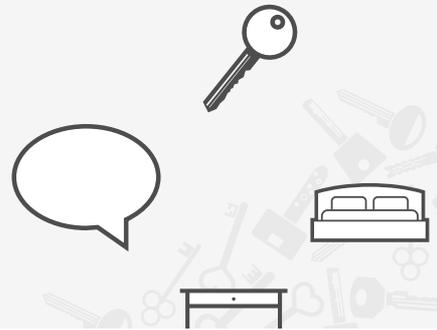


# WOHNEN FÜR ALLE.

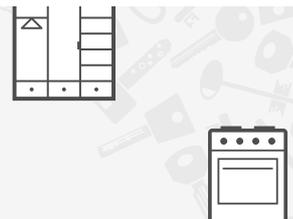
Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv.



## POSITIONSPAPIER DER BAWO

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe  
Kurzversion

**ZIELORIENTIERUNG.  
UMSETZUNGSSTRATEGIEN.  
MAßNAHMEN.**



# Vorwort

## Wohnen als zentrale gesellschaftliche Herausforderung der Zukunft

Österreich verfügt über ein komplexes System unterschiedlicher wohn- und sozialpolitischer Maßnahmen, die eine adäquate Wohnversorgung der Bevölkerung gewährleisten sollen. Wenngleich dieses System im internationalen Vergleich als Best-Practice-Beispiel Erwähnung findet und sich die Wohnqualität über die Jahre hinweg substantiell erhöht hat, zeigen Indikatoren wie die Kostenentwicklung, Verfügbarkeit, Überbelag oder die Inanspruchnahme von Angeboten der Wohnungslosenhilfe im zeitlichen Verlauf sehr deutlich, dass Wohnen in Österreich wieder stärker zu einer gesellschaftspolitischen Herausforderung geworden ist.

Menschen mit niedrigem Einkommen sind von dieser Entwicklung besonders stark betroffen. So betrug etwa die Wohnkostenbelastung der MieterInnen im Jahr 2014 rund 39 Prozent; jene des untersten Einkommensquartils jedoch 50 Prozent. Haushalte mit niedrigem Einkommen sind weit stärker von der Wohnkostensteigerung der letzten Jahre, von Überbelag und von sehr schlechtem Wohnstandard betroffen.

Rahmenbedingungen für Wohnen sind als Verteilungsmechanismus für Lebenschancen zu verstehen. Auch aus diesem Grund sind staatliche Steuerungsmodi für die Schaffung von Verteilungsgerechtigkeit beim Wohnen von wesentlicher Bedeutung. Soll das Menschenrecht auf Wohnen gewährleistet sein, braucht es Anreize und politische Strategien, um stärker als bisher Wohnraum abseits einer Marktlogik und für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Besondere Bedarfslagen, Umbrüche in der Lebensbiographie oder Krisensituationen stellen Hürden für die Wohnversorgung dar und sind daher besonders zu berücksichtigen.

Mit diesem Positionspapier möchte die BAWO einen Beitrag für das Ziel „Wohnen für alle“ leisten und den Diskurs zu Leistbarem Wohnen stärker auf Menschen mit niedrigem Einkommen fokussieren. Wir bedanken uns beim Sozialministerium, das dieses Papier durch eine Projektförderung ermöglicht hat, sowie bei der Oesterreichischen Nationalbank, die uns organisatorisch und mit inhaltlicher Expertise unterstützt hat. Der nun vorliegende Text beruht auf Inputs zahlreicher ExpertInnen aus den Feldern Wohnbau, Wohnrecht, Wohnpolitik sowie der Wohnungslosenhilfe, die u.a. in drei Workshops ihr Wissen mit uns geteilt und die BAWO durch ihre rege Beteiligung wesentlich unterstützt und gestärkt haben.

**Ihnen allen dafür unseren herzlichen Dank!**

Am Anfang dieses Projekts stand das Ziel aufzuzeigen, dass die Wohnungslosenhilfe – ungeachtet ihrer wesentlichen Beiträge in der Unterstützung wohnungsloser Menschen – das Wohnproblem in struktureller und nachhaltiger Hinsicht weder für wohnungslose Menschen noch für andere Gruppen in Wohnungsnot lösen kann. Am Ende dieses Projekts steht die Einsicht, dass die BAWO Teil einer breiteren Allianz an AkteurInnen ist, die aus ihrer jeweiligen Verortung heraus „Wohnen für alle“ mit spezifischem Fokus auf Menschen mit niedrigem Einkommen vorantreiben kann. Der im Kontext des Projekts gelungene Brückenschlag zwischen wohn- und sozialpolitischen AkteurInnen war ein Beitrag um „Wohnen für alle“ als zentrale gesellschaftliche Herausforderung der Zukunft positiv voranzutreiben. Viele weitere Beiträge mögen folgen.

