# Equality In Housing Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt

**Sozialwissenschaftliche Studie im Rahmen des**

**PROGRESS-Projekts „Equality in Housing”**

**verfasst von Heinz Schoibl**

**Salzburg, Mai 2011**

EQUALITY IN HOUSING ist ein Projekt zur Förderung der Gleichbehandlung am österreichischen Wohnungsmarkt. Es wird von der Volkshilfe Österreich als projektverantwortlicher Partnerin gemeinsam mit dem Klagsverband und der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe – BAWO als operative Partnerinnen durchgeführt. Das Projekt Equality in Housing wird vom Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, dem Bundeskanzleramt und dem Land Wien aus Mitteln der Wohnbauforschung kofinanziert.

Diese Veröffentlichung wird unterstützt durch das Programm der EU für Beschäftigung und Soziale Solidarität – PROGRESS (2007-2013). Dieses Programm wird von der Europäischen Kommission umgesetzt. Es wurde zu dem Zweck geschaffen, einen finanziellen Beitrag zur Verwirklichung der Ziele der Europäischen Union in den Bereichen Beschäftigung, Soziales und Chancengleichheit zu gewährleisten. Dieses auf sieben Jahre angelegte Programm rich­tet sich an alle maßgeblichen AkteurInnen in den Mitgliedstaaten der EU, der EFTA, dem EWR sowie den Beitritts- und Kandidatenländern, die an der Gestaltung geeigneter und effektiver Rechtsvorschriften und Strategien im Bereich Beschäftigung und Soziales mitwirken können.

Weitere Informationen unter: http://ec.europa.eu/progress

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen geben nicht notwendigerweise die Auffassung der Europäischen Kommission wieder.





**Impressum:**

**Herausgeberin:** Volkshilfe Österreich   
Erich Fenninger, Bundesgeschäftsführer, 1010 Wien, Auerspergstraße 4, [office@volkshilfe.at](mailto:office@volkshilfe.at)

**Projektkoordination:** Volkshilfe Österreich  
Christian Perl, [christian.perl@volkshilfe.at](mailto:christian.perl@volkshilfe.at), +43/ 676/ 83 402 254

**Studienautor:** Heinz Schoibl, Helix – Forschung und Beratung, [heinz.schoibl@helixaustria.com](mailto:heinz.schoibl@helixaustria.com)

**Gliederung**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Einleitung | 5 |
|  |  |  |
|  | Die Ergebnisse der sozialwissenschaftlichen Studie im Überblick | 7 |
|  |  |  |
| 1. | Gleichbehandlung – ein Thema für die Wohnpolitik | 22 |
| 1.1 | Anmerkungen zur Ausgangssituation | 22 |
| 1.2 | Hohe Relevanz der Fragestellung | 24 |
| 1.3 | Vergabevolumen am öffentlichen Wohnungsmarkt | 26 |
| 1.4 | Wohnbevölkerung im öffentlichen Wohnungsmarktsegment | 28 |
| 1.4.1 | Verhältnis nach Staatsbürgerschaft | 28 |
| 1.4.2 | Unterscheidung nach muttersprachlichem Hintergrund | 30 |
| 1.4.3 | MigrantInnen der ersten Generation (nicht in Österreich geboren) | 30 |
|  |  |  |
| 2. | Diskriminierung von Nicht-ÖsterreicherInnen auf dem Wohnungsmarkt | 32 |
| 2.1 | Sensibilität und Einschätzung von gesetzlichen Bestimmungen und administrativen Vorgaben nach Art der Einrichtung | 34 |
| 2.2 | Gleichbehandlung / Diskriminierung in regionaler Hinsicht | 35 |
| 2.3 | Vergabe öffentlichen Wohnraums | 38 |
| 2.3.1 | Zugang zu öffentlichem Wohnraum nach Art der Einrichtung | 39 |
| 2.3.2 | Zugang zu öffentlichem Wohnraum – regionale / kommunale  Fallbeispiele | 41 |
| 2.4 | Faktoren, die bei der Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen berücksichtigt werden | 48 |
| 2.4.1 | Kenntnis der deutschen Sprache | 50 |
| 2.4.2 | Kriterium der ethnischen Mischung | 52 |
| 2.4.3 | Ethnisierung von sozialen Spannungen und Konflikten | 54 |
| 2.4.4 | Positive Diskriminierung von Personen mit Migrationshintergrund | 55 |
| 2.5 | Vorsorgen für Wohnversorgung, Beratung und Betreuung  von Nicht-ÖsterreicherInnen | 56 |
| 2.5.1 | Vorsorgen nach Art der Einrichtung | 57 |
| 2.5.2 | Regionale Unterschiede hinsichtlich spezifischer Vorsorgen | 59 |
| 2.6 | Berücksichtigung der aktuellen Wohn- und Lebenssituation  der WohnungswerberInnen | 61 |
| 2.7 | Vergabekriterien in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten | 64 |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3. | Leitlinien und Zielvorgaben für die Gleichbehandlung | 69 |
| 3.1 | Unterschiedliche Leitbilder und Zielvorstellungen nach Einrichtungsart | 71 |
| 3.2 | Regionale Ausprägungen von Leitbildern und Zielvorstellungen | 77 |
| 3.3 | Spezielle Vorsorgen oder Projektschienen für die Wohnversorgung bestimmter Zielgruppen im eigenen Wirkungsbereich | 80 |
|  |  |  |
| 4. | Administrative Vergabepraxis | 84 |
| 4.1 | Bewertung der administrativen Praxis nach Einrichtungsart | 85 |
| 4.2 | Regionale Unterschiede in der Bewertung der Vergabepraxis | 89 |
|  |  |  |
| 5. | Bedarf und Perspektiven bezüglich weitergehender Vorsorgen | 91 |
| 5.1 | Maßnahmenvorschläge je nach Einrichtungsart | 93 |
| 5.2 | Regionale Schwerpunkte und Modelle für ergänzende Maßnahmen | 94 |
| 5.3 | Vergabeschienen für Haushalte mit besonderen Belastungen | 96 |
| 5.3.1 | Einschätzung der Maßnahmen aus dem Blickwinkel der Einrichtungen | 97 |
| 5.3.2 | Regionale Modelle für die Einrichtung von Wohnkontingenten | 98 |
| 5.4 | Vorkehrungen zur Vermeidung von (ethnischer etc.) Diskriminierung | 98 |
| 5.4.1 | Weitergehende Vorsorgen nach der Art der Einrichtung | 100 |
| 5.4.2 | Perspektiven für regionale Maßnahmenschwerpunkte | 101 |
| 5.5 | Aktualität des Themas „Equality in Housing“ | 103 |
| 5.5.1 | Große Übereinstimmung zwischen den Einrichtungen | 105 |
|  |  |  |
| 6. | Beispiele für gute Praxis und Maßnahmenempfehlungen | 106 |
| 6.1 | Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung | 107 |
| 6.2 | Bekämpfung von Diskriminierung und (ethnischer) Ausgrenzung  bei der Vergabe von öffentlichem Wohnraum | 109 |
| 6.3 | Förderung von Integration und Zusammenleben | 110 |
|  |  |  |
| 7. | Verwendete Literatur und Materialien, weiterführende Links | 112 |
|  |  |  |
| 8. | Anhang | 114 |
| 8.1 | Tabellenband | 116 |
| 8.2 | Befragte und an Gesprächsrunden teilnehmende ExpertInnen | 128 |
| 8.3 | Online-Fragebogen | 130 |

**Einleitung**

Vor dem Hintergrund der Ausgangslage einer de facto-Benachteiligung von Haushalten mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt[[1]](#footnote-1) beschäftigt sich das Projekt „Equality in Housing“ mit dem Sektor des geförderten Wohnungsmarktes und erhebt im Detail, inwieweit in den gesetzlichen Grundlagen der Wohnbauförderung den Auflagen und Normen des Gleichbehandlungsgesetzes entsprochen und wie in der Praxis der Wohnungsvergabe mit diesen Vorgaben umgegangen wird.

Es sind vor allem zwei methodische Zugänge, die für die Erkundung und Beantwortung dieser Fragestellungen gewählt wurden.

* Das betrifft einmal eine Rechtsexpertise, in der die gesetzlichen und administrativen Grundlagen in Ländern und Gemeinden auf ihre Rechtskonformität überprüft werden.
* Der sozialwissenschaftliche Studienteil wiederum widmet sich der Überprüfung des Praxiszusammenhangs auf der Ebene der Länder und Städte. Eine Online-Fragebogenerhe­bung bildet die quantitative Grundlage dafür, Interviews und ExpertInnengespräche ermöglichen eine vertiefende Analyse.

Auf der Grundlage der rechts- und sozialwissenschaftlichen Analyse von gesetzlichen und administrativen Grundlagen sowie deren Umsetzung in der konkreten Wohnungsvergabe werden gezielte Maßnahmen zur Dissemination der Ergebnisse und Empfehlungen sowie zur Sensibilisierung und Weiterbildung von MitarbeiterInnen der Wohnungsvergabe auf den unterschiedlichen Ebenen (Gemeinden und Wohnbauträger) entwickelt. Diese sollen im Herbst 2011 in einzelnen Bundesländern im Rahmen von Weiterbildungsseminaren in Hinblick auf ihre praktische Relevanz und Übertragbarkeit in die örtlichen / regionalen Rahmenbedingungen diskutiert und weiterentwickelt werden.

Zur Dissemination der Ergebnisse des Gesamtprojekts sind unterschiedliche Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit geplant, wie Landtagsenqueten und / oder Veranstaltungen in Kooperation mit regionalen Gemeindeverbänden, eine Präsentation der Ergebnisse in Kooperation mit den Gleichbehandlungs- und Antidiskriminierungsstellen von Ländern und Gemeinden sowie des Bundes.

Dieser Bericht gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Fragebogenerhebung und diskutiert diese auf der Grundlage der Interviews und ExpertInnengespräche, die in folgenden ausgewählten Modellregionen im Zeitraum April bis Mai stattgefunden haben:

* Bundesländer: Niederösterreich und Tirol
* Städte: Bregenz, Linz und Wien

Kleine regionale und kommunale Fallstudien zu den unterschiedlichen Themenstellungen geben einen Einblick in die gleichbehandlungsrelevanten Aspekte der Wohn- und Integra­tionspolitik und bilden die Grundlage für die Vorstellung von ausgewählten Beispielen guter (sprich: diskriminierungsfreier und integrationsfördernder) Praxis der Wohnungsvergabe. Daraus abgeleitete zentrale Maßnahmenempfehlungen werden im Schlusskapitel zusammengeführt und ausblickend diskutiert.

Im Anhang befindet sich der Tabellenband mit aufbereiteten Daten aus der Fragebogenerhebung, der für die Online-Erhebung verwendete Fragebogen, eine Übersicht über die beteiligten ExpertInnen (TeilnehmerInnen an regionalen Gesprächsrunden sowie Interviews) und ein Überblick über verwendete und weiterführende Materialien, Literatur und Links zu Online-Dokumenten.

1. Equality in Housing /  
   Gleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt   
   (Die Ergebnisse im Überblick)

**Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt**

Armut und soziale Ausgrenzung

Armutshaushalte sind wesentlich darauf angewiesen, dass leistbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Trotz großer Aufwendungen, vor allem im Kontext des sozialen und Gemeindewohnungsmarktes, sowie einkommensbezogener Förderungen, insbesondere im Rahmen der Wohnbeihilfe, steht es um die Wohnversorgung von Armutshaushalten nicht zum Besten (siehe dazu im Detail im Kapitel 1.1, S. 22). Das österreichische Modell der sozialen Wohn­politik leistet sicherlich einen erheblichen Beitrag zur Wohnversorgung weiter Teile der Bevölkerung, die Wohnversorgung vieler Armutshaushalte ist jedoch mit folgenden Stichworten zu charakterisieren:

* Überbelag und Substandard = „Zwangssesshaftigkeit“ in zu kleinen bzw. untauglichen Wohnungen
* „Zwangsmobilität“ durch hohe Wohnkosten und befristete Mietverträge am   
  privaten Wohnungsmarkt, Mietschulden und Delogierungsgefährdung
* prekäre Wohnversorgung, Wohnungslosigkeit oder Obdachlosigkeit

Migration und Wohnen

Die Benachteiligung von Migrationshaushalten ist trotz Öffnung des geförderten und Gemein­dewohnungsmarktes, seit wenigen Jahren in ganz Österreich weitgehend gewährleistet, nach wie vor sehr erheblich und kann mit wenigen Stichworten umrissen werden[[2]](#footnote-2):

* Personen ausländischer Herkunft bewohnen in der Regel kleinere Wohnungen
* die Wohnkostenbelastung für MigrantInnen ist wesentlich höher
* MigrantInnen leben überwiegend in Städten mit mehr als 20.000 EinwohnerInnen, vor allem in Gemeinden mit einem überdurchschnittlichen MigrantInnenanteil. Die Segregation fällt bei Personen aus Afrika, Asien und der Türkei am höchsten aus.

**Sensibilität und Bewusstsein bezüglich Diskriminierung**

Die überraschend hohe Beteiligung[[3]](#footnote-3) an der Online-Erhebung spricht dafür, dass das Thema der Gleichbehandlung im Kontext der Wohnversorgung von der Fachöffentlichkeit als ausgesprochen relevant eingeschätzt wird. Dementsprechend weisen viele RespondentInnen darauf hin, dass gesetzliche Grundlagen und administrative Vorgaben der Wohnungsvergabe insbesondere Haushalte mit Migrationshintergrund[[4]](#footnote-4) tendenziell benachteiligen.

Es handelt sich nach Ansicht der RespondentInnen vor allem um Fragen des Zugangs (Information, Transparenz etc.) sowie der Leistbarkeit (finanzielle Eintrittshürden, hohe Mieten, unzureichende bzw. selektive Fördermöglichkeiten), die dazu führen, dass die soziale Wohnpolitik InländerInnen wie AusländerInnen nicht gleichermaßen mit kostengünstigen adäquaten Wohnungen versorgt.

*„Wenn jemand den Schritt zur Anmeldung geschafft hat, dann gibt es keine Diskriminierung!“*

*(Einschätzung eines gemein­nützigen Wohnbauträgers)*

Als problematisch werden vorrangig strukturelle Rahmenbedingungen, gesetzliche Bestimmungen und administrative Richtlinien für die Wohnungsvergabe erachtet. ExpertInnen aus der Wohnungsvergabe legen in den Interviews und Gesprächsrunden auf die Feststellung Wert, dass die Wohnungsvergabe diskriminierungsfrei gehandhabt wird. Ihrer Einschätzung nach werden gemäß den Vergaberichtlinien die relevanten Aspekte der Wohn- und Lebenssituation der WohnungswerberInnen erfasst und bewertet. Fragen der Staatsbürgerschaft und / oder der ethnischen Herkunft spielen dabei demnach auf der formellen Ebene keine Rolle. Der jeweils individuelle Wohnbedarf (in Bezug auf Haushaltszusammensetzung und –einkom­men, aktuelle Wohnsituation oder Dringlichkeit einer Wohnversorgung etc.) mündet in eine Reihung nach Dringlichkeitspunkten (Warteliste), die letztlich darüber bestimmt, wann ein konkreter Wohnungswunsch durch die Zuteilung einer passenden Wohnung erfüllt werden kann.

Die Feststellung, dass die Praxis der Wohnungsvergabe diskriminierungsfrei erfolgt, wird von ExpertInnen von Beratungsstellen und NGOs mit dem Hinweis auf Erfahrungen ihrer KlientInnen und entsprechenden Beschwerden relativiert. Insbesondere kritisieren die Einrichtungen fehlende Transparenz, die auch die Beratung von wohnungssuchenden Menschen erschwert und häufig gezielte Nachfragen und Interventionen erforderlich macht.

„Die angestrebte Transparenz ist bei uns und unseren KlientInnen noch nicht angekommen.“

(Beratungseinrichtung)

Die Wohnungsvergabe selbst erweist sich in der kritischen Diskussion mit ExpertInnen insbesondere dann als kompliziert, wenn in diesem Rahmen auch auf Fragen des Zusammenle­bens und der Integration im Wohnumfeld eingegangen werden muss, um befürchteten sozialen oder ethnischen Konflikten vorbeugen zu können.

**Leitbilder der kommunalen / regionalen Wohnpolitik**

Die kommunale / regionale Wohnpolitik steht im Kontext des österreichischen Modells einer sozialen Wohnpolitik allem voran unter einem integrativ angelegten Leitbild zur Gewähr­leistung einer hohen Wohnqualität für breite Teile der Bevölkerung, das auch Teile der Mittelschicht in den AdressatInnenkreis für Angebote der Wohnversorgung einschließt. Aufgaben der Ökologie und des Klimaschutzes wurden in den vergangenen Jahrzehnten verstärkt mit in den Aufgabenkreis der Wohnpolitik und den entsprechenden Förderrahmen aufgenommen. Demgegenüber kommt sozialen Agenden wie etwa der Wohnversorgung von Haushalten in Armutsverhältnissen eine zwar wichtige aber doch eher nachrangige Bedeutung zu.

*„Die Vergabe ist kein Problem, auf das Zusammenleben kommt es an.“*

*(Einschätzung eines gemein­nützigen Wohnbauträgers)*

Erst in den letzten Jahren sind verstärkt auch Aufgaben im Rahmen der Integration von Haushalten mit Migrationshintergrund zu einem Tätigkeitsschwerpunkt der Agenturen des öffentlichen Wohnungsmarktes geworden.

In der Analyse der handlungsleitenden Leitsätze und Zielsetzungen für die konkrete Vergabe von öffentlich geförderten bzw. von Gemeindewohnungen wird deutlich, dass insbesondere die kommunalen Wohnungsämter sowie die gemeinnützigen Wohnbauträger sich folgendem Zielrahmen verpflichtet fühlen:

* Förderung von Integration durch ausgewogene Durchmischung nach sozialen sowie ethnischen Kriterien
* Vermeidung von Ghettobildung
* Prävention von Tendenzen zur Ausbildung bzw. Verfestigung von parallelgesellschaftlichen Strukturen

Demgegenüber finden diese Zielsetzungen bei privaten Bauträgern sowie Einrichtungen zur Beratung, Interessensvertretung und Betreuung von WohnungswerberInnen sowie Migran­tInnen deutlich weniger Zustimmung. Vor allem bei den Beratungseinrichtungen stehen stattdessen Kriterien der bereichsübergreifenden Kooperation und der Realisierung von Unterstützungsstrukturen im Wohnumfeld im Vordergrund ihres Zielrahmens.

Die deutlich unterschiedlich ausgeprägten Zielvorstellungen zwischen Bauträgern und Vergabestellen von öffentlich geförderten Wohnungen einerseits und den Beratungseinrichtungen andererseits unterstreichen die Notwendigkeit von strukturellen Grundlagen für Austausch und Kooperation.

**Bedarf, Perspektiven und Empfehlungen**

*„Das Bemühen um die ange­strebte Durchmischung in den Siedlungen beruht eher auf einem kontinuierlichen Lernprozess und baut auf individuell gestalteten Vorsorgen für Beratung und Abklärung der Bedürfnisse von WohnungswerberInnen auf.“*

*(kommunales Wohnungsamt)*

Die Vergabe von öffentlich geförderten sowie Gemeindewohnungen steht vor der Anforderung, gleichermaßen den vorgegebenen Leitbildern einer ausgewogenen und qualitativ hochwertigen Entwicklung von Stadtteilen und Wohnsiedlungen zu entsprechen und die vorgeschriebenen Normen der Antidiskriminierungsgesetze und -richtlinien einzuhalten. Dass dies in der Praxis nicht immer und überall zur Zufriedenheit aller Beteiligten funktioniert, lässt sich zu allererst auch darin ablesen, dass es in der Bewertung von praktischen Erfahrungen, in Kraft gesetzten Leitbildern und begleitenden strukturellen Vorsorgen für deren Umsetzung zu einer auffälligen Kluft zwischen Wohnungsämtern und gemeinnützigen Bauträgern auf der einen Seite und (externen) Beratungseinrichtungen auf der anderen Seite kommt. Dahinter steckt ein sehr praktischer Befund:

* Mangel an strukturellen Grundlagen für Kommunikation, Austausch und Kooperation
* bestenfalls punktuelle Erfahrungen mit vernetzter bereichs-und einrichtungsübergreifender Kooperation
* fehlende inter- und transdisziplinäre Arbeitsansätze.

Dementsprechend richten sich die Bedarfsanmeldungen und Vorschläge vor allem daran aus, die Rahmenbedingungen für die Wohnungsvergabe vor Ort zu entlasten und die Integration von neuen MieterInnen (mit Armuts- und / oder Migrationshintergrund) durch entsprechende Maßnahmen im Kontext der Stadtteile und Wohnsiedlungen zu unterstützen. Im Einzelnen finden sich sowohl in den individuellen Randbemerkungen im Rahmen der Online-Befragung als auch in den Interviews und Gesprächsrunden mit ExpertInnen der örtlichen / regionalen Wohnpolitik praktische Hinweise auf modellhafte Umsetzungen, überwiegend jedoch einschlägige Bedarfsanmeldungen nach Öffentlichkeitsarbeit und Förderung der Akzeptanz; vernetzte / bereichsübergreifend Angebote für Fortbildung, Austausch und Kommunikation; strukturelle Grundlagen für Kommunikation und Kooperation zwischen den wohnungsmarktrelevanten Einrichtungen; Förderung von Integration durch wohnortnahe / nachgehende soziale Arbeit und Gemeinwesenarbeit; inklusive Modelle der Förderung (z.B. durch finanzielle Hilfestellungen); Vorgaben der Stadt- und Siedlungsplanung.

**Modelle diskriminierungsfreier und integrationsfördernder Wohnungspolitik auf kommunaler und regionaler Ebene**

In den untersuchten Modellregionen findet sich eine Reihe von strukturellen sowie punktuellen Maßnahmen, die sich in der Praxis der Wohnvergabe bereits bewährt haben oder zumindest Perspektiven für eine nachhaltige Verbesserung der Wohnversorgung von benachteiligten Haushalten skizzieren. Die InterviewpartnerInnen sowie TeilnehmerInnen an den regionalen Gesprächsrunden haben Beispiele aus ihrem Bemühen um eine möglichst diskriminierungsfreie und integrationsfördernde Vergabe vorgestellt. Nach den Kriterien Transparenz, Mitwirkung, Vernetzung, interkulturelle Vorsorgen und Diversität hat das Projektteam von „Equality in Housing“ folgende Modelle guter Vergabepraxis ausgewählt, um diese in den vorgesehenen Workshops im Herbst 2011 näher ausarbeiten zu können.

Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung[[5]](#footnote-5)

* Wohnplattform / Oberösterreich und Soziales Netzwerk Wohnen / Vorarlberg
* Wohnassistenz Niederösterreich
* bereichsübergreifend angelegter partizipativer Prozess zur Erarbeitung und Ausformulierung von sozialen Kriterien für die Feststellung von Wohnbedarf, unter Beiziehung von ExpertInnen / Wien
* gremiale Beratung über Anträge von Armutshaushalten unter Beteiligung von Beratungs-/Betreuungseinrichtungen auf die Vergabe von Notfallswohnungen / Soziale Wohnungsvergabe Wien
* Superförderung als armuts- und integrationsrelevantes Angebot der Wohnbau­förderung / Wien
* Soziale Nachhaltigkeit als zusätzliches Kriterium bei Bauträgerwettbewerben / Wien
* Bereitstellung von Vergabekontingenten für besonders benachteiligte Haushalte (z.B. Jugendliche, SeniorInnen, AlleinerzieherInnen etc.) / Wien, Bregenz, Tirol, Linz
* Online-Wohnrechner für Wohnkosten / Niederösterreich

Bekämpfung von Diskriminierung und (ethnischer) Ausgrenzung bei der Wohnungsvergabe

* interdisziplinäre Zusammensetzung des administrativen Vergabeausschusses /   
  Bregenz
* positive Diskriminierung von MigrantInnen mit besonderem Förderbedarf, z.B. in sprachlicher, kultureller etc. Hinsicht / Bregenz
* Transparenz für WohnungswerberInnen – relevante Informationen werden frühzeitig im Internet und / oder per Aushang zugänglich gemacht / Wien, Bregenz
* Vergabegremium auf der Ebene des Landes für planmäßige Steuerung der Vergabe öffentlichen Wohnraums / Niederösterreich
* proaktive Information von Gemeinden und Wohnbauträgern im Zuge der Bewilligung von Fördermitteln aus der Wohnbauförderung über Vergaberegeln und Definition des AdressatInnenkreises / Tirol
* Diversität im MitarbeiterInnenstab für die Betreuung von MigrantInnen / Wien

Förderung von Integration und Zusammenleben

* Mitwirkung und (nach Möglichkeit) Berücksichtigung individueller Wünsche / Bregenz
* Wohnungsamt als lernende Organisation / Innsbruck
* Vernetzung und Zusammenarbeit von Wohnungsamt und Hausverwaltungen / Innsbruck
* Beratung und Unterstützung von Gemeinden in Integrationsfragen / Vorarlberg und Oberösterreich
* Proaktive Sensibilisierung im Wohnumfeld / Niederösterreich
* Verbesserung der sozialen Durchmischung im Wohnungsbestand durch gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen wie Förderung von Dachbodenausbau, Verdichtung etc. / Wien
* flexible Grundrisse in Neubauvorhaben / Wien
* interkulturelle Konfliktmediation und integrationsfördernde Projekte im Wohnumfeld (Wohnpartner) / Wien
* Integrationsförderung als Querschnittagenda beginnend mit Start der Siedlungsplanung, bereichsübergreifende Kooperation in der Wohnungsvergabe und begleitende Angebote in der Besiedlungsphase (z.B. Projekt Nordbahnhof) / Wien
* Projekt „hinschauen statt wegschauen“, Kooperation mit externen Einrichtungen zur Betreuung von MieterInneninitiativen und Mediation von Konflikten; Bereitstellung von Räumlichkeiten in der Siedlung für Unterstützungs- und Förderangebote (z.B. Deutschkurse etc.) / Oberösterreich
* Besiedlungsbegleitung und Angebote für MieterInnen im Wohnumfeld / Wien, Vorarlberg, Oberösterreich
* integrierte Förderangebote im Wohnumfeld, einschließlich Bildung, Gesundheit / Wien

**Fallbeispiele kommunaler / regionaler Vergabemodelle[[6]](#footnote-6)**

**Fallbeispiel Bregenz**

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | Oberste Norm der Vergaberegeln in Bregenz (seit 2008 in Kraft) ist die Förderwürdigkeit der WohnungswerberInnen. Die Förderwürdigkeit wird gemäß der Definition im Wohnbauförde­rungsgesetz des Landes bestimmt und entscheidet darüber, ob ein Antrag berücksichtigt werden kann oder nicht.  Förderwürdig sind ÖsterreicherInnen und Gleichgestellte sowie Personen mit legalem Aufenthaltstitel.  Im Juni 2011 wurde vom Vorarlberger Landtag in einer Novellierung des WBFG festgelegt, dass eine Wohnungsvergabe an den Nachweis ausreichender Deutschkenntnisse gebunden ist. Diese Maßnahme wird mit dem Hinweis darauf begründet, dass Integration wesentlich auf vorhandenen Deutschkenntnissen beruhe. Ob und inwieweit die neue gesetzliche Vorgabe zur Bewertung der Sprachkenntnisse sich auf die Wohnungsvergabe in Bregenz auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.  Weitere Aspekte im Zusammenhang mit dem Migrationshintergrund (wie Staatsbürgerschaft, Religion etc.) spielen bei der Wohnungsvergabe nach Einschätzung der InterviewpartnerInnen keine Rolle. |
| Vergabe | Bei gegebener Förderwürdigkeit werden die spezifischen Lebensverhältnisse der WohnungswerberInnen wie Erwerbstätigkeit, Einkommen, Zusammensetzung des Haushaltes, Dringlichkeit der Wohnversorgung und Dauer der laufenden Beantragung analysiert und die Ergebnisse in einem Punktesystem bewertet.  Seit 2008 gibt es für die Bewerbung um eine Wohnung in Bregenz keine Auflage hinsichtlich der Dauer des Aufenthalts im Gemeindegebiet mehr. |
| Spielraum | Bei der Vergabe der Wohnungen wird zum überwiegenden Teil auf diese Liste Bezug genom­men, daneben gibt es jedoch auch Spielraum für die Entscheidungsfindung, wonach es mög­lich ist, auf besondere Bedürfnisse etc. und spezielle Überlegungen in Hinblick auf die Lage der zu vergebenen Wohnung (aktueller sozialer / ethnischer Mix etc.) Rücksicht zu nehmen.  „Etwa 80% der Vergaben erfolgen strikt nach der Punktereihung und den individuellen Wün­schen der WohnungswerberInnen; bei etwa 20% der Vergaben spielen Interessenserwägun­gen (in Hinblick auf Stadtplanung, Siedlungsstruktur, positive Diskriminierung etc.) in der Entscheidung eine gewichtige Rolle.“ |
| Mitwirkung | Den WohnungswerberInnen wird eine weitgehende Mitwirkung bei der Auswahl der Wohnung (Transparenz über Internet) ermöglicht, in der Entscheidung werden ihre Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigt. Allerdings: Es gibt kein Recht auf eine bestimmte Wohnung. |
| Zugang zu gefördertem Wohneigentum | Der Zugang zu geförderten Eigentumswohnungen ist auf österreichische StaatsbürgerInnen und Gleichgestellte beschränkt. In den letzten Jahren konnte in Bregenz festgestellt werden, dass die Einbürgerung von türkisch-stämmigen BewohnerInnen deutlich gestiegen ist. Diese Beobachtung wird damit begründet, dass damit eine Option auf den Erwerb eines geförderten Wohneigentums gesichert wird. |
| Leitlinien für die Vergabe | Zuoberst steht das Bekenntnis, einen ‚guten‘ sozialen Mix anzustreben. Die Frage der ethni­schen Zugehörigkeit spielt dabei eine eher nachrangige Bedeutung, u.a. weil es in den letzten Jahren vermehrt zu Einbürgerungen, insbesondere ehemals türkischer StaatsbürgerInnen, gekommen ist. In diesem Zusammenhang stellt sich das Problem, dass die sozialen Kriterien für die Gestaltung eines sozialverträglichen Mix eher unklar, schwammig, unscharf, intranspa­rent etc. sind. |
| Trends, Vorhaben | In der näheren Zukunft sollen die Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten ausgebaut werden. Weiters gilt es, die Einkommensgrenzen flexibler zu formulieren, damit es mehr Spielräume im Kontext der hard facts und bei der Berücksichtigung von soft facts / weichen Kriterien in der Vergabe geben kann.  Grundlage für die Vergabeentscheidung soll verstärkt das persönliche Gespräch sein, aber nicht einmischend, sondern unterstützend. |

**Fallbeispiel Linz/ OÖ**

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | Die Wohnungsvergabe liegt in Oberösterreich grundsätzlich in der Kompetenz von Gemeinden, Städten und der Landesregierung, die ein Zuweisungsrecht haben. Eine Ausnahme stellt jedoch die Situation in der Stadt Linz dar, die nicht nur die ehemaligen Gemeindewohnungen in eine Gemeinnützige Wohngenossenschaft ausgelagert hat, sondern auch die Vergabe der geförderten Mietwohnungen durchgängig den Genossenschaften übertragen hat. Demgemäß gibt es in Linz keine zentrale Wohnungsvergabe und nur eine eingeschränkte Transparenz über freie Wohnungen und Prozedere der Vergabe. Wohnungssuchende sind darauf verwiesen, sich bei den Genossenschaften anzumelden.  Gemeinnütziger Wohnbauträger: „Die Vergaberichtlinien der Wohnbauförderung sehen vor, dass Wohnungen an InländerInnen sowie an EU- und EWR BürgerInnen, an Konventionsflüchtlinge sowie Drittstaatsangehörige aus Bosnien, Kroatien, Mazedonien oder der Türkei vergeben werden können.“  Konventionsflüchtlinge sind bei der Definition von förderwürdigen Personen im Wohnbauförderungsgesetz nicht explizit angeführt, haben jedoch bei einzelnen genossenschaftlichen Bauträgern uneingeschränkten Zugang zu geförderten Mietwohnungen.  Subsidiär Schutzberechtigte sind nicht dezidiert ausgeschlossen und können bei einzelnen genossenschaftlichen Bauträgern einen Antrag auf Wohnversorgung einbringen. |
| Gefördertes Wohneigentum | Uneingeschränkten Zugang zu gefördertem Wohneigentum haben InländerInnen und EWR-AusländerInnen. Konventionsflüchtlinge sind in der Regelung der Gleichstellung mit InländerInnen nicht dezidiert erwähnt.  Drittstaatsangehörige haben nach einem fünfjährigen regulären Aufenthalt in Österreich Zugang zu gefördertem Wohneigentum, erforderlich dafür ist eine Grunderwerbsgenehmigung. |
| Vergabe | Gemeinnütziger Wohnbauträger: Die Wohnungsvergabe erfolgt nach den Richtlinien der Wohnbauförderung. Die WohnungswerberInnen können sich über die Homepage des gemeinnützigen Trägers direkt anmelden. Bei der Auswahl der WohnungswerberInnen geht es wesentlich um das Einkommen in Relation zu Wohnungs- und Familiengröße. Es entscheidet ein Team. Für die Vergabe selbst gibt es keine schriftlichen Richtlinien. Migrationshintergrund bei WohnungswerberInnen ist gemäß der Selbsteinschätzung durch InterviewpartnerInnen aus diesem Bereich bei der Vergabe kein Thema.  Beratungseinrichtung für MigrantInnen: Einzelne InterviewpartnerInnen verweisen auf ihren Eindruck, wonach es MigrantInnen schwerer haben als InländerInnen, eine Wohnung zu erhalten, dass es bei ihnen länger dauert und / oder dass eine Intervention durch eine Beratungs- oder Vertretungsstelle erforderlich ist, damit diese einen persönlichen Termin zur Darstellung ihres konkreten Wohnbedarfs erhalten.  Flüchtlingshilfe: KlientInnen der Flüchtlingshilfe beklagen, dass sie trotz Anerkennung als Konventionsflüchtling bei der Antragstellung auf eine geförderte Wohnung einen Nachweis über eine langfristige Aufenthaltsbewilligung beibringen müssen – analog zu Drittstaatsangehörigen. Es bedarf in diesen Fällen einer Intervention der Beratungsstelle, damit anerkannte Flüchtlinge gemäß ihrem Status und Anspruch auf Gleichbehandlung bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden. Erschwert wird die Wohnungsvergabe an Konventionsflüchtlinge dadurch, dass sie sich erst nach Beendigung der Bundesbetreuung um eine geförderte Wohnung bewerben dürfen, dann jedoch damit konfrontiert sind, dass sie die erforderlichen Meldezeiten (durchschnittlich zwei Jahre wohnhaft vor Ort) nicht erbringen können.  WLH / Betreutes Wohnen: Die Vergabe von geförderten Wohnungen erfolgt auf der Grundlage einer bewährten Kooperation zwischen WLH und Gemeinnützigen Wohnbauträgern (insbesondere im Kontext der Vernetzung in der Wohnplattform) und ist von wechselseitigem Vertrauen bestimmt. Eine Empfehlung durch eine MitarbeiterIn des Betreuten Wohnens stellt in diesem Sinne auch eine Verpflichtungserklärung dar, bei Problemen / Konflikten / Beschwerden einzuspringen. |
| Leitlinien für die Vergabe | Gemeinnütziger Wohnbauträger: In der Vergabe wird eine soziale Durchmischung angestrebt. „Aufbauend auf einer guten Durchmischung kann ich was machen.“  Gebäude- und Siedlungsverwaltung: Eine Hauptaufgabe in der Gebäude- und Siedlungsverwaltung ist das Konfliktmanagement, wobei auf die Beobachtung verwiesen wird, dass es „oft auch innerhalb von türkischen Familien zu Konflikten kommt“.  WLH/BEWO: In Zusammenarbeit von Beratungsstellen und Gemeinnützigen Wohnbauträgern hat sich die Wohnungsvergabe als Bekämpfung von Ausgrenzung und Armut bewährt.  Beratung von MigrantInnen: Leitlinien für die Vergabe sind nicht ausreichend transparent, ausländische WohnungswerberInnen sind erfahrungsgemäß auf die Unterstützung durch Beratungsstellen sowie auf externe Intervention angewiesen. |
| Good Practice | Kooperation und Vernetzung: Enge Kooperation zwischen Genossenschaften, insbesondere GWG, und den Mitgliedsvereinen der Wohnplattform: Wohnversorgung wird hier als wichtiger Beitrag zur Armutsbekämpfung verstanden. Dementsprechend erhalten die Betreuungseinrichtungen bei der Vergabe von Wohnungen eine Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeit, z.B. beim Wechsel aus einer Wohnplattformwohnung in eine weiterführende eigenständige Wohnversorgung. Individuelle Bedürfnisse nach Größe, Lage und Kosten der Wohnung werden nach Möglichkeit berücksichtigt. In Ausnahmefällen ist es dabei auch möglich, dass der Mietvertrag direkt auf die MieterInnen umgeschrieben wird und sich eine weitere Übersiedlung erübrigt.  Gemeinwesenarbeit und Integrationsförderung: In einer großen Wohnanlage eines gemein­nützigen Bauträgers wohnen Menschen aus 25 Nationen. Die Anlage ist sozial sehr gut durchmischt, das hat sich eher zufällig ergeben. Auf Grund des hohen Migrationsanteils wurde diese Anlage für das Projekt „hinschauen statt wegschauen“ ausgewählt. Teil des Projektes ist eine Umfrage zur Zufriedenheit mit der Anlage und dem Wohnumfeld. Gemeinsam mit einem externen Beratungsunternehmen soll eine Wohnumge­bung zum Wohlfühlen geschaffen werden. Unter anderem werden gemeinsam mit den MieterInnen Regeln des Zusammenlebens ausgearbeitet und umgesetzt.  Die Genossenschaft hat dem externen Kooperationspartner Räume in der Wohnanlage zur Verfügung gestellt, wo aktuelle Themen und Probleme besprochen und direkt vor Ort gelöst werden können. Weiters werden hier auch Deutschkurse und Kinderbetreuung angeboten. |
| Reflexion, Weiterbildung | Gleichbehandlung war in den vergangenen Jahren kein Thema bei Dienst- oder Teambesprechungen, oder im Rahmen von Organisationsentwicklungsprozessen.  Persönliche Teilnahme bei Fortbildungen zum Thema Integration und Konfliktmanagement sowie von entsprechenden Veranstaltungen externer Träger.  Fortbildungen bewirken, dass man vieles mit anderen Augen sieht. Warum Probleme beim Wohnen so sind. Man muss die Dinge auch aus Sicht der Zuwanderer sehen und aus ihrer Sicht begreife, man muss sich öffnen. Wenn das nur ein Bruchteil unserer BewohnerInnen auch so sehen würde hätten wir weniger Probleme.  Wunsch eines Interviewpartners: Fortbildungsangebote sollten weniger das Thema der Vergabe als vielmehr Fragen des (Zusammen)Wohnens, der Wohnumfeldgestaltung und des Konfliktmanagement behandeln. |

