

# Zukunftswerkstatt 9: Wohnen Fotoprotokoll



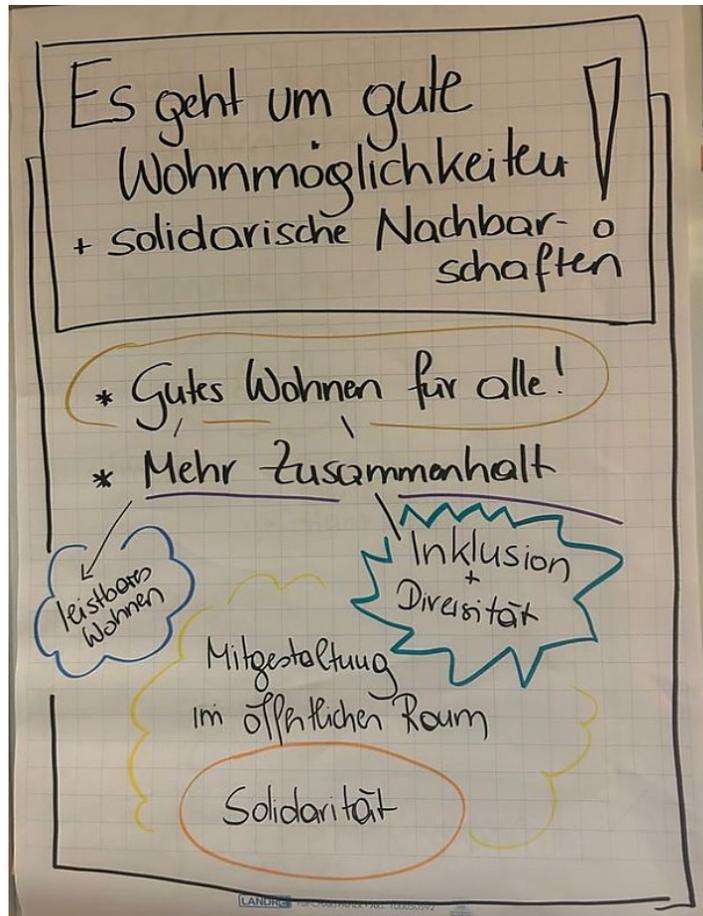
## WERKSTATT 9

### Es geht um gute Wohnmöglichkeiten und solidarische Nachbarschaften

- Ralph HUEMER, *VinziDach Salzburg / Plattform Sichtbar Werden*
- Elke RAUTH, *dérive - Verein für Stadtforschung*
- Heinz SCHOIBL, *helix austria*

Moderation: Michaela MOSER, *FH St. Pölten / Die Armutskonferenz*

Gutes Wohnen für alle ist zentral für gesellschaftliche Inklusion, solidarische Nachbarschaften stärken Zusammenhalt: Es braucht eine übergreifende, vernetzte Strategie, die für alle Menschen in Österreich adäquates Wohnen ermöglicht und solidarische Nachbarschaften stärkt.



# Sammelphase: Herausforderungen

DIE ARMUTSKONFERENZ

**16.-17. April 2024 St. Virgil, Salzburg**

**14. ARMUTSKONFERENZ**

**Armut überwinden – ein Zukunftsprogramm**



WS9 Wohnen



**MAßNAHMEN**

Keine befristeten Mietverhältnisse

Kreditoptionen ohne/ mit geringeren Zinsen für armutsbetroffene/-bedrohte Personen

HOUSING FIRST sollte zielgruppenspezifische Angebote für junge Erwachsene bieten

mehr sozialer Wohnbau in allen Bundesländern

analog zu Mietpreisdeckelung → Grundstückspreisdeckelung

Zielgruppen  
Planung  
+ Vermitteln  
+ Tauschen

Betreute Wb in "normalen"

barrierefrei

Assis  
KOSTEN

streng Instand für V (Sanierung)

