnung außer Ansatz zu lassen)	
Berechnung mit tatsächlichem Einkommen	€ 1.325,49
berechnete Mietzinsbeihilfe (Hall)	€ 398,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Innsbruck)	€ 508,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Völs)	€ 343,00
Berechnung in der Praxis mit fiktivem Einkommen (Richtwertberechnung):	
2 x € 465,65 Mindestsatz Erwachsene	
2 x € 204,89 Mindestsatz Minderjährige im gem. Haushalt	
€ 630,- Nettomiete	€ 1.971,08
berechnete Mietzinsbeihilfe (Hall)	€ 60,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Innsbruck)	€ 170,00
berechnete Mietzinsbeihilfe (Völs)	€ 0,00

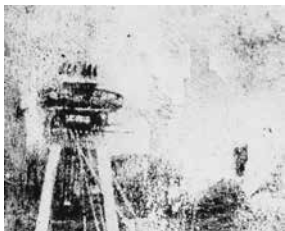


- 7) https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads/wbf-richtlinie_1-1-2015.pdf, S. 11 Punkt 2.2.6, Aufruf 24.02.2015
- 8) https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads/nuab_richtlinie_1-1-2015.pdf, S. 2, Aufruf 24.02.2015

Wie kommt es überhaupt zu einer Richtwertberechnung:

In den WBF-Richtlinien⁷ sowie in den Richtlinien zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe⁸ finden sich Regelungen zur Bestimmung des Einkommens, wenn der Förderungswerber dieses nicht ausreichend glaubhaft machen kann. So steht in der Mietzins- und Annuitätenbeihilferichtlinie *„Zur Ermittlung der regelmäßigen bzw. realistisch erscheinenden Einkommensverhältnisse können erforderlichenfalls auch weitere Nachweise, wie z. B. eine Erklärung über ein glaubhaftes Einkommen verlangt und allenfalls auch die jeweils geltenden Mindestsätze gem. § 5 (2) Tiroler Mindestsicherungsgesetz bei der Berechnung der Beihilfe zugrunde gelegt werden.“*

Diese Richtwertberechnung sollte also nur „allenfalls“ – wenn es keinen Nachweis über ein glaubhaftes Einkommen gibt – herangezogen werden. Die bestehende Praxis, bei niederen Einkommen (auch wenn diese glaubhaft nachgewiesen sind) automatisch eine Richtwertbemessung vorzunehmen, widerspricht den Richtlinien und führt zu einer nicht nachvollziehbaren Benachteiligung von Menschen mit niederen Einkommen. Hier bedarf es dringend einer Änderung im Vollzug: Nachgewiesene und plausible Einkommen sind – soweit an-



- 9) nicht anrechenbare Einkommen sind z. B. Familienbeihilfe, Pflegegeld usw.
- 10) Landesrechnungshof Tirol: Wohnbauförderung des Landes Tirol, herausgegeben am 11.11.2011, S. 85

rechenbar⁹ – für die Berechnung der Beihilfe heranzuziehen. Richtwertberechnungen müssen eine Ausnahme darstellen.

Außerdem ist im § 5 (2) Tiroler Mindestsicherungsgesetz die Hilfe zur Sicherung des Lebensunterhaltes geregelt. Daher wäre es, wenn kein realistisches Einkommen nachgewiesen werden kann, maximal zulässig, die Mindestsätze für Lebensunterhalt heranzuziehen, nicht aber die Miete dazuzurechnen (Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes ist im § 6 geregelt). Also widerspricht diese Praxis auch in diesem Punkt den geltenden Richtlinien.

Wenn das Einkommen **nach** Berücksichtigung der Beihilfen (Subsidiaritätsprinzip) immer noch nicht zur Deckung der Lebens- und Wohnkosten reicht, kann unter Umständen ein Anspruch auf Mindestsicherung geltend gemacht werden. Abgesehen davon, dass manche AntragstellerInnen mit höherer Beihilfe für das Wohnen keine (oder eine geringere) Unterstützung aus den Mitteln der Mindestsicherung brauchen würden, gelten im Rahmen der Mindestsicherung andere Kriterien für angemessenen Wohnraum. So würde z. B. die im Beispiel angeführte „alleinerziehende Mutter“ seitens der Behörde aufgefordert werden, sich eine kleinere und günstigere Wohnung zu suchen. Im Tiroler Mindestsicherungsgesetz ist geregelt, dass für zwei Personen maximal 60 m² angemessen sind, wenn sie der ortsüblichen Miete entspricht. Was als ortsüblich gilt, ist wiederum mehr als umstritten (siehe dazu auch „Ortsüblichkeit in der Tiroler Mindestsicherung“ im DOWAS Jahrbuch 2014).

Vereinfachung der Wohnbeihilfe bzw. Angleichung der Wohnbeihilfe und der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

Der anrechenbare Wohnungsaufwand sollte dem tatsächlichen Aufwand für Miete entsprechen und die Berechnung müsste für jede/n AntragstellerIn verständlich sein. Die derzeitige Berechnung der Wohnbeihilfe erfolgt allerdings mittels einer – für Betroffene nicht nachvollziehbaren – Methode, bei dem die anrechenbaren Wohnkosten nicht dem tatsächlichen Mietaufwand laut Mietvorschreibung entsprechen, wie auch schon der Landesrechnungshof kritisierte.¹⁰

Der errechnete Wohnungsaufwand ergibt sich vor allem aus den Zinsen und der Tilgung der aufgenommenen Darlehen, welche – vom Mieter nicht beeinflussbaren – Zinsentwicklungen auf dem Geld- und Kapitalmarkt unterworfen sind.

Für den/die AntragstellerIn muss der für die Berechnung verwendete Wohnungsaufwand dem tatsächlichen laut Mietvorschreibung entsprechen, nur so kann eine Berechnung transparent und nachvollziehbar sein. Denn letztendlich ist relevant, was nach Abzug der Miete für den Lebensunterhalt übrig bleibt. Es kann nicht treffsicher und gerecht sein, wenn zwei verschiedene Personen mit demselben Einkommen und denselben Mietzahlungen Beihilfen in unterschiedlicher Höhe erhalten.

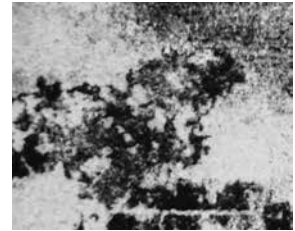
Es wäre sinnvoll und notwendig, bei den Mitteilungen über die Höhe der Mietzins- bzw. Wohnbeihilfe detaillierte Informationen über die konkrete Berechnung des Anspruches (angerechnetes Einkommen, anrechenbarer Wohnungsaufwand, Berechnung der Beihilfe ...) auszuweisen.¹¹ Dies würde keine höheren Kosten verursachen und die Transparenz und Nachvollziehbarkeit massiv erhöhen.

Zum tatsächlichen Wohnungsaufwand sind unserer Ansicht nach auch Betriebs- und Heizkosten zu rechnen. Jedenfalls sollten zumindest die nicht direkt beeinflussbaren Betriebskosten wie z.B. Lift, Verwaltungskosten, Kanal, Müll ... zum anrechenbaren Wohnungsaufwand dazugerechnet werden.

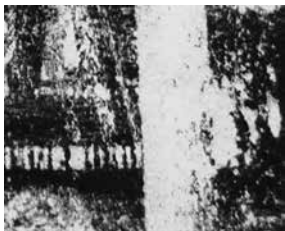
Die Unterschiede zwischen Wohn- und Mietzinsbeihilfe werden auch ausgiebig in der erwähnten Konzeptstudie Wohnbeihilfen¹² thematisiert (S. 12 ff, 64 ff), eine Angleichung der beiden Beihilfen wurde auch 2011 vom Rechnungshof empfohlen¹³.

Gleichstellung subsidiär Schutzberechtigter Personen

Mit österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind derzeit nach § 17a lit c) Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG) u.a. Asylberechtigte, nicht aber subsidiär Schutzberechtigte. Subsidiär Schutzberechtigte sind Menschen, deren Asylantrag zwar abgewiesen wurde, aber deren Leben oder Gesundheit im Herkunftsland bedroht wird.



- 11) Vergleichbar mit dem Berechnungsbogen bei der Errechnung eines Mindestsicherungsanspruches
- 12) Konzeptstudie Wohnbeihilfen, Datenanalyse, Modellkonzeption und Variantenrechnung, Juli 2013 Hafelekar Unternehmensberatung, Schober GmbH; erstellt im Auftrag von Land Tirol, nicht veröffentlicht
- 13) Landesrechnungshof Tirol: Wohnbauförderung des Landes Tirol, herausgegeben am 11.11.2011, S. 43



Sie benötigen daher Schutz vor Abschiebung und erhalten diesen als subsidiär Schutzberechtigte mit rechtmäßigem Aufenthalt in Österreich. Sie sind in nahezu allen Bereichen Asylberechtigten gleichgestellt (z. B. Arbeitsmarkt, Tiroler Mindestsicherungsgesetz ...).¹⁴

Daher sind subsidiär Schutzberechtigte in den Kreis der Österreichern gleichgestellten Personengruppe im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz aufzunehmen.

- 14) Dass subsidiär Schutzberechtigte Personen laut Familienlastenausgleichsfonds beim Bezug von Familienbeihilfe nicht gleichgestellt sind, ist ein sozial- und familienpolitischer Skandal, auf den hier aber nicht näher eingegangen werden kann.
- 15) Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25.11.2003 betreffend die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen, Artikel 11 (1) d) bzw. f)
- 16) Aus: ÖHW – Das Öffentliche Haushaltswesen in Österreich, Jahrgang 55 (2014) Heft 1–3, Wohn- und Mietzinsbeihilfen in Österreich – Ein Ländervergleich, Mag. Klaus Schönach, S. 116

Drittstaatsangehörige

Drittstaatsangehörige – also alle Österreichern nicht gleichgestellte Personen – müssen für die Inanspruchnahme einer Beihilfe als persönliche Voraussetzung lt. § 17 (4) b Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG) fünf Jahre Hauptwohnsitz in Tirol nachweisen. Diese Bestimmung widerspricht eigentlich der EU-Richtlinie 109/2003/EG, wonach fünf Jahre Aufenthalt in einem Mitgliedsstaat (also Hoheitsgebiet) – sowohl für den Zugang zum „Erhalt von Wohnraum“ als auch für den Zugang zu „Sozialhilfe“¹⁵ – Voraussetzung für eine Gleichstellung von langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen sind.¹⁶ Laut Auskunft der Abteilung Wohnbauförderung wird dies von Juristen vom Land Tirol anders beurteilt. Diese Bestimmung ist ihrer Ansicht nach rechtskonform, weil Beihilfen weder als Sozialhilfe zu sehen sind noch für den Erhalt von Wohnraum relevant sind.

Zugangsvoraussetzungen für Mietzinsbeihilfe

Nach wie vor gibt es tirolweit keinen einheitlichen Zugang zur Mietzinsbeihilfe. Es gibt in den Gemeinden unterschiedliche Voraussetzungen zur Inanspruchnahme von Mietzinsbeihilfe. In wenigen Gemeinden kann man sofort Mietzinsbeihilfe beantragen, in anderen Orten muss man ein, drei oder auch zehn Jahre gemeldet sein, bevor man einen Anspruch hat. Eine Einigung von Land Tirol mit dem Gemeindeverband, dass es maximal drei Jahre Wartezeit geben dürfe, ist

unseres Wissens nach nicht umgesetzt worden. Die Harmonisierung der Wartezeiten und der Fördersätze wurde auch vom Rechnungshof bereits empfohlen.¹⁷ Außerdem braucht es für Menschen, die sich aufgrund ihres geringen Einkommens Wohnen nicht leisten können, die Unterstützung unmittelbar und sofort und nicht erst nach einer Wartezeit.

Seit Jahren schon fordert das dowas und auch der SPAK Tirol einheitliche Richtlinien für die Mietzinsbeihilfe in ganz Tirol ohne Wartezeiten – leider bislang erfolglos. Mehr zum Thema „Mietzinsbeihilfenblockade“ kann im Web unter <http://www.dowas.org/index.php/jahrbuch10/80-mietzinsbeihilfenblockade> nachgelesen werden.

Wohnungsaufwand Mietzinsbeihilfe

Auch die Unterschiede im berücksichtgbaren Wohnungsaufwand in den verschiedenen Gemeinden sind nicht nachvollziehbar (siehe im Kasten angeführte Rechenbeispiele). Der Wohnungsaufwand wird im Regelfall mit € 3,50 je m² förderbarer Nutzfläche für die Beihilfenberechnung bemessen, über Ansuchen einzelner Gemeinden kann für deren Gemeindegebiet ausnahmsweise ein Betrag bis zu € 5,- je m² förderbarer Nutzfläche als Wohnungsaufwand für die Berechnung zugrunde gelegt werden.¹⁸ Ziel muss allerdings eine generelle Anhebung des berücksichtgbaren Wohnungsaufwandes sein. Derzeit erhält man in Innsbruck bei derselben Miete und demselben Einkommen mehr Beihilfe als quasi „über der Straße“ in Rum oder Völs. Das ist weder gerecht noch nachvollziehbar.

Rechtsanspruch für Mietzins- und Annuitätenbeihilfe sowie Wohnbeihilfe

Der Anspruch auf Mietzins- und Annuitätenbeihilfe sowie Wohnbeihilfe soll mit einem Rechtsanspruch versehen werden. Derzeit werden Anträge privatrechtlich entschieden, gegen Mitteilungen seitens der Behörde kann kein Rechtsmittel (Beschwerde) eingelegt werden.



17) Landesrechnungshof Tirol: Wohnbauförderung des Landes Tirol, herausgegeben am 11.11.2011, S. 35

18) <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung/mietzins/mietzins-4/>, Punkt 3.1. Wohnungsaufwand, Aufruf 05.02.2015

Wohnungsaufwand in Tirol



So kann im Einzelfall eine Intervention zur Verbesserung führen, ansonsten bleibt AntragstellerInnen nur die Möglichkeit, eine zivilrechtliche Klage gegen das Land Tirol einzubringen – leider nur eine theoretische Möglichkeit, weil das gesamte Kostenrisiko beim Kläger liegt und, bis der Gerichtsweg entschieden ist, zu viel Zeit vergeht. Wären die Beihilfen mit einem Rechtsanspruch versehen, könnte das ordentliche Verwaltungsgericht bei fraglichen Entscheidungen durch Erkenntnisse schnell Rechtssicherheit und Klarheit herstellen.

25 % Wohnkostenanteil (inkl. BK und Strom) vom Einkommen gilt als zumutbar – wie hoch müsste das Haushaltseinkommen sein?

