

## **Ergebnisprotokoll**

### **Folgegespräch Enquete Wohnungslosigkeit in Salzburg 6.3.2007, 14.00-16.00 Uhr, Caritas Plainstraße**

**veranstaltet von:**

**Forum Wohnungslosenhilfe  
Salzburger Armutskonferenz**

#### **TeilnehmerInnen:**

**Leonhard Santner**, GSWB

**Adrian Rohrer**, Salzburg Wohnbau

**Wilfried Haertl**, Heimat Österreich

**Barbara Bachmayer**, Land Salzburg – Abteilung für Wohnbauförderung

**Norbert Krammer**, Sachwalterschaft

**Thomas Lehmert**, Soziale Arbeit GmbH – Sozialberatung

**Richard Gölzner**, Caritas Salzburg – BASO, Wohnintegration

**Gudrun Hagen**, Verein Frauentreffpunkt

**Alfred Altenhofer**, Soziale Arbeit GmbH

**Sarah Untner**, Soziale Arbeit GmbH

**Gerhard Feichtner**, Caritas Salzburg

**Barbara Makoru**, Soziale Arbeit GmbH – Betreutes Wohnen

**Margret Korn**, Pro Mente Salzburg

**Elisabeth Webinger**, Verein Neustart

**Heinz Schoibl**, helix

#### **Entschuldigt:**

**Peter Umgeher**, Land Salzburg – Abteilung für Wohnbauförderung

**Johann Vilsecker**, Land Salzburg – Abteilung für Wohnbauförderung

**Hilde Eisl**, Soziale Arbeit GmbH

**Moderation: Robert Buggler**, Salzburger Armutskonferenz

## Statements der TeilnehmerInnen in Stichworten:

### I) Wohnungslosenerhebung 2006: Präsentation und Diskussion

#### **Thomas Lehmert (Soziale Arbeit GmbH, Forum Wohnungslosenhilfe)**

- Forum Wohnungslosenhilfe: freiwilliger Zusammenschluss von Trägern der Wohnungslosenhilfe sowie von Einrichtungen für psychisch kranke Menschen im Bundesland Salzburg. Ca. 10 Mitgliedsorganisationen.
- Erhebung wird seit 10 Jahren durchgeführt, daher gute Vergleichswerte; Ziel ist Anzahl und Formen der Wohnungslosigkeit zu erheben, erfasst werden akut wohnungslose Personen, wohnnotversorgte Personen und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen.
- Angeschrieben wurden 90 Einrichtungen in der Stadt Salzburg, ca. 60 meldeten zurück.
- Erhoben werden pro Stichtag (jeweils Oktober) jene Personen, die in den entsprechenden Einrichtungen auch Kontakt haben, eine erhebliche Dunkelziffer ist daher anzunehmen.
- Mittlerweile wird auch in Graz und Innsbruck eine Wohnungslosenerhebung gemacht.

#### **Richard Gölzner (Caritas, Forum Wohnungslosenhilfe)**

- Kurzpräsentation der Wohnungslosenerhebung 2006. Die Daten hätten eigentlich mit Datenmaterial des Wohnungsamtes abgeglichen und ergänzt werden sollen. Leider haben wir trotz mehrmaligem urgieren kein Datenmaterial bekommen. Bekannt ist jedoch, dass es am Wohnungsamt insgesamt ca. 4000 Anträge gibt, 1400 davon gelten als dringend.
- 727 Personen waren im Oktober 2006 in Salzburg wohnungslos, d.h. ein leichter Anstieg ist feststellbar: die Zahl der wohnungslosen InländerInnen (1/4 davon Frauen) und Jugendlichen ist gesunken, die Zahl der wohnungslosen EU-BürgerInnen, MigrantInnen und AsylwerberInnen ist sichtlich gestiegen. Auffallend ist nach wie vor die große Zahl derer, die bei Bekannten wohnnotversorgt werden, insbesondere bei Frauen (Höchststand seit Bestehen der Erhebung). Die Zahl der obdachlosen Frauen hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Die verdeckte und weibliche Wohnungslosigkeit steigt. Wohnungslose werden etwas älter, allerdings nicht signifikant.

#### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Ist aus der Erhebung herauszulesen, wie viele der 727 Personen tatsächlich Betreuungsbedarf haben?