**Wiedereröffnung Wohnheimförderung für Studiwohnheime** - auch für private Wohnungen

**Wohnbeihilfe Studierende öffnen**

**ABSTÄUFUNG**

**GEBAUDE VON SPEKULATION BETREIEN!!** (viel, viel höhere Leerstandsabgabe!)

**MIETRECHT** (Betreute Wohnungen gehen "normalen" Mietvertrag über)

**RETOAMIKEREN** (Reduzierung der Mindestsicherung an Realität anpassen)

verpflichteter Anteil an gewerkeltigen Wohnungen bei Sanierungsmaßnahmen

Housing led

Housing first mehrschwelliger

**Wohnraumplanung mit flexiblen Grundrissen** (Ende der Lage-Zuschläge)

**2. WOHNSTITZE BESTEUERN**

Förderungen & Sanierungen an Bedingungen knüpfen (z.B. Mietdeckelung)

barrierefreie Wohnungen für Alle

Immobilienmarkt regulieren

**RICHTLINIEN** GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU

**KEIN ENDE DER SOZIALBINDUNG**

Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Mehr geförderter Wohnbau

Assistenz für Alte

**KOSTENMIETEN**

strengere Instandhaltungspflichten für Vermieter: in neu (Sanierung, Heizungsanl., Treppenhilf, Schornst.)

Immobiliengewinne besteuern, HOCH!

Standard: unbefristeter Mietvertrag

Erhöhung des Anwertigkeit-Zuschlages für der Stud-beihilfe

Reform Bodenpolitik

Besteuerung Spekulation

Reform MRG → vereinfacht

Struktureller Ausbau qual. hochwertiger Wohnprojekte = SICHER WOHNEN

! Abschaffung Kaufoption gemeinnütziger Wohnbau → Privatisierung geförderter/ leistbarer Wohnraum

Leerstandsmessung (gegen Touristendeckelung + Vermarktung)

Mieterrinnen-Versammlungen für gemeinsame Wünsche für Forderungen

Sanktionen f. Vermieter: inner, wenn Mietvertrags nicht eingehalten wird!!!

Wohnbeihilfe erhöhen & für alle ohne Vorsetz offen (B-Bitt)

**JETZT ÜBERNEHMEN WIR!**

16.-17. April 2024 St. Virgil, Salzburg

**14. ARMUTSKONFERENZ**

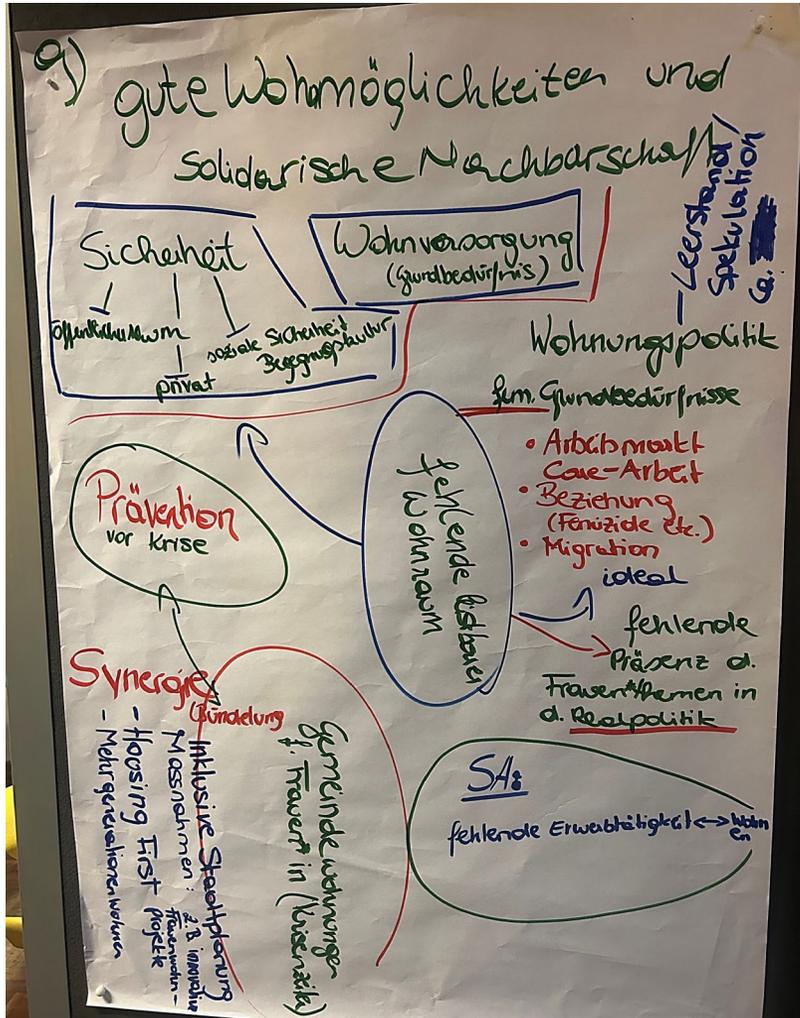
Armut überwinden – ein Zukunftsprogramm

DIE ARMUTSKONFERENZ

# Sammelphase: Maßnahmen

analog zu Mietpreisdeckelung  
→ Grundstückspreisdeckelung

# Beitrag Frauen-Vor!-Konferenz Beitrag Betroffenen-Vor!-Konferenz



- HOUSING FIRST etc.

