
WOHNEN FÜR ALLE IN OBERÖSTERREICH.

Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv

ERGÄNZUNGEN zum Positionspapier der BAWO
(Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe)
durch die **OÖ WOHNUNGSLOSENHILFE**

Die **OÖ WOHNUNGSLOSENHILFE** besteht aus den Trägern: Arge für Obdachlose, Caritas für Menschen in Not, Evangelische Stadtdiakonie, Soziales Wohnservice Wels, Sozialverein B 37, Verein Wohnen Steyr, Verein Wohnplattform, Wohnungslosenhilfe Mosaik und ist über die **SOZIALPLATTFORM OBERÖSTERREICH** vernetzt

Einleitung

Informieren statt delogieren

Die OÖ Wohnungslosenhilfe berät und betreut wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. 2017 nutzten 12.000 Personen unser Angebot (Delogierungsprävention, Notschlafstellen, Tageszentren, Übergangswohnen, Wohnheime, mobil betreutes Wohnen). Vorrangiges Ziel ist es, mit präventiver Arbeit (informieren statt delogieren) Wohnungsverlust zu vermeiden und die „basic skills“ zum Erhalt einer Wohnung zu festigen. Gleichzeitig versuchen wir im öffentlichen Diskurs auf entstehende Problemlagen hinzuweisen und Lösungsvorschläge zu unterbreiten.

Bei Wohnungsverlust stehen Angebote zur vorübergehenden Wohnversorgung im Bereich der Wohnungslosenhilfe zur Verfügung. Aber auch hier gilt, diesen Menschen nur solange wie nötig eine Wohnversorgung durch unsere Einrichtungen anzubieten und raschen Zugang zu leistbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Dazu gibt es eine seit Jahrzehnten bestehende gute Kooperation und Vernetzung mit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Dabei wird versucht, gemeinsam und an Strukturen und Rahmenbedingungen zu arbeiten, um diesen Zugang zu ermöglichen.

Ein Blick auf die aktuelle Ausgestaltung der wohnpolitischen Instrumente zeigt, dass eine adäquate Wohnversorgung dieser Zielgruppe nur unzureichend gewährleistet ist. In Oberösterreich gibt es kaum kommunalen Wohnbau.

Auch geförderte Mietwohnungen sind im Verhältnis zu anderen Wohnformen – Eigentumswohnungen, Eigenheime, PrivatvermieterInnen – unterrepräsentiert.

Zu diesem seit Jahrzehnten bestehenden schwierigen Wohnungsmarkt kommen negative Entwicklungen in den letzten Jahren hinzu:

Besonders Menschen mit niedrigem Einkommen leiden massiv unter den in den letzten Jahren stark gestiegenen Wohnkosten. Die Steigerungen lagen immer über der Inflationsrate, die Einkommen der Betroffenen jedoch darunter!

Erschwerend sind die in den letzten Jahren in Oberösterreich von der Landtagsmehrheit eingeführten Einschränkungen beim Zugang zu geförderten

Mietwohnungen, beim Bezug der Wohnbeihilfe und der Mindestsicherung. Das führt dazu, dass die Betroffenen auf den privaten Wohnungsmarkt gedrängt werden.

Weiters ist unsere Zielgruppe mit steigenden Wohneinstiegskosten (Kautionen, Baukostenzuschüsse) konfrontiert. Für Menschen ohne Ansparmöglichkeiten und oft schlechter Bonität eine unüberbrückbare Hürde.

Hohe Fluktuation, prekäre Wohnformen und Massenquartiere sind die Folge dieser Segregation des Wohnungsmarktes. Nicht zu unterschätzen sind die damit verbundenen Auswirkungen auf das Zusammenleben.

OÖ Wohnungslosenhilfe
August 2018

Rückfragen an:

Mag. Stefan Hindinger, Leiter der Wohnungslosenhilfe Mosaik und
Vorstandsmitglied der BAWO
s.hindinger@sozialzentrum.org, 07672-75145



Wohnbauförderung

Schwerpunkt auf Mietwohnungen setzen,
Wohnbeihilfe ausweiten!