#### **Richard Gölzner (Caritas, Forum Wohnungslosenhilfe)**

- Nein. Um diesbezüglich Aussagen machen zu können bräuchte es eine umfassende, qualitative Erhebung – diese können wir jedoch nicht finanzieren. Da viele der wohnungslosen Frauen psychische Probleme haben, kann man davon ausgehen, dass hier eine Betreuung notwendig ist.

#### **Norbert Krammer (Sachwalterschaft, Forum Wohnungslosenhilfe)**

- Wichtig wäre eine langfristige, begleitende Betreuung.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Genau deshalb stehen die Gemeinnützigen vor einem Problem. D.h. die Gemeinnützigen können eher Wohnraum für Betreuungseinrichtungen zur Verfügung stellen.

### **Heinz Schoibl (helix, Forum Wohnungslosenhilfe)**

- Anzumerken ist jedoch, dass es selten zu Delogierungen wegen „auffallendem“ Verhalten, sondern meist wegen „Nicht Bezahlung“ der Miete kommt.
- Die Frage der Wohnfähigkeit sei daher diskriminierend, weil das nur auf einen kleinen Teil der Personen zutrifft.
- Festzustellen ist die große Zahl derer, die „bei Bekannten“ untergebracht ist. Im Gegenzug sinkt die Zahl derer, die in betreuten Wohnformen leben.

### **Gerhard Feichtner (Caritas)**

- Zahl der betreuten Wohnplätze ist insgesamt zurück gegangen (aus Kostengründen). Viele Betreuungsformen entsprechen nicht den Bedürfnissen der KlientInnen. Besonders betroffen sind davon Personen mit psychischen Erkrankungen (wobei 3% der Wohnbevölkerung psychische Probleme/ Auffälligkeiten hat).
- Problem: Wohnungsmangel und Wohnungspreise.
- Frage der Wohnfähigkeit sollte nicht überbewertet werden.
- Es wäre notwendig eine qualitative Wohnungslosenerhebung zu machen, wobei das Sache der öffentlichen Hand, nicht der Sozialeinrichtungen sei.

### **Alfred Altenhofer (Soziale Arbeit GmbH)**

- Eine der betreuten Wohnformen der Sozialen Arbeit GmbH ist auf ein Jahr befristet und hat zum Ziel, die Personen wohnfähig zu machen, was auch in den meisten Fällen gelingt. Problematisch ist jedoch im Anschluss an die Betreuung adäquaten Nachfolgewohnraum, sogenannten Finalwohnraum, zu finden.
- Wunsch: Wohnraum der Gemeinnützigen für Finalwohnraum. Von uns wird auch ein gewisses Maß an „Nachbetreuung“ angeboten.
- Erfahrungsgemäß (Fachstelle für Gefährdetenhilfe) kommt es am häufigsten dann zu einem Wohnraumverlust, wenn die Miete nicht bezahlt wird, nicht weil randaliert wird.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Für bestimmte Bevölkerungsteile können die Gemeinnützigen keinen Wohnraum zur Verfügung stellen.
- Die Gemeinnützigen dürfen nur kostendeckend vermieten, dadurch werden viele Arme ausgeschlossen.

### **Barbara Makoru (Soziale Arbeit GmbH – Betreutes Wohnen)**

- Häufig scheitert eine Anmietung daran, dass die Kautions nicht bezahlt werden kann. Das Sozialamt übernimmt allerdings nicht nur die Wohnkosten, sondern auch die Kautions.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Die Aussage „der Markt wird alles regeln“ stimmt nicht. Sozial Schwache werden nicht aufgefangen. Die Entwicklung verschärft sich sogar, da es schon für den „Normalverbraucher“ immer enger wird.

- Es gibt viele leer stehende Wohnungen, auf die die Gemeinnützigen keinen Zugriff haben.
- Wenn keine Wohnungen für „Normalverbraucher“ gebaut werden können, dann werden auch keine für sozial Schwache gebaut.

### **Leonhard Santner (GSWB)**

- Frage bezüglich der Wohnungslosenerhebung: Wie hoch wären die Kosten für eine qualitative Studie? (Antwort von Richard Gölzner: es gibt bereits ein fertiges Konzept. Die Kosten belaufen sich auf ca. € 9000.-)
- Die GSWB kann sich durchaus vorstellen sich an den Kosten zu beteiligen (als Kofinanzier).