- Solidarische Nachbarschaft  
"WAS IST DAS ??!!"  
⊗ regelmäßiger "ZUSAMMEN SITZEN" !

---

- Mietpreisdeckel

- Wohnbauförderung ABSOLUT zweckbindend

- KEIN Verkauf v. Gemeindeförderungen

- Umwidmungsgewinne kollektivieren

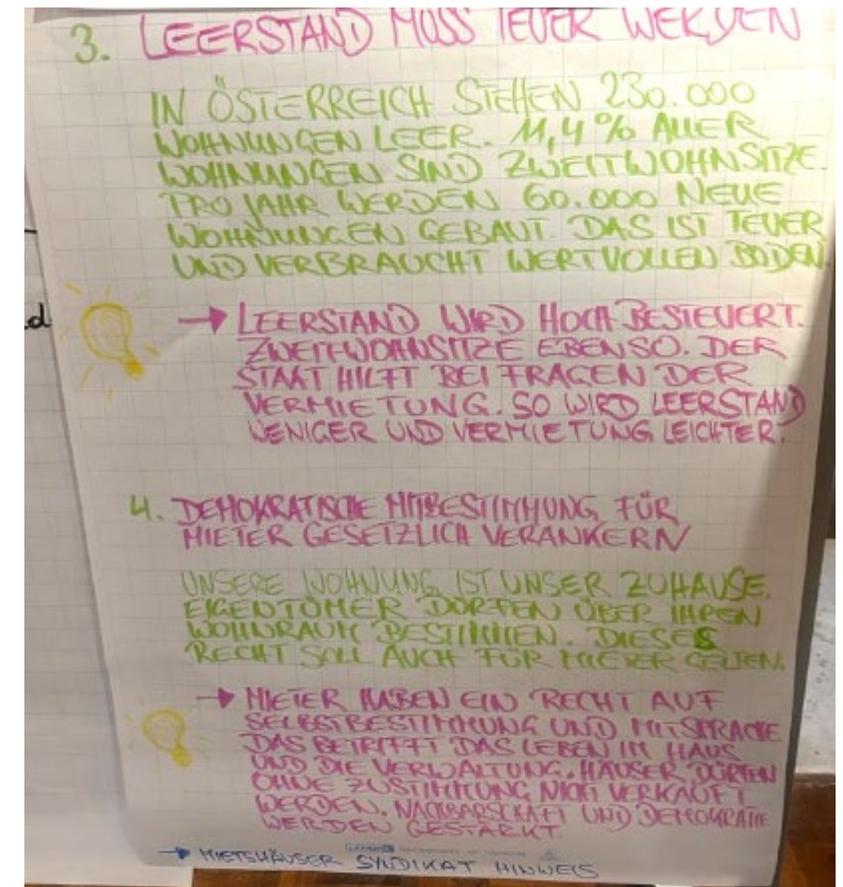
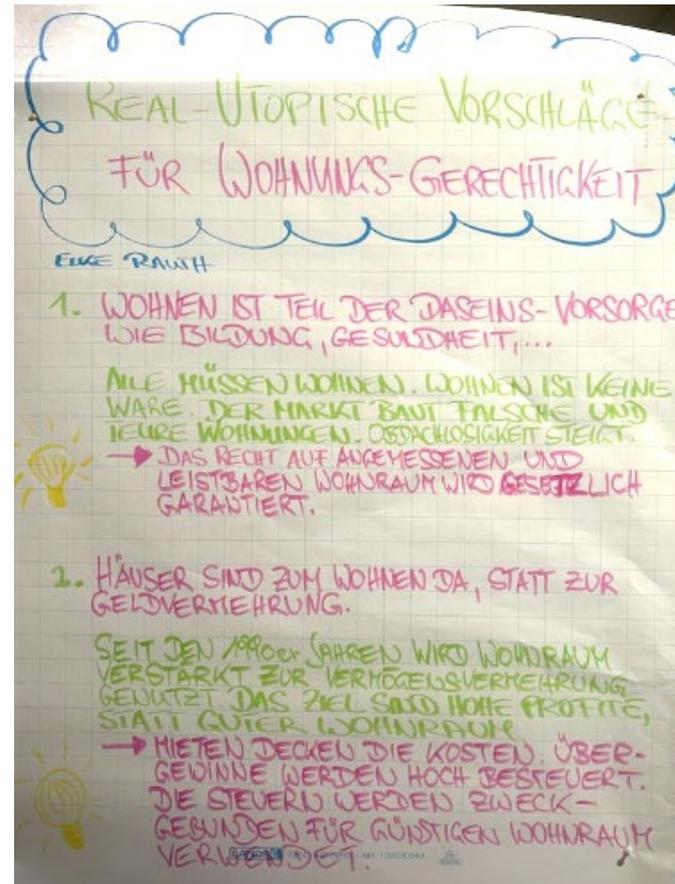
# Impulse