Elisabeth Hammer  
BAWO Obfrau



---

**ZIELORIENTIERUNG.  
UMSETZUNGSSTRATEGIEN.  
MAßNAHMEN.**

**MIT DIESEM POSITIONSPAPIER MÖCHTE DIE BAWO  
EINEN BEITRAG FÜR DAS ZIEL „WOHNEN FÜR ALLE“  
LEISTEN UND DEN DISKURS ZU LEISTBAREM WOHNEN  
STÄRKER AUF MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN  
FOKUSSIEREN.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT:</b> WOHNEN ALS ZENTRALE GESELLSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNG DER ZUKUNFT .....	2
<b>DIE GRUNDHALTUNG:</b> WOHNPOLITIK MIT STÄRKEREM FOKUS AUF MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN .....	6
<b>DIE ZIELORIENTIERUNG:</b> WOHNEN FÜR ALLE.....	8
DIE 5 MATERIELLEN KRITERIEN .....	9
DIE 5 SOZIALEN KRITERIEN .....	10
<b>STRATEGIEN UND MAßNAHMEN</b> .....	13
MIETWOHNUNGSSEGMENT STÄRKEN .....	13
MIETRECHTSGESETZ WIEDER MIETERINNENFREUNDLICHER AUSGESTALTEN.....	14
GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU ERHALTEN UND AUSBAUEN.....	16
ZUGANG ZU GEMEINNÜTZIGEM WOHNBAU VERBESSERN .....	17
BELEGUNGSRECHTE BESSER NUTZEN.....	17
KOMMUNALEN WOHNBAU AUSBAUEN UND ZUGANG SICHERSTELLEN .....	18
NUTZUNG VON LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN FÖRDERN.....	18
BEDARFSGERECHTEN NEUBAU ANKURBELN .....	19
INSTRUMENTE DER RAUMORDNUNG FÜR LEISTBARES WOHNEN NUTZEN .....	19
MAßNAHMEN FÜR EXISTENZSICHERNDE EINKOMMEN SETZEN.....	20
MONETÄRE LEISTUNGEN FÜR WOHNEN VEREINHEITLICHEN UND ERHÖHEN .....	21

# Die Grundhaltung

## Wohnpolitik mit stärkerem Fokus auf Menschen mit niedrigem Einkommen

Die österreichische Wohnpolitik will breite Bevölkerungsgruppen erreichen. In den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen ist als Staatszielbestimmung jeweils der Zielrahmen festgelegt, adäquates „Wohnen für alle“ zu gewährleisten. Mit dieser Ausrichtung stellt die Wohnpolitik auf Ebene des Bundes, der Länder und der Gemeinden ein bedeutendes sozialstaatliches Instrument zur sozialen Integration breiter Gesellschaftsschichten und zur Entschärfung sozialer und ökonomischer Ungleichheit sowie räumlicher Polarisierung dar. Grundsätzlich können auch Menschen mit niedrigem Einkommen von dieser relativ offenen Ausrichtung profitieren.

Der Blick auf die aktuelle Ausgestaltung der wohnpolitischen Instrumente zeigt aber, dass eine adäquate Wohnversorgung dieser Zielgruppe nur unzureichend gewährleistet ist.

Wiewohl Wohnpolitik weiterhin als sozialstaatliches Instrument für breite Bevölkerungsgruppen verstanden werden soll, ist zukünftig durch eine ausgewogene Adjustierung des bestehenden wohnpolitischen Systems, sowie ein stärkeres Zusammenwirken von Wohn- und Sozialpolitik sicherzustellen, dass Menschen mit niedrigem Einkommen (wieder) besser erreicht werden.

Für Menschen in prekären Einkommensverhältnissen stellt ein stabiler und leistbarer Mietsektor eine Voraussetzung für eine adäquate Wohnversorgung dar, da sie in der Regel keine Möglichkeit haben, Wohnungseigentum zu erwerben. Innerhalb des Mietsektors sind alle drei Mietwohnungssegmente – das kommunale, das gemeinnützige, das private Wohnungssegment – gefordert, Wohnungen auch für Menschen mit niedrigem Einkommen bereit zu stellen. Mietzahlungen sollen ein angemessenes Entgelt für die Benutzung von Wohnraum darstellen und nicht der unbeschränkten Vermögensbildung von Immobilienbesitzenden dienen.

Wohnpolitische Instrumente, die eine Gewinnmaximierung durch Mieten beschränken oder Rahmenbedingungen zur Wohnversorgung abseits von Gewinnmaximierung realisieren, stellen daher einen wichtigen Baustein dar, um eine adäquate Wohnversorgung in Österreich zu gewährleisten und sind zu stärken.

