

Obdach- und Wohnungslosigkeit beenden: So geht's

für
Neugierige
Blitzgneißer
Mutige
frisch Gewählte
Geschäftige
Visionärinnen



BAWO
Wohnen
für alle

Wohnungs- und Obdachlosigkeit müssen nicht sein!

Wohnen ist Risiko. Doch das muss nicht so sein: In Österreich haben wir das Potenzial, Wohnungs- und Obdachlosigkeit zu beenden und leistbares, dauerhaftes und inklusives Wohnen für alle möglich zu machen.

Die BAWO, der Dachverband der Wohnungslosenhilfe, zeigt hier, wie das funktioniert.

Es ist höchste Zeit, die hier dargestellten Maßnahmen umzusetzen. Dass Menschen ihre Wohnung verlieren oder keinen leistbaren Wohnraum finden, ist längst kein Randphänomen mehr. Es betrifft viele – bis in die Mitte der Gesellschaft.

Dazu braucht es keine dramatischen Schicksalsschläge: Biographische Veränderungen wie Auszug, Familiengründung, Arbeitslosigkeit oder Pensionsantritt können schnell dazu führen, dass eine neue Wohnung dringend notwendig wird. Wenn zu diesem Zeitpunkt leistbarer Wohnraum fehlt, droht die Wohnungslosigkeit.

Für Haushalte mit geringem Einkommen ist eine solche Krise chronisch, da die Wohn- und Lebenshaltungskosten schneller als die Einkommen steigen.



Wohnungslosigkeit beenden wir nur mit vereinten Kräften. Entscheidungsträger:innen in den Bereichen Wohnen und Soziales müssen jetzt in allen politischen Kompetenzfeldern von Bund, Ländern und Gemeinden aktiv werden.

Housing First beendet Wohnungslosigkeit

Housing First heißt: Wohnungslose Menschen erhalten direkt Zugang zur eigenen Wohnung und bedarfsorientierte sozialarbeiterische Unterstützung vor, während und nach dem Einzug. Dieser international bewährte Ansatz muss Kern einer nationalen Strategie zur nachhaltigen Beendigung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit sein.

Housing First sichert nachhaltig Wohnverhältnisse, fördert Inklusion, Teilhabe und Gesundheit¹ und stärkt Menschen in ihrer Selbstbestimmung. Der gesellschaftlich-ökonomische Nutzen liegt in der Reduktion von Folgekosten wie bspw. im Gesundheitssystem.

Housing First beendet Wohnungslosigkeit dort, wo sie entsteht. Das gilt auch im ländlichen Raum oder in kleineren Gemeinden. So sehen sich Betroffene nicht mehr gezwungen, Unterstützung in Ballungsräumen zu suchen. Stattdessen behalten sie ihre sozialen Strukturen vor Ort und wohnen weiterhin, wo sie zuhause sind. Wenn Housing First strukturell zum Einsatz kommt, macht das den Wohnungsmarkt inklusiver. Dazu braucht es:

- finanzielle Mittel, um Einstiegshürden (Finanzierungsbeiträge, Kautionen, Umzugskosten) zu nehmen
- dauerhafte Förderung von mobiler sozialarbeiterischer Unterstützung
- ausreichend leistbaren Wohnraum und existenzsichernde soziale Transferleistungen

Was zu tun ist



Housing First ist der geeignete Weg, um innerhalb einer bundesweiten Strategie Wohnungslosigkeit zu beenden. Verankern wir den Ansatz dauerhaft in Abstimmung mit Ländern und Gemeinden!

Wohnen ist ein Menschenrecht – setzen wir es durch!

Österreich braucht ein individuell einklagbares Recht auf persönlichen Wohnraum², wie es beispielsweise in Frankreich oder Schottland bereits existiert. Personen in Wohnungsnot haben ein Recht, von lokalen Behörden eine Wohnung vermittelt zu bekommen. Dieser Rechtsanspruch soll möglichst niedrigschwellig realisiert werden können.

Die vermittelte Wohnung hat qualitativen Standards zu entsprechen, von mietrechtlicher Sicherheit (mit Fokus auf unbefristete Verträge), über dauerhafter Leistbarkeit, notwendiger Infrastruktur hin zu einer Lage, die der eigenen Lebensrealität angemessen ist.