**1. Elke Rauth, Obfrau**  
von *dérive* - Verein für  
Stadtforschung, Redakteurin  
von *dérive* - Zeitschrift für  
Stadtforschung und Radio  
*dérive*.

Leiterin und Co-Kuratorin  
von *urbanize! Int. Festival für  
urbane Erkundungen*,  
Mit dem Hausprojekt *Bikes and  
Rails* ist sie Teil des *habiTAT  
Mietshäuser Syndikat*.

<https://derive.at/autoren/elke-rauth/>



## IST-Stand des Wohnungswesens & der Wohnungsmärkte in Österreich

1) „sozialer“ Mietwohnungsmarkt	2) privater Mietwohnungsmarkt		3) Wohnungseigentum
je nach Bau- und Förderperiode steigen die Preise für Miete und Betriebskosten	Mietwohnungen im Teilanwendungsbereich des Mietrechts mit „marktüblichen“ Mietkosten	befristet vermietete Wohnungen ohne Preisregelung (Luxusobjekte)	Wohneigentum, in der Regel geerbt
indexgebundene Miete			
geförderte Mietwohnung in der Regie gemeinnütziger Bauträger	Altwohnungen preisgebundene alte Verträge im Vollenwendungsbereich des Mietrechts	Anlegerwohnungen; z.T. Zweit- oder Ferienwohnungen	Habitat – Wohnungen und Gebäude werden aus dem kapitalistischen Wohnungsmarkt befreit
private Bestandswohnungen in der Regie kommunaler Wohnungsämtern			
Wohnungen gemeinnütziger Bauträger im Vergaberecht der Gemeinden / günstige „Kostenmiete“			
Stadteigene Wohnungen / Gemeindewohnungen z.T. sehr günstig / z.T. fallen lediglich Betriebskosten an			
		touristisch / tageweise genutzte Wgn. (z.B.: airBnB)	Geförderte Wohnungen im Rahmen von Baugruppenmodellen
		Leerstand / Spekulation	Gefördertes Eigenheim, z.B. Häuschen im Grünen, Bungalow mit Garten

### Privater Mietwohnungsmarkt

- Altwohnungsbestand, errichtet vor dem Jahr 1953, diese Wohnungen fallen in den Vollenwendungsbereich des Mietrechts und sind (sofern nicht nachträglich saniert) relativ günstig. für diese Wohnungen gilt die Richtwertmiete, Befristung und Lagezuschläge sind möglich; Mietkosten liegen unter den Richtwerten für Wohnbeihilfe bzw. Sozialunterstützung
- Wohnungsbestand aus den letzten Jahrzehnten fällt nicht in den Vollenwendungsbereich des Mietrechts und ist entsprechend teurer; in der Regel handelt es sich hier um sogenannte marktübliche Mietkosten, die zumeist nicht unterhalb der Richtsätze für Wohnbeihilfe liegen und damit häufig nicht mehr leistbar (= weniger als 40% des Einkommens) sind.

### 3) Privates Wohneigentum (wachsendes Segment)

- Insbesondere im privat finanzierten Wohnungswesen (das ist in Österreich ein rapide wachsendes Segment) finden sich höchst unterschiedliche Nutzungsformen. Diese reichen von schlichtem Leerstand von Wohnraum, der gar nicht erst für Wohnzwecke errichtet wurde sondern als Anlage für Kapital etc. dient. Weiters finden sich hier Wohnungen, die jeweils nur temporär genutzt werden, z.T. als Ferienwohnungen, als Zweitwohnsitze bzw. für die tageweise Vermietung im touristischen Kontext, z.B. von Airbnb.
- Weiters finden sich hier auch privat vermietete Wohnungen zu Luxuskonditionen, häufig befristet, mit z.T. astronomischen Mietpreisen.

