

Strukturelle Gewalt im neoliberalen Staat – am Beispiel des Wohnungsmarktes

Heinz Schoibl, Helix – Forschung und Beratung, Salzburg, 3/08

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Es gibt letztlich keine Alternative, als für sich und seine Familie in irgendeiner (Rechts-)Form eine Wohnung zu sichern; zudem ist ein adäquater Wohnsitz auch eine zentrale Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe. Wohnungssuchende sind mithin in einer ausgesprochen schlechten weil letztlich abhängigen Position. Bestenfalls haben sie die Wahl, wo bzw. zu welchen Konditionen sie wohnen möchten. Eine grundsätzliche Wahl jedoch, im Zweifelsfall auf Wohnen zu verzichten und / oder z.B. ‚später‘ zu wohnen (stattdessen unter den Brücken zu leben), haben sie nicht.

Wohnungsmarkt – ein Euphemismus (neo)liberaler Prägung

Der Wohnungsmarkt ist von diametral entgegengesetzten Positionen bestimmt und zeichnet sich wesentlich durch eine grundlegende Verzerrung des AnbieterInnen- und NachfragerInnenverhältnisses aus. Verfügungsgewalt auf der einen und große Abhängigkeit sowie eingeschränkte Wahlfreiheit auf der anderen Seite konstituieren einen durch Ungleichheit bestimmten Markt. Die wohnpolitischen Maßnahmen der jüngeren Vergangenheit haben – nicht zuletzt vor dem Hintergrund extremer Wohnungsnot während des 19. sowie in den Anfängen des 20. Jahrhunderts – mit gesetzlichen und administrativen Gegenmaßnahmen danach getrachtet, die Wohnversorgung weitgehend unabhängig bzw. entgegen den marktförmigen Versorgungsstrukturen nach sozialen Gesichtspunkten zu gewährleisten. So sind in vielen modernen Sozialstaaten Staatszielbestimmungen bzw. (mehr / minder verfassungsrechtlich verankerte, B. Gutknecht 1982, S. 174ff.) Gesetzgebungsaufträge vorzufinden, die eine Selbstverpflichtung zur Schaffung und Sicherung ausreichender Vorsorgen für eine adäquate Wohnversorgung der BewohnerInnen vorsehen. Insgesamt gesehen sind die Regulative der sozialen Wohnpolitik jedoch nur unzureichend in der Lage, die Bedingungen einer verzerrten Marktförmigkeit aufzuheben bzw. deren Auswirkungen wirkungsvoll und nachhaltig zu bekämpfen.

Grundzüge und Motive (neo)liberaler Wohnpolitik

Wohnraumbesitz bietet eine relativ aufwandsarme Einnahmemöglichkeit. Aus Geld wird Wohnraum und daraus wieder (mehr) Geld, fast wie von selbst stiftet Wohneigentum solche-
art Profit. Mit der Ware Wohnraum lässt sich gut Geschäfte machen – unter der Vorausset-
zung, dass die Bedingungen des Wohnungsmarktes tatsächlich marktförmig gestaltet und
nicht durch sozialstaatliche Regulative außer Funktion gesetzt sind.

Das Gut Wohnen eignet sich unter den Vorzeichen verzerrter Marktmechanismen hervor-
ragend als Wertanlage und die Spekulation mit dem Gut Wohnen / der Ware Wohnraum lohnt
und rechnet sich insbesondere dann, wenn das Angebot eher knapp ist.

Die Lobby für eine (neo)liberale Wohnpolitik wird somit von ausgesprochen starken Motiven
bestimmt und beruft sich dabei wesentlich auf das bürgerliche Grundrecht auf Eigentum
respektive auf die Freiheit der Verfügung über dieses Eigentum. In diesem Sinne ist es auch
verständlich, wenn den Initiativen und Bestrebungen, Wohnen zur Ware zu machen und
Verwendungs- sowie Verwertungseinschränkungen aufzuheben, tatsächlich jedes Mittel
Recht ist. Als Leitmotivation (neo)liberaler Wohnpolitik kann somit festgehalten werden:

- Je knapper das Angebot an Wohnungen – umso höher die Rendite.
- Einschränkungen der Freiheit zur Verwertung von Wohnraumbesitz sind von Übel
und gehören (am besten ersatzlos) weg!

Wir können in diesem Sinne also reziprok formulieren, dass die neoliberale Wohnpolitik und
Lobbyaktivität dann erfolgreich ist / war, wenn die Nachfrage nach Wohnraum größer ist als
das Angebot, wenn also Konkurrenz um Wohnungen das Verhältnis der Wohnungssuchenden
zueinander kennzeichnet. Dementsprechend sind gemäß dem Credo neoliberaler Wohnpolitik
die öffentlichen Wohnungsbestände letztlich so niedrig zu halten, dass diese keinesfalls die
Nachfrage decken können und die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt eine ungebro-
chene Aufwärtsdynamik aufweist, wenn also Einschränkungen bei der Vergabe / bei den Zu-
gängen zu öffentlichem Wohnraum sicherstellen, dass große Teile der Wohnungssuchenden
auf die Wohnversorgung auf dem privaten Wohnungsmarkt angewiesen bleiben. Spielräume
bei der Gestaltung wohnrechtlicher Verhältnisse im privaten / gewerblichen Wohnungsmarkt
einerseits und eher weiche Vorsorgen in Hinblick auf Kündigungsschutz bzw. gesetzliche
Vorgaben zur Verwendung von Wohnraum andererseits runden das neoliberale Leitbild für
eine profitorientierte Wohnpolitik ab und stellen eine hohe Unsicherheit bezüglich der Wohn-
versorgung respektive große Abhängigkeit der MieterInnen sicher.

Mit öffentlichen Mitteln für die Schaffung von Wohnraum hat die neoliberale Grundhaltung kein Problem, sofern diese zu hohen Anteilen der Förderung von Wohneigentum gewidmet bleibt und der privaten Verwertung öffentlich geförderten Wohnraums (über öffentlich gefördertes privates Wohneigentum hin zur privaten Wertanlage und Verwertung / Profiterwirtschaftung) nur weiche Zielnormen respektive kurze Schutzfristen entgegenstehen.

In der aktuellen Verfasstheit des Wohnungsmarktes kommt der strukturelle Gewaltcharakter des Wohnungsmarktes vor allem darin zum Ausdruck, dass Chancen und Risiken ausgesprochen ungleich verteilt sind. Dafür können insbesondere neoliberale Tendenzen der Wohnpolitik verantwortlich gemacht werden, die als einflussreicher Gegenpol die sozialstaatlichen Vorsorgen zur Sicherstellung qualitativ hochwertiger und erschwinglicher Wohnversorgung der weniger privilegierten Bevölkerung konterkarieren.

Bevor ich im Folgenden eine entsprechende Überprüfung des Erfolgs neoliberaler Wohnpolitik vornehme, will ich vorab noch kurz auf die Geschichte der Wohnpolitik eingehen, zumal die zentralen Grundhaltungen und Einstellungen der neoliberalen Positionen größtenteils von diesen historischen Bezügen hergeleitet werden können. Diese lassen sich in der Geschichte der Wohnpolitik seit den Anfängen des Kapitalismus in vielfacher Ausprägung beobachten und bilden auch weiterhin den Wertekanon der neoliberalen Wohnpolitik.