Der aktuelle Mangel an leistbarem Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen sowie die dadurch erschwerte Herausforderung, Menschen mit Bedarf nach individueller Unterstützung selbstständiges Wohnen zu ermöglichen und zu erhalten, lassen einen Ausbau von spezifischen und fokussierten Maßnahmen (z.B. Sondervergabeschienen und Sonderwohnformen) für diese Zielgruppen notwendig erscheinen. Angesichts der Risiken exkludierender Effekte und mit Blick auf die Sicherstellung gleichartiger Angebote ist es demokratie- und gesellschaftspolitisch angezeigt sowie langfristig nachhaltiger, die Wohnpolitik als Gesamtes im Sinne von „Wohnen für alle“ auszugestalten. Es ist zu gewährleisten, dass entsprechend dem Artikel 19 des Übereinkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderung der Vereinten Nationen, eine Unterbringung in einer Sonderwohnform nur auf den Wunsch der jeweiligen Personen erfolgt.

In diesem Sinne ist es notwendig, in der Errichtung und Vermietung von Wohnraum stärker die Bedürfnisse von Menschen mit niedrigem Einkommen zu berücksichtigen. Der Zugang zu günstigen Wohnungen ist so zu gestalten, dass eine adäquate Wohnversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen und Menschen mit besonderen Bedarfslagen gewährleistet ist. Zugangshürden sind systematisch abzubauen. Zusätzlich dazu sind arbeits- und sozialpolitische Maßnahmen notwendig, die ein existenzsicherndes Einkommen für alle Menschen in Österreich sicherstellen.

# Die Zielorientierung

## „Wohnen für alle“

Wohnen stellt einen zentralen Modus für Inklusion und Exklusion dar, der besonders während biographischer Übergänge wirksam ist; etwa bei einem Auszug aus dem elterlichen Haushalt, Familiengründung, Trennung, einer Veränderung des Wohnortes bzw. -landes etc. In diesem Sinne sind die gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen für Wohnen von großer Bedeutung.

„Wohnen für alle“ benennt die Zielorientierung der BAWO und fokussiert dabei insbesondere auf jene Gruppen, die bislang durch die Wohn- und Sozialpolitik nur unzureichend berücksichtigt werden – insbesondere betrifft dies Menschen in prekären Einkommens- und Armutslagen bzw. jene, die über unzureichende unterstützende

Netzwerke und Ressourcen verfügen, um Krisensituationen selbständig bewältigen zu können.

„Wohnen für alle“ ist gegeben, wenn materielle sowie soziale Kriterien von „Wohnen für alle“ auf politischer und operativer Ebene miteinander koordiniert sind und diese Koordination eine positive Wirkung bei jeder Einzelperson entfaltet.

„Wohnen für alle“ gelingt durch eine übergreifende Strategie, die sowohl materielle als auch soziale Kriterien von Wohnen berücksichtigt. Materielle Kriterien – wie etwa die Quantität und Qualität von Wohnraum – werden vor allem durch wohnpolitische Instrumentarien sowie durch das Engagement von Wohnbauträgern und VermieterInnen beeinflusst.

Soziale Kriterien von Wohnen, die sicherstellen, dass dauerhaftes, selbständiges Wohnen auch bei persönlichen, gesundheitlichen und sozialen Einschränkungen im Sinne einer inklusiven gesellschaftlichen Grundhaltung gelingen kann, sind in ihrer Umsetzung auf innovative Sozialpolitik und soziale DienstleisterInnen angewiesen. Wesentliches Bindeglied zwischen materiellen und sozialen Kriterien stellt eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur dar: Beratungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Sicherung sowie Angebote im Feld Freizeit, Kultur und Sport stehen – auch in ländlichen Regionen – zur Verfügung. Die Sozial- und Raumplanung der Länder berücksichtigt dabei die Bedarfslagen in den Regionen und die Bedürfnisse der Bevölkerung.

## Die 5 materiellen Kriterien

Um „Wohnen für alle“ zu realisieren, braucht es ausreichend adäquate Wohnungen. Wohnungen sind adäquat, wenn sie leistbar, dauerhaft und inklusiv sind. Sie verfügen über eine hohe Wohnqualität. Ihre Zugänglichkeit ist auch für Menschen mit niedrigem Einkommen und besonderen Bedarfslagen gewährleistet. Diese fünf materiellen Kriterien sind wesentlich für „Wohnen für alle“:



### LEISTBARKEIT

Eine Wohnung ist leistbar, wenn nach Abzug der Wohnkosten ausreichend finanzielle Mittel für die Deckung des Lebensbedarfes vorhanden sind. Das Referenzbudget der staatlich anerkannten österreichischen Schuldnerberatungen GmbH zeigt, dass für eine Einzelperson im Jahr 2016 nach Abzug der Wohnkosten und unter Anrechnung von monetären Leistungen für Wohnen (z.B. Miet- oder Wohnbeihilfe) rund 830 Euro monatlich notwendig waren, um die tatsächlichen Bedürfnisse sowie eine angemessene Teilhabe an der Gesellschaft zu ermöglichen. Für Paare liegt dieser Betrag bei rund 1.440 Euro.