Für Menschen mit geringem Einkommen stellt ein stabiler und leistbarer Mietsektor eine Voraussetzung für eine adäquate Wohnversorgung dar, da sie in der Regel keine Möglichkeit haben, Wohnungseigentum zu erwerben.

Laut ExpertInnen sollten anstelle der Förderung des Wohnungseigentums in OÖ mehr Mietwohnungen gebaut werden.

Ein wichtiger Beitrag zu leistbarem Wohnen leistet die Wohnbeihilfe. Rund zwei Drittel der Beziehenden sind Frauen. Durch gesetzliche Änderungen in den vergangenen Jahren wurde der Bezugskreis stark eingeschränkt. Im Vergleich zu den Jahren vor 2016 wurde um rund 20 Millionen Euro weniger ausgegeben. Insbesondere Alleinerziehende und Drittstaatenangehörige sind von den Einschränkungen betroffen.

Maßnahmen:

- **Zweckwidmung** des Wohnbauförderungsbetrags wieder einführen
- **Neubau** von mindestens 6000 geförderten Wohneinheiten jährlich, davon mindestens 60 Prozent Mietwohnungen
- **Wohnbeihilfe ausweiten:**
 - Anhebung der 7-Euro-Obergrenze in Höhe der Steigerung des Mietpreisindex
 - Keine Berücksichtigung von Unterhaltszahlungen beim Einkommen von AlleinerzieherInnenhaushalten
 - Rücknahme der Verschärfungen bei Drittstaatenangehörigen
 - Keine Berücksichtigung der Einkommen aus Ausbildungslehrgängen und dgl. von Minderjährigen bzw. Familienbeihilfe beziehenden Haushaltsmitgliedern (analog zur Lehrlingsentschädigung, wo eine Entschädigung von über € 1000 im dritten Lehrjahr beim Haushaltseinkommen unberücksichtigt bleibt; ein Einkommen aus einer AMS-geförderten Ausbildung in Höhe von € 300 aber eingerechnet wird).
 - Aufhebung der Mindesteinkommensgrenze

Zugang zu leistbarem, dauerhaftem Wohnraum erleichtern

Laut Statistik Austria geben Haushalte im untersten Einkommens-Quartil deutlich mehr für Wohnen (31 %) aus als einkommensstarke Haushalte (23,8 %). Klientinnen und Klienten der Wohnungslosenhilfe geben bis zu 50 % ihres Einkommens für Wohnen aus. Sozialpolitisch ist daher jede Verschlechterung beim Zugang zu leistbarem, dauerhaftem Wohnraum abzulehnen.

Durch das neue öö Wohnbauförderungsgesetz werden Drittstaatenangehörige für mindestens fünf Jahre vom geförderten und damit leistbaren Wohnbau ausgeschlossen. Sie sind damit auf den privaten, meist teureren Wohnraum angewiesen. Diese Segregation des Wohnungsmarktes ist kontraproduktiv für die Integration.

Die OÖ Wohnungslosenhilfe ist mit ihren Beratungsstellen im Rahmen des Netzwerkes Wohnungssicherung mit steigenden Zahlen delogierungsgefährdeter Mieterinnen und Mieter konfrontiert.

Durch die jüngsten gesetzlichen Änderungen – durch den erschwerten Zugang zu leistbarem Wohnraum und die Verschärfungen beim Bezug der Wohnbeihilfe – wird mit einem weiteren Anstieg des Bedarfes an Beratung und Unterstützung bei Gemeinden, Sozialberatungsstellen und den Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe gerechnet.

Neben den gesetzlichen Änderungen wurden auch die Zugangshürden seitens der Wohnbauträger erhöht: Steigende Kautionen und Baukostenzuschüsse, verschärfte Bonitätsprüfungen, restriktive Handhabung des zu erbringenden Nachweises der erlernten deutschen Sprache.

Die beschriebenen Zugangsverschärfungen haben dazu geführt, dass Bauträger immer mehr Leerstand haben, weil sie MieterInnen und Mieter ablehnen müssen, die die Vergabekriterien nicht erfüllen, obwohl sie sich die Wohnungen leisten könnten!