Wohnung	m²	Miete	Haushaltseinkommen (netto)
Garçonnière	25	600,-	2.400,-
2-Zimmer-Wohnung	50	910,-	3.640,-
3-Zimmer-Wohnung	55	1.200,-	4.800,-
Garçonnière	35	700,-	2.800,-
2-Zimmer-Wohnung	60 ¹	1.000,-	4.000,-
3-Zimmer-Wohnung	85 ²	1.400,-	5.600,-

1) Alleinerzieherin, 2 Kinder

2) Familie, 3 Kinder

Erhebung DOWAS 2016

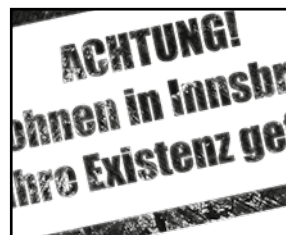
ACHTUNG!
Wohnen in Innsbruck
kann Ihre Existenz gefährden!

MIETZINSBEIHILFE – BITTE WARTEN!

„Wartefrist für Mietzinsbeihilfe beschlossen

Mit 26 zu 13 Stimmen hat der Innsbrucker Gemeinderat in der Nacht auf Freitag für eine Änderung der Mietzinsbeihilfe gestimmt. Damit kann einen Antrag erst stellen, wer bereits drei Jahre mit Hauptwohnsitz in Innsbruck gemeldet ist. [...]

– <http://tirol.orf.at/news/stories/2785799/>, abgerufen am 15.07.2016



Brief an die GemeinderätInnen der Stadt Innsbruck

An die GemeinderätInnen der Stadt Innsbruck

Wartefrist Mietzinsbeihilfe – wie soll es ab 1. September 2016 weitergehen?

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrte GemeinderätInnen der Stadt Innsbruck!

Dass die Stadt Innsbruck den Zugang zur Mietzinsbeihilfe verschärft hat, hat uns gelinde gesagt schockiert. So wird „leistbares Wohnen“ nicht ermöglicht, sondern Wohnungsnot verschärft! Gravierend sind nicht nur die Auswirkungen für die betroffenen Menschen, sondern auch gesellschaftspolitische Spaltungstendenzen, die so mitgetragen und verschärft werden.

In Innsbruck herrscht Wohnungsnot! Nach Abzug der Mietkosten bleibt zu wenig Geld zum Leben – und zwar für Menschen mit durchschnittlichem Einkommen ebenso wie für Menschen mit geringem Einkommen. Während die Mieten in Innsbruck/Tirol stetig steigen, stagnieren die Einkommen auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Die Mietzinsbeihilfe ist eine finanzielle Entlastung für Menschen mit geringem Einkommen (= bedarfsgeprüft!). Wir gingen bis dato davon

Mietzinsbeihilfe – bitte warten!



aus, dass darüber Einigkeit bestand und die Stadtregierung Innsbruck befürwortet, dass die Mietzinsbeihilfe sozial treffsicherer strukturiert werden muss (Anrechnung Betriebskosten bei der Berechnung, Rechtsanspruch usw.).

Wie soll es ab dem 1. September weitergehen?

- ▶ Wie sollen sich jene die Miete zukünftig leisten können, die keinen Anspruch mehr auf die Mietzinsbeihilfe haben? (Folgeanträge)
- ▶ Stadtrat Wanker hat angekündigt, dass für „Härtefälle“ Lösungen gefunden werden. Wie sollen diese Lösungen aussehen?
- ▶ Was ist mit jenen BezieherInnen der Mietzinsbeihilfe, die in der Vergangenheit auf die Unterstützung zählen konnten, aber noch nicht drei Jahre in Innsbruck wohnhaft sind?

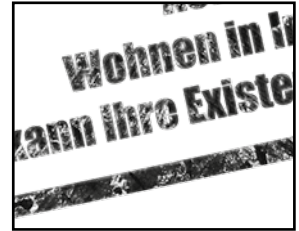
Auswirkungen

Durch die eingeführte Wartezeit ...

- ▶ ... werden existenzielle Notlagen geschaffen: Für Menschen mit einem Einkommen knapp über dem Mindestsicherungsrichtsatz, war die Mietzinsbeihilfe eine Entlastung, um sich das Leben noch irgendwie leisten zu können.
- ▶ ... werden mehr Menschen auf Mindestsicherung angewiesen sein. Die Kostensteigerung wird dann – so ist zu befürchten – wieder als Argument verwendet werden, die Mindestsicherungsansprüche insgesamt zu kürzen.
- ▶ ... wird die Stadt Innsbruck nicht wie behauptet Geld „sparen“ (Sozialpakt zwischen Stadt und Land) und „Probleme lösen“, sondern neue schaffen.

Gesellschaftspolitische Wirkung (Grundsätze und Haltungen?)

Wir sind entsetzt, dass die Stadt auf Kosten von BürgerInnen mit geringem Einkommen Sozialleistungen einschränkt und in der gleichen Gemeinderatssitzung der Aufnahme eines € 150 Mio. Kredits für diverse Großprojekte (die in Summe mehrere 100 Millionen Euro ausmachen) zustimmt. Es geht nicht darum, diese Großprojekte zu bewerten, aber es ist – auch für viele BürgerInnen – unverständlich, dass einerseits einmalige und laufende Kosten in Millionenhöhe bspw. für die Übersiedlung der Stadtbibliothek verteidigt werden, während Sozialleistungen, die einen Bruchteil des Budgets ausmachen, mit dem Argument der Unfinanzierbarkeit gestrichen werden.



Die Debatte führen wir gerade bei der Mindestsicherung (0,7 % der Ausgaben österreichweit – Gefahr Staatsbankrott – kürzen). **Die Stadt Innsbruck muss eine klare soziale Haltung einnehmen und darf sich nicht von populistischen Zurufen in ihrem Handeln beeinflussen lassen!**

Die Behauptung, dass Mietpreise durch die Reduktion von Beihilfen sinken würden, wird leider auch durch mehrfaches Wiederholen nicht wahrer. Mietpreise steigen, weil das Mietrechtsgesetz dies zulässt und zu wenig regulierend eingegriffen wird. Mieten steigen, weil Wohnungen eine Ware sind und als Investment- und Spekulationsobjekt mit dem Ziel einer möglichst hohen Rendite genutzt werden (und die gesetzlichen Rahmenbedingungen das zulassen). Mietpreise steigen, weil dem „Sozialen Wohnbau“ in den letzten Jahren zu wenig politisches Augenmerk geschenkt wurde. Mietpreise steigen, weil Vermieter mit öffentlichen Mitteln der Wohnbauförderung (einkommensunabhängige Sanierungsoffensive Tirol) ihre Wohnungen sanieren, um sie dann noch teurer vermieten zu können. Mietpreise steigen auch, weil die aktuell viel zu niedrig angesetzten realitätsfremden Mietpreisobergrenzen der Stadt Innsbruck bei der Mindestsicherung das Angebot am Wohnungsmarkt künstlich verknappen und damit Mietwucher fördern.

Mietzinsbeihilfe – bitte warten!



Wenn man MZBH verweigert, löst man nicht das Problem der teuren Mieten, sondern heizt treffsicher die Wohnungsnot noch mehr an.

Es muss oberste politische Priorität haben, sich für Menschen in Wohnungsnot stark zu machen und echte Lösungen für die Wohnungsmisere anzubieten.

Wir fordern die Stadtregierung und die Gemeinderäte dazu auf, Klartext zu reden, den verunsicherten Menschen in der Stadt reinen Wein einzuschenken und ersuchen in diesem Sinne um die Beantwortung der offenen Fragen!

Die MitarbeiterInnen des DOWAS

Innsbruck, einen Tag vor Inkrafttreten
der neuen Mietzinsbeihilfen-Richtlinie

**MIETZINSBEIHILFE VERWEIGERN
= WOHNUNGSNOT VERSCHÄRFEN**



SOZIALER WOHNBAU IN INNSBRUCK

Der Jahresbericht der Stadtgemeinde Innsbruck, der jedes Jahr an alle Innsbrucker Haushalte verteilt wird, stellt einen Tätigkeitsbericht unserer Kommunalpolitiker und der ihnen unterstellten Verwaltung dar. So auch der Jahresbericht 1979. Im Vorwort von Bürgermeister Lugger lesen wir:

"UNSER TÄTIGKEITSBERICHT ... FASST DIESES VIELSEITIGE, UNS ALLE BETREFFENDE GESCHEHEN JEWEILS ZUSAMMEN, DABEI WIRD ES BESONDERS EINDRINGLICH, WIE VIEL DOCH IM LAUFE EINES JAHRES IN UNSERER STADT GESCHIEHT, ... SO DARF ICH DER ERWARTUNG AUSDRUCK GEBEN, DASS SIE, LIEBE INNSBRUCKERIN, LIEBER INNSBRUCKER, DIESEM BERICHT GERNE ENTNEHMEN WERDEN, WAS MIT DER TÜCHTIGKEIT UND AUS DER STEUERLEISTUNG ALLER MITBÜRGER IN UNSERER STADT WIEDER VERWIRKLICHT WERDEN KONNTE, UM DAS LEBEN IN INNSBRUCK NOCH LEBENSWERTER ZU MACHEN UND IHRE VERBUNDENHEIT MIT UNSERER STADT ZU VERTIEFEN."

Wir entnehmen - gerne? - diesem Bericht:

Im Eigentum der Stadt:

546 Wohngebäude mit	vorgemerkte Wohnungssuchende:
5822 Wohnungen	1.1.1979 1,241 Familien
0 vergebene Neubau- wohnungen	1.1.1980 1,182 Familien

Sozialer Wohnbau in Innsbruck

Wohnbautätigkeit der Stadt
im Jahre 1979:

In Bau befindliche Arbeiten:

Herzog-Friedrich-Str. 15 - Pfarr-
gasse 1: 1. Bauabschnitt, General-
sanierung und Umbau von
12 Wohnungen

1,182 Familien

Bauten in Vorbereitung:

Herzog-Fr.-Str. 15 - Pfarrgasse 1
Planung des 2. Bauabschnittes,
14 Wohnungen

1,182 Familien

Vorprojekte:

Wohnanlage Gen.-Eccher-Str.:
36 Garconnieren 20 Garagen,
2. Entwurf

1,182 Familien

"Bei einer Einwohnerzahl von 127.000 bis 1991 ist mit einem Mehrbedarf von 4.500 Wohnungen zu rechnen, die Hälfte davon wäre auch erforderlich, wenn die Bevölkerung beim derzeitigen Stand stagnieren würde."

WANN? WO? WIE VIELE? WIRD DIE STADTGEMEINDE IN ABSEHBARER
ZUKUNFT BAUEN?

DER GROSSE WÖCHENTLICHE STELLEN-, IMMOBILIEN- UND MOTORMARKT FÜR NORDTIROL

Basics

Freitag, 23. 05. 2014 | 7. Jg., Nr. 314 | www.basics-media.at | Wochenzeitung für Wirtschaft, Bildung, Wissen und Mobilität

— DIE WOCHE —

MINI MED Studium

Am Dienstag, den 27. Mai 2014, dreht sich beim MINI MED Studium in Innsbruck alles um die Themen Inzucht, Sexualität und Hormonhaushalt bei Mann und Frau. Ab 19 Uhr referieren dazu Oberarzt Germae-Michael Pringera von der Abteilung für Andrologie sowie Universitätsprofessor Ludwig Wildt, Vorstand der Universitätsklinik für Gynäkologische Endokrinologie und Reproduktionsmedizin in Innsbruck. Der Vortrag findet im Großen Hörsaal der Frauen-Kopf-Klinik in der Anichstraße 55 statt.

„Mauracher“ gastieren im Steudltenn

Zurück in bemautele Gefilde zue es den jehürigen Zillertaler Hubert Mauracher, der mit seiner gleichnamigen Band „Mauracher“ am Freitag, den 30. Mai um 20 Uhr im Steudltenn –vormals profane Schause – nun originell unterhaltlicher Veranstaltungsort in Malven gastiert. Die Combo um

Christine Oppitz-Plörer: „Der freie Markt hat versagt“

In einer Debatte zum Thema „leistbares Wohnen“ werden Standorte bestimmt, Probleme aufgezeigt und auch mit kritischen Tönen nicht gespart.



Das Thema „leistbares Wohnen“ überschneidet sich mit dem, was mög- Christine Oppitz-Plörer identifiziert

Außerdem dürfte man nicht verges-

WIE EIN EHEMALIGER STOLLENARBEITER SEINEN LETZTEN DURCHBRUCH SCHAFFTE

Die vielzitierte Wohnungsmisere in Innsbruck stellt sich für die bedürftigen und meist unter unerträglichen Wohnverhältnissen (Miete und Wohnungszustand/-größe) leidenden Wohnungssuchenden auf der kommunalen Wohnbauebene in folgender Weise dar:

Mit Stichtag 1.12.1992 waren beim städt. Wohnungsamt 1.840 Wohnungssuchende - deren Haushaltsangehörige nicht eingerechnet - vorgemerkt. 737 weitere Personen warten auf die Zuweisung einer Garçonnière. Tatsächlich werden jedoch jährlich nur zwischen 400 und 500 Wohnungen vergeben, wobei die „Glücklichen“ in vielen Fällen die Mieten (mit Betriebskosten) und Baukostenzuschüsse für städt. Neubauwohnungen nicht bestreiten können. Die sogenannte Warteliste für „Zimmersuchende“ ist hierbei gar nicht berücksichtigt.

Dieser unhaltbare Zustand wird durch ein besonders drastisches Einzelschicksal bereichert. Die Misere manifestiert sich in unserem Beispiel am kommunal verwalteten Wohnungsmarkt, wo ein Täteradressat allemal leichter festzumachen ist als im weiten Feld des privaten Marktes, wo die Anonymität der Täter weitaus besser geschützt und verteidigt wird.

„Den Gipfel dieser Entwicklung stellt die Aktiengesellschaft dar, deren Betrieb dem einzelnen Aktionär völlig objektiv und unbeeinflusst gegenübersteht, während dieser seinerseits absolut nicht mit seiner Person, sondern nur mit einer Geldsumme an der Assoziation beteiligt ist.“

(Georg Simmel: in Schriften zur Soziologie, S. 88, Suhrkamp 1986)

Die besondere Verantwortung der kommunalen Wohnungsverwaltung im Umgang mit ihrer Klientel sollte gerade in Zeiten des massiven Konkurrenz- und Existenzdruckes





eine Selbsterständlichkeit und auch Ausdruck einer einigermaßen sensiblen, politischen Handhabung sein. Aber gerade im Umgang mit Randgruppen versagt ein ordnungspolitisches Instrument - in der Annahme, daß Menschen, die ohne Lobby ihr Dasein bestreiten müssen, ohnehin kein politisches Risiko darstellen.

In unserem Beispiel hat sich allerdings die Wirklichkeit wieder einmal um eine Facette erweitert: Sozialarbeit kann, wenn sie den engen Rahmen der bloßen Einzelfallhilfe sprengt und den Schritt in die Öffentlichkeit und damit in die politische Arbeit wagt, Detailerfolge landen.