Kurzer Rückblick auf die Geschichte der Wohnungspolitik

Im Zuge der Urbanisierung in der europäischen Geschichte hat sich (neben der Villa in bester Lage versteht sich) eine für das Stadtbild bedeutsame und eindruckliche Form bürgerlich repräsentativen Wohnens entwickelt, die sich im Wesentlichen so charakterisieren lässt:

Über der Geschäftszeile mit den lukrativen Auslagen auf der Straßenseite liegen die repräsentativen Wohn- und Lebensbereiche der bürgerlichen Großfamilien. Die LieferantInnen sowie Dienstboteneingänge finden sich hinter dem Haus bzw. in der Seitenstraße und die Wohnräume für die Dienstmädchen und das Hauspersonal unterm Dachboden.

Als eher kleinbürgerliche Variante hat sich ein ähnliches wenn auch bei Weitem nicht so repräsentatives Muster durchgesetzt: Auch hier gibt es die straßenseitig gelegenen (in diesem Fall: kleinen) Läden, während im Hinterhof die Werkstätten platziert sind. In den oberen Stockwerken sowie unterm Dachboden sind die Wohnungen für die Familie und für die Beschäftigten situiert.

Sowohl die bürgerliche als auch die kleinbürgerliche Variante der Nutzung von Wohneigentum zeichnet mithin eine einfache und pragmatische Strategie der Existenzsicherung vor, die allerdings bereits im Ansatz weit darüber hinausweist und sich in der Leitfigur des geförderten Wohneigentums der Jetztzeit wiederfindet. Wohneigentum genießt ungebrochen einen hohen Wert, unter anderem weil der Besitz von Wohnraum einen weitgehend wirksamen Schutz vor Armutsrisiken darstellt. Darüberhinaus aber ist der Besitz von Wohnraum auch Ausdruck für sozialen Status, der zum einen den eigenen Wohlstand nach Außen belegt und zum anderen im Sinne demonstrativen Konsums zur Realisierung eines gehobenen Sozialstatus taugt.

Demgegenüber ist die Variante der Wohnversorgung der Arbeiterschaft (nicht nur im urbanen Raum) von je her von niederem Sozialstatus gekennzeichnet, insbesondere weil diese über lange Zeit und zu weiten Teilen von Überbelag und Wohnungsnot, von Marginalisierung bis hin zu Verelendung geprägt war. Zinshäuser mit niederem Wohnstandard, Bett-Gehertum, Asyle und Elendsquartiere sind die Kehrseiten der Idylle bürgerlich geprägter Stadtentwicklung und Wohnpolitik und sorgen bis heute für ein tendenziell defizitäres Image des Wohnens zur Miete.

Die Anfänge sozialer Wohnbaupolitik

Trotz z.T. skandalöser Auswüchse und Misstände in den städtischen Zentren der aufblühenden Industriestaaten hat es letztlich bis etwa Anfang des 20. Jahrhunderts gedauert, bis nennenswerte Gegenbewegungen initiiert und wirksame wohnpolitische Maßnahmen umgesetzt wurden. So entstanden im Kontext der sozialen Bewegungen der Moderne (ArbeiterInnenbewegung und Gewerkschaften, sozialistische / sozialdemokratische Parteien) in den Selbstbauinitiativen die ersten Vorläufer des sozialen Wohnbaus und der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften als wichtige ProponentInnen einer sozialen Wohnbaupolitik. Wohnbau für weniger Privilegierte jenseits von Wohneigentum stand nunmehr auf dem Programm und führte u.a. dazu, dass auch die kommunale Politik die Aufgaben der Wohnpolitik auf ihre Agenda setzte respektive selbst Wohnbaumaßnahmen realisierte. Der Gemein-dewohnbau (vgl. die Wohnpolitik im ‚roten Wien‘ in den 20er / 30er Jahren des 20. Jahrhunderts; Förster, W. 2007) konnte in diesem Zusammenhang wichtige Errungenschaften für die Wohnversorgung der Bevölkerung realisieren und exemplarische Modelle für die soziale Wohnpolitik der späteren Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts beisteuern.

Etwa ab den 50er Jahren lösten dann die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften die Gemeinden in ihrer Bedeutung als Bauherren endgültig ab und sorgten bis in die 70er Jahre hinein für eine beispielhafte Erfolgsgeschichte. Auf der Grundlage der Wohnbauförderungsgesetze und mit den öffentlichen Mitteln der Wohnbauförderung (das Erfolgsmodell der 50er Jahre schlechthin) konnte der Bedarf nach Wohnraum weitgehend gedeckt und der sozialstaatlichen Selbstverpflichtung zur ausreichenden Wohnversorgung nachgekommen werden (Lugger, K./Amann, W. 2006).

Ergänzend zu diesem Vorzeigemodell für soziale Wohn(bau)politik wurden in dieser Zeit weitreichende (sozial-)staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt gesetzt, die den Wohnungsmarkt in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wesentlich geprägt haben.

Instrumente und Regulative sozialstaatlicher Wohn(bau)politik

Die wichtigsten Regulative für eine sozialstaatliche Wohnpolitik, die im Verlauf des 20. Jahrhunderts realisiert wurden, umfassen im Wesentlichen den Schutz von MieterInnen sowie die Regulierung der Kostenentwicklung (jeweils im Rahmen des Mietrechts) einerseits und die Schaffung von Förderinstrumenten für die Errichtung von Wohnbauten (Objektförderung) sowie für die Sicherstellung der Wohnversorgung von MieterInnen (Subjektförderung) andererseits. Im Einzelnen können folgende Regulative unterschieden werden:

MIETRECHT

Das Mietrecht stellt rechtliche Vorsorgen für eine Regelung des Verhältnisses von VermieterInnen und MieterInnen sicher und legt darin zentrale Normen zum Schutz von MieterInnen fest. In diesem Sinne ist das Mietrecht wesentlicher Garant dafür, dass die MieterInnen nicht aufgrund ihrer abhängigen Position auf dem Wohnungsmarkt weiteren Benachteiligungen ausgesetzt werden. Das betrifft insbesondere den Schutz vor Kündigung und Wohnraumverlust sowie Fragen der Zuständigkeit z.B. für die Erhaltung des Gebäudes sowie der relevanten wohnspezifischen Ausstattung.

Neben differenziert ausformulierten Verfahrensregeln nimmt auch die Festlegung von Rechten, Pflichten sowie (Wohn- und Wohnneben)Kosten einen wichtigen Stellenwert ein. Wesentlich in diesem Zusammenhang ist die im Rahmen des Mietrechts vorgenommene Definition von qualitativen (Ausstattungs-)Standards, auf die sich in der Folge dann auch die normierten Wohnkosten beziehen (zuletzt: Kategorie-Miete; Richtwertmieten – mit Lagezuschlägen).

WOHNBAUFÖRDERUNG UND WOHNBEIHILFE

Eine herausragende Rolle in der Wohnpolitik in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg kommt dem Wohnbauförderungsgesetz zu, in dem nicht nur die Grundlagen für die NeubaulLeistungen respektive für die Renovierung des Gebäudebestandes geregelt sind, sondern auch bestimmt wird, welche Träger für den geförderten Wohnbau zugelassen sind (ib. geht es hier auch um die Frage, inwieweit die Gemeinden selbst respektive gemeinnützige oder gewerbliche Wohnbauträger im geförderten Wohnbau aktiv sein können). Weiters beinhaltet das Wohnbauförderungsgesetz die Normierung der sozialen Bindung und damit auch der Zielgruppen für die Vergabe von neuen als auch von frei gewordenen Wohnungen (konkret gebunden an Haushaltseinkommen sowie an Staatsbürgerschaft). Wohnberatung und Wohnforschung, Innovation im Wohnbau (ib. im Dämm- und Energiebereich) sind weitere Aspekte, die im Rahmen der Wohnbauförderung geregelt werden.

