



Arbeitskreis 6

„Zugang zu leistbarem Wohnraum für Menschen in Wohnungsnot am Beispiel Verein Wohnen in NÖ“

Arbeitskreisleitung: Johann Lechner (Geschäftsführer Verein Wohnen)
Mag.^a (FH) Ingrid Neuhauser (Leitung NÖ Wohnassistenz West)

1. Zahlen und Fakten zum Wohnungsmarkt in NÖ

1,62 Millionen EinwohnerInnen leben auf 19.000 km² in einem der 25 Bezirke bzw. Statutarstädte in 573 Gemeinden. Besiedlung und Einkommen sind sehr weit gestreut. Es gibt einen starken Zuzug in die Westbahnachse, den Raum um Wien und im Süden um Wr. Neustadt.

26 % der NiederösterreicherInnen haben weniger als € 1.000 Haushaltseinkommen, davon zahlt ¼ mehr als € 500 für die Wohnung (in Wien sind es 1/3). Von diesen 26 % sehen sich wiederum 26 % nicht in der Lage, von ihrem derzeitigen Einkommen etwas anzusparen. Viele haben auch noch Schulden und kommen immer mehr unter Druck. Zusätzlichen Stress erzeugt die Arbeitsmarktsituation, die eine nachhaltige Integration und damit Einkommensbesserungen immer schwieriger macht.

Der Erwerb einer leistbaren Wohnung ist für diese betroffenen Personen sehr schwierig, zumal es speziell in den Ballungszentren nur ein sehr begrenztes Angebot an „Sozialwohnungen“ gibt. Der Erwerb einer durch den Wohnzuschuss unterstützten Mieten bei den Neubauten scheitert meist an den hohen Vorschriften bei den Finanzierungsbeiträgen. Dass viele Menschen Probleme haben, ihre Wohnung zu erhalten bzw. eine Wohnung zu finden, zeigen auch interne Zahlen. Über 1.000 Personen mit Wohnproblemen wenden sich jährlich in NÖ an die Beratungsstellen der NÖ Wohnassistenz und der NÖ Wohnungssicherung.

2. „Die Erfindung des Verein Wohnen“

Der Verein Wohnen ist 1990 aus einer Arbeitsgruppe von verschiedenen sozialen Einrichtungen aus dem Raum St. Pölten entstanden. Um an leistbare Wohnungen heranzukommen, wurden zunächst leer stehende und sehr desolate Häuser und Wohnungen angemietet und mit Hilfe eines eigenen Beschäftigungsprojektes adaptiert. Diese Wohnungen wurden ehemals wohnungslose Personen zeitlich befristet untervermietet und betreut. Sukzessive wurden schließlich größere Projekte angegangen, Häuser gekauft und mit Hilfe von Wohnbauförderungsmittel nach dem



Stand der jeweiligen Technik saniert. Bereits im Jahr 2000 verfügte man über 60 Wohnungen. Das Projekt nennt sich „Betreutes Wohnen NÖ Mitte“.

2004 wurde ein eigenes Projekt für AsylwerberInnen gegründet, 2005 gründeten wir mit 3 anderen Trägern der Wohnungslosenhilfe in NÖ die landesweite „NÖ Wohnungssicherung“

2005 startete ein gemeinsames Projekt mit dem Land NÖ, Abteilung Wohnungsförderung, das Projekt „NÖ Wohnassistentz“. Damit konnte der Verein Wohnen im Jahr 2009 sein Wohnangebot auf jährlich über 300 Wohnungen steigern.

3. Wohnungsanbieter in NÖ

Von den 816.000 Wohnungen, die es in NÖ gibt, sind 222.000 Mietwohnungen. Davon wiederum sind 79.000 Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (GBV) und ca. 40.000 Gemeindewohnungen. Die durchschnittliche Miete pro m² betragen € 5,28, im Wohnungsbereich bei € 6,20. In den Ballungszentren liegen die Mieten wesentlich höher. Im Neubaubereich überschreiten die m²-Sätze diese Werte, können aber durch den gewährten Wohnzuschuss erheblich niedriger ausfallen. Niederösterreich liegt mit diesen Wohnungspreisen im Vergleich zu ganz Österreich recht günstig. Steigende Probleme gibt es jedoch in den Ballungszentren, weil junge Menschen dorthin auswandern und dort mit einem äußerst knappen Wohnungsangebot konfrontiert werden.

Nachdem auch immer mehr Gemeindewohnungen in die Verwaltung von GBV und eigenen Liegenschaftsverwaltung übertragen werden, haben wir unseren Fokus auf GBV gelegt.