Herr S. ist ein ehemaliger Stollenarbeiter, der infolge eines Arbeitsunfalls ein schweres Schädel-Hirn-Trauma erlitt. Die Schwere dieser Kopfverletzung machte Herrn S. frühzeitig zum Invaliden. Seine geistig-psychische Gesundheit war durch ein sich manifestierendes organisches Psychosyndrom stark beeinträchtigt, was die totale Arbeitsunfähigkeit zur Folge hatte.

Mit einer Invaliditätspension schied Herr S. aus dem Arbeitsprozeß aus und sackte mehr und mehr in Alkoholismus, Verwahrlosung und Obdachlosigkeit ab. Der Karriereprozeß nahm einen allzu typischen Verlauf: Herr S. verbrachte seine Zeit in verschiedenen Obdachloseneinrichtungen, auf der Straße, im Gefängnis, in der Psychiatrie. Er wurde zum bizarren Einzelgänger, der aus jedem sozialen Verbund herausfiel, in seiner Isolation jegliche Hilfestellung überforderte und letztlich nur mehr den langsamen Tod auf der Straße vor sich hatte.

Im Dezember 1992 wurde Herr S. über Vermittlung des behandelnden Arztes in das Landesnervenkrankenhaus eingeliefert. Der Gesundheitszustand von Herrn S. hatte ein lebensbedrohliches Zustandsbild angenommen. Dabei

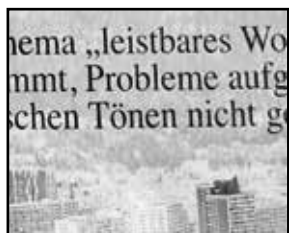
wurde auch befunden, daß Herr S. eine Rückkehr auf die Straße nicht mehr überleben würde. Mit dieser Perspektive brachte das DOWAS die 11-te Intervention am städt. Wohnungsamt ein und wies noch einmal nachdrücklich darauf hin, daß Herr S. seit 1989 (!) für ein städt. Zimmer vorgemerkt sei. Der zuständige Beamte wollte wohl dieser dramatischen Situation nicht herzlos gegenüberstehen und hat sich in der ungewollten Richterposition, plötzlich über Leben und Tod entscheiden zu müssen, und wohl auch im Überschwang vorweihnachtlicher Gefühle für das Leben entschieden. Telefonisch wurde damals die Bereitstellung eines städt. Zimmers zugesichert. Herr S. würde nach der Entlassung aus dem Krankenhaus das Zimmer beziehen können.



Drei Wochen später - Weihnachten gehörte bereits ins alte Jahr - war diese Vereinbarung geplatzt. Die Dringlichkeit war plötzlich nicht mehr gegeben und die Vertröstungen gingen wie ehedem weiter.

Genau an diesem Punkt nahm die Chronik des Aufbegehrens ihren Verlauf. Die Selbstbescheidung sozialarbeiterischen Handelns bleibt viel zu oft an diesem Punkt hängen. Man hat den Formalismus der Interventionen ausgeschöpft und resigniert vor einem scheinbar übermächtigen Gegner (in unserem Fall vor der tückischen Bürokratie des städt. Wohnungsvergabewesens).

Das DOWAS-Team beschloß, diese skandalöse Vorgehensweise an die Öffentlichkeit zu bringen. Mittels Beschwerden wurden verantwortliche Politiker, Beamte und verschiedene Pressestellen informiert. Der Schreibtischtäter in der anonymen Amtsstube sollte Gelegenheit bekommen, öffentlich zu seiner Vorgehensweise Stellung beziehen zu können. Tatsächlich griffen zwei Tageszeitungen unsere Beschwerde auf („*Wohin nur mit den dringenden Fällen?*“ in der TT und „*Drama eines Wohnungssuchenden*“



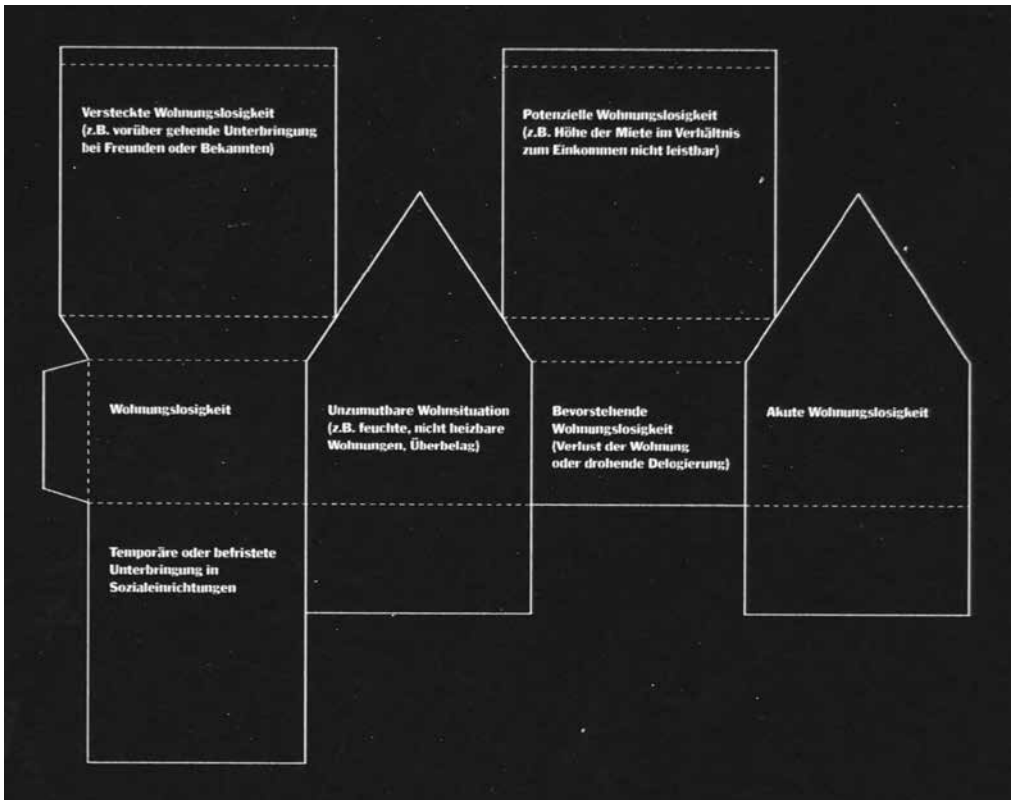
im Kurier) und engagierte GemeinderätInnen intervenierten am Wohnungsamt.

Auch der amtsführende Gemeinderat in Sachen Wohnungspolitik sah sich zu einer Stellungnahme genötigt und gratulierte uns und sich selbst, daß die Stadt nun doch noch hatte helfen können:

„Ich bedaure sehr, daß das städtische Wohnungsamt Herrn S. trotz seiner Notlage nicht so rasch helfen konnte. Bei allem Respekt für die viele und sicher mühsame Arbeit, die der Verein gerade in schwierigen Fällen leistet, muß ich doch darauf hinweisen, daß diese schwierigen ‚Fälle‘ (verzeihen Sie den Ausdruck) eine relativ kleine Anzahl jener Problemfälle ist, welche im Rahmen der Wohnungsvergabe insgesamt einer Lösung harren - sonst könnten ja gleich alle Wohnungssuchenden zu DOWAS kommen.“

Die breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit drohte dem angeschlagenen Image des Wohnungsamts einen neuerlichen Gesichtsverlust einzubringen. Um das zu verhindern, war die Stadt bereit, eine schnelle Lösung zu präsentieren.

Herr S., der vom Landesnervenkrankenhaus wieder in die Obdachlosigkeit entlassen wurde, konnte sich nun endgültig auf eine fixe Bleibe freuen. Nachdem die letzten Vorbereitungsarbeiten für die Zimmerübernahme getätigt worden waren, bezog Herr S. nach jahrelanger Obdachlosigkeit am 1. Februar 1993 sein Zimmer.



aus dem **DOWAS-Jahresbericht 2003:**
 Definitionsbausatz

WOHNUNGSVERGABE DER STADT INNSBRUCK

Betreutes Wohnen steht und fällt mit der Ablösemöglichkeit unserer KlientInnen in langfristig gesicherte und finanziell erschwingliche Wohnungen. Mit diesen Ansprüchen stellt städtischer Wohnraum nach wie vor beinahe die einzige Ressource dar.

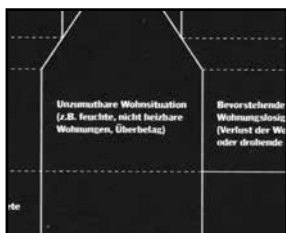


Über lange Jahre in der Geschichte des DOWAS war es beinahe unmöglich, für unsere KlientInnen städtische Wohnungen zu bekommen. Vergaberichtlinien und Vergabemodus waren unklar und kaum nachvollziehbar. Außerdem war bereits der Weg zur Anmeldung für wohnungslose Personen eine kaum zu bewältigende Hürde.

Zu Beginn der 90er Jahre begann die Stadt jedoch sukzessive, auch auf Drängen unsererseits, Verbesserungen durchzuführen. Neben der Einführung der EDV im Sommer 1992 wurde vor allem ein nachvollziehbares Punktesystem geschaffen. Regelmäßige Vorsprachen bei PolitikerInnen sind somit nicht mehr notwendig, um in absehbarer Zeit eine Stadtwohnung zu bekommen. Ein großer Fortschritt war auch die Einführung von Zusatzpunkten für Wohnungslosigkeit.

Im *Betreuten Wohnen* hat sich der Umstand, daß Personen, die in Vereinswohnungen untergebracht sind, weiterhin als wohnungslos gelten, sehr positiv ausgewirkt. Bis zum Jahr 1994 bekam keine/r unserer KlientInnen eine städtische Wohnung zugewiesen. Seit 1994 sind bereits 22 Erwachsene und vier Kinder aus unseren Wohnungen in städtische Wohnungen übersiedelt. Somit ist das definierte Ziel von *Betreutem Wohnen*, nämlich der Wechsel aus einer betreuten Übergangswohnung in eine dauerhafte, finanziell erschwingliche Wohnung und damit eine existentielle Absicherung, realisierbar.

Weiters fanden durch die Einführung des Punktesystems unter anderem folgende Lebensumstände eine klare, nachvollziehbare Berücksichtigung: Behinderungen und Krankheiten, desolate und zu kleine Wohnungen, drohende Wohnungslosigkeit, Einkommensverhältnisse.



Verbessert hat sich auch der Zustand der Wohnungen, die vergeben werden. Diese werden nun meist generalsaniert übergeben und sind somit ohne vorhergehende Renovierungsarbeiten sofort beziehbar.

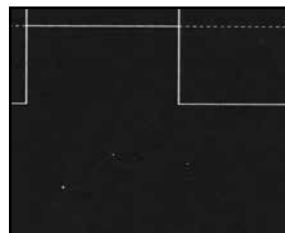
Diese Veränderungen wirkten sich nicht zuletzt auch positiv auf die Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungsservice und Wohnungsvergabe aus. Bei regelmäßigen Treffen mit der *ARGE Betreutes Wohnen* werden Unklarheiten und unterschiedliche Standpunkte mit dem Ziel einer Einigung besprochen.

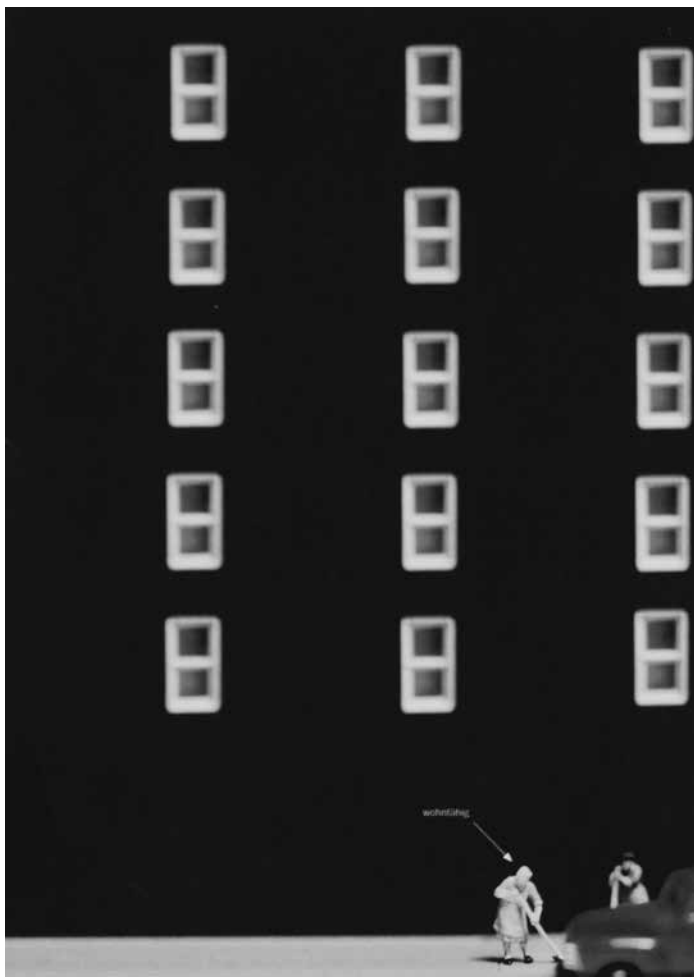
Trotz dieser Bemühungen und Fortschritte gibt es nach wie vor Kritikpunkte unsererseits, die bisher nicht gelöst werden konnten. Mittlerweile wurden wieder Beschlüsse gefaßt, die einen Rückschritt bedeuten. So beschloß zum Beispiel der Stadtsenat im Oktober 1997 die Anwartschaft von Lebensgemeinschaften von drei Jahren auf fünf Jahre zu verlängern. Das bedeutet eine grobe Benachteiligung von Lebensgemeinschaften gegenüber Ehen. Diese Regelung ist ein Eingriff in die Privatsphäre eines Wohnungswerbers, der nicht zu rechtfertigen ist. Begründet wird diese Verschlechterung mit der Behauptung, daß Lebensgemeinschaften „instabil“ seien. Während verheiratete Paare direkt vom Standesamt zum Wohnungsamt zur Vormerkung gehen können, müssen Lebensgemeinschaften nun eine „Bewährungsprobe“ von fünf Jahren bestehen. In vielen Bereichen sind Lebensgemeinschaften der Ehe gleichgestellt. Ausgerechnet beim Grundrecht Wohnen beginnt die Stadt Innsbruck, derart moralisierende Regelungen zu treffen. Ebenso revidierte der Stadtsenat die erst kürzlich getroffene Vereinbarung zwischen der *ARGE Betreutes Wohnen* und dem Wohnungsamt im Beisein des zuständigen Stadtrates, daß Personen, die in Vereinswohnungen im Umland von Innsbruck untergebracht sind, der Anspruch auf Anmeldung für eine Stadtwohnung erhalten bleibt. Die Anmietung von Wohnungen im Umland bietet den Vorteil der Dezentralisierung und ist meist kostengünstiger. Diese Vereinbarung wurde nun einseitig vom Stadtsenat insofern abgeändert, daß Anmeldungen aus Vereinswohnungen in Umlandgemeinden zur Entscheidung vorgelegt werden müssen. Dazu kommt, daß uns keine Kriterien genannt werden konnten, nach

denen der Stadtsenat diese Anträge auf Anmeldung befürwortet oder ablehnt.