Gerade in Hinblick auf einkommensschwächere Haushalte ist hier zudem das Instrument der Wohnbeihilfe von großer Relevanz, werden doch im Wohnbauförderungsgesetz Fragen der Anspruchsberechtigung, des Geltungsbereiches sowie der Berechnung der Wohnbeihilfe geregelt.

SOZIALHILFE / SOZIALE DIENSTE

Ergänzende Regelungen und Instrumente zur Unterstützung von sozial- und einkommensschwachen Haushalten sind des weiteren der Sozialhilfe überlassen, die ib. für finanzielle Beihilfen zur Abdeckung von Wohn- und Wohnnebenkosten sowie für Fragen der persönlichen Assistenz (z.B. bei Bedarf nach ambulanter Wohnbetreuung) zuständig ist. Ob und in welchem Ausmaß zudem Wohnungslosenhilfe sowie Delogierungsprävention realisiert werden können, obliegt ib. den Vorsorgen bezüglich der sozialen Dienste bzw. der Hilfe in besonderen Lebenslagen, die in der Regel ebenfalls im Zuständigkeitsbereich der Sozialhilfe liegen.

Sozialstaatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt – mit begrenzter Wirkung

Soziale Wohnpolitik stellt mit ihren Versuchen zur Steuerung und zur Regelung von Wohnangebot, Wohn- und Wohnnebenkosten sowie qualitativen Aspekten der Wohnversorgung einen Eingriff in die ‚freie‘ und / oder marktgeleitete Verwertung von Wohneigentum dar. Bei detaillierter Betrachtung der Instrumente und Regulative zur realpraktischen Steuerung der

Rahmenbedingungen für die Erreichung der wohnpolitischen Zielvorgaben – deren erste wohl ist, in ausreichender Form und in angemessener Qualität gemäß dem Bedarf der BewohnerInnen Wohnraum bereit zu stellen – fällt auf, dass diese in ihrer aktuellen Verfasstheit den marktförmigen Dynamiken und der HausbesitzerInnen-Lobby nur unzureichend Widerstand entgegen stellen können. Tendenziell ist trotz wohlklingender Zielformulierungen (Staatszielbestimmung anstelle eines individuell durchsetzbaren Wohnrechts) festzustellen, dass eine soziale Wohnpolitik offensichtlich nicht mehrheitsfähig und durchsetzbar ist. Anders wäre wohl auch nicht zu erklären, dass anstelle klarer und eindeutiger Regelungen zur Durchsetzung von Zielvorgaben lediglich weiche Bestimmungen und / oder Appelle an die Vernunft der VermieterInnen in Kraft gesetzt wurden, die zudem im Verlauf der letzten Jahrzehnte systematisch abgeschwächt und ausgehöhlt wurden.

Grundsätzlich ist festzuhalten:

- Es gibt in Österreich kein individuell durchsetzbares Recht auf Wohnen
- Nach wie vor ist der Schutz des Wohneigentums in der Rechtsordnung höher eingestuft als der Schutz der MieterInnen davor, die Wohnung zu verlieren und z.B. delogiert zu werden
- tatsächlich gibt es in Österreich keinen rechtlich verankerten Schutz vor Delogierung
- es gibt keine grundsätzlichen und / oder bundesweit gültigen Vorgaben, die eine Hilfestellung für Wohnungssuchende sicherstellen würden, wenn diese aus eigenen Mitteln nicht in der Lage sind, ihre Bedürfnisse nach einem adäquaten Wohnraum zu befriedigen
- Wohnungslosenhilfe ist in Österreich nach wie vor Ländersache und muss ohne bundesweit abgestimmte Standards und einheitliche Grundlagen das Auslangen finden.

Aufschwung und Niedergang sozialstaatlicher Wohnpolitik

Insbesondere in den Jahren nach dem 2. Weltkrieg hat die soziale Wohnbaupolitik in Österreich einen beispiellosen Aufschwung genommen. Innerhalb weniger Jahrzehnte (ib. 50er bis 70er Jahre) konnte die kriegsbedingte Wohnungsnot und Nachfrage nach adäquaten und erschwinglichen Wohnungen weitgehend überwunden werden. Vor allem ist dieser Erfolg auf die Bemühungen der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften zurück zu führen, die einen großen Teil des Neubauvolumens realisierten. Das vorherrschende Modell war dabei der

Mehrgeschoßbau im Rahmen von Neubausiedlungen am Stadtrand (insgesamt gesehen eher bescheiden in Hinsicht auf städtebauliche, architektonische und / oder Wohnumfeldqualität, aber das ist ein anderes Thema).

Bereits während der Blütezeit des sozialen Wohnbaus (in den 60er – 70er Jahren des 20. Jahrhunderts) war aber zu beobachten, dass zunehmend Mittel der Wohnbauförderung für die Bildung von Wohneigentum zulasten des geförderten Mietwohnungsbaus eingesetzt wurden¹. Gleichzeitig blieben die Aufgaben der Erhaltung des Wohnungsbestandes, ib. in den städtischen Zentren, tendenziell vernachlässigt.

In den späten 70er Jahren kam es zudem zu einer umfassenden Neuordnung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen. Die Wohnbauförderung wurde zur Gänze in die Kompetenz der Länder übertragen – mit weitreichenden Folgen. Offensichtlich waren die Länder um vieles weniger in der Lage, sich dem Einfluss der gewerblichen Wohnungswirtschaft zu entziehen. Etwa zeitgleich kam es in der Folge in mehreren Bundesländern zu einer weitgehenden Rücknahme der objektgebundenen Förderung zugunsten einer Ausweitung von Instrumenten der Subjektförderung. An die Stelle einer standard- und qualitätsorientierten Förderung des sozialen (Miet)Wohnbaus, der auch weiterhin nahezu ausschließlich den gemeinnützigen Wohnbauträgern zufiel, traten bedarfsbezogene Formen der Unterstützung von Einzelpersonen oder Haushalten – mit Schwerpunkt auf die Bildung von Wohneigentum. Privaten Haushalten wurde gemäß Haushaltsgröße und Familieneinkommen eine Förderung zugesprochen. Diesen 'Wohnbauförderungsscheck' (so der entlarvende Titel dieses wohnpolitischen PR-Gags mit Folgen) konnten die WohnungswerberInnen nun auch bei kommerziellen Bauträgern für den Erwerb einer Eigentumswohnung / eines Eigenheims einsetzen.

Wesentlich erscheint in diesem Zusammenhang, dass trotz Verlagerung der Wohnbautätigkeit auf das Segment des Wohneigentums keine nennenswerten Maßnahmen zur Bestands-sicherung sowie zur Festigung der sozialen Bindung geförderten Wohneigentums geschaffen wurden. Die soziale Bindung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen, d.h. die normative Festlegung von Preis, Qualität und Zielgruppen der Wohnversorgung, gilt stattdessen nur wenige Jahre; formal bis zum Zeitpunkt der (gestützten) Rückzahlung der erhaltenen Förderung; endet häufig jedoch durch begünstigte Freikaufaktionen bereits wesentlich früher.