### WOHNQUALITÄT

Die Wohnqualität ist dann angemessen, wenn weder Überbelag noch Gesundheitsbelastung vorliegen. Es gibt eine adäquate und energieschonende Heiz-, Wasch- und Duscmöglichkeit.



### WOHNSTABILITÄT

Ein Wohnverhältnis kann als stabil bezeichnet werden, wenn ein Wohnraum langfristig gesichert genutzt werden kann. Die MieterInnen verfügen selbst über einen Rechtstitel für die Wohnung und sind durch wohnrechtliche Normen geschützt. Unbefristete Mietverhältnisse verfügen somit (neben Eigentumsverhältnissen) über ausreichend Wohnstabilität.



### WOHNORT

Die Wahl des Wohnortes und der Wohnform liegt bei der Person selbst. Auch innerstädtische Gebiete sind zugänglich für Menschen mit niedrigem Einkommen. Am Wohnort ist der Zugang zu grundlegenden Versorgungsangeboten wie Bildung, Nahversorgung, Mobilität, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen gegeben. Erwerbstätigkeit und soziale Teilhabe sind möglich.



### ZUGÄNGLICHKEIT

Niedriges Einkommen und besondere Bedarfslagen werden in den Zugangskriterien und Vergabeprozessen mit Priorität berücksichtigt. Auf einen offenen und niederschweligen Zugang zum Anmeldesystem wird geachtet.

## Die 5 sozialen Kriterien

Eine ausreichende Anzahl von adäquaten Wohnungen ist eine Voraussetzung – aber nicht genug. „Wohnen für alle“ bedeutet auch, dass ein gelingendes, den individuellen Wünschen und Bedürfnissen entsprechendes Leben und Zusammenleben ermöglicht und gefördert wird – auch dann, wenn besondere Bedarfslagen gegeben sind, die finanzielle, gesundheitliche oder soziale Einschränkungen zur Folge haben. Eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur für alle stellt ein wesentliches Bindeglied dafür dar. Folgende soziale Kriterien sichern, dass dauerhaftes, selbständiges Wohnen auch während biographischer Übergänge und Krisen, bei Einschränkungen und besonderen Bedarfslagen im Sinne einer inklusiven gesellschaftlichen Grundhaltung gelingen kann:

### ✓ **SOZIALE TEILHABE**

Soziale Teilhabe und ein gelingendes Zusammenleben – auf freiwilliger Basis – werden gefördert. Dies betrifft zum einen Möglichkeiten der Mitgestaltung und Partizipation in der Gestaltung der eigenen Wohnung, der Wohnanlage sowie der Nachbarschaft. Zum anderen ist Isolation entgegenzuwirken und Beziehungen und Netzwerke so zu stärken, dass dauerhaftes, selbständiges Wohnen auch bei persönlichen, gesundheitlichen oder sozialen Einschränkungen im Sinne einer inklusiven gesellschaftlichen Grundhaltung unterstützt wird. Auch sozialräumliche Aspekte werden bestmöglich berücksichtigt. Beispielsweise wird öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität für verschiedene soziale Gruppen gestaltet.

### ✓ **PROFESSIONELLE UNTERSTÜTZUNG**

Professionelle Unterstützungsleistungen, z.B. aus den Bereichen Soziale Arbeit, Behindertenhilfe und Pflege sichern den Verbleib in einer selbständigen Wohnform auch über Phasen finanzieller, gesundheitlicher oder sozialer Einschränkung hinweg. So notwendig, sind sie mobil/aufsuchend verfügbar und passen sich flexibel den individuellen Bedürfnissen an.

### ✓ **PRÄVENTION**

Spezifische Angebote zur Delogierungsprävention sind vorzusehen, um Wohnungssicherung zu gewährleisten und einen Wohnungsverlust zu vermeiden. Unterstützungsleistungen, die im Falle einer drohenden Delogierung aufsuchend agieren, sind auszubauen und finanzielle Mittel zur Wohnungssicherung bereitzustellen.