### **Barbara Bachmayer (Land Salzburg - Abteilung für Wohnbauförderung)**

- Wenn eine Brücke zur Wohnbauförderung gemacht werden kann, d.h. Forschungsziel in diese Richtung geht, dann eventuell auch SIR als Mitfinanzier. Zusage kann sie jedoch nicht machen, einen Versuch ist es aber wert.
- Die genannten Personen der Wohnungslosenerhebung sind ja die klassischen Wohnbeihilfebezieher.

## **II) „Praxis“erfahrungen von NGOs und Gemeinnützigen Wohnbauträgern**

### **Alfred Altenhofer (Soziale Arbeit GmbH)**

- Beobachtung der Entwicklung am Wohnungsmarkt seit ca. 10 Jahren.
- Ca. 80 Wohnplätze angemietet. Vor allem von privaten Vermietern, einige von der Stadt, am wenigsten von den Gemeinnützigen.
- Als Einrichtung ist es einfacher Wohnraum anzumieten; problematisch ist der Nachfolgewohnraum, sobald erwähnt wird, dass über das Sozialamt angemietet wird.

### **Adrian Rohrer (Salzburg Wohnbau)**

- Bei Salzburg Wohnbau werden jährlich 95% der Wohnungen über das Wohnungsamt vergeben. Die restlichen 5 % entsprechen 12 Wohnungen.
- Es viele Anfragen für dringenden Wohnbedarf.
- Da die Grundstückspreise so hoch sind, ist es oft nicht möglich Mietwohnungen zu bauen, daher werden eher Eigentumswohnungen gebaut.

### **Alfred Altenhofer (Soziale Arbeit GmbH)**

- Wunsch: ein Kontingent an Wohnungen der Genossenschaften.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Die HÖ hat in der Stadt pro Jahr für 24 Wohnungen das Vergaberecht, davon wird ca. eine pro Jahr tatsächlich vergeben. Der Rest wird über das Wohnungsamt vergeben.
- Das Wohnungsamt vergibt primär an sozial Schwache. Daher schauen die Gemeinnützigen darauf, eher an keine Problemfälle zu vergeben, damit es zu einer sozialen Durchmischung kommt.
- Bei Neubauten wird 30% von der Stadt vergeben. D.h. der Anteil an Problemfällen ist damit gedeckt.
- Das Wohnungsamt soll ein gewisses Kontingent an Wohnungen fix an Sozialeinrichtungen vergeben.

- Beispiel Niederösterreich, Wiener Neustadt: „Wohnhof“, für halbes Jahr Einzelzimmer, dann Wohnung. 24 Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen gebaut, müssen in drei Jahren den Finanzierungsbedarf ansparen (werden dabei von Verein unterstützt). Denkwert wäre auch für Salzburg, gemeinsam mit dem Land, so ein Modell.
- Bei der Wohnbauförderung dürfen die Hälfte der Baukosten die Grundkosten sein.

### **Thomas Lehmert (Soziale Arbeit GmbH – Sozialberatung)**

- Erfahrung der Beratungsstelle: es ist immer mehr die Mittelschicht, die sich den Wohnraum nicht mehr leisten kann.

### **Barbara Makoru (Soziale Arbeit GmbH – Betreutes Wohnen)**

- Die restlichen 70% (bezogen auf die 30% Vergabe des Wohnungsamts) können ebenso Problemfälle sein.
- Wenn eine Person schon einmal in einer Sozialeinrichtung war, weiß sie genau wohin sie gehen kann, wenn es ein Problem gibt (Nachbetreuung).
- Das Projekt von NÖ klingt gut, da die Personen unterstützt werden.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Problem sind die Grundstückspreise.

### **Gerhard Feichtner (Caritas)**

- Die Preise in Salzburg sind sehr hoch.
- Problem bei weiterer Betreuung: bei Mietausfällen bleibt die Einrichtung auf den Kosten sitzen.
- Sozialeinrichtungen können keine Wohnbeihilfe beziehen, wenn sie die Hauptmieter sind.
- Wie viele Wohnungen werden insgesamt von der Stadt vergeben?

### **Adrian Rohrer (Salzburg Wohnbau)**

- Antwort: Hr. Holzmann hat die Liste.

### **Leonhard Santner (GSWB)**

- Die GSWB verwaltet von der Stadt ca. 2000 Wohnungen.
- Ca. 80-85% der Wohnungen der GSWB werden von der Stadt vergeben. Der Rest von der GSWB selbst, das entspricht ca. 50 Wohnungen pro Jahr; wobei das alte Wohnungen sind. In den nächsten Jahren kommen viele Neue dazu.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- 8-10% der Mietwohnungen wechseln Bewohner. Der damit verbundene Aufwand ist gewaltig.