¹ In der Formulierung von Lugger/Amann (2006) stellt dieses Mischsystem ein Charakteristikum des österreichischen Erfolgsmodells sozialer Wohnpolitik dar, weil nur so sichergestellt werden könne, dass die gezielte Förderung von einkommensschwächeren Teilen der Bevölkerung von der Gesellschaft akzeptiert wird.

Dies gilt gleichbedeutend auch für die Aktionen zum Verkauf von geförderten Mietwohnungen sowie für die in den 80er Jahren verstärkt beworbenen Miet-Kauf-Modelle. Aus geförderten Mietwohnungen wurde so in großem Stil Privateigentum.

Wesentlich – und mithin im Sinne des neoliberalen Lobbyings – erscheint dabei, dass diese Wohnobjekte als privates Eigentum in der Folge zu den Bedingungen des freien Wohnungsmarktes weitervermietet werden können. Auf Eingriffe in dieses Eigentumsrecht, etwa zur Verhinderung von zweckwidriger Verwendung oder spekulativem Leerstand sowie zur Abdeckung dringender Wohnbedarfe, verzichtet die öffentliche Hand in Österreich bis heute zur Gänze.

Damit nicht genug konnte die Lobby der WohneigentümerInnen bereits wenige Jahre später ihren wohl größten Erfolg feiern: Die weitgehende Rücknahme der Mietpreisbindung durch die Aufhebung der Kategoriemietzinsobergrenzen (Novelle des Mietrechtsgesetzes aus dem Jahr 1985) und die seither einsetzende Sanierungswelle haben in den letzten beiden Jahrzehnten zu einer steten Verteuerung des verfügbaren Wohnraumes geführt.

Die neoliberale Neuordnung der wohnpolitischen Grundlagen führte somit über mehrere Schritte zu einer grundlegenden Veränderung und einer weitgehenden Freisetzung des Wohnungsmarktes:

- Preisgünstiger Mietwohnraum wurde zur Mangelware,
 - gefördert durch Maßnahmen und Mittel der öffentlichen Hand und
 - ermöglicht durch entsprechende gesetzliche Lockerungen der Preisgestaltung.

Die scherenförmige Auseinanderentwicklung von steigenden Wohnkosten einerseits und relativ langsamer Einkommensentwicklung andererseits kulminierte in den 90er Jahren, als infolge der demografischen Entwicklung – wachsende Scheidungsrate, Verringerung der durchschnittlichen Haushaltgröße und Zunahme von Single-Haushalten, Überalterung der Gesellschaft etc. – die Nachfrage nach kleineren und preisgünstigen Wohnungen um vieles rascher wuchs als das Angebot günstiger Mietwohnungen. Der ‚freie‘ Markt reagierte gemäß der marktspezifischen Logik mit kontinuierlicher Preissteigerung und selektiver Vergabepaxis. Diese in Ausmaß und Brisanz neue Wohnungsnot führte einerseits dazu, dass von den MieterInnen wachsende Anteile ihres Einkommens für Wohnkosten verwendet werden müssen, und verursachte andererseits steigende Wartelisten bei den kommunalen Wohnungsvergabestellen sowie eine erhebliche Zunahme der durchschnittlichen Wartezeiten, bis eine preisgünstige Mietwohnung zugewiesen werden kann.

Ergänzt wurde dieser wohnpolitische Paradigmenwandel zur verstärkten Förderung von Wohneigentum im Rahmen des Wohnungsneubaus sowie einer forcierten Privatisierung von Mietwohnraum (Wohnungsbestand der öffentlichen Hand) durch eine systematische Aushöhlung der Sozialbindung von gefördertem Wohnraum (z.T. forciert durch begünstigte Rückkaufaktionen). Die schrittweise Zurücknahme einer sozialverträglichen Mietpreis- und Wohnkostenpolitik im Rahmen der durchgängigen Verländerung des Wohnrechts führten zu ausgesprochen negativen Entwicklungen, die in einer weitreichenden Segmentierung des Wohnungsmarktes und einer Neuauflage von Wohnungsnot in den 90er Jahren kulminierten.

Die zeitverzögerte wohnpolitische Antwort auf diese kritischen Entwicklungen bestand im Wesentlichen im Ruf nach Wohnungsneubau, der in Form von Sonderwohnbauintiativen gegen Ende der 90er Jahre auch realisiert wurde. An den Grundzügen der zwischenzeitig gelockerten wohnrechtlichen Rahmenbedingungen wurde jedoch nicht nennenswert gerüttelt. Die Situation von Wohnungssuchenden, ib. von einkommensschwächeren sowie MigrantInnen-Haushalten, hat sich trotz zwischenzeitig gesteigertem Neubauvolumen nur unwesentlich entspannt, zumal ja die strukturellen Hürden, die einem Zugang zu erschwinglichen Wohnungen entgegenstehen, sowie die Tatsache der Verknappung des Mietwohnungsbestandes nicht verändert wurden.

Zugänge zu adäquatem und erschwinglichem Wohnraum

Die länderspezifischen Gesetze und Grundlagen der Wohnbaupolitik, die Verteilung von Förderungsmitteln sowie die Vergabe von gefördertem und / oder Gemeindewohnraum sehen zum Teil restriktive Einstiegs- und Zugangsregeln vor. Sozial- und einkommensbenachteiligte Haushalte finden in der Regel nur eingeschränkte Zugänge zu einer adäquaten Wohnversorgung vor und werden tendenziell bis explizit aus der Vergabe ausgeschlossen. Das betrifft vor allem Drittstaats-AusländerInnen, die lediglich einen eingeschränkten Zugang zum gefördertem Wohnraum haben. In einzelnen Bundesländern wird deren Zugang zum Segment des gefördertem Mietwohnungsmarktes durch Kontingentsregelungen gemäß ihrem Anteil an der Bevölkerung gedeckelt.

Hohe finanzielle Einstiegshürden, z.B. vorgeschriebene Eigenleistungen wie Baukostenzuschüsse, stellen in den meisten Bundesländern gerade für einkommensschwächere Haushalte einen tatsächlichen Ausschluss aus dem Bezug von gefördertem Wohnraum dar. Von diesem indirekten aber gleichwohl wirksamen Ausschluss aus dem Bezug von preisgünstigem Wohnraum sind vor allem auch junge Erwachsene, Alleinstehende sowie sozial- und einkommens-

schwache Personen betroffen. Das überhöhte Kostenniveau auch im geförderten Mietwohnungsbau stellt eine weitere Einstiegshürde für einkommensschwächere Haushalte und Personen dar. Dazu kommt eine eingeschränkte Bedarfsorientierung der Beihilfen; die tatsächlich anfallenden Betriebskosten werden bei der Bemessung der Förderung nicht berücksichtigt. Trotz Subjektförderung kann es hier dazu kommen, dass sich diese Haushalte die tatsächlichen Wohnkosten letztlich nicht leisten können.