### ✓ **FREIWILLIGKEIT UND ZUGÄNGLICHKEIT**

Die Zugänglichkeit von Unterstützungsangeboten wird nicht durch förderrechtliche oder soziale Hürden eingeschränkt. Die Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen ist kostenlos und beruht auf Freiwilligkeit, auch eine anonyme Inanspruchnahme ist zu ermöglichen. In der Regel bestimmt die betroffene Person die Richtung, Dauer und Intensität der Leistungen. Eine Koppelung der Inanspruchnahme von Betreuung mit dem Wohnverhältnis schränkt das Menschenrecht auf Wohnen ein und ist daher nicht vorzusehen.

### ✓ **ANTIDISKRIMINIERUNG UND ENTSTIGMATISIERUNG**

Lebens- und Wohnformen von Menschen sind unterschiedlich – je nach persönlichen Vorlieben, Lebensphasen, Familienkonstellationen und Bedarfen an Schutz und Unterstützung. Vielfalt, Wahlfreiheit und Selbstorganisation sind zu fördern. Diskriminierenden und stigmatisierenden Praxen, die sich auf einzelne Gruppen oder spezifische Wohnformen – seien sie selbständig oder unterstützt – richten, ist aktiv entgegen zu treten.

# Strategien und Maßnahmen

## Wohnen ist ein Menschenrecht.

Um „Wohnen für alle“ mit einer bestmöglichen Verankerung der materiellen und sozialen Kriterien zu erreichen, braucht es eine übergreifende, vernetzte Strategie, die für alle Menschen in Österreich adäquates Wohnen ermöglicht. Die wohn- und sozialpolitischen Instrumente sind danach auszurichten. Folgende Maßnahmen sind aus Sicht der BAWO dafür notwendig:

## Mietwohnungssegment stärken

### ○ **MIETSEGMENT STÄRKER FÖRDERN.**

In der öffentlichen Förderung von Wohnungsneubau sowie -sanierung und in der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes ist der Fokus stärker als bisher darauf zu legen, den Bestand an Mietwohnungen insgesamt zu erhalten und den Anteil geförderter Mietwohnungen auszubauen.

### ○ **WOHNVERSORGUNG ABSEITS VON MARKTLOGIK BZW. GEWINNMAXIMIERUNG AUSBAUEN.**

Wohnpolitische Instrumente, die eine Wohnversorgung abseits von einer Marktlogik bzw. Gewinnmaximierung realisieren, sind zu stärken.

### ○ **RECHTSDURCHSETZUNG EINFACH UND KOSTENGÜNSTIG GESTALTEN.**

Die Durchsetzung sämtlicher Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht soll ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren abgewickelt werden können.

## Mietrechtsgesetz wieder mieterInnenfreundlicher ausgestalten

### ○ **DAS MIETRECHTSGESETZ (MRG) NOVELLIEREN UND EINDEUTIGER SOWIE NACHVOLLZIEHBARER AUSFORMULIEREN.**

Dadurch wird allen Beteiligten ermöglicht, die eigenen Rechte zu kennen und einen rechtskonformen Vertragsabschluss zu erzielen.

### ○ **DAS MRG WIEDER WIRKUNGSVOLL MACHEN; DAFÜR BRAUCHT ES EINEN UMFASSENDE ANWENDUNGSBEREICH.**

Es ist eine starke Ausdehnung des Anwendungsbereichs notwendig. Ein etwaiger Ausnahmetatbestand für „Neubauten“ ist dynamisch zu definieren, um sicherzustellen, dass der Anwendungsbereich mitwächst.

### ○ **DEN BESTANDSCHUTZ STÄRKEN.**

Das MRG entfaltet nur seine volle Wirksamkeit, wenn Mietverträge unbefristet abgeschlossen werden. Mietverträge sind daher in der Regel, abseits weniger, gut begründeter Ausnahmen, wieder unbefristet abzuschließen. Eine Kündigung ohne Kündigungsgrund soll weiterhin nur für MieterInnen möglich sein.

### ○ **MIETHÖHE WIRKSAM BEGRENZEN.**

Die Miethöhe soll sich zukünftig aus einem Standardquadratmeterpreis abzüglich Abschlägen und zuzüglich Zuschlägen zusammensetzen. Die Zu- und Abschläge sollen im Mietrechtsgesetz taxativ aufgezählt werden. Verrechnete Zu- und Abschläge sind im Mietvertrag anzuführen.

### ○ **BETRIEBSKOSTEN SENKEN.**

Die Betriebskosten sollen sich zukünftig nur aus den tatsächlich von den MieterInnen verursachten Kosten zusammensetzen; sonstige Kosten (Grundsteuer, Haftpflichtversicherung und Hausversicherungen der EigentümerInnen) werden nicht mehr auf MieterInnen abgewälzt.