- Gemeindewohnungen: eher kleiner Bestand, ausgenommen Wien – z.T. sehr günstige Wohnungen, aber z.T. lange Wartezeit
- Vergaberecht für geförderte Mietwohnungen: Ein Teil der geförderten Mietwohnungen wird über die Gemeinden vergeben. Der Preis dieser Wohnungen richtet sich nach dem Kostenprinzip – sogenannte Kostenmiete; d.h. dass die Kosten je nach Alter der Wohnung, abhängig von Grundstückspreise und Förderperiode höchst unterschiedlich ausfallen.
- private Bestandswohnungen, die von der Gemeinde zu sozialen Konditionen vergeben werden; tend. günstig, meistens befristet, in der Regel eher nur wenige im Angebot
- Gemeinnützige Bauträger / geförderte Mietwohnung – gemäß Gemeinnützigkeitsgesetz werden dafür Kostenmieten verlangt (kein Profit), aber die Kosten für Bauland sowie Errichtung werden anteilig angerechnet; je nach Alter der Wohnung und Förderperiode ergeben sich sehr unterschiedliche Kosten; Faustregel: je neuer umso teurer; das geht bei Neubauten trotz Förderung dann schon an wenn nicht gar über die Grenze der Förderbarkeit durch Wohnbeihilfe oder Sozialunterstützung. Wir beobachten ein langsames Wachstum dieses Segments

### Wohneigentum

- Hierunter fallen geförderte Eigentumswohnungen sowie geförderte Eigenheime, die nach Rückzahlung von Förderungen und Krediten ausgesprochen günstig sind. Es fallen nur mehr Betriebskosten etc. an. Zu bedenken ist hier, dass die Sozialbindung dieser Wohnungen nach 20 Jahren erlischt und die Besitzer damit letztlich machen können, was sie wollen – verkaufen, teuer vermieten oder touristisch nutzen.
- Sonderformen des Wohneigentums sind Baugruppenmodelle, in denen die Hausgemeinschaft z.B. als Verein organisiert ist und die dazugehörigen Wohnungen dann eben nicht als Privateigentum gelten sondern vermietet werden. Diese Mischform aus Eigentum und Miete findet sich auch in den Habitat-Wohnungen, die dezidiert aus dem Kontext des privaten Wohnungsmarktes befreit werden.
- der private Wohnungsbestand gipfelt im Erbsegment, das ist im Vergleich mit dem Restwohnungswesen natürlich die günstigste Wohnform – geerbt, steuerbefreit und ohne weitergehende Nutzungsregeln – so kann Leben gehen!

# Sammelphase: Visionen



**VISIONEN**

**SICHERES WOHNEN**

**RAUMWÄRMEVERSORGUNG ALS GRUNDRECHT**  
100% FÖRDERUNG  
o KESSELTAUSCH FÜR BESITZINNEN ✓  
o FÜR MIETERINNEN FEHLT EIN ANALOGES PROGRAMM

Gutes Wohnen für Alle

**WOHNEN ALS DASEINSVORSORGE**  
(WIE BILDUNG, GESUNDHEIT, ...)

lebendige & solidarische Nachbarschaften

solidarische Wohngemeinschaften

**VISIONEN**

Menschen mit Behinderung bei (Wohnraum)planung einbeziehen

Mitbestimmung von Miet:innen-Vetretung bei Eigentümern, Mieter:innen-Versammlungen + Entscheidung

Wohnort frei wählen innerhalb ganz Ö  
→ Gemeinde + Sozial w/ltg

Wohnung für jede Person, die eine will (Wohnungsgarantie)

genügend Lastbare Wohnungen für alle

**MENSCHENRECHT**

CLUSTER-WGn  
GUTES WOHNEN FÜR ALLE  
STATT SOZIALER WOHNBAU

Stadt der kurzen u. grünen Wege

NACHHALTIGE MOBILITÄT auch am Land

WOHNRAUM VERGESSELLSCHAFTEN

MIETER:INNEN MITBESTIMMUNG STARKEN

deeland mobilisieren

Wohnungen nur ohne Gesundheitsgefährdung (Schimmel, Lärm, etc.)