**Fallbeispiel Niederösterreich**

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | Wohnbauförderung: Neben InländerInnen haben EU- und EWR-BürgerInnen sowie aufenthaltsverfestigte Drittstaatsangehörige Zugang zu geförderten Mietwohnungen. Weiters haben Konventionsflüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigte uneingeschränkten Zugang zu den geförderten Wohnungen.  Die Anspruchsberechtigung von Drittstaatsangehörigen ist gebunden an den Aufenthaltsstatus (Personen ohne reguläre Aufenthaltsbewilligung / verfestigten dauerhaften Aufenthalt haben keinen Anspruch).  kommunale Wohnungsämter: Die Vergabe von Wohnungen, auf welche die Gemeinden ein Zuweisungsrecht haben, erfolgt auf der Grundlage einer Warteliste, die nach dem Datum der Anmeldung abgearbeitet wird; Notfälle (z.B. Wohnversorgung einer alleinerziehenden Mutter nach einer Scheidung etc.) werden vorgezogen. |
| Vergabe | Vergabezuständigkeit: An der Wohnungsvergabe sind unterschiedliche Vergabegremien beteiligt. Etwa jede vierte Wohnung (25%) wird von einem Vergabegremium des Landes vergeben. In vielen Fällen haben die Gemeinden ein Zuweisungsrecht für geförderte Wohnungen erworben (z.B. durch Bereitstellung von Bauland). Einzelne Gemeinden (z.B. St. Pölten) haben ihre Wohnungsbestände an private Hausverwaltungen ausgelagert, die Vergabe erfolgt dann nach eigenen Regeln und Vorgaben (z.B. St. Pölten: 6 Monatsmieten Kaution). Ein weiterer Teil der Wohnungen wird über die Gemeinnützigen Bauträger vergeben. Das betrifft insbesondere Wohnungen aus dem Altbestand.  Vergaberegeln: Berücksichtigung individueller Faktoren (Status, Einkommen, Größe des Haushalts etc.), aber keine Diskriminierung gemäß ethnischer Zugehörigkeit, Religion, Sprache etc.  Wohnungsvergabe: „Bei der Reihung nach Punkten wird die Dringlichkeit der Wohnversorgung vorrangig berücksichtigt.“  Gemeinnützige Bauträger: „Wenn der Schritt zur Anmeldung geschafft ist, dann gibt es keine Diskriminierung!“ |
| Spielraum | Gemeinnützige Bauträger: Das Gesetz spricht ganz neutral von Bedarf, ohne dass im Detail festgelegt wäre, was Wohnbedarf bedeutet und wie dieser bewertet / festgestellt wird. Diesbezüglich gibt es einen Interpretationsspielraum, der solcherart nicht nur Notlagen betrifft.  Wohnungsämter: Vergabe erfolgt grundsätzlich nach der Warteliste, Notfälle (nach Delogierung, Scheidung, Gewalt in der Beziehung etc.) werden vorgereiht. |
| gefördertes Wohneigentum | Drittstaatsangehörige haben einen eingeschränkten Zugang zu gefördertem Wohneigentum. Sie benötigen dafür eine Grunderwerbsgenehmigung durch das Land / die Bezirkshauptmannschaft; in der Regel ist ein positiver Bescheid davon abhängig, ob ein spezifisches Interesse z.B. der Gemeinde vorliegt |
| finanzielle Hürde:  einmalige Eigenleistung oder höhere monatliche Mietkosten | Eigenleistung oder höhere Miete: Für den Bezug einer geförderten Mietwohnung ist eine einmalige Eigenleistung (Baukosten-/Finanzierungszuschuss) notwendig, im Bedarfsfall kann diese Eigenleistung gegen einen Zuschlag bei der monatlichen Miete gegengerechnet werden  Wohnbeihilfe: Ein einkommensbezogener Wohnkostenzuschuss (Subjektförderung) wird nur für den Sektor geförderter Wohnungen bewilligt; Drittstaatsangehörige sind nicht bezugsberechtigt  Problem für einkommensschwache Drittstaatsangehörige: Wenn sie keine Eigenleistung für den Bezug einer geförderten Mietwohnung erbringen können, fallen höhere monatliche Mietzahlungen an. Drittstaatsangehörige haben jedoch keinen Anspruch auf eine einkommensbezogene Förderung.  Ausfinanzierte Wohnungen: Für Wohnungen aus dem Altbestand (erbaut vor 1955) fallen keine Baukosten-/Finanzierungszuschüsse mehr an; diese Wohnungen werden von den Genossenschaften speziell an einkommensschwache Haushalte vergeben. |
| Leitlinien für die Vergabe | Gemeinnützige Bauträger: stehen für Gleichbehandlung. Ihre Haltung zu den WohnungswerberInnen und MieterInnen ist durch die genossenschaftliche Tradition geprägt – alle MieterInnen sind Mitglied der Genossenschaft und werden grundsätzlich gleichbehandelt.  Soziale und ethnische Mischung: In der Wohnungsvergabe wird versucht zu regulieren, wie viele Drittstaatsangehörige in ein und denselben Wohnblock vermittelt werden. Die richtige Mischung zu finden, dazu braucht es ‚sehr viel Fingerspitzengefühl und Knowhow‘. Es bedarf der gezielten Aufmerksamkeit. |
| Model of good practice | Proaktive Sensibilisierung im Wohnumfeld: Durchmischung und Förderung der Integration  Das Zusammenleben vor Ort / die Integration in der Hausgemeinschaft regelt sich nicht von selber! Das braucht mehr als Regeln. Es ist ganz wichtig, einen Blick darauf zu haben. Da geht es in erster Linie nicht darum, ob bzw. wo Diskriminierung in klassischer Form vorliegt, statt dessen stellt sich die Frage, welche Integrationsprobleme es gibt und welche Maßnahmen gesetzt werden können, um Integration zu fördern, ohne diskriminierend zu handeln. Dafür gibt es jedoch keine fixen Regeln oder Quoten.  Projekt „Soziales Wohnen in der City“: Das totalsanierte Wohnhaus im Zentrum von St. Pölten ist ein Musterprojekt und wurde mit Finanzierung aus der Wohnbauförderung so saniert, dass sich nun auch Sozialhilfe-/BMS-BezieherInnen die Miete leisten können. Bei der Realisierung einer sozialen Durchmischung wurden gezielt auch Menschen mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen daraufhin angesprochen, sich für schlechter gestellte MitbewohnerInnen einzusetzen und allfällige Konflikte eigenständig zu lösen. Die BewohnerInnen wurden auch in der Gestaltung des Wohnumfelds / der Innenhöfe mit einbezogen. Herausgekommen ist eine ‚sehr gute Durchmischung: altersmäßig, ethnisch und sozial‘.  NÖ Wohnassistenz: Der Verein Wohnen sucht gemeinsam mit WohnungswerberInnen, die auf sich alleine gestellt keine Chance auf den Bezug einer geförderten Mietwohnung hätten, eine geeignete Wohnung und mietet diese an. Mit Genossenschaft und den betroffenen BewohnerInnen wird in der Folge ein Benutzungsvertrag abgeschlossen und eine leistbare Finanzierungsregelung getroffen. Wenn nach ein bis drei Jahren alles gut eingespielt ist, die Einkommenssituation stabil, die Miete etc. regelmäßig beglichen und keine größeren Konflikte mit der Nachbarschaft aufgetreten sind etc., wird der Mietvertrag überschrieben und der Verein macht sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung. Die Wohnassistenz ist ein praktisches Beispiel dafür, wie in Kooperation mit gemeinnützigen Bauträgern die Zugangsschwelle für Armutshaushalte nachhaltig abgebaut werden kann.  Good Practice – Online-Wohnrechner: Von einer Wohnbaugenossenschaft wurde aktuell ein Wohnrechner entwickelt und online gestellt. Damit können die WohnungswerberInnen selbst berechnen, was einzelne Wohnungen kosten bzw. ob sie sich diese leisten können: [www.alpenland.ag/Wohnassistent](http://www.alpenland.ag/Wohnassistent). |
| Kooperation mit externen NGO‘s | Für die Abdeckung von sozialen Bedürfnissen im Wohnbereich wird in der Regel mit externen Trägern, z.B. dem Verein Wohnen, zusammengearbeitet.  Aktion bei Mietschulden und Mahnwesen**:** Wenn Mietschulden vorliegen, erhalten die MieterInnen bei der 2. Mahnung eine schriftliche Empfehlung, sich an den Verein Wohnen zu wenden, damit eine Schuldnerberatung gemacht werden kann. |
| Trends und  Vorhaben | Gemeinnütziger Wohnbauträger: Gemeinnützige Bauträger stehen für Gleichbehandlung. Ihre Haltung zu den WohnungswerberInnen und MieterInnen ist durch die genossenschaftliche Tradition geprägt – alle MieterInnen sind Mitglied der Genossenschaft und werden grundsätzlich gleichbehandelt.  Seit etwa fünf Jahren werden überwiegend geförderte Mietwohnungen errichtet, weil die Nachfrage nach geförderten Eigentumswohnungen deutlich nachgelassen hat. |

**Fallbeispiel Tirol**

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | Zugang zu geförderten Mietwohnungen haben gemäß Wohnbauförderungsgesetz ÖsterreicherInnen, Gleichgestellte sowie Drittstaatsangehörige mit unbefristeter Aufenthaltsbewilligung  Dieser Grundsatz gilt grundsätzlich auch für die Gewährung einer Mietzinsbeihilfe für BewohnerInnen in Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes; diese Förderung ist jedoch abhängig von den Gemeinden und nach Auskunft von Beratungseinrichtungen noch nicht durchgängig umgesetzt.  TeilnehmerInnen an der Gesprächsrunde mit ExpertInnen kritisieren „Wirr-Warr“ an unterschiedlichen Konditionen und Voraussetzungen |
| Vergabe | Konkret erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem (Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Dauer der Wartezeit auf die Wohnungsvergabe) gemäß den gesetzlichen Vorgaben zur Gleichbehandlung; die Wartelisten werden diversifiziert geführt – je nach Wohnungsbedarf / -größe.  Bei der Einstufung werden soziale Kriterien der Dringlichkeit (z.B. Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern, Kinderbetreuung oder Pflege von Angehörigen etc.) berücksichtigt; deshalb kann es im Verlauf der Anwartschaft auch zu Rückstufungen aufgrund von Neuanträgen mit einer höheren Punktezahl kommen. |
| Zugang zu gefördertem Wohneigentum | Zugang haben InländerInnen und gleichgestellte Personen. Drittstaatsangehörige sind von der Eigentumsförderung ausgeschlossen.  Wohnbauförderung: „Das ist rein vom Umfang her gesehen eher zu vernachlässigen“. |
| Spielraum | Nach Möglichkeit wird bei den Vergabeentscheidungen auf individuelle Wünsche, z.B. nach bevorzugtem Stadtteil, Lage der Wohnung etc., eingegangen. |
| Mitwirkung | Wohnungsvergabe: In der Vergabepraxis wird danach getrachtet, viel Transparenz zu gewährleisten – das ist die Grundlage für die angestrebte Partizipation der Wohnungssuchenden   * Beteiligung fördert Zufriedenheit und verbessert die Integrationschancen * Individuelle Wünsche (wie z.B. Stadtteilwünsche) oder gesundheitliche Notwendigkeiten (wie z.B. Lift, behindertengerechte Ausstattung) werden weitgehend berücksichtigt * Transparenz und Beteiligung als Prinzipien der Wohnungsvergabe machen die Vergabepraxis zwar komplex und aufwändig; das lohnt sich aber, weil Folgeaufwände aufgrund fehlender Durchmischung, unzureichender Integration bzw. hoher Unzufriedenheit wegfallen bzw. reduziert anfallen   Beratung / Betreuung: TeilnehmerInnen an der ExpertInnenrunde monieren, dass die angestrebte Transparenz „noch nicht bei uns und unseren KlientInnen angekommen ist“. |
| Leitlinien für die Vergabe | Die Vergabe in Innsbruck orientiert sich nach dem Leitbild einer Durchmischung der Siedlungen / Hausgemeinschaften nach sozialen Kriterien. Der Bogen spannt sich dabei von WohnungswerberInnen mit einem behinderten Familienmitglied, über junge Alleinstehende, allein stehende Senioren, Alleinstehende mit geteilten Sorgerechten, Alleinerzieherinnen, junge Paare (teilweise mit Kinderwunsch), SeniorInnen-Paare, Familien mit Kleinkindern, Familien mit jugendlichen oder erwachsenen Kindern, unterschiedliche Familiengrößen – alle Familienverhältnisse sowohl mit als auch ohne Migrationshintergrund – unterschiedlichste Bildungs- und Einkommensschichten.  Prinzip: Einseitigkeit schadet und verursacht Folgeaufwand zur Reparatur  Das Prinzip der sozialen Durchmischung gilt gleichermaßen für Neuvergaben als auch für Nachbesetzungen im Altbestand. Nach Möglichkeit wird bereits bei der Planung von neuen Wohnbauvorhaben auf das Ziel der Durchmischung Bedacht genommen; d.h. es braucht ein gutes Verhältnis von kleineren und größeren Wohnungen; das Wohnungsamt der Stadt Innsbruck ist an den Planungsvorhaben beteiligt und setzt sich dabei für Variabilität (z.B. der Größe der Wohnungen, der Kosten etc.) im Wohnungsbestand ein.  Beratung / Betreuung: TeilnehmerInnen an der ExpertInnenrunde warnen davor, dass sich das Bemühen um eine ausgewogene soziale Durchmischung und Integration im Wohnumfeld zulasten von WohnungswerberInnen mit anderem ethnischen Hintergrund auswirken kann, die dann – ohne Angabe von Gründen – bei der konkreten Vergaberunde nicht berücksichtigt werden. |
| Kooperation mit externen NGO‘s | Entscheidungen über begleitende Maßnahmen, z.B. zur Förderung von Integration, Maßnahmen zur Einzugsbegleitung bei Neubauten etc., sind Aufgabe der Politik (Wohnservice – in Kooperation mit Integrationsressort und Stadtplanung); dementsprechend werden dann auch Kooperationen mit externen Einrichtungen realisiert. |
| Trends,  Vorhaben | Erfahrungsgemäß sind die Entwicklungen im Privatwohnungsbestand / z.B. alte Zinshäuser tendenziell kritisch; hier gibt es keine Leitlinien und Standards für eine integrationsfördernde Durchmischung, aber auch keine Vorsorgen und Kompetenzen für eine Steuerung; hier bräuchte es entsprechende Initiativen und Vorsorgen für eine bessere Durchmischung und / oder für die Förderung von Integration.  Zwischen städtischem und ländlichem Bereich sind unterschiedliche Geschwindigkeiten in der gesellschaftlichen Entwicklung festzustellen; das betrifft bspw. auch die Frage der Integra­tion von Menschen mit Migrationshintergrund. Gerade im städtischen Bereich werden deshalb Aufgabenstellungen der Diversifizierung vorrangig. Es bedarf gemeindeübergreifen­der Regelungen für Ballungszentren durch das Land; z.B.: Finanzrahmen für Ballungszent­ren; Vorsorgen und Standards für Integration, ergänzende Angebote zur Förderung von Integration etc. |
| Model of good practice | Wohnungsvergabe als lernende Organisation: In der Frage der angestrebten Durchmischung in den Siedlungen gibt es keine formalen Quoten bzw. eine generelle Formel. Die Vorgangs­weise beruht eher auf einem kontinuierlichen Lernprozess und baut auf individuell gestalte­ten Vorsorgen für Beratung und Abklärung von Bedürfnissen der WohnungswerberInnen auf; wichtig dafür sind die persönlichen Kenntnisse des jeweiligen Umfeldes der zu vergebenden Wohnungen und eine enge Kooperation mit den Hausverwaltungen.[[7]](#footnote-7)  Proaktive Information: die Richtlinien für die Vergabe werden von der Wohnbauförderungsabteilung im Zuge der Bewilligung von Bauvorhaben und der Förderung sowohl an die Gemeinde als auch an den verantwortlichen Wohnbauträger versandt; in diesem Schreiben wird im Sinne der Gleichbehandlungsnormen dezidiert auch auf die Definition des berechtigten Personenkreises hingewiesen |

**Fallbeispiel Wien**

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | In der Wohnungsvergabestelle ist der legale Aufenthalt nachzuweisen, spezifische Aufenthaltstitel sind irrelevant; Einkommensnachweise, Familienstand und Wohnbedarf werden überprüft  Parallel dazu kann eine Anmeldung bei gemeinnützigen Wohnbauträgern schriftlich, per Internet oder in persönlicher Vorsprache eingebracht werden  Startwohnungen für MigrantInnen dienen als Übergangslösung für die Dauer von 2 Jahren, bis eine Vermittlung in eine Gemeindewohnung möglich ist; Voraussetzung für eine Startwohnung ist ein Erwerbseinkommen und kurze Aufenthaltsdauer in Wien |
| Vergabe | Die freigewordenen Wohnungen werden im Angebotsmanagement so vorbereitet, dass sie im Internet dargestellt werden können und werden dann automatisch online gestellt; Ziel ist Transparenz in der Vergabe, persönliche Beratung – in diversen Sprachen  Soziale Wohnungsvergabe: Keine Unterscheidung nach der Staatsbürgerschaft – Dauer der Meldung in Wien: 2 Jahre; Einkommensgrenze: nicht mehr als € 1.160 (Einzelperson)  gemeinnützige Wohnbauträger: Die Anmeldungen werden in eine Datenbank je nach Anmeldedatum eingegeben. Die Wohnungsvergabe lädt nach dieser Liste ein und entscheidet. „Es wird nicht angesehen, ob jemand zum Haus passt.“ Bei der Vergabe entscheidet die zuständige Person der Vergabe alleine. Im Regelfall nach dem Datum der Anmeldung und dem Bedarf.  Beratung / Betreuung von MigrantInnen: Also die Leute können anrufen und dann wird ihnen gesagt, was sie zur Anmeldung mitbringen müssen, es wird ihnen ein Termin gegeben und ein Betreuer zugeteilt. Dann werden gemeinsam Ziel sowie Rechte und Pflichten besprochen. @home Startwohnungen sieht sich als betreuende Einrichtung, die den Leuten den Einstieg in Österreich erleichtern will. In den Gesprächen wird geklärt, was zu tun ist: Deutschkurs, pünktliche Überweisung der Miete, Ausbildung. Der Deutschkurs ist nicht verpflichtend und hat keine Konsequenzen auf den Erhalt oder Nichterhalt einer Wohnung. |
| Spielraum | Wohnungsvergabestelle: Eher wenig – die BeraterInnen haben denselben Informationsstand wie die KundInnen (Internet)  Wohnungslosenhilfe (WLH): In dringlichen Fällen können Ausnahmen gemacht werden  Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern: Ausschlaggebend sind alleine die Förderrichtlinien, Deutschkenntnisse sind irrelevant  Beratung / Betreuung von MigrantInnen: Keine fixen Regeln, sondern Vergabe auf der Grundlage des persönlichen Beratungsgesprächs |
| Mitwirkung | Die WohnungswerberInnen haben direkten Zugriff zu allen relevanten Informationen und können auf dieser Grundlage bei der Auswahl von Wohnungen mitwirken; Wünsche werden nach Möglichkeit berücksichtigt |
| Zugang zu gefördertem Wohneigentum | Eingeschränkt, abhängig von einer positiven Entscheidung durch die Grundverkehrskommission; eine Genehmigung kann dann erteilt werden, wenn das Erwerbsobjekt der Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses der antragstellenden Person dienen soll. Bei Mietwohnungen mit Eigentumsoption ist eine Umwandlung in Wohneigentum nach einer Nutzungszeit von 10 Jahren möglich. |
| Leitlinien für die Vergabe | Wohnungsvergabestelle: In Wien funktioniert Gleichbehandlung sehr gut, die Frage ist eher, dass es budgetbedingt zu wenige Wohnungen gibt. Die Durchmischung ist wichtig; hohe Anteile einer ethnischen Gruppe in einem Bezirk führen zu Problemen im Zusammenleben  Soziale Wohnungsvergabe: Alle werden gleichbehandelt – nach den Kriterien; die Mitglieder der Entscheidungskommission wissen gar nicht, welche Staatsbürgerschaft die WohnungswerberInnen haben  Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern: Es gibt keine Leitlinien für die Behandlung von nicht österreichischen StaatsbürgerInnen, ausschlaggebend ist, ob jemand den gesetzlichen Vergaberichtlinien entspricht (z.B. Alters- und Einkommensgrenzen), dann kann sich jemand anmelden. |
| Trends, Vorhaben und Bedarfsperspektiven | Soziale Wohnungsvergabe: Problem ist, dass die Stadt nach dem Start der Notfallwohnungen relativ spät begleitende Maßnahmen im Gemeindebau gesetzt hat. In jedem Fall: Es müssen mehr leistbare Wohnungen gebaut werden, das bezieht sich auf alle WohnungswerberInnen  WLH: Flexibler Bauen; flexible Grundrisse; Möglichkeit, einzelne Zimmer zu den Wohnungen dazu zu geben bzw. für andere Verwendungen (für Pflegepersonal) abzutrennen  gemeinnützige Wohnbauträger: Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt ist keine ethnische Frage sondern eine soziale. Was bräuchte es:   * Günstige Wohnungen in einem Mix in einer Anlage: (für Wien) Superförderungswohnungen, freifinanziertes Eigentum, gefördertes Eigentum, Miete reine Miete, Superförderung, je nach Mix, öffne und schließe ich Türe für Nachfragemodelle * Sozialer Mix in einer Anlage/ Nachbarschaft, den Wiener Weg weitergehen: „auch in Döbling gibt es 19.000 Gemeindewohnungen“ * Mischen über die Rechtsform, nicht über die Vergabe: Zugang zu Wohnungen für Einkommensschwache regelt man über rechtliche Vorschriften * Günstige Grundstücke, um Anmietungskosten niedrig zu halten, eine Methode ist, Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zu widmen * Befristungen abschaffen, Richtwertzins abschaffen bzw. wirksame Höchstgrenzen * Vorschlag: Wohnungskommission für Härtefälle, die auch Genossenschaftswohnungen vergibt * Grundstücke und Wohnungen dem Marktmechanismus zu entziehen * Effizienz der Grundrisse, z.B.: Teilung der Zimmer möglich, wenn Kinder größer etc. niedrige Kosten, wenige m², abtrennbare Zimmer z.B.. für Wochenendväter, neue Familienverhältnisse müssen berücksichtigt werden * Kostengünstige Startwohnungen |
| Models of good practice der Vergabe | Wohnungsvergabestelle: Diversität der MitarbeiterInnen in der Beratung hat viele positive Auswirkungen  Soziale Wohnungsvergabe: Bei der Vergabe von Gemeindewohnungen wird darauf geachtet, wie es um den Beratungs- und Unterstützungsbedarf steht; dabei geht es z.B. um Fragen der (Berufs)Bildung oder des Zugangs zu Erwerbstätigkeit etc., die im Vorfeld der Wohnungszuweisung zu klären wären.  Nachholbedarf besteht hinsichtlich Verbesserungen im Zusammenleben. Die Stadt hat viele Maßnahmen gesetzt, um Viertel und Grätzel zu verändern. Wichtig ist die soziale Mischung; die kann beispielsweise durch Sanierungsmaßnahmen, Dachbodenausbau, Lückenverbauung und gezielte bauliche bzw. ergänzende Maßnahmen verbessert werden, um z.B. urbanere Schichten anzusprechen  WLH: Die ersten 3 Jahre nach der Besiedlung sind die Wichtigsten – da braucht es Vorsorgen. Vorrangig ist dabei, dass bei wohnspezifischen Maßnahmen nicht von anderen Regelungs- und Unterstützungsbereichen wie Bildung, Gesundheit und sozialer Qualität des Zusammenlebens abgesehen wird. |
| Reflexion, Weiterbildung | Wohnungsvergabestelle: Fortbildungsangebote durch die Verwaltungsakademie  Aus der Sicht gemeinnütziger Wohnbauträger: Fortbildungsangebote müssten verpflichtend sein.  Beratung / Betreuung von MigrantInnen: „Wir machen regelmäßig Supervision und sehr viel Intervision auch. Strategieworkshop zum Thema Diversity. Da geht es auch um die Zusammensetzung in den Teams Wir haben MitarbeiterInnen aus Serbien, Kroatien und Bosnien, wir haben Türkische Mitarbeiter, Schwule und Heteros, Männer und Frauen - es ist eigentlich bunt gemischt. Das Kriterium ist aber nicht der Hintergrund sondern die Skills, die gerade gebraucht werden.“ |

1. Gleichbehandlung   
   ein Thema für die Wohnpolitik

### 1.1 Anmerkungen zur Ausgangssituation

Das Österreichische Modell der sozialen Wohnpolitik zeichnet sich vor allem durch den weitgehenden Verzicht auf eine armutspolitische Schwerpunktsetzung aus. Mit den Mitteln der Wohnbauförderung sollen einerseits die Wohnversorgung breiter Bevölkerungskreise gewährleistet und andererseits ein hohes qualitatives Niveau der Wohnangebote erreicht werden. Im Unterschied zu anderen wohnpolitischen Modellen mit ausgeprägtem Fokus auf die Wohnversorgung von Armutshaushalten (z.B. Großbritannien)[[8]](#footnote-8) wird in Österreich auch die Schaffung von Wohneigentum durch Mittelschichtshaushalte gefördert. Grundsätzlich können solcherart folgende Erfolgsfaktoren festgestellt werden:

* breite Akzeptanz der Wohnbauförderung in der Bevölkerung
* Versorgung breiter Teile der Bevölkerung mit qualitativ hochstehenden Wohnungen
* erfolgreiche Umsetzung von ökologischen und klimaschutztechnischen Innovationen

Auf der anderen Seite hat diese tendenziell unspezifische Ausrichtung der österreichischen Wohnpolitik dazu geführt, dass die Armutsbevölkerung nur unzureichend von diesem ‚Erfolgsmodell‘ profitieren kann.[[9]](#footnote-9) Armutshaushalte sind (länderweise unterschiedlich ausgeprägt) damit konfrontiert, dass

* das Preisniveau auch der geförderten Mietwohnungen sehr hoch ist
* die (finanziellen) Zugangshürden etwa in Form von einzubringenden Eigenmitteln und Baukostenbeiträgen nicht bewältigt werden können
* in Landeshauptstädten und Ballungszentren ein Mangel an verfügbaren leistbaren Wohnungen besteht
* die Wartelisten in den kommunalen Wohnungsämtern der Landeshauptstädte entsprechend angewachsen sind und
* eine Wohnversorgung trotz zuerkannter Dringlichkeit der Wohnversorgung oft nach ausgesprochen ausgedehnter Wartezeit möglich ist

Bis vor wenigen Jahren war der Bestand des öffentlichen Wohnungsmarktes für nicht-österreichische Haushalte weitgehend verschlossen. Diese wohnpolitische Ausgangssituation hat weitreichende Effekte für die Wohnversorgung von MigrantInnenhaushalten, zumal es hier zu einer Kumulation des hohen Armutsrisikos einerseits mit fremdenrechtlich konnotierten Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt andererseits gekommen ist, die in den vergangenen Jahrzehnten zu einer ethnischen Unterschichtung des Wohnungsmarktes in Österreich geführt hat.

Die Wohnsituation von MigrantInnen hat sich in Österreich seit der Umsetzung der EU-Antidiskriminierungsvorschriften und zuletzt der EU-Gleichstellungsrichtlinie für DrittstaatsausländerInnen in nationalen und regionalen Ausführungsgesetzen[[10]](#footnote-10) wesentlich verbessert. Schritt für Schritt wurden die Zugänge für Menschen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft zum öffentlichen Wohnungsmarkt geöffnet. Spätestens seit dem Inkrafttreten der gleichbehandlungsrelevanten Richtlinien der EU zeichnet sich auch der soziale / öffentliche Wohnungsmarkt durch zunehmende Anteile von WohnungswerberInnen sowie MieterInnen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft aus.

Nach wie vor sind jedoch gravierende Unterschiede in der Wohnversorgung zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlicher Staatsbürgerschaft bzw. ethnischer Herkunft festzustellen. Zahlen, Daten und Fakten zur Wohnversorgung von MigrantInnen in Österreich belegen, dass diese in deutlich schlechteren Wohnverhältnissen leben und mit höheren Wohnkosten konfrontiert sind als ÖsterreicherInnen. Nach wie vor kann festgestellt werden, dass ein großer Teil der zugewanderten Personen und Haushalte in Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes lebt und keinen adäquaten Zugang zu einer geförderten Wohnung findet. Die offizielle Wohnungsstatistik von Österreich weist folgende Fakten aus:

* MigrantInnen verfügten im Jahr 2007 im Durchschnitt über erheblich weniger Wohnraum als ÖsterreicherInnen:
* MigrantInnen: Ø 31m2 Wohnfläche pro Person
* ÖsterreicherInnen: Ø 45m2 Wohnfläche pro Person (Integrationsfonds 2009)
* MigrantInnen leben zu hohen Anteilen in Substandardwohnungen oder in überbelegten Wohnungen
* MigrantInnen sind mit deutlich höheren Wohnkosten konfrontiert und wenden zu hohen Anteilen mehr als ein Viertel ihres Haushaltseinkommens für die Deckung der Wohnkosten auf; im Jahr 2007 betraf dies:
* 18% der ÖsterreicherInnen,
* 31% der MigrantInnen türkischer Herkunft,
* 36% der EU-BürgerInnen aus den vor 2004 beigetretenen Staaten
* 51% der AusländerInnen aus dem sonstigen Ausland
* Beispiel Oberösterreich: Die Wohnkostenbelastung des Haushaltseinkommens bei Personen mit ex-jugoslawischem Hintergrund betrug im Jahr 2007 im Durchschnitt 23%; bei ÖsterreicherInnen lag dieser Anteil im Ø bei 16%.
* MigrantInnen leben überwiegend in Städten mit mehr als 20.000 EinwohnerInnen und hier vor allem in Gemeinden mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Migrationsbevölkerung. Der detaillierte Blick macht deutlich, dass die **Segregation** bei Personen aus Afrika, Asien und der Türkei am höchsten ausfällt. „Für die Bevölkerung ausländischer Herkunft lag der Segregationsindex am 1.1.2010 bei genau einem Drittel. Die Bevölkerung deutscher Herkunft verzeichnete mit 23% einen besonders niedrigen Segregationsindex, war also relativ gleichmäßig in allen Gemeinden verteilt, während die Zuwanderer aus der Türkei (45%), aus Asien (46%) und aus Afrika (48%) relativ stark segregiert waren.“ (Integrationsfonds 2009)

### 1.2 Hohe Relevanz der Fragestellung

Die hohe Beteiligung an der Fragebogenerhebung[[11]](#footnote-11) kann als Indiz dafür gewertet werden, dass Gleichbehandlung und Diskriminierung auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt ein relevantes Thema sind. Insgesamt haben sich 299 Personen aus ganz Österreich an der Online-Befragung beteiligt. Agenturen des Wohnungsmarktes (Wohnungsämter und Bauträger) sowie Beratungs- und Hilfeeinrichtungen für Wohnungssuchende, MigrantInnen und MieterInnen sind zu gleichen Teilen (jeweils etwa 50%) am Rücklauf der Fragebögen beteiligt.

Grafik 1: Art der Einrichtung, 299 Fragebögen (Mehrfachnennungen)

Auch aus den Interviews und den regionalen ExpertInnengesprächen in Bregenz, Innsbruck und St. Pölten[[12]](#footnote-12) kann eine große Zustimmung zur Frage nach der Relevanz des Themas abgelesen werden. Insbesondere wird von den ExpertInnen auf das verbreitete Bemühen um Gleichbehandlung und auf die vielfältigen Überlegungen und Maßnahmen hingewiesen, um Integration und ein gedeihliches Zusammenleben in den Siedlungen und Stadtteilen zu fördern und zu unterstützen. Die z.T. detaillierten Darstellungen zur Praxis z.B. von kommunalen Wohnungsämtern geben zudem exemplarische Beispiele dafür, dass Sensibilität für Fragen der Gleichbehandlung sowie der Förderung von Integration bzw. einem gedeihlichen Zusammenleben in den Wohnsiedlungen in einem hohen Ausmaß gewährleistet ist. Das zeigt sich insbesondere in den Leitbildern der regionalen / kommunalen Wohnpolitik, in denen der Zielformulierung einer ‚guten‘ sozialen Durchmischung der Wohnbevölkerung ein prominenter Stellenwert eingeräumt wird. Danach gilt es, in der konkreten Vergabepraxis sicherzustellen, dass es nicht zu Ghetto-Bildung bzw. zur Entwicklung und Verfestigung von parallelgesellschaftlichen Strukturen kommt. Die ExpertInnen, die durch Interviews oder ihre Teilnahme an Gesprächsrunden an dieser Studie mitgewirkt haben (siehe Aufstellung im Anhang), stimmen weitestgehend darin überein, dass es sich hier um eine Gratwanderung handelt. Danach gilt es auf der einen Seite, informelle Regeln und Zielvorstellungen bezüglich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung einzuhalten, auf der anderen Seite aber muss die Kehrseite von Quoten, nämlich die Ausgrenzung und damit gesetzwidrige Diskriminierung von WohnungswerberInnen aus jenen Teilgruppen der Wohnbevölkerung, die bereits überrepräsentiert sind, vermieden werden.

*„Durchmischung, um ein gutes Zusammenleben zu fördern, könnte ein legitimes Ziel im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes sein. Aber: Wie kann das praktisch gehandhabt werden? Was sind die Kriterien für ein gutes Zusammenleben?*

*Die Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles müssen allerdings angemessen und sachlich gerechtfertigt sein und dürfen nicht zu einer Benachteiligung von nicht-österreichi­schen Haushalten führen[[13]](#footnote-13).*

*Interview Gleichbehandlungsanwaltschaft*

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang der wiederholt geäußerte Hinweis darauf, dass es für diese Vorgangsweise keine einfachen Regeln und / oder klaren Handlungsanweisungen gibt, dass vielmehr Sensibilität, Aufmerksamkeit und Erfahrungswissen gefragt sind, die von den zuständigen ReferentInnen der Wohnungsvergabe in der Praxis erprobt, gesammelt und elaboriert werden müssen.

*„In der Frage der angestrebten Durchmischung in den Siedlungen gibt es keine formale Quote[[14]](#footnote-14) bzw. generelle Formel. Die Vorgangsweise beruht eher auf einem kontinuierlichen Lernprozess und baut auf individuell gestalteten Vorsorgen für Beratung und Abklärung von Bedürfnissen der WohnungswerberInnen auf; wichtig dafür sind die persönlichen Kenntnisse der zuständigen ReferentInnen über das jeweilige Umfeld der zu vergebenden Wohnungen und eine enge Kooperation mit den Hausverwaltungen.“*

*Interview kommunales Wohnungsamt*

### 1.3 Wohnungsbestand und Vergabevolumen am öffentlichen Wohnungsmarkt

Einrichtungen im Umfeld des öffentlichen Wohnungsmarktes sind überwiegend mit der Verwaltung oder Vergabe von Gemeindewohnungen bzw. geförderten Mietwohnungen und / oder mit der Beratung, Betreuung bzw. Vertretung von MieterInnen aus diesem Segment des Wohnungsmarktes befasst. Demgegenüber stehen Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes respektive darin lebende Personen bei einem knappen Drittel der TeilnehmerInnen an der Fragebogenerhebung (30%) im Mittelpunkt der Aufgabenstellung.

Grafik 2: Untergliederung des Wohnungsbestands

Überwiegend sind die beteiligten Einrichtungen mit der Verwaltung sowie Vergabe von Mietwohnungen befasst, die entweder direkt in der Regie von Städten stehen oder aus Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden. Weitere 20% der Nennungen betreffen geförderte Eigentumswohnungen. Etwa 30% der RespondentInnen betreuen auch Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes.

Grafik 3: Volumen des Wohnungsbestands der Einrichtungen

Während etwa jede fünfte Einrichtung (22%) keine Wohnungen verwaltet bzw. vergeben kann, zeichnet etwa jede dritte Einrichtung (33,5%) für einen Bestand von mehr als 1000 Wohnungen verantwortlich. Die weiteren Einrichtungen streuen zwischen einem Bestandsvolumen von weniger als 100 Wohnungen (28%), zwischen 101 und 500 (11%) und zwischen 501 und 1000 Wohnungen (6%).

Dabei handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen (vgl. dazu Tab. 5 im Anhang). Eigentumswohnungen bilden bei einer Minderheit der RespondentInnen einen nennenswerten Anteil am Wohnungsbestand. Bei jeder siebten Einrichtung (14%) beträgt dieser Anteil weniger als 10% des Wohnungsbestandes. Bei 14 Einrichtungen (7%) liegt der Anteil von Eigentumswohnungen über einem Zehntel des Bestands.

### 1.4 Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im öffentlichen Wohnungsmarktsegment

Aufgrund der breiten Beteiligung an der Fragebogenerhebung ist es hier möglich, einen Annäherungswert über die ethnische Zusammensetzung der Haushalte im geförderten Wohnbau, mit Schwerpunkt auf das Segment der geförderten Mietwohnungen, zu bilden. Insbesondere wichtig erscheint hier der Hinweis darauf, dass im geförderten Wohnbau mit einigen wenigen Ausnahmen eine breite Mischung von Personen mit unterschiedlicher Staatsbürgerschaft bzw. Migrationshintergrund versammelt ist.

* + 1. Verhältnis der MieterInnen nach ihrer Staatsbürgerschaft

Im Durchschnitt der RespondentInnen (vgl. im Detail Tab. 5 im Anhang) zeigt sich, dass in den meisten Wohnungsbeständen eine gemischte Wohnungsbelegung nach staatsbürgerlichem Status gegeben ist. Lediglich bei etwa jeder fünften Einrichtung wird die Belegung von einer Statusgruppe (überwiegend handelt es sich dabei um ÖsterreicherInnen) dominiert.

Grafik 4: Verteilung der MieterInnen nach Staatsbürgerschaft

Etwas vereinfacht dargestellt setzt sich die durchschnittliche Gemeinschaft der MieterInnen so zusammen:

* österreichische StaatsbürgerInnen 65%
* EU-StaatsbürgerInnen 15%
* Drittstaatsangehörige 15%
* Asylberechtigte 5%

Diese idealtypisch vereinfachte Zusammensetzung der BewohnerInnen zeigt sich ohne größere Abweichungen unabhängig von der Art der beteiligten Einrichtungen, gilt somit gleichermaßen für Beratungseinrichtungen wie kommunale Wohnungsämter, für gemeinnützige wie private Wohnbauträger.