Ein weiterer, für uns nicht nachvollziehbarer Eingriff bei der Vergabe von städtischen Wohnungen, ist die „fallweise“ Befristung von Mietverträgen. Die Begründung des zuständigen Stadtrates ist, eine Möglichkeit zu schaffen, Mietverhältnisse aufzulösen oder einen Wohnungswechsel zu vollziehen, wenn Ruhestörungen oder „unleidliches Verhalten“ von MieterInnen vorliegen. Daß davon vorwiegend Personen betroffen sind, die mit Sozialeinrichtungen in Kontakt stehen, sehen wir als massive Diskriminierung und Vorverurteilung von einzelnen Personen. Außerdem wird dadurch Verleumdung und Denunziation Tür und Tor geöffnet. Zudem steht diese Maßnahme dem Zweck der städtischen Wohnversorgung, nämlich eine dauerhafte und kostengünstige Wohnung zu bieten, diametral entgegen. Damit bedient sich die Stadtverwaltung ausgerechnet jener Klausel des seit 1. März 1997 novellierten Mietrechtsgesetzes, die existenzgefährdende Befristungen bei Altbauwohnungen ermöglicht. Wir finden es auch skandalös, daß die Stadt Innsbruck über das Grundrecht Wohnen derartige Disziplinierungsmaßnahmen setzt. Neben dieser Kritik sehen wir auch keinerlei inhaltliche Begründbarkeit für eine solche Maßnahme. Bei grobem Fehlverhalten von MieterInnen ist es jederzeit möglich, und nicht erst nach Ende einer Befristung, Mietverträge zu kündigen und Wohnungen räumen zu lassen. In solchen Situationen wird die Stadt Innsbruck nun wohl nicht das Ende eines Mietvertrages abwarten, sondern umgehend reagieren. Zynisch finden wir den Umstand, daß der Antrag ausgerechnet vom Wohnungsstadtrat eingebracht wurde. Weder Kritik in der Öffentlichkeit noch zahlreiche Diskussionen haben bislang ein Umdenken bewirkt. Vorwegnehmende Stigmatisierung einzelner Personen entspricht nicht unseren Vorstellungen einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik!

Diese Maßnahmen, die 1997 vom Stadtsenat getroffen wurden, sehen wir als klare Rückschritte in einer insgesamt positiven Entwicklung. Wir erwarten, daß diese zurückgenommen werden und im Interesse der Wohnungssuchenden in Innsbruck der eingeschlagene Weg einer sozial gerechten und transparenten Vergabepolitik fortgesetzt wird.





aus dem **DOWAS-Jahresbericht 2002:**
Wohnung als Belohnung. Die neuen Wohnungsvergabekriterien der Stadt Innsbruck.

WOHNUNG ALS BELOHNUNG?

*Die neuen Wohnungsvergabekriterien
der Stadt Innsbruck*

Am 1.2.2003 sind neue Richtlinien für die Vormerkung als StadtwohnungsbewerberIn in Kraft getreten. Diese Richtlinien für die Wohnungsvergabe regeln die Reihung auf der Liste für StadtwohnungsbewerberInnen und sehen dafür ein Punktesystem vor, bei dem aufgrund diverser Kriterien (Einkommen, Krankheit, Familiengröße, Wohnungslosigkeit, Zustand der bestehenden Wohnung etc.) eine bestimmte Punkteanzahl vergeben wird. Je mehr Punkte eine Person bei Antragstellung erhält bzw. im Laufe der Wartezeiten (auch dafür gibt es Punkte) dazubekommt, desto weiter vorne wird er/sie auf der Warteliste gereiht. Die Punktezahl ist letztlich ausschlaggebend für die Zuteilung einer Wohnung, die im Besitz der Stadt Innsbruck ist, bzw. für Wohnungen, die von gemeinnützigen Gesellschaften errichtet wurden und für die die Stadt Innsbruck das Zuweisungsrecht hat.

Die Behauptung, die Richtlinien für die Wohnungsvergabe müßten novelliert werden, war umstritten. Von Seiten der Stadt Innsbruck wurde argumentiert, dass die Wartezeiten auf die Zuweisung einer Stadtwohnung für die BewerberInnen allgemein länger wurden. Seit dem Jahr 2001 wurden verschiedene Entwürfe zur Novellierung diskutiert. In diese Diskussion musste sich der *Arbeitskreis Wohnen* (ein Zusammenschluss verschiedener Sozialvereine, zu deren Klientel wohnungslose Menschen gehören) als ExpertInnengremium einmischen. So gelang es in einigen Punkten bei politisch Verantwortlichen Überzeugungsarbeit zu leisten. Bei jenen Punkten, bei denen die politischen Mehrheitsfraktionen ganz andere Interessen mit den Zuweisungskriterien verfolgt haben (Belohnungspolitik oder Disziplinierung von nicht Angepassten), wurde die „Politikerberatung“ nicht als Aspekt eines aufgeschlossenen, demokratischen Diskurses gesehen, sondern als „Belästigung“ und „unzulässige Einmischung“.

Das Missverhältnis zwischen der Zahl von Menschen, die vor allem aufgrund ihrer Wohnungslosigkeit und/oder Einkommenssituation eine günstige Mietwohnung benötigen, und den dafür zur





Verfügung stehenden Mietwohnungen wurde durch die neuen Kriterien vergrößert. Einem bisher pragmatischen Punktesystem mit objektiven Kriterien wurden nun subjektive Kriterien hinzugefügt, die, wie im Fall der Punkte für das Ehrenamt (siehe weiter unten), in keinerlei Verbindung mit dem konkreten Wohnbedarf stehen. Die Chance einer punktuellen Reform der „alten“ Kriterien, die veränderten gesellschaftlichen Verhältnissen (wie z.B. der Gleichstellung gleichgeschlechtlicher Lebensgemeinschaften) Rechnung getragen hätte, wurde vertan. Es würde den Rahmen sprengen, alle Veränderungen bei den einzelnen Kriterien bzw. alle Neuerungen anzuführen. Deshalb werden nachfolgend nur einige Punkte der neuen Vergabekriterien vorgestellt (in kursiver Schrift gekennzeichnet), und die möglichen Auswirkungen beschrieben.

Migrantinnen

Eigentlich eine tolle Sache, endlich auch jenen Menschen den Zugang zu Stadtwohnungen zu ermöglichen, die alle Kriterien (Einkommen, prekäre Wohnverhältnisse, Familiengröße, Wartezeit etc.) erfüllen und ausschließlich daran scheitern, keine ÖsterreicherInnen oder diesen gleichgestellte EU-BürgerInnen zu sein.

Ausländische StaatsbürgerInnen können sich vormerken lassen, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung ununterbrochen seit 10 Jahren ihren Hauptwohnsitz in Innsbruck hatten oder ununterbrochen seit 10 Jahren in Innsbruck berufstätig waren. Für ausländische Staatsbürger wird jährlich vom Stadtsenat ein Kontingent an zu vergebenden Wohnungen fixiert, das sich am Verhältnis der in Innsbruck bereits seit 10 Jahren mit Hauptwohnsitz gemeldeten ausländischen StaatsbürgerInnen zu den österreichischen StaatsbürgerInnen orientiert. Das Kontingent muss für jeden Wohnungstyp festgelegt werden.

Diese Regelung wird von diversen politisch Verantwortlichen unterschiedlich interpretiert – nachfolgend die drei häufigsten Argumente:

- 1) Wenigstens hat man damit einen Fuß in der Türe.
- 2) Es handelt sich um blanken Zynismus, da es eine lächerlich geringe Anzahl von Menschen betrifft. Nach 10 Jahren kann ohnehin die österreichische Staatsbürgerschaft beantragt werden. Für die verbleibenden Menschen auch noch ein Kontingent einzuführen, lässt die an sich fortschrittliche Berücksichtigung von MigrantInnen zum Alibi verkommen.
- 3) Hätte man nicht kontingentiert, wären unverhältnismäßig viele „AusländerInnen“ zu Zuweisungen gekommen, da es ja bekannt ist, dass gerade das Einkommen von AusländerInnen weit geringer ist als jenes der ÖsterreicherInnen. Das wiederum hätte nur die Ausländerfeindlichkeit erhöht.



Welcher dieser Aussagen man sich auch anschließt – Tatsache ist, dass MigrantInnen zwar nach wie vor bei allen Steuerpflichten den ÖsterreicherInnen gleichgestellt sind – beim Zugang zu öffentlichen Leistungen werden sie jedoch systematisch (und nicht nur im geschil-derten Fall) ausgeschlossen.

Wohnungslosigkeit

Es ist dem Arbeitskreis Wohnen gelungen, über alle Fraktionen hinweg ein Einsehen zu erreichen, dass es für Wohnungslosigkeit – gerade jene Notlage, für die der Wohnbedarf im eigentlichsten Sinne besteht – keine massive Punktekürzung geben darf. *Die neue Regelung lautet, dass wohnungslose Menschen und Personen, die in einer von einem Sozial- oder Gesundheitsverein bzw. durch die Innsbrucker Soziale Dienste GmbH betreuten Einrichtung wohnhaft sind, 15 Punkte erhalten.* Das bedeutet zwar immer noch eine Verschlechterung zum bisher gültigen Punktesystem (18 Punkte), anerkennt jedoch auch weiterhin die Notwendigkeit, Wohnungslosigkeit entsprechend zu gewichten. Im ersten Novellierungsvorschlag waren wohnungslose Menschen mit einer Punktereduktion von 18 auf 5 konfrontiert, was im Vergleich zum möglichen Punkteerwerb durch Wartezeiten (1 Punkt pro Monat) völlig unzureichend war. Außerdem „vergaß“ dieser erste Entwurf all jene Personen, die in betreuten Wohneinrichtungen leben. Nun ist auch weiterhin gewährleistet, dass Personen, die in betreu-



ten Wohnungen leben und die Voraussetzungen für eine Stadtwohnungsanmeldung erfüllen, mit derselben Punktezahl berücksichtigt werden wie wohnungslose Menschen. Schließlich ist Betreutes Wohnen als Übergangslösung konzipiert und somit nicht als längerfristige Wohnmöglichkeit zu sehen.

„Unleidliches Verhalten“

Die neuen Richtlinien sehen vor, dass *bei Kündigung oder Delogierung aus „eigenem Verschulden“ (z. B. unleidliches Verhalten, Mietrückstände) aus einer städtischen Wohnung bzw. einer Wohnung mit städtischem Besiedelungsrecht eine neuerliche Vormerkung nur durch Stadtsenatsbeschluss möglich ist, und der Antrag frühestens zwei Jahre nach Räumung eingebracht werden kann.*

Auch hier ist eine Verschlechterung gegenüber den bisherigen Richtlinien eingetreten, war doch früher eine neuerliche Antragstellung bereits ein Jahr nach der Räumung möglich. Wäre jedoch der Novellierungsvorschlag beschlossen worden, der der jetzigen Regelung vorausgegangen ist, wäre eine neuerliche Vormerkung nach einer Delogierung aus „eigenem Verschulden“ überhaupt nicht mehr möglich gewesen. Den Wohnbedarf von einer Verschuldensfrage abhängig zu machen, erscheint realitätsfremd, schließlich trifft kein Mensch eine bewusste Entscheidung für die Wohnungslosigkeit. Die Wohnungsvergabe darf nicht aufgrund moralischer Grundvorstellungen erfolgen, sondern muss vielmehr auf geeignete Mittel wie Wohnungsaustausch, Delogierungsprävention etc. zurückgreifen.

Den Novellierungsprozess in diese verschärfte Richtung ins Rollen gebracht haben u. a. VertreterInnen einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft, die auch mit Mitteln der Wohnbauförderung (und damit mit sozialem Auftrag) Mietwohnungen errichtet. Zur Begründung der Verschärfungen wurde im Vorjahr immer wieder von „vermehrten Problemfällen“ gesprochen, Einzelfälle wurden in der Öffentlichkeit skandalisiert. Auf Nachfrage wurde jedoch mitgeteilt, dass im Jahr 2001 lediglich 2 (!) Delogierungen wegen unleidlichem

Verhalten aus Wohnungen, die die Stadt Innsbruck verwaltet, stattgefunden haben!

Um „derart viele Problemfälle“ in Zukunft erst gar nicht entstehen zu lassen, wurden in den neuen Richtlinien zusätzlich Ausschlusskriterien formuliert: *Von der Wohnungsvormerkung ausgeschlossen werden Personen, deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für die neue Hausgemeinschaft nicht zumutbar erscheinen lässt bzw. Personen, die bisher von ihrer Wohnung einen äußerst nachteiligen Gebrauch gemacht haben. Über die Wohnungsvormerkung dieser Personen berät nach den erforderlichen Erhebungsarbeiten durch das Amt der Ausschuss für Soziales, Wohnen, Senioren und Gesundheit, die Beschlussfassung erfolgt durch den Stadtsenat.*

In welcher Form diese Erhebungen durchgeführt werden sollen, ist noch unklar. Umso klarer ist dafür, dass obengenannte Ausschlussgründe das „Überbleibsel“ der ursprünglich geforderten „Wohnfähigkeitsbestätigung“ sind: So wurden Sozialvereine im vergangenen Jahr wiederholt vom Wohnungsamt der Stadt Innsbruck bzw. der zuständigen Stadträtin aufgefordert, für ihre KlientInnen eine „Wohnfähigkeitsbestätigung“ für die Zuweisung einer Stadtwohnung auszustellen. Die meisten Vereine haben sich geweigert, solche „Gutachtertätigkeiten“ durchzuführen, da die Feststellung der „Wohnfähigkeit“ sowohl der Menschenwürde als auch den Grundsätzen der Sozialen Arbeit widerspricht.

Trotz massiven Widerspruchs und ausführlicher inhaltlicher Erklärung durch den *Arbeitskreis Wohnen* gab es kein Einsehen, dass jeder Mensch fähig ist zu wohnen. Geblieben ist ein unmessbares Ausschlusskriterium, das entweder Schnüffelei und Denunziantentum Tür und Tor öffnet oder der Beliebigkeit der individuellen Wahrnehmung überlassen ist.

Ehren-Wohnungs-Amt

Eine inakzeptable Neuerung in den Richtlinien besagt, dass *ehrenamtlich engagierte Personen in verantwortlicher Funktion im Sozial-, Kultur- und Sportbereich bei Innsbrucker Vereinen zusätzliche Punkte bei der*



Wohnung als Belohnung



Wohnungsvergabe erhalten werden, nämlich 3 Punkte für 3 Jahre unentgeltliche Tätigkeiten, und 6 Punkte für 6 Jahre ehrenamtliche Beschäftigung. Welcher Zusammenhang zwischen ehrenamtlichem Engagement und einem etwaigen Wohnbedarf besteht, ist unklar. Wenn man die Meinung vertritt, dass Menschen, die unentgeltlich Aufgaben für die Allgemeinheit erfüllen, ein Dankeschön gebührt, müsste hierfür eine andere Form der Anerkennung gefunden werden, wie z. B. eine Jahreskarte für ein Hallenbad oder dergleichen. Städtisch-soziale Wohnpolitik ist damit zur Belohnungspolitik geworden!