Was zu tun ist



Das Recht auf Wohnraum muss einklagbar sein. Das Menschenrecht auf Wohnen gehört in die Verfassung.

Sichern wir leistbares Wohnen – mit begrenzten Mieten & unbefristeten Verträgen

Mietkosten steigen stärker als Haushaltseinkommen. Aktuelle Krisen (Pandemie, Krieg, Energie, Inflation) befeuern die Preisspirale und treiben die Wohnkosten in die Höhe. Haushalten mit geringem Einkommen bleibt so nach Abzug der Wohnkosten kaum mehr Geld zum Leben übrig. Damit Wohnen für alle leistbar ist, sind die Miethöhen in allen Marktsegmenten einzudämmen. Das Ziel, um nachhaltig stabil wohnen zu können: Haushalte sollen höchstens 1/3 ihrer Haushaltseinkommen für Miete aufwenden müssen.

In befristeten Mietverträgen ist das Risiko der Wohnungslosigkeit eingeschrieben. Einerseits, wenn bestehende Verträge nicht verlängert werden. Andererseits, wenn bei Vertragsverlängerung oder Neuanmietung Mietpreise dem rasant steigenden Marktniveau angepasst werden. Der durchschnittliche Mietpreis inkl. Betriebskosten³ liegt bei unbefristeten Verträgen bei € 8,40/m², bei befristeten Verträgen bei €12,20/m². Befristete Mietverträge sind also um 45% teurer. Das entspricht bei 70m²-Wohnungen knapp € 3.200 im Jahr! Das Alter der Mietverträge spielt dabei eine wichtige Rolle: Zwei Jahre alte Verträge sind um 85% teurer als jene, die seit über 30 Jahren bestehen.⁴ Konstante Preiserhöhungen betreffen vor allem junge Menschen, denn über 40% der unter 30-Jährigen leben in befristeten Mietverhältnissen.

Die Anzahl befristeter Mietverträge muss reduziert und die Möglichkeiten für Befristungen müssen eingeschränkt werden. Das sorgt für dauerhaft leistbares Wohnen in sicheren Mietverhältnissen.

Was zu tun ist



Keine Scheu vor Maßnahmen zur Regulierung von Mieten: Sie entlasten breite Gesellschaftsschichten.



Unbefristete Mietverträge müssen wieder zur Norm gemacht werden. Jeder Schritt in diese Richtung hilft!

Leistbares Wohnen für die, die es am dringendsten brauchen

Österreich ist beim Thema leistbares Wohnen in einer relativ guten Ausgangssituation. Und wir müssen dafür sorgen, dass das auch so bleibt.

Das Dilemma: Trotz dieser guten Ausgangssituation ist die Zahl der obdach- und wohnungslosen Menschen seit Jahren auf konstant hohem Niveau. Viele, die leistbares Wohnen dringend brauchen, sind vom gemeinnützigen und kommunalen Sektor ausgeschlossen.

- Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich muss erhalten und weiter ausgebaut werden.
- Öffentlich geförderte Wohnungen müssen transparent und nach objektiv nachvollziehbaren Kriterien vergeben werden. Dabei soll die soziale Dringlichkeit des Wohnbedarfs im Fokus stehen.
- Lange Residenzpflichten für dem gemeinnützigen Wohnbau sind gegenüber dem Recht auf Wohnen abzuwägen und sollen nur in engen legitimierten Grenzen zulässig sein.
- Jede zehnte, bei großen Anlage jede zwanzigste, Mietwohnung muss pro neu errichtete geförderte Wohnanlage für Housing First zur Verfügung stehen. Dies betrifft Gemeinden, sowie gemeinnützige und gewerbliche Bauträger, die Wohnbauförderung erhalten.
- Freiwerdende ausfinanzierte und damit besonders günstige gemeinnützige Wohnungen müssen vordergründig für Housing First bzw. für die Wohnungslosenhilfe zur Vergabe angeboten werden.
- Für armutsbetroffene Menschen unüberwindbare finanzielle Hürden zu leistbarem Wohnen müssen abgebaut werden.
- Wohnbeihilfen müssen für Mieter:innen in allen Bundesländern und allen Sektoren am Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Konkrete Vorschläge dazu im Folgenden

↳ Gemeinnütziger Wohnbau hat Priorität

Die Wohnbauförderung muss unbedingt zweckgebunden sein. Mieten werden besonders am privaten Markt teurer, gleichzeitig ist die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ungebrochen hoch. Der gemeinnützige Wohnbau sorgt für ein flächendeckendes Angebot an dauerhaft leistbaren Mietwohnungen. Er muss darum oberste Priorität haben.