Der Anteil von nicht-österreichischen Haushalten im hier repräsentierten Wohnungsmarktsegment liegt mithin deutlich über deren entsprechenden Anteilen an der Wohnbevölkerung in Österreich. Dies erklärt sich möglicherweise daraus, dass vor allem Einrichtungen aus dem städtischen Umfeld an dieser Befragung teilgenommen haben und der insgesamt gesehen sehr bedeutsame Bereich des Wohnungseigentums hier nicht abgebildet wird.

* + 1. Unterscheidung nach muttersprachlichem Hintergrund

Knapp jede vierte Einrichtung (23%) kann diese Frage nicht beantworten, weil der muttersprachliche Hintergrund nicht erhoben wird und keine entsprechenden Aufzeichnungen vorliegen.

Bei weiteren 13% der RespondentInnen finden sich nur deutschsprachige BewohnerInnen.

Der Anteil von Personengruppen mit nicht-deutscher Muttersprache streut in den übrigen Einrichtungen im Wesentlichen zwischen 10% und 30%. Einrichtungen mit einem höheren Anteil an Personen mit nicht-deutschem Sprachhintergrund bilden demgegenüber eher die Ausnahme. Lediglich acht Einrichtungen (4%), die sich an dieser Online-Befragung beteiligt haben, betreuen ausschließlich Personen mit fremdsprachlichem Hintergrund.

Grafik 5: Anteil fremdsprachiger MieterInnen

* + 1. MigrantInnen der ersten Generation (nicht in Österreich geboren)

Die Antworten auf die Frage, zu welchen Anteilen die BewohnerInnen nicht in Österreich geboren wurden, weisen eine ähnliche Verteilung wie bezüglich der Muttersprache auf. Auch hier ist der Anteil jener Einrichtungen am größten, die zu dieser Frage keine entsprechenden Unterlagen haben (26%).

Etwa jede achte Einrichtung (12%) betreut ausschließlich Personen, die in Österreich geboren sind. In den übrigen Einrichtungen ergibt sich im Wesentlichen eine Streuung der Anteile zwischen 10 – 50%. Einrichtungen mit einem höheren Anteil stellen die Ausnahme dar.

Grafik 6: Anteil von nicht in Österreich geborenen Personen

In den Interviews und ExpertInnen-Gesprächsrunden wird darauf hingewiesen, dass der Anteil von Personen/Haushalten mit Migrationshintergrund wesentlich davon abhängig ist, ob die entsprechenden Wohnobjekte im städtischen oder eher ländlichen Raum angesiedelt sind.

*Der Anteil der NichtösterreicherInnen bei günstigen Mietwohnungen ist regional sehr unterschiedlich. Teils beträgt ihr Anteil unter den WohnungswerberInnen bis zu 70%. Und dann gibt es Gegenden, wo keine einzige WohnungswerberIn aus einem Drittstaat kommt. „Die Ausländerfrage konzentriert sich eher auf die Ballungsräume. Die wenigsten gehen in den ländlichen Raum oder in kleinere Gemeinden außerhalb der Ballungsräume. Die ziehen natürlich dorthin, wo es ausreichend Arbeitsstellen gibt.“*

*Damit stellt sich eigentlich nur im städtischen Raum die Frage, wie die Integration im Zusammenleben in den Siedlungen / in der Hausgemeinschaft gelingen oder gefördert werden kann.*

*Gesprächsrunde mit ExpertInnen in Niederösterreich*

1. Diskriminierung von Nicht-ÖsterreicherInnen   
   auf dem Wohnungsmarkt

Die Kernfrage zum Thema Diskriminierung ist wohl, ob die gesetzlichen und administrativen Vorgaben für die Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen sowie die Zugänglichkeit des sozialen bzw. Gemeinde-Wohnungsmarktes den Gleichbehandlungsnormen entsprechen.

Überwiegend (64% bzw. 70%) sind die TeilnehmerInnen an der Fragebogenerhebung dieser Meinung. Allerdings zeichnet sich hier eine durchaus beachtliche Minderheit mit einer gegenteiligen Meinung ab, wonach die gesetzlichen und administrativen Vorsorgen zum einen diesbezügliche Mängel aufweisen bzw. überhaupt der Gleichbehandlungsnorm widersprechen. Zum anderen verweisen einige Wortmeldungen darauf, dass auch gleichbehandlungskonforme und nichtdiskriminierende gesetzliche sowie administrative Vorsorgen nicht ausreichen würden, um eine De-Facto-Benachteiligung nachhaltig verhindern zu können.

Jede/r dritte Fragebogen-RespondentIn (30%) ist der Ansicht, dass gesetzliche Bestimmungen zur Benachteiligung von MigrantInnen auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt führen. Noch deutlicher ausgeprägt ist diese skeptische Haltung hinsichtlich des ursächlichen Anteils von administrativen Vorgaben (36%) an der Benachteiligung nicht-österreichischer MitbürgerInnen.

Grafik 7: gesetzliche Benachteiligung

Grafik 8: administrative Benachteiligung

Während die gesetzlichen Grundlagen von der Mehrheit der TeilnehmerInnen (51%) als eher diskriminierungsfrei bewertet werden, kommen die administrativen Vorgaben deutlich schlechter weg. Von insgesamt 36% der Einrichtungen werden diese als ursächlich für die Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen eingeschätzt.

Viele RespondentInnen (etwa 10%) führen in ihren schriftlichen Anmerkungen zur Frage konkrete weitere Gründe für die Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen bei der Vergabe von Wohnungen an und verweisen dabei auf folgende Aspekte:

* „Politische Gründe“, „Wohnungsvergabe ist eine Entscheidung des jeweiligen Vizebürgermeisters“; „es wird versucht, eine stärkere Durchmischung der Wohnblöcke zu erreichen“, "Ausländerquote: auch, wenn öst. Staatsbürgerschaft schon vorliegt, aber man/frau nicht in Österreich geboren ist, fällt man in diese Statistik“
* „kenne hauptsächlich den privaten Wohnungsmarkt: hier bekommen "Ausländer" nur jene Wohnungen, die am privaten Wohnungsmarkt sonst nicht mehr vermietbar sind. Zudem zahlt das Sozialamt für diese schäbigen Wohnungen viel zu hohe Preise; Sozialamt und Mietzinsbeihilfe halten den Mietpreis für sanierungsbedürftige, schäbige Wohnungen ungebrochen hoch: Bsp. 18 qm Loch um 400 Euro inkl.“
* „Unterbringung im betreuten Wohnen ist abhängig von einer Förderbewilligung durch die zuständige Sozialabteilung“ / „für Vergabe der Wohnplätze im Betreuten Wohnen müssen bestimmte landesgesetzliche Voraussetzungen erfüllt sein“ / „Kriterien sind Wohnungslosigkeit und Förderwürdigkeit“
* “teilweise Quotenregelung”
* „Informelle Zugangshürden: Sprachkompetenz, Behandlung und Beratung bei der Wohnungssuche“
* „ökonomische Hürden (für Haushalte mit geringem Einkommen zu hohe (Neu-)Mieten in Gemeindebauten)“
* „Gemeindebau: Daueraufenthalt EU nötig / GemeindewohnungswerberInnen müssen zumindest 5 Jahre in der Gemeinde leben ("Aufenthaltsverfestigung")“
* „anerkannte Flüchtlinge: Voraussetzung ist ein Dauerwohnsitz im Bundesland“
* „informell: persönliche Vorurteile der wohnungsvergebenden Personen / Benachteiligung aufgrund persönlicher Abneigung des/der Sachbearbeiter/In“
* „z.B. Finanzierungsunsicherheit bei illegalisierten Flüchtlingen“
* „Meiner Meinung nach diskriminieren Vergaberichtlinien der Gemeinden bzw. landesrechtliche Bestimmungen; z.B. Ausschluss von NichtösterreicherInnen aus der Wohnbeihilfe“
* „Durchmischung der Siedlungen, Entgegensteuern der Ghettobildung“
* „Anspruch auf Grundsicherung muss bestehen“
* „Rassismus seitens der Vermieter / Vermieter wollen keine Ausländer, Familien mit vielen Kindern, Haustieren / bei wohnungssuchendem Klienten aus Afrika gab es bei der Wohnungssuche am privaten Wohnungsmarkt Schwierigkeiten aufgrund rassistischer Vorbehalte (Hautfarbe, etc.) / Vorurteile insbesondere am privaten Wohnungsmarkt / Privatwohnungsanbieter suchen sich MieterInnen nach "Bonität" aus bzw. vermieten an Nicht- ÖsterreicherInnen vorzugsweise Wohnungen, die ÖsterreicherInnen nicht nehmen. / Diskriminierung von Nicht-ÖsterreicherInnen bei der Vergabe privater Mietwohnungen“
* „Wir vermitteln Gemeindewohnungen, die Gemeinden legen Wert darauf, dass zuerst NiederösterreicherInnen in den Genuss von Wohnrechten kommen“ / „Wohnungsvergabe an Einheimische“
* „Bei uns werden nur Personen betreut, die von offizieller Stelle gefördert werden, das heißt, dass diese weitgehend integriert sind. Es ist im Sinne des Fördergebers, die Personen möglichst effizient in eine höhere Wohnform zu vermitteln.“
* „Gesetzlich ist eine Benachteiligung von EU BürgerInnen und Drittstaatsangehörigen nicht gedeckt. Trotzdem gibt es in den Vergaberichtlinien einzelner Gemeinden Passi, die Drittstaatsangehörige beim Zugang zu öffentlichem Wohnraum benachteiligen. Inoffizielle Richtlinien für den Anteil an Drittstaatsangehörigen in einem Wohnhaus prägen in fast allen größeren Gemeinden Tirols die Wohnungsvergabe und führen zu Diskriminierung von Drittstaatsangehörigen, besonders von Personen mit türkischem Migrationshintergrund.“

Insbesondere wird hier auf Vorurteile in der öffentlichen Meinung sowie bei den für die Vergabe verantwortlichen Personen hingewiesen, die in (informellen) Quotenregelungen sowie informellen Zugangshürden (z.B. Sprachkompetenz) ihren Niederschlag finden und in der konkreten Beratung und Behandlung von nicht-österreichischen WohnungswerberInnen mit benachteiligenden Effekten zum Ausdruck kommen. Politische Vorgaben bezüglich einer erwünschten Durchmischung von Siedlungen / Wohngebäuden sowie inoffizielle Richtlinien für einen anzustrebenden Maximalanteil von Drittstaatsangehörigen in den Hausgemeinschaften („AusländerInnen-Quote“) führen demnach zu einer konkreten Diskriminierung, welche nach Einschätzung einer RespondentIn insbesondere Personen mit türkischem Migrationshintergrund betrifft.

Als weitere Diskriminierungsdynamik weisen einzelne RespondentInnen zudem auf die Beobachtung hin, dass Gemeinden im Rahmen ihrer Zuweisungskompetenz dazu neigen, einheimische WohnungswerberInnen bevorzugt zu behandeln.

### 2.1 Einschätzung von Benachteiligungsquellen nach Art der Einrichtung

Zwischen den Beratungseinrichtungen einerseits und den Agenturen des Wohnungsmarktes andererseits lassen sich erhebliche Unterschiede in der Ausprägung der kritischen Einschätzung respektive Sensibilität in Bezug auf Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt feststellen.

Grafik 9: Benachteiligung durch gesetzliche oder administrative Regelungen nach Art der Einrichtung

Demnach sind es vor allem Beratungseinrichtungen sowie private Bauträger, die gesetzliche Bestimmungen und administrative Vorgaben hinsichtlich Benachteiligungseffekten eher skeptisch bewerten. Demgegenüber sind kommunale Wohnungsämter und gemeinnützige Wohnbauträger in dieser Hinsicht weniger kritisch und lehnen die Vorstellung möglicher Benachteiligung überproportional häufig ab.

### 2.2 Gleichbehandlung / Diskriminierung in regionaler Hinsicht

Die ExpertInnen, die an Interviews und Gesprächsrunden in den weiteren für diese Studie im Detail erkundeten Modellregionen teilgenommen haben, stellen zu dieser Frage fest:

* Bregenz: großes Bemühen um Gleichbehandlung, insbesondere die Vergabe von geförder­ten Mietwohnungen, auf die die Stadt Bregenz ein Zuweisungsrecht hat, erfolgt nach An­sicht der InterviewpartnerInnen diskriminierungsfrei (mit Ausnahme einer aktuell anste­henden Eingabe bei der übergeordneten Instanz des Landes, siehe dazu unten, S. 53). Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass der Wohnungsbestand, in den das städtische Wohnungsamt zuweisen kann, räumlich auf zwei größere Siedlungen am westlichen Stadtrand konzentriert ist und es keine Einflussmöglichkeiten in anderen Stadtteilen (z.T. mit günstigen Substandardwohnungen und hohem AusländerInnenanteil) gibt.
* Linz/OÖ: die Vergabe ist nach Ansicht einzelner InterviewpartnerInnen aus dem Kontext von Bauträgern und Wohnungsvergabe eher kein Problem, sie verweisen zur Begründung darauf, dass keine Beschwerden vorliegen. Ihrer Ansicht nach kommt es eher im Kontext des Zusammenlebens zu kritischen und / oder auffälligen Situationen, die spezielle Maßnahmen des Konfliktmanagements erforderlich machen.
* Im Gegensatz dazu verweisen InterviewpartnerInnen aus Beratungs- oder Betreuungseinrichtungen auf konkrete Probleme, die insbesondere Drittstaatsangehörige sowie Konventionsflüchtlinge betreffen. Danach werden Anträge auf Wohnversorgung, die von Konventionsflüchtlingen bei einzelnen genossenschaftlichen Bauträgern ohne aktive Unterstützung durch Betreuungseinrichtungen eingebracht werden, nicht oder nur sehr schleppend bearbeitet.
* Niederösterreich: Während der Zugang für Nicht-ÖsterreicherInnen zu Wohneigentum tendenziell bis nachhaltig verstellt ist, erweist sich die Niederösterreichische Wohnbauförderung hinsichtlich des Zugangs zu geförderten Mietwohnungen als ausgesprochen großzügig. Demnach sind auch subsidiär Schutzberechtigte zugangsberechtigt.   
  ExpertInnen aus Beratung und Wohnungsvergabe weisen jedoch darauf hin, dass insbesondere die finanziellen Rahmenbedingungen (Transparenz der Kosten je nach Förderperioden und Errichtungszeitraum, hohe Einstiegskosten und steigende Nebenkosten, ib. für Energie- und Betriebskosten) dafür verantwortlich sind, dass sich viele Armutshaushalte eine geförderte Wohnung nicht leisten können. Dazu kommt, dass zum einen das Instrument der Wohnbeihilfe auf das Segment der geförderten Mietwohnungen eingeschränkt ist und Drittstaatsangehörige zum anderen vom Bezug einer Wohnbeihilfe generell ausgeschlossen sind.

*Die TeilnehmerInnen (am ExpertInnengespräch) verweisen auf die Tatsache, dass es so gut wie keine Beschwerden beim Mieterbund gibt, die mit der Wohnungsvergabe im öffentlichen Bereich zu tun haben. In den vergangenen Jahren gab es z.B. beim Mieterbund insgesamt ca. 15.000 Anfragen, nur in einem Fall handelte es sich dabei um das Diskriminierungsthema.*

*Auch bei den Gleichbehandlungsstellen in NÖ betraf im Rahmen der bisherigen Beratungstätigkeit nur eine Anfrage eine Diskriminierung bei der Vergabe einer Wohnung. Dabei hätte es sich hier um eine irrtümliche Auslegung der Gleichstellungsbestimmungen gehandelt. Dieser individuelle Fehler konnte rasch behoben werden.*

*Laut VertreterInnen der Wohnbaugenossenschaften gilt:*

*Bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen gibt es bezüglich der Herkunft keine Diskriminierung. Hier spielen Kriterien der Staatsbürgerschaft, der ethnischen Herkunft etc. keine Rolle.*

*Die VertreterInnen der Wohnbaugenossenschaften räumen aber auch ein, dass Entscheidungskriterien der Einzelvergabe nicht bekannt gegeben werden und keine Überprüfung möglich ist.*

*Für den Bereich der gesetzlichen Vorgaben der Wohnbauförderung verweisen die TeilnehmerInnen jedoch auf explizite Benachteiligungen:*

*\* Drittstaatsangehörige sind vom Wohnzuschuss, d.h. einer Subjektförderung aus der Wohnbauförderung (in anderen Bundesländern: Wohnbeihilfe), ausgeschlossen.*

*\* Drittstaatsangehörige sind bzgl. des Zugangs zu Wohneigentum benachteiligt. Sie müssen, im Unterschied zu InländerInnen, um eine Genehmigung zum Grunderwerb ansuchen.*

*Gesprächsrunde in Niederösterreich*

* Tirol: Grundsätzlich wird großes Bemühen um Gleichbehandlung konstatiert. Dieses Bemühen kommt etwa auch in der Tatsache zum Ausdruck, dass kritische Tendenzen in einzelnen Gemeinden, wie etwa die Einführung des Kriteriums von Sprachkenntnissen als Zugangsvoraussetzung zu Gemeindewohnungen, von der zuständigen Landesbehörde unterbunden wurden. Kritisch wird von den mitwirkenden ExpertInnen jedoch festgehalten, dass es z.B. in der Frage des Mietzinszuschusses, trotz einer vor wenigen Jahren zwischen der Oberbehörde Land und dem Gemeindeverband getroffenen Vereinbarung, zu erheblichen Unterschieden, Intransparenz und Diskriminierung von DrittstaatsausländerInnen kommt. Das betrifft vor allem die Tatsache, dass in einzelnen Gemeinden unterschiedliche Regelungen bezüglich der Dauer des Aufenthalts vor Ort gelten.[[15]](#footnote-15)

|  |
| --- |
| *Wohnpolitik unter dem Vorzeichen hoher Gemeindeautonomie*   * *Die Mietzinsbeihilfe wird von den Gemeinden vergeben, aber nur zu 30% aus dem Gemeindebudget finanziert; vom Land wird auf der Grundlage der Gemeindeentscheidung ein Beitrag von 70% geleistet* * *Im Jahr 2005 wurde von den Wohnbetreuungseinrichtungen in Tirol (SPAK) eine Erhebung über Rahmenbedingungen, Zugang zu den Leistungen, Höhe der Leistungen etc. durchgeführt. Dabei wurden große Unterschiede zwischen den Gemeinden festgestellt* * *Daraufhin wurden vom Land, in enger Abstimmung mit den Gemeinden, Richtlinien erlassen, die für alle Gemeinden gelten* * *Im Rahmen einer Erhebung durch ZEMIT (2010) über die wohnrelevanten Regelungen auf Gemeindeebene musste jedoch festgestellt werden, dass weiterhin große Unklarheit, Intransparenz und Ungleichbehandlung die Situation in den Gemeinden bestimmt* * *Insbesondere wird konstatiert, dass viele Bürgermeister nicht im Detail wissen, wie es um die zentralen Kriterien der Zugangsbestimmungen bestellt ist bzw. welche Personengruppen als den InländerInnen gleichgestellt zu behandeln sind; als problematisch wird in diesem Zusammenhang erläutert, dass zwar in den Richtlinien der Gemeinden dezidiert auf die Regelungen des Wohnbauförderungsgesetzes verwiesen wird, ohne dass die Gleichstellungsregel dort im Detail klargestellt wird; im Zweifelsfall müssten die Gemeindeverantwortlichen sich dann durch die rechtlichen Regelungen blättern und eigenständig Klarheit suchen* * *Bei der ZeMiT-Erhebung zur gemeindespezifischen Vergabepraxis hat sich zudem herausgestellt, dass einzelne Gemeinde informelle Quoten eingeführt haben, wonach der Anteil von MigrantInnen mit türkischen Hintergrund in Wohnsiedlungen gedeckelt wird* * *Detail am Rande: Im Vergleich der verschiedenen MigrantInnengruppen nach Herkunftsland ist zu beobachten, dass es insbesondere serbischstämmige Personen sind, die in Bezug auf Wohnqualität und –versorgung deutlich schlechter abschneiden als türkischstämmige Familien (die Studie kann unter* [*www.imz.at*](http://www.imz.at) *eingesehen werden)* |

* *Insgesamt wird moniert, dass viele Gemeinden die konkrete Vergabe von geförderten Wohnungen an die Bauträger delegieren, zugleich jedoch den fachlichen Austausch über Bedarf und / oder Leitlinien für die Entwicklung von Siedlungen vernachlässigen*
* *Als problematische Rahmenbedingungen heben die TeilnehmerInnen die Tatsache hervor, dass in der Stadt Innsbruck nur ein ausgesprochen kleines Segment an geförderten Mietwohnungen sowie Stadtwohnungen zur Verfügung stehen, so dass die Möglichkeiten des Wohnungsamtes / der kommunalen Wohnpolitik zur armuts- und integrationspolitisch relevanten Intervention auf dem Wohnungsmarkt eher bescheiden sind.*
* *Zur Illustration der in Innsbruck konstatierten ‚Mangelverwaltung‘ in Hinblick auf öffentlichen Wohnraum verweisen die ExpertInnen darauf, dass die KlientInnen des Betreuten Wohnen zu 95% in überteuerten Wohnungen des Privatwohnungsmarktes leben und eine Ablöse in leistbare Stadtwohnungen oder geförderte Sozialwohnungen nur in Einzelfällen bzw. mit großen Verzögerungen und Wartezeiten möglich ist.  
   Protokoll der Gesprächsrunde mit ExpertInnen*
* Wien: Die ExpertInnen bescheinigen der Stadt Wien vielfältige Bemühungen um Gleichbehandlung und zur Bekämpfung von Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere wird in den Interviews ein vielfältig gegliedertes und aufbauend gestaltetes System der zielgruppenspezifischen Förderung und Gewährleistung von individuellen Zugängen zu leistbaren und adäquaten Wohnungen deutlich.

*In Wien funktioniert Gleichbehandlung sehr gut, die Frage ist eher, dass es budgetbedingt zu wenige Wohnungen gibt. Die Frage ist dann, wie die Bevölkerung darauf reagiert, dass Gleichbehandlung oberstes Gebot ist bzw. wenn größere Wohnungen verstärkt an kinderreiche Familien vergeben werden.*

*Interview Wohnungsvermittlung*

### 2.3 Vergabe öffentlichen Wohnraums

Die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen wird in der Regel unter Berücksichtigung von unterschiedlichen strukturellen und individuellen Faktoren vorgenommen. Die TeilnehmerInnen an der Fragebogenerhebung kommen diesbezüglich zu einem klaren Ranking, wonach an erster Stelle die Dringlichkeit der Wohnversorgung steht. In vielen Vergabesystemen findet danach die Dauer des regulären Aufenthalts vor Ort Berücksichtigung.

In weiterer Folge werden nach diesen eher strukturellen Faktoren auch individuelle Aspekte der Zusammensetzung des Haushalts (AlleinerzieherInnenhaushalt, Anzahl minderjähriger Kinder, Behinderung oder Pflegebedarf von Haushaltsmitgliedern) zur Begründung einer Wohnungsvergabe herangezogen. Demgegenüber werden weitere spezifische Aspekte, wie z.B. die Art des Beschäftigungsverhältnisses, eher nachrangig in der Entscheidungsfindung berücksichtigt.

Grafik 10: Vergabekriterien

* + 1. Zugang zu öffentlichem Wohnraum nach Art der Einrichtung

Die Gewichtung der Entscheidungskriterien bezüglich einer Wohnungsvergabe unterscheidet sich bei den verschiedenen Einrichtungsarten ganz erheblich. Das betrifft insbesondere die individuellen und haushaltsbezogenen Merkmale, die sowohl bei den kommunalen Wohnungsämtern als auch bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern verstärkt Berücksichtigung finden. Demgegenüber liegen die entsprechenden Wertungen bei den privaten Wohnbauträgern als auch bei den Beratungseinrichtungen deutlich darunter.

Grafik 11: Zugangskriterien nach Art der Einrichtung

Insgesamt siebzehn RespondentInnen führen weitere Faktoren an, die bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um folgende Anmerkungen:

* junge Erwachsene: "unverschuldete" Obdachlosigkeit oder nicht (!) /   
  „junge Erwachsene, die das erste Mal von zu Hause ausziehen“
* Art des Einkommens, Art der Berufstätigkeit / Einkommenssituation, Einkommens­sicherheit (-wahrscheinlichkeit) / generell geringes Einkommen / Verhältnis Einkommen zu Miete / Maximaleinkommen
* dzt. Wohnungsgröße im Verhältnis zur Bewohneranzahl
* Vorhandensein eines Räumungstermines oder -vergleiches
* Standard der aktuellen Wohnversorgung; bspw. niedriger Standard, mangelhafte Ausstattungsmerkmale der Wohnung (z.B. kein Bad, kein WC, Schimmel, ....)
* „die Wohnungen sind nur über ein Treppenhaus zu erreichen, d.h. für Behinderte und Pflegebedürftige eher nicht geeignet!“
* langjähriger Aufenthalt im Ort
* „Unter Dringlichkeit der Wohnversorgung werden sämtliche Umstände berücksichtigt.“
* „NutzerInnen von Nächtigungsangeboten in Notschlafstellen sowie akut wohnungslose Personen werden z.T. bevorzugt ("soziale Schiene" bei Gemeindewohnungen)“

Die RespondentInnen verweisen in ihren ergänzenden Anmerkungen etwa auf die Standards der derzeitigen Wohnversorgung in Bezug auf Wohnungsgröße gemessen an der Anzahl der Haushaltsmitglieder, auf die Wohnkosten in Bezug zum Haushaltseinkommen, auf die Wohnqualität in Bezug auf besondere Bedürfnisse von behinderten oder pflegebedürftigen Haushaltsmitgliedern bzw. auf drohende oder akute Wohnungslosigkeit (NutzerInnen von Nächtigungsangeboten in Notschlafstellen, bevorstehende Delogierung etc.) und heben damit insbesondere soziale Kriterien der Dringlichkeit einer Wohnversorgung hervor.

* + 1. Zugang zu öffentlichem Wohnraum – regionale / kommunale Fallbeispiele

Der differenzierte Blick auf die Regeln und Vorsorgen für die Zugänglichkeit von leistbaren Wohnungen in den ausgewählten kommunalen und regionalen Modellregionen unterstreicht die oben vorgestellten Ergebnisse der Online-Befragung sowie die ergänzenden Einschätzungen einzelner RespondentInnen und wirft ein bezeichnendes Licht auf die Umsetzung der Gleichbehandlungsnormen hinsichtlich des öffentlichen Wohnraums in Österreich.

Gemeinsam ist den Regionen Niederösterreich und Tirol sowie den Städten Bregenz, Linz und Wien einerseits das große Bemühen um Gleichbehandlung und Integration. Anderseits finden sich in allen Bereichen z.T. einschneidende Ursachen für Benachteiligung.

Das betrifft in allen Regionen den (weitgehenden) Ausschluss von Drittstaatsangehörigen aus dem Segment des geförderten Wohneigentums, insbesondere in den ländlichen Regionen Österreichs kommt diesem Bereich der Wohnbauförderung höchste Priorität zu. Nachdem vor wenigen Jahren, entsprechend der gleichbehandlungsrelevanten Richtlinien der EU, die Marktsegmente der Gemeinde- und der geförderten Mietwohnungen zugänglich gemacht wurden, konzentriert sich der Zugang von Haushalten mit Migrationshintergrund auf diese Teilbereiche des Wohnungsmarktes.

Von großer Bedeutung sind weiters die Regelungen zur finanziellen Förderung von Wohn­kosten – mit weitreichenden Unterschieden in den entsprechenden Länderregelungen bzw.   
der Ausführung auf der Ebene der Gemeinden.

Die nachstehenden Fallbeispiele geben in Stichworten einen Überblick über die jeweilige regio­nale Besonderheit bezüglich des Zugangs zu leistbaren öffentlich geförderten Wohnungen.

Fallbeispiel Bregenz

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | *Sozialverwaltung: Oberste Norm der Vergaberegeln in Bregenz (seit 2008 in Kraft) ist die Förderwürdigkeit der WohnungswerberInnen. Die Förderwürdigkeit wird gemäß der Definition im Wohnbauförderungsgesetz des Landes bestimmt und entscheidet darüber, ob ein Antrag berücksichtigt werden kann oder nicht.*  *Förderwürdig sind ÖsterreicherInnen und Gleichgestellte sowie Personen mit legalem Aufenthaltstitel.*  *Seit Juni 2011 sind gemäß Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes durch die Vorarlberger Landesregierung ausreichende Sprachkenntnisse als Zugangsvoraussetzung erforderlich. Art der Überprüfung sowie Auswirkungen auf die Vergabepraxis können derzeit noch nicht beurteilt werden.*  *Weitere Aspekte im Zusammenhang mit dem Migrationshintergrund (wie Staatsbürgerschaft, Religion etc.) spielen bei der Wohnungsvergabe keine Rolle* |
| Vergabe | *Wohnungsvergabe: Bei gegebener Förderwürdigkeit werden die spezifischen Lebensverhältnisse der WohnungswerberInnen wie Erwerbstätigkeit, Einkommen, Zusammensetzung des Haushaltes, Dringlichkeit der Wohnversorgung und Dauer der laufenden Beantragung analysiert und die Ergebnisse in einem Punktesystem bewertet.*  *Seit 2008 gibt es für die Bewerbung um eine Wohnung in Bregenz keine Auflage hinsichtlich der Dauer des Aufenthalts im Gemeindegebiet.* |
| Gefördertes Wohneigentum | *Integrationsbeauftragte stellt Beobachtungen zur türkisch-stämmigen Community zur Diskussion:*  *Das traditionelle Mehrgenerationen-Wohnen als bevorzugte Wohnform kommt deutlich ins Wackeln. Mehr und mehr versuchen insbesondere jüngere Familien, sich aus der räumlichen Nähe zur Familie zu verselbstständigen.*  *Dementsprechend kommt es zu Veränderungen der Familien- und Haushaltsstruktur, u.a. darauf zurückzuführen, dass sich Scheidungsrate, Kinderanzahl pro Familie etc. den Durchschnittswerten der Aufnahmegesellschaft tendenziell angleichen.*  *Viele türkische Haushalte sind inzwischen eingebürgert und haben die österreichische Staatsbürgerschaft erhalten. Damit haben sie Zugang zu geförderten Wohnungen und orientieren sich neuerdings vermehrt an (gefördertem) Wohneigentum.* |

Fallbeispiel Linz / Oberösterreich

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | *Gemeinnütziger Wohnbauträger: Die Wohnungsvergabe geschieht grundsätzlich durch Gemeinden, Städte und das Land, die ein Zuweisungsrecht haben. Die meisten Wohnungen werden so vergeben. Wenn von den Gemeinden kein/e NachmieterIn für eine freigewordene Wohnung genannt wird, erfolgt die Vergabe durch den gemeinnützigen Wohnbauträger.*  *Die Berechtigung für eine Wohnungsvergabe ist grundsätzlich in den OÖ. Vergaberichtlinien geregelt, demnach können Wohnungen nur an InländerInnen und EWR-BürgerInnen, Konventionsflüchtlinge sowie Drittstaatsangehörige mit Aufenthaltsverfestigung vergeben werden. Konventionsflüchtlinge sind bei der Definition von förderwürdigen Personen im Wohnbauförderungsgesetz nicht explizit angeführt, haben jedoch bei einzelnen genossenschaftlichen Bauträgern uneingeschränkten Zugang zu geförderten Mietwohnungen.*  *Subsidiär Schutzberechtigte sind in nicht dezidiert ausgeschlossen und können bei einzelnen genossenschaftlichen Bauträgern einen Antrag auf Wohnversorgung einbringen.*  *Beratungseinrichtung: Gemäß Informationen von InterviewpartnerInnen wird auch bei Anträgen von Konventionsflüchtlingen ein langfristiger Wohnsitz vorausgesetzt. In diesen Fällen ist eine entsprechende Intervention durch die Beratungsstelle erforderlich, damit der Antrag angenommen und bearbeitet wird.* |
| Vergabe | *Gemeinnütziger Wohnbauträger: Die WohnungswerberInnen können sich über die Homepage des gemeinnützigen Träger direkt anmelden. Zuerst wird mit der Stadt aber abgeklärt, ob diese nicht eine direkte Vergabe durchführen will. Bei der Auswahl der WohnungswerberInnen geht es dann um das Einkommen in Relation zu Wohnungs- und Familiengröße. Es entscheidet ein Team, es gibt keine schriftlichen Richtlinien. Migrationshintergrund ist kein Thema, auch nicht in Bezug auf Durchmischung.*  *Wohnberatung / WLH: In der Vergabe von geförderten Mietwohnungen sowie von ausgelagerten Gemeindewohnungen kommt den Linzer Beratungs- und Betreuungseinrichtungen im Rahmen einer engen Kooperation zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung (Wohnplattform) eine wichtige Rolle zu.* |
| Gefördertes Wohneigentum | *Anspruch auf Zugang zu gefördertem Wohneigentum haben ÖsterreicherInnen und diesen Gleichgestellte. Drittstaatsangehörige mit Daueraufenthalt müssen eine Genehmigung zum Grunderwerb beantragen, um einen Zugang zur Förderung von Wohneigentum zu realisieren.*  *Konventionsflüchtlinge sind in der entsprechenden Passage des Wohnbauförderungsgesetzes nicht explizit als Gleichgestellte angeführt.* |

Fallbeispiel Niederösterreich

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | *Gemeinnütziger Wohnbauträger: Eine aktive Diskriminierung bei der Vergabe von Wohnungen ist nach Auskunft der VertreterInnen der Wohnbaugenossenschaften so gut wie ausgeschlossen. Allerdings wird in diesem Zusammenhang auf Zugangshürden hingewiesen, die sich aus der Komplexität des Fördersystems, unzureichender Transparenz und hohen Wohnungskosten ergeben. Armuts- sowie nicht-österreichische Haushalte sind damit in ihren Chancen auf eine Wohnung aus diesem Segment des Wohnungsmarktes benachteiligt.[[16]](#footnote-16)*  *Der Zugang wird im Rahmen der Überprüfung von Anspruchsberechtigung (gebunden an Aufenthaltsstatus; Personen ohne reguläre Aufenthaltsbewilligung haben keinen Anspruch) und Wohnbedarf**geklärt.*  *Wohnbeihilfe gibt es in Niederösterreich nur für das Segment der geförderten Wohnungen; Drittstaatsangehörige sind davon ohne Ausnahme ausgeschlossen* |
| Vergabe | *Gemeinnütziger Wohnbauträger: Berücksichtigung individueller Faktoren (Status, Größe des Haushalts etc.), aber keine Diskriminierung nach Ethnie, Religion, Sprache etc. Resümee aus Sicht der Wohnbauträger: Wenn der Schritt zur Anmeldung geschafft ist, dann gibt es keine Diskriminierung!*  *Bei der Reihung nach Punkten wird vorrangig die Dringlichkeit der Wohnversorgung berücksichtigt; aber: akute Notfälle können vorgereiht werden*  *Einzelne Gemeinden (z.B. St. Pölten) haben ihre Wohnungsbestände ausgelagert, die Vergabe erfolgt dann nach eigenen Regeln und Zugangsvoraussetzungen (z.B. sechs Monatsmieten als Kaution).* |
| Gefördertes Wohneigentum | *Abhängig von einer Grunderwerbsgenehmigung durch das Land* |

Fallbeispiel Tirol

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | *Wohnbauförderung: Zugang zu geförderten Mietwohnungen haben gemäß Wohnbauförderungsgesetz: ÖsterreicherInnen, Gleichgestellte sowie Drittstaatsangehörige mit unbefristeter Aufenthaltsbewilligung*  *Dieser Grundsatz gilt grundsätzlich auch für die Gewährung einer Mietzinsbeihilfe für BewohnerInnen in Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes; diese Förderung ist jedoch abhängig von den Gemeinden*  *Beratungseinrichtungen: die kürzlich getroffene Vereinbarung von Gemeinden und Land zur Harmonisierung der Mietzinsbeihilfe ist nach Auskunft von Beratungseinrichtungen noch nicht durchgängig umgesetzt*  *Wohnberatung, WLH: VertreterInnen der Beratungseinrichtungen kritisieren Unterschiede zwischen den Gemeinden und einen „Wirr-Warr“ in der Gewährung bzw. Verweigerung einer Mietzinsbeihilfe.* |
| Vergabe | *Wohnungsvergabe: Konkret erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem (Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Dauer der Wartezeit auf die Wohnungsvergabe)*  *Wartelisten werden diversifiziert geführt – je nach Wohnungsbedarf / -größe*  *Das Punktesystem entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur Gleichbehandlung. Bei der Einstufung werden soziale Kriterien der Dringlichkeit (z.B. Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern, Kinderbetreuung oder Pflege von Angehörigen etc.) berücksichtigt; deshalb kann es im Verlauf der Anwartschaft auf eine Wohnung auch zu Rückstufungen kommen, wenn neue WohnungswerberInnen aufgrund ihrer persönlichen Wohnsituation und Dringlichkeit der Wohnversorgung eine höhere Punktezahl erreichen.*  *Wohnberatung, WLH: Kritik wird insbesondere daran geäußert, dass die Gemeinde Innsbruck die Zugangsbedingungen zum öffentlichen Wohnungsmarkt so gelockert hat, dass auch Mittelschichtsangehörige zugangsberechtigt sind. Gleichzeitig wurde eine Kontingentierung von leistbaren Wohnungen für den Bereich des Betreuten Wohnens verweigert, sodass sich für die Aufgaben der Wohnversorgung von Armutshaushalten (mit oder ohne Migrationshintergrund) große Schwierigkeiten ergeben.* |
| Gefördertes Wohneigentum | *Kein Zugang für Drittstaatsangehörige*  *Wohnungsförderung: Die Landesverwaltung sieht darin kein Problem, weil es sich dabei um kein relevantes Potenzial für die Wohnungsvergabe handelt.*  *Wohnberatung, WLH kritisieren die übergroße Bedeutung der Eigentumsorientierung in der Zuteilung von Mitteln aus der Wohnbauförderung. Insbesondere in den ländlichen Regionen Tirols bleiben damit MigrantInnen auf das kleine Segment der geförderten Mietwohnungen verwiesen. Stattdessen leben sie vielfach in überteuerten Privatwohnungen, häufig im Überbelag.* |

Fallbeispiel Wien

|  |  |
| --- | --- |
| Zugang zu geförderten Mietwohnungen | *Wohnungsvergabestelle: Der legale Aufenthalt ist nachzuweisen, kein Meldezettel nötig, EU Aufenthalt nicht nötig, spezifische Aufenthaltstitel sind irrelevant*  *Einkommensnachweise werden überprüft, detto Familienstand und Wohnbedarf*  *Gemeinnützige Wohnbauträger: Anmeldung kann schriftlich, per Internet oder in persönlicher Vorsprache eingebracht werden*  *WLH: In den Segmenten des betreuten Übergangswohnens (in Wohnheimen, Wohngemeinschaften und Einzelwohnungen) sowie des sozial betreuten Wohnens (ohne Befristung; Unterbringung in je eigenen Wohnungen in Wohnhäusern) ist die Wohnungsvergabe abhängig von einer Zuweisung durch die zentrale Vergabestelle, gemäß den Bestimmungen der Sozialhilfe / Bedarfsorientierten Mindestsicherung ist der Zugang auf langfristig Aufenthaltsberechtigte beschränkt*  *Beratung / Betreuung von MigrantInnen: Startwohnungen für MigrantInnen stellen eine Übergangslösung für die Dauer von 2 Jahren dar, bis es zu einer Vermittlung in eine Gemeindewohnung kommen kann; Voraussetzung für eine Startwohnung ist ein Erwerbseinkommen und kurze Aufenthaltsdauer in Wien* |
| Vergabe | *Wohnungsvergabestelle: Wohnungen werden im Angebotsmanagement so vorbereitet, dass sie im Internet dargestellt werden können und werden dann automatisch online gestellt*  *Transparenz in der Vergabe – hohe Qualität im geförderten Wohnbau*  *Persönliche Beratung – in diversen Sprachen*  *Soziale Wohnungsvergabe: Keine Unterscheidung nach der Staatsbürgerschaft – Dauer der Meldung in Wien: 2 Jahre; Einkommensgrenze: nicht mehr als € 1.160 (Einzelperson)*  *WLH: Voraussetzung für den Bezug einer betreuten Unterkunft ist Daueraufenthalt in der EU (Ausnahmen sind jedoch möglich); Drittstaatsangehörige benötigen eine aufrechte Aufenthaltsbewilligung, die für die Dauer der Unterbringung gelten muss*  *gemeinnützige Wohnbauträger: Die Anmeldungen werden in eine Datenbank je nach Anmeldung eingegeben. Die Wohnungsvergabe lädt nach dieser Liste ein und entscheidet. „Es wird nicht angesehen, ob jemand zum Haus passt. Das sieht man jemandem ja gar nicht an.“*  *Bei der Vergabe entscheidet die zuständige Person der Vergabe alleine. Im Regelfall nach dem Datum der Anmeldung und dem Bedarf.*  *Beratung / Betreuung von MigrantInnen: Also die Leute können anrufen und dann wird ihnen gesagt was sie zur Anmeldung mitbringen müssen, es wird ihnen ein Termin gegeben und ein Betreuer zugeteilt. Dann werden gemeinsam Ziel sowie Rechte und Pflichten besprochen. @home Startwohnungen sieht sich als betreuende Einrichtung, die den Leuten den Einstieg in Österreich erleichtern will.*  *In den Gesprächen wird geklärt, was zu tun ist: Deutschkurs, pünktliche Überweisung der Miete, Ausbildung etc.*  *Der Deutschkurs ist nicht verpflichtend und hat keine Konsequenzen auf den Erhalt oder Nichterhalt einer Wohnung.* |
| Gefördertes Wohneigentum | *Zugang für Drittstaatsangehörige – grundsätzlich möglich, eine Eigentumsoption auf geförderte Mietwohnungen ist allerdings erst nach zehn Jahren Nutzung möglich. Überwiegend haben die MieterInnen in dieser Zeit bereits die österreichische Staatsbürgerschaft angenommen, sodass sich die Frage des Zugangs für MigrantInnen nur in Einzelfällen stellt.* |

Zusammenfassend kann hier festgehalten werden:

Der Zugang zu öffentlichem Wohnraum ist deutlich eingeschränkt gewährleistet

Die Zugänge zum öffentlichen Wohnungsmarkt sind in allen Modellregionen auf das Segment der geförderten Mietwohnungen beschränkt. Der Zugang zum Marktsegment des geförderten Wohneigentums ist Nicht-ÖsterreicherInnen zu weiten Teilen verstellt bzw. im Sinne einer vorab erforderlichen Grunderwerbsgenehmigung erschwert. In den Interviews wird diese Einschränkung vielfach als irrelevant abgetan und darauf verwiesen, dass es in diesem Marktsegment kaum eine Fluktuation gibt und es somit auch nur sehr selten zu einer Neuvergabe durch Wohnungsämter etc. kommt, in der die soziale Bindung dieser Wohnungen gelten würde. Tatsache ist jedoch, dass dieses Wohnungsmarktsegment sich durch hohe Wohnqualität und niedrige Wohnkostenbelastung auszeichnet. Eine fehlende soziale und ethnische Durchmischung in diesem quantitativ wichtigen Segment des Wohnungsmarktes führt naturgemäß zu einer Verschärfung der Nachfragesituation auf dem Mietwohnungsmarkt und (indirekt) zu einer Konkurrenzierung um verfügbare leistbare Wohnungen.