Zugang zu leistbarem, dauerhaften Wohnraum erleichtern

Maßnahmen:

- **Transparenz über Leerstand herstellen:**

Die Anzahl und die Standorte der leerstehenden, geförderten Wohnungen sollen regelmäßig (z.B. halbjährlich) veröffentlicht werden.

- **Wohneinstiegskosten beschränken:**

Kautionen, Baukostenbeiträge, Genossenschafts-/Gesellschaftsanteile sollen zusammengerechnet nicht mehr als die dreifache Nettomiete (Miete ohne Betriebs- und Heizkosten) ausmachen. Weiter soll es möglich sein, die Einstiegskosten auch ratenweise oder durch eine Bankgarantie seitens der öffentlichen Hand zu erbringen.

- **Zugang für Drittstaatenangehörige erleichtern:**

Rücknahme der Verschärfungen der letzten Gesetzesnovelle, zumindest aber Schaffung von Ausnahmebestimmungen in der Kompetenz der Gemeinden.



Gutes Wohnumfeld hebt Wohnqualität und -stabilität

Neben der Leistbarkeit und der Wohnqualität im engeren Sinn (weder Überbelag noch Gesundheitsbelastung, energieschonende Heiz-, Wasch- und Duscmöglichkeit) ist ein gutes Wohnumfeld mit entsprechenden infrastrukturellen und sozialen Angeboten von großer Bedeutung für die Wohnqualität und die Wohnstabilität.

Gerade für Menschen mit niedrigen Einkommen sind infrastrukturelle Angebote wie Kinderspielplätze, Freiräume und Treffpunkte für Jugendliche, Einkaufsmöglichkeiten und ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr von großer Bedeutung.

Dazu braucht es soziale Angebote, die Teilhabe ermöglichen, Begegnungsmöglichkeiten schaffen, Konflikte vermeiden helfen bzw. Konflikte bearbeiten. Es gibt Erfahrungen aus Pilotprojekten wie „Auf gute Nachbarschaft“ oder „Wohnen im Dialog“.



Gutes Wohnumfeld hebt Wohnqualität und -stabilität

Maßnahmen:

- **Auf Wohnumfeld in der Raumordnung und im Baurecht achten:**
Siedlungen dort widmen, wo ein attraktiver Anschluss an den öffentlichen Verkehr gegeben ist oder beabsichtigt ist, diesen zu realisieren. In Bebauungsplänen bzw. im Bauverfahren Freiräume, Kinderspielplätze und Gemeinschaftsräume über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus festlegen.
 - **Öffentlichen Verkehr attraktivieren:**
Getakteter Fahrplan (Höchstintervall 1 Stunde), Tagesrandverbindungen, überdachte und barrierefreie Haltestellen.
 - **Attraktiven öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität für verschiedene soziale Gruppen schaffen:**
Spielplätze, die Kreativität der Kinder fördern, Treffpunkte und Freiräume für Jugendliche, z.B. auch Sportangebote wie Kletterwand, Streetsoccerplatz etc., Räume für Eltern, SeniorInnen etc.
 - **Förderung gemeinschaftlichen Wohnens um der Isolation entgegenzuwirken:**
Möglichkeiten der Mitgestaltung anbieten, Gemeinschaftsräume für Feiern etc., Gemeinschaftsgärten, Cohousing-Projekte etc
 - **Soziale Dienstleistungen ausbauen:**
in größeren Wohnsiedlungen soll es stationäre Beratungsangebote (in kleineren mobile) geben. Neue MieterInnen erhalten eine Einzugsbegleitung von mindestens 6 Monaten. SozialarbeiterInnen machen Gemeinwesenarbeit mit einem stark präventiven Auftrag. Sie vermitteln bei Bedarf an professionelle Anbieter im Bereich der Pflege, Konfliktregelung, Kinder- und Jugendhilfe, Delogierungsprävention etc. Fachlich und organisatorisch sollen diese bei den Trägern der Delogierungsprävention/Netzwerk Wohnungssicherung angebunden sein.
-