Tatsächlich haben sich seit der Verländerung der Wohnbauförderung solcherart die Ungleichzeitigkeit der Entwicklung der unterschiedlichen Bereiche des Wohnungsmarktes sowie auch das Ausmaß der Wohnungsnot verstärkt. Die länderspezifischen Lösungen haben ihren Beitrag dazu geleistet, dass je nach Bundesland einzelne eher randständige Bevölkerungsgruppen bezüglich der Durchsetzung ihres Grundrechts auf Wohnen benachteiligt werden. Gemeinsam bleibt den diversen Länderregelungen allenfalls das Prinzip der Benachteiligung von Armuts- und MigrantInnenhaushalten, die zwar gleichfalls zur Finanzierung der sozialen Fördertöpfe veranlagt werden. Konsequenterweise wird aber an deren Bedürfnissen nach preisgünstigem und adäquatem Wohnraum vorbei gefördert.

Segmentierung und Unterschichtung des Wohnungsmarktes

Gemäß dem nach wie vor sehr dominanten Ideal des ‚Wohnens im Grünen‘ ergibt sich eine Hierarchisierung in der Wohnwertskala, die von prominenten WohnpolitikerInnen respektive LobbyistInnen dezidiert als sozialpolitisches Programm ausgegeben wird. Demnach soll Mittelstandshaushalten durch geförderte Anreize ihr Wohnwunsch – das Häuschen im Grünen – realisiert und gleichzeitig wieder geförderter Wohnraum zu erschwinglichen Kosten für einkommensschwächere Haushalte frei werden – ein Pyramidenspiel der besonderen Art.

Wie im Fall der berühmt-berüchtigten Kettenbriefe funktioniert auch dieses System jeweils nur ansatzweise. Auf weitere Sicht ergibt sich daraus eine progressive Verknappung erschwinglichen Wohnraums und aktuell eine systematische Unterschichtung des Wohnungsmarktes – u.a. wenn der quasi automatisch gesetzte wohnstandardspezifische Aufstieg der Mittelklasse aus welchen Gründen auch immer ins Stocken gerät bzw. wenn der freigewordene Wohnraum aufgrund von (z.T. extra gefördertem Ausverkauf) aus der Sozialbindung herausgefallen ist und mithin zu marktförmigen Preisen auf dem privaten Mietwohnungsmarkt zur zusätzlichen Cash-Cow der Mittelschicht Haushalte wird.

Die Politik der Deregulierung und Liberalisierung des Wohnungsmarktes hat in den vergangenen Jahrzehnten zu einer facettenreichen Aufgliederung des Wohnungsmarktes, mit zum Teil gravierenden Auswirkungen auf die Lebensführung und die erreichbare soziale Sicherheit großer Bevölkerungsgruppen, geführt.²

DER TEILMARKT DES GEFÖRDERTEN WOHNUNGSMARKTES

Der soziale Wohnbau hat in Österreich Tradition (vgl. etwa die Bautätigkeit im 'roten Wien' der Zwischenkriegszeit) und bildet das potenziell größte Segment. Etwa zwei Drittel aller Wohnungen, die in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg errichtet wurden, sind von gemeinnützigen Wohnbauträgern unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel errichtet worden. Beim überwiegenden Teil davon handelt es sich jedoch um geförderte Eigentumswohnungen, die inzwischen längst schon aus der sozialen Bindung herausgefallen sind oder ‚frei‘ gekauft wurden. Erst als Reaktion auf eklatante Wohnungsfehlbestände, vor allem in den Ballungsräumen und Landeshauptstädten, sowie auf öffentlichkeitswirksame Aktionen im Kontext einer Volksbegehrensinitiative für ein soziales Wohnrecht wurde ab Mitte der 90er Jahre sowohl im Rahmen der regulären Wohnbauförderung als auch im Zuge der Sonderwohnbaumaßnahmen die vordem einseitige Ausrichtung auf Eigentumsförderung in eine Mietwohnbauoffensive umgedreht.

Wesentliches Kennzeichen des geförderten Mietwohnungsmarktes ist die geringe Fluktuation, zumal Familienmitglieder in die Rechtsnachfolge der vormaligen MieterInnen eintreten können. Diese Wohnungen sind zumeist über Generationen hinweg in festen Händen.

DER PRIVATE MIETWOHNUNGSMARKT

Neben diesem relativ günstigen Wohnungsbestand hat sich ein privater Mietwohnungsmarkt konstituiert, maßgeblich gespeist und letztlich auch verteuert durch ehemals geförderte Eigentumswohnungen. Dieser Teilmarkt ist nahezu durchgängig in der Hand von kommerziellen WohnraumvermittlerInnen und neben den hohen Mieten häufig durch hohe Vermittlungs- und Verwaltungskosten belastet. Wesentliches Kennzeichen dieses Privatwohnungsmarktes ist zudem die hohe Fluktuation.

² Vgl. dazu ausführlicher in Schoibl, H.: Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für benachteiligte Personen und Haushalte, Salzburg 2001

GEMEINDEWOHNUNGEN

Nur in wenigen Städten Österreichs (allem voran in Wien) findet sich zudem ein nennenswerter Bestand von preisgünstigen Gemeindewohnungen, die auch einkommensschwachen Haushalten offenstehen. Die Tendenz ist zudem sinkend, zumal viele Gemeinden keinen eigenständigen Wohnbau (mehr) betreiben (einzige wesentliche Ausnahme ist Wien) bzw. ihren Bestand an Gemeindewohnungen in die Verfügung von gemeinnützigen Wohnbauträgern ausgegliedert haben (z.B. in Linz). Personen mit nicht der österreichischen gleichgestellter Staatsbürgerschaft werden in der Regel durch ausschließlich formulierte Vergabekriterien benachteiligt bzw. überhaupt von der Vergabe ausgeschlossen.

Der Bezug von geförderten Miet- und Gemeindewohnungen, auf die die Gemeinden ein Belegungsrecht haben, ist in den meisten Bundesländern und Gemeinden (mit Ausnahme der Bundeshauptstadt Wien) an den Nachweis eines mehrjährigen dokumentierten Aufenthalts in der jeweiligen Gemeinde gebunden. Die zwischenzeitige Novelle des Meldegesetzes (1992) und die damit erfolgte Einengung des Begriffes Hauptwohnsitz auf ein Mietverhältnis, das unmittelbaren Wohnzwecken dient, schließt für Personen ohne adäquaten eigenständigen Wohnsitz eine polizeiliche Meldebestätigung aus und schränkt damit deren Zugang zu diesem Teilmarkt entscheidend ein.

DER SUBSTANDARD-WOHNUMGSMARKT

Daneben ist (vorwiegend in Ostösterreich) noch ein (tendenziell kleiner) Teilmarkt von preisgünstigen Substandardwohnungen, überwiegend in privatem Eigentum und mit stark schrumpfender Tendenz, zu nennen. In den letzten Jahren wurde dieser Teilmarkt wesentlich zur Spekulationsmasse für profitorientierte Immobilienbüros, die unter Ausnutzung der gesetzlichen Lücken (Umgehungsverträge), durch kurze Laufzeiten der Wohnverhältnisse, Überbelag und überhöhte Mieten zum einen dafür sorgten, dass vormals langfristige BilligmieterInnen 'freiwillig' auszogen, und zum anderen so den Boden für Stadterneuerungsmaßnahmen und Spekulationsgewinne bereiten konnten. Dieser Teilmarkt wird aktuell mehr und mehr von nichtösterreichischen StaatsbürgerInnen belegt³.