↳ Für ein diskriminierungsfreies Wohngemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Laut WGG werden österreichische Staatsbürger:innen beim Zugang zum gemeinnützigen Wohnbau vorrangig behandelt. Das ist verfehlt.

Menschen ohne österreichische Staatsbürgerschaft sind so oftmals auf den privaten Wohnsektor limitiert. Damit steigt das Risiko von Wohnungslosigkeit, prekäre und überteuerte Wohnverhältnisse sind keine Seltenheit.

Diskriminierende Regelungen im WGG

- führen zu (fortlaufenden) existenziellen Krisen bei betroffenen Menschen.
- stehen Inklusion und Teilhabe unabhängig vom Einkommen im Weg.
- bedeuten für die Wirtschaft Nachteile: Menschen wird es so erschwert, sich dort niederzulassen, wo sie am Arbeitsmarkt gebraucht werden. Das verhindert den Einstieg in die Erwerbsarbeit, insbesondere in Mangelberufen.

↪ **Ausschlusskriterien erhöhen das Risiko von Wohnungslosigkeit**

Zugangskriterien zu geförderten Wohnungen gestalten sich je nach Bundesland und Gemeinde unterschiedlich. Manche gängigen Regelungen erhöhen jedoch für bestimmte Gruppen von Menschen das Risiko von Obdach- und Wohnungslosigkeit.

Für Menschen mit anerkanntem Aufenthaltsrecht dürfen Aufenthaltsdauer oder Sprachkenntnisse keine Ausschlusskriterien zum geförderten Wohnbau sein.

Ebenso wenig dürfen Menschen, die in der Vergangenheit ihre Wohnung verloren haben, mit Ausschluss von gefördertem Wohnraum sanktioniert werden.

Benachteiligte Gruppen brauchen Angebote, die sie bei der Suche nach leistbaren Wohnungen unterstützen.

Was zu tun ist

- Wiedereinführung der zweckgebundenen Wohnbauförderung zugunsten des gemeinnützigen Wohnbaus
- Soziale Dringlichkeit bei der Vergabe von geförderten Wohnungen priorisieren
- Eine Quote an Wohnungen pro geförderte Wohnanlage für Housing First zur Verfügung stellen
- Regelungen im WGG, die Menschen ohne österreichische Staatsbürgerschaft benachteiligt behandeln, streichen
- Aufenthaltsdauer oder Sprachkenntnisse aus den Kriterien zur Vergabe von geförderten Wohnungen auf Landes- und Gemeindeebene streichen

Wohnungslosigkeit ist eine Aufgabe der Sozial- und Wohnpolitik

Leistbarkeit bedeutet, dass man nach bezahlten Wohnkosten noch genug Geld fürs Leben übrighat. Wieviel dies genau bedeutet, kann den jeweils aktuellen Referenzbudgets der Schuldenberatungen.⁵ entnommen werden. 2024 waren für eine Einzelperson etwa 982€ nach Abzug der Wohnkosten notwendig, um die grundlegendsten Kosten des Lebens in Österreich abdecken zu können. Um leistbares Wohnen für alle möglich zu machen, sind wohnpolitische Maßnahmen nötig, die Wohnkosten verringern. Außerdem braucht es armutsfeste Einkommen.

Was zu tun ist

- Verbesserung der Leistungen der Sozialhilfe/Mindestsicherung und anderer Unterstützungen
- Erhöhung der Nettoersatzrate des Arbeitslosengeldes
- höhere Löhne forcieren
- transparenten und niedrigschwelligen Zugang zu Leistungen aus dem Sozialsystem ermöglichen

Wohnungen sind zum Wohnen da: Leerstand mobilisieren

653:000 Wohnungen sind in Österreich ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung. Das sind 13% aller Wohnungen!⁶ In Innsbruck, wo Überprüfungen vor Ort stattfinden, spricht man von einer Quote von 8,7%.⁵ Eine weitere Studie kommt mit anderer Berechnung immerhin noch auf 230.000 Wohnungen.⁷

Der Bund muss Möglichkeiten zur einheitlichen Leerstandserhebung bereitstellen. Diese sind auf regionale/lokale Gegebenheiten anzupassen. Die Erhebung stellt vermutlich den schwierigsten Schritt dar. Danach müssen Länder und Gemeinden mit zweckgebundenen Leerstandsabgaben oder innovativen Konzepten dafür sorgen, dass vorhandener Wohnraum genutzt werden kann.