### ○ **LAGEZUSCHLÄGE ABSCHAFFEN.**

Lagezuschläge ziehen eine Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen nach sich und sind daher nicht mehr vorzusehen.

### ○ **ANMIETUNGSKOSTEN SENKEN.**

MaklerInnen-Gebühren sollen zukünftig ausschließlich von den Auftraggebenden bezahlt werden. Mit einer Beschränkung der Kautionsauf maximal zwei Bruttomonatsmieten werden die Anmietungskosten weiter gesenkt.

## Gemeinnützigen Wohnbau erhalten und ausbauen

### ○ **DIE BODENBEREITSTELLUNG FÜR GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU VERBESSERN.**

Neben der Verhinderung von Bodenspekulation hat eine Umwidmung/ Umnutzung aufgelassener Industriearale und Gewerbeflächen in geeigneter Lage stattzufinden, um diese dem geförderten Wohnbau zuzuführen. Bei der Überarbeitung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ist es notwendig, den gemeinnützigen Mietwohnungsbau stärker zu berücksichtigen. Gebietskörperschaften sollte beim Verkauf von öffentlichen Liegenschaften ermöglicht werden vom Höchstbieterprinzip abzuweichen, wenn andernfalls leistbarer sozialer Wohnraum errichtet wird.

### ○ **DAS PREIS- UND VERMÖGENSBINDUNGSPRINZIP ERHALTEN.**

Anteile können weiterhin nur zum ursprünglich einbezahlten Preis verkauft werden. Aus dem Handel mit Anteilen kann kein Gewinn erzielt werden.

### ○ **GESETZLICH VORGESEHENE UND VERBINDLICH ANZUBIETENDE KAUFPTION FÜR GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN ABSCHAFFEN.**

Es ist zentral, dass gemeinnützige Wohnungen langfristig dem Mietsektor zugehörig sind und nicht verkauft werden. In jedem Fall ist ein gewinnorientierter Weiterverkauf oder eine gewinnorientierte Vermietung von geförderten und von MieterInnen erworbenen Kaufoptionswohnungen auszuschließen.

### ○ **WOHNBAUFÖRDERUNGSSCHIENEN OHNE FINANZIERUNGSBEITRÄGE AUSBAUEN.**

## Zugang zu gemeinnützigem Wohnbau verbessern

### ○ **WOHNUNGSVERGABE SOZIAL TREFFSICHER MACHEN.**

Die soziale Treffsicherheit des gemeinnützigen Wohnbaus ist insgesamt zu verbessern, entsprechende Instrumente dafür sind zu erarbeiten und anzuwenden. Darüber hinaus sind besonders günstige Wohnungen mit niedrigen bzw. keinen Einstiegskosten zukünftig vorrangig an Menschen mit niedrigem Einkommen zu vergeben. Eine Möglichkeit stellt eine Verschärfung der gesetzlichen Rahmenbedingungen dar, wobei sowohl die Veränderung der allgemeinen Bestimmung, als auch eine spezifische Regelung für ältere und besonders günstige Wohnungen denkbar ist.

## Belegungsrechte besser nutzen

### ○ **VERGABEKRITERIEN ÜBERARBEITEN.**

Menschen mit besonderen Bedarfslagen werden vorgereiht.

### ○ **DIE AUFENTHALTS- BZW. MELDEDAUER STELLEN KEIN KRITERIUM**

für den Zugang oder die Wartezeit dar.

### ○ **VERGABE SOZIAL TREFFSICHERER MACHEN.**

Wohnungen, die den Anforderungen spezifischer Lebenssituationen gerecht werden (z.B. Barrierefreiheit, Leistbarkeit), sind primär an die entsprechende Zielgruppe zu vergeben.

Die derzeitige Situation der Wohnungswirtschaft lässt in vielen Regionen eine Sondervergabe für Personen, die von sozialen Organisationen (insb. Wohnungslosenhilfe, Behindertenhilfe, Flüchtlingshilfe) betreut werden, notwendig erscheinen. Nachhaltiger erscheint es, die allgemeine Vergabe transparenter und treffsicherer auch im Sinne von Personen mit besonderen Bedarfslagen zu gestalten.

## Kommunalen Wohnbau ausbauen und Zugang sicherstellen

### ○ GEMEINDEWOHNUNGSBESTAND SICHERN.

### ○ NEUE GEMEINDEWOHNUNGEN ERRICHTEN.

### ○ SOZIALEN AUFTRAG WAHRNEHMEN.

Die Vergabe an Menschen mit niedrigem Einkommen und Menschen mit besonderen Bedarfslagen muss ausreichend sichergestellt sein; darauf sollte in Phasen einer angespannten Wohnsituation ein besonderer Fokus gelegt werden.