³ „27 Prozent der Serben und 18 Prozent der Türken leben in Substandard-Wohnungen“, Der Standard, 17.7.2006

Wohnversorgung unterprivilegierter Personen

Personen, denen der Zugang zu geförderten sowie Gemeindewohnungen mehr / minder befristet verstellt ist, sind, obwohl es sich dabei vielfach um einkommensschwächere, sozial auffälligere oder um allgemein sowie rechtlich benachteiligte MigrantInnenhaushalte handelt, auf das überbelegte Segment des privaten Wohnungsmarktes angewiesen. Zwangsnomadisierung, d.h. die häufige Übersiedlung von einer überbelegten in die nächste, kaum bis letztlich nicht leistbare Wohnung, einerseits und Zwangssesshaftigkeit, das meint das ressourcenbedingte Verweilen in einer zu kleinen, überfüllten und / oder gesundheitsschädlichen Wohnung, andererseits sind in zielgruppenspezifischer Hinsicht die Folgen der Auslieferung des Wohnungsmarktes an die Gesetze der Marktwirtschaft.

Armutspolitik ist im Rahmen der österreichischen Wohnpolitik nur unzureichend verankert. In systemischer Sicht kann wohl eher von einem blinden Fleck gesprochen werden.⁴

Von den Bedürfnissen Einkommensschwacher, sozial Auffälliger sowie MigrantInnen sieht die segmentierte Wohnpolitik in Österreich mit wenigen Ausnahmen ab. Ihr eingeschränkter Fokus blendet (Querschnitts-)Anliegen der sozialen Durchmischung, der Integration und der Armutsbekämpfung tendenziell aus. In Ermangelung eines durchsetzbaren Rechts auf Wohnen bleiben diese Haushalte den Gefahren und Risiken der gewerblichen Wohnungswirtschaft ausgesetzt – hohe Kosten, wenig Schutz vor Willkür, Benachteiligung oder Ausgrenzung, Unsicherheit und Abhängigkeit etc. Der periodisch aufflackernde Ruf nach Intensivierung sozialen Mietwohnungsbaus sowie nach punktuellen (Heizkosten-)Zuschüssen greift allerdings zu kurz. Ein Paradigmenwandel der österreichischen Wohnungspolitik müsste stattdessen die Berücksichtigung sozial-, armuts- und integrationspolitischer Anforderungen ebenso vorsehen wie entsprechende Vorsorgen für eine flächendeckende Delogierungsprävention, Gemeinwesenarbeit sowie eine strukturell angelegte Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und der Wohnungslosenhilfe.

⁴ Schoibl, H.: Wohnpolitik, armutspolitisch kontraproduktiv, Wien 2006

Professionelle Wohnungslosenhilfe in Österreich

Die WLH ist in der österreichischen Soziallandschaft ein relativ kleiner und eher junger Teilbereich. Seit etwa 30 Jahren sind in Österreich weite Bemühungen um die Etablierung von entsprechenden Hilfestrukturen zu beobachten, aber erst seit etwa 10 Jahren können tatsächlich auch Fortschritte in der Entwicklung und der breiten Umsetzung von fachlichen Standards festgestellt werden. Dabei sind es insbesondere zwei Handlungsbereiche, in denen es der WLH in Österreich sehr schwer gefallen ist, adäquate Ressourcen für die Versorgung ihrer KlientInnen zu erschließen und zu gewährleisten.

Das betrifft einmal die Verhinderung von Delogierung / von ersatzlosem Wohnraumverlust also. Erst in den vergangenen zehn Jahren konnten hier maßgebliche Verbesserungen durch die Einrichtung von Fachstellen für Delogierungsprävention durchgesetzt werden, die es mittlerweile in nahezu allen Bundesländern (ausgenommen Burgenland, Kärnten und Tirol) gibt. Nach wie vor aber sind diese Vorsorgen nicht flächendeckend wirksam. Die durchgängig ungenügende Personalausstattung der Delogierungsprävention verhindert zudem die Realisierung aufsuchender und nachgehender Angebote, wodurch diese systematische Verletzung des Menschenrechts auf Wohnen im österreichischen Rechtssystem weiterhin legal ist. Jährlich sind davon in Österreich etwa 80.000 Menschen bedroht; etwa 40.000 haben zuletzt im Jahr 2005 tatsächlich ihre Wohnung verloren (Hochrechnung auf der Grundlage der amtlichen Daten des Justizministeriums⁵). Über Art und Qualität ihrer Wohnversorgung nach der vollzogenen Delogierung gibt es in Österreich leider keinerlei Aufzeichnungen.

Noch ungünstiger steht es zum anderen in Österreich um die Schaffung und Sicherstellung der Zugänge von wohnungslosen Menschen und Familien zu kostengünstigen adäquaten Wohnungen. Dabei handelt es sich um ein Thema, das in den vergangenen Jahrzehnten auch innerhalb der WLH zu teils erbitterten Diskussionen geführt hat. So war es z.B. einer der inhaltlichen Höhepunkte, als in der Diskussion des BAWO-Grundsatzprogramms (etwa 1990) von MitarbeiterInnen der WLH heftiger Widerspruch gegen den Standardvorschlag erhoben wurde, das Ziel der Wohnversorgung von wohnungslosen Menschen an den gültigen Normalvorstellungen von gutem Wohnen – analog zu den entsprechenden Kriterien in der Wohnbauförderung – auszurichten. Stattdessen wurde für eine systematische Unterschreitung dieser Normen argumentiert, nach dem Motto: die Übernahme der in der Wohnbauförderung formulierten Normgrößen für adäquaten Wohnraum (50m² für Singles) „halten wir nicht aus“. Hinter dieser Position steckt die wohl begründete Sorge, den Bogen der zumutba-

⁵ Schoibl, A.&H.: Kurzbericht zur Wohnungslosigkeit in Österreich, Salzburg 2006

ren Wohnqualität für Menschen am Rande der Gesellschaft zu überziehen und die gesellschaftliche Akzeptanz für die WLH zu verlieren. Zu Recht wurde in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass diese Normempfehlung für einen großen Teil der MieterInnen, bspw. im Wiener Gemeindebau der 90er Jahre, keineswegs gewährleistet ist. Daraus wurde jedoch nicht die Schlussfolgerung gezogen, diese Wohnverhältnisse als nicht adäquat zu klassifizieren (immer noch leben in Österreich mehr als 200.000 Menschen in gesundheitsgefährdendem Substandard⁶), sondern wie selbstverständlich argumentiert, dass wohnungslose Menschen sich mit kleineren Wohnungen sowie mit eingeschränktem Wohnstandard zu begnügen hätten. Der WLH wird dabei bestenfalls eine Problem lindernde Rolle zugestanden und darauf verwiesen, die systematische Unterschichtung des Wohnungsmarktes abzufedern.