### **Leonhard Santner (GSWB)**

- Es ist allerdings immer weniger Wechsel festzustellen, da der Markt sehr eng ist.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Am Land wären genug Wohnungen frei. In Mur/ Lungau könnten sofort Wohnungen vergeben werden.

### **Heinz Schoibl (helix)**

- Beim Wohnungsamt sind derzeit ca. 4000 Personen gemeldet. 300-400 Wohnungen werden pro Jahr vergeben. D.h. 10 Jahre Wartezeit!

### **Adrian Rohrer (Salzburg Wohnbau)**

- Die Mieten liegen über dem Index. Eine 2-Zimmerwohnung für € 700.- ist gut anzubringen.
- Mittlerweile ist sogar bei den Mietkaufwohnungen vier Jahre Wartezeit, früher mussten solche Wohnungen sogar abgegeben werden.

### **Elisabeth Webinger (Verein Neustart)**

- Bei solchen Preisen ist der HWA erst recht unrealistisch!

### **Alfred Altenhofer (Soziale Arbeit GmbH)**

- Wunsch: 20 Wohnungen pro Jahr, die von uns vergeben werden können.

### **Barbara Makoru (Soziale Arbeit GmbH)**

- Frage an die Gemeinnützigen: Was wünschen Sie sich von uns?

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Betreuung und Begleitung der Bewohner.
- Modell: nach 3-4 Jahren geht der Mietvertrag von der Einrichtung an die Bewohner.
- Beispiel Wien: Caritas als Hauptmieter.
- Gemeinnützige sind keine Sozialeinrichtungen.
- Derzeit beschäftigt die HÖ eine Halbtageskraft für Sozialbetreuung, um schneller bei Mietausfällen reagieren zu können. Eine generelle Sozialbegleitung ist nicht finanzierbar und rein rechtlich gar nicht möglich.
- Es braucht eine verträgliche Durchmischung und eine Begleitung der Bewohner.

### **Leonhard Santner (GSWB)**

- Er wird im Haus konkret diskutieren und schauen, wie groß ein eventuelles Kontingent für die Wohnungslosenhilfe sein könnte.
- Ca. 200 Wohnungen pro Jahr zu vergeben, darunter vor allem ältere und günstigere.
- Gesunde Durchmischung wichtig.

### **Adrian Rohrer (Salzburg Wohnbau)**

- Er wird auch im Haus über mögliches Wohnungskontingent für Sozialeinrichtungen diskutieren. Bei gewissen neuen Projekten durchaus vorstellbar. Muss mit Direktor Struber besprochen werden.

### **Richard Gölzner (Caritas)**

- Eine Art Rückmeldesystem wäre wünschenswert: je früher eine Rückmeldung, desto besser können wir agieren.
- Im Rahmen der Wohnintegration wird versucht Personen aus Pensionszimmer in Wohnungen zu bekommen.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Großes Interesse an einem Rückmeldesystem, aber problematisch bei MitarbeiterInnenwechsel, da sich so ein System nicht systematisieren lässt und daher von einzelnen Personen abhängig ist.

- Problematisch ist auch die Gefahr der (längerfristigen) Stigmatisierung.

### **Heinz Schoibl (helix)**

- Das ist nur möglich, wenn es ein Einverständnis vom Mieter gibt.

### **Gudrun Hagen (Verein Frauentreffpunkt)**

- Frauentreffpunkt = Frauenberatungsstelle mit breitem Angebot, unter anderem Unterstützung bei Wohnungssuche.
- Gut ¼ der Problemstellungen beziehen sich auf das Thema Wohnen. Dabei handelt es sich meist um Frauen ohne Betreuungsbedarf.
- Wenn es eine gute Betreuungsbeziehung gibt, ist die Wahrscheinlichkeit größer, dass es zu keinem Wohnungsverlust kommt.
- Es braucht günstigen Wohnraum und eine sinnvolle Betreuungsbeziehung.
- Am problematischsten ist die Situation bei alleinstehenden Frauen mit Kindern und Frauen, die aus Beziehungen fliehen haben müssen (nach Scheidung/ Trennung etc.). Am privaten Markt gibt es kaum Angebote und Notunterkünfte kommen mit Kindern nicht in Frage. Viele Frauen kommen dann bei Freunden/ Bekannten/ Familie unter, was zu großen Spannungen führt. Die Angst, dass den Frauen die Kinder weggenommen werden, ist groß.
- Wunsch: ein Kontingent an schnell verfügbarem, günstigen Wohnraum.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Die von Gudrun Hagen geschilderte Problematik ist für ihn eine der bedrückendsten überhaupt und kennzeichnet, wie schnell der Weg in die Armut geht. Das soziale Netz funktioniert hier nicht.