Was zu tun ist



Wohnungsl Leerstand bundesweit einheitlich erheben



konkrete Maßnahmen zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum, insbesondere durch Leerstandsabgaben, umsetzen

Wohnen sichern – Obdach- und Wohnungslosigkeit verhindern

Im Jahr 2023 wurden 4.402 Delogierungen durchgeführt.⁸ Nach Delogierungsstopp aufgrund von Mietrückständen während der COVID-19 Pandemie steigen die Zahlen an Räumungen wieder an. Noch bleiben sie unter dem Niveau von 2019 – auch dank des Wohnschirms des Sozialministeriums.

Nachhaltige Wohnungssicherung braucht frühzeitige Intervention, Beratungsangebote mit niederschwelligem Zugang auch in Gebieten außerhalb von Hauptstädten, zeitnahe Erstgespräche und vor allem zielgruppenorientierte Angebote (Digitalisierung als Ergänzung, Dolmetsch-Angebote, spezifische Angebote für junge Erwachsene, Frauen, etc.).

Wohnungssicherung geht über das wichtige Feld der Delogierungsprävention hinaus. Die vielfältigen strukturellen Ursachen, die einem drohenden Wohnungsverlust vorangehen, müssen mit behandelt werden.

Lässt sich ein Wohnungsverlust nicht vermeiden, muss die Dauer der Wohnungslosigkeit so kurz wie möglich gehalten werden – etwa durch flächendeckende Housing First Angebote.

Was zu tun ist



sozial- und wohnpolitische Ursachen von Armut und fehlendem leistbarem Wohnraum beseitigen



flächendeckende, zielgruppenorientierte Angebote zur Wohnungssicherung dauerhaft absichern

Referenzen:

¹ Statistik Austria (2018): Eingliederungsindikatoren 2017. Kennzahlen für soziale Inklusion in Österreich, S. 48ff.

² FEANTSA (2023): Ten Facts you need to know about homelessness and Human Rights. <https://www.feantsa.org/public/user/Resources/News/2023/10_facts_you_need_to_know_about_homessless__human_rights_v2.pdf>

³ Statistik Austria (2024): Monatliche Durchschnittsmiete bleibt im 4. Quartal 2023 bei 9,5 Euro pro Quadratmeter. <<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/03/20240319Wohnen2023Q4.pdf>>

⁴ Statistik Austria (2023): Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, S. 52.

⁵ Dachorganisation asb Schuldenberatung: Referenzbudgets 2024. <https://schuldenberatung.at/wp-content/uploads/2024/07/Referenzbudgets_2024_Ein-PersonenHaushalt_Paar_EndV.pdf>

⁶ Der Standard (2023) bzw. Putschögl, Martin / Zoidl, Franziska: Das Problem mit den Leerstandsgaben, 16.03.2023 <<https://www.derstandard.at/story/3000000190297/zahlen-fuer-den-leerstand>>, eingesehen am 2.04.2024.

⁷ Greenpeace (2024): Wohnungsleerstand in Österreich. Greenpeace-Analysen zu Leerstand und Leerstandsabgaben.

⁸ Bundesministerium für Justiz: Daten zu Räumungsexekutionen aus dem Berichtsjahr 2023.

weitere Quellen:

BAWO (2024): Wohnen sichern. Obdach- und Wohnungslosigkeit verhindern. <<https://bawo.at/101/wp-content/uploads/2024/05/BAWO-Wohnen-sichern-Obdach-und-Wohnungslosigkeit-verhindern.pdf>>

BAWO (2019): Wohnen für alle. Leistbar, dauerhaft, inklusiv. <https://bawo.at/101/wp-content/uploads/2019/12/191107_Bawo_PP_Doppelseiten.pdf>

FEANTSA & Foundation Abbé Pierre (2024): Ninth overview of housing exclusion in Europe. <https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Rapport_-_EN.pdf>

Herausgeberin, für den Inhalt verantwortlich:

BAWO – Wohnen für alle

Gerichtsgasse 3/2/3

1210 Wien