

BAWO Fachtagung 2013 in Wels

Don't wait - innovate

Housing first und Housing Last

Anregung von Sepp Ginner

Frage: was ist wirklich neu an dem HF Ansatz:

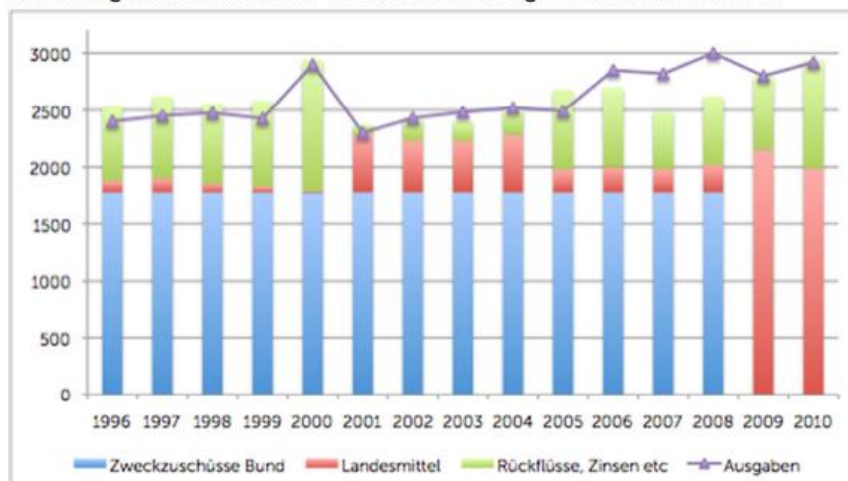
1. Strukturdefizit steht im Vordergrund (wissen wir schon lange)
2. Druck auf Wohnbauleistung und Wohnungswidmung (Zweckbindung, leistbares Wohnen)
3. Nachfrage nach kommunalen Wohnungen (Stopp der Privatisierung, Buwog-Skandal)
4. Vergabekriterien nach sozialer Notwendigkeit (Wohnen = Grundbedürfnis)

Antwort: alles Neue am HF Ansatz ist ein alter Hut, bekommt aber neuen Aufwind

Frage: was sind die Gründe für Wohnungslosigkeit:

1. Armut: die Armutsbetroffenheit in Österreich sinkt nicht, sondern steigt nach wie vor.
 - a. Absolute Armut heißt: Die Wohnung angemessen warm zu halten; Regelmäßige Zahlungen in den letzten 12 Monaten rechtzeitig zu begleichen (z.B. Miete); Notwendige Arzt- oder Zahnarztbesuche in Anspruch zu nehmen; Unerwartete Ausgaben bis zu 900€ zu finanzieren; Neue Kleidung zu kaufen: 511.000 Personen)
 - b. Relative Armut heißt, der Haushalt ist von zumindest zwei der folgenden Einschränkungen betroffen:
 - i. Zahlungsrückstände,
 - ii. unerwartete Ausgaben nicht leistbar,
 - iii. einmal im Jahr Urlaub nicht leistbar,
 - iv. Wohnung angemessen warm halten nicht leistbar,
 - v. regelmäßig Fisch, Fleisch oder vergleichbar vegetarisch zu essen nicht leistbar,
 - vi. PKW nicht leistbar,
 - vii. Waschmaschine nicht leistbar,
 - viii. Fernseher nicht leistbar,
 - ix. Telefon nicht leistbar.Davon sind 1.246.000 Personen betroffen
2. Armutsindikatoren für die Berichterstattung zur 2020 Strategie gegen Armut und Exklusion, es war mühsam, Wohnungslosigkeit als Indikator in die Berichterstattung zu bringen, dabei ist Wohnungslosigkeit wohl die unbestreitbar schärfste Form der Armut.

Abbildung 2: Einnahmen der Wohnbauförderung Österreich 1996–2010



Quelle: Oberhuber; Schuster 2012, 30 (Abbildung 8).

3. Struktur des Wohnbaus ist auf Mittelstand und auf Wohnungseigentum gerichtet, wenig Mieten und wenig sozialer oder kommunaler Wohnbau, die jährlich etwa 850 Mio aus Wohnbauförderungsfonds plus Zweckzuschüsse aus Bundesmitteln (seit 2009 Ertragsanteile) und Rückzahlung sind ca 3 Miard pro Jahr sind nicht mehr zweckgebunden, Wohnbauleistung sank auf unter 1% des BIP. WBF-Darlehen waren ursprünglich direkt vergeben durch die Länder, aber in den letzten 15 Jahren fast nur mehr Zuschüsse zu Bankdarlehen, Privatisierung der Gewinne.
4. MRG- keine wirkliche Richtwertmieten, weil Wildwuchs der Zuschläge, somit Überteuerung und zusätzlich sind etwa 62% der Mietverträge zeitlich befristet, was eine weitere Kostenexplosion bedeutet, denn bei Neuabschlüssen wird speziell im privaten Wohnungsmarkt bis zu 20% mehr verlangt.