Die folgenden Details zeigen, wie unbedacht mit den Punkten für die Wohnungszuteilung „herumjongliert“ wurde: In dem ursprünglichen Entwurf zur Novellierung der Vergaberichtlinien wurden 5 bzw. 8 Punkte für ehrenamtliches Engagement gefordert – Ehrenamtlichkeit sollte offensichtlich schwerer wiegen als Wohnungslosigkeit, wofür nur 5 Punkte vorgesehen waren. Weiters stand bzw. steht die Höhe der Punkte für Ehrenamtlichkeit immer noch in krassem Widerspruch zu den 2–6 Punkten, die für das Wohnen in einer Substandardwohnung vergeben werden. Verminderung der Erwerbsfähigkeit um 50 % (5 Punkte) wird offensichtlich als weniger wichtig für die Zuteilung einer städtischen Wohnung erachtet als eine sechsjährige ehrenamtliche Tätigkeit.

Wohnungsvergabe per divide et impera

Dass eine Stadtgemeinde nicht alle negativen Auswirkungen der neoliberalen „Reformen“ der Bundesregierung in den letzten Jahren abfangen kann (wie oft von Gemeinden zu hören ist), ist selbstverständlich. Wünschenswert wäre jedoch, dass regionale Steuerungsinstrumente diese negativen Entwicklungen nicht noch verstärken. Eine optimale Verwaltung darf nicht „Pseudo-Konkurrenzen“ zwischen gleichermaßen auf leistbaren Wohnraum angewiesenen Personengruppen fördern (z. B. kinderreiche Familien versus wohnungslose und kranke Menschen). Eine angekündigte Evaluation der Auswirkungen einzelner Teile des neuen Punktesystems darf mit Spannung erwartet werden.



aus dem **DOWAS-Jahresbericht 1998:**

... und raus bist du! Zum Recht auf soziale Sicherheit jenseits von Erwerbsarbeit.



SWEET HOME INNSBRUCK

„Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ist in einer Weise sicherzustellen, dass die Lage und Qualität der Wohnungen sowohl die Wahrung der Privatsphäre als auch die gesellschaftliche Entfaltung des Einzelnen im Wohnbereich ermöglichen.“

„Wohnungsneubau und Wohnungsverbesserungen sollen quantitativ und qualitativ am vorhandenen und vorhersehbaren Bedarf ausgerichtet werden. Dabei sind hinsichtlich der räumlichen Verteilung die Ziele für die Wohnbevölkerung und die Arbeitsplätze zu berücksichtigen.“

(Österreichisches Raumordnungskonzept – ÖROK 1975)



Der Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen ist für das DOWAS von zentralem Interesse. Seit den 1980er Jahren werden in den österreichischen Medien die Themen „Wohnungsnot“, „knapper Wohnraum“ oder „(zu) hohe Mietkosten“ aus unterschiedlichen Blickrichtungen behandelt und analysiert. Problemlösungsstrategien, sei es von der Politik oder auch von „Experten“, blieben weitgehend wirkungslos. Mitte der 1990er Jahre wurde der akute Wohnungsmangel durch eine „Sonderwohnbauffensive“ des Bundes im Bereich der Wohnbauförderung, der Umwidmung in Bauland für geförderte Mietwohnungen und der gesetzlichen Regulierung des Grundpreises bekämpft, was aber nur eine kurzfristige Entlastung brachte.

Die anhaltenden wohnpolitischen Mängel treffen das Kernklientel des DOWAS besonders hart. Da aus wesentlichen gesellschaftlichen Reproduktionsprozessen (Arbeit, Bildung, Wissen) ausgeschlossen, fehlt diesen Menschen das notwendige Geld, am (privaten) Wohnungsmarkt, welcher nach den Regeln der Kapitalverwertung funktioniert, zu konkurrieren.

Diese Tatsache ist nicht neu. Neu ist allerdings die dramatische Verteuerung von Mietwohnungen auf dem privaten Markt und der Rückgang des Gemeinnützigen Wohnbaus in Innsbruck.

Seit 2000 ist das Mietkostenniveau nach einer kurzen Stagnation wieder im Steigen begriffen. Das (soziale) Ziel, Wohnungsnot zu be-



seitigen, ist unter den herrschenden Verhältnissen und unter Berücksichtigung der prognostischen Daten in weite Ferne gerückt.

Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich die Wohnungsnot wieder zugespitzt und Wohnungssuchende sind mit folgender Situation konfrontiert:

- ▶ Erschwinglicher Wohnraum ist wieder knapp geworden (fehlendes Angebot)
- ▶ Privater (Miet-)Wohnraum im Stadtgebiet hat sich enorm verteuert
- ▶ Die Zuweisung von günstigen gemeinnützigen Wohnungen ist mit langen Wartefristen verbunden

Kommunen und Länder haben seit den 1980er Jahren immer wieder versucht, über Leistungen wie die Wohnbauförderung das Preisniveau des freien Marktes wirkungsvoll und auf Dauer zu regulieren.

Der soziale Wohnbau wurde in Tirol traditionell immer gesellschaftspolitischen Zielen, nämlich der Förderung von (kleinbürgerlichen) Familien und dem Erwerb von Wohnungseigentum, untergeordnet. Diese Entwicklung ist auch für Innsbruck charakteristisch. Im Jahre 2003 beispielsweise wurden 529 Eigentums-, aber nur 153 Mietwohnungen fertiggestellt (Lugger, Wohnhandbuch 2005).

Aktuell verzeichnet das Innsbrucker Wohnungsamt, zuständig für die Wohnversorgung einkommensschwacher Personengruppen, über 2.400 Mietwohnungswerber. Diese Zahlen verdeutlichen eindrücklich, dass regulative, kommunalstaatliche Wohnungspolitik bisher nicht ausreichend das „Recht“ auf adäquaten, leistbaren Wohnraum gesamtgesellschaftlich absichern kann.

So ist ein wesentlicher Teil der Wohnungssuchenden gezwungen, am freien Wohnungsmarkt zu konkurrieren. Dafür fehlt aber ein ausreichendes Einkommen. Der private Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren stark von den Deregulierungen und Liberalisierungen auf breiter ökonomischer Basis profitiert. Sowohl der Hauptmietzins als auch die Betriebskosten sind in den vergangenen Jahren unverhältnismäßig stark angestiegen. Die Betriebskosten, deren Bewirtschaftung durch profitorientierte gewerbliche Verwaltungsagenturen (Hausverwaltungen) erfolgt, vergrößern die Preisschere zusätzlich.

Im Folgenden soll auf den derzeitigen Stand der Stadtwohnungspolitik einschließlich der EU-Richtlinie über die Gleichbehandlung von Nicht-EU-Bürgern, die Lage am freien Wohnungsmarkt sowie auf die Rolle der für Tirol relevanten Sozialleistungen für das Wohnen, die Wohnbauförderung und die Mietzinsbeihilfe, eingegangen werden.

Abschließend sollen, aus den Erfahrungen der konkreten täglichen Arbeit mit der von Wohnungslosigkeit betroffenen oder bedrohten Klientel, realistische sozialpolitische Forderungen für eine Beseitigung der Wohnungsnot formuliert werden.



Stadtwohnungen/Gemeinnütziger Wohnbau

Die allgemeine Wohnbedarfsprognose der österreichischen Raumordnungskonferenz aus dem Jahre 2005 weist für Innsbruck eine jährliche Neubauquote von 710 Wohnungen in den Jahren 2001–2011 aus. Diese Quote wurde in den letzten Jahren nie erreicht. 2002 beispielsweise wurden 461 Wohnungen fertiggestellt, davon zwölf Mietwohnungen!

Die hohe Zahl an Mietwohnungswerbern beim Amt für Wohnungsservice der Stadt Innsbruck (2.400) verdeutlicht den Mangel an leistbarem Wohnraum im Ballungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Zugangsbarrieren für die Vormerkung einer Stadtwohnung in Form der Vergaberichtlinien (drei Jahre Wohnsitz in Innsbruck bzw. zehn Jahre Arbeitsplatz in Innsbruck) muss von einer noch höheren Zahl an Menschen ausgegangen werden, die trotz sozialer Benachteiligung keinen Zugang zu günstigen Gemeindewohnungen haben.

Etwa ein Drittel aller Anträge (800) betreffen Garçonnièren, also in der Regel Einzelhaushalte. In den vergangenen 50 Jahren hat sich der Anteil der Einpersonenhaushalte verdreifacht, der Anteil der Haushalte mit fünf oder mehr Personen halbiert! Der Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgröße wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Insbesondere einkommensschwache junge Erwachsene, die preisgünstige Garçonnièren suchen, sind, sofern sie die Kriterien der Wohnsitzdauer für eine Anmeldung auf eine Stadtgarçonnière nicht



erfüllen oder in der Warteschleife für eine solche sind, auf den teuren privaten Wohnungsmarkt angewiesen.

Als Teilgesellschafter von Gemeinnützigen Wohnbauträgern wie NHT oder TIGEWOSI hat die Stadt Innsbruck direkten Einfluss auf den Neuwohnbau. Im Augenblick sind vier Großprojekte in Bau, ca. 450 Wohnungen sind als geförderte Mietwohnungen 2007 geplant. Bei der Vergabe dieser Objekte hat die Stadt ein Mitbestimmungsrecht und damit theoretisch die Möglichkeit des sozialen Ausgleichs. Nur: angesichts des steigenden Bedarfs ein Tropfen auf den heißen Stein.

Die Versäumnisse im Bereich des sozialen Wohnbaus, welche unter anderem das Resultat einer verfehlten Widmungspolitik sind, wirken sich jetzt aus. Die Wohnbaupolitiker jedenfalls möchten die Ursachen der neuen Wohnungsnot nicht allein auf sich sitzen lassen und spielen „den Schwarzen Peter“ auch dem Raumordnungsreferat zu, welches in der Vergangenheit eine verfehlte Grundstückspolitik betrieben habe.

EU-Richtlinie: Zugang zu städtischem Wohnraum für Nicht-EU-Bürger

Spätestens bis Jänner 2006 hätte die „EU-Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003“ betreffend die Rechtsstellung von langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen bundesweit umgesetzt werden müssen. Diese soll die Integration von Drittstaatsangehörigen, die in den Mitgliedstaaten langfristig ansässig sind (fünfjähriger ununterbrochener rechtmäßiger Aufenthalt im Bundesgebiet) fördern und beinhaltet unter anderem den Zugang zu Stadt- oder Gemeindewohnungen.

Während in Wien seit Anfang 2006 für Migranten mit Niederlassungsnachweis oder Daueraufenthalt-EG die gleichen Grundvoraussetzungen hinsichtlich des Zugangs zu Gemeindewohnungen wie für österreichische Staatsbürger gelten (zweijährige Meldezeit an derselben Adresse in Wien und Wohnbedürfnis), stößt in Innsbruck die Öffnung des städtischen Wohnungsmarktes für Drittstaatsangehöri-

ge auf Widerstand. Es wird zwar darauf verwiesen, dass schon im Jahr 2003 ein bestimmtes Kontingent von Nicht-EU-Bürgern die Möglichkeit hat, sich für eine städtische Wohnung vormerken zu lassen – allerdings nur, wenn eine ununterbrochene zehnjährige Meldezeit in Innsbruck nachgewiesen werden kann. Von einer Gleichstellung kann also nicht die Rede sein.

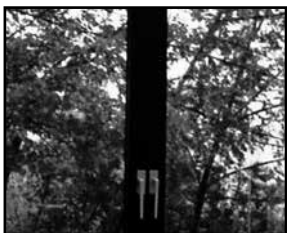
Die für die Wohnungsvergabe zuständige Stadträtin befürchtet vielmehr, dass die Umsetzung der EU-Richtlinie zusätzliche Stadtwohnungsanträge zur Folge hat und somit die Warteliste von Wohnungswerbern noch länger wird. Bis Dezember 2006 haben 254 Nicht-EU-Bürger einen entsprechenden Antrag eingebracht. Dies entspricht etwa einem Zehntel der gesamten Mietwohnungsanträge. Im Jahr 2005 wurden ca. 100 Gemeindewohnungen an Drittstaatsangehörige vergeben. Die Auswertung der Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria aus dem Jahr 2001 belegt, dass eine große Diskrepanz in den Wohnverhältnissen zwischen österreichischen Haushalten und Haushalten, in denen Migranten leben, besteht. 88 % der österreichischen Haushalte leben in Wohnungen der Kategorie A. Demgegenüber leben nur 55 % der serbisch/montenegrinischen und 62 % der türkischen Haushalte in der qualitativ besten Wohnkategorie. In Substandardwohnungen leben nur mehr 2,5 % aller österreichischen, jedoch 27 % der serbisch/montenegrinischen und 18,4 % der türkischen Haushalte.

Nach wie vor ist festzustellen, dass räumliche Segregation, rassistische Diskriminierung am Wohnungsmarkt und prekäre Wohnverhältnisse in einem direkten Zusammenhang mit weiteren unterschiedlichen Formen von Ausgrenzung stehen. Der Zugang zu gefördertem Wohnraum für sogenannte „langfristig aufenthaltsberechtigte Menschen“ muss deshalb als Grundvoraussetzung für eine funktionierende Integrationspolitik verstanden werden.



Privater Wohnungsmarkt in Innsbruck

Im Juni 2006 veröffentlichte die Wirtschaftskammer Österreich den alljährlichen Immobilienpreisspiegel, in dem die statistisch errechnete



ten Durchschnittspreise der im Jahr 2005 erzielten Immobilienpreise reflektiert werden. Laut Fachverband der Immobilitentreuhänder sind die präsentierten Zahlen als wichtige Parameter, zum einen für die Vermietung von Geschäftslokalen und zum anderen für das Leben in Österreichs Innenstädten, zu werten.

Für das Leben bzw. Wohnen in Innsbruck im Jahr 2005 bedeutete das in Zahlen Folgendes:

Die durchschnittliche Netto-Miete beträgt € 8,03 pro m². Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 5,94 %.

Innsbrucks Mieten zählen seit langem zu den teuersten in Österreich. Nach Meinung des Fachgruppenobmanns der Immobilitentreuhänder der Wirtschaftskammer Tirol, Robert Moll, hängt dies vor allem damit zusammen, dass in Innsbruck und Umgebung Baugrund immer knapper und somit teurer wird, was sich auch auf die Mieten für Wohnungen negativ auswirkt. Zu einer leichten Entspannung am Wohnungsmarkt sollte es nach seiner Einschätzung dann kommen, wenn Großwohnprojekte der gemeinnützigen Wohnbauträger wie etwa am Tivoli-Areal abgeschlossen sind.