## Nutzung von leerstehenden Wohnungen fördern

### ○ VERANTWORTLICHKEIT SCHAFFEN.

Der Bund soll über den neuen Finanzausgleich die Erstellung der verpflichtenden Wohnbauprogramme durch die jeweiligen Landesregierungen kontrollieren können. Die Landesregierungen sind zur Einhaltung der Wohnbauprogramme verpflichtet und müssen den jeweiligen Landtagen darüber Rechenschaft ablegen.

### ○ VERPFLICHTENDE WOHNBAUPROGRAMME NACH EINEM BUNDESWEIT EINHEITLICHEN SCHEMA.

Neben den quantitativen, regional differenzierten Zielgrößen für den geförderten Wohnbau sollte auch der Wohnbedarf insgesamt dargestellt werden. Dieser Wohnbedarf hat an systematischen Bedarfserhebungen anzuknüpfen, die auch auf Leerstandserhebungen in den einzelnen Gemeinden basieren.

### ○ LEITFADEN FÜR LEERSTANDSERHEBUNG BEREITSTELLEN.

Die Erstellung eines Leitfadens kann für Gemeinden die Durchführung von Leerstandserhebungen erleichtern und so eine österreichweit vergleichbare Potenzialabschätzung ermöglichen.

### ○ INNOVATIVE KONZEPTE FÖRDERN.

Programme an der Schnittstelle zwischen Wohn- und Sozialressort, die eine Nutzung von leerstehenden Wohnungen sowie deren Vergabe an Menschen in besonderen Bedarfslagen umsetzen, sind stärker zu fördern.

## Bedarfsgerechten Neubau ankurbeln

### ○ MEHR GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU.

Keine Förderung von Spekulationsobjekten.

### ○ FÖRDERPROGRAMME FÜR WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN AUSBAUEN.

Kompakte Grundrisse, niedrige Quadratmeterpreise sowie geringe Anfangskosten sind für diese Zielgruppe von großer Bedeutung.

## Instrumente der Raumordnung für Leistbares Wohnen nutzen

### ○ LEISTBARES WOHNEN ALS ZIEL DER RAUMORDNUNG STÄRKEN.

### ○ DAS RAUMORDNUNGSRECHT UM WIDMUNGEN FÜR FÖRDERBAREN WOHNBAU ERGÄNZEN;

soweit noch nicht vorhanden.

### ○ MÖGLICHKEITEN DER VERTRAGSRAUMORDNUNG, SONDERWIDMUNGEN UND VORBEHALTSFLÄCHEN STÄRKER NUTZEN.

### ○ WIDMUNGSGEWINNE ABSCHÖPFEN.

### ○ MAßNAHMEN ZUR BAULANDMOBILISIERUNG ERGREIFEN;

zum Beispiel. hoheitliche Planungsmaßnahmen zur Baulandmobilisierung wie befristete Baulandwidmungen, Rückwidmung von Bauland, Enteignung für städtebauliche Zwecke, Ausweisung von Vorbehaltsflächen, öffentlich-rechtliche Nutzungserklärungen, Einhebung von Infrastrukturabgaben für unbebautes Bauland, Baulandumlegungen bzw. -zusammenlegungen, abgabenrechtliche Instrumente, Ankauf von Liegenschaften, Bauzwang durch grundverkehrsrechtliche Regelungen.

### ○ BODENBESCHAFFUNGSGESETZ 1974 ANWENDEN.

## Maßnahmen für existenzsichernde Einkommen setzen

- **HÖHERE LÖHNE, INSBESONDERE IM NIEDRIGLOHNBEREICH.**  
Löhne müssen den gestiegenen Lebenshaltungskosten angeglichen werden. Insbesondere zur Bekämpfung des Problems von Armut trotz Arbeit sind höhere Mindestlöhne und eine systematische Senkung der Lohnnebenkosten für GeringverdienerInnen notwendig.
- **DIE NETTOERSATZRATE DES ARBEITSLÖHNS ERHÖHEN.**  
Die Nettoersatzrate des Arbeitslosengeldes muss erhöht werden. Das System der Notstandshilfe ist in der derzeitigen Form beizubehalten. Von einem Abbau des Sozialversicherungssystems, etwa in Richtung des deutschen Hartz IV-Systems ist jedenfalls abzusehen.
- **BUNDESWEITE UND ARMUTSFESTE MINDESTSTANDARDS FÜR DIE BEDARFSORIENTIERTE MINDESTSICHERUNG (BMS).**  
Die BMS muss völker-, EU- und verfassungsrechtlich konform sein und in ihrer Höhe armutsfest. Außerdem ist besonderes Augenmerk auf einen einheitlichen, rechtskonformen Vollzug zu legen.
- **RECHTSANSPRUCH AUF „HILFE IN BESONDEREN LEBENSLAGEN“.**  
Zum Beispiel für Wohnungssicherung, Kautions- und Erstausrüstung bei Neuanmietung etc.