Haushalte mit Migrationshintergrund müssen eine Grunderwerbsgenehmigung beantragen oder die österreichische Staatsbürgerschaft annehmen, um einen Zugang zu gefördertem Wohneigentum realisieren zu können.

Zugang zu geförderten Miet- oder Gemeindewohnungen ist abhängig von der Förderwürdigkeit der WohnungswerberInnen

In Bezug auf das Marktsegment der geförderten Mietwohnungen gilt gemäß den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder (WBFG) eine weitgehende Gleichbehandlung, eingeschränkt gemäß den Bestimmungen zur Förderwürdigkeit. Förderwürdig sind demnach in allen Bundesländern neben ÖsterreicherInnen und diesen gemäß internationaler Verträge und Verpflichtungen gleichgestellte Personen aus EU- oder EWR-Ländern. In Bezug auf die Förderwürdigkeit von anerkannten Flüchtlingen, subsidiär Schutzberechtigten sowie Drittstaatsangehörigen zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern.

Vom Bezug einer geförderten Sozial- oder Gemeindewohnung sind demnach gemäß WBFG der Länder ausgeschlossen:

* Drittstaatsangehörige ohne ‚verfestigten Aufenthalt‘ – in den Bundesländern Niederösterreich, Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg
* Konventionsflüchtlinge, die noch keinen fünfjährigen Aufenthalt in Österreich nachweisen können – im Bundesland Oberösterreich; mit Ausnahme einzelner genossenschaftlicher Bauträger
* Drittstaatsangehörige, die kürzer als zwei Jahre vor Ort leben – Wien
* subsidiär Schutzberechtigte – in Wien, Oberösterreich (mit Ausnahme einzelner genossenschaftlicher Bauträger), Tirol und Vorarlberg

Die Vergabe von Sozial- oder Gemeindewohnungen entspricht nur mit Einschränkungen den gleichbehandlungs- und Gleichstellungsnormen

Die Vergaberichtlinien für Sozial- oder Gemeindewohnungen stellen insbesondere auf soziale Kriterien der Dringlichkeit einer Wohnversorgung bzw. besondere Bedürfnisse in Bezug auf Ausstattung, Lage und / oder Größe der Wohnung ab. Demgegenüber bleiben Kriterien aus dem Migrationskontext (Staatsbürgerschaft, Ethnie, Religion, Sprache etc.) mit wenigen Ausnahmen (z.B. Wels, Vorarlberg) in den Vergaberichtlinien ausgeklammert.

Insbesondere VertreterInnen aus Wohnungsämtern sowie gemeinnützigen Wohnbauträgern erweisen sich als überzeugt, dass die gesetzlichen und administrativen Vorsorgen für eine weitgehende Diskriminierungsfreiheit sorgen und formulieren diese Überzeugung wie folgt:

*„Wenn der Schritt zur Anmeldung geschafft ist, dann gibt es keine Diskriminierung!“ (Gemeinnütziger Wohnbauträger, ExpertInnengespräch NÖ)*

MitarbeiterInnen in Beratungs- und Betreuungseinrichtungen erweisen sich in dieser Frage als deutlich kritischer und verweisen vor allem auf konkrete Erfahrungen in der Hilfestellung für ihre KlientInnen, auf mangelnde Transparenz z.B. bezüglich der Vergabe von Gemeinde- oder Stadtwohnungen bzw. auf nicht nachvollziehbare Umreihungen in den Wartelisten sowie auf die Beobachtung, dass die Intervention einer externen Stelle erforderlich ist, damit z.B. anerkannte AsylwerberInnen einen formellen Antrag auf eine geförderte Mietwohnung einbringen können. Bei den entsprechenden Interventionen handelt es sich zwar um konkrete Beschwerdefälle, diese werden jedoch nicht im Rahmen von Gleichbehandlungsstellen oder Beratungsstellen für MieterInnen publik. Damit bleibt der Eindruck erhalten, dass es im Bereich der Wohnungsvergaben keine Diskriminierung gäbe. Diese Einschätzung wird in der Praxis der Wohnberatung sowie der Betreuung von MigrantInnen nicht bestätigt werden.

Die Vergabe von Wohnbeihilfe oder Mietzinsunterstützung ist länderweise unterschiedlich

In Hinblick auf einkommensbezogene (Subjekt)Förderungen, damit die Haushalte sich die vermittelten Wohnungen auch leisten können, sind große Unterschiede zwischen den Regionen und Gemeinden festzustellen.

* So ist in einigen Regionen ein genereller Anspruch auf entsprechende Förderungen im Rahmen der Wohnbeihilfe vorgesehen, z.T. ist diese Förderung sogar mit Rechtsanspruch versehen. In Vorarlberg, Oberösterreich und Wien gilt dieser Anspruch unabhängig von der Staatsbürgerschaft für alle MieterInnen unabhängig davon, ob diese in einer geförderten oder in einer privaten Wohnung leben.
* In Tirol sind je nach Art der Wohnungen gesonderte Unterstützungssysteme in Kraft. Sowohl die Wohnbeihilfe für das Segment der geförderten Wohnungen als auch die Mietzinsbeihilfe für MieterInnen von Privatwohnungen können grundsätzlich von InländerInnen diesen Gleichgestellten, Konventionsflüchtlingen und Drittstaatsangehörigen mit Daueraufenthalt gleichermaßen bezogen werden. Allerdings sind bezüglich der Mietzinsunterstützung für MieterInnen in Privatwohnungen z.T. gravierende Unterschiede in der praktischen Durchführung im Rahmen der Gemeindeautonomie zu beklagen. Das betrifft insbesondere unterschiedliche Voraussetzungen bezüglich des Aufenthalts vor Ort als auch die Frage, ob diese Förderungen überhaupt von der Gemeinde bewilligt werden.
* In Niederösterreich ist das Instrument der Wohnbeihilfe auf MieterInnen von geförderten Wohnungen eingeschränkt. Für MieterInnen im Privatwohnungsbereich gibt es keine analoge Möglichkeit der Kostenentlastung, diese sind auf das deutlich schlechtere System der bedarfsorientierten Mindestsicherung angewiesen. Zudem sind Drittstaatsangehörige, auch wenn sie in einer geförderten Wohnung leben, dezidiert vom Bezug einer Wohnbeihilfe ausgeschlossen.

### 2.4 Faktoren, die bei der Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen berücksichtigt werden

Bei der Entscheidung über Anträge von nicht-österreichischen WohnungswerberInnen werden zusätzliche Kriterien beachtet. Das betrifft allem voran Fragen nach einem verfestigten Aufenthalt sowie der Kontinuität und Dauer der Arbeitsintegration, die neben der Dringlichkeit der Wohnversorgung eine entscheidende Rolle spielen.

Grafik 12: Ergänzende Kriterien für die Vergabe

Viele RespondentInnen weisen zudem darauf hin, dass bei der Vergabe von Wohnungen an Nicht-ÖsterreicherInnen auch die Kenntnis der deutschen Sprache (36%) sowie der Anteil an MigrantInnen in der Hausgemeinschaft / Siedlung (30%), in der eine Wohnung zur Vergabe ansteht, als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Grafik 13: ergänzende Kriterien nach Art der Einrichtung

Bezüglich der Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen richten sich die unterschiedlichen Einrichtungen offensichtlich nach unterschiedlichen Prioritäten. Wohnungsämter und gemeinnützige Bauträger bewerten die einzelnen nachgefragten Kriterien, die bei der Vergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden, in ähnlicher Reihung und Ausprägung. Einen leichten Unterschied gibt es zwischen diesen Einrichtungstypen nach der Wertigkeit, die auf den Anteil an MigrantInnen in den jeweiligen Gebäuden / Siedlungen gelegt wird. Gemeinnützige Wohnbauträger legen offensichtlich mehr Gewicht auf Fragen der ethnischen Mischung in der Belegung von Gebäuden/Siedlungen, als dies bei Wohnungsämtern der Fall ist.

Von Wohnungsämtern und gemeinnützigen Bauträgern heben sich sowohl die privaten Bauträger als auch die Beratungseinrichtungen unter mehreren Gesichtspunkten ab. Während die privaten Bauträger verstärktes Augenmerk auf die Art und Kontinuität des Beschäftigungsverhältnisses der WohnungswerberInnen richten, steht bei den Beratungseinrichtungen die Frage der Dringlichkeit einer Wohnversorgung an erster Stelle, demgegenüber die weiteren Kriterien eher nachrangig bewertet werden.

Einzelne RespondentInnen führen weitere Faktoren an, die bei nicht-österreichischen   
WohnungswerberInnen Beachtung finden:

* Anteil von Nicht-ÖsterreicherInnen im Haus, Stiege
* Wohnsitz in der Gemeinde
* "Wohnungsbedarf" als zentrales Kriterium. Langfristig aufhältige Personen kennen die formalen Abläufe besser, haben Wissen darüber, welche Informationen angegeben werden müssen und auf welche Vergabekriterien Rücksicht genommen werden muss, somit haben Alt-ÖsterreicherInnen es leichter, als anspruchsberechtigt zu gelten
* Vergabe von Startwohnungen für Asylberechtigte erfolgt durch den Österreichischen Integrationsfonds, wenn Arbeitsintegration gegeben ist.

2.4.1 Kenntnis der deutschen Sprache

Die Vergabe von Sozial- oder Gemeindewohnungen erfolgt in der Regel auf der Grundlage einer Reihung der WohnungswerberInnen nach Punkten. Gerade in dieser Frage kommt den zusätzlichen Kriterien eine besondere Rolle zu, zumal damit ja der jeweilige Rang in der Reihenfolge der Wohnungsvergaben entscheidend beeinflusst wird.

Eine Bewertung der Sprachkenntnisse der WohnungswerberInnen ist in der jüngeren Vergangenheit der österreichischen Gemeinden zunehmend diskutiert worden, insbesondere auf der Grundlage eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses in Wels / Oberösterreich. Eine analoge Initiative wurde zuletzt, u.a. mit Verweis auf die entsprechende Regelung in anderen österreichischen Gemeinden, auch von der Gemeinde Wörgl gesetzt, die allerdings aufgrund eines abschlägigen Bescheids der zuständigen Wohnbauförderungsabteilung des Landes Tirol wieder zurückgenommen wurde.

Völlig anders hat sich aktuell (Juni 2011) die Vorarlberger Landesregierung entschieden und in einer Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes die Auflage normiert, dass ausreichende Deutschkenntnisse als Voraussetzung für die Zuweisung einer geförderten Mietwohnung zu werten sind. Diese Regelung ist zeitgleich mit dem Abschluss unserer Erhebungen in der Modellregion Bregenz eingeführt worden, so dass aktuell noch keine Aussagen darüber möglich sind, wie sich diese Novelle auf die Praxis der Wohnungsvergabe in Bregenz auswirken wird. Bis dahin hat die Wohnungsvergabe in Bregenz zwar ebenfalls unmittelbaren Bezug auf die vorhandenen Deutschkenntnisse genommen, dies jedoch unter völlig anderen Vorzeichen:

***„****Deutschkenntnisse sind kein formales Kriterium für die Warteliste. Diese werden bestenfalls im Sinne eines weichen Kriteriums bei der Abwägung der Gründe für oder gegen die Aufnahme in eine bestimmte Siedlung berücksichtigt; tendenziell eher im Rahmen einer positiven Diskriminierung, indem z.B. danach getrachtet wird, Personen mit sprachlichen Defiziten in ein in dieser Hinsicht positiv konnotiertes Wohnumfeld zu integrieren.“ (Interview Expertin, Bregenz)*

Von der Gleichbehandlungsanwaltschaft Österreichs wurden uns für diese Studie einzelne Dokumente zur Verfügung gestellt, welche die Frage nach dem Diskriminierungsgehalt einer Bewertung der Sprachkenntnisse als Grundlage für eine Wohnungsvergabe betreffen. In ihrer Analyse dieser Vorfälle nimmt die Gleichbehandlungsanwaltschaft Österreich zur Frage Stellung, ob es sich dabei um eine ‚mittelbare Diskriminierung‘ handelt, und führt dazu grundsätzlich aus:

*„Eine Regelung, die die Vergabe von Gemeindewohnungen von der Beherrschung der deutschen Sprache abhängig macht, ist geeignet, ethnische Gruppen mit nichtdeutscher Muttersprache zu benachteiligen. Von Seiten der Gemeinde wurden als grundsätzliche Ziele bei der Wohnungsvergabe angeführt, dass eine ‚ausgewogene BewohnerInnenstruktur‘ in den Häusern und im Wohnungsgebiet erreicht werden soll, dass Integration im Sinne eines guten Miteinander wichtig für das Zusammenleben der BewohnerInnen sei und die Sprache einen Schlüssel für die Integration bilde.*

*Das Bemühen um eine ‚ausgewogene BewohnerInnenstruktur‘ sowie das Bestreben, ein gutes Miteinander zwischen HausbewohnerInnen zu erreichen, können rechtmäßige Ziele sein, sodass die Anwendung von Kriterien, um diese Ziele zu erreichen, nicht unbedingt eine Diskriminierung darstellen muss. Die herangezogenen Kriterien müssen allerdings angemessen und erforderlich sein. Von einer Unangemessenheit ist jedenfalls dann auszugehen, wenn die Nichterfüllung der Anforderung, über bestimmte Sprachkenntnisse zu verfügen, zu einem gänzlichen Ausschluss von der Wohnungsvergabe führt.“[[17]](#footnote-17)*

In seiner Expertise „Recht auf Wohnen?“ argumentiert Volker Frey (2011) ähnlich, wonach die Zielsetzung einer ausgewogenen ethnischen Durchmischung von Wohnsiedlungen selbst keine Verletzung des Diskriminierungsverbotes darstellt. Allerdings kommt Frey zu einer schärferen Schlussfolgerung als die Gleichbehandlungsanwaltschaft, wenn er formuliert, dass es im Rahmen der entsprechenden Zielerreichung zu keiner wie immer gearteten Benachteiligung, z.B. von Personen mit unzureichenden Deutschkenntnissen, kommen darf.

*„Kriterien, die über die entsprechenden Bestimmungen im Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz in Bezug auf das vorgeschriebene Niveau von basalen Deutschkenntnissen hinausgehen, sind unzulässig. Eine daraus resultierende Benachteiligung bei der Vergabe einer geförderten oder Gemeindewohnung, etwa in Form eines zeitlich befristeten oder gar gänzlichen Ausschlusses, wäre demnach als Diskriminierung und somit als Verstoß gegen die langfristig-Aufenthaltsberechtigten-Richtlinie zu bewerten.“ (Frey 2011)*

2.4.2 Kriterium der ethnischen Durchmischung

In Interviews und ExpertInnengesprächen wurden wiederholt Fragen einer ‚ausgewogenen ethnischen Durchmischung‘ in der BewohnerInnenstruktur von Hausgemeinschaften und Siedlungen angesprochen. Überwiegend betonten die ExpertInnen die zentrale Bedeutung von sozialen Kriterien wie Alter, Haushaltszusammensetzung und insbesondere Anzahl mitziehender Kinder, Erwerbsstatus etc. Demgegenüber würden Fragen der ethnischen Zugehörigkeit bestenfalls nachrangig berücksichtigt und / oder demgemäß auch nicht für eine Entscheidung bezüglich einer Wohnungsvergabe herangezogen.

„*Berücksichtigung individueller Faktoren (Status, Größe des Haushalts etc.),   
aber keine Diskriminierung nach Ethnie, Religion, Sprache etc.“*

*(Wohnbauträger Niederösterreich)*

*In Summe werden ca. 80% der Wohnungsvergaben strikt nach der Punktereihung vorgenommen, bei etwa 20% spielen Interessensabwägungen im öffentlichen Interesse (in Hinblick auf Stadtplanung, Siedlungsstruktur, positive Diskriminierung etc.) eine Rolle. Diese Interessensabwägungen erfolgen dann unter Berücksichtigung des aktuellen Verteilungsstandes in einzelnen Siedlungen / Hausgemeinschaften (ethnische Zusammensetzung, Anzahl minderjähriger Kinder, Altersstruktur etc.). Dabei kann es dann etwa zur Entscheidung kommen, in Siedlungen mit einem bereits sehr hohen Anteil an Haushalten mit Migrationshintergrund bevorzugt Familien ohne Migrationshintergrund aufzunehmen; es kann aber auch die Überlegung den Ausschlag geben, eine bestimmte Dynamik in der Siedlung (ethnische Konflikte etc.) dadurch zu beeinflussen, dass die Wohnung an eine Familie vergeben wird, die in der entsprechenden ethnischen Community voraussichtlich einen moderierenden / mediativen Einfluss nehmen könnte.“*

*(Interview Expertin, Bregenz)*

Aus Bregenz wurde uns zu diesem Themenbereich noch eine andere Problemstellung mitgeteilt, wonach in der aktuellen Vergabepraxis ein Aufnahmestop einer ethnischen Gruppe vorgenommen und eine übergeordnete Abklärung durch die zuständige Landesbehörde eingefordert wurde.

*„Aktuell gibt es im Land Vorarlberg eine ausgesprochen ungleiche Verteilung von Familien, die aus Tschetschenien stammen (zum Vergleich: etwa 500 Familien aus Tschetschenien leben im Stadtgebiet von Bregenz; demgegenüber sind in Dornbirn (um einiges größer als Bregenz) knapp 200 Familien mit tschetschenischem Hintergrund wohnhaft, in Feldkirch sind es gar nur knapp 100 Familien). Die tschetschenischen Haushalte (kinderreich) wohnen überwiegend in schlecht ausgestatteten privaten Mietwohnungen, geballt in einem kleineren Stadtteil (Tendenz: Ghetto-Bildung, hoher Infrastrukturbedarf). Die für die Aufnahme in die Vergabeliste prioritäre Dringlichkeit der Wohnversorgung wäre damit in jedem Fall gegeben.*

*Eine Vergabe von geförderten Wohnungen für eine tschetschenische Familie wird jedoch aktuell nicht vorgenommen, auch dann, wenn die objektiven Fakten sehr wohl dafür sprechen würden. Begründet wird diese Vorgangsweise mit konkreten Erfahrungen in Schulen und Kindergärten einzelner Stadtteile, die unter dem hohen Anteil von Flüchtlingskindern stöhnen. Zudem werden in diesen Stadtteilen Tendenzen der Clanbildung nach ethnischer Zugehörigkeit beobachtet und Anzeichen für ethnisch unterlegte Spannungen in der örtlichen Gemeinschaft festgestellt.*

*Die Stadt Bregenz hat beim Land Vorarlberg deshalb gezielte Maßnahmen zur fairen Verteilung von Flüchtlingsfamilien in den Vorarlberger Gemeinden eingefordert und entsprechende Verhandlungen darüber aufgenommen. Bis eine übergeordnete politische Regelung getroffen ist, sind in diesem Fall die administrativen Spielräume für eine Wohnungsvergabe eher verstellt.“  
 (Interview Expertin, Bregenz)*

2.4.3 Ethnisierung von sozialen Spannungen und Konflikten

In den Interviews und Gesprächsrunden mit ExpertInnen wurde wiederholt auf Wahrnehmungen hingewiesen, wonach sich die Grenzen von sozialen und ethnischen Motiven für Spannungen und Konflikten in Nachbarschaften / Siedlungen verwischen. Beispiel: jugendliche Gang wird auffällig in Form von Vandalismus, Lärm im öffentlichen Raum etc. Es handelt sich bei den Mitgliedern dieser Gang um MigrantInnen der zweiten Generation, die aktuell arbeitslos und letztlich auch ohne individuelle Perspektiven sind. In der öffentlichen Meinung ist dieser Fall rasch erledigt: Hier werden die Probleme als ‚Ausländerprobleme‘ behandelt und entsprechende fremdenrechtliche Maßnahmen und Interventionen eingefordert.

Eine differenziertere Betrachtung dieser Ausgangssituation würde wahrscheinlich zu einer konträren Beurteilung kommen und in Vorschlägen für völlig andere Maßnahmen und Interventionsformen münden, sofern diese den Fallstricken einer sekundären Ethnisierung sozialer Problemlagen entgehen kann.

So wurde uns von einem Gemeinwesenarbeitsprojekt in Wien berichtet, dass interne Vorsorgen in Bezug auf interkulturelles Konfliktmanagement (Methoden und Qualifikation) getroffen wurden, die sich mittlerweile auch bewährt hätten. In der konkreten Praxis dieser Beratungs- und Betreuungseinrichtung musste jedoch nur zu oft zur Kenntnis genommen werden, dass einfache sozialarbeiterische Maßnahmen (Zugang zu Bildung und Erwerbstätigkeit, soziale Unterstützungsleistung, Kommunikation und Vernetzung etc.) ausreichen, um vordergründig ethnische Konfliktlagen zu bereinigen oder zumindest zu entschärfen.

2.4.4 Positive Diskriminierung – zulasten von Personen mit Migrationshintergrund?

In der Gesprächsrunde mit wohn- und integrationspolitischen ExpertInnen in Tirol wurden zentrale Fragen und Probleme in der spezifischen wohnpolitischen Konstellation in Tirol diskutiert. Dabei kristallisierten sich folgende Begriffspaare als kritisch für die konkrete Vergabe von öffentlichen Wohnungen an Personen mit Migrationshintergrund heraus:

In diesem Zusammenhang wurde ein Problem der Wahrnehmung und Rezeption deutlich, das insbesondere dann bedeutsam wird, wenn die Stimmung / das Image / die Einschätzung eines Gemeinwesens durch die öffentliche bzw. veröffentlichte Meinung kippt, wenn also ein Stadtteil bzw. eine Siedlung schlechte Zuschreibungen erhält.

Darin wird ein Dilemma für die öffentliche Hand sowie für die relevanten Vergabestellen sichtbar: Einerseits sind sie auf die Akzeptanz der Bevölkerung verwiesen, andererseits haben sie die Gleichbehandlungsnormen zu befolgen.

Wohnungsämter und –vergabestellen finden sich solcherart nur zu schnell in einer Sandwich-Position, in der es ihnen unmöglich wird, es allen recht zu tun. Dem steht ein politischer Wille gegenüber, demzufolge der Förderung von Wohneigentum die höchste Priorität eingeräumt wird. Weitere Parameter der wohnpolitischen Entwicklung sind ein hohes Preisniveau von geförderten Mietwohnungen, das mit hohen Einkommensgrenzen für die Zugangsberechtigung zum geförderten Wohnraum und einem hohen Stellenwert, der den ökologischen Kriterien bei der Planung von neuen Wohnsiedlungen respektive bei der geförderten Renovierung des Altwohnungsbestandes beigemessen wird, korrespondiert. Alles in allem führt dazu, dass sich die Wohnbauförderung im Bundesland Tirol zu einem hohen Anteil an der Zielgruppe von Mittel­standsfamilien ausrichtet. Für die Wohnversorgung von Haushalten mit einem geringeren Einkommen (z.B. aus Transferleistungen) bzw. mit Migrationshintergrund verbleibt dann letztlich nur ein kleiner Bestand an leistbaren Wohnungen. In diesem Segment ist mithin der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund entsprechend hoch.

Die Tiroler Gemeinden gehen – insgesamt gesehen – ausgesprochen unterschiedlich mit den damit zusammenhängenden Fragestellungen um. So werden aus manchen Gemeinden in Tirol folgende Strategien bzw. aktuelle Vorhaben berichtet[[18]](#footnote-18):

* Einführung des Kriteriums von Deutschkenntnissen (Wörgl)
* Deckelung des Anteils von MieterInnen mit z.B. türkischer Staatsbürgerschaft
* In anderen Gemeinden wird die Einführung von Pluspunkten für ehrenamtliches Engagement überlegt. Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr etc. würden dann in der Warteliste vorgereiht. Unklar ist hier allerdings, wie diese Regelung transparent, fair und objektiv gestaltet werden kann, ohne dass es dabei unter der Hand zu Bevorzugung von InländerInnen und im Gegenzug zur Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen kommt.

### 2.5 Spezielle Vorsorgen für die Wohnversorgung, Beratung und / oder Betreuung von Nicht-ÖsterreicherInnen

Für die Beratung / Betreuung von nicht-österreichischen WohnungswerberInnen werden unterschiedliche Vorsorgen getroffen. Bei der in der Fragestellung angebotenen Auswahl an möglichen Vorsorgen erhält die Kooperation mit externen Einrichtungen zur Beratung / Betreuung von MigrantInnen deutlich die höchste Zustimmung. Demgegenüber werden fremdsprachiges Informationsmaterial und / oder fremdsprachiges Personal nur von etwa jeder vierten Einrichtung bereit gestellt. Weitergehende Förderangebote, etwa Sprachförderung, kommen in diesem Ranking mit einem Wert von 23% deutlich am Ende.

Grafik 14: Spezielle Vorsorgen für die Zielgruppe von Nicht-ÖsterreicherInnen

* + 1. Unterschiedliche Vorsorgen nach Art der Einrichtung

Die Vorsorgen für nicht-österreichische WohnungswerberInnen, die von den unterschiedlichen wohnungsmarktrelevanten Einrichtungen getroffen werden, unterscheiden sich wesentlich nach Art der Einrichtungen.

Spezielle Vorsorgen sind bei den Agenturen des Wohnungsmarktes im Unterschied zu den Beratungseinrichtungen offensichtlich eher nachrangig. Am Verbreitesten ist bei diesen Einrichtungen die Kooperation mit externen Beratungseinrichtungen, die z.B. von jedem zweiten Wohnungsamt gewährleistet werden. Fremdsprachige Informationen oder MitarbeiterInnen sowie spezielle Fördermaßnahmen sind darüber hinaus nur im Ausnahmefall (durchschnittlich etwa 20%) vorgesehen.

Grafik 15: Spezielle Vorsorgen nach Art der Einrichtung

Im Unterschied zu den wohnungsmarktaktiven Einrichtungen erweisen sich die Beratungsstellen in hohem Maße als kooperativ und vernetzt. Auch die weiteren integrationsspezifischen Vorsorgen wie fremdsprachiges Informationsmaterial und Personal sind in diesem Segment der wohnungsmarktrelevanten Agenturen in höherem Ausmaß gegeben als dies bei Wohnungsämtern oder Bauträgern der Fall ist.

Einzelne RespondentInnen führen weitere Vorsorgen an, und zwar:

* Interkulturelles Konfliktmanagement
* MultiplikatorInnenschulungen
* Gemeinwesenarbeit - Veranstaltungen zur Förderung der Integration wie Straßenfest
* ÜbersetzerInnen bei Bedarf
* Fortbildung der Mitarbeiterinnen bzgl. Fremdenrecht und Sozialhilfe
* Projektarbeiten, Vernetzung, Weitergabe von Informationsmaterial in versch. Sprachen (nicht speziell zugeschnitten auf das Thema "Wohnen")
* Kooperation mit Dolmetschern,
* Organisation von Sprachkursen
* 2010 wurde eine Studie zur Wohnungsvergabepraxis in ausgewählten Tiroler Gemeinden durchgeführt. Das Thema "Wohnsituation von MigrantInnen in Tirol" wurde im Zuge eines EIF Projektes behandelt.
* vermute großen Nachholbedarf, neue Aktionsfelder, Kooperationen?

Die RespondentInnen führen in ihren Anmerkungen eine ganze Reihe von ergänzenden Vorsorgen und Maßnahmen an, die mit Fortbildungsangeboten für MitarbeiterInnen bzgl. Fremdenrecht und MultiplikatorInnenschulungen beginnen und bis hin zu interkulturellem Konfliktmanagement und Angeboten der Gemeinwesenarbeit reichen.

* + 1. Regionale Unterschiede hinsichtlich spezieller Vorsorgen

In den Interviews und Gesprächsrunden mit ExpertInnen wurden ergänzend zu diesen Ergebnissen einzelne regionale Modelle für zielgruppenspezifische Vorsorgen vorgestellt und diskutiert.

Fallbeispiel Bregenz

|  |
| --- |
| *Kooperation mit externen Beratungsstellen*  *Externe Beratungsstellen haben die Möglichkeit, die Wohnungswerbung von KlientInnen zu unterstützen – durch Beratung, Empfehlung etc.; sie haben aber keine direkte Rolle in der Vergabe.*  *In Einzelfällen wird im Zuge der Wohnungsvergabe mit einer externen Einrichtung eine Vereinbarung über eine begleitende Betreuung getroffen; das ist aber nicht die Regel.*  *Interkulturelles Beratungsgremium*  *Individuelle Wünsche und Charakteristika des Haushalts der WohnungswerberIn einerseits und Einschätzungen zur Situation im engeren Wohnumfeld der zu vergebenden Wohnungen (soziale Kriterien wie sozialer und ethnischer Mix, Altersverteilung, Kinderhäufigkeit, Familienstruktur etc.) andererseits werden im administrativen Vergabeausschuss diskutiert und begründen die Empfehlung des Vergabeausschusses, die dann auf der politischen Ebene (politischer Beirat und als letzte Entscheidungsinstanz der Bürgermeister) zur Entscheidung gebracht wird. In diesem beratenden Gremium arbeitet auch die Integrationsbeauftragte der Stadt mit.*  *Auszug Interview Sozial-/Wohnungsverwaltung* |

Fallbeispiel Linz/ Oberösterreich

|  |
| --- |
| *Die kommunale Wohnpolitik in Linz hebt sich insbesondere dadurch von anderen kommunalen Modellen ab, dass der große Bestand von Gemeindewohnungen an einen gemeinnützigen Wohnbauträger, an dem die Stadt mehrheitlich beteiligt ist, ausgelagert wurde. Kernpunkt dieser Auslagerung ist eine soziale Zweckbindung, wonach diese Wohnungen wesentlich für die Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung einzusetzen sind. Im Rahmen einer engen Kooperation zwischen dieser Genossenschaft und den Mitgliedsvereinen der Wohnplattform übernehmen die Linzer Betreuungseinrichtungen die Begleitung und Unterstützung der MieterInnen und erhalten bei der Vergabe von Wohnungen für die nachgehende Wohnversorgung eine Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeit, z.B. beim Wechsel aus einer Wohnplattformwohnung in eine weiterführende eigenständige Wohnversorgung. Individuelle Bedürfnisse nach Größe, Lage und Kosten der Wohnung werden nach Möglichkeit berücksichtigt. In Ausnahmefällen ist es dabei auch möglich, dass der Mietvertrag direkt auf die MieterInnen umgeschrieben wird und solcherart eine weitere Übersiedlung vermieden werden kann.*  *Interview Wohnbetreuung*  *Um Fragen des Zusammenlebens, z.B. sozialen und interkulturellen Konflikten sowie Aufgaben des Konfliktmanagements in Zukunft besser begegnen zu können, wurde aktuell ein Pilotprojekt gestartet: In einer großen Wohnanlage eines gemeinnützigen Bauträgers wohnen Menschen aus 25 Nationen. Die Anlage ist sozial sehr gut durchgemischt, das hat sich eher zufällig ergeben. Auf Grund des hohen Migrationsanteils wurde diese Anlage für das Projekt „hinschauen statt wegschauen“ ausgewählt. Teil des Projektes ist eine Umfrage zur Zufriedenheit mit der Anlage und dem Wohnumfeld. Ziel ist es, gemeinsam mit einem externen Beratungsunternehmen eine Wohnumgebung zu schaffen, in der sich jede/r wohlfühlt. Unter anderem sollen gemeinsam mit den MieterInnen Regeln des Zusammenlebens ausgearbeitet und umgesetzt werden.*  *Die Genossenschaft hat dem externen Träger für den Projektzeitraum Räume zur Verfügung gestellt, wo aktuelle Themen besprochen und* *allfällige Probleme direkt vor Ort gelöst werden können. Weiters werden hier auch Deutschkurse und Kinderbetreuung angeboten.*  *Interview Bauträger* |

Fallbeispiel Niederösterreich

|  |
| --- |
| *Der Verein Wohnen sucht gemeinsam mit WohnungswerberInnen, die auf sich alleine gestellt an den Einstiegskosten für den Bezug einer geförderten Mietwohnung scheitern würden, eine geeignete Wohnung und mietet diese an. Mit Genossenschaft und den betroffenen BewohnerInnen wird in der Folge ein Benutzungsvertrag abgeschlossen und eine leistbare Finanzierungsregelung getroffen. Wenn nach ein bis drei Jahren alles gut eingespielt ist (Einkommenssituation stabil, Miete etc. beglichen und keine größeren Konflikte mit der Nachbarschaft etc.) wird der Mietvertrag überschrieben und der Verein macht sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung. Die Wohnassistenz ist ein praktisches Beispiel dafür, wie in Kooperation mit gemeinnützigen Bauträgern die Zugangsschwelle für Armutshaushalte nachhaltig abgebaut werden kann.*  *Interview Wohnbetreuung*  *Für die Abdeckung von sozialen Bedürfnissen im Wohnbereich arbeiten die gemeinnützigen Wohnbauträger mit externen Trägern, z.B. dem Verein Wohnen, zusammen.*  *Aktion bei Mietschulden und Mahnwesen:**Wenn Mietschulden vorliegen, erhalten die MieterInnen bei der 2. Mahnung eine schriftliche Empfehlung, sich an den Verein Wohnen zu wenden, damit eine Schuldnerberatung gemacht werden kann.*  *Protokoll Gesprächsrunde mit ExpertInnen* |

Fallbeispiel Tirol

|  |
| --- |
| *Entscheidungen über begleitende Maßnahmen, z.B. zur Förderung von Integration, Maßnahmen zur Einzugsbegleitung bei Neubauten etc., sind Aufgabe der Politik (Wohnservice – in Kooperation mit Integrationsressort und Stadtplanung); dementsprechend werden dann auch externe Kooperationen realisiert.*  *Interview Wohnungsvergabestelle* |

Fallbeispiel Wien

|  |
| --- |
| *Es gibt unterschiedliche Vorstellungen von Wohnen, daher ist Begleitung bei der Besiedlung erforderlich. Durch Wegfall der HausbesorgerInnen sind Ansprechpersonen weggefallen, dadurch ist ein Vakuum entstanden, das noch nicht gefüllt wurde*  *Interview Wohnungsvergabestelle*  *Im Rahmen der Gemeinwesenarbeit werden in Zusammenarbeit mit den BewohnerInnen vielfältige Nachbarschafts-Projekte durchgeführt. Allen gemeinsam ist das Ziel, das Miteinander und das Verständnis füreinander im Wiener Gemeindebau zu stärken und den Dialog zu fördern. Durch den Abbau von Gesprächsschwellen und durch einen verbesserten Austausch zwischen den MieterInnen sollen nachbarschaftliche Konflikte erst gar nicht entstehen.*  *Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Eigeninitiative und Selbstorganisierung von BewohnerInnen zu fördern und die Entwicklung eigener Konfliktlösungskompetenzen der MieterInnen zu unterstützen.*  *Interview Betreuungseinrichtung*  *Strategieworkshop zu ‚diversity‘: Seit ca. 1,5 Jahren steht bei uns das große Thema Diversity an. Und da geht es auch um Ethnie, es haben sich die Teams mit dem Thema beschäftigt und wir haben herausgefunden, dass wir das im Team bereits leben. Wir haben MitarbeiterInnen aus Serbien, Kroatien und Bosnien, wir haben türkische Mitarbeiter, Schwule und Heteros, Männer und Frauen – unsere Teams sind eigentlich bunt gemischt. Das Kriterium ist aber nicht der je individuelle Hintergrund der MitarbeiterInnen sondern die Skills, die gerade gebraucht werden.*  *Interview Beratungseinrichtung* |

### 2.6 Vergaberelevante Aspekte der aktuellen Wohn- und Lebenssituation der WohnungswerberInnen

Bei der Wohnungsvergabe wird, nach Einschätzung der überwiegenden Mehrheit der RespondentInnen, auf zentrale Einschränkungen und Gefährdungen der Wohn- und Lebensqualität der WohnungswerberInnen in hohem Ausmaß Bezug genommen. Das betrifft insbesondere gesundheitsgefährdenden Substandard und Überbelag. Detto wird in der Entscheidung über eine Wohnungsvergabe in der Mehrheit der erfassten Einrichtungen auch auf die Höhe des Haushaltseinkommens Bezug genommen.