imaginäre Wohnprojekte – z.B. Netz-Gemeinschaften

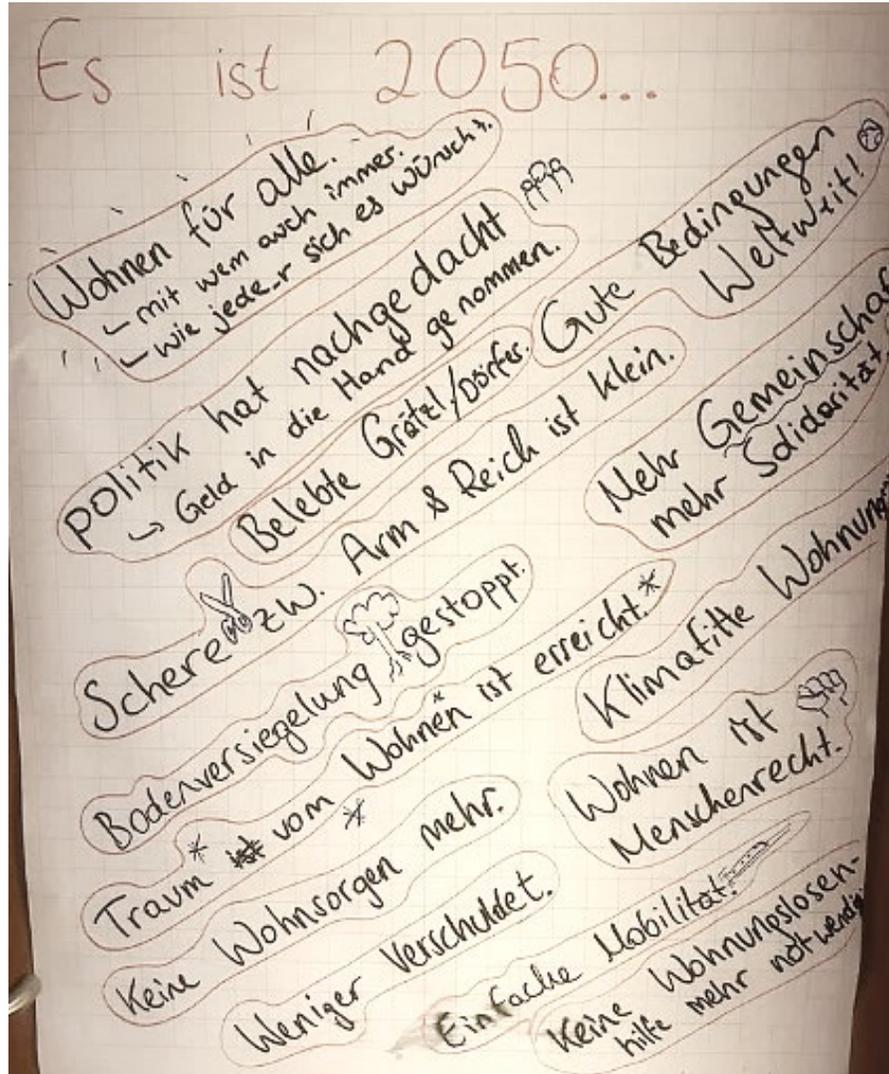
Mehr Gemeinschaftsräume u. -flächen u. gemeinsam genutzte Dinge (Gäste, Küchen, Hobbyräume...)

Verbot von Wohnungsverdrängung

Verbot von Gewinnabschüttung bei Energieerzeugern:innen

WS9 Wohnen

# Visionen für 2050



Plakat „Wohnen für alle“



Visionäres Wohnen, gebaut mit Bioblo



## Brief aus der Zukunft

Liebe 'Unpläubige' Menschen aus der Vergangenheit!

Heute war ich zum Ersten Mal im Museum für Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit! Kopfschüttelnd verlasse ich diesen dunklen Ort des Erinnerns und freue mich, dass der "Kuckuck" nur mehr in unseren renovierten Auen ruft.

Gleichzeitig bin ich beeindruckt von der hartnäckigen Zuversicht der Aktivist:innen von damals und dem, was durch das Engagement der Zivilbevölkerung möglich war. Stellt euch vor 2024 gab es Menschen, die bei jeder Kritik auf der Straße lobten.

Erst durch die Vergesellschaftung von Wohnraum, die flächendeckende Einführung von gestapelten Mieten, die fette Besteuerung von Leerstand und die Mobilisierung von unternutzten Immobilien ist Wohnen vom Spielball der Spekulant:innen zum gelebten Menschenrecht geworden. Als Meilenstein hat sich damals die Einführung des Rechts auf Mitbestimmung von Mieter:innen erwiesen. Sie haben sich damals Gehör verschaffen können selbst mitzubestimmen wie sie leben wollen. Damit war es möglich aus einer

Behausung ein Zuhause zu machen. Während ich diese Zeilen an euch schreibe kuschle ich mich in mein Sofa in meine leibbaren, sanftmütigen, barrierefreien, klimafitten, bedingungslos nutzbaren Wohnung.