Durchschnittspreise

Objektkategorie/Bundesland

MIETWOHNUNGEN	Durchschnitt PS 2010	Durchschnitt PS 2011	Veränderung %
Burgenland	5,66	5,56	-1,77
Kärnten	5,15	5,25	1,94
Niederösterreich	5,33	5,57	4,50
Oberösterreich	5,48	5,63	2,74
Salzburg	7,43	7,65	2,96
Steiermark	5,16	5,24	1,55
Tirol	6,96	7,15	2,73
Vorarlberg	7,42	7,65	3,10
Wien	8,02	8,25	2,87

5.

1,6 Millionen Haushalte leben in Mietwohnungen

In Österreich leben rund 1,6 Millionen Haushalte in Mietwohnungen. Das sind mit 45% nahezu die Hälfte der Haushalte. Davon lebt mit 1,45 Millionen die überwiegende Anzahl in Hauptmietwohnungen. Weitere 1,1 Prozent der Haushalte leben in Untermietwohnungen und 3,3 Prozent in Wohnungen mit mietähnlichen Rechtsverhältnissen wie Werks- und Dienstwohnungen.¹ Miethaushalte sind durchschnittlich etwas kleiner als Hauseigentümer- und Wohnungseigentümerhaushalte.

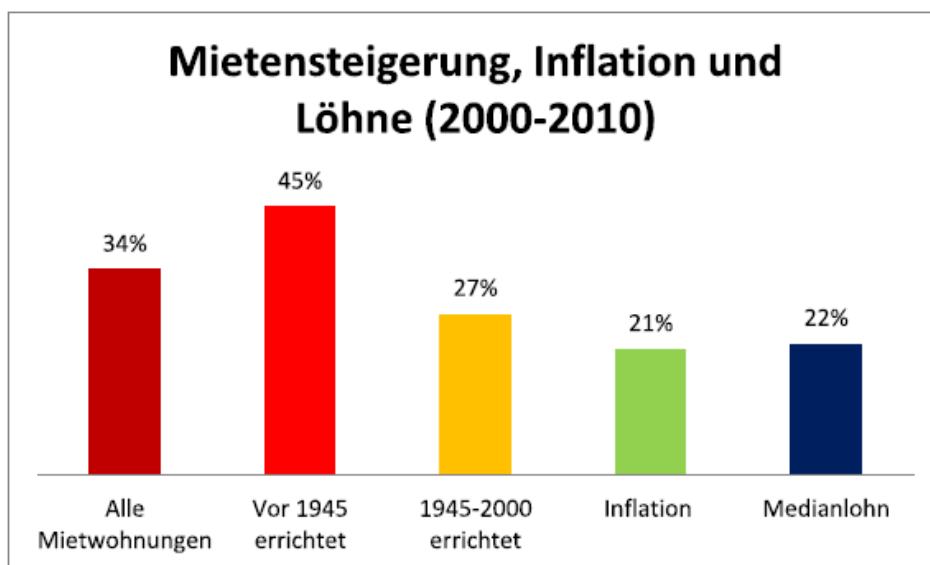
Hauptmietwohnungen in Österreich 2010				
	GBV	Gemeinde	Privat	Zusammen
Bestand	575,298	286,882	583,280	1,445,460
Miete €/m ²	5,97	5,50	6,81	6,17

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Mietsteigerungen in Österreich im Zehnjahresvergleich (€/m²)			
	2010	2000	Anstieg
Insgesamt	6,17	4,59	34,5%
Vor 1945 errichtete Wohnungen	5,89	4,07	44,5%
1945-2000 errichtete Wohnungen	6,16	4,84	27,2%

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Zwischen 2000 und 2010 ist die durchschnittliche Quadratmetermiete von 4,59 auf 6,17 Euro gestiegen. Das bedeutet einen Anstieg von 34,5 Prozent. In den einzelnen



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus / Hauptverband der Sozialversicherungsträger.