Akute Wohnungslosigkeit sowie drohender Wohnungsverlust durch laufende Delogierungsverfahren sind weitere Gesichtspunkte, die für die Wohnungsvergabe in der Mehrheit der beteiligten Einrichtungen von Belang sind. Demgegenüber werden überhöhte Mietaufwände im aktuellen Wohnverhältnis tendenziell nachrangig in die Entscheidungsfindung aufgenommen (37%).

Grafik 16: Berücksichtigung der aktuellen Wohn- und Lebenssituation

Im Vergleich der verschiedenen Einrichtungsarten ergibt sich ein differenziertes Bild. So legen insbesondere Wohnungsämter und gemeinnützige Bauträger besonderes Augenmerk auf die qualitativen Aspekte der Wohn- und Lebenssituation der WohnungswerberInnen. Private Bauträger und Beratungseinrichtungen legen auf diese Aspekte offensichtlich weniger Wert.

Grafik 17: Berücksichtigung der Wohn- und Lebenssituation nach Art der Einrichtungen

Mehrere RespondentInnen führen weitere Aspekte an, die sie ihrer Entscheidung über eine Wohnungsvergabe zugrunde legen; und zwar:

* Wenn die Kriterien berücksichtigt werden, so ist das nicht immer zum Wohle der Wohnungswerber!
* Bei uns gibt es eine Warteliste und diese wird gereiht nach Datum abgearbeitet.
* Gemäß der Wohnungsvergaberichtlinie werden diese Kriterien vermehrt berücksichtigt - das ist keine Aussage über die Praxis der Wohnungsvergabe.
* Im Wohnungsbestand der Stadt Wien gibt es einen speziellen Zugang für akut Wohnungslose
* bei drohender Wohnungslosigkeit gibt es meines Wissens nur eine Vermittlungsmöglichkeit über spezielle Vergabeschienen.

### 2.7 Gültigkeit der Vergabekriterien für unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente

Die Vergabekriterien für geförderte Mietwohnungen sind für andere Segmente des öffentlichen Wohnraums nur teilweise gültig. Offensichtlich gibt es in diesen Bereichen des Wohnungsmarktes Spielraum für besondere Bedarfe, Zielgruppen und Versorgungsintentionen.

Grafik 18: Gültigkeit der Vergabekriterien nach Wohnungstypen

Während die Wiedervergabe von sanierten und standardverbesserten Wohnungen bei der Mehrheit der erfassten Einrichtungen (52%) nach analogen Richtlinien und Kriterien vorgenommen wird wie die Neuvergabe von geförderten Wohnungen, unterliegt die Vergabe von ausfinanzierten Wohnungen sowie von Substandardwohnungen offensichtlich zu hohen Anteilen anderen Regelwerken.

Die Vergabe von Eigentumswohnungen sowie von Wohnungen mit anderen Vertragsformen ist nur zu einem ausgesprochen geringen Anteil an die Vergaberegeln und Kriterien des geförderten Mietwohnungsbaus gebunden (jeweils 19%). Dies ist bei der Vergabe von Miet-Kauf-Wohnungen deutlich häufiger der Fall (33%).

Im Vergleich der unterschiedlichen Einrichtungen zeigen sich auch bezüglich der vergaberelevanten Regeln und Kriterien wesentliche Unterschiede, ob und inwieweit diese ergänzenden bzw. alternativen Entscheidungskriterien unterliegen.

Grafik 19: Gültigkeit der Vergabekriterien nach Wohnungstypen / Einrichtungsarten

Insbesondere Wohnungsämter und gemeinnützige Bauträger betonen zu hohen Anteilen, dass auch für die unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente der sanierten bzw. ausfinanzierten Wohnungen die Vergaberegeln für den geförderten Mietwohnungsneubau gelten. Diese Regeln gelten auch bei der Vergabe von Substandardwohnungen sowie von Miet-Kauf-Wohnungen in hohem Ausmaß.

Demgegenüber sind private Bauträger offensichtlich in deutlich geringerem Ausmaß an die regulären Vergaberegeln und –kriterien gebunden, können demnach insbesondere hinsichtlich der ausfinanzierten und der Substandardwohnungen aus dem Altbestand erhebliche Spielräume für alternative Versorgungsansätze realisieren.

Ergänzend dazu merken einige RespondentInnen an:

* ausfinanzierte – nach Logik der Vergabestellen Substandard – werden eher für besonders belastete Haushalte eingesetzt
* Für Startwohnungen des Österreichischen Integrationsfonds ist, anders als in den normalen Vergaberegeln vorgesehen, ein Arbeitsverhältnis nötig
* Die Vergaberichtlinien gelten lediglich für Gemeindewohnungen (Miete)
* Wir verfügen über keine Substandardwohnungen, Eigentumswohnungen werden von Eigentümern selbst weitergegeben.
* Untermietvertrag mit Betreuungsvereinbarung. nur 9 Wohnungen
* die Wohnverhältnisse (in Bezug auf evtl. Mängel in der dzt. Whg) und evtl. Räumungstermine kommen bei EigentumswohnungswerberInnen nicht zu tragen: Räumungstermine oft kurzfristig – zeitlicher Rahmen bis zur Versorgung mit Eigentums-Wohnung ist aber eher langfristig
* Gemeinde hat keine Eigentumswohnungen, Miet-Kauf-Wohnungen und andere Vertragsformen treffen daher gar nicht zu, weil wir diese nicht anbieten können.
* betreute Übergangswohnungen: Einhaltung der individuellen Betreuungsvereinbarungen bindend
* "Finalwohnungen": spezielle Anspruchsvoraussetzungen für Gemeindewohnungen u.a. geförderte Wohnungen
* Die Richtlinien gelten für Wohnungen, die im Zuge der Objektförderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz errichtet wurden – zumeist von gemeinnützigen Bauträgern, die die Vergabe der Wohnungen zum Großteil an die Bauortgemeinde abgeben.
* Substandardwohnungen sind im privaten Hausbesitz, Regelungen nach MRG, keine 'Vergaberichtlinien'

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die regulären Vergaberegeln und die eingesetzten Kriterien zur Entscheidungsfindung insbesondere für den Bereich von ‚objektgeförderten Mietwohnungen‘ sowie für Gemeindewohnungen gelten, während Wohnungen mit anderen Vertragsformen, z.B. betreute Wohnungen sowie Wohnungen des Integrationsfonds, z.T. nach gänzlich anderen Vorgaben und Voraussetzungen vergeben werden: Hier finden sich z.B. folgende Extra-Kriterien:

* Bindung an individuelle Betreuungsvereinbarungen
* Voraussetzung eines aufrechten Beschäftigungsverhältnisses

Es sind mithin allem voran kommunale Wohnungsämter mit einem mehr / minder großen Bestand an Gemeindewohnungen sowie gemeinnützige Bauträger mit einem Schwerpunkt auf die Errichtung von geförderten Mietwohnungen, die zu wesentlichen Anteilen an Vergaberegeln und Vorgaben gebunden sind. Demgegenüber gelten für private Bauträger sowie für jene Beratungseinrichtungen, die im Kontext ihrer Tätigkeitsschwerpunkte auch mit wohnungsmarktrelevanten Agenden betraut sind, alternative und / oder ergänzende Vorgaben.

Die nachstehenden Auszüge aus Interviews oder Gesprächsrunden mit ExpertInnen werfen Schlaglichter auf die großen Unterschiede in den Vergaberegularien bzw. den eingesetzten Kriterien, welche die konkrete Vergabe von Wohnungen an WohnungswerberInnen mit sowie ohne Migrationshintergrund beeinflussen.

*In Summe werden ca. 80% der Wohnungsvergaben strikt nach der Punktereihung vorgenommen, bei etwa 20% spielen Interessensabwägungen im öffentlichen Interesse (in Hinblick auf Stadtplanung, Siedlungsstruktur, positive Diskriminierung etc.) eine Rolle. Diese Interessensabwägungen erfolgen dann unter Berücksichtigung des aktuellen Verteilungsstandes in einzelnen Siedlungen / Hausgemeinschaft (ethnische Zusammensetzung, Anzahl minderjähriger Kinder, Altersstruktur etc.)*

*Interview Sozial- und Wohnungsverwaltung, Bregenz*

*In den vergangenen Jahren hat sich die Kooperation zwischen gemeinnützigem Wohnbauträger und dem Betreuten Wohnen intensiv weiter entwickelt. Unter anderem haben wir neben der Betreuung von Wohnungen im Rahmen der Wohnplattform auch einige Wohnungen direkt von der Wohnbaugesellschaft angemietet und können diese nun jenseits der üblichen Vergaberegeln an unsere KlientInnen weitervermieten, z.B. wenn diese wegen früherer Mietschulden von einer Vergabe ausgeschlossen wären. Unterm Strich hat sich daraus natürlich auch eine Verpflichtung insofern ergeben, dass wir nicht nur für unsere KlientInnen zuständig sind, sondern auch einspringen, wenn die Gemeinnützige vor Problemen mit anderen MieterInnen steht.*

*Interview Wohnbetreuung, Linz*

*Die Vergabe von Gemeindewohnungen erfolgt strikt nach der Warteliste, die alle sechs Monate aktualisiert wird. Alle WohnungswerberInnen müssen innerhalb dieses halben Jahres melden, dass ihr Bedarf weiter aufrecht ist, sonst werden sie von der Vergabeliste gelöscht. Nur dringende Notfälle werden vorgereiht. Grundsätzlich haben wir in der Gemeinde zwar darüber diskutiert, für Notfälle wie Trennung nach Gewaltvorfällen etc. einige Notfallwohnungen verfügbar zu haben. Allerdings kam es nie zu einem definitiven Beschluss.*

*Interview kommunale Wohnungsvergabe, Niederösterreich*

*Einzelne Gemeinden verzichten zur Gänze darauf, Einfluss auf die Vergabe von geförderten Wohnungen zu nehmen, und damit auch auf jede aktive Beteiligung an wohnpolitischen Maßnahmen. Das erscheint sowohl unter armuts- als auch integrationspolitischen Gesichtspunkten als bedenklich und bedauerlich, weil es so zu einer selektiven Abwanderung (Problemtransfer) in die Ballungszentren kommt.*

*Gesprächsrunde mit ExpertInnen, Tirol*

*Erfahrungsgemäß gibt es im städtischen Kontext eher mehr Druck, u.a. wenn die ländlichen Gemeinden im Umland weniger Sozialleistungen (wie z.B. entsprechenden Wohnraum, Mietzinsbeihilfen-Regelung etc.) anbieten; selektiver Zuzug führt zu Einseitigkeiten in der Gruppe der WohnungswerberInnen.*

*Interview Wohnungsvergabe, Tirol*

*Vor einigen Jahren wurde im Rahmen des Gemeindewohnungsbestands ein Kontingent für die Wohnungsvergabe an Haushalte eingerichtet, die von sozialer Ausgrenzung / Wohnungslosigkeit betroffen sind. Regeln und Vergabekriterien wurden in Kooperation mit Betreuungseinrichtungen erarbeitet, die in der Folge auch an der gremialen Beratung über jene Anträge beteiligt sind, die von betroffenen Personen direkt und unabhängig von laufenden Betreuungen eingebracht werden.*

*Interview Wohnungsvergabe, Wien*

*Vergaberegeln und Kriterien im Bereich des Betreuten Wohnens:* *Die Mietverträge werden bei uns in der Regel an die Frauen vergeben. Angeboten werden Übergangswohnungen und Wohngemeinschaften für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Frauen und Familien, deren Inanspruchnahme an die Betreuung durch diplomierte SozialarbeiterInnen geknüpft ist. Die Schwerpunkte der Betreuung liegen in der Stabilisierung der persönlichen Lebenssituation, der Unterstützung beim Selbstständig-Wohnen-Lernen, der Abklärung der finanziellen Situation, der Hilfestellung bei der Erhaltung oder Erlangung eines Arbeitsplatzes, dem Kontakt zu anderen Einrichtungen. Ziel ist die Verbesserung der Lebenssituation, sodass die KlientInnen wieder in eine eigene Wohnung einziehen können.*

***Aufnahmekriterien:*** *Betreuungsbedürftigkeit; Mindestalter: 17 Jahre; regelmäßige Einkünfte; keine aktuelle Suchtproblematik; Voraussetzung für eine Aufnahme ist die österreichische Staatsbürgerschaft oder Anerkennung als Konventionsflüchtling oder Zusicherungsbescheid zur Erlangung der österreichischen Staatsbürgerschaft oder EU-Staatsbürgerschaft; Drittstaatsangehörige können aufgenommen werden, wenn sie eine Aufenthaltsbewilligung für die voraussichtliche Dauer der Unterbringung vorweisen können.*

*Interview Wohnungslosenhilfe, Wien*

1. Leitlinien und Zielvorgaben für die   
   Gleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt

Der Zugang zu öffentlichem Wohnraum ist, wie oben vorgestellt, zu wesentlichen Teilen durch mehr / minder ausdifferenzierte Regelwerke bestimmt. Daneben bleiben jedoch zu erheblichen Anteilen Spielräume für ideelle bis stadtplanerische Gesichtspunkte gegeben.

Im Rahmen der Online-Fragebogenerhebung wurden den RespondentInnen mehrere pointierte Aussagen zu exemplarischen Zielvorstellungen bzw. stadtplanerisch relevanten Leitbildern wie etwa zur Förderung von Integration und zur Vermeidung von Ghettoisierung vorgelegt.

Grafik 20: inhaltliche Zielbestimmungen und Leitsätze für die Wohnungsvergabe

Die TeilnehmerInnen an der Fragebogenerhebung wurden gebeten, diese Zielbestimmungen [[19]](#footnote-19)danach zu bewerten, ob bzw. inwieweit diese eine handlungsleitende Grundlage ihrer Vergabepraxis darstellen.

Die grafische Zusammenschau der Ergebnisse verdeutlicht eine klare Hierarchie in den Wert- und Zielvorstellungen, die gewissermaßen den ideellen (weichen) Rahmen für die konkreten Vergabeaktivitäten von Wohnungsämtern, gemeinnützigen und privaten Bauträgern sowie wohnungsmarktrelevanten Beratungseinrichtungen bestimmen.

Die Ziele, Ghettobildung zur vermeiden und Integration zu fördern, liegen mit einer Zustimmungsrate von etwa 90% an oberster Stelle im Ranking. Bereits einigen Abstand dazu weist die Problemfeststellung auf, wonach zu hohe Anteile von Nicht-ÖsterreicherInnen in der Haus- bis Siedlungsgemeinschaft zur Entwicklung von Parallelgesellschaften führen könnten (71%).

Die zur Bewertung vorgelegten Vorschläge, externe Beratungsstellen zur Unterstützung der Integration von Nicht-ÖsterreicherInnen beizuziehen bzw. bei der Wohnungsvergabe zu überprüfen, ob die WohnungswerberInnen in die Hausgemeinschaft passen, finden bei jeweils mehr als der Hälfte der RespondentInnen Zustimmung. Demgegenüber sinkt die Zustimmungsquote für den Vorschlag bereits deutlich ab (44%), die Kriterien zum Migrationshintergrund durch die Berücksichtigung ethnischer, sprachlicher, religiöser etc. Merkmale zu erweitern und differenzierter als derzeit gültig zu gestalten.

Weitgehende Ablehnung findet hier die Vorstellung, im Rahmen der Entscheidungsfindung auch die Bereitschaft der WohnungswerberInnen zu überprüfen, sich in die Hausgemeinschaft zu integrieren / anzupassen. Lediglich 18% der RespondentInnen können dieser Vorstellung etwas Positives abgewinnen.

### 3.1 Unterschiedliche Ausprägung der Leitbilder nach Einrichtungsart

In den nachstehenden Grafiken wird jeweils eine Unterscheidung nach der Art der befragten Einrichtungen vorgenommen, sodass hier auch die z.T. erheblichen Unterschiede in den handlungsleitenden Leitsätzen und Zielvorstellungen deutlich werden.

Grafik 21: Voraussetzung für eine gute Integration von Nicht-ÖsterreicherInnen ist ein ausgewogener ethnischer Mix in den Siedlungsräumen

Der Leitsatz, wonach eine ausgewogene ethnische Durchmischung in den Siedlungsräumen eine gute Voraussetzung für eine gute Integration von Nicht-ÖsterreicherInnen sei, findet quer durch alle Einrichtungsarten hohe Zustimmung.

Wohnungsämter und gemeinnützige Bauträger sehen in der Förderung von Integration durch die Gewährleistung eines ausgewogenen ethnischen Mix in der Belegung von Siedlungen über­einstimmend einen wichtigen Auftrag für ihre konkreten Vergabeaktivitäten. Auffällig ist hier, dass die Zustimmung zu diesem Leitbild bei den privaten Bauträgern immerhin noch bei 83% zu liegen kommt, damit allerdings deutlich schwächer ausfällt, als dies bei Wohnungsämtern und gemeinnützigen Bauträgern abgelesen werden kann.

Beratungseinrichtungen erweisen sich diesbezüglich um einiges enthaltsamer als Wohnungsämter und gemeinnützige Bauträger, liegen mit einer Zustimmungsquote von 87% allerdings immer noch sehr hoch.

Die durchgängig hohe Zustimmung zu diesem Leitsatz bekräftigt die ursprüngliche Vermutung, die zur Einreichung dieses Projektes geführt hat, wonach die Vergabe von öffentlichem Wohnraum in einem ausgeprägten Spannungsverhältnis zwischen ideellen Vorgaben und Zielsetzungen einerseits und rechtlichen Vorgaben der Antidiskriminierung andererseits steht. Von besonderer Bedeutung erscheint dabei insbesondere die Tatsache, dass die Vergabe selbst ja gar nicht in der Lage ist, unmittelbar auf Aspekte des Zusammenlebens einzuwirken. Dazu ist diese zum einen zu weit weg von der Ebene der konkreten Nachbarschaften. Zum anderen fehlen den Vergabestellen auch schlicht die nötigen Ressourcen und Kompetenzen, um etwa im wohnpolitischen Kontext und mithin im Vorfeld der konkreten Vergabe mitwirken und zu einer bedarfsorientierten Wohnbautätigkeit beitragen zu können.

Differenziert betrachtet, erweist sich in dieser Frage die Vergabe von öffentlichem Wohnraum als (relativ kleines) Glied in einer Kette, die von der Ebene der Stadtplanung und des Wohnbaus bis zur konkreten (Aus)Gestaltung der Rahmenbedingungen des Zusammenlebens vor Ort / in den Wohnsiedlungen und Nachbarschaften reicht. Die im Kontext der Wohnungsvergabe zur Verfügung stehenden Mittel jedoch scheinen in keinem Verhältnis zur anstehenden Aufgabenstellung zu stehen.

Grafik 22: Es darf kein Ghetto entstehen, in dem viele belastete Haushalte zusammenleben

Der Begriff Ghetto ist ausgesprochen negativ belastet. Von daher verwundert es auch nicht, dass eine große Mehrheit der Befragten dem Leitsatz zustimmt, dass kein Ghetto dadurch entstehen darf, dass viele belastete Haushalte zusammenleben. In seiner inhaltlichen Dimension geht dieser Leitsatz allerdings weit über ethnische Kriterien hinaus und nimmt stattdessen vor allem auf soziale Kriterien der ‚Belastung‘ Bezug.

Der Leitsatz, wonach es wichtig wäre, der Entstehung von Ghettos entgegenzuwirken, wird von Wohnungsämtern, gemeinnützigen Bauträgern und Beratungseinrichtungen mit großer Mehrheit (90% und mehr) unterstützt.

Deutlich geringer fällt auch hier die Zustimmung der privaten Bauträger aus, von denen aber immer noch mehr als 80% diesen Leitsatz unterstützen können.

Grafik 23: Zu viele Nicht-ÖsterreicherInnen in einer Siedlung können zu einer Parallelgesellschaft führen.

Die Sorge, wonach zu hohe Anteile von Nicht-ÖsterreicherInnen in einzelnen Siedlungen zur Entstehung respektive Verfestigung von Parallelgesellschaften führen könnten, wird von der Mehrheit der Wohnungsämter und der Gemeinnützigen Wohnbauträger geteilt, allerdings nur mehr von etwa zwei Dritteln der Beratungseinrichtungen.

Die Zustimmung von Seiten der privaten Bauträger hält sich auch in dieser Fragestellung tendenziell in Grenzen, liegt aber immer noch deutlich über der Hälfte (61%).

Diese hohe Zustimmung erscheint vor allem deshalb überraschend, weil der Begriff ‚Parallelgesellschaft‘ hier zwar in einen eindeutig negativen Kontext von ‚zu vielen‘ Nicht-Österreiche­rInnen gestellt wird, im Weiteren jedoch offen bleibt, inwieweit parallelgesellschaftliche Strukturen nicht auch positive Seiten und Effekte hätten. Offensichtlich gibt es in Fragen wie diesen Diskussions- und Handlungsbedarf, damit nicht der einfache und reflexhafte Appell durchschlägt, wonach ein Zuviel an MigrantInnen eben verhindert werden müsse – z.B. mit den Mitteln einer selektiven Wohnungsvergabe.

Grafik 24: Bei der Wohnungsvergabe sollten neben der Staatsbürgerschaft auch Fragen im Zusammenhang mit dem Migrationshintergrund wie Muttersprache, Religion, etc. berücksichtigt werden

Am Ehesten votieren die gemeinnützigen Bauträger für eine Differenzierung der Vergabekriterien in Bezug darauf, bei der Wohnungsvergabe weitere Faktoren des Migrationshintergrunds wie Sprache, Religion etc. mit zu berücksichtigen. Ihre Zustimmungsquote zu diesem Leitsatz liegt bei beachtlichen 58%.

Demgegenüber sind kommunale Wohnungsämter (50%) und – bereits etwas abgeschlagen – auch Beratungseinrichtungen (45%) in dieser Frage deutlich zurückhaltender.

Auch hier nehmen die privaten Bauträger mit einer Zustimmungsquote von 39% den letzten Platz im einrichtungsspezifischen Ranking ein, erweisen sich somit in der Zusammenschau dieser ersten Leitsätze und Zielvorstellungen als deutlich weniger von Leitsätzen geleitet als die anderen Einrichtungen.

Der eher hohen Zustimmung zu einer nach ethnischen Gesichtspunkten angeleiteten Vergabepraxis stehen eher konträre Ansichten gegenüber, wie sie in den Interviews und Gesprächsrunden mit ExpertInnen eingebracht wurden. Danach sollte das Ziel einer ethnischen Durchmischung gänzlich zugunsten einer Durchmischung nach sozialen Kriterien (alt – jung, mit und ohne Kinder, hoch oder weniger gebildet etc.) gestrichen werden. Dahinter steckt die durch Beobachtungen gestützte Vermutung, wonach eine gute Durchmischung nach sozialen Kriterien nahezu zwangsläufig auch Auswirkungen auf die Verteilung nach ethnischen Gesichtspunkten hätte.

Grafik 25: Neue MieterInnen müssen gut zur Hausgemeinschaft passen

Etwa jeweils zwei Drittel der Wohnungsämter und der gemeinnützigen Bauträger fühlen sich offensichtlich der Idee verpflichtet, Nachbesetzungen in bereits bewohnten Objekten unter Maßgabe von Überlegungen der Passfähigkeit bis Verträglichkeit der neuen MieterInnen vorzunehmen. Auch private Bauträger halten bezüglich ihrer Zustimmung zu dieser Zielvorstellung noch mehrheitlich mit.

Demgegenüber distanziert sich die Mehrheit der Beratungseinrichtungen davon, wenn auch immerhin noch knapp die Hälfte (47%) der BeraterInnen diese Idee für richtig hält.

Im Rahmen der Interviews und Gesprächsrunden mit ExpertInnen hat sich demgegenüber gezeigt, dass Fragen wie diese in der realen Vergabepraxis nur von geringer Bedeutung sind, unter anderem weil die MitarbeiterInnen in der Vergabestelle bestenfalls in Ausnahmefällen über die konkreten Wohn- und Lebensbedingungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zur freien Wohnung Bescheid wissen können. Die Strategien, wie die einzelnen Wohnungsämter nun damit umgehen, sind allerdings nahezu konträr. Während die einen sich dezidiert darum bemühen, neben einer persönlichen Beratung der WohnungswerberInnen auch Fragen des Wohnumfelds zu erkunden und das Wohnungsamt gewissermaßen als lernende Organisation verstehen, setzen andere Vergabestellen auf einen weitgehenden Verzicht bezüglich entsprechender Hintergrundinformation. Das geht so weit, dass die Vorbereitung einer zu vergebenden Wohnung und die Vergabe derselben komplett voneinander getrennt ablaufen, der Sachbearbeiter letztlich dieselben Informationen über diese Wohnung erhält, die auch auf der Homepage veröffentlicht und den WohnungswerberInnen zugänglich sind.

Grafik 26: Bevor eine nicht-österreichische Familie eine Wohnung erhält, ist deren Bereitschaft zu überprüfen, sich in die Hausgemeinschaft einzufügen.

Diese ausgesprochen provokant formulierte Zielvorstellung fällt bei den befragten Einrichtungen nahezu einhellig durch. Immerhin aber kann sich jedes vierte Wohnungsamt (24%) vorstellen, diesem Grundsatz in der Vergabepraxis zu folgen. Von den gemeinnützigen Bauträgern kann sich nur etwa jeder Fünfte (21%) mit dieser Vorgabe identifizieren.

Demgegenüber fällt die Zustimmung zu dieser Leitidee bei privaten Bauträgern und Beratungseinrichtungen noch einmal ab und erscheint mit einer Zustimmungsquote von 17 respektive 16% eher zu vernachlässigen.

Auch in dieser Fragestellung wird letztlich deutlich, dass es zumindest einen Bedarf nach bereichsübergreifender Kommunikation und insbesondere nach einer kritischen Diskussion der handlungsleitenden Ideen und Leitsätze gibt. Die Vorstellung, wonach etwa jede fünfte wohnungsmarktrelevante Einrichtung die Idee für gut befindet, das zukünftige Wohlverhalten von WohnungswerberInnen zu überprüfen und möglicherweise zu sanktionieren, liefert für diesen Vorschlag einen nachdrücklichen Beleg.

Grafik: 27: Bei der Abklärung von Voraussetzungen und besonderen Bedürfnissen von WohnungswerberInnen mit Migrationshintergrund sollen externe Beratungsstellen für die Beratung/Betreuung dieser Familien beigezogen werden.

Mehrheitlich stimmen die erfassten Einrichtungen der Idee zu, wonach eine Beiziehung von externen Beratungsstellen zur Unterstützung von WohnungswerberInnen mit Migrationshintergrund wünschenswert wäre. Die Zustimmung zu dieser Leitvorstellung ist (naturgemäß) bei Beratungs- und Betreuungseinrichtungen besonders ausgeprägt (63%). Aber auch Wohnungsämter (55%) und Gemeinnützige Bauträger (50%) können dieser Idee mehrheitlich etwas abgewinnen. Lediglich private Bauträger erweisen sich hier als zurückhaltend. Deren Zustimmungsquote liegt mit 45% bereits deutlich unter der Hälfte.

Insgesamt stimmt diese relativ hohe Zustimmung optimistisch, solcherart eine längst überfällige vertiefte Kooperation zwischen den unterschiedlichen wohnungsmarktrelevanten Einrichtungen und Agenturen in die Wege leiten zu können.

### 3.2 Regionale Ausprägungen von Leitbildern und Zielvorstellungen

Die voranstehend vorgestellten und jeweils eher pointiert formulierten Leitsätze und Zielvorgaben finden sich auch in den Interviews und Gesprächsrunden mit ExpertInnen in den Modellregionen wieder, mit jeweils regionalspezifischen Ausprägungen und Abweichungen. Die Zusammenschau der zentralen Aussagen und Kernsätze macht deutlich, dass auch in der Frage der ideengeleiteten und zielorientierten Wohnpolitik der Städte und Bundesländer erhebliche Unterschiede bestehen.

Fallbeispiel Bregenz

|  |
| --- |
| *Zuoberst steht das Bekenntnis, einen ‚guten‘ sozialen Mix anzustreben. Die Frage der ethnischen Zugehörigkeit spielt dabei eine eher nachrangige Bedeutung, u.a. weil es in den letzten Jahren vermehrt zu Einbürgerungen, insbesondere ehemals türkischer StaatsbürgerInnen, gekommen ist. In diesem Zusammenhang stellt sich das Problem, dass die sozialen Kriterien für die Gestaltung eines sozialverträglichen Mix eher unklar, schwammig, unscharf, intransparent etc. sind.*  *Interview Sozial-/Wohnungsverwaltung* |

Fallbeispiel Linz / Oberösterreich

|  |
| --- |
| *In der Vergabe wird eine soziale Durchmischung angestrebt. „Ziel der Vergabe wäre eine gute Durchmischung. Dann kann ich aufbauend was machen.“*  *Interview Bauträger*  *Im Vordergrund der Zusammenarbeit zwischen Gemeinnützigen Bauträgern und den Linzer Betreu­ungseinrichtungen steht das Bemühen, Armut und soziale Ausgrenzung zu bekämpfen. Zu hohen Anteilen profitieren davon auch Haushalte mit Migrationshintergrund, die so zu einer dauerhaften und leistbaren Wohnversorgung kommen.*  *Interview Beratungsstelle* |

Fallbeispiel Niederösterreich

|  |
| --- |
| *In der Wohnungsvergabe wird aktiv versucht zu regulieren, wie viele Drittstaatsangehörige in ein und denselben Wohnblock vermittelt werden. Die richtige Mischung zu finden, dazu braucht es sehr viel Fingerspitzengefühl und Knowhow. Es bedarf der gezielten Aufmerksamkeit und der proaktiven Sensibilisierung im Wohnumfeld, Durchmischung und der gezielten Förderung von Integration.*  *Das Zusammenleben vor Ort / die Integration in der Hausgemeinschaft regelt sich nicht von selber! Das braucht mehr als Regeln. Es ist ganz wichtig, einen Blick darauf zu haben. Da geht es in erster Linie darum, ob bzw. wo es welche Integrationsprobleme gibt, und welche Maßnahmen gesetzt werden können, um Integration zu fördern.*  *Dafür gibt es jedoch keine fixen Regeln oder Quoten, nicht nur weil Quotenregelung rechtlich nicht zulässig ist.**Offiziell geht das nicht, aber in der Praxis ist so eine Handhabung notwendig.*  *Protokoll ExpertInnen-Gesprächsrunde* |

Fallbeispiel Tirol

|  |
| --- |
| *Wohnungsvergabe: Die Vergabe in Innsbruck orientiert sich nach dem Leitbild einer Durchmischung der Siedlungen / Hausgemeinschaften nach sozialen Kriterien; mit einer großen Bandbreite: Familienstatus, Haushaltszusammensetzung und –größe; Staatsbürgerschaft oder ethnische Faktoren spielen dabei keine Rolle. Gemäß dem Prinzip: Einseitigkeit schadet und verursacht Folgeaufwand zur Reparatur*  *Beratungs- und Betreuungseinrichtungen kritisieren insbesondere mangelnde Transparenz, die eine Kontrolle der Vergabe tatsächlich unmöglich macht. Beobachtungen aus der Beratungspraxis unterstreichen den Verdacht, dass es in der Vergabe zu ethnischer Diskriminierung kommt.*  *Wohnungsamt: Das Prinzip der sozialen Durchmischung gilt gleichermaßen für Neuvergaben als auch für Nachbesetzungen im Altbestand. Nach Möglichkeit wird bereits bei der Planung von neuen Wohnbauvorhaben auf das Ziel der Durchmischung Bedacht genommen; d.h. es braucht ein gutes Verhältnis von kleineren und größeren Wohnungen; das Wohnungsamt der Stadt Innsbruck ist an den Planungsvorhaben beteiligt und setzt sich dabei für Variabilität (z.B. der Größe der Wohnungen, der Kosten etc.) im Wohnungsbestand ein; seit einigen Jahren wird z.B. darauf hingewirkt, dass anstelle von Garconnieren Kleinwohnungen mit separaten Schlafräumen errichtet werden.*  *In der Frage der angestrebten Durchmischung in den Siedlungen gibt es weder formale Quoten noch eine generelle Formel. Die Vorgangsweise beruht eher auf einem kontinuierlichen Lernprozess und baut auf individuell gestalteten Vorsorgen für Beratung und Abklärung von Bedürfnissen der WohnungswerberInnen auf; wichtig dafür sind die persönlichen Kenntnisse des jeweiligen Umfeldes der zu vergebenden Wohnungen.*  *Auszug Interview Wohnungsvergabe* |

Fallbeispiel Wien

|  |
| --- |
| *Wohnungsvergabestelle*  *Es gibt unterschiedliche Vorstellungen von Wohnen, daher ist Begleitung bei der Besiedlung erforderlich. Durch Wegfall der HausbesorgerInnen sind Ansprechpersonen weggefallen, dadurch ist ein Vakuum entstanden, das noch nicht gefüllt wurde*  *Die Durchmischung ist wichtig; hohe Anteile einer ethnischen Gruppe in einem Bezirk führen zu Problemen im Zusammenleben*  *Soziale Wohnungsvergabe*  *Alle werden gleich behandelt – nach den Kriterien; die Mitglieder der Entscheidungskommission wissen gar nicht, welche Staatsbürgerschaft die WohnungswerberInnen haben*  *WLH*  *Gleichbehandlung ist keine Frage der Vergabe, es geht um die Größe der Wohnungen, um Schulungen der NachbarInnen; und: Es ist eine Frage der sozialen Durchmischung: Alter – Kinder, Jugendliche, Ältere / männlich und weiblich*  *Gemeinnützige Wohnbauträger*  *Es gibt keine Leitlinien für die Behandlung von nicht österreichischen StaatsbürgerInnen, ausschlaggebend ist, ob jemand den gesetzlichen Vergaberichtlinien entspricht (z.B. Alters- und Einkommensgrenzen), dann kann sich jemand anmelden.*  *Beratung / Betreuung von MigrantInnen*  *Wir schauen bei den Wohnungen nach Angebot und Nachfrage und versuchen, möglichst nah an das Ideal heranzukommen. Immer schafft man es natürlich nicht. Wenn man da noch mit einer Quotenregelung dazwischen käme, wäre es praktisch unmöglich. Also gibt es diese nicht.*  *Wichtig sind Information und Transparenz, dass die Leute schon ganz am Anfang wissen, auf was sie sich einlassen, und eine Zielformulierung, damit eine Vereinbarung gegeben ist, an die sich beide Seiten zu halten haben. Man ist ja selbst auch dauernd im Wandel, es ist nicht so greifbar.* |

Der gemeinsame Nenner der kommunalen / regionalen Vorsorgen und Leitvorstellungen ist der Vorrang von sozialen vor ethnischen Kriterien, um eine ausgewogene Durchmischung in den Siedlungs- und Hausgemeinschaften gewährleisten zu können. Daneben kommt ethnischen Aspekten bestenfalls eine unterstützende Rolle, z.B. im Sinne einer positiven Diskriminierung, zu.

Regionale Besonderheiten sind dann etwa im Bemühen zu finden,

* die sozialen Kriterien für eine ausgewogene Durchmischung zu überarbeiten bzw. objektiver und trennschärfer zu formulieren
* wohnortnahe Vorsorgen für Konfliktmanagement zu realisieren
* proaktive Sensibilisierungsmaßnahmen umzusetzen, um Integration vor Ort zu fördern
* Einseitigkeit in der Siedlungsentwicklung zu vermeiden und Variabilität im Wohnungsbestand zu gewährleisten
* Besiedlungsbegleitung einzusetzen, um bereits im Vorfeld Integrationsprobleme zu vermeiden und das Vakuum, das durch den Wegfall der HausbesorgerInnen entstanden ist, zu kompensieren
* Angebote zur Schulung von Haus- und Siedlungsgemeinschaften, um das Miteinander vor Ort / in der Haus- und Siedlungsgemeinschaften zu fördern
* Information, Transparenz und gemeinsam erarbeitete Zielformulierungen zu realisieren, um mit dem ständigen Wandel von Gemeinschaften besser umgehen zu können.

### 3.3 Spezielle Vorsorgen oder Projektschienen für die Wohnversorgung bestimmter Zielgruppen im eigenen Wirkungsbereich

Ergänzend zu Vergaberegeln und möglichst objektiven transparenten –kriterien einerseits sowie ideellen Leitbildern und Zielformulierungen andererseits sind in vielen Segmenten des Wohnungsmarktes und in den Aufgabenbereichen der entsprechenden Agenturen des Wohnungsmarktes gesonderte Versorgungsschienen und –kontingente ausgewiesen, um zielgruppen- bzw. problemspezifische Bedarfe jenseits der Regelvorsorgen abdecken zu können.