So lebe ich meinen Alltag zwischen Individualität und solidarischer Gemeinschaft und habe erst heute im Museum erfahren, was alles im vergangenen Vierteljahrhundert geschaffen wurde. Wohnsinn!

2024 war der Beginn der Energiewende, die Gas-Pipeline aus Russland wurde stillgelegt, Häfe und Parkplätze wurden entsiegelt und begrünt. Tiefgaragen wurden zu Stadtfarmen umgebaut und in den Fahrradkreisverkehr bleibt der Hof neben dem Flieder - selbst ~~der~~ <sup>knapp</sup> Wien ist ~~immer~~ <sup>noch</sup> mehr zuver!

Bussi, Bussi! Wir sehen uns am gemeinschaftlichen Dachpool!



Wohn-Vision, Lego



**JETZT ÜBERNEHMEN WIR!**

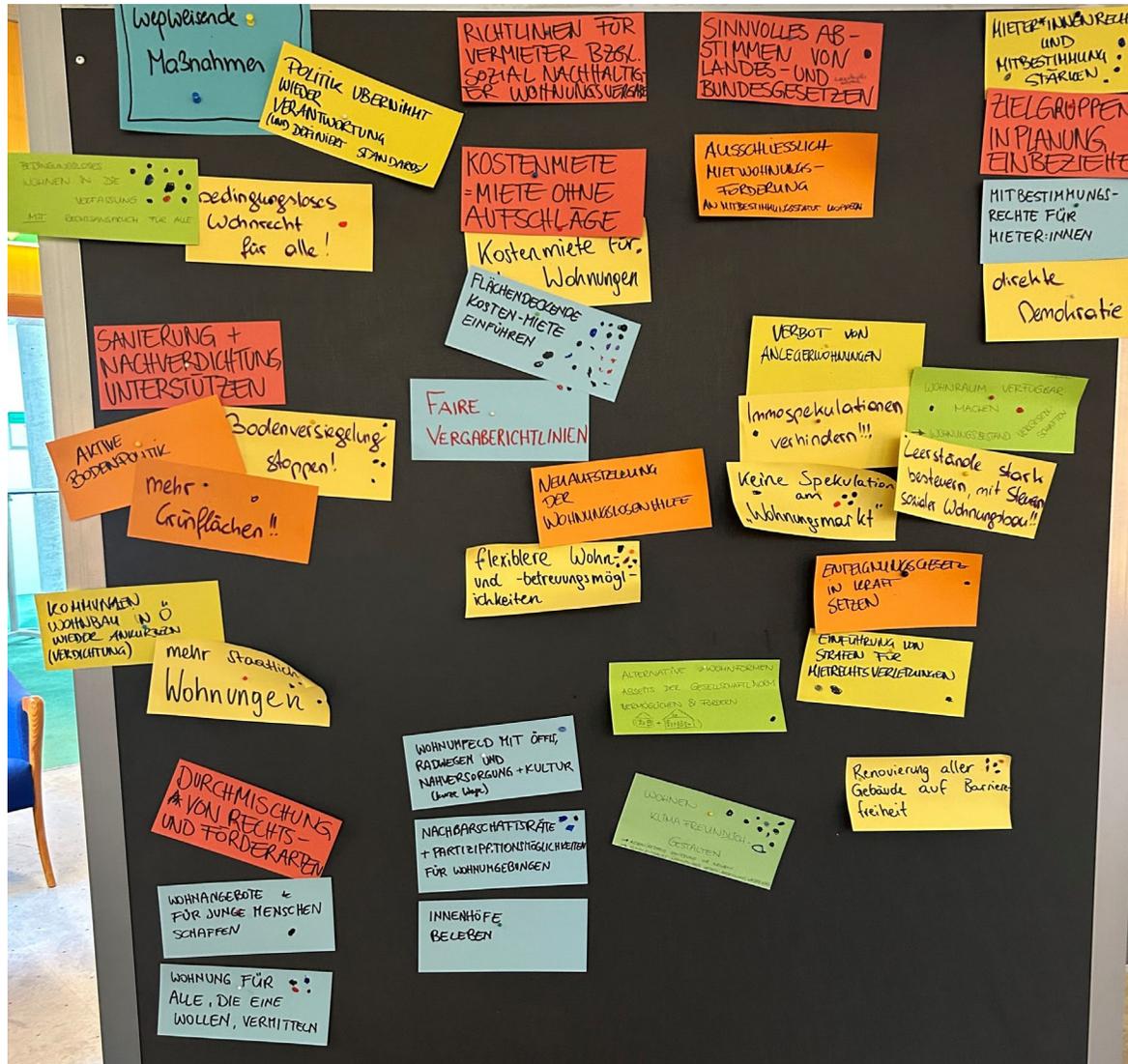
16.-17. April 2024 St. Virgil, Salzburg

**14. ARMUTSKONFERENZ**

Armut überwinden – ein Zukunftsprogramm

DIE ARMUTSKONFERENZ

# Wegweisende Maßnahmen



- **Politik übernimmt wieder Verantwortung - Gesetzesänderungen**
  - Sinnvolles Abstimmen von Landes- und Bundesgesetzen
  - Ausschließlich Mietwohnungs-Förderung
  - Verbot von Anlegewohnungen
  - Immo-Spekulationen verhindern / keine Spekulationen am Wohnungsmarkt
  - Leerstände stark besteuern / Wohnraumverfügbar machen
  - Enteignungsgesetze in Kraft setzen
  - Einführung von Strafen für Mietrechtsverletzungen
- **Bedingungslos Wohnrecht für alle / in der Verfassung**
- **Ökologisches Bauen – Wohnen klimafreundlich gestalten**
  - Sanierung und Nachverdichtung unterstützen
  - Aktive Bestandspolitik
  - Mehr Grünflächen
  - Bodenversiegelung stoppen
  - Wohnen klimafreundlich gestalten
- **Leistbares, diskriminierungsfreies Wohnen**
  - Kommunalen Wohnbau in Österreich weiter ausbauen, mehr städtische Wohnungen
  - Durchmischung von Rechts- und Förderansätzen
  - Wohnangebote für junge Menschen schaffen
  - Wohnung für alle, die eine wollen, vermitteln