ZUR ROLLE DER WLH

Grundhaltungen wie diese sind leider auch im engeren Bereich der WLH-Einrichtungen sehr verbreitet und behindern nachhaltig das Bemühen um systematische und strukturell verankerte Zugänge zu adäquatem und erschwinglichem Wohnraum. Während es in wohnrechtlicher Sicht völlig bedeutungslos ist, ob beispielsweise Familien für die Erziehung ihrer Kinder einer sozialarbeiterischen Unterstützung im Rahmen der Jugendwohlfahrt bedürfen, wird gegen die Vergabe von geförderten Mietwohnungen an wohnungslose Menschen mit dem Verweis auf ihre fragliche Wohnfähigkeit argumentiert. Meines Erachtens handelt es sich hier um eine unzulässige Ungleichbehandlung von Menschen mit einem je individuellen Bedarf nach sozialarbeiterischer Unterstützung, die in unmittelbarem Konnex mit der ungenügenden Einstufung von psychosozialen Bedürfnissen im Sozialhilferecht steht. Während etwa in der Jugendwohlfahrt ein Rechtsanspruch auf Hilfe zur Erziehung (wenngleich leider nicht als Recht des Kindes) normiert ist, wird die sozialarbeiterische Betreuung in der Wohnungslosenhilfe im Kannleistungsbereich geregelt. Auf aufsuchende und nachgehende Betreuung besteht somit kein Anspruch, entsprechende Vorsorgen sind in der WLH nur äußerst unzureichend gesichert.

Dabei handelt es sich um einen folgenreichen Missstand, der auf unzureichende Sozialplanung sowie auf ungenügende fachliche Grundlagen bzw. legislative Rahmenbedingungen zurückgeführt werden kann.

⁶ ÖSTAT, Ergebnisse der Volkszählung 2001; in: Statistische Nachrichten 2003 - 2005

Anstatt nun gezielt auf diese fachlichen, sozialplanerischen und legistischen Mängel hinzuweisen, ist in der WLH eine Bereitschaft zu beobachten, bei diesem üblen Spiel mitzumachen und strukturelle Schwächen (sei es des Wohnungsmarktes / sei es des Sozialhilferechts) im Sinne einer durchgängigen Individualisierung bis Pathologisierung der Ursachen von Wohnungslosigkeit zu verwischen. Strukturelle Aspekte von Wohnungsmarkt, Preisentwicklung für Mieten und Betriebskosten, Armutsfolgen, Verknappung von erschwinglichem Wohnraum im Kontext von Privatisierung und Neoliberalismus etc. werden gewissermaßen ausgeblendet; wohnpolitische und / oder wohnrechtliche Grundsatzfragen ebenso wenig gestellt, wie die sozialhilferechtlichen Rahmenbedingungen für die Gewährung von ambulanter Betreuung nahezu kommentarlos hingenommen werden. Stattdessen wird die Tatsache, dass viele wohnungslose Menschen aufgrund von Krankheit, Sucht und / oder Behinderung einer individuellen Betreuung und Assistenz zur Sicherstellung einer eigenständigen Wohn- und Lebensform bedürfen, gegen die Aufnahme derselben in die Wohnversorgung durch den sozialen Wohnbau (anzustrebendes Modell einer Mainstream-Wohnversorgung) verwendet. Wohnungslosen Menschen wird unter Verweis auf ihre psychosoziale Bedürftigkeit der Zugang zu adäquaten und erschwinglichen Wohnungen verwehrt und die WLH ihrerseits mehrfach in die Pflicht genommen:

- Wohnfähigkeit per Gutachten zu attestieren
- wohnungslose Menschen, deren Wohnfähigkeit angezweifelt wird (z.B. aufgrund einer exekutierten Delogierung), aus dem Zugang zum Gemeinde- respektive Sozialwohnbau zu selektieren und
- ‚wohnunfähige‘ Personen in mehr / minder betreuten Wohneinrichtungen zu versorgen, die in der Regel eine deutlich schlechtere Wohnqualität aufweisen (dass damit in der Regel höhere Kosten entstehen als im geförderten Wohnungsmarkt, wird in dieser Strategie gar nicht erst thematisiert).
- Die WLH eröffnet damit ein Wohnversorgungssystem jenseits des Mainstreams des (sozialen) Wohnungsmarktes und wirkt bei der Verwahrung wohnungsloser Personen aktiv mit („Achterbahn“ der Wohnungslosenhilfe⁷).

⁷ Strunk,A.: Achterbahn Wohnungslosenhilfe, 1988

PERSPEKTIVEN DER WLH

Vereinzelte Modelle partnerschaftlicher Lösungsansätze, in Kooperation von WLH und gemeinnützigen Wohnbauträgern, zeigen in einzelnen Bundesländern Österreichs (Wien, Niederösterreich, Oberösterreich, Vorarlberg) vielversprechende Perspektiven auf. Tatsächlich sind diese innovativen Ansätze bisher aber lediglich als modellhafte Pilotprojekte realisiert und keineswegs flächendeckend ausgebaut. Unter vielfältigen Gesichtspunkten wird solcherart deutlich, dass die WLH auch in Zukunft wesentlich damit beschäftigt sein wird, ihren KlientInnen bedürfnisadäquate Hilfen zur Verhinderung und Beseitigung von Wohnungslosigkeit bereit zu stellen. Grundsätzlich geht es dabei wohl auch darum, diese Menschen bei der Wiederherstellung ihrer gesellschaftlichen Teilhabe sowie ihrer Würde zu unterstützen. Der nachstehende Ländervergleich über den aktuellen Stand der realisierten Vorsorgen für die Rehabilitation von wohnungslosen Menschen in Österreich macht zugleich den Bedarf nach wohnrechtlichen und wohnpolitischen Maßnahmen überdeutlich.

REHABILITATION IM BUNDESLÄNDERVERGLEICH

Burgenland: keine systematischen Vorsorgen

Wien: Unter den programmatischen Überschriften „Wiener Wohnen“ sowie „Wieder Wohnen“ konnte in Wien ein systematisches Angebot für die Wohnversorgung ehemals wohnungsloser Personen / Familien in preisgünstigen Gemeindewohnungen (zumeist mit sehr einfachen Wohnstandards) realisiert werden, das nachweislich zu einem Rückgang des Anfalls von Wohnungslosigkeit beigetragen hat. Als letztlich unbefriedigend möchte ich jedoch beim Wiener Modell auf die tendenziell kontraproduktive Rolle der Wohnungslosenhilfe hinweisen, mittels Begutachtung der Wohnfähigkeit an einer Selektion der Wohnungssuchenden in tragender Rolle mitzuwirken.

Niederösterreich: Einzelne modellhafte Initiativen (z.B. Verein Wohnen), die in enger Zusammenarbeit und finanziert aus der Wohnbauförderung adäquaten und preisgünstigen Wohnraum für ehemals KlientInnen der WLH schaffen, bereitstellen und (nach) betreuen, sorgen dafür, dass sich das Angebot langsam in Richtung flächendeckender Versorgung entwickelt. Die entsprechenden Wohnversorgungsangebote sind allerdings bei Weitem noch nicht bedarfsdeckend. Als positive Tendenz ist hier zudem auf die Absicht zu verweisen, die Verknüpfung der Subjektförderung mit der Objektförderung im Wohnungsförderungsgesetz aufzuheben und somit auch jenen Haushalten, die in Ermangelung verfügbarer Sozialwohnungen in privaten Mietwohnungen leben, eine einkommensbezogene Wohnbeihilfe zu gewähren.

Steiermark: Kooperative Vorsorgen für Betreuung werden von der steirischen Wohnplattform (SOWOST) realisiert. Eine Vermittlung in preisgünstigen Wohnraum ist in der Steiermark tatsächlich aber nur denkbar schwer möglich; eine sinnvolle Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie der Wohnbauförderung des Landes zur Verbesserung dieser Versorgungslücken ist aktuell in Vorbereitung.