Das betrifft etwa die besonderen Bedarfslagen von jüngeren Erwachsenen, Jungfamilien oder SeniorInnen. In weiterer Folge sind hier anerkannte Flüchtlinge, Drittstaatsangehörige sowie Haushalte zu nennen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder akut betroffen sind.

Grafik 28: Zielgruppenspezifische Vorsorgen und Vergabeschienen

Der Blick auf die unterschiedlichen zielgruppen- und problemspezifischen Vorsorgen für eine Wohnversorgung jenseits der Regelvorgaben ergibt eine eindeutige Reihung. Danach stehen Vorsorgen für die Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit mit einem Anteil von 45% an den erfassten Einrichtungen unangefochten und deutlich an der Spitze dieses Rankings, gefolgt von den seniorInnenspezifischen Wohnversorgungsangeboten, die immerhin noch bei 41% der Einrichtungen gewährleistet sind. Wohnungen für Jungfamilien sind in jeder dritten Einrichtung bereit gestellt.

Entsprechende Vorsorgen für die Wohnversorgung von anerkannten Flüchtlingen (25%) sowie von Drittstaatsangehörigen (21%) werden demgegenüber bereits von deutlich weniger Einrichtungen genannt.

Etwa jede dritte Einrichtung verweist auf vorhandene Wohnversorgungsvorsorgen für weitere Zielgruppen (30%), dementsprechend umfangreich fällt die Liste der ergänzenden Anmerkungen durch die RespondentInnen aus.

Anmerkungen zu weiteren Vorsorgen von insgesamt 29 RespondentInnen

* Frauenhaus für Krisenfälle / Mutter-Kind-Haus für Frauen in Ausbildung mit Kleinkindern / Alleinerziehende / alleinerziehende Mütter in Ausbildung / für Frauen in Notsituationen
* wohnungslose Männer / Notschlafstelle für wohnungslose männliche Personen in- und ausländischer Herkunft
* Versorgung von jungen Erwachsenen aus Jugendwohlfahrtseinrichtungen / junge wohnungslose Erwachsene / Jugendwohnungen
* Delogierungspräventionsstelle, 2 Wohnungen für von Delogierung betroffene Menschen
* keine Notschlafstelle bzw. Krisenwohnung im Bezirk
* Kontingente für Notfallwohnungen / soz. Wohnungsvergabe / betreute Übergangswohnung
* Seniorenwohnanlage / SeniorInnenwohnungen im Ärztezentrum sind vorhanden, jedoch zu wenige, Betreuung muss dabei von den einzelnen BewohnerInnen selbst organisiert werden (Essen auf Rädern, ambulante Dienste, etc.)
* anerkannte Flüchtlinge: nicht über Gemeindebau, aber über Wohnprojekte des Fonds soziales Wien auch: Österr. Integrationsfonds, aber mit unsinnigen Auflagen (Arbeitsplatz) und intransparenten Vergabekriterien
* Wohnungen für Behinderte / für HIV positive bzw. aidskranke Personen / für alkoholkranke Personen nach einem Entzug / für psychisch beeinträchtigte Menschen / für substanzabhängige, substituierte Personen / für behandelte Drogenabhängige
* Wohnen und arbeiten zuhause
* StudentInnen / Studentenwohnungen / PolizistInnen / Pflegepersonal
* Wohnen mit besonderen Sicherheitseinrichtungen
* straffällig gewordene Menschen

Die RespondentInnen verweisen insbesondere auf entsprechende Wohnversorgungsvorsorgen für Frauen, die entweder von häuslicher Gewalt betroffen und / oder in Begleitung von minderjährigen Kindern mit existenzieller Wohnungsnot konfrontiert sind. Weiters werden hier Wohnversorgungsangebote für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen und / oder Erkrankungen erwähnt, für die spezielle Wohnungsangebote bereit gehalten werden. Betreute Übergangswohnungen und Notfallwohnungen sowie Nächtigungsangebote im engeren Kontext von Beratungseinrichtungen stellen weitere problemspezifische Vorsorgen dar.

Demgegenüber betont eine RespondentIn, dass es in ihrem/seinem Wohnbezirk keinerlei Vorsorgen für Menschen gibt, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind.

Grafik 29: Spezifische Wohnversorgungsvorsorgen nach Einrichtungsart

Beim Vergleich der spezifischen Wohnversorgungsschienen und –vorsorgen für einzelne Zielgruppen bzw. Problembereiche fällt auf, dass insbesondere die Gemeinnützigen Wohnbauträger vergleichsweise häufig für die Wohnbedarfe von SeniorInnen und Jungfamilien vorsorgen, bei der Wohnversorgung von anerkannten Asylsuchenden sowie von Drittstaatsangehörigen jedoch tendenziell zurückhaltend agieren. Diese Versorgungsbedarfe sind demgegenüber eher eine Domäne von Beratungs- und Betreuungseinrichtungen, die – so wie es aussieht – auch den überwiegenden Teil der Vorsorgen für die Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit tragen.

Kommunale Wohnungsämter beteiligen sich überdurchschnittlich intensiv an der Versorgung von SeniorInnen. Weitere Bedarfslagen sind in diesem Kontext eher nicht in einem nennenswerten Umfang als eigenständige Versorgungsschienen gewährleistet

Auffällig ist in diesem Zusammenhang noch, dass auch die privaten Bauträger in vielen Bereichen spezifischer Wohnversorgungsvorsorgen zu nennenswerten Anteilen beteiligt sind.

1. Administrative Vergabepraxis

Die administrative Praxis der Vergabe öffentlicher Wohnungen kommt in der Beurteilung durch die TeilnehmerInnen an der Fragebogenerhebung ausgesprochen gut weg. So wird den Regelwerken mit hoher Zustimmung bescheinigt, dass wichtige Bedarfslagen erfasst werden können und auf besondere Umstände individuell eingegangen werden kann.

Grafik 30: Beurteilung der administrativen Vergabepraxis

Überwiegend sind die RespondentInnen der Ansicht, dass bei der Reihung nach Dringlichkeit alle wichtigen Bedarfslagen berücksichtigt werden (66%). Ähnlich hoch ist auch die Zustimmung zur Aussage, dass die gegebenen Spielräume ausreichen, um individuelle Umstände entsprechend zu berücksichtigen (64%). In Frage steht dabei jedoch, wie es unter diesen Vorzeichen um Kriterien ausreichender Transparenz sowie Wahrung der Interessen von WohnungswerberInnen, die z.B. abgelehnt wurden, bestellt ist. Hinweise aus Interviews und Gesprächsrunden lassen jedenfalls befürchten, dass z.B. abgelehnte WohnungswerberInnen keine Einsicht in die Entscheidungsgründe erhalten.

Bemerkenswert hoch fällt auch die Zustimmung zur Einschätzung aus, dass eine diskriminierungsfreie Vergabe nicht ausreiche, um die Benachteiligung von MigrantInnen auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich verhindern zu können. Knapp die Hälfte der RespondentInnen (46%) unterstützt diese Einschätzung und unterstreicht damit den Bedarf nach alternativen wohnpolitischen Modellen, die über den engeren Bereich der Wohnungsvergabe hinausgehen.

### 4.1 Unterschiedliche Bewertung der administrativen Praxis nach Art der Einrichtung

In diesen Fragestellungen zeigen sich auffällige Unterschiede in der Einschätzung, je nachdem in welcher Einrichtung die RespondentInnen beschäftigt sind.

Grafik 31: Bevorzugung von ÖsterreicherInnen

Mit wenigen Ausnahmen (19%) lehnen die TeilnehmerInnen an der Fragebogenerhebung die Behauptung ab, dass SachbearbeiterInnen zur Bevorzugung österreichischer StaatsbürgerInnen angehalten wären. Nur wenige RespondentInnen aus dem Bereich der kommunalen Wohnungsämter (8%) bestätigen, dass es Anweisungen zur Bevorzugung von österreichischen Haushalten gäbe. Im Bereich der gemeinnützigen sowie der privaten Bauträger liegt die Zustimmung zu dieser Aussage mit 18 bzw. 19% bereits deutlich darüber. RespondentInnen aus dem Kontext von Beratungseinrichtungen sind demgegenüber zu einem sehr hohen Anteil von 30% der Ansicht, dass die Bevorzugung von InländerInnen gewissermaßen in Auftrag gegeben wird.

Zum Teil könnte dieser hohe Zuspruch von BeraterInnen zum Verdacht auf eine Bevorzugung von ÖsterreicherInnen damit erklärt werden, dass Beratungsstellen ja überwiegend mit einer entsprechenden Praxis der Sozialhilfe bzw. aktuell der Bedarfsorientierten Mindestsicherung konfrontiert sind, wonach der Zugang zum Betreuten Wohnen nur sehr selektiv ermöglicht und Nicht-ÖsterreicherInnen der Zugang tendenziell verwehrt wird.

Ungeachtet dessen stellt sich auf Perspektive wohl die Frage, wie es um die Kommunikation zwischen Wohnungsämtern auf der einen Seite und externen Beratungseinrichtungen auf der anderen Seite bestellt ist. Die deutliche Kluft in der Beurteilung der administrativen Vergabepraxis weist ganz offensichtlich auf einen Bedarf nach einer Intensivierung bzw. Verbesserung der Kooperationsstrukturen zwischen diesen wohnungsmarktrelevanten Segmenten hin.

Grafik 32: Erfassung aller wichtigen Bedarfslagen

Während RespondentInnen aus kommunalen Wohnungsämtern nahezu einstimmig (96%) der Meinung sind, dass bei der Reihung der WohnungswerberInnen alle wichtigen Bedarfslagen erfasst werden, fällt die Zustimmung zu dieser Beurteilung bei den MitarbeiterInnen aus anderen wohnversorgungsrelevanten Sektoren deutlich ab. So sind die VertreterInnen von gemeinnützigen (81%) und privaten Bauträgern (75%) immerhin noch zu erheblichen Anteilen dieser Ansicht.

Bei den VertreterInnen der externen Beratungseinrichtungen liegt die Zustimmung zu dieser Einstimmung mit einer Quote von 60% gravierend niedriger.

Eine mögliche Begründung für diese eklatanten Unterschiede in der Bewertung der administrativen Vorsorgen für die Vergabe von öffentlichen Wohnungen könnte wohl darin liegen, dass die Aufgabenstellung von Beratungseinrichtungen sich wesentlich von den Tätigkeitsschwerpunkten der Wohnungsämter unterscheidet. Während in der Beratung und Betreuung von WohnungswerberInnen eher (Selbst)Zuschreibungen der Interessensvertretung und der aktiven Hilfestellung bei der Wohnungssuche im Vordergrund stehen, sind Wohnungsämter tendenziell damit konfrontiert, das verfügbare Angebot an leistbaren Wohnungen möglichst korrekt und fair zu verwalten.

Auch dieses Detailergebnis lässt sich somit als Indiz für den Bedarf nach strukturellen Ansätzen für Austausch, Kommunikation und Kooperation zwischen den Angebotsbereichen der Wohnungsverwaltung einerseits und der Hilfestellung bis Interessensvertretung für Wohnungssuchende andererseits interpretieren.

Grafik 33: Spielraum für Berücksichtigung individueller Umstände

Die Vergabekriterien und Vorgaben zur Reihung der WohnungswerberInnen nach Dringlichkeit etc. lassen nach Meinung der meisten RespondentInnen ausreichend Spielraum, die je individuellen Bedarfslagen der WohnungswerberInnen zu berücksichtigen.

Auch in dieser Frage zeichnet sich jedoch das oben bereits angetroffene Gefälle in der Bewertung je nach Art der Einrichtung ab. So steht eine hohe Zustimmung (87%) vonseiten der RespondentInnen aus den kommunalen Wohnungsämtern einer doch eher skeptischen Haltung bei den Rückmeldungen aus Beratungseinrichtungen (55%) gegenüber.

Grafik 34: Benachteiligung trotz Gleichbehandlung

Bei der Frage, ob und inwieweit es trotz der Vorgaben zur Gewährleistung von Gleichbehandlung und deren Berücksichtigung in der Vergabepraxis zur Benachteiligung von MigrantInnen auf dem Wohnungsmarkt kommt, wird die große Kluft zwischen den unterschiedlichen Agenturen des Wohnungsmarktes erneut unterstrichen. Allem voran die RespondentInnen aus den Beratungseinrichtungen sind zu hohen Anteilen (59%) der Meinung, dass die Einhaltung von Gleichbehandlungsvorgaben nicht ausreicht, dass es also weiterer Maßnahmen und Angebote zur Bekämpfung von Diskriminierung und Benachteiligung bedarf. Dieser Ansicht können sich nur wenige RespondentInnen aus dem Bereich der gemeinnützigen Wohnbauträger (22%) anschließen. Auch die Zustimmung von Seiten der privaten Wohnbauträger (28%) oder der Wohnungsämter (31%) hält sich deutlich in Grenzen.

Offensichtlich haben die Beratungseinrichtungen mehr Erfahrungen mit nachgehenden Formen der sozialen Arbeit respektive der Gemeinwesenarbeit und sind mithin sensibler bezüglich weitergehender Bedarfslagen, die über den engeren Bereich der Wohnungsverwaltung respektive der gleichbehandlungskonformen Vergabe von öffentlichem Wohnraum hinausreichen.

### 4.2 Regionale Unterschiede in der Bewertung der Vergabepraxis

In den Interviews und Gesprächsrunden gehen die teilnehmenden ExpertInnen auf Fragen ein, wie relativ strikte Vorgaben (Punktereihung nach Dringlichkeit, Objektivität und Transparenz, Gleichbehandlungsnormen) mit den ideellen Zielen der Berücksichtigung individueller Bedarfslagen sowie städteplanerischer Überlegungen zur Förderung von Integration möglichst friktionsfrei kombiniert werden können. Unterm Strich erweist sich demnach die administrative Praxis der Wohnungsvergabe als ständige Gratwanderung.

*„Es gibt sicher ein Spannungsverhältnis, insofern, als man das Bedürfnis hat, die Belegung der Wohnhausanlagen nach unterschiedlichen Kriterien zu steuern. Und dass dabei dieser Anforderung der Gleichbehandlung, egal in welche Richtung, manchmal nicht zu 100 Prozent entsprochen wird. Zum Beispiel möchte man manchmal auch altersmäßig mischen und dies steht der Gleichbehandlung und der sozialen Bedürftigkeit entgegen.“  
 Interview Expertin*

Fallbeispiel Bregenz

|  |
| --- |
| *Bei der Vergabe der Wohnungen wird zum überwiegenden Teil auf die Liste der WohnungswerberIn­nen, nach Punkten gereiht, Bezug genommen, daneben gibt es jedoch auch Spielraum für die Ent­scheidungsfindung, wonach es möglich ist, auf besondere Bedürfnisse etc. und spezielle Überlegun­gen in Hinblick auf die Lage der zu vergebenen Wohnung (aktueller sozialer / ethnischer Mix etc.) Rücksicht zu nehmen; bei etwa 20% der Vergaben stehen Interessenserwägungen (in Hinblick auf Stadtplanung, Siedlungsstruktur, positive Diskriminierung etc.) im Vordergrund.*  *Interview Sozial-/Wohnungsverwaltung* |

Fallbeispiel Linz

|  |
| --- |
| *Die Vergabe von geförderten Wohnungen erfolgt auf der Grundlage einer bewährten Kooperation zwischen WLH und Gemeinnützigen Wohnbauträgern (insbesondere im Kontext der Vernetzung in der Wohnplattform) und ist von wechselseitigem Vertrauen bestimmt. Eine Empfehlung durch eine MitarbeiterIn des Betreuten Wohnens stellt in diesem Sinne auch eine Verpflichtungserklärung dar, bei Problemen wie z.B. Mietrückstand / Nachbarschaftskonflikten / Beschwerden einzuspringen.*  *Interview Wohnbetreuung* |

Fallbeispiel Niederösterreich

|  |
| --- |
| *Spielraum wegen unscharfer Begriffsbestimmung*  *Das Gesetz spricht ganz neutral von Bedarf. Es gibt ein paar Kommentare dazu, was Wohnbedarf bedeutet und wie dieser bewertet / festgestellt wird. Diesbezüglich gibt es aber einen Interpretationsspielraum. Notlagen werden in jedem Fall vorgezogen.*  *Problem: Information*  *Informationsdistribution findet gleichmäßig über lokales Fernsehen, Zeitungen, Zeitschriften, Einrichtungen statt. Aber: Für Personen mit sprachlichen Problemen oder mit wenig Bildung bleibt das Problem, dass sie den Zugang zum Segment des geförderten Wohnungsmarktes, auf sich alleine gestellt, nicht bewältigen.*  *Problem: Transparenz*  *Die WBF-Bestimmungen sind Laien im Detail nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Die tun sich schwer, das System (Anmeldung und Überprüfung der Anspruchsberechtigung / Bemessung der Dringlichkeit der Wohnversorgung / Berechnung der Wohnkosten und der allfälligen Beihilfen) zu verstehen. Bei vielen Fragen, wo es Intransparenz gibt, geht es überhaupt nicht um Diskriminierung, das ist eben eine Sache der Komplexität des Systems.*  *Problem: finanzielle Einstiegshürden*  *Gleichbehandlung bedeutet in der Praxis des Wohnungsmarktes, dass Schwache schwach bleiben. Benachteiligung bringt man (nur!) mit Gleichbehandlung nicht weg. Insgesamt stellen die Finanzierungsbeiträge gemäß der Praxiserfahrungen der Wohnassistenz eine große Hürde für viele Wohnungssuchende dar. Das betrifft insbesondere Armutshaushalte, die nicht und nicht vom Rand wegkommen. Armut und soziale Ausgrenzung werden tendenziell vererbt. Das hat unter anderem mit Bildung und Berufsbildung zu tun, aber insbesondere auch mit den Wohnverhältnissen.*  *Gesprächsrunde mit ExpertInnen* |

Fallbeispiel Tirol

|  |
| --- |
| *Berücksichtigung individueller Wünsche*  *Nach Möglichkeit wird bei den Vergabeentscheidungen auf individuelle Wünsche, z.B. nach bevorzugtem Stadtteil oder Lage der Wohnung etc., eingegangen*  *Interview Wohnungsvergabe*  *Spielraum durch weiche Kriterien*  *In Frage steht, inwieweit es überhaupt möglich ist, Spielräume, die sich durch weiche Faktoren (wie z.B. ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde) ergeben, transparent zu gestalten, ob und inwieweit Objektivität und Transparenz durchgängige Ziele der relevanten AkteurInnen in der Vergabe von geförderten Wohnungen im Bundesland Tirol darstellen.*  *Gesprächsrunde mit ExpertInnen* |

Fallbeispiel Wien

|  |
| --- |
| *WLH:*  *In dringlichen Fällen können Ausnahmen gemacht werden*  *Beteiligung von MieterInnen*  *Eine große Wiener Gemeinnützige Genossenschaft hat ihren Mietern das Präsentationsrecht eingeräumt, das heißt nicht, dass der Mieter die Wohnung selbst vergeben darf, sondern, dass er einen Nachmieter suchen darf, welchen die Genossenschaft akzeptieren kann, aber nicht muss.*  *Gemeinnützige Wohnbauträger:*  *Ausschlaggebend sind alleine die Förderrichtlinien, Einkommen im konkreten Fall auch die Scheidungsurkunde, Deutschkenntnisse sind irrelevant*  *Beratung / Betreuung von MigrantInnen*  *Keine fixen Regeln, sondern Vergabe auf der Grundlage des persönlichen Beratungsgesprächs* |

1. Bedarf und Perspektiven bezüglich   
   weitergehender Vorsorgen

Insbesondere RespondentInnen aus Beratungseinrichtungen deponierten in ihren Rückmeldungen (siehe dazu oben) einen generellen Vorbehalt, wonach objektive und gleichbehandlungskonforme Vergaberegelungen und –kriterien nur unzureichend in der Lage seien, Gleichbehandlung zu gewährleisten und Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig zu bekämpfen.

Grafik 35: Vorsorgen und Begleitmaßnahmen

Dementsprechend finden sich in der Frage nach den benötigten ergänzenden Maßnahmen und Vorsorgen hohe Zustimmungsquoten, insbesondere aus dem Sektor der Beratungseinrichtun­gen. Vor allem unterstreichen die RespondentInnen einen großen Bedarf nach Öffentlichkeits­arbeit zur Verbesserung der Akzeptanz für die Wohnversorgung von Haushalten mit Migra­tionshintergrund, nach begleitenden Maßnahmen auf der Ebene der Hausgemeinschaften sowie nach entsprechenden Schwerpunktsetzungen bei der Stadt- und Siedlungsplanung.

Um Benachteiligungen abbauen zu können, bedarf es nach Meinung einzelner RespondentInnen weiterer Vorsorgen und Maßnahmen

* Ich habe mich immer dafür eingesetzt, dass einziges Kriterium die Frage des legalen Aufenthaltes und die Frage der legalen Beschäftigung und damit die Entrichtung von Wohnbauförderungsbeiträgen sein darf.
* Sozialer, leistbarer Wohnbau, Benachteiligung kann nicht immer über die ethnische Karte gespielt werden, denn soziale Probleme als ethnische/kulturelle zu verpacken, ist ein rassistisches Denkschema.
* keine Unterscheidung der Widmung der Mittel nach Herkunft, Sprache etc. sondern sozialem Status (v.a. Familieneinkommen)!!
* im geförderten Wohnbau sind Werber mit Migrationshintergrund ohnehin bevorzugt, meist auf Grund der Anzahl der Kinder und des Einkommens. Österreicher ohne Kinder mit höherem Einkommen haben weniger Chancen auf eine geförderte Wohnung, das sollte auch bedacht werden!!!
* Ghettobildung muss vermieden werden (Subkultur).
* Medienberichte dürfen nicht tendenziös sein, Journalisten sollten ihre Rechercheaufgaben ernster nehmen (müssen): Probleme entstehen oft nicht, WEIL einer der Betreffenden Migrationshintergrund hat, sondern unabhängig davon z.B. aus einem Generationenkonflikt
* Kooperation aller AkteurInnen
* Schulung von MitarbeiterInnen, vor allem derer mit Kundenkontakt, um die Akzeptanz und positive Erledigung zu fördern.
* Kontakte mit MigrantInnenorganisationen und Stakeholdern, um die Informationslage der MigrantInnen zu verbessern, aufsuchend.
* in die betreffenden Quartiere gehen.
* Einbinden in Gestaltung. Akzeptanz auch auf dieser Seite!

Unter anderem weisen einzelne RespondentInnen daraufhin, dass bei der Analyse von Konflikten und Beschwerden sorgfältig vorgegangen werden muss, um nicht in vorschnelle und vereinfachende Erklärungsmuster zu verfallen. Diese Grundhaltung müsste auch bei Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit beachtet werden, um so eine Unterscheidung zwischen sozialen Ursachen einerseits sowie ethnischen Hintergründen von Problem- und Bedarfslagen gewährleisten zu können.

*„Hinsichtlich der Spannungen in Bezug auf ethnische Herkunft hört man schon, dass es einfacher ist, diese Spannungen in Neubauten zu vermeiden als in bestehenden Objekten. Bei Wiedervergaben in bestehenden Siedlungen kommt das Generationenproblem dazu, PensionistInnen leben dort vermehrt, diese beschweren sich beispielsweise über laute Kinder. In Neubauten sind die Bewohner in der Regel altershomogener. Nun ist das generell nicht unbedingt ein Gleichbehandlungsproblem.“ Expertin*

### 5.1 Maßnahmenvorschläge sind je nach Einrichtungsart unterschiedlich gewichtet

Die hier vorgeschlagenen Maßnahmenpakete zur Bekämpfung / Vermeidung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt werden je nach Einrichtungsart ausgesprochen unterschiedlich eingeschätzt. Dies kann in der nachstehenden Grafik eindrücklich abgelesen werden.

Grafik 36: Begleitmaßnahmen nach Einrichtungsart

Hohe Zustimmungsquoten sind insbesondere bei RespondentInnen aus Beratungseinrichtungen zu finden, welche sich in großer Mehrheit für eine gezielte Verbesserung der Akzeptanz von Wohnversorgungsangeboten für Menschen mit Migrationshintergrund aussprechen (93%). Detto finden begleitende Angebote auf der Ebene der Hausgemeinschaften sowie Schwerpunktsetzungen bei der Stadt- und Siedlungsplanung bei den Beratungseinrichtungen große Zustimmung.

Demgegenüber fallen die Zustimmungsquoten bei privaten und gemeinnützigen Wohnbauträgern zu den einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmenpaketen deutlich ab. Bemerkenswert erscheint hier vor allem, dass immerhin noch 66% der gemeinnützigen Bauträger begleitende Maßnahmen auf der Ebene der Hausgemeinschaften befürworten.

Am Ehesten können sich die kommunalen Wohnungsämter begleitende Maßnahmen auf der Ebene der Hausgemeinschaften (immerhin noch 74%) vorstellen. Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit (67%) sowie Schwerpunktsetzungen bei der Stadt- und Siedlungsplanun­gen (56%) finden ebenfalls eine Mehrheit unter den RespondentInnen von Wohnungsämtern. Festgelegte Zielvorgaben bei der Erstellung der Wohnbauförderungsbudgets (44%) sowie eine bevorzugte Förderung von MigrantInnen mit leistbaren Wohnungen (38%) werden jeweils von einer Minderheit der Wohnungsämter unterstützt.

### 5.2 Regionale Schwerpunkte und Modelle für ergänzende Maßnahmen

In Interviews und Gesprächsrunden votieren die ExpertInnen aus der Wohnungsvergabe respektive der Beratung und Betreuung von MieterInnen (mit Migrationshintergrund) für Maßnahmen zur Verbesserung des Informationsstandes sowie der Mitwirkungsmöglichkeiten von WohnungswerberInnen. Diese Maßnahmen stehen demnach auch nicht im unmittelbaren Kontext der Gleichbehandlungsauflagen und –normen, sondern können als modellhafte Beispiele für ergänzende Vorsorgen zur Förderung der Integration von NachmieterInnen in bestehende Wohnanlagen verstanden werden.

Fallbeispiel Bregenz

|  |
| --- |
| *Den WohnungswerberInnen wird eine weitgehende Mitwirkung bei der Auswahl der Wohnung (Transparenz über Internet, eigenständige Besichtigung und Auswahl einer Wunschwohnung etc.) ermöglicht, in der Entscheidung selbst werden diese Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigt, spielen jedoch keine unmittelbare oder bindende Rolle. Aber: Es gibt kein Recht auf eine bestimmte Wohnung.*  *Interview Sozial-/Wohnungsverwaltung* |

Fallbeispiel Linz

|  |
| --- |
| *Fragen rund ums Wohnen tauchen gegenüber der Integrationsstelle im Zuge der Unterstützung von Gemeinden in Integrationsfragen auf.*   * *Beratungsangebote für Gemeinden* * *Zusammenspiel von Maßnahmen im Bereich Stadtentwicklung, Wohnumfeld, soziales Klima in Siedlungen/Wohnbauten, konsumationsfreie Angebote, Förderung von Begegnung, Bildungsangeboten* * *Unterstützung bei Situationsabklärung – manche Konflikte sind eher interkultureller Natur*   *Interview Integrationsstelle* |

Fallbeispiel Niederösterreich

|  |
| --- |
| *In der Wohnungsvergabe wird aktiv versucht zu regulieren, wie viele Drittstaatsangehörige in ein und denselben Wohnblock vermittelt werden (Beispiel tschetschenische Familien). Die richtige Mischung zu finden, dazu braucht es sehr viel Fingerspitzengefühl und Knowhow. Es bedarf der gezielten Aufmerksamkeit.*  *Proaktive Sensibilisierung im Wohnumfeld; Durchmischung und Förderung der Integration*  *Protokoll Gesprächsrunde ExpertInnen* |

Fallbeispiel Tirol

|  |
| --- |
| *In der Vergabepraxis wird danach getrachtet, viel Transparenz zu gewährleisten – das ist eine Grundlage für die angestrebte Partizipation der Wohnungssuchenden*   * *Beteiligung fördert Zufriedenheit und verbessert die Integrationschancen* * *Individuelle Wünsche werden weitgehend berücksichtigt* * *Transparenz und Beteiligung als Prinzipien der Wohnungsvergabe machen die Vergabepraxis zum einen komplex und zum anderen aufwändig; das lohnt sich aber, weil Folgeaufwände aufgrund fehlender Durchmischung, unzureichender Integration bzw. hoher Unzufriedenheit wegfallen bzw. reduziert anfallen*   *Interview Wohnungsvergabe* |

Fallbeispiel Wien

*Wohnungsvergabe*

*Die KundInnen haben direkten Zugriff zu allen relevanten Informationen und können auf dieser Grundlage bei der Auswahl von Wohnungen mitwirken*

*Soziale Wohnungsvergabe*

*Im Rahmen der sozialen Wohnungsvergabe werden etwa 60% der Vergaben in enger Absprache mit Betreuungseinrichtungen vorgenommen – auf der Grundlage von Vorlagen bezüglich Wohnungsbedarf und Wohnfähigkeit. Ein Bezirkswunsch wird nach Maßgabe der Möglichkeiten berücksichtigt*

*Die Gleichbehandlungsrichtlinie wird seit 2006 umgesetzt. Nachholbedarf besteht aber hinsichtlich Verbesserungen im Zusammenleben … die Stadt hat viele Maßnahmen gesetzt, um Viertel und Grätzel zu verändern.*

*Gemeinnütziger Wohnbauträger*

*Wünsche bzgl. Größe der Wohnung, Lage etc. werden nach Möglichkeit berücksichtigt*

### 5.3 Eigenständige Vergabeschienen und/oder Vorsorgen für die Wohnversorgung von Haushalten mit besonderen Belastungen

Mit hoher Übereinstimmung votieren die RespondentInnen dafür, Beratungsangebote, soziale Arbeit und Gemeinwesenarbeit in den Siedlungen zu verstärken, um so die Integration von MigrantInnen dauerhaft und nachhaltig verbessern zu können. Die finanzielle Förderung von belasteten Familien findet in diesem Kreis ebenfalls hohe Akzeptanz.

Grafik 37: eigenständige Vergabeschienen für benachteiligte Haushalte

Kritischer wird hingegen der Vorschlag gewertet, durch die Bereitstellung von Kontingenten zu einer Verbesserung der Wohnungsmarktchancen von MigrantInnen beizutragen. Hier liegt die Zustimmungsquote bei relativ bescheidenen 50%.

Weitere Anmerkungen der RespondentInnen zum Thema spezieller Vorsorgen

* Vergaberichtlinien nützen jedoch nichts, wenn die Wohnbaugenossenschaften nicht auch anders bauen, menschenfreundlicher und auf die speziellen Bedürfnisse kinderreicher Familien eingehen. Es gibt kaum 4-Zimmer Wohnungen in unserem Bezirk.
* Ich bin prinzipiell gegen Sonderbehandlungen, da diese lediglich zu Ungerechtigkeiten und damit zu vermehrten Verstimmungen führen. Der Begriff "belastete" Familien ist für mich zu unklar, weshalb ich dazu nichts ausführen kann.
* keine ethnischen Vergabekriterien einführen, das widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz und verstärkt Kastenidentitäten
* Auch bei diesem Punkt ist für mich eine Unterscheidung nach Kultur, Sprache, Herkunft, kein geeignetes Kriterium, auch hier ist der soziale Status v.a. Familieneinkommen maßgeblich!! daher kein eigenes Kontingent an Wohnungen für MigrantInnen, sondern allgemein für sozial schwächere Menschen
* Beratungsangebote / soziale Arbeit in Wohnsiedlungen / Gemeinwesenarbeit erachte ich als eine der dringlichsten Aufgaben; funktioniert das, erledigt sich der Rest von selbst!
* Beratungsangebote wären für alle Bewohner sinnvoll, nicht nur für Migranten
* Die Beratung erfolgt bei MigrantInnen ohnehin im Familienkreis u. Bekanntenkreis sehr gut.
* Delo-Prävention
* eher skeptisch bei 'Kontingent', ist die Quotenfrage. Integriertes Konzept ohne Sonderstellung?

Die RespondentInnen betonen in ihren Anmerkungen vor allem ihre Skepsis gegenüber der Vorstellung, dass über Kontingentlösungen neue Formen von Quoten eingeführt werden könnten, die letztlich – außer für die Teilgruppe von sozial schwachen Menschen – tendenziell kontraproduktiv wären. Stattdessen sollten eher ‚integrierte Konzepte‘ entwickelt und umgesetzt werden.

Demgegenüber wird die große Bedeutung von Beratungsangeboten sowie von sozialer Arbeit in Wohnsiedlungen, Stichwort: Gemeinwesenarbeit, hervorgehoben, die letztlich für alle Gruppen der WohnungswerberInnen von Vorteil sein könnten.

5.3.1 Einschätzung der Maßnahmen aus dem Blickwinkel der Einrichtungsarten

Grafik 38: eigenständige Vergabeschienen nach Einrichtungsart

Die Zugehörigkeit zu einer der beteiligten Einrichtungsarten wirkt sich auch auf die Beantwortung dieser Fragestellungen aus.

Die abgefragten Maßnahmenpakete finanzieller Förderungen für belastete Familien bzw. sozialer Arbeit / Gemeinwesenarbeit in Wohnsiedlungen finden durchgängig hohe Zustimmung. Demgegenüber erhält die Idee zur Bereitstellung eines Kontingents für die Wohnversorgung von MigrantInnen deutlich weniger Zustimmung. Während sich Wohnungsämter und gemeinnützige Bauträgern die Einrichtung von Vergabekontingenten für Drittstaatsangehörige eher nicht vorstellen können, votieren über 60% der RespondentInnen aus privaten Bauträgern sowie Beratungsstellen dafür, dass für diese Zielgruppe entsprechende Kontingentlösungen realisiert werden.

5.3.2 Regionale Modelle für die Einrichtung von Wohnkontingenten für spezifische benachteiligte Zielgruppen sozialer Wohnpolitik

In den vergangenen Jahren wurden insbesondere in Wien und Linz mit eigenständigen Kontingentmodellen für Zielgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt deutlich benachteiligt sind, ausgesprochen positive Erfahrungen gemacht. Es handelt sich dabei um die soziale Schiene der Wohnversorgung in Wien und die Wohnplattform in Linz. Vor wenigen Jahren hat Vorarlberg nachgezogen und ein eigenständiges Modell entwickelt, das sich vor allem durch eine dezentrale und vernetzte Ausführung auszeichnet.

Die hier genannten Modelle versorgen insbesondere Personen in Wohnungsnot bzw. Wohnungslosigkeit mit eigenständigen Wohnungen, sind in dieser Form also nicht dezidiert auf die Zielgruppe von MigrantInnen ausgerichtet. Im Vordergrund steht vielmehr die Indikation Wohnungsnot / Wohnungslosigkeit von Haushalten mit bzw. ohne Migrationshintergrund.

### 5.4 Vorkehrungen zur Bekämpfung von (ethnischer etc.) Diskriminierung

Weitergehende Vorsorgen zur Vermeidung und / oder Bekämpfung von ethnisch motivierter Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Sprache, Religion etc. könnten in Form einer gezielten Ausbildung von SachbearbeiterInnen bzw. durch die Beiziehung von SpezialistInnen (z.B. mehrsprachigen MitarbeiterInnen) gewährleistet und beispielsweise in Maßnahmen einer positiven Diskriminierung (affirmative action) gipfeln. Diese Fragen werden von den RespondentInnen ausgesprochen differenziert beurteilt.

So zeigt sich hier eine weitgehende Zustimmung zum Vorschlag einer entsprechenden Aus- und Weiterbildung der SachbearbeiterInnen, die in der Wohnungsvergabe tätig sind. Immerhin noch gute zwei Drittel der Antworten befürworten die Einstellung von ausgebildeten Fachkräften.

Maßnahmen einer positiven Diskriminierung sind allerdings nur mehr für eine Minderheit der RespondentInnen von Interesse (43%).

Grafik 39: weitergehende Vorsorgen

Weitere Anregungen durch die RespondentInnen betreffen:

* SachbearbeiterInnen haben jedoch keinen wirklichen Einfluss auf die tatsächliche Vergabe, das ist die Entscheidung des Politik
* positive Diskriminierung allein aufgrund der Herkunft ist für soz. Wohnbau nicht zielführend. Seit Öffnung der Gemeindebauten ohnehin ein hoher Anteil der vergebenen Wohnungen an Menschen mit nicht-deutscher Muttersprache oder Migrationsgeschichte, da diese Personengruppe auch sozial schwächer ist.
* SachbearbeiterInnen gehören informiert, geschult und begleitet, wer kompetent ist, kann kompetent handeln; wer allein gelassen wird und unsicher ist, neigt zu rassistischen Diskriminierungen (aus der Ohnmacht - nicht aus der Bösartigkeit)
* Verbot der Abfrage solcher Eigenschaften. Religion, Muttersprache, Ethnie geht keinen Wohnungsvergebenden etwas an.
* muttersprachliche SachbearbeiterInnen, SachbearbeiterInnen mit Migrationshintergrund
* Gleichbehandlung bei den Zugangsvoraussetzungen

Die ergänzenden Anmerkungen der RespondentInnen unterstreichen diese differenzierte Bewertung, unterstreichen zum einen die Vorschläge nach Aus- und Weiterbildungsangeboten sowie nach Einstellung von SpezialistInnen. Andererseits wird hier die tendenzielle Ablehnung von positiver Diskriminierung mit dem Hinweis auf die bereits in Kraft gesetzten Gleichbehandlungsnormen begründet. Eine weitere Einzelmeldung fokussiert darauf, dass Religion, Muttersprache und ethnische Herkunft quasi Privatsache wären und deshalb gar nicht erst abgefragt werden dürften.

5.4.1 Weitergehende Vorsorgen nach der Art der Einrichtung

Grafik 40: Weitergehende Vorsorgen nach Einrichtungsart

Die differenzierte Auswertung der Verteilung der Antworten nach den vertretenen Einrichtungen zeigt, dass diese ein weitgehend analoges Muster aufweisen.

Den ersten Rang nimmt bei allen vier Einrichtungskategorien die Frage der Ausbildung der SachbearbeiterInnen ein. An zweiter Stelle folgt die Einstellung von SpezialistInnen, während die Alternative der positiven Diskriminierung in allen Sektoren eine deutlich geringere Zustimmung findet.

5.4.2 Überlegungen und Perspektiven für regionale Maßnahmenschwerpunkte

In Interviews und Gesprächsrunden wurden auch Überlegungen sowie konkrete Vorhaben für weitere Maßnahmenentwicklungen thematisiert und diskutiert. Die nachstehenden Auszüge geben einen Überblick über konkrete Vorhaben respektive auf regionaler / kommunaler Ebene eingeleiteter Entwicklungen.