Ein Blick zurück in die frühen 90er Jahre kann diese Prognose nur bedingt bestätigen. Intensive Mehrleistungen im Bereich der Wohnbauförderung schlugen sich auf das Preisniveau am freien Wohnungsmarkt nur kurzfristig nieder.

Die Kluft zwischen adäquatem (= leistbarem) Angebot und der nach wie vor hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt in Innsbruck ist stabil groß und mit einer Entspannung dieser Situation ist in den nächsten Jahren auch nicht zu rechnen. De facto gelten in Tirol nur 15 % der Landesfläche als theoretisch bebaubar (darin sind auch landwirtschaftliche Flächen berücksichtigt) – der Wohnungsbedarf in Tirol steigt allerdings nach Einschätzung der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) bis zum Jahr 2010 um 30,1 % (in Innsbruck gar um 39 %). Der Mangel an Bauland wird vor allem in Innsbruck und Umgebung zusätzlich durch die eingeschränkte Verfügbarkeit bereits gewidmeter Baulandflächen verschärft. Grundeigentümer sehen häufig keine Veranlassung, bereits gewidmete Grundflächen der Baulandnutzung zuzuführen. Die dafür geschaf-

fene bundesgesetzliche Bestimmung der Bodenwertabgabe für unbebaute Baulandflächen hat sich als zahnloses Instrumentarium erwiesen, da die vorgesehenen Freibeträge zu hoch bemessen sind. Die Hortung von Baulandflächen zu Spekulationszwecken führt deshalb zu einer verstärkten Raumknappheit.

Altbauwohnungsmarkt

Dieser besteht einerseits aus einem noch relativ günstigen, da gänzlich in die Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes fallenden, allerdings rasant schrumpfenden Bestands von Altbau- bzw. Substandardwohnungen. Der Erhalt dieser Wohnungen wurde aufgrund einer forcierten Wohnungsneubaupolitik stark vernachlässigt, was massive Verfallserscheinungen, vor allem in innerstädtischen Bereichen in den 70er Jahren, zur Folge hatte. Die notwendig gewordene Sanierungsoffensive, welche auch mit Wohnbauförderungsmitteln finanziert wurde, führte zu einer Standardverbesserung. Durch Zusammenlegungen und Umwidmungen in den letzten Jahrzehnten unterliegen diese Wohnungen heute allerdings keinen Sozial- und Belegungsbindungen (siehe Kapitel Wohnbauförderung) mehr und erzielen deshalb am privaten Wohnungsmarkt die bekannt hohen Mietpreise.

Aber auch die Privatisierung und/oder Auslagerung von Wohnungen in öffentlicher Trägerschaft (Arbeitersiedlungen der ehemaligen verstaatlichten Industrie, Bundeswohnungen für Beamte, Gemeindewohnungen) bewirkt eine systematische Reduktion von leistbaren Altbauwohnungen.

Menschen, die in diesem marginalen Segment des Wohnungsmarktes miteinander in Konkurrenz treten, sind aus verschiedenen Gründen (z.B. aufgrund von Arbeitslosigkeit, Verschuldung, physischer und psychischer Erkrankung, Delogierung etc.) aus einer „Norm-Wohnbiografie“ heraus gefallen und sehen sich nicht mehr im Stande, mehr als die Hälfte des Einkommens für den Wohnungsaufwand zur Verfügung zu stellen. Bei näherer Betrachtung erweisen sich jedoch auch die vermeintlich günstigen Altbauwohnungen kaum noch als Alternative, wie Daten der Statistik Austria belegen. Dem-





nach stiegen zwischen 1999 und 2004 die Gesamtmieten in Altbauwohnungen um 30 %.

Eigentumswohnungen

Der Wohnungsbestand in Westösterreich setzt sich zu einem großen Teil aus Eigentumswohnungen, die nach 1945 mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden, zusammen. Preis- und Sozialbindung resultieren aus dieser öffentlich geförderten Errichtung heute keine mehr. Diese Wohnungen werden nach dem Prinzip des Freien Marktes gehandelt. Preisbindungen, wie etwa durch den Richtwertmietzins existieren nur sehr eingeschränkt, da das Mietrechtsgesetz, welches wichtige Elemente des Mieterschutzes (Preis- und Kündigungsschutz) beinhaltet, entweder nur eingeschränkt oder gar nicht anwendbar ist (z.B. gelten für vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden mit einer Baubewilligung nach dem 08.05.1945 nur wenige Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes – im Wesentlichen der Kündigungsschutz).

Bedeutender sind mehr oder minder verbindliche Preisempfehlungen, wie der Immobilienpreisspiegel, welcher von der Interessensvertretung der Immobilienmakler veröffentlicht wird (siehe oben). Generell scheint die Immobilienbranche zunehmend eine Monopolstellung am Wohnungsmarkt einzunehmen (im Branchenverzeichnis der Wirtschaftskammer Tirol sind in Innsbruck Stadt 143 Immobilienmakler eingetragen). Zugenommen haben dadurch nicht nur die Nettomieten, sondern auch die Kosten, die mit der Anmietung einer Wohnung verbunden sind.

Anmietungskosten

► **Maklergebühren**

Immobilienbüros verrechnen bis zu drei Bruttomonatsmieten + 20 % Ust. an Vermittlungsprovision.

► **Kosten für die Erstellung des Mietvertrages**

Rechtsanwälte werden nach wie vor mit der Erstellung von Mietverträgen betraut, was sich selten als Vorteil für den Mieter

herausstellt. Die Kosten dafür betragen meist zwischen € 200,- und € 700,- und werden immer auf den Mieter abgewälzt.

► **Kaution**

Kein Mietverhältnis wird ohne eine Kautionshinterlegung abgeschlossen. Üblicherweise sind dies bis zu drei Bruttomonatsmieten. Eine zwingende Mindestverzinsung ist laut Mietrechtsgesetz nicht vorgesehen. Die vollständige Auszahlung der Kaution nach Wohnungsübergabe hängt oft vom guten Willen des Vermieters ab. Es liegt dann am Mieter, eine gerichtliche Klärung, welche immer mit Kosten verbunden ist, zu veranlassen.



► **Vergebührung des Mietvertrages**

In Österreich sind Mietverträge zu vergebühren – in Europa einzigartig. Laut Mietrechtsgesetz sind nur noch Mietverträge mit einer Mindestbefristung von drei Jahren möglich. Diese Frist wird auch zur Berechnung der Gebühr herangezogen und ist an das Finanzamt abzuführen (1 % der Bruttomonatsmiete von drei Jahren). Die Kosten dafür sind fast immer vom Mieter zu übernehmen.

Kostenbeispiel:

Unmöblierte Garconniere am Stadtrand von Innsbruck – 28 m² Wohnfläche. Miete: € 300,- Betriebskosten inkl. Heizkosten € 130,-. Über Immobilienmakler vermietet.

► Maklerprovision: 2 Bruttomonatsmieten + 20 %	€ 1.032,00
► Vertragserrichtung durch Anwalt/Anwältin	€ 300,00
► Kaution (3 Bruttomonatsmieten)	€ 1.290,00
► Vergebührung Mietvertrag: 1 % von € 15.480,-	€ 154,80
► 1. Mietzahlung	€ 430,00
	€ 3.206,80

Indexbindung

Die Indexbindung von Mieten stößt vor allem bei Interessenvertretungen der Mieter auf harsche Kritik. Durch die Bindung an den Verbraucherpreisindex (VPI) soll eine kontinuierliche Anpassung der Miete (= Erhöhung) ermöglicht werden. Hauptverantwortlich für die hohe Inflationsrate und somit für den steigenden Verbraucherprei-



sindex (VPI) sind aber vor allem Preiserhöhungen im Bereich Wohnen, Betriebskosten und Energie.

Betriebskosten/Heizkosten/Stromkosten

Einen wesentlichen Beitrag zu den hohen Wohnkosten stellen die jährlich steigenden Betriebs- und Heizkosten dar. Es ist keine Seltenheit mehr, dass diese zwischen 30 % und 40 % der gesamten Wohnkosten betragen.

► **Heizkosten**

Die massiven Preissteigerungen für Heizöl und Erdgas sind evident. Allerdings bezahlen Bezieher von Erdgas in Tirol im Bundesländervergleich die höchsten Preise (Bei einem Jahresverbrauch von 15.000 kWh sind das um 16 % mehr als bei Anbietern in Ober- oder Niederösterreich). Die Möglichkeit zu einem günstigeren Anbieter zu wechseln, wie das in Österreich möglich ist, existiert in Tirol nicht, da das Gasnetz nur über eine Leitungsverbindung nach Deutschland versorgt wird. Diese Verbindung verfügt nicht über genügend Kapazitäten, um alternativen Anbietern eine konkurrenzfähige Präsenz zu ermöglichen. Ebenfalls gestiegen sind die Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Grundsteuer und Versicherung. Im so genannten Geschosswohnbau fallen verstärkt Kosten für die Hausverwaltung, Reinigung, Schneeräumung etc. an.

Die Statistik Austria errechnete in der Inflationsanalyse vom November 2006 eine Steigerung bei den Betriebskosten für Mietwohnungen in der Höhe von + 6 % im Vergleich zum November des Vorjahres.

► **Strom**

Der Gesamtstrompreis wird sich im Jahr 2007 durchschnittlich um 4,7 % erhöhen. Für Tarifkunden bedeutet das eine Steigerung um 0,55 Cent pro Kilowattstunde. Für einen Haushalt mit einem durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von 3.500 kWh ist der Jahresaufwand in den Jahren 2000 bis 2005 um 45 % gestiegen.

Transferleistungen für das Wohnen

Die Wohnbauförderung

Aufgrund der föderalen Grundstruktur der sozialen Wohnungspolitik hat jedes österreichische Bundesland ein eigenes Wohnbauförderungsgesetz. Daneben gibt es gesetzliche Regelungen für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für Geschosswohn- und Eigenheimbauten. Damit gibt es 27 unterschiedliche gesetzliche Grundlagen der Wohnbauförderung in ganz Österreich. Trotz dieser Differenzierungen verfehlt die Wohnbauförderung das Ziel, den Wohnungsmarkt dauerhaft auch für sozial benachteiligte Menschen zugänglich zu machen.

Die politisch Verantwortlichen allerdings haben sich schon lange gebetsmühlenartig darauf eingeschworen, dass die Wohnbauförderung für sozialen Ausgleich Sorge und die Preise am freien Markt dämpfe. Bei genauerer Betrachtung ergibt sich allerdings ein völlig anderes Bild:

► Geförderte Mietwohnungen

Beim Bezug von geförderten Mietwohnungen ist die aktuelle Einkommens- und Haushaltssituation grundlegend. Wesentliche Veränderungen dieser Kriterien (z. B. materieller Wohlstand oder Verringerung der Anzahl der Haushaltsmitglieder) haben keinen Einfluss auf die Berechtigung für den Verbleib in der Wohnung.

► Geförderte Eigentumswohnungen

Die „soziale Bindung“ der Förderung, nämlich die Festlegung von Preis, Qualität und Zielgruppen gilt bei Eigentumswohnungen nur bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung der erhaltenen Förderung. Nach Ablauf einer gesetzlichen Frist fällt die Bindung und die Wohnung kann zu Marktpreisen verkauft oder weitervermietet werden.

► Mietkauf oder begünstigter Verkauf von Mietwohnungen

In den vergangenen Jahren hat sich der Markt der geförderten Mietkaufwohnungen stark vergrößert. Auch hier gelten die gleichen Grundsätze wie für jene der geförderten Eigentumswohnungen. Zusätzlich hat die öffentliche Hand in den vergangenen Jahren Mietern von Sozialwohnungen den Kauf ihrer Wohnun-





gen angeboten, zu erheblich günstigeren Preisen als auf dem privaten Markt. Die aktuelle Einkommenssituation der Käufer spielt dabei keine Rolle.

Unter dem Strich ist erkennbar, dass die Wohnbauförderung damit zu einem Beitrag der öffentlichen Hand zur privaten Vermögensbildung wird und ihren sozialpolitischen Auftrag verfehlt: aus geförderten Miet- oder Eigentumswohnungen wird Privateigentum.

Die Umsetzung des sozialen Wohnbaus übernehmen in der Praxis die Wohnbauträger. Seit einigen Jahren wurde der ehemals auf die gemeinnützigen Wohnbauträger beschränkte Markt liberalisiert.

So können Einzelpersonen oder -haushalte in Form von Subjektförderungen auch kommerzielle (nicht gemeinnützige) Bauträger mit dem Bau der Eigentumswohnung (Eigenheim) beauftragen.

Aber auch die gemeinnützige Wohnbaupolitik bleibt eine soziale Farce, da untere Einkommenschichten nicht erreicht werden. Daraus macht auch der Landesobmann der Tiroler Gemeinnützigen Bauträger, Klaus Lugger, kein Hehl: „Privatwirtschaftlich organisiert, dem Gemeinwesen verpflichtet und dienstleistungsorientiert den Wohnbau als Langfrist-Engagement verstehend, haben wir den gesetzlichen Auftrag, für den Mittelstand zu bauen.“

Die Mietzinsbeihilfe

Die Mietzinsbeihilfe wurde 1965 vom Tiroler Landtag „zur Milderung von besonderen Härtefällen“ (Richtlinie zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe) eingeführt. In den Genuss dieser privatrechtlichen Beihilfe sollen in Tirol wohnhafte, einkommensschwache Menschen kommen, die in nicht wohnbaugeförderten Wohnungen leben. Die Kostenaufteilung zwischen dem Land und den Gemeinden ist mit 70/30 geregelt.

Da es keine landesgesetzliche Verpflichtung gibt, Mietzinsbeihilfe anzubieten, ist die Beihilfe seit ihrer Einführung in vielen Gemeinden totes Recht geblieben: Macht eine Gemeinde nicht mit, gibt es auch kein Landesgeld und damit keine Mietzinsbeihilfe.

Im Jahr 2003 kündigte die Koalition zwischen VP und SP an, die Beihilfe in allen Tiroler Gemeinden anzubieten, und LH Herwig van Staa versprach ein Jahr später die rasche Umsetzung bis 2005. Die Bi-

lanz der Versprechen ist beschämend: Bis heute gibt es keine einheitliche, flächendeckende Mietzinsbeihilfe. Der halbherzige, politische Druck wird dazu führen, dass auf dem Papier (durch Gemeinderatsbeschluss) zwar der Großteil der 279 Tiroler Gemeinden Mietzinsbeihilfe anbieten (werden), der extreme Wildwuchs an gemeindeeigenen Richtlinien aber dazu führt, dass die Zugangsbarrieren ganze Bevölkerungsgruppen ausschließen und zu einem Lotteriespiel wird.



Neben dieser prinzipiellen Kritik an der Ungleichbehandlung der Beihilfe ist festzustellen, dass in den vergangenen Jahren trotz kontinuierlich steigender Wohnaufwandskosten keine sozial sinnvolle Dynamisierung der Mietzinsbeihilfe vorgenommen wurde.