6. Wohnbeihilfen in vielen Bundesländern beschränkt, gedeckelt oder unmöglich
7. Gegenrechnung von Wohnbeihilfen gegen Wohnkostenanteil in der BMS
8. Hohe Einstiegskosten im geförderten Wohnbau (mindestens 2000,-, meistens weit jenseits von 20.000,-)
9. Delogierungsprävention setzt oft zu spät an, daher hohe Folgekosten
10. Persönliche Defizite: Einkommensarmut, Psychische Krankheiten, Behinderungen, Suchtverhalten, familiäre Probleme, Überschuldung, Delinquenz, Verwahrlosung, Chaos
11. Wohnfähigkeit
12. Lokaler Wohnungsmarkt
13. Begleitdienste Schuldnerberatung, betreutes Konto, Haushaltsbuch, Besuchsdienste
14. Umgebungswechsel
15. Nachbetreuung
16. Mangelnde Mobilität
17. Beziehungen

18. Integration

Frage: wie läuft es in der Praxis:

1. Aufnahme: die Zielgruppe ist bereits in der Fördervereinbarung mit dem Land definiert:
 - Der Verein verpflichtet sich zur Aufnahme, Betreuung und Förderung von hilfebedürftigen, volljährigen Personen, die wohnungslos und nicht selbständig wohnfähig sind. Zusätzlich liegt eine akute sekundäre Problemindikation (wie Arbeitslosigkeit, Haftentlassung, Alkoholprobleme, finanzielle Probleme, Schulden, psychosoziale und/oder sozialmedizinische Probleme) vor. Weiters müssen die betreuten Personen die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 5 NÖ Mindestsicherungsgesetz erfüllen.
 - § 5 Anspruchsberechtigte Personen
 - (1) Anspruch auf Leistungen der Bedarfsorientierten
 - Mindestsicherung haben nach Maßgabe dieses Abschnittes Personen, die hilfsbedürftig sind, ihren Hauptwohnsitz oder mangels eines solchen ihren Aufenthalt in Niederösterreich haben und zu einem dauernden Aufenthalt im Inland berechtigt sind.
 - Zum Personenkreis gehören jedenfalls:
 1. österreichische Staatsbürger und Staatsbürgerinnen sowie deren Familienangehörige, die über einen Aufenthaltstitel "Familienangehöriger" gemäß § 47 Abs. 2 NAG verfügen;
 2. Staatsangehörige eines anderen Vertragsstaates des Europäischen Wirtschaftsraumes oder der Schweiz sowie deren Familienangehörige, soweit sie durch den Bezug dieser Leistungen nicht ihr Aufenthaltsrecht verlieren würden oder die Einreise nicht zum Zweck des Bezuges von Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung erfolgt ist;
 3. Asylberechtigte gemäß § 3 AsylG 2005 und subsidiär Schutzberechtigte gemäß § 8 AsylG 2005;
 4. Drittstaatsangehörige mit einem Aufenthaltstitel "Daueraufenthalt – EG" gemäß § 45 oder § 49 NAG und Personen mit einem Aufenthaltstitel "Daueraufenthalt – Familienangehöriger" gemäß § 48 NAG.
 5. Keinen Anspruch auf Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung des Landes haben insbesondere:
 1. Personen nach Abs. 2 Z. 2 während der ersten drei Monate ihres Aufenthaltes im Inland, außer es handelt sich um Arbeitnehmer oder Selbständige und deren Familienangehörige;
 2. Personen während ihres sichtvermerksfreien oder sichtvermerkspflichtigen Aufenthaltes im Inland
 3. Asylwerber gemäß § 13 AsylG 2005.

Hier haben wir also neben den staatsbürgerlichen Voraussetzungen bereits die Definition der Sekundär-Indikation zum Grundproblem: Hilfsbedürftig PLUS

2. Aufnahmeverfahren: Im Erstgespräch wird nicht nur die faktische Obdachlosigkeit geprüft sondern insbesondere die Sekundärindikation, also das zusätzliche Problemfeld.
3. Die Aufnahme erfolgt probeweise für ein Monat, besonderer Beobachtungsstatus mit dem Fokus auf Anamnese, Problemerkhebung, Prioritätensetzung und, entsprechend der Hausordnung: Alkoholabstinenz
4. Betreuungsplanung erfolgt gemeinsam mit dem Klienten: Ziel ist in jedem Fall die Erlangung einer eigenen Wohnung und/oder eines betreuten Wohnplatzes.