  - Kostenmiete ohne Aufschläge / Kostenmiete für alle Wohnungen flächendeckende Kostenmiete einführen
  - Faire Vergaberichtlinien
  - Alternative Wohnformen, jenseits der Norm, fördern
- **Neuaufstellung der Wohnungslosenhilfe**
- Flexiblerer Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten
- Wohnumfeld mit Öffis, Radwegen, Nahversorgung
- Zielgruppen in Planung einbeziehen / **Mitbestimmungsrecht** / direkte Demokratie

# Dringende Maßnahmen



- **Politik übernimmt wieder Verantwortung**
- **Gesetzliche Grundlagen überarbeiten und anpassen**
  - Reform des Mietrechts
  - Miet-/Wohnbeihilfe überarbeiten
  - Wohnbauförderung zweckbinden
  - *Keine Vermietung bei unterschrittenen Mindeststandards* (Einwand: könnte evt. problematisch sein, braucht gute Regelung, damit gute einfache Wohnungen nicht wegfallen)
  - Verbot befristeter Mietverträge / Kurzzeitvermietungen eingrenzen
  - Strafzahlungen für Mietrechtsdelikte / Konsequenzen für unethisches Verhalten
  - Abschaffung der Zugangshürden
- **Diskriminierungsverbot bei Wohnungsvergaben**  
Maßnahmen gegen Diskriminierung am Wohnungsmarkt
- **Leistbares Wohnen**
  - Mietpreisdeckelung für alle Wohnungen /
  - Abschaffung von Lagezuschlägen
  - Kein Verkauf von öffentlichen Wohnungen
- **Spekulation etc unterbinden**
  - Leerstandserhebung, Einführung von Leerstandsabgabe / Steuern für Leerstand
- **Sicheres Vermieten ermöglichen** / Beratungsangebot gegen Leerstand, für Eigentümer\*innen
- Unkomplizierte Wohnungstauschmöglichkeiten
- Verpflichtung zu **energieeffizienten Sanierungen**
- **Housing First flächendeckend ausbauen**
- Kautionsfonds einrichten
- Individuelle Wohnunterstützung schaffen
- Mitbestimmungsrecht für Mieter\*innen (auch in Sachen Umbau etc)

# Präsentierte Visionen und Maßnahmen

## WS 9 – Wohnen