## Monetäre Leistungen für Wohnen vereinheitlichen und erhöhen

- **BEIHILFEN AN DEN TATSÄCHLICHEN WOHNKOSTEN ORIENTIEREN.**  
Die monetären Leistungen müssen sich an den tatsächlichen Wohnkosten orientieren, um wohnungssichernd zu wirken. In diesem Zusammenhang ist auch ein wirkungsvolles Mietrechtsgesetz, insbesondere in Bezug auf den Anwendungsbereich und die Begrenzung der Miethöhe, wesentlich. Von einer Verlagerung von Geld- zu Sachleistungen ist abzusehen.
- **VERSCHRÄNKUNG VON WOHN- UND SOZIALPOLITISCHEN LEISTUNGEN SOWIE VEREINHEITLICHUNG DER LEISTUNGEN.**  
Unterschiedliche monetäre Leistungen für Wohnen werden zukünftig zu einer einheitlichen Leistung für Wohnen unter gemeinsamer Verantwortung von Wohn- und Sozialressort zusammengeführt. Die budgetäre Verantwortung liegt beim Wohnressort, die operative Durchführung beim Sozialressort.
- **HÜRDEN ZUR INANSPRUCHNAHME ABBAUEN.**  
Monetäre Leistungen für Wohnen sollen die Wohnversorgung für alle sicherstellen. In diesem Sinne sind länderspezifische Zugangshürden abzubauen; wie beispielsweise (Voll-)Erwerbstätigkeit, Hauptmietvertrag oder geförderte Mietwohnung.
- **RECHTSANSPRUCH AUF MONETÄRE LEISTUNGEN FÜR WOHNEN.**

# Danksagung

**Die BAWO bedankt sich** für den Austausch mit und die Inputs von mehr als 45 ExpertInnen aus den Feldern Wohnpolitik, Wohnbau, Wohnrecht und Wohnungslosigkeit, die an Workshops zur inhaltlichen Erarbeitung des Positionspapiers teilgenommen haben.

Für ihre inhaltliche Expertise und Unterstützung bedankt sich die BAWO im Besonderen bei: Margarete Czerny, Michael Gehbauer, Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Stefan Hindinger, Mittermayr Hubert, Arthur Kanonier, Alexander Machatschke, Robert Mödlhammer, Alexis Mundt, Martin Orner, Alexandra Rezaei, Michaela Schinnagl, Johannes Stabentheiner, Lukas Tockner, Mara Verlic, Manuela Wade, Karin Wagner.

Die BAWO bedankt sich beim Sozialministerium, das dieses Papier durch eine Projektförderung ermöglicht hat, sowie bei der Oesterreichischen Nationalbank, die uns organisatorisch und mit inhaltlicher Expertise unterstützt hat.

# Impressum

Herausgeberin

BAWO - Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

Für den Inhalt verantwortlich

Elisabeth Hammer, BAWO Obfrau

Inhaltliche Koordination und Text

Roswitha Harner, inhaltliche Projektreferentin im Auftrag des BAWO-Vorstandes

Unter Mitarbeit des Vorstands der BAWO: Christian Beiser, Anja Bischeltsrieder, Thomas Bock, Christian Gaiseder, Sepp Ginner, Petra Gschwendtner, Claudia Halbartschlager, Elisabeth Hammer, Andrea Knafel, Cornelia Kössldorfer, Christian Perl, Heinz Schoibl, Franz Sedlak, Sabine Trummer, Bernhard Wallerstorfer, Carola Weiß.

Moderation der Workshops

Christian Perl, BAWO

Lektorat: Nina Cosmea Mayerhofer

Grafik: Alexander Streihammer, Strike!IT Agentur OG

Druck: druck.at

Ort: Wien

Stand: Nov. 2017



### **KONTAKT**

Tel/Fax: +43 1 812 72 02

Mobil: +43 680 21 28 503

E-Mail: [office@bawo.at](mailto:office@bawo.at)

Web: [www.bawo.at](http://www.bawo.at)

### **BAWO**

Bundesarbeitsgemeinschaft

Wohnungslosenhilfe

Gerichtsgasse 3/2/3

A-1210 Wien

Die Kurz- und Langversion stehen unter  
[www.bawo.at](http://www.bawo.at) zum Download zur Verfügung.