Damit die Mietzinsbeihilfe zu einer treffsicheren Sozialleistung wird, sind folgende Mindeststandards Voraussetzung:

- ▶ Gewährung der Mietzinsbeihilfe in allen Tiroler Gemeinden nach dem bestehenden Modell der Stadt Innsbruck, das auf den allgemeinen Richtlinien des Landes basiert und sich seit Jahren bewährt
- ▶ Ersatzlose Streichung der Wartezeit für Nicht-EU-Bürger in Tirol (derzeit fünf Jahre)
- ▶ Die Höhe der Mietzinsbeihilfe ist unter anderem vom Gesamteinkommen aller in der Wohnung lebenden Personen abhängig. Mittels einer so genannten Zumutbarkeitstabelle wird errechnet, wie hoch die „zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung“ für den Haushalt sein darf. Die darin zugrundegelegten Einkommensgrenzen wurden seit dem Jahr 1998 nicht mehr angepasst. Selbst der Landesrechnungshof hat in seinem Bericht über die Mietzinsbeihilfe, welcher im Mai 2004 veröffentlicht wurde, diesen Punkt kritisiert. Darin wird eine Angleichung der Zumutbarkeitstabelle an jene der Wohnbeihilfe (für wohnbauförderte Wohnungen), zumindest jedoch eine Anhebung der Zumutbarkeitsgrenzen auf das Niveau der Ausgleichszulage empfohlen.
- ▶ Die Betriebskosten finden in der Berechnung der Mietzinsbeihilfe keine Berücksichtigung, obwohl ihr Anteil am gesamten Wohnungsaufwand ständig wächst. Es sollte zumindest geprüft



werden, inwieweit bestimmte Bestandteile der Betriebskosten einberechnet werden könnten. In der Steiermark werden seit Oktober 2006 die Mieten inklusive Betriebskosten gefördert.

Resümee

Der Wohnungsmarkt unterscheidet sich aufgrund seiner Heterogenität von anderen, klassischen Gütermärkten deutlich. Durch die Komplexität der verschiedenen im Text behandelten Teilmärkte gibt es kein einfaches Allheilmittel, um die Wohnungsnot zu bekämpfen. Deshalb ist auch ein Wohnungsmarkt-Modell, in dem theoretisch alle Bedürfnisse der Wohnungssuchenden befriedigt werden und soziale Gerechtigkeit herrscht, in der Realität nicht umsetzbar.

Definiert eine Gesellschaft die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als Ziel, sind auch dementsprechende wohnpolitische Interventionen möglich und notwendig.

Es liegen genügend empirische Daten zu den unterschiedlichen Teilmärkten (Wohnungsbestand, Einkommen, Förderungen) vor, fehlende politische Interventionen haben aber zu einem neuen Mangel geführt.

Eine kurzfristig umsetzbare Maßnahme, die Auswirkungen der Preisspirale am privaten Wohnungsmarkt zu mildern, ist der qualitative, den Erfordernissen der unteren Einkommenschichten entsprechende Ausbau von Transferleistungen mit Rechtsanspruch für das Wohnen. Der flächendeckenden, einheitlichen Mietzinsbeihilfe in Tirol und der Umsetzung der EU-Richtlinie stehen keine rechtlichen, sondern ausschließlich politische Hindernisse im Weg. Hier ist die Politik aufgefordert, schnell zu handeln, damit Ungleichbehandlungen endlich ein Ende finden.

In den nächsten Jahren muss die Innsbrucker Wohnbaupolitik Versäumnisse aufholen und die Wohnbauquote wieder dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Dieses mittelfristige Ziel ist nur mit einem verstärkten gemeinnützigen (Miet-)Wohnbau möglich. Damit zusammenhängend ist dem sozialen Gerechtigkeitsaspekt der Wohnbauförderung wieder mehr Beachtung zu schenken. Eine rechtliche

Adaptierung auf Landesebene könnte bestehende Verteilungsmängel und Zugangsbarrieren wirkungsvoll beseitigen.

Eine langfristig umsetzbare, staatliche Intervention ist die Änderung des bestehenden Mietrechtsgesetzes, welche die zwei wichtigsten Ziele auch tatsächlich einlöst: dem Mieter Kündigungsschutz zu gewähren und „gerechte“ Mietpreise zu sichern.

Die Wohnungslosenhilfe ist schlecht beraten, einfach nur auf eine Verbesserung der Situation am Wohnungsmarkt zu warten. Neben konkreten Hilfestellungen im Rahmen der Beratung und Betreuung der Klientel sind die Auswirkungen einer zunehmenden Liberalisierung des Wohnungsmarktes zu thematisieren. Politische Entscheidungsträger müssen daran erinnert werden, welche sozial- und wohnungspolitischen Maßnahmen sie in ihren Wahlprogrammen propagieren.



Was wurde oder wird z. B. aus:

- ▶ der Schaffung der „Mietzinsbeihilfe neu“ (unter sozialen Gesichtspunkten)?
- ▶ den Mietsenkungen bei ausfinanzierten Mietwohnungen der Stadt?
- ▶ den Maßnahmen zur Förderung der Umwandlung von Bürofläche in Wohnungen?
- ▶ der Schaffung eines ausgewogenen und bedarfsgerechten Angebotes von geförderten Miet-, Mietkauf- und Eigentumswohnungen?



**Wohnungsamt
der Stadt Innsbruck**

WARTELISTE FÜR GEMEINDE- WOHNUNGEN IN INNSBRUCK

„Man braucht ja nur die entsprechenden Durchschnittseinkommen in Tirol sich anschauen, und was am freien Markt an Wohnungen, teilweise Garconniere [sic], speziell in Innsbruck und Umgebung, aber nicht nur dort verlangt wird, dann ist das für den Durchschnittsbürger sehr schwer leistbar.

Leistbar wird das Wohnen immer dann, wenn es ein wohnbaugefördertes Bauen ist (...) daher ist leistbares Wohnen für mich um das jetzt abzuschließen, das geförderte Wohnen.“¹

– Landesrat Johannes Tratter

(u. a. zuständig für Wohnbauförderung, Aufsicht über gemeinnützige Bauträger, Mietzins- und Annuitätenbeihilfen)

1) Schäfer, Margit: Forschungsbericht Leistbares Wohnen in Tirol, Innsbruck 2016, S. 16

Warteliste für Gemeindewohnungen Innsbruck

1984	1.850 Menschen auf der Warteliste
2003	1.265
Ende 2015	2.500

= Beleg für wohnpolitisches Versäumnis.

Präsent, 7.2.1980

Positives Beispiel

Bei allen Mängeln gibt es freilich auch Einrichtungen, die sich mit einigem Erfolg um die Resozialisierung Haftentlassener bemühen. So gibt es etwa in Innsbruck eine private Einrichtung, die mit bescheidenen öffentlichen Mitteln und viel Idealismus in einem alten Haus am Stadtrand Überbrückungshilfen leistet.

Unter der Bezeichnung „DOWAS“ (Durchgangsort für Wohnungs- und Arbeitssuchende) wird ehemaligen Häftlingen (höchstens) drei Monate eine Unterkunft geboten und bei der Stellensuche geholfen.

Doch das „DOWAS“ hat – wie viele ähnliche Einrichtungen auch – mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen: mit wenig Geld und viel Unverständnis in der Bevölkerung.

Es würde uns allen nützen, wenn es umgekehrt wäre. MICHAEL MOTZ

AUSZÜGE

AUS DER FESTSCHRIFT

10 JAHRE DOWAS

1970 wurde das Jugendzentrum Z6 gegründet. In der Konfrontation mit Jugendlichen wurden einige ihrer Probleme diskutiert und konkrete Lösungen in Angriff genommen. Neben dem Rocker-, Drogen- und Kriminalitätsproblem gab es schon damals das Problem der Arbeitslosigkeit und des Verlustes eines ordentlichen Wohnsitzes bei Jugendlichen. Arbeits- und Zimmerlose schlofen bei Mitarbeitern des Jugendzentrums und gingen mit ihnen auf Arbeits- und Zimmersuche. Im Jahre 1973 wurde im Zusammenhang mit dem Suchtmittelpapier des Jugendzentrums Z6 eine Stelle bzw. ein Haus für Arbeits- und Zimmervermittlung projektiert. In der Schießstandgasse 8 wurde ein Zimmer mit 3 Betten angemietet. Jugendliche, die sich dort aufhielten, wurden von 2 hauptamtlichen Mitarbeitern des Jugendzentrums, die auch dort wohnten, betreut. Ab Herbst 1974 mußte das Zimmer anderweitig benützt werden. In der Folge übernahmen drei Studentinnen der Sozialakademie wöchentliche Sprechstunden.

Im Herbst 1974 hielten sich ca. 40 arbeitslose Jugendliche im Jugendzentrum auf. Die Zahl der um Rat Fragenden überstieg die damaligen Mittel und Möglichkeiten, wirksame Abhilfe zu schaffen. 1975 stellten sich Mitarbeiter für das oben erwähnte Projekt zur Verfügung. Ab sofort wurden mit den verschiedensten öffentlichen Stellen Kontaktgespräche geführt. Das Haus in der Völserstraße 19 wurde angemietet und am 9. März 1975 wurde das Projekt DOWAS in einer Kongreßhausveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Am 1. April 1975 wurde das DOWAS offiziell eröffnet.

Ausrichtung und Zielsetzung

Sozialpolitische Entscheidungen fallen in der Regel unter dem Druck aktueller wirtschaftlicher und/oder parteipolitischer Erfordernisse. Die konkreten Lebenslagen der Betroffenen und die darin begründeten Anforderungen bleiben im politischen Entscheidungsprozeß sekundär. Das ist in erster Linie ein politisches Problem, das u. a. darin begründet ist, daß ein Großteil der Adressaten von Sozialpolitik von der Teilhabe an der politischen Willensbildung ausgeschlossen ist.

Dies trifft insbesondere dort zu, wo Armut und/oder Abweichung zu einem weitergehenden sozialen und kulturellen Ausschluß führen. Diese Bevölkerungsgruppen bilden das Klientel von Sozialarbeit, die zum überwiegenden Teil in nach Verwaltungsgesichtspunkten organisierten Institutionen stattfindet. Diese Institutionen sind überwiegend innovationsfeindlich und verweigern sich einer öffentlichen Reflexion von Inhalten und Zielsetzung ihrer Tätigkeit - z. B. Sozialamt. Solcherart bleiben Institutionen der Sozialarbeit im Sinne der Vertretung der Interessen ihrer Klientel weitgehend wirkungslos.

In der kürzlich formierten Arbeitsgruppe von Mitarbeitern des DOWAS glauben wir, ein arbeitsfähiges Forum gefunden zu haben, um in gemeinsamer Diskussion und Reflexion auch auf sozialpolitischer Ebene wirksam werden zu können: dazu gehört in erster Linie die Erarbeitung von gemeinsamen Strategien im Umgang mit Verwaltungsbehörden und politischen Gremien und darüber hinaus die Herstellung von Öffentlichkeit im Sinne einer adäquaten Interessenvertretung für

die Belange jener Personen, die von Armut und sozialem Ausschluß bedroht und betroffen sind.

Gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit in den regionalen Medien und die Erarbeitung und Realisierung eines Konzeptes psychosozialer Versorgung auf kommunaler und regionaler Ebene können weitere Schwerpunkte der gemeinsamen Arbeit werden.

Sozialpolitische Entscheidungen werden unter dem Vorzeichen finanzieller Erwägungen getroffen. Fragen der Finanzierbarkeit überlagern inhaltliche Bestimmungen. Die Darstellung der sozialpolitischen Wirklichkeit beschränkt sich nur allzu oft auf die Auflistung der Kosten des Wohlfahrts- und Sozialstaates. Im Gegenzug wird dann auch die inhaltlich bestimmte Sozialarbeit von Sparsamkeitsappellen bedroht. Beliebtes und bewährtes Beispiel ist der öffentlichkeitswirksame Hinweis auf Einzelfälle, die einen Mißbrauch sozialstaatlicher Errungenschaften belegen sollen. Auffällig dabei ist auch die Hilflosigkeit, mit der unter dem Eindruck solcher Angriffe von Seiten der angegriffenen Institutionen und Politiker reagiert wird. Diesem fatalen Mangel an inhaltlicher Ausrichtung der sozialpolitischen Diskussion und Grundlegung ihrer Konzepte könnte die gemeinsame Arbeit in diesem Arbeitskreis entgegenwirken.

Die Diskussion der sozialpolitischen Wirklichkeit und die Abklärung inhaltlicher Kriterien wird zeigen, daß eine ausreichende psychosoziale Versorgung finanzierbar ist, wenn die derzeit benötigten Mittel kostenbewußt und effektiv eingesetzt werden.

Dazu bedarf es allerdings eines grundsätzlichen Wandels: an die Stelle der bloßen Verwaltung von Armut - deren Ausmaß am besten gar

nicht erhoben wird, vielmehr im Kontext der Verwaltungsbehörden versteckt wird – wird die dialogisch bestimmte und weitgehend öffentliche Auseinandersetzung mit Ausmaß und den konkreten Folgeproblemen von Armut treten müssen.

Armut und sozialer Ausschluß sind sicherlich gesellschaftliche Phänomene, die allerdings bei den Betroffenen zu massiven psychosozialen Folgeproblemen führen. Die Sicherstellung der materiellen Versorgung mit Wohnraum und den Mitteln für den Lebensunterhalt befriedigen deshalb nur einen, wenn auch wichtigen Teil der komplexen Bedürftigkeit; in Anbetracht der derzeitigen Sozialhilferichtsätze wird damit ein Überleben unter dem Vorzeichen großer Armut ermöglicht.

Das ebenso große zentrale Bedürfnis nach dialogischer und betreuender Auseinandersetzung mit der persönlichen Problematik mit dem Ziel einer aktiven Wiederherstellung der gesellschaftlichen und kulturellen Integration und Teilhabe wird dabei grob vernachlässigt.

Die sozialpolitische Wirklichkeit nicht nur in Innsbruck ist durch eben diese Ignoranz gegenüber der psychosozialen Bedürftigkeit der von Armut und sozialem Ausschluß bedrohten/betroffenen Personen gekennzeichnet: z. B. die Relation von Verwaltungsbeamten am Sozialamt der Stadt Innsbruck; der völlige Mangel einer Betreuungskonzeption für das Obdachlosenasyll u. v. a. m.

Nach dem Motto: Verhungern und Erfrieren darf bei uns keiner – wie er aber lebt, das ist ausschließlich seine Sache!

Wir bedauern diesen in seinen Auswirkungen katastrophalen Mangel an Verständnis für die Problematik von Armut und ihren Auswirkungen auf die psychosoziale Situation der Betroffenen. Solange

hier nicht ein grundsätzlicher Meinungsbildungsprozeß einsetzt und sich in der Planung sozialer Einrichtungen auswirkt, kann von einem kostenbewußten und effektiven Einsatz der aufgewendeten Mittel nicht gesprochen werden.