### **Thomas Lehmert (Soziale Arbeit GmbH)**

- Es gibt für Frauen (mit Kindern) keine geeignete Notunterkunft.

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Keine der Gemeinnützigen hat leer stehende Wohnungen. Eine leer stehende Wohnung würde eine Fehlplanung bedeuten.
- Hilfestellung ist gewollt, aber nicht möglich.

### **Thomas Lehmert (Soziale Arbeit GmbH)**

- Es braucht ein Übergangwohnheim für Frauen.

## **III) Blick in die Zukunft**

### **Blick in die anderen Bundesländer (Heinz Schoibl, helix)**

Österreich: Wohnraumbeistellung: keine rechtliche Grundlage!  
Es gibt viele länderspezifische Regelungen:

- *Burgenland*: es gibt nichts
- *Steiermark*: Steirische Wohnplattform und Caritas bilden gemeinsam SOWOST (Soziale Wohnplattform). Ein gewisses Kontingent an Wohnungen wird bereitgestellt, die Betreuung läuft über den Verbund. Problem: Vermittlung in Nachfolgewohnraum. (*K + B*)

- *Niederösterreich*: viele kleine Initiativen, die mit Wohnbauförderung Wohnraum schaffen. Punktuelle Ansätze für einzelne Städte.
- *Wien*: größter Wohnungsanbieter; Arge Betreutes Wohnen für Bürger in Not; „Wohnfähigkeitszertifikat“: dann Finalwohnung von Gemeinde; private angemietete Wohnungen von Einrichtungen. (K + B)
- *Oberösterreich*: Wohnplattform OÖ, welche in Kooperation mit Einrichtungen (stellen Wohnungen zur Verfügung) Wohnungen verwaltet. (K + B)
- *Kärnten*: es gibt nichts
- *Salzburg*: es gibt nichts, aber es gibt viel Austausch
- *Tirol*: Arge Betreutes Wohnen (Netzwerk); Wohnraumzugriff nur im Einzelfall; punktuelle Lösungen; ein Schritt weiter als Salzburg
- *Vorarlberg*: Sonderwohnbaugesetz: ein zusätzliches Kontingent an Sozialwohnungen wird aus der Wohnbauförderung mitfinanziert (bei Neubauten); die Wohnbauförderungsabteilung des Landes ist damit beauftragt- in Zusammenarbeit mit dem IFS; Vergabe und Verwaltung über das Netzwerk; dieses Projekt läuft seit halbem Jahr, dzt. ca. 25 Wohnungen, und ist am aktuellsten und nachahmenswertesten! (K + B)

### **Wilfried Haertl (Heimat Österreich)**

- Bei dem nächsten Treffen soll unbedingt auch Hr. Holzmann (Wohnungsamt) dabei sein.

### **Leonhard Santner (GSWB)**

- Ein Abgleichen der Daten der Wohnungslosenerhebung mit den Daten des Wohnungsamtes ist unbedingt notwendig!

### **Ergebnisse des Folgegesprächs:**

- Eine qualitative Wohnungslosenerhebung soll eventuell von den gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Wohnbauförderungsabteilung des Landes mitfinanziert werden. Wird in den einzelnen Bereichen bis Juni 2007 intern abgeklärt.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger diskutieren intern über die Möglichkeit, ein gewisses Kontingent an Wohnungen (im Sinne der Wohnungslosenhilfe) verfügbar zu machen. (bis Juni 2007 abgeklärt).
- Die Veranstalter werden ein schriftliches Ansuchen bzw. Konzept für die qualitative Studie bei der Wohnbauförderungsabteilung (Frau Bachmayer) und den Wohnbauträgern einreichen (übernimmt Heinz Schoibl).
- Die Caritas und/ oder andere NGO`s könnten eventuell die qualitative Studie mitfinanzieren.
- Ein weiteres Zusammentreffen im Juni 2007 wird festgelegt.

**Protokoll:** Sarah Untner (Soziale Arbeit GmbH, Forum Wohnungslosenhilfe)  
Salzburg, 9.3.2007