Fallbeispiel Bregenz

|  |
| --- |
| *Überarbeitung der Vergabekriterien, insbesondere „weiche“ Faktoren sollen objektivierbarer werden*  *Interview Sozial-/Wohnungsverwaltung*  *Der Trend soll in Richtung Ausbau der Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten gehen; u.a. sollten die Einkommensgrenzen flexibler formuliert werden, damit es mehr Spielräume im Kontext der hard facts und Berücksichtigung von weichen Kriterien in der Vergabe geben kann. Grundlage für die Vergabeentscheidung soll weiterhin und verstärkt das persönliche Gespräch sein – aber nicht einmischend sondern unterstützend gestaltet. Eine wichtige Aufgabe für die nähere Zukunft wird in der Verbesserung des Informationsstandes und des Grundwissens über die Rahmenbedingungen des Zugangs zu einer geförderten Wohnung in Bregenz gesehen.*  *Gesprächsrunde mit ExpertInnen* |

Fallbeispiel Linz/ OÖ

|  |
| --- |
| *Etwa alle sechs Monate findet in einer Genossenschaft ein Aktualisierungstermin über laufende Anträge statt, an denen wer aus der Wohnbetreuung teilnimmt. Dabei werden dann aktuelle Perspektiven und Bedarfslagen besprochen und die weitere Vorgangsweise vereinbart, z.B. Überschreibung des Hauptmietvertrags, damit eine Übersiedlung vermieden werden kann.*  *Interview Wohnbetreuung* |

Fallbeispiel Niederösterreich

|  |
| --- |
| *Über die Wohnassistenz bieten wir aktuell 200 Haushalten die Möglichkeit, ohne große finanzielle Einstiegsschwelle in ein leistbares Wohnverhältnis einzutreten, insgesamt würden Tausende dieses Angebot brauchen. Es wäre nun aber unsinnig, das ganze Wohnbauförderungssystem auf dieser Krücke aus dem Kontext der Armutsbekämpfung aufzubauen. Wichtiger wäre es, durch systematische Maßnahmen, z.B. im Bereich der Baulandausweisung und –widmung, dämmenden Einfluss auf die Kostenentwicklung im Wohnbereich zu nehmen und leistbare Angebote auf dem regulären Wohnungsmarkt sicherzustellen. Gerade bei der Umwidmung von Grünland auf Bauland könnte man da einiges „Grundlegen“ (im wahrsten Sinn des Wortes).*  *Ich glaube, dass die Wohnassistenz ein Good-Practice-Beispiel dafür ist, die Wohneintrittsschwelle zu senken. Ziel wäre es, dass wir aus der Bittstellerposition noch etwas herauskommen und von den Genossenschaften kontaktiert werden – als Service sozusagen. Das ist unsere Zukunft. Dann sind wir auch nicht mehr die, die betteln, sondern die was anbieten.*  *Voraussetzung dafür wären sicherlich vertrauensbildende Maßnahmen, damit die Genossenschaften sich darauf einlassen. Sonst bleibt es so, dass jede ihr eigenes Süppchen kocht und alles so bleibt, wie sie es gewohnt sind.*  *Interview Wohnbetreuung* |

Fallbeispiel Tirol

|  |
| --- |
| *Erfahrungsgemäß sind die Entwicklungen im Privatwohnungsbestand / z.B. alte Zinshäuser tendenziell kritisch; hier gibt es keine Leitlinien und Standards für eine integrationsfördernde Durchmischung, aber auch keine Vorsorgen und Kompetenzen für eine Steuerung; hier bräuchte es entsprechende Initiativen für eine bessere Durchmischung und die Förderung von Integration.*  *Die Förderung von Integration ist allem voran ein städtisches Problem, dafür werden spezielle Vorgaben und strukturelle Vorsorgen benötigt. Auf Perspektive muss die Wohnpolitik des Landes auf diese Anforderungen reagieren und überörtliche / regionale Schwerpunktprogramme etc. entwickeln und umsetzen.*  *Interview Wohnungsvergabe* |

Fallbeispiel Wien

*Bei der Vergabe von Gemeindewohnungen wird auch darauf geachtet, wie es um den Beratungs- und Unterstützungsbedarf steht; da geht es z.B. um Fragen der (Berufs)Bildung oder des Zugangs zu Erwerbstätigkeit etc., die im Vorfeld der Wohnungszuweisung zu klären wären*

*Nachholbedarf besteht hinsichtlich Verbesserungen im Zusammenleben. In Wien gibt es Konzentration aber keine Ghettos. Stadt hat viele Maßnahmen gesetzt, um Viertel und Grätzel zu verändern.*

*Wichtig ist die soziale Mischung; die kann beispielsweise durch Sanierungsmaßnahmen, Dachbodenausbau, Lückenverbauung und gezielte Maßnahmen verbessert werden, um z.B. urbanere Schichten anzusprechen*

*Interview Wohnungsvergabe*

*Im Gemeindebau wohnen auch relativ einfache Menschen, die nicht so gebildet sind, denen es nicht so gut geht. Hier gibt es Existenzängste und die Neigung, Fremde abzulehnen. Hier geht es vorrangig ums Bauchgefühl und um Projektion von Problemen auf die ‚AusländerInnen‘. Das Problem ist, dass die Stadt nach dem Start der Notfallwohnungen relativ spät begleitende Maßnahmen im Gemeindebau gesetzt hat.*

*Interview Soziale Wohnungsvergabe*

*Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt ist keine ethnische Frage sondern eine soziale. Was bräuchte es:*

* *Günstige Wohnungen in einem Mix in einer Anlage: (für Wien) Superförderungswohnungen, freifinanziertes Eigentum, gefördertes Eigentum, Mietwohnungen, Superförderung / „je nach Mix können Türen für Nachfragemodelle geöffnet und geschlossen werden“*
* *Sozialer Mix in den Anlagen und Nachbarschaften, Wiener Weg weitergehen / Mischen über die Rechtsform, nicht über die Vergabe*
* *Günstige Grundstücke um Anmietungskosten niedrig zu halten, Grundstücke für sozialen Wohnbau im Rahmen der Flächenwidmung auszuweisen / Grundstücke und Wohnungen dem Marktmechanismus zu entziehen*
* *Befristungen abschaffen, Richtwertzins abschaffen bzw. wirksame Höchstgrenzen einführen*
* *Einrichtung einer Wohnungskommission für Härtefälle, die auch Genossenschaftswohnungen vergibt*
* *Effizienz der Grundrisse, z.B.: Teilung der Zimmer ermöglichen, wenn Kinder größer etc. werden; wenige m², abtrennbare Zimmer z.B. für Wochenendväter, neue Familienverhältnisse müssen berücksichtigt werden*
* *Kostengünstige Startwohnungen*
* *Soziale Nachhaltigkeit in Wien: „gut dass es das gibt!“*

*Interview Wohnbauträger*

Neben allgemeinen wohnpolitischen Bedarfslagen und Interventionsmöglichkeiten werden dabei allem voran Aspekte der Kooperation zwischen Betreuungseinrichtungen und gemeinnützigen Bauträgern angesprochen, um so eine bessere Abstimmung von Maßnahmen der Armutsbekämpfung und der Wohnungssicherung für Haushalte mit bzw. ohne Migrationshintergrund realisieren und gewährleisten zu können.

### 5.5 Aktualität des Themas "Equality in Housing"

Die Aktualität des Themas ‚Equality in Housing‘ wurde im Rahmen der Online-Fragebogener­hebung durch eine Reihe von Fragen erkundet, die insbesondere die persönliche Kenntnis der Gleichbehandlungsnormen sowie die konkrete Befassung mit dieser Thematik im Rahmen von Dienstbesprechungen oder Weiterbildungsangeboten betreffen. Zu dieser Thematik ergibt sich ein eindeutiges Bild.

Danach ist der Kenntnisstand bezüglich der Diskriminierungsnormen nach subjektiver Einschätzung der RespondentInnen ausgesprochen hoch. 70% der RespondentInnen bezeichnen sich als ausreichend informiert.

Ebenfalls 70% der RespondentInnen merken an, dass mit Diskriminierung und Benachteiligung zusammenhängende Fragestellungen im Verlauf der letzten Jahre Gegenstand von Dienst- oder Teambesprechungen waren.

Immerhin noch 40% der Antworten bestätigen, dass in ihrer praktischen Arbeit konkrete Beispiele diskutiert und in Hinblick auf Strategien einer diskriminierungsfreien Vergabepraxis ausgewertet wurden.

Grafik 41: Zur Aktualität von Gleichbehandlung

Anders sieht es dagegen mit Fortbildungsangeboten zur Thematik sowie mit Bemühungen zur Erarbeitung und Implementierung von entsprechenden Strategien aus. Dies war jeweils nur bei jeder vierten Einrichtung der Fall. Gerade dieses Ergebnis überrascht etwas angesichts der doch relativ hohen Zustimmung von 40% der RespondentInnen, wonach es in den vergangenen Jahren durchaus diskriminierungsrelevante Fragen und Einzelfälle gegeben hätte, die Anlass für eine entsprechende Befassung mit Strategien für eine diskriminierungsfreie Praxis waren.

*Ergebnis meiner persönlichen Teilnahme an Fortbildungen zum Thema Integration und Konfliktmanagement sowie von entsprechenden Veranstaltungen externer Träger ist, dass man vieles mit anderen Augen sieht, z.B. warum Probleme beim Wohnen so sind. Man muss die Dinge auch aus Sicht der Zuwanderer sehen und aus ihrer Sicht begreifen, man muss sich öffnen.*

*Grundsätzlich sollten Fortbildungsangebote weniger das Thema der Vergabe als vielmehr Fragen des (Zusammen)Wohnens, der Wohnumfeldgestaltung und des Konfliktmanagements behandeln.  
 Integrationsbeauftrager bei Bauträger*

5.5.1 Große Übereinstimmung zwischen den Einrichtungen

Der differenzierte Blick auf die Verteilung nach der Art der Einrichtung zeigt große Übereinstimmung.

Grafik 42: Aktualität in den unterschiedlichen Einrichtungstypen

Bei den beteiligten Einrichtungen zeigt sich ein weitgehend einheitliches Antwortmuster:

* hohe Kompetenz in Sachen Diskriminierungsnormen
* häufige Bestätigung, wonach diese Thematik Gegenstand von Dienst- und Teambesprechungen war und
* niedere Zustimmungsquoten für Fortbildung und konkrete Strategieentwicklung
* Lediglich einzelne Wohnungsämter verweisen – im Unterschied zu Bauträgern und Beratungseinrichtungen – darauf, Strategien einer diskriminierungsfreien Vergabe erarbeitet und implementiert zu haben.

1. Modelle guter Praxis   
   und Maßnahmenempfehlungen

Die in Diskussionsrunden und Interviews mit ExpertInnen der regionalen / kommunalen Wohnungswirtschaft respektive Beratung und Betreuung von WohnungswerberInnen (mit und ohne Migrationshintergrund) herausgefilterten modellhaften Ansätze beziehen sich schwerpunktmäßig jeweils auf einen der im Folgenden vorgestellten Aufgabenbereiche und Zielsetzungen. Überschneidungen respektive Unschärfen in der Zuordnung der einzelnen Beispiele lassen sich dabei nicht vermeiden, weil Wohnen letztlich ein Querschnittthema ist und auch einzelne der nachstehenden Beispiele nicht auf einen Aufgabenbereich beschränkt, sondern an den Schnittstellen mehrerer Politik- und Aufgabenbereiche angesiedelt sind. Gleichermaßen werden im Rahmen dieser wohn- und integrationspolitisch relevanten Maßnahmen sowohl die Bereiche Armut und soziale Ausgrenzung, Benachteiligung und Diskriminierung sowie Integration und Qualität des Zusammenlebens erfasst.

­

In den untersuchten Modellregionen findet sich eine Reihe von strukturellen sowie punktuellen Maßnahmen/-paketen, die sich in der Praxis der Wohnungsvergabe bereits bewährt haben und / oder Perspektiven für eine nachhaltige Verbesserung der Wohnversorgung von benachteilig­ten Haushalten mit bzw. ohne Migrationshintergrund skizzieren. Die InterviewpartnerInnen sowie TeilnehmerInnen an den regionalen Gesprächsrunden verweisen auf herausragende Modelle guter, sprich: diskriminierungsfreier, armutsbekämpfender und integrationsfördernder, Vergabepraxis.

### 6.1 Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung

Ein prominenter Aufgabenschwerpunkt findet sich in der Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung, in welchem Armutshaushalte mit bzw. ohne Migrationshintergrund im Mittelpunkt stehen. In diesem Zusammenhang sind vor allem modellhafte Maßnahmen anzuführen, mit denen in einzelnen Bundesländern versucht wird, Armutshaushalten einen systematischen Zugang zum öffentlichen Wohnungsmarkt (Gemeinde- oder geförderte Mietwohnungen) zu eröffnen.

Zum Einen gelten die Bemühungen dem Ausbau und der Festigung einer verbindlichen Kooperation zwischen Einrichtungen der Wohnungswirtschaft und den örtlichen Sozialeinrichtungen, wie im Rahmen der Wohnplattform in Linz / Oberösterreich[[20]](#footnote-20) sowie des ‚Soziales Netzwerk Wohnen‘[[21]](#footnote-21) in Vorarlberg umgesetzt.

Ein anderes Modell fokussiert darauf, eine systematische Einstiegshilfe in geförderte Mietverhältnisse durch finanzielle und sozialarbeiterische Überbrückung zu realisieren. Insofern unterscheidet sich die **Wohnassistenz** des Vereins Wohnen in Niederösterreich[[22]](#footnote-22) wesentlich von den kooperativen Ansätzen in Oberösterreich und Vorarlberg, als es hier bis dato noch nicht gelungen ist, die Kooperation mit den Agenturen der Wohnungswirtschaft verbindlich zu machen.

Auch in Wien hat die Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft, insbesondere Wiener Wohnen und die Verwaltung der Gemeindewohnungen, und der Wohnungslosenhilfe[[23]](#footnote-23) bereits eine mehrjährige Tradition. Als themenspezifisches Highlight, das für den Themenbereich Equality in Housing von besonderer Bedeutung erscheint, soll hier zum einen die „Soziale Wohnungsvergabe“ hervorgehoben werden. Die Wohnungsvergabe wird in einem bereichsübergreifend besetzten Vergabegremium vorbereitet, in dem die VertreterInnen der Beratungs- und Betreuungseinrichtungen unmittelbar beteiligt sind. Im Rahmen der sogenannten Notfallswohnungen (erste Öffnung des Wiener Gemeindebaus für MigrantInnen) wurden in einem bereichsübergreifend angelegten partizipativen Prozess die Kriterien für die Feststellung von Wohnbedarf und die sozialen Kriterien für die Vergabeentscheidung unter Beiziehung von ExpertInnen aus Beratungs- und Betreuungseinrichtungen erarbeitet.

2009 wurde für Bauträgerwettbewerbe im Grundstücksbeirat ein weiteres Bewertungskriterium – die "Soziale Nachhaltigkeit" – eingeführt. Dieses umfasst die Bereitstellung von vielfältigen Wohnungstypen und flexibel adaptierbaren Wohnungsgrundrissen, Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, betreutes Wohnen und Wohnen-für-Generationen-Wohnungen sowie Home-Offices. Weiters zählen dazu Kommunikationsflächen und Gemeinschaftsräume für alle Generationen, die zum Teil auch von den künftigen BewohnerInnen gemeinsam gestaltet werden können. Dem Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit wird darüber hinaus durch einen hohen Anteil an Wohnungen mit Superförderung, für die nur geringe Eigenmittel erforderlich sind, Rechnung getragen. Vor allem die ‚Superförderung‘ stellt im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung[[24]](#footnote-24) ein armuts- und integrationsrelevantes Angebot dar, das Armutshaushalten den Einstieg in ein gefördertes Wohnverhältnis unabhängig davon ermöglicht, ob diese eine finanzielle Eigenleistung erbringen können. Damit wird eine breitere soziale Mischung in Wohnobjekten/anlagen möglich.

Ein weiteres Beispiel für ein Wohnprojekt mit armutspolitischem Akzent ist das Projekt „Soziales Wohnen in der City“ in St. Pölten (Verein Wohnen Niederösterreich). Das totalsanierte Wohnhaus im Zentrum von St. Pölten wurde mit Finanzierung aus der Wohnbauförderung im Rahmen eines sozialen Beschäftigungsprojekts so saniert, dass sich auch Sozialhilfe-/BMS-BezieherInnen die Miete leisten können. Für die Realisierung einer sozialen Durchmischung wurden gezielt auch Menschen mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen angesprochen. Diese wurden zudem gebeten, sich für schlechter gestellte MitbewohnerInnen einzusetzen und allfällige Konflikte gemeinsam und eigenständig zu lösen. Herausgekommen ist eine ‚sehr gute Durchmischung: altersmäßig, ethnisch und sozial‘.

Verbesserung der sozialen Durchmischung im Wohnungsbestand durch gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen wie Förderung von Dachbodenausbau, Verdichtung etc. / Wien sowie durch flexible Grundrisse in Neubauvorhaben z.B.: Projekt des Wiener Hilfswerks am Nordbahnhof / Wien

### 6.2 Bekämpfung von Diskriminierung und (ethnischer) Ausgrenzung bei der Vergabe von öffentlichem Wohnraum

Weitere Maßnahmen sind eng am Kontext der Vergabe von öffentlichem Wohnraum angesiedelt und fokussieren auf die Weiterentwicklung der administrativen Rahmenbedingungen im administrativen Umfeld der Wohnungsverwaltung.

Als zentrale Voraussetzung für eine nicht diskriminierende Vergabe kann das Bemühen um Transparenz und Mitwirkung hervorgehoben werden. In der Vergabe öffentlichen Wohnraums wird dabei vor allem das Medium des Internet genützt, in dem gleichermaßen in Bregenz wie in Wien die Vergabemodalitäten dokumentiert und veröffentlicht werden. Hier ist ein Zugriff auf Informationen über freiwerdende Wohnungen (Größe, Lage, Preis etc.) sowie die entsprechenden Formulare gewährleistet. Die WohnungswerberInnen sind in diesem Rahmen ermächtigt, sich eigenständig über den aktuellen Stand der Wohnungsvergabe zu informieren und sich mit ihren Wünschen und Bedürfnissen aktiv einzubringen. Analoge Bemühungen um Transparenz und Mitwirkung sind auch bei den Gemeinnützigen Bauträgern, z.B. in Niederösterreich und Tirol, anzutreffen.

Bekämpfung von ethnischer Diskriminierung erfordert weiters die systematische Berücksichtigung interkultureller Gesichtspunkte. So zeichnet sich etwa die Wohnungsvergabe in der Landeshauptstadt Bregenz durch eine interdisziplinäre und interkulturelle Zusammensetzung des administrativen Vergabeausschusses aus, in dem neben der Wohnungsverwaltung eine ausgebildete Sozialarbeiterin auch die Integrationsbeauftragte der Stadt Bregenz mitwirkt. Leitbild für dieses Vergabegremium ist die spezielle Berücksichtigung von Bedarfslagen und Potenzialen der WohnungswerberInnen, die in einem persönlichen Beratungsgespräch detailliert erkundet werden. Damit soll z.B. auch positive Diskriminierung ermöglicht werden, indem MigrantInnen mit besonderem Förderbedarf, z.B. in sprachlicher, kultureller und/oder sozialer Hinsicht, in einem förderlichen Umfeld angesiedelt werden.

Eine ähnliche Zielrichtung findet sich beim Wohnungsamt Innsbruck, das sich als lernende Organisation versteht und wesentlich darauf setzt, in Beratung und Mitwirkung der WohnungswerberInnen sowie in enger Kooperation der Hausverwaltungen das Grundwissen über die Lebens- und Wohnverhältnisse in den Wohnanlagen zu fördern.

Der Blick auf die Vergabemodalitäten macht darüber hinaus deutlich, dass hier auch die übergeordneten Instanzen der Länder gefordert sind, sich planend, steuernd und kontrollierend an der Umsetzung der wohnpolitischen Rahmenbedingungen einzubringen. Ein Beispiel dafür stellt die Initiative der Wohnbauabteilung des Landes Niederösterreich dar, die ein Vergabegremium auf der Ebene des Landes für die planmäßige Steuerung der Vergabe öffentlichen Wohnraums in Niederösterreich eingerichtet hat. Von diesem Gremium wird ein Viertel der mit Mitteln der Wohnbauförderung neu errichteten Wohnungen vergeben.

Zum Vergleich: In Wien vergibt das Wohnservice etwa ein Drittel aller Wohnungen.

Demgegenüber legt die zuständige Wohnbauabteilung der Tiroler Landesregierung das Gewicht auf eine proaktive Information von Gemeinden und Wohnbauträgern, die im Zuge der Bewilligung von Fördermitteln aus der Wohnbauförderung über Vergaberegeln und Definition des AdressatInnenkreises dezidiert informiert werden:Die Richtlinien für die Vergabe werden von der Wohnbauförderungsabteilung im Zuge der Bewilligung von Bauvorhaben und der Förderung sowohl an die Gemeinde als auch an den verantwortlichen Wohnbauträger versandt; in diesem Schreiben wird im Sinne der Gleichbehandlungsnormen dezidiert auch auf die Definition des berechtigten Personenkreises hingewiesen.

### 6.3 Förderung von Integration und Zusammenleben

Integrationsförderung ist im Verständnis unserer InterviewpartnerInnen wesentlich als Querschnittagenda zu verstehen. Dies wird in einer Reihe von modellhaften Projekten deutlich und zeigt sich etwa in einem Wohnbau- und Siedlungsplanung (Projekt Nordbahnhof / Wien), das in einer bereichsübergreifenden Kooperation von Agenturen der Wohnungswirtschaft (Gemeinnütziger Wohnbauträger) und einer Beratungs-/Vertretungseinrichtung (Wiener Hilfswerk) in der Wohnungsvergabe ihren Niederschlag findet und – last but not least – in begleitende Angebote in der Besiedlungsphase mündet.

Ein analoges Beispiel dafür bietet das Projekt „hinschauen statt wegschauen“, das vom Gemeinnützigen Wohnbauträger LAWOG[[25]](#footnote-25) aktuell in Wels / Oberösterreich realisiert wird. Im Mittelpunkt dieses Projekts steht die Kooperation des Wohnbauträgers mit externen Einrichtungen zur Betreuung von MieterInneninitiativen und zur Mediation von (interkulturellen) Konflikten in einer Siedlung, die einen hohen Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund aufweist. Besonderes Merkmal dieses Projekts ist die Bereitstellung von Räumlichkeiten in der Siedlung für Unterstützungs- und Förderangebote, z.B. für Deutschkurse etc. Auf Sicht wird es so möglich, integrierte Förderangebote im Wohnumfeld, einschließlich Bildung, Gesundheit etc. zu realisieren, das Zusammenleben durch Gemeinwesenarbeit zu begleiten und zu fördern, ohne dass dabei von vornherein Fragen der Integration, interkultureller Konflikte und / oder Defizite und Probleme im Kontext von Migration im Vordergrund stehen (müssen).

Diese Gesichtspunkte und Zielsetzungen werden auch von einzelnen integrationsfördernden Gemeinwesenarbeit-Projekten angestrebt und realisiert, die von der Serviceeinrichtung „Wohnpartner“ im Auftrag der Stadt Wien[[26]](#footnote-26) für BewohnerInnen von MieterInnen von Gemeindewohnungen umgesetzt werden und finden sich auch in Angeboten der Besiedlungsbegleitung für MieterInnen im Wohnumfeld[[27]](#footnote-27).

Dass die Förderung von Integration auch das eigene Selbstverständnis der damit befassten Einrichtungen betrifft, belegt das Beispiel einer Betreuungseinrichtung für MigrantInnen, die sich Diversität zum Jahresthema für Reflexion und Weiterbildung gesetzt hat: „*In Klausuren und Weiterbildungsveranstaltungen geht es auch um Ethnie, es haben sich die Teams mit dem Thema beschäftigt und wir haben herausgefunden, dass wir das im Team eh leben. Wir haben MitarbeiterInnen aus Serbien, Kroatien, Bosnien und der Türkei, wir haben Schwule und Heteros, Männer und Frauen - es ist eigentlich bunt gemischt. Kriterium für Diversity ist aber nicht der ethnische etc. Hintergrund, es geht vielmehr um die Skills, die gebraucht werden, um mit den entsprechenden Anforderungen zu Recht zu kommen.“ (Interview Beratungseinrichtung Wien)*

Beratung und Unterstützung von Gemeinden in Integrationsfragen sind weitere Schwerpunkte, die etwa in Vorarlberg und Oberösterreich die Realisierung und Weiterentwicklung von integrationsfördernden Rahmenbedingungen in Wohnsiedlungen und Gemeinden, z.T. in der Regie von regionalen Einrichtung zur Förderung von Integration in Vorarlberg[[28]](#footnote-28) oder der Integrationsbeauftragten des Landes Oberösterreich[[29]](#footnote-29), initiieren und begleiten.

1. Literatur, Materialien und weiterführende Links

Julia Abermann, Zugangsbeschränkung zum öffentlichen Wohnraum für Migranten   
durch Quoten?, Migralex 2008, S. 67-71

Armutsbericht Oberösterreich 2010: Armut und Wohnen, Linz 2010

DOWAS, Mietzinsbeihilfenblockade, Die Geschichte eines politischen Versprechens,   
in: DOWAS-Jahresbericht 2010, S. 53-58

Volker Frey, Recht auf Wohnen? Wien 2011

Gleichbehandlungsanwaltschaft Österreich, Nur wer Deutsch kann, soll auch wohnen? o.J., verfügbar unter: <http://www.gleichbehandlungsanwaltschaft.at/DocView.axd?CobId=42585> (Zugriff: 21.5.2011)

Integrationsfonds Österreich, Wohnsituation, verfügbar unter: <http://www.integrationsfonds.at/wissen/zahlen_und_fakten_2009/soziooekonomische_situation/wohnsituation/> (Zugriff: 20.5.2011)

Heidi Lorenzi, Soziales Netzwerk Wohnen, in: Sozialarbeit in Tirol, 76, S. 26-27, Innsbruck 2010

Magdalena Melcher, Mietzinsbeihilfe – was ist neu ab 01.01.2011? in: SIT Sozialarbeit in Tirol 84, Innsbruck 2011

Andrea Moser (ZeMiT), Wohnungsvergabe in Tiroler Gemeinden, Innsbruck 2010, verfügbar unter: <http://www.imz-tirol.at/studien.html> (Zugriff: 20.5.2011)

Heinz Schoibl: Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für benachteiligte Personen und Haushalte / Access to Housing for Vulnerable People; Österreichbericht für FEANTSA, Brüssel – Salzburg 2001

Heinz Schoibl: Armut im Wohlstand ist verdeckte Armut; regionaler Armutsbericht für das Bundesland Salzburg, Salzburg 2002

Heinz Schoibl: Migration und Wohnungslosigkeit; Österreichbericht für FEANTSA, Brüssel – Salzburg 2002

Heinz Schoibl, Knappes Gut Wohnen; strukturelle Gewalt im neoliberalen Staat – am Beispiel des Wohnungsmarktes; in: Nikolaus Dimmel / Josef Schmee (Hrsg.), Die Gewalt des neoliberalen Staates, Wien 2008

Heinz Schoibl, Armutsfalle Wohnen; in: Nikolaus Dimmel / Karin Heitzmann / Martin Schenk (Hrsg.): Handbuch Armut in Österreich, Wien 2008

Stadtgemeinde Innsbruck (Hgg.), Gemeinsam Wohnen . Gemeinsam Leben, Innsbruck 2011

Statistik Austria, Migration und Integration, Wien 2010, verfügbar unter: <http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/2/publdetail?id=2&listid=2&detail=579> (Zugriff: 20.5.2011)

Wohnbauförderung in Wien, Superförderung, verfügbar unter: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/superfoerderung.html> (Zugriff: 14.6.2011)

ZeMiT, Wohnen und Migrationsgesellschaft in Tirol, Tagungsdokumentation, Innsbruck 2010, verfügbar unter: <http://www.imz-tirol.at/studien.html> (Zugriff: 20.5.2011)

1. ANHANG

### 8.1 Tabellenband zur Fragebogenerhebung

Verzeichnis der Tabellen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tab. 1 | Art der Einrichtungen | 116 |
| Tab. 2 | Verteilung nach Wohnungstypen | 116 |
| Tab. 3 | Verteilung nach Aufgabenschwerpunkten | 116 |
| Tab. 4 | Wohnungsbestand in der Verfügung der Einrichtungen | 116 |
| Tab. 5 | Anteil von Eigentumswohnungen im Bestand | 116 |
| Tab. 6 | Verteilung der MieterInnen nach fremdenrechtlichem Status | 117 |
| Tab. 7 | Andere als deutsche Muttersprache | 117 |
| Tab. 8 | nicht in Österreich geboren | 117 |
| Tab. 9 | Vergabevolumen im Jahr 2010 | 117 |
| Tab. 10 | Volumen der Wohnungsvergabe im Jahr 2010 | 118 |
| Tab. 11 | Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen am Wohnungsmarkt | 118 |
| Tab. 12 | Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen, nach Einrichtungsart | 118 |
| Tab. 13 | Kriterien für die Vergabe von öffentlichem Wohnraum | 118 |
| Tab. 14 | Vergabekriterien nach Art der Einrichtung | 119 |
| Tab. 15 | Bei Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen von Bedeutung | 119 |
| Tab. 16 | Kriterien für die Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen nach Art der Einrichtung | 119 |
| Tab. 17 | Spezielle Vorsorgen für nicht-österreichische WohnungswerberInnen | 120 |
| Tab. 18 | Vorsorgen für nicht-österreichische WohnungswerberInnen nach Art der Einrichtung | 120 |
| Tab. 19 | Berücksichtigung der aktuellen Wohn-/Lebenssituation | 120 |
| Tab. 20 | Berücksichtigung der aktuellen Wohn- und Lebenssituation, nach Einrichtungsart | 121 |
| Tab. 21 | Gültigkeit der Vergabekriterien für unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes | 121 |
| Tab. 22 | Gültigkeit der Vergabekriterien nach Marktsegmenten | 121 |
| Tab. 23 | Zustimmung zu folgenden (fiktiven) Leitsätzen für die Wohnungsvergabe | 122 |
| Tab. 24 | Gibt es in Ihrem Wirkungsbereich spezielle Vorsorgen oder Projektschienen für die Wohnversorgung bestimmter Zielgruppen? | 123 |
| Tab. 25 | verfügbare Versorgungskontingente für Zielgruppen; nach Einrichtungsart | 123 |
| Tab. 26 | Einschätzungen zur administrativen Vergabepraxis | 123 |
| Tab. 27 | Einschätzungen zur Vergabepraxis, nach Einrichtungsart | 124 |
| Tab. 28 | Um eine Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig abbauen zu können, bräuchte es entsprechende Vorsorgen | 125 |
| Tab. 29 | Bedarf nach ergänzenden Vorsorgen | 125 |
| Tab. 30 | Für die Wohnversorgung von Haushalten mit besonderen Belastungen werden eigenständige Vergabeschienen und/oder Vorsorgen benötigt | 125 |
| Tab. 31 | Bedarf nach spezifischen Vergabeschienen und Förderangeboten | 126 |
| Tab. 32 | Bedarf nach Anti-Diskriminierungsmaßnahmen | 126 |
| Tab. 33 | Bedarf nach Anti-Diskriminierungsmaßnahmen, nach Art der Einrichtung | 126 |
| Tab. 34 | Aktualität von „Equality in Housing“ | 126 |
| Tab. 35 | Aktualität von „Equality in Housing“, nach Art der Einrichtung | 127 |

Tab. 1: Art der Einrichtungen, n = 299 (Mehrfachnennungen)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Art der Einrichtung | abs. | in % von 299 |
| kommunales Wohnungsamt | 72 | 24% |
| gemeinnütziger Bauträger | 53 | 18% |
| private Wohnungsverwaltung | 28 | 9% |
| Beratungsstelle | 157 | 53% |
| Anzahl der Nennungen | 310 | 104% |

Tab. 2: Verteilung nach Wohnungstypen, n=299, Mehrfachnennungen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | gesamt | in % von 299 |
| geförderte Mietwohnungen | 130 | 44% |
| geförderte Eigentumswohnungen | 59 | 20% |
| Gemeindewohnungen | 139 | 47% |
| private Mietwohnungen | 91 | 30% |
| Nennungen gesamt | 419 | 142% |

Tab. 3: Verteilung nach Aufgabenschwerpunkten, n=299 (Mehrfachangaben)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | absolut | in % von 297 |
| Vergabe von Wohnungen | 106 | 36% |
| Verwaltung von Wohnungen | 78 | 26% |
| Beratung/Betreuung von Wohnungssuchenden | 175 | 60% |
| Beratung/Betreuung von MieterInnen | 126 | 42% |
| Wohnversorgung von MigrantInnen | 85 | 29% |
| Wohnversorgung von anerkannten Flüchtlingen | 69 | 23% |
| rechtliche Vertretung von MieterInnen | 21 | 7% |

Tab. 4: Wohnungsbestand in der Verfügung der Einrichtungen, n = 197

|  |  |
| --- | --- |
| keine | 43 |
| weniger als 100 | 56 |
| zwischen 101 und 500 | 21 |
| zwischen 501 und 1000 | 11 |
| mehr als 1000 | 66 |

Tab. 5: Anteil von Eigentumswohnungen im Bestand, n = 197

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| keine | 78,7% | 155 |
| bis 10% | 14,2% | 28 |
| 20% | 5,6% | 11 |
| 30% | 1,5% | 3 |

Tab. 6: Verteilung der MieterInnen nach fremdenrechtlichem Status, n=198

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **keine** | **0 - 20%** | **20 - 40%** | **40 - 60%** | **60 - 80%** | **80 - 100%** |
| ÖsterreicherInnen | 35 | 8 | 6 | 39 | 67 | 42 |
| andere EU-StaatsbürgerInnen | 46 | 114 | 31 | 4 | 0 | 2 |
| Drittstaatsangehörige | 60 | 102 | 21 | 8 | 0 | 6 |
| Asylberechtigte | 92 | 89 | 7 | 2 | 1 | 6 |

Tab. 7: Andere als deutsche Muttersprache

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| keine | 13,2% | 26 |
| 10% | 10,7% | 21 |
| 20% | 13,2% | 26 |
| 30% | 17,3% | 34 |
| 40% | 8,1% | 16 |
| 50% | 5,1% | 10 |
| 60% | 1,5% | 3 |
| 70% | 2,5% | 5 |
| 80% | 1,0% | 2 |
| 90% | 0,5% | 1 |
| 100% | 4,1% | 8 |
| das ist nicht bekannt | 22,8% | 45 |
| gesamt | 100% | 195 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tab. 8: nicht in Österreich geboren | | |
| **Answer Options** | **Response Percent** | **Response Count** |
| keine | 11,7% | 23 |
| 10% | 11,7% | 23 |
| 20% | 16,8% | 33 |
| 30% | 13,7% | 27 |
| 40% | 7,1% | 14 |
| 50% | 4,6% | 9 |
| 60% | 2,0% | 4 |
| 70% | 2,0% | 4 |
| 80% | 0,0% | 0 |
| 90% | 2,0% | 4 |
| 100% | 2,5% | 5 |
| das ist nicht bekannt | 25,9% | 51 |
| ***answered question*** | | **197** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tab. 9: Vergabevolumen im Jahr 2010 | | |
|  | **in %** | **absolut** |
| keine | 42,6% | 84 |
| weniger als 50 | 23,9% | 47 |
| zwischen 50 und 100 | 13,2% | 26 |
| mehr als 100 | 20,3% | 40 |
| ***gesamt*** | | **197** |

Tab. 10: Volumen der Wohnungsvergabe im Jahr 2010, nach Art der Einrichtung, n = 197

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | keine | | weniger als 50 | | 51 – 100 | | mehr als 100 | |
| abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| Beratungseinrichtung | 62 | 61% | 24 | 24% | 7 | 7% | 9 | 9% |
| kommunales Wohnungsamt | 4 | 8% | 13 | 27% | 14 | 29% | 18 | 37% |
| privater Wohnbauträger | 4 | 21% | 10 | 53% | 4 | 21% | 1 | 5% |
| gemeinnütziger Wohnbauträger | 3 | 8% | 9 | 24% | 7 | 19% | 18 | 49% |

Tab. 11: Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen am Wohnungsmarkt

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ursächlich für Benachteiligung | trifft zu | | trifft eher zu | | trifft eher nicht zu | | trifft gar nicht zu | | weiß nicht | |
| gesetzliche Bestimmung | 28 | 15% | 28 | 15% | 31 | 16% | 68 | 35% | 38 | 20% |
| administrative Vorgaben / Kriterien für die Vergabe | 42 | 22% | 27 | 14% | 25 | 13% | 57 | 30% | 42 | 22% |

Tab. 12: Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen, nach Einrichtungsart

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | aufgrund gesetzlicher Bestimmungen | | | | | aufgrund administrativer Vorgaben / Kriterien | | | | |
| ja | eher ja | eher nein | nein | k.A. | ja | eher ja | eher nein | nein | k.A. |
| Beratungs-einrichtung | 16% | 19% | 16% | 25% | 25% | 25% | 18% | 13% | 21% | 24% |
| kommunales Wohnungsamt | 11% | 4% | 15% | 64% | 6% | 15% | 11% | 19% | 53% | 2% |
| privater Wohnbauträger | 26% | 16% | 16% | 37% | 5% | 26% | 0% | 21% | 42% | 11% |
| gemeinnütziger Wohnbauträger | 17% | 8% | 29% | 40% | 6% | 17% | 9% | 26% | 31% | 17% |

Tab. 13: Kriterien für die Vergabe von öffentlichem Wohnraum, n = 177

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | trifft zu | | trifft nicht zu | | k.A. | |
| Dringlichkeit der Wohnversorgung | 140 | 80% | 18 | 10% | 18 | 10% |
| Dauer des regulären Aufenthalts vor Ort / in der Region | 112 | 64% | 45 | 22% | 25 | 14% |
| AlleinerzieherInnenhaushalt | 110 | 63% | 41 | 23% | 25 | 14% |
| Anzahl von minderjährigen Kindern | 108 | 62% | 47 | 27% | 21 | 12% |
| Behinderung von Haushaltsmitgliedern | 100 | 57% | 50 | 28% | 26 | 15% |
| Pflegebedürftigkeit von Haushaltsmitgliedern | 88 | 52% | 59 | 33% | 29 | 16% |
| Art des Beschäftigungsverhältnisses | 65 | 37% | 85 | 48% | 26 | 15% |