5. Der Weg dazu geht im Sinne eines Stufenplans nach Fernzielen und Teilzielen. Beispiele:
 - Einkommen sichern: Prüfung der Ansprüche, Einschätzung der Arbeitsfähigkeit, Arbeitssuche oder Krankengeldbezug oder I-Pensionsantrag mit Pensionsvorschuss, oder BMS-Antrag (reduziert auf Krankenversicherung und Betrag zur Deckung persönlicher Bedürfnisse, Lebensunterhalt in Form von Sachleistungen gem. NÖ SHG §20)
 - Gesundheit: Arztkontakte, Befunde, Diagnosen, Medikation, Körperpflege, Bewegung, Ernährung, Zahnpflege, Suchtverhalten (Nikotin, Alkohol, illegale Drogen, Polytoxikomanie usw), Suizidgefahr, usw
 - Schulden: Erhebung, Ordnung, Schuldner-Beratung, Haushaltsplan, Kontoführung, Ausgabenkontrolle. Von der Schuldentilgung ist der HKB abhängig.
 - Ansparung: für die zukünftige Wohnung.
 - Haushaltswissen und Haushaltsführung: allgemeine Hygiene, Putzen, Kochen, Waschen, Einkauf, Energieverbrauch, Haustechnik, Kostenplanung
 - Dokumente: alle wichtigen Dokumente sammeln und aufbewahren,
 - Terminwahrnehmung, Terminplanung
 - Schriftverkehr
 - Beziehungspflege (zur Familie, zu den anderen Hausbewohnern, zu FreundInnen, zum Arbeitgeber, zu den SachbearbeiterInnen an den Behörden, zur Gemeinde usw
 - Politische Bildung, Wahlen, allgemeine Informationen
 - Freizeitgestaltung, Beschäftigung, Sport, Hobby, Filme, Bücher, Internet usw
 - Mobilität: Zug, Bus, Fahrrad, Mitfahrgelegenheiten, Führerschein, Moped, Auto, zu Fuß, Taxi
6. Im Rahmen dieses Stufenplans entwickelt sich die Fähigkeit, die Verantwortung für sich selbst und den eigenen Lebensentwurf wahrzunehmen
7. Darauf aufbauend: Wohnungssuche, je nach Leistungsfähigkeit und Ortsgebundenheit, langfristige und nachhaltige Wohnungsnahme. Dabei ist vorallem im privaten Wohnungsmarkt darauf zu achten, dass die Zuverlässigkeit des Mieters gegenüber dem Vermieter gesichert ist (Reputation der WLH-Einrichtung, lokale Verankerung)
8. Nachbetreuung: je nach Bedarf und Wunsch

Frage: Wie sind die Erfahrungen damit:

Wohnheim Winden 24, 3390 Melk:

Betreib seit 1989, Anzahl der Plätze: 18,

Anfragen in den 25 Jahren; ca 900

Aufnahmen: 470

Davon:

- 220 langfristig abgesichert, eigene Wohnung, im Wesentlichen abstinert
- 130 mittelfristig abgesichert, Wohnplatz, Rückfall in Suchtverhalten
- 120 ungesicherter Auszug

Frage: wie ist die Finanzierungsstruktur:

Tagsatzfinanzierung, € 73 Pro Kopf und Tag. Daher Auslastung von mindestens 80% nötig, daher Tendenz zur Ausschöpfung der maximalen Aufenthaltsdauer von 12 Monaten plus Verlängerung. Die Fluktuation ist ca 1 zu 2, das heißt: pro Jahr 40 Personen, Durchschnittliche Verweildauer: 230 Tage
Kosten: 230 mal 73 ist 16.790,-

Umgelegt auf potenzielle Monatsmieten in der Höhe von sagen wir 460,- wären das fast 36 Monate also drei Jahre.

Ich liefere hiermit also zugleich ein Gegenargument für den Stufenplan und ein pro-Argument für Wohnung sofort.

Mit der Einschränkung, dass die Wohnungssicherung in den meisten Fällen eben auch einen Prozess der persönlichen Verlässlichkeit und Planungsfähigkeit verlangt. Und dafür braucht es oft und immer wieder Betreuung und Begleitung.

Man muss also immer auch die Neben- und Folgekosten mitrechnen und dann schaut im Sinne der Nachhaltigkeit die Rechnung gleich anders aus.

Eine Wohnung anzumieten, die man aufgrund der persönlichen Defizite nicht halten kann, verursacht neben der Abwärtsspirale zusätzliche Frustration, Enttäuschung, Auflösungskosten, Siedlungskosten, Schulden, Nachbehandlung, Depression bis zur Suizidgefahr. Und jede weitere Wohnung wird immer schwieriger zu finden und/oder zu erhalten.