Der Mißbrauch von finanziellen Mitteln im Sozialbereich liegt nicht in der Versorgungsbedürftigkeit der von Armut betroffenen Personen begründet, sondern zuallererst in der fatalen Mißachtung und Ignoranz der je persönlichen, psychosozialen Bedürftigkeit, wie sie in der Planung von sozialen Einrichtungen zu Tage tritt.

Dialog und Betreuung - statt Verwaltung und Aufbewahrung!

In einem vorläufigen Forderungskatalog haben demnach folgende Punkte vorrangige Bedeutung:

- ▶ **Erstellung und Veröffentlichung einer Studie** über Ausmaß, Verteilung und psychosoziale Auswirkungen von Armut in Innsbruck und im Anschluß daran eine fundierte Erstellung eines sozialpolitischen Konzeptes für erforderliche Maßnahmen.
- ▶ **Die sukzessive Umwandlung von Verwaltungs- und Verwahrungseinrichtungen** im Sinne einer Ergänzung durch Betreuungsangebote mit dem Ziel der durchgängigen Koppelung von materieller Unterstützung und dem Angebot der Betreuung.
- ▶ In diesem Sinne erfordert auch die Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen die **Ergänzung durch Betreuungsangebote:** betreute Unterkünfte, betreute angepaßte Arbeitsplätze.
Die derzeit vorhandenen Unterbringungs- und Beschäftigungsangebote zeichnen sich zum über-

wiegenden Teil durch den Mangel an Betreuungskapazität aus, sofern dieser nicht durch private Initiative aufgehoben wird oder im Sinne einer stationären Institution organisiert wird.

- ▶ In diesem Zusammenhang stellt sich auch das Problem einer **notwendigen Umschichtung sozialer Mittel**. Wir halten es beispielsweise für untragbar, wenn die in Rechnung gestellten Betreuungsaufwände bei Unterkünften etc. dem Betreuten zur Rückersatzpflicht verrechnet werden (laufende und einmalige Sozialhilfe ist lt. SHG. rückersatzpflichtig). Stattdessen muß überlegt werden, inwiefern eine Umbudgetierung im Sinne der Objektförderung möglich ist.

Anmietungskosten

▶ **ca. € 4.000,- für eine Garçonnère**

Doppelmiete bei Auflösung Wohnung (€ 560,-), Provision (Vertrag über 3 Jahre, 2 Bruttomieten + 20 % USt € 1.200,-), Kautions 3 Monatsmieten € 1.680,-, Vergebühung Mietvertrag (€ 200,-), Mietvertragserrichtungskosten (bis zu € 800,-)

▶ **ca. € 6.000,- für eine 2-Zimmer-Wohnung**

Dazu kommen noch Ausgaben für Übersiedlung (Transportkosten), Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände) etc.

So gut wie alle Mietverträge werden befristet abgeschlossen (drei bis vier Jahre). Neben einer ungesicherten längerfristigen Wohnperspektive bedeutet die Befristung, dass mitunter alle drei Jahre mit diesen hohen Anmietungskosten zu rechnen ist!



Übergangswohnhaus des DOWAS 1976

DOWAS – 40 JAHRE UNTERSTÜTZUNG BEI DER WOHNUNGSSUCHE UND DER WOHNUNGSSICHERUNG

Neben der Existenzsicherung und der Arbeitssuche sind Wohnungssuche/Wohnungserhalt zentrale Unterstützungsleistungen. „Housing first“ im Sinne von „eigenständigem Wohnen als Ausgangspunkt der Betreuung“ betreibt das DOWAS seit 40 Jahren. Von Beginn an wurden Menschen in Wohnungsnot auch ambulant über die Sozialberatungsstelle bei der Suche und der Finanzierung einer Wohnung bzw. durch existenzsichernde Maßnahmen beim Erhalt einer Wohnung unterstützt. Seit 1999 auch über die Sozialberatungsstelle für Jugendliche und junge Erwachsene (Chill Out).

Im Jahr 2015 wandten sich insgesamt 2.328 Personen an die Sozialberatungsstellen. 1.087 Personen waren beim ersten Kontakt wohnungslos. 191 Personen wurden in den vereinseigenen Wohnungen unterstützt.

Die wenigsten Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind, benötigen eine betreute Wohnform, sondern konkrete sozialarbeiterische Unterstützung beim Finden einer Wohnung. Die Unterstützung im DOWAS reicht vom Bereitstellen der Infrastruktur zur selbständigen Wohnungssuche über Beantragung diverser finanzieller Rechtsansprüche bis zur Nachbetreuung nach Anmietung (siehe dazu die Beschreibung der Unterstützungsangebote).

Ziel ist immer Wohnungslosigkeit zu verhindern bzw. zu beheben und eine eigene Wohnung nachhaltig zu sichern. Ob das gelingt, hängt vor allem von den objektiven Bedingungen am Wohnungs- und Arbeitsmarkt ab und auch davon, welche gesellschaftlichen Ressourcen zur finanziellen Absicherung bereitgestellt werden (Mietzinsbeihilfe, Mindestsicherung, andere soziale Transferleistungen).

Die Anzahl der Menschen, die sich an die Sozialberatungsstellen wenden, ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich der Zugang zu Wohnraum immer mehr verschlechtert: Steigende Mietpreise, Mangel an bezahlbarem Wohnraum am privaten Wohnungsmarkt, lange Wartelisten bei Stadt- und Gemeindefwohnungen.

Zudem wurden Einschnitte bei sozialen Transferleistungen vorgenommen, die existenzielle Notlagen verschärfen, statt sie zu beseitigen.





gen. All diese Faktoren führen dazu, dass es zunehmend schwieriger wird Wohnungsnot zu überwinden.

Trotzdem konnten mit Unterstützung des DOWAS 228 Wohnungen am privaten Wohnungsmarkt angemietet werden. Erfolg? Für jene, die in eine Wohnung einziehen konnten, ja. Für viele bleibt die Suche trotz größter Anstrengungen allerdings monatelang erfolglos und am Ende müssen sie sich mit sehr kleinen und teuren Wohnungen abfinden (16 m² Wohnung für € 490,-).

Wohnungssuche im DOWAS umfasst:

Maßnahmen bei akuter Wohnungslosigkeit

Anamnese der Lebenssituation und der Gründe für die Wohnungslosigkeit, um weitere Schritte gemeinsam zu planen, je nach individuellen Voraussetzungen und Bedürfnissen:

- ▶ Weitervermittlung an vereinseigene Wohneinrichtungen
- ▶ aktive Vermittlung in externe betreute/nicht betreute Notunterkünfte oder andere Wohneinrichtungen
- ▶ Suche nach Pensionszimmern als Überbrückung bis zu einem freien Platz in einer Wohneinrichtung/Notunterkunft inkl. Abklärung der Finanzierung (Beantragung über Mindestsicherung oder über andere einmalige Zuwendungen im Falle der Nichtzuständigkeit der Mindestsicherung)

Für den Fall, dass Wohnungslosigkeit vorerst weiter bestehen bleibt (keine Unterkunft, wechselnde Nächtigungsmöglichkeiten, stationäre Aufenthalte in Krankenanstalten ...):

- ▶ Angebot einer Kontaktstelle für die Einrichtung einer Hauptwohnsitzbestätigung (Voraussetzung für den Bezug bestimmter finanzieller Ansprüche, Ausstellung von Dokumenten, Aufenthaltsrecht, Wahlrecht, damit verbunden:
 - ▶ ▶ Einrichtung einer Postadresse für die Inanspruchnahme finanzieller Leistungen und für die postalische Erreichbarkeit (Zusendung von AMS-Schreiben, behördlichen Mitteilungen und Privatpost)

- ▶▶ Anmeldung für eine gemeinnützige Wohnung, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind



Unterstützung bei der Wohnungssuche

- ▶ Abklärung der individuellen Bedürfnisse der Hilfesuchenden an Wohnraum (Größe, Kosten, Lage, Ausstattung ...)
- ▶ Information und Beratung über Rahmenbedingungen der Finanzierung von Wohnkosten, v. a. hinsichtlich des Tiroler Mindestsicherungsgesetzes (TMSG) sowie Mietzins- und Wohnbeihilfe als wesentliche Kriterien für die Wohnungssuche
- ▶ Information über Rechte und Pflichten in Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietverhältnisses
- ▶ Bereitstellung von Infrastruktur zur selbstständigen Wohnungssuche (Inserate aus dem Internet bzw. Tages- und Wochenzeitungen, Telefon, PC, Fax)
- ▶ Individuelle Unterstützung bei der Wohnungssuche
 - ▶▶ Information über aktuelle Angebote von Wohnungsinseraten
 - ▶▶ gemeinsames Sichten von Mietanboten samt Erläuterung (wie setzen sich Anmietkosten bzw. laufende Wohnkosten zusammen und was ist sonst noch zu beachten)
 - ▶▶ Inseratschaltungen zur Wohnungssuche
 - ▶▶ Informationen zur Vorgangsweise bei telefonischen Bewerbungen und Wohnungsbesichtigungen (welche Informationen sind wichtig, was ist bei Besichtigungen zu beachten); bei sprachlichen Schwierigkeiten: Angebot der Sichtung von Wohnungsangeboten, Kontaktaufnahme mit Vermietern/ Immobilienvermittlern (telefonisch, E-Mail): Abklärung der Eckdaten der Angebote, unbedingt notwendige Information an den Wohnungsanbieter über die Situation des Wohnungssuchenden (in Absprache und mit dem Einverständnis des Betroffenen), Aufklärung des Vermieters über das Procedere der Anmietung (insbesondere bei Kostenübernahme durch die Mindestsicherung), rechtliche Aufklärung der Vermieter, Vereinbarung von Besichtigungsterminen
 - ▶▶ im Einzelfall: Begleitung zu Wohnungsbesichtigungsterminen



- ▶ Hilfestellung bei der Beantragung bzw. der Anmietung einer gemeinnützigen Wohnung

Hilfestellung bei Wohnungsanmietung

- ▶ Hilfestellung bei der Abklärung der Finanzierung einer Wohnungsanmietung:
 - ▶▶ Unterstützung bei der Klärung der Gesamtkosten für Anmietung: Miete, Betriebskosten, Heizkosten, Kautions-, Provision-, Vergebühren des Mietvertrags, Kosten für Vertragserstellung, Ablöse – Einhebung eines vollständigen Mietanbots
 - ▶▶ Klärung individueller finanzieller Möglichkeiten der Finanzierung der Kosten bzw.
 - ▶▶ Klärung der Übernahme der Kosten im Rahmen der Mindestsicherung
- ▶ Vorfinanzierung von Anmietkosten bei Zusage der Kostenübernahme durch die Mindestsicherung, um Anmietungen (z. B. aus zeitlichen Gründen) oft erst zu ermöglichen, Überweisung der Anmietungskosten bzw. Begleitung bei der Geldübergabe (bei Barzahlungen) und der Übergabe von Kautionsparbüchern; Sicherstellung der notwendigen Bestätigungen im Rahmen von Barzahlungen

Angebote nach Anmietung

- ▶ Unterstützung bei der Grundausstattung der Wohnung
 - ▶▶ Abklärung der individuellen finanziellen Möglichkeiten der Finanzierung
 - ▶▶ Unterstützung bei der Einholung von Kostenvoranschlägen – Sichten von Angeboten, Kontaktaufnahme mit Möbelhäusern
 - ▶▶ Unterstützung bei der Antragstellung für die Übernahme von Kosten für die Grundausstattung im Rahmen der Mindestsicherung bzw. anderer privatrechtlicher Fonds

- ▶▶ Unterstützung bei der Organisation und Finanzierung von Lieferung und Montage
- ▶ alltagspraktische Unterstützung im Zusammenhang mit einer eigenen Wohnung, z.B. Anmeldung von Strom/Gas, GIS; Haushaltsversicherung, Beantragung Mietzinsbeihilfe/Wohnbeihilfe, Nachsendauftrag Post, Beschriftung des Postkastens und der Türglocke, Abschluss von Wartungsverträgen für Thermen etc.
- ▶ Plan zur langfristigen Absicherung der Mietzahlungen, Einrichten von Daueraufträgen, Informationen zur laufenden Mindestsicherung, Mietzins- und Wohnbeihilfe etc.



Unterstützung bei bestehenden Mietverhältnissen

- ▶ bei Zahlungsschwierigkeiten: Abklärung der Gründe, Beratung und Unterstützung betreffend der laufenden Wohnkosten:
 - ▶▶ Check individueller finanzieller Möglichkeiten („Haushaltsplan“), Überblick über Einnahmen und Ausgaben
 - ▶▶ Beratung über und Hilfestellung bei der Durchsetzung von Ansprüchen im Rahmen der Mindestsicherung und anderen Bezügen
 - ▶▶ Beratung über und Hilfestellung bei der Beantragung von Mietzins- oder Wohnbeihilfe
 - ▶▶ Beratung/Unterstützung im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen, Nachzahlungen für Betriebs-/ Heizkosten bzw. Strom/Gas über Mindestsicherung bzw. einmalige Zuwendungen (Tiroler Mindestsicherungsfonds, Heizkostenzuschuss, Härtefall für Stromkunden der AK und andere Unterstützungsfonds etc.)
- ▶ Beratung/Unterstützung im Zusammenhang mit Reparaturen in der Wohnung/Ersatz von Haushaltsgeräten bzw. Möbeln
 - ▶▶ Klärung der Zuständigkeit WohnungseigentümerIn oder MieterIn
 - ▶▶ Klärung einer möglichen Reparatur samt Kostenvoranschlägen
 - ▶▶ Unterstützung bei der Klärung der Finanzierung von Reparatur oder Neuanschaffung mittels Kostenvoranschlägen im



Rahmen der Mindestsicherung oder Anträgen auf einmalige finanzielle Unterstützungen

- ▶ Rechtliche Abklärung von Mietverträgen sowie Beratung zu anderen mietrechtlichen Fragen bzw. bei Bedarf Weitervermittlung an AK/Mietervereinigung/Mieterschutzverband
- ▶ Unterstützung im Kontakt mit VermieterInnen bzw. Hausverwaltung bei anderen wohnrelevanten Themen
- ▶ Wenn angezeigt: Kontaktaufnahme mit VermieterInnen
- ▶ bei Bedarf Organisation von ambulanten Betreuungen (Mohi o. ä.)

Delogierungsprävention/Unterstützung zum Wohnungserhalt

- ▶ Erstabklärung der Situation und Weitervermittlung an die neu geschaffene Delogierungspräventionsstelle

Tiroler Tageszeitung

**Für jene, deren Horizont in der Sill Schlucht endet,
haben wir das Kabelfernsehen
nicht entwickelt.**

Aber Sie, der Welt gegenüber verantwortungs-
bewußt und aufgeschlossen, werden
sich diesem modernen
Kommunikationsmittel nicht
verschließen können.



Gerne beraten wir Sie
in unserem
Informationszentrum.

**Telesystem Tirol
Kabelfernsehen**



Salumer Straße 11, 6020 Innsbruck, Telefon 27 1 10-13 DW

Inserat 1984