4. Zugang des Verein Wohnen zu leistbarem Wohnen

Die unter dem österreichischen Durchschnitt liegenden Mietkosten in NÖ sind ein wesentlicher Grund, dass es in NÖ keine allgemeine Wohnbeihilfe gibt. Gleichzeitig gibt es aber ein sehr ausgebautes Förderungssystem beim geförderten Wohnbau und den Wohnungssanierungen. Hier wird von Seiten des Landes ein Wohnzuschuss im erheblichen Ausmaß für über 30.000 Haushalte gewährt. Woran früher immer wieder finanziell bzw. sozial benachteiligte Personen bei der Wohnungssuche scheiterten, waren die sehr hohen Finanzierbeträge, die von den GBV vorgeschrieben werden. Argumentiert wird diese u.a. mit dem Finanzierungssystem an sich und mit der Notwendigkeit einer finanziellen Sicherstellung für den Fall der Einstellung der Mietzahlungen bzw. Abdeckung von Schäden in der Wohnung, die durch das Verschulden des Mieters entstanden sind. Das kaufmännische Risiko wäre zu groß, wenn keine erhebliche Eigenleistung erbracht wird.

Es ging nun einfach um die Frage, wie es möglich wäre, das finanzielle Risiko zu reduzieren und damit den Zugang für mittellose Personen zu öffnen. Das war der Grund zum Start der Wohnassistentz, wo Menschen in Wohnungsnot als UntermieterIn sofort in die Wohnung einziehen können, ein Mindestmaß an Finanzierungsbeitrag ansparen (Rest wird auf Miete umfinanziert und kann damit bewohnzuschusst werden) und bei entsprechender persönlicher



Stabilisierung in den Hauptmietvertrag eintreten können. Parallel wird eine sozialarbeiterische Beratung und Begleitung verpflichtend angeboten.

Durch dieses Konzept ist es gelungen mit 41 gemeinnützigen GBV und einigen anderen Organisationen in NÖ eine erfolgreiche Kooperation aufzubauen und 833 Wohnungen zu akquirieren.

5. Einkommenssituation und Wohnungskosten

Die durchschnittlichen Einkommen aller 833 Haushalte (2.768 betroffene Personen), die bisher über die NÖ Wohnassistenz eine Wohnung bezogen haben, liegt knapp über € 1000,00 im Jahr 2011 ist es gegenüber den letzten beiden Jahren sogar leicht gesunken. Dazu kommen noch die in den letzten Jahren stark gestiegenen wohnungsbezogenen Kosten, die weit höher als die Einkommen ausgefallen sind.

6. Warum braucht jemand Unterstützung bei der Suche nach leistbarem Wohnraum

Zielgruppe sind wohnungssuchende Menschen in Notlage. Von unserem erwachsenen Personen sind 68 % Frauen und 32 % Männer. Aktuell leben in den über 200 Wohnungen der Wohnassistenz 251 Erwachsene und 248 Kinder.

Wir nehmen auf:

- ✓ Menschen in sozialer und/oder finanzieller Notlage, die entweder wohnungslos sind oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder in prekären Wohnverhältnissen leben
- ✓ Männer, Frauen und Familien aus sozialen Einrichtungen
- ✓ Menschen mit Behinderungen mit der Fähigkeit, selbstständig leben zu können
- ✓ Bedarf an Unterstützung durch qualifizierte SozialarbeiterInnen

7. Ziele der NÖ Wohnassistenz

- ✓ Anlaufstelle und Information für Menschen in Wohnungsnot
- ✓ Beratung und Clearing
- ✓ Bereitstellung von Wohnungen

- ✓ Stabilisierung der Lebenssituation durch sozialarbeiterische Beratung und Unterstützung
- ✓ Erlangung der Wohnungserhaltungsfähigkeit wie pünktliche Mietzahlung, pfleglicher Umgang mit der Wohnung und gutes Zusammenleben mit den Nachbarn
- ✓ Übernahme der Wohnung in Hauptmiete



8. Das Angebot des Verein Wohnen

- ✓ Information über den regionalen Wohnungsmarkt
- ✓ Zuverfügungstellung von leistbarem geförderten Wohnraum
- ✓ Begleitende sozialarbeiterische Beratung und Begleitung für 1 bis 3 Jahre
- ✓ Hilfe bei der Wohnzuschussbeantragung durch ehrenamtliche Wohncoaches für HauptmieterInnen

9. Erfahrungen in NÖ und anderen Bundesländern

Die Erfahrungen aus 6 Jahren Wohnassistenz in NÖ, speziell die enge und möglichst verbindliche Kooperation mit GBV, öffentlichen Einrichtungen und Kommunen möchten wir gerne mit denen anderen Bundesländer austauschen und daraus zukunftsweisende Schritte für erfolgreiche Netzwerkarbeit erarbeiten.