Tab. 14: Vergabekriterien nach Art der Einrichtung, n = 177

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | kommunale Wohnungsämter | gemeinnützige Bauträger | private Bauträger | Beratungs­einrichtungen |
| Dringlichkeit der Wohnversorgung | 93% | 83% | 74% | 81% |
| Dauer des regulären Aufenthalts vor Ort / in der Region | 76% | 51% | 69% | 68% |
| AlleinerzieherInnenhaushalt | 87% | 71% | 58% | 60% |
| Anzahl von minderjährigen Kindern | 84% | 63% | 47% | 60% |
| Behinderung von Haushaltsmitgliedern | 80% | 77% | 42% | 54% |
| Pflegebedürftigkeit von Haushaltsmitgliedern | 73% | 66% | 32% | 43% |
| Art des Beschäftigungsverhältnisses | 40% | 40% | 47% | 38% |

Tab. 15: Bei Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen von Bedeutung, n=177

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | trifft zu | | trifft nicht zu | | weiß nicht | |
|  | abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| verfestigter Aufenthalt in Österreich | 118 | 67% | 27 | 15% | 31 | 18% |
| Dringlichkeit der Wohnversorgung | 117 | 67% | 31 | 18% | 32 | 18% |
| Kontinuität und Dauer der Arbeitsintegration | 94 | 54% | 50 | 28% | 32 | 18% |
| Kenntnis der deutschen Sprache | 64 | 36% | 81 | 46% | 28 | 16% |
| Anteil von Nicht-ÖsterreicherInnen in der Hausgemeinschaft | 52 | 30% | 86 | 49% | 39 | 22% |
| Beratungs-/Betreuungsangebote im Wohnumfeld | 28 | 16% | 107 | 61% | 42 | 24% |

Tab. 16: Kriterien für die Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen nach Art der Einrichtung

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungsamt | gem. Bautr. | priv. Bautr. | Beratungseinr. |
| verfestigter Aufenthalt in Österreich | 85% | 72% | 63% | 64% |
| Dringlichkeit der Wohnversorgung | 66% | 63% | 64% | 69% |
| Kontinuität und Dauer der Arbeitsintegration | 53% | 60% | 79% | 51% |
| Kenntnis der deutschen Sprache | 33% | 26% | 32% | 39% |
| Anteil von Nicht-ÖsterreicherInnen in der Hausgemeinschaft | 31% | 34% | 11% | 27% |
| Beratungs-/Betreuungsangebote im Wohnumfeld | 20% | 17% | 26% | 18% |

Tab: 17: Spezielle Vorsorgen für nicht-österreichische WohnungswerberInnen (n=178)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | trifft zu | | trifft nicht zu | | weiß nicht | |
| abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| Kooperation mit externen Beratungs- / Vertretungseinrichtungen | 114 | 65% | 51 | 29% | 10 | 6% |
| fremdsprachiges Informationsmaterial | 60 | 25% | 106 | 60% | 9 | 5% |
| fremdsprachiges Personal | 49 | 29% | 118 | 67% | 8 | 5% |
| spezifische Förderangebote, z.B. Sprachförderung | 40 | 23% | 126 | 72% | 10 | 6% |

Tab. 18: Vorsorgen für nicht-österreichische WohnungswerberInnen nach Art der Einrichtung

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungsamt | gemeinnütziger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs­einrichtung |
| Kooperation mit externen Beratungs- / Vertretungseinrichtungen | 51% | 43% | 37% | 81% |
| fremdsprachiges Informationsmaterial | 22% | 23% | 26% | 47% |
| fremdsprachiges Personal | 16% | 23% | 21% | 39% |
| spezifische Förderangebote, z.B. Sprachförderung | 27% | 19% | 26% | 29% |

Tab. 19: Berücksichtigung der aktuellen Wohn-/Lebenssituation, n=173

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | trifft zu | | trifft nicht zu | | weiß nicht | |
| abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| gesundheitsgefährdender Substandard | 108 | 63% | 38 | 22% | 27 | 16% |
| Überbelag / Wohnung ist zu klein | 109 | 63% | 38 | 22% | 26 | 15% |
| überhöhte Mietkosten | 63 | 37% | 77 | 45% | 33 | 19% |
| niedriges Haushaltseinkommen | 104 | 60% | 41 | 24% | 28 | 16% |
| drohende Wohnungslosigkeit, z.B. Delogierungsverfahren | 105 | 61% | 41 | 24% | 26 | 15% |
| akute Wohnungslosigkeit / Obdachlosigkeit | 113 | 65% | 31 | 18% | 29 | 17% |

Tab. 20: Berücksichtigung der aktuellen Wohn- und Lebenssituation, nach Einrichtungsart

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungsamt | gemeinnütziger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs­einrichtung |
| gesundheitsgefährdender Substandard | 85% | 72% | 53% | 63% |
| Überbelag / Wohnung ist zu klein | 91% | 77% | 63% | 63% |
| überhöhte Mietkosten | 53% | 57% | 42% | 37% |
| niedriges Haushaltseinkommen | 78% | 71% | 47% | 60% |
| drohende Wohnungslosigkeit, z.B. Delogierungsverfahren | 82% | 57% | 53% | 61% |
| akute Wohnungslosigkeit / Obdachlosigkeit | 87% | 60% | 53% | 65% |

Tab. 21: Gültigkeit der Vergabekriterien für unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes (n = 168)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Trifft zu | | Trifft nicht zu | | Weiß nicht | |
| sanierte/standardverbesserte Wohnungen | 87 | 52% | 21 | 13% | 59 | 35% |
| ausfinanzierte Wohnungen | 69 | 41% | 35 | 21% | 63 | 38% |
| Substandardwohnungen | 56 | 34% | 44 | 26% | 67 | 40% |
| Eigentumswohnungen | 32 | 19% | 67 | 40% | 68 | 41% |
| Miet-Kauf-Wohnungen | 55 | 33% | 45 | 27% | 67 | 40% |
| andere Vertragsformen | 32 | 19% | 50 | 30% | 85 | 51% |

Tab. 22: Gültigkeit der Vergabekriterien nach Marktsegmenten, nach Einrichtung, Zustimmung in Prozent

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungsamt | gemeinnütziger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs­einrichtung |
| sanierte/standardverbesserte Wohnungen | 91% | 86% | 72% | 38% |
| ausfinanzierte Wohnungen | 77% | 69% | 50% | 26% |
| Substandardwohnungen | 64% | 54% | 39% | 23% |
| Eigentumswohnungen | 25% | 37% | 28% | 12% |
| Miet-Kauf-Wohnungen | 52% | 69% | 39% | 17% |
| andere Vertragsformen | 25% | 37% | 33% | 12% |

Tab. 23: Zustimmung zu folgenden (fiktiven) Leitsätzen für die Wohnungsvergabe, n = 161

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Leitsätze zur Wohnungsvergabe, Zustimmung in Prozent | gesamt | Wohnungs­ämter | gemeinnützige Bauträger | private Bauträger | Beratungs­einrichtungen |
| Voraussetzung für eine gute Integration von Nicht-ÖsterreicherInnen ist ein ausgewogener ethnischer Mix in den Siedlungsräumen | 86% | 95% | 91% | 83% | 87% |
| Es darf kein Ghetto entstehen, im dem viele belastete Haushalte zusammenleben. | 88% | 93% | 91% | 83% | 90% |
| Zu viele Nicht-ÖsterreicherInnen in einer Siedlung können zu einer Parallelgesellschaft führen. | 72% | 83% | 86% | 61% | 64% |
| Bei der Wohnungsvergabe sollten neben der Staatsbürgerschaft auch Fragen im Zusammenhang mit dem Migrationshintergrund wie Muttersprache, Religion etc. berücksichtigt werden. | 44% | 50% | 58% | 39% | 45% |
| Neue MieterInnen müssen gut zur Hausgemeinschaft passen. | 55% | 69% | 65% | 61% | 47% |
| Bevor eine nicht-österreichische Familie eine Wohnung erhält, ist deren Bereitschaft zu überprüfen, sich in die Hausgemeinschaft einzufügen. | 18% | 24% | 21% | 17% | 16% |
| Bei der Abklärung von Voraussetzungen und besonderen Bedürfnissen von WohnungswerberInnen mit Migrationshintergrund sollen externe Beratungsstellen für die Beratung/Betreuung dieser Familien beigezogen werden. | 58% | 55% | 50% | 45% | 63% |

Tab. 24: Gibt es in Ihrem Wirkungsbereich spezielle Vorsorgen oder Projektschienen für die Wohnversorgung bestimmter Zielgruppen? n = 161

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Trifft zu | | Trifft nicht zu | |
|  | abs. | in % | abs. | in % |
| Kontingent für die Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit, z.B. für betreutes Wohnen | 73 | 45% | 88 | 55% |
| Kontingent für die Wohnversorgung von Drittstaatsangehörigen | 34 | 21% | 127 | 79% |
| Kontingent für die Wohnversorgung von anerkannten Asylsuchenden | 41 | 26% | 120 | 75% |
| betreutes Wohnen für SeniorInnen | 67 | 42% | 94 | 58% |
| Startwohnungen für Jungfamilien | 53 | 33% | 107 | 67% |
| Kontingent für andere Zielgruppen | 47 | 30% | 108 | 70% |

Tab. 25: verfügbare Versorgungskontingente für Zielgruppen; nach Einrichtungsart

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | gesamt | Wohnungs­amt | gemeinnützi­ger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs­einrichtung |
| Kontingent für die Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit, z.B. für betreutes Wohnen | 45% | 32% | 33% | 35% | 54% |
| Kontingent für die Wohnversorgung von Drittstaatsangehörigen | 21% | 15% | 9% | 0% | 22% |
| Kontingent für die Wohnversorgung von anerkannten Asylsuchenden | 26% | 17% | 18% | 24% | 26% |
| betreutes Wohnen für SeniorInnen | 42% | 51% | 61% | 24% | 35% |
| Startwohnungen für Jungfamilien | 33% | 32% | 52% | 24% | 26% |
| Kontingent für andere Zielgruppen | 30% | 15% | 25% | 12% | 28% |

Tab. 26: Einschätzungen zur administrativen Vergabepraxis, n = 157

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Zustim­mung | Ableh­nung | weiß nicht |
| In der Vergabe von Wohnungen sind die SachbearbeiterInnen angehalten, Haushalte mit österreichischer Staatsbürgerschaft vordringlich zu berücksichtigen. | 19% | 64% | 17% |
| Bei der Reihung der WohnungswerberInnen nach Dringlichkeit werden alle wichtigen Bedarfslagen erfasst und in die Wertung einbezogen. | 66% | 18% | 16% |
| Die Vergabekriterien lassen Spielraum, auf besondere Umstände individuell einzugehen. | 64% | 19% | 17% |
| Auch wenn die Wohnungsvergabe strikt nach den Gleichbehandlungsrichtlinien erfolgt, kommt es auf dem Wohnungsmarkt zur Benachteiligung von MigrantInnen. | 46% | 38% | 17% |

Tab. 27: Einschätzungen zur Vergabepraxis, nach Einrichtungsart

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Einschätzungen zur Wohnungsvergabepraxis, Zustimmung in Prozent | gesamt | Wohnungs­ämter | gemeinnützige Bauträger | private Bauträger | Beratungs­einrichtungen |
| In der Vergabe von Wohnungen sind die SachbearbeiterInnen angehalten, Haushalte mit österreichischer Staatsbürgerschaft vordringlich zu berücksichtigen. | 19% | 8% | 18% | 19% | 30% |
| Bei der Reihung der WohnungswerberInnen nach Dringlichkeit werden alle wichtigen Bedarfslagen erfasst und in die Wertung einbezogen. | 66% | 95% | 81% | 75% | 60% |
| Die Vergabekriterien lassen Spielraum, auf besondere Umstände individuell einzugehen. | 64% | 87% | 84% | 81% | 55% |
| Auch wenn die Wohnungsvergabe strikt nach den Gleichbehandlungsrichtlinien erfolgt, kommt es auf dem Wohnungsmarkt zur Benachteiligung von MigrantInnen. | 46% | 31% | 22% | 28% | 59% |

Tab. 28: Um eine Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig abbauen zu können, bräuchte es entsprechende Vorsorgen, n = 157

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Zustimmung | | Ablehnung | | weiß nicht | |
|  | abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| Festlegung von Zielvorgaben bei der Erstellung des Wohnbauförderungsbudgets | 82 | 52% | 37 | 24% | 38 | 24% |
| Widmung von Fördermitteln für die bevorzugte Versorgung von MigrantInnen mit leistbaren Wohnungen | 74 | 47% | 57 | 36% | 26 | 17% |
| Schwerpunktsetzungen bei der Stadt- und Siedlungsplanung | 107 | 68% | 35 | 22% | 15 | 10% |
| begleitende Maßnahmen auf der Ebene der Hausgemeinschaften | 121 | 77% | 19 | 12% | 17 | 11% |
| Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung der Akzeptanz für die Wohnversorgung von Haushalten mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft | 122 | 78% | 22 | 14% | 13 | 8% |

Tab. 29: Bedarf nach ergänzenden Vorsorgen, nach Art der Einrichtung, Zustimmung in Prozent

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungs-amt | gemeinnützi-ger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs-einrichtung |
| Festlegung von Zielvorgaben bei der Erstellung des Wohnbauförderungsbudgets | 44% | 50% | 69% | 59% |
| Widmung von Fördermitteln für die bevorzugte Versorgung von MigrantInnen mit leistbaren Wohnungen | 38% | 34% | 50% | 51% |
| Schwerpunktsetzungen bei der Stadt- und Siedlungsplanung | 56% | 53% | 63% | 76% |
| begleitende Maßnahmen auf der Ebene der Hausgemeinschaften | 74% | 66% | 75% | 86% |
| Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung der Akzeptanz für die Wohnversorgung von Haushalten mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft | 67% | 78% | 81% | 93% |

Tab. 30: Für die Wohnversorgung von Haushalten mit besonderen Belastungen werden eigenständige Vergabeschienen und/oder Vorsorgen benötigt (156 Antworten)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Zustimmung | | Ablehnung | | weiß nicht | |
|  | abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| Bereitstellung eines Kontingents für die Wohnversorgung von MigrantInnen | 79 | 50% | 58 | 37% | 20 | 13% |
| finanzielle Förderungen für belastete Familien | 122 | 78% | 20 | 13% | 15 | 10% |
| Beratungsangebote / soziale Arbeit in Wohnsiedlungen / Gemeinwesenarbeit | 127 | 81% | 15 | 10% | 15 | 10% |

Tab. 31: Bedarf nach spezifischen Vergabeschienen und Förderangeboten, nach Art der Einrichtung, Zustimmung in Prozent

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungs-amt | gemeinnützi-ger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs-einrichtung |
| Bereitstellung eines Kontingents für die Wohnversorgung von MigrantInnen | 38% | 47% | 63% | 61% |
| finanzielle Förderungen für belastete Familien | 77% | 69% | 88% | 88% |
| Beratungsangebote / soziale Arbeit in Wohnsiedlungen / Gemeinwesenarbeit | 80% | 66% | 75% | 90% |

Tab. 32: Bedarf nach Anti-Diskriminierungsmaßnahmen, n = 157

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Zustimmung | | Ablehnung | | weiß nicht | |
|  | abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| Aus- und Weiterbildung für die SachbearbeiterInnen | 126 | 80% | 20 | 13% | 11 | 7% |
| Einstellung von SpezialistInnen / SozialarbeiterInnen | 108 | 69% | 36 | 23% | 13 | 8% |
| positive Diskriminierung bei Planung und Vergabe von Mitteln aus der Wohnbauförderung | 68 | 43% | 54 | 34% | 35 | 22% |

Tab. 33: Bedarf nach Anti-Diskriminierungsmaßnahmen, nach Art der Einrichtung, Zustimmung in Prozent

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungs-amt | gemeinnützi-ger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs-einrichtung |
| Aus- und Weiterbildung für die SachbearbeiterInnen | 67% | 69% | 81% | 89% |
| Einstellung von SpezialistInnen / SozialarbeiterInnen | 49% | 53% | 69% | 80% |
| positive Diskriminierung bei Planung und Vergabe von Mitteln aus der Wohnbauförderung | 33% | 34% | 50% | 48% |

Tab. 34: Zur Aktualität des Themas "Equality in Housing", n = 142

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Zustimmung | | Ablehnung | | weiß nicht | |
|  | abs. | in % | abs. | in % | abs. | in % |
| Die Normen des Gleichbehandlungsgesetzes und deren Inhalte sind mir für meine Arbeit ausreichend bekannt. | 100 | 70% | 34 | 25% | 8 | 6% |
| Wurden Diskriminierung und Benachteiligung am Wohnungsmarkt in Ihrer Einrichtung im Verlauf der vergangenen Jahre in Dienst- oder Teambesprechungen diskutiert? | 99 | 70% | 35 | 25% | 8 | 6% |
| Wurde der Umgang mit nicht-österreichischen Haushalten bei der Wohnungsvergabe in betrieblichen Fortbildungen behandelt? | 37 | 26% | 85 | 60% | 20 | 14% |
| Wurden an Ihrer Dienststelle in den vergangenen Jahren Strategien für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe erarbeitet und implementiert? | 35 | 25% | 91 | 64% | 16 | 11% |
| Sind in Ihrer praktischen Arbeit in den vergangenen Jahren konkrete Beispiele diskutiert worden, die in Hinblick auf Strategien für eine diskriminierungsfreie Vergabe von Wohnungen relevant erscheinen? | 57 | 40% | 70 | 49% | 15 | 11% |

Tab. 35: Zur Aktualität des Themas "Equality in Housing", nach der Art der Einrichtung, Zustimmung in Prozent

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Wohnungs-amt | gemeinnützi-ger Bauträger | privater Bauträger | Beratungs-einrichtung |
| Die Normen des Gleichbehandlungsgesetzes und deren Inhalte sind mir für meine Arbeit ausreichend bekannt. | 77% | 79% | 73% | 69% |
| Wurden Diskriminierung und Benachteiligung am Wohnungsmarkt in Ihrer Einrichtung im Verlauf der vergangenen Jahre in Dienst- oder Teambesprechungen diskutiert? | 72% | 64% | 47% | 71% |
| Wurde der Umgang mit nicht-österreichischen Haushalten bei der Wohnungsvergabe in betrieblichen Fortbildungen behandelt? | 28% | 39% | 20% | 20% |
| Wurden an Ihrer Dienststelle in den vergangenen Jahren Strategien für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe erarbeitet und implementiert? | 46% | 25% | 27% | 24% |
| Sind in Ihrer praktischen Arbeit in den vergangenen Jahren konkrete Beispiele diskutiert worden, die in Hinblick auf Strategien für eine diskriminierungsfreie Vergabe von Wohnungen relevant erscheinen? | 34% | 26% | 40% | 40% |

### 8.2 Befragte und an Gesprächsrunden mitwirkende ExpertInnen

Bregenz / Vorarlberg

Alexandra Kargl (Leiterin der Sozialabteilung)

Josef Sieber (Leiter des Wohnungsamtes)

Necla Güngömüs (Integrationsbeauftragte der Stadt Bregenz)

Linz / Oberösterreich

Margot Nazaal, Leiterin der Antidiskriminierungsstelle OÖ

Manfred Krennbauer, LAWOG Hausverwaltung in Wels und Haid

Edith Fiedler, Leiterin der Integrationsstelle OÖ

Adis Hodzic, Volkshilfe Flüchtlings- und MigrantInnenbetreuung, Integrationszentrum Linz

Robert Hartmann, Büro für Sozial- und Regionalplanung, Engelhartszell

Isabella Schmidt, ARGE SIE

Hubert Mittermayr, Wohnplattform

Birgit Schoberleitner, Betreutes Wohnen, B37

Christian Körner, Betreutes Wohnheim, B37

Niederösterreich

Christine Rosenbach, Gleichbehandlungsbeauftragte des Landes NÖ

Bernhard Plesser, Wohnbauförderung des Landes NÖ

Johann Lechner, Verein Wohnen, St. Pölten

Elfriede Pfeiffer, Stadträtin Tulln

Frau Seidel, Wohnungsamt Tulln

Robert Rintersbach, Alpenland GBV

Willi Gelb, AGW St. Pölten

Manfred Fabsits, Gebau-Niobau

Monika Vyslouzil, FH St. Pölten (Projektevaluation)

Sepp Ginner, BAWO / Verein Wohnen und Arbeit, Melk

Rudolf Doppler, ehem. Vizebürgermeister Tulln

Dir. Hanko, GEDESAG Krems

Tirol

Otto Flatscher, Wohnbauförderung des Landes Tirol

Stadträtin Marie-Luise Pokorny-Reitter

Christian Zabernig, Leiter des Wohnungsamtes Innsbruck

Gerhard Hetfleisch, ZEMIT

Magdalena Melcher, DOWAS Innsbruck

Josef Gstir, JUFF

Lothar Müller, Unterstützungsfonds der AK Tirol

Andrea Moser, ZEMIT

Wien

Susi Reppé (in der GEWOG / Neue Heimat zuständig für Projektentwicklung & Marketing)

Gabi Mörk (Leiterin der Gruppe Wohnungskommission und Referat für soziale Wohnungsvergabe / MA50)

Florian Panthéne (Gleichbehandlungsanwaltschaft)

Sylvia Hofmann (Wiener Hilfswerk)

Peter Neundlinger (Wohnservice)

Elisabeth Stocker (Leiterin des MigrantInnenzentrums der Caritas Wien)

Eva Bauer, Verband der Gemeinnützigen Wohnbauträger

### 8.3 Online-Fragebogen

a) Allgemeine Angaben zur Einrichtung

* kommunales Wohnungsamt
* gemeinnütziger Bauträger
* private Wohnungsverwaltung
* Beratungsstelle
* Sonstiges (bitte angeben)

b) Reichweite; für welche Wohnungen (Vergabe, Verwaltung, Betreuung) ist Ihre Einrichtung zuständig? Mehrfachangaben möglich

* geförderte Mietwohnungen
* geförderte Eigentumswohnungen
* Gemeindewohnungen
* private Mietwohnungen
* andere Art von Wohnungen (bitte angeben)

c) Charakterisierung der Rolle / Aufgabenstellung Ihrer Einrichtung / Die Einrichtung ist zuständig für:

* die Vergabe von Wohnungen
* die Verwaltung von Wohnungen
* die Beratung/Betreuung von Wohnungssuchenden
* die Beratung/Betreuung von MieterInnen
* die Wohnversorgung von MigrantInnen
* die Wohnversorgung von anerkannten Flüchtlingen
* die rechtliche Vertretung von MieterInnen
* andere Aufgabenschwerpunkte

d) Wohnungsbestand und jährliches Vergabevolumen / Für wie viele Wohnungen (Vergabe / Beratung / Betreuung) ist Ihre Einrichtung zuständig?

Anzahl der Wohnungen:   
keine / weniger als 100 / zwischen 101 und 500 / zwischen 501 und 1000 / mehr als 1000

davon Eigentumswohnungen:   
keine bis 10% / 20% / 30% / 40% / 50% / 60% / 80% / 90% / 100%

Verhältnis von MieterInnen nach Ihrer Staatsbürgerschaft / bitte um Angabe eines Schätzwertes in Prozent: keine 0-20% 20-40% 40-60% 60-80% 80-100%

* ÖsterreicherInnen
* andere EU-StaatsbürgerInnen
* Drittstaatsangehörige
* Asylberechtigte
* Verteilung ist nicht bekannt;
* persönliche Anmerkung zum sozialen / ethnischen Mix:

andere als deutsche Muttersprache: keine 0-20% 20-40% 40-60% 60-80% 80-100%

nicht in Österreich geboren: keine 0-20% 20-40% 40-60% 60-80% 80-100%

Vergabevolumen; wie viele Wohnungen hat Ihre Einrichtung im Jahr 2010 vergeben?

e) Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen in Ihrem Wirkungsbereich / Werden nicht-österreichische Haushalte bei der Wohnungsvergabe benachteiligt? Wenn ja, mit welcher Begründung?

* gesetzliche Bestimmung
* administrative Vorgaben / Kriterien für die Vergabe
* andere Gründe, welche?

f) Welche Kriterien regeln den Zugang zur Wohnungsvergabe? / (im Wirkungsbereich Ihrer Einrichtung / sofern Sie nicht direkt mit der Vergabe / Verwaltung von Wohnungen befasst sind, nehmen Sie bitte Bezug auf den örtlichen oder regionalen Wohnungsmarkt Ihres Standortes)

* strukturelle und individuelle Faktoren, die bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden
* Dauer des regulären Aufenthalts vor Ort / in der Region
* Art des Beschäftigungsverhältnisses
* Dringlichkeit der Wohnversorgung
* Anzahl von minderjährigen Kindern
* AlleinerzieherIn
* Pflegebedürftigkeit von Haushaltsmitgliedern
* Behinderung von Haushaltsmitgliedern
* andere soziale Merkmale, welche?
* Faktoren, die bei der Wohnungsvergabe an Nicht-ÖsterreicherInnen berücksichtigt werden
* verfestigter Aufenthalt in Österreich
* Kontinuität und Dauer der Arbeitsintegration
* Kenntnis der deutschen Sprache
* Dringlichkeit der Wohnversorgung
* Anteil von Nicht-ÖsterreicherInnen in der Hausgemeinschaft
* Beratungs-/Betreuungsangebote im Wohnumfeld
* andere Kriterien, die bei der Vergabe berücksichtigt werden (bitte angeben)

g) Förderung der Integration von Nicht-ÖsterreicherInnen 7 Werden von Ihrer Einrichtung spezielle Vorsorgen für die Wohnversorgung, Beratung und / oder Betreuung von Nicht-ÖsterreicherInnen getroffen?

* fremdsprachiges Informationsmaterial
* spezifische Förderangebote, z.B. Sprachförderung
* Kooperation mit externen Beratungs/Vertretungseinrichtungen
* fremdsprachiges Personal
* Sonstige Vorsorgen (bitte angeben)

h) Vergabekriterien und Eintrittsbedingungen im Kontext Ihrer Einrichtung / Welche Aspekte der aktuellen Wohn-und Lebenssituation der WohnungswerberInnen werden bei der Vergabe berücksichtigt?

* Gesundheitsgefährdung / Substandard
* Überbelag / Wohnung ist zu klein
* überhöhte Mietkosten
* niedriges Haushaltseinkommen
* drohende Wohnungslosigkeit, z.B. nach Delogierungsverfahren, Entlassung aus Jugendwohlfahrt, Haft oder Psychiatrie
* akute Wohnungslosigkeit / Obdachlosigkeit
* Sonstige Kriterien (bitte angeben)

i) Unterschiedliche Vorgaben und Vergaberegeln je nach Wohnungstyp? / Gelten die Vergaberegeln und Richtlinien zur Reihung der WohnungswerberInnen für alle Wohnungstypen (z.B. für ausfinanzierte Mietwohnungen aus dem Bestand sowie für Neuvergaben) gleichermaßen?

* sanierte/standardverbesserte Wohnungen
* ausfinanzierte Wohnungen
* Substandardwohnungen
* Eigentumswohnungen
* Miet-Kauf-Wohnungen
* andere Vertragsformen
* für welche Wohnungen gelten abweichende Regeln, welche?

j) Leitlinien für die Vergabe von Wohnungen an Nicht-ÖsterreicherInnen / Bitte bewerten Sie die nachstehenden Aussagen, inwieweit diese Ihrer Meinung nach zutreffend sind

* Voraussetzung für eine gute Integration von Nicht-ÖsterreicherInnen ist ein ausgewogener ethnischer Mix in den Siedlungsräumen
* Es darf kein Ghetto entstehen, im dem viele belastete Haushalte zusammenleben.
* Zu viele Nicht-ÖsterreicherInnen in einer Siedlung können zu einer Parallelgesellschaft führen.
* Bei der Wohnungsvergabe sollten neben der Staatsbürgerschaft auch Fragen im Zusammenhang mit dem Migrationshintergrund wie Muttersprache, Religion etc. berücksichtigt werden.
* Neue MieterInnen müssen gut zur Hausgemeinschaft passen.
* Bevor eine nicht-österreichische Familie eine Wohnung erhält, ist deren Bereitschaft zu überprüfen, sich in die Hausgemeinschaft einzufügen.
* Bei der Abklärung von Voraussetzungen und besonderen Bedürfnissen von WohnungswerberInnen mit Migrationshintergrund sollen externe Beratungsstellen für die Beratung/Betreuung dieser Familien beigezogen werden.

Vorsorgen zur Wohnversorgung einzelner Zielgruppen / Gibt es in Ihrem Wirkungsbereich spezielle Vorsorgen / Projektschienen für die Wohnversorgung bestimmter Zielgruppen?

* Kontingent für die Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit, z.B. für betreutes Wohnen
* Kontingent für die Wohnversorgung von Drittstaatsangehörigen
* Kontingent für die Wohnversorgung von anerkannten Asylsuchenden
* betreutes Wohnen für SeniorInnen
* Startwohnungen für Jungfamilien
* Kontingent für andere Zielgruppen
* Für welche anderen Zielgruppen gibt es in Ihrem Zuständigkeitsbereich spezielle Vorsorgen/Kontingente?

k) Einstellungen und Haltungen zum Thema "Equality in Housing" / Bitte bewerten Sie folgende Aussagen, inwieweit diese Ihrer Meinung nach zutreffen

* In der Vergabe von Wohnungen sind die SachbearbeiterInnen angehalten, Haushalte mit österreichischer Staatsbürgerschaft vordringlich zu berücksichtigen.
* Bei der Reihung der WohnungswerberInnen nach Dringlichkeit werden alle wichtigen Bedarfslagen erfasst und in die Wertung einbezogen.
* Die Vergabekriterien lassen Spielraum, auf besondere Umstände individuell einzugehen.
* Auch wenn die Wohnungsvergabe strikt nach den Gleichbehandlungsricht­linien erfolgt, kommt es auf dem Wohnungsmarkt zur Benachteiligung von MigrantInnen.

Um eine Benachteiligung von Nicht-ÖsterreicherInnen auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig abbauen zu können, bräuchte es entsprechende Vorsorgen

* Festlegung von Zielvorgaben bei der Erstellung des Wohnbauförderungs­budgets
* Widmung von Fördermitteln für die bevorzugte Versorgung von MigrantInnen mit leistbaren Wohnungen
* Schwerpunktsetzungen bei der Stadt-und Siedlungsplanung
* begleitende Maßnahmen auf der Ebene der Hausgemeinschaften
* Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung der Akzeptanz für die Wohnversor­gung von Haushalten mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft
* Sonstiges (bitte angeben)

Für die Wohnversorgung von Haushalten mit besonderen Belastungen werden eigenständige Vergabeschienen und/oder Vorsorgen benötigt

* Bereitstellung eines Kontingents für die Wohnversorgung von MigrantInnen
* Beratungsangebote / soziale Arbeit in Wohnsiedlungen / Gemeinwesenarbeit
* Sonstiges (bitte angeben)

Damit Diskriminierung aufgrund von Ethnie, Sprache oder Religion vermieden werden kann, müssen besondere Vorkehrungen geschaffen werden

* Aus-und Weiterbildung für die SachbearbeiterInnen
* Einstellung von SpezialistInnen / SozialarbeiterInnen
* positive Diskriminierung bei Planung und Vergabe von Mitteln aus der
* Wohnbauförderung
* Sonstiges (bitte angeben)

l) Rahmenbedingungen für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe / Beantworten Sie bitte folgende Fragen zur Aktualität des Themas "Equality in Housing"

* Die Normen des Gleichbehandlungsgesetzes und deren Inhalte sind mir für meine Arbeit ausreichend bekannt.
* Wurden Diskriminierung und Benachteiligung am Wohnungsmarkt in Ihrer Einrichtung im Verlauf der vergangenen Jahre in Dienst-oder Teambesprechungen diskutiert?
* Wurde der Umgang mit nicht-österreichischen Haushalten bei der Wohnungsvergabe in betrieblichen Fortbildungen behandelt?
* Wurden an Ihrer Dienststelle in den vergangenen Jahren Strategien für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe erarbeitet und implementiert?
* Sind in Ihrer praktischen Arbeit in den vergangenen Jahren konkrete Beispiele diskutiert worden, die in Hinblick auf Strategien für eine diskriminierungsfreie Vergabe von Wohnungen relevant erscheinen?
* Sonstiges (bitte angeben)

Sind Sie daran interessiert, an der weiteren Umsetzung dieser Studie persönlich mitzuwirken?

* Feedback-Schleife zu Auswertung und Interpretation der Fragebogenerhebung
* vertiefendes Interview zu Fragen der Vergabepraxis
* Teilnahme an einem Workshop zur Erarbeitung einer kommunalen/regionalen Fallstudie
* Bereitstellung von konkreten Fallbeispielen aus Ihrer Praxis
* Im Falle Ihres Interesses ersuchen wir Sie um Angabe einer Kontaktadresse

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Fragebogen nicht allzu viele Mühen bereitet hat und bedanken uns herzlich für Ihre Teilnahme und Unterstützung.

1. Vgl. dazu: Statistik Austria 2006 [↑](#footnote-ref-1)
2. Im Detail siehe dazu unter, S. 22 [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Einladung zur Teilnahme an der Online-Befragung wurde sehr breit gestreut. Es ist deshalb nicht möglich, eine konkrete Rücklaufquote anzugeben. Insgesamt aber liegt die Anzahl von 300 ausgefüllten Fragebögen deutlich über unseren Erwartungen. [↑](#footnote-ref-3)
4. Unter Migrationshintergrund werden in diesem Bericht (gemäß dem Definitionsvorschlag von Statistik Austria) Personen subsumiert, die selbst oder deren Eltern im Ausland geboren wurden. [↑](#footnote-ref-4)
5. Eine detaillierte Darstellung dieser Modelle findet sich unten, S. 106ff. [↑](#footnote-ref-5)
6. Die nachstehenden Beschreibungen der kommunalen / regionalen Vergabemodelle stützen sich durchgängig auf mündliche Mitteilungen von InterviewpartnerInnen oder TeilnehmerInnen an Gesprächsrunden und sind hier sinngemäß wiedergegeben [↑](#footnote-ref-6)
7. Von VertreterInnen aus dem Bereich der Beratungs- und Betreuungseinrichtungen wird die Praxis des Wohnungsamtes mit Verweis darauf in Frage gestellt, dass die Zielsetzung der Förderung von Durchmischung, Integration und Wohnzufriedenheit zu einer Benachteiligung von Wohnungswer­berInnen mit Migrationshintergrund führen kann, vor allem dann wenn es sich um einen kinderreichen Haushalt handelt. [↑](#footnote-ref-7)
8. Vgl. dazu ausführlich: Lugger, K. / Amann, W. (Hrsg.): Der soziale Wohnbau in Europa,   
   Österreich als Vorbild, Wien 2006 [↑](#footnote-ref-8)
9. Vgl. dazu ausführlich: Schoibl, H., Knappes Gut Wohnen, Salzburg 2008 sowie Schoibl, H.,   
   Armutsfalle Wohnen, Salzburg 2007 [↑](#footnote-ref-9)
10. siehe dazu im Detail: Frey, V., Recht auf Wohnen?, Wien 2011 [↑](#footnote-ref-10)
11. Die Einladung zur Mitwirkung an der Online-Befragung wurde sehr breit, z.B. über Newsletter und Homepage der BAWO sowie im Schneeballsystem über die länderspezifischen Vernetzung der BAWO-Mitglieder, gestreut. Eine Rücklaufquote ist leider nicht errechenbar. [↑](#footnote-ref-11)
12. Namen und Funktionen der GesprächsteilnehmerInnen sind im Anhang auf S.128f. angeführt. [↑](#footnote-ref-12)
13. Eine Benachteiligung und mithin verbotene Diskriminierung liegt nach der Rechtsmeinung von Volker Frey (Recht auf Wohnen? 2011) dann vor, wenn mit dem Zielkriterium einer ausgewogenen ethnischen Mischung ein temporärer oder gänzlicher Ausschluss einzelner nicht-österreichischer Haushalte aus der Wohnversorgung begründet oder eine Behandlung dieser Wohnversorgungsanträge z.B. ausgesetzt bzw. zeitlich verschoben wird. [↑](#footnote-ref-13)
14. Zur Problematik von Quotenregelungen und den rechtlichen Einschränkungen einer praktischen Umsetzung im Rahmen der Wohnungsvergabe vgl. Abermann, J. / 2008 [↑](#footnote-ref-14)
15. Vgl. dazu Moser 2010, Melcher 2011, ZeMiT 2010 [↑](#footnote-ref-15)
16. Als problematisch wird von InterviewpartnerInnen aus Beratungseinrichtungen beurteilt, dass den WohnungswerberInnen letztlich keine Möglichkeit eingeräumt wird, die vergaberelevanten Vorentscheidungen zu kontrollieren bzw. aktiv an der Vergabe mitzuwirken. [↑](#footnote-ref-16)
17. Gleichbehandlungsanwaltschaft Österreich, Nur wer Deutsch kann, soll auch wohnen? o.J. [↑](#footnote-ref-17)
18. ZeMiT, Wohnen und Migrationsgesellschaft, Tagungsdokumentation, Innsbruck 2010 [↑](#footnote-ref-18)
19. Um Missverständnisse auszuschließen, sei hier vorab festgestellt, dass diese Aussagen bestenfalls sehr eingeschränkt der Meinung des Projektteams von EQUALITY IN HOUSING entsprechen. Ziel dieses Fragebogenabschnitts war es stattdessen, den Handlungsbedarf in Bezug auf die ideellen Grundlagen der örtlichen / regionalen Wohnpolitik respektive der Vergabe von öffentlichem Wohnraum abzuklären. [↑](#footnote-ref-19)
20. Vgl. dazu: <http://www.verein-wohnplattform.at/index2.htm> [↑](#footnote-ref-20)
21. Lorenzi, H., Soziales Netzwerk Wohnen, in: Sozialarbeit in Tirol, 76, S. 26-27, Innsbruck 2010; vgl. dazu: <http://www.ifs.at/wohnen.html> [↑](#footnote-ref-21)
22. Vgl. dazu. [www.wohnassistenz-noe.at](http://www.wohnassistenz-noe.at) [↑](#footnote-ref-22)
23. Vgl. dazu im Überblick: <http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/sozial/index.html> [↑](#footnote-ref-23)
24. Vgl. dazu: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/superfoerderung.html> [↑](#footnote-ref-24)
25. Vgl. dazu: <http://www.wels-aktuell.at/userupload/editorupload/files/files/Konzepte/180510_Otto_Loewi_Strasse.pdf> [↑](#footnote-ref-25)
26. Vgl. dazu: <http://www.wohnpartner-wien.at/home/wohnpartner-angebot> [↑](#footnote-ref-26)
27. Vgl. dazu: <http://www.ifs.at/wohnen.html> [↑](#footnote-ref-27)
28. Vgl. dazu <http://www.okay-line.at/> [↑](#footnote-ref-28)
29. Vgl. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/26903_DEU_HTML.htm> [↑](#footnote-ref-29)