Oberösterreich: lange Tradition in kooperativen Betreuungsvorsorgen durch Einrichtungen der WLH sowie aus angrenzenden Versorgungsbereichen (psychosoziale Versorgung, Straffälligen- und Haftentlassenenhilfe etc.) in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern (Wohnplattform); aktuell wurde von der Wohnbauabteilung des Landes ein Sonderwohnungsprogramm gestartet, das sich die Schaffung eines Übergangswohnraums von 100 Wohnungen für die Abdeckung von Warte- und Übergangszeiten zum Ziel gesetzt hat.

Salzburg: Nach langjährigem Stillstand hat das Forum Wohnungslosenhilfe (FWLH) im Jahr 2007 in mehreren aufbauend gestalteten Fachgesprächen Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänge von WLH-KlientInnen zu preisgünstigen Wohnungen durch eine systematische Kooperation mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern erarbeitet. Die bisher vorliegenden Rückmeldungen aus Wohnpolitik und Wohnbauwirtschaft machen Hoffnung, dass damit die Rehabilitationsperspektiven in Salzburg auf adäquate und vielversprechende Schienen gelegt werden können.

Kärnten: keine systematischen Vorsorgen für Rehabilitation

Tirol: lange Tradition in kooperativen Betreuungsvorsorgen (ARGE Betreutes Wohnen; Vereinbarung mit dem Land Tirol über Standards der ambulanten Wohnbetreuung); trotz intensiver Konzeptarbeit über eine systematische Kooperation mit der Wohnungswirtschaft (TIWOG) ist allerdings nach wie vor der Zugang von KlientInnen der WLH / des Betreuten Wohnens zu adäquaten und preisgünstigen Wohnungen nicht sichergestellt und muss dementsprechend jeweils im Einzelfall – mit all den bekannten Schwierigkeiten – realisiert werden.

Vorarlberg: Aktuell ist ein kooperatives Modell zur Schaffung und Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Aufbau. Im Sozialen Netzwerk Wohnen (SNW) werden in Kooperation der WLH mit Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern geförderte Mietwohnungen als Nachfolgewohnraum für KlientInnen der WLH bereitgestellt. In Koordination durch einen landesweit tätigen privaten Träger von sozialen Diensten (IfS) werden diese Wohnungen in fachlicher Abstimmung mit privaten WLH-Trägern vergeben, die dann auch die begleitende nachgehende Betreuung übernehmen.

AUSBLICK

Von einer durchgängigen Realisierung des Menschenrechts auf Wohnen ist die Wohnpolitik in Österreich immer noch sehr weit entfernt. Sozial- und wohnpolitische Initiativen zur Einführung eines (individuell einklagbaren) Rechts auf Wohnen – nach dem Motto „Housing first“ – sowie nach einem Rechtsanspruch auf die Verhinderung von Delogierung erscheinen deshalb vordringlich. Insbesondere sind diese auf Bundesebene erforderlich. Um die leidigen und sachlich nicht zu rechtfertigenden Unterschiede zwischen den Bundesländern endlich aus der Welt schaffen zu können, erscheint es unbedingt erforderlich, dass bundesgesetzliche Vorgaben und Standardfestlegungen einen übergreifenden Rahmen vorgeben und sicherstellen. Argumentationsmuster im Sinne des individualisierenden / pathologisierenden Konzepts der Wohnfähigkeit und insbesondere deren Verwendung als Zugangs- respektive Ausschlusskategorie bezüglich einer adäquaten Wohnversorgung sind meines Erachtens nach im wohnpolitischen Kontext nicht nur kontraproduktiv, sondern stellen darüber hinaus eine flagrante Verletzung der Menschenrechte dar.

Literatur

Böhm,H.: Miete und Konsumentenschutz – E7 Ob 78/06f und ihre Auswirkungen; in: immo-lex 04, 05 und 06, Wien / 2007

Bundesministerium für Justiz, Mietrechtsgesetz heute, Wien 2006

Der Standard (17.7.2006), Wohnen in Österreich; MigrantInnen und ältere InländerInnen leben schlechter; Wien 2006

Eitel,G. / Schoibl,H.: Wohnungslosenhilfe in Österreich; Wien 1999

Förster,W.: Soziales Wohnen in Wien – Gestern, heute, morgen, Vortrag gehalten im Rahmen der BAWO-Fachtagung 07, siehe Präsentation unter www.bawo.at/Fachtagung2007

Gutknecht,B.: Das Recht auf Wohnen in der österreichischen Rechtsordnung, in: Juristische Blätter 7/8, 1982, S. 173-188

Kläger,E.: Durch die Quartiere der Not und des Verbrechens, Wien um die Jahrhundertwende, Wien 1908; Neuauflage Hannibal Verlag, o.J.

Lugger,K./Amann,W. (Hrsg.): Der soziale Wohnbau in Europa, Österreich als Vorbild, Wien 2006

- Mieterschutzverband Österreichs, wohnABC, Wien 2007
- Novy,K.: Probleme und Perspektiven einer nutzerorientierten Wohnraumerhaltungspolitik; in: Brech,J. (Hg.): Konzepte zur Wohnraumerhaltung, Darmstadt 1986
- ÖSTAT, Volkszählung 2001
- Schoibl,H.: Vom normativen Grundrecht auf Wohnen, seiner legislativen Zerstückelung und dessen tatsächlicher Verweigerung ⇒ im Zeichen der Subsidiarität, Salzburg 1998
- Schoibl,H.: Supported housing in Austria / Betreutes Wohnen in Österreich, Österreichbericht für FEANTSA, Brüssel - Salzburg 5/99
- Schoibl,H.: homeless women – poverty, exclusion and homelessness / Wohnungsnot von Frauen – Armut, soziale Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit, Salzburg – Brüssel 2000, Österreichbericht für FEANTSA; unter Mitarbeit von Klaudia Novak
- Schoibl,H.: Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für benachteiligte Personen und Haushalte / Access to housing for vulnerable people; Österreichbericht für FEANTSA, Brüssel – Salzburg 2001
- Schoibl,H.: Armut im Wohlstand ist verdeckte Armut; regionaler Armutsbericht für das Bundesland Salzburg, Salzburg 2002
- Schoibl,H.: Migration and Homelessness / Migration und Wohnungslosigkeit; Österreichbericht für FEANTSA, Brüssel – Salzburg 2002
- Schoibl,H.: Wohnpolitik: armutspolitisch kontraproduktiv, in: Caritas, zum Thema: Wohnungslosigkeit, 4/2006, S. 9
- Schoibl,A.&H.: Kurzbericht zur Wohnungslosigkeit in Österreich, Salzburg 2006
- Schoibl,H.: Armutsfalle Wohnen; in: Dimmel,N./Heitzman,K./Schenk,M., Handbuch Armutsforschung in Österreich, Wien 2007
- Schoibl,H.: Wohnungslosenhilfe in Österreich, ein vorläufiger Ländervergleich, unveröffentlichtes Manuskript, Salzburg 2007
- Schwarz,W.M./ Szeless,M./ Wögenstein,L. (HG.): o.J. (2007), „Ganz Unten – Die Entdeckung des Elends“ (Ausstellungskatalog Wien Museum)
- Strunk,A., Achterbahn Wohnungslosenhilfe, in: Gefährdetenhilfe 1988
- Tenschatt,U.: Evaluation der sozialen Schiene in Wien, 2002