Die Finanzierungsstruktur ist durch einen Vertrag festgelegt:

Zwischen Land und Einrichtung:

Zielvorgabe:

- Sicherung der Existenz durch Alltagsversorgung
- Stabilisierung der persönlichen Situation und Lebensverhältnisse
- Erlernen einer selbständigen Lebensführung
- Vorbereitung für ein selbständiges Wohnen
- Integration in das Erwerbs- und Gesellschaftsleben

Dazu sind folgende Leistungen vorgesehen

Direkte Leistungen für die BewohnerInnen

1) Leistungen Grundversorgung, insbesondere

- Bereitstellung und Erhaltung von Wohnraum
- Angebot von Mahlzeiten bzw. zur Verfügungstellung einer Kochmöglichkeit
- Dusch- und Waschmöglichkeiten (Körperhygiene)
- Möglichkeit zum Wäschewaschen
- Bereitstellung von Kleidung, Hygieneartikel (Grundausstattung)
- Möglichkeit zur Aufbewahrung von Dokumenten und persönlichen Gegenständen
- Begründung einer Postzustelladresse
- Begründung einer Meldeadresse
- Vermittlung zu einer medizinischen Grundversorgung (Vermittlung zu Ärzten)
- Auszahlung eines Sozialhilfe-Taschengeldes bzw. Bekleidungsbeihilfe in richtsatzgemäßer Höhe nach der NÖ Richtsatzverordnung für einkommenslose BewohnerInnen bzw. ab 1.9.2010 nach der NÖ Mindeststandardverordnung

2) Sozialarbeiterische (und gegebenenfalls sozialpädagogische) Leistungen, insbesondere

- Abklären der persönlichen Situation der BewohnerInnen
- Unterstützung beim Erlernen alltagspraktischer Fähigkeiten
- Unterstützung zu einem selbständigen und eigenverantwortlichen Leben
- Erarbeitung von Zielen und Perspektiven für die weitere Zukunft
- Krisenintervention
- Motivationsarbeit
- Betreuung und Beratung in finanziellen Angelegenheiten (wie z.B. Klärung der Einkommenssituation, Ansparungsverpflichtung, Schuldenregulierung, Vermittlung zur Schuldnerberatung und/oder anderen Beratungsstellen)
- Unterstützung bei der Tagesstrukturierung und der Freizeitgestaltung
- Unterstützung beim Aufbau sozialer Kontakte

Anhang A

- Vermittlung zu medizinischer und fachärztlicher Beratung und Betreuung sowie Vermittlung in Therapien
- Unterstützung bei der Einnahme von Medikamenten

- Kontrolle von Vereinbarungen
- Unterstützung und gegebenenfalls Begleitung bei Behördenwegen oder Ämtern
- Vermittlung zu Beratungsstellen und /oder anderen Einrichtungen
- Unterstützung bei der Beschaffung von Wohnraum
- Unterstützung bei der (Wieder-)eingliederung in den Arbeitsmarkt

Indirekte Leistungen

1) BewohnerInnenbezogene Leistungen

- Erstellung einer Dokumentation für jeden Bewohner/jede Bewohnerin
- Berechnung des Kostenbeitrages für jeden Bewohner/jede Bewohnerin
- Abschluss von schriftlichen Betreuungsvereinbarungen

2) Organisatorische Leistungen

- Bereitstellung von Anwesenheits- und Bereitschaftsdiensten
- Büro und Verwaltungsangelegenheiten
- Finanzmanagement
- Personalangelegenheiten
- Haus- und Betriebsorganisation
- Organisation sowie Teilnahme an Team- und Dienstbesprechungen und Fortbildung, Supervision
- Abschluss einer Haushaltsversicherung inkl. Betriebshaftpflichtversicherung
- Leistungsdokumentation gegenüber Förderstellen
- Jahresabrechnung
- Jahresstatistik
- Jahresbericht

Die WLH Einrichtungen sind also in einem gewissen Sinn verlängerter Arm einer Wohlfahrtspflege, die davon ausgeht, dass durch die Verbesserung der persönlichen Grundvoraussetzungen der Betroffenen das Problem der Wohnungslosigkeit beseitigt werden kann.

Die Schnittstelle zur Wohnbauförderung bzw zur Wohnvorsorge ist dadurch nicht gegeben. Und genau darin liegt die Chance des HF-Ansatzes, dass es gelingt, durch die Vergabe von leistbarem Wohnraum die Wohnungslosigkeit schnell beenden zu können und in der Folge alle nötigen Dienste zur Verfügung zu stellen, damit das Wohnen langfristig klappt und finanzierbar bleibt.

In NÖ:

Modell Verein Wohnen:

Prüfung des Bedarfs

Prüfung der Verlässlichkeit

Prüfung der Förderungswürdigkeit

Wohnungsvergabe

Potenzial: ca 200 Wohnungen

Nach dem ersten Jahr (=Probejahr) wird der Untermietvertrag in einen Hauptmietvertrag umgewandelt.