

# Soziale Frage Wohnen

4. Regionale  
Salzburger Armutskonferenz  
Dienstag, 20. Oktober 2009  
St. Virgil Salzburg

Salzburg braucht  
~~ARMUT~~



# Vorwort

## Wird Wohnen wieder zu einer zentralen sozialen Frage in Salzburg?

Ein aktueller Wahrnehmungsbericht zur Armutsentwicklung im Bundesland Salzburg weist in diese Richtung: drei Viertel der befragten Sozialeinrichtungen geben an, dass die Wohnsituation – steigende Wohnkosten bzw. zu wenig leistbarer Wohnraum – eine der Hauptgründe für die steigende Armut ist. Dabei bezieht sich die Problemwahrnehmung nicht nur auf die Landeshauptstadt Salzburg, sondern auf alle Bezirke, speziell auch auf die Tourismusregionen. Nicht zufällig nimmt Salzburg auch bei den privaten Mietpreisen im Bundesländervergleich den unrühmlichen 1. Platz ein.

Neben der Kostenfrage gibt es aber auch andere Bereiche, bei denen ein größer werdender Handlungsbedarf festgestellt werden kann: steigende Wohnungslosigkeit und sozialräumliche Segregation, ein nach wie vor großes Stadt-Land-Gefälle im Bereich der sozialen Infrastruktur oder auch eine unzureichende Ausgestaltung sozialer Transferleistungen (z. B. Sozialhilfe) sind hier beispielgebend zu nennen. Und die Folgen der ökonomischen Krise sind hier noch gar nicht »eingerechnet«.

Seitens der Politik wird auf diese Entwicklungen reagiert, mit vermehrter Neubautätigkeit, einem Mietensenkungsprogramm bzw. auch einer verstärkten Diskussion rund um den Ausbau der Wohnungslosenhilfe in Richtung Wohnnotversorgung für Frauen. Und im aktuellen Regierungsprogramm auf Landesebene bekennt sich die Koalition zu einer Ausweitung der Wohnbeihilfe.

Nur: Reicht das angesichts der gesellschaftlichen Entwicklungen bzw. der komplexen Problemlagen aus?

Die 4. Regionale Salzburger Armutskonferenz versuchte daher, (soziale) Wohnpolitik möglichst umfassend zu thematisieren und unterschiedliche Reformpotentiale für Stadt und Land Salzburg auszuloten:

- Mit welchen Armutsfragen ist Wohnpolitik aktuell konfrontiert?
- Welche aktuellen Entwicklungen kennzeichnen die (inter-)nationale bzw. regionale Wohnpolitik?
- Wie kann die regionale Wohnpolitik in armutspolitischer Hinsicht analysiert werden?
- Welche Reformoptionen bestehen für das System der Wohnbauförderung?
- Welche Ansätze der Wohnintegration sind auf Gemeindeebene denkbar, welche auf Siedlungs- bzw. Stadtteilebene?
- Was müsste für die derzeit viel diskutierte Wohnnotversorgung für Frauen in der Stadt Salzburg berücksichtigt werden?
- Wie sind diese Fragen aus einer Gender-Perspektive zu beurteilen?

Und dass sich mit der Wirtschaftskrise und deren Bewältigung eine weitere bedeutende Soziale Frage hinzugesellt, verleiht obigen Aspekten noch zusätzliche Dringlichkeit. Denn obwohl die Wirtschaftskrise vereinzelt bereits abgesagt wird, steht fest: die soziale Krise ist noch lange nicht vorbei, die Auswirkungen werden weiterhin auf die Menschen durchschlagen, die Arbeitslosigkeit wird steigen, die Inanspruchnahme von Sozialhilfe ebenso, die Einkommen werden sinken. Und: Budgets müssen saniert werden. Wieweit soziale Leistungen in diesem Zusammenhang als weitere Krisenopfer erhalten müssen, bleibt derzeit noch im Dunkeln. Und wieweit dies auch die Durchsetzung und Gewährleistung des sozialen Grundrechts Wohnen betreffen wird, bleibt ebenso abzuwarten. Gerade unter diesen Voraussetzungen hoffen wir, mit der Konferenz sozial-, wohn- und armutspolitische Impulse gesetzt zu haben.

### Vorbereitungsnetzwerk

**Robert Buggler**  
Salzburger Armutskonferenz

**Petra Geschwendtner**  
Soziale Arbeit GmbH

**Andrea Schmidinger**  
Soziale Arbeit GmbH

**Gerhard Feichtner**  
Caritas Salzburg

**Inge Honisch**  
Schuldenberatung Salzburg

**Norbert Krammer**  
VertretungsNETZ Sachwalterschaft

**Josef Mautner**  
Katholische Aktion Salzburg

**Hermann Oberdünhofen**  
Neustart, Saftladen

**Alexandra Schmidt**  
Frauenbüro der Stadt Salzburg

**Sarah Untner**  
wohnbund:consult

**Johanna Wimmesberger**  
St. Virgil Salzburg



### **Impressum**

Medieninhaber, Herausgeber und Verleger:

Salzburger Armutskonferenz – Förderverein. Plainstraße 83, 5020 Salzburg

[office@salzburger-armutskonferenz.at](mailto:office@salzburger-armutskonferenz.at)

[www.salzburger-armutskonferenz.at](http://www.salzburger-armutskonferenz.at)

Für den Inhalt verantwortlich: Robert Buggler

Fotografie: Emilio Ganot

Gestaltung und Satz: Eric Pratter, Barbara Neureiter

Erschienen: April 2010

# Inhalt

Martin Schenk

## Aktuelle Entwicklungen der Armut in Österreich

Impulsreferat ..... 05

Harald Stöger

## Wohnungspolitik

(Inter-)Nationale Trends  
und Herausforderungen ..... 09

## Wie sozial ist Salzburgs Wohnpolitik?

10 Thesen der Salzburger Armutskonferenz  
und ein ExpertInnengespräch ..... 19

Workshops ..... 23

## Politische Frage Wohnen?!

Folgekonferenz ..... 27





# Aktuelle Entwicklungen der Armut in Österreich

## impulsreferat

Martin Schenk  
Sozialexperte der  
Diakonie Österreich  
und Mitarbeiter der  
Armutskonferenz

### 1 Armut?

Armut sagt sprachlich, dass es an etwas mangelt, Reichtum, dass etwas in Fülle da ist.

Armut ist relativ. **Sie setzt sich stets ins Verhältnis**, egal wo. Sie manifestiert sich in reichen Ländern anders als in Kalkutta. Menschen, die in Österreich von 300,- oder 500,- Euro im Monat leben müssen, hilft es wenig, dass sie mit diesem Geld in Kalkutta gut auskommen könnten. Die Miete ist hier zu zahlen, die Heizkosten hier zu begleichen und die Kinder gehen hier zur Schule.

#### **Armut ist das Leben, mit dem die wenigsten tauschen wollen.**

Arme haben die schlechtesten Jobs, die geringsten Einkommen, die kleinsten und feuchtesten Wohnungen, sie haben die krankmachendsten Tätigkeiten, wohnen in den schlechtesten Vierteln, gehen in die am geringsten ausgestatteten Schulen, müssen fast überall länger warten – außer beim Tod, der ereilt sie um einige Jahre früher als Angehörige der höchsten Einkommensschicht.

#### **Mangel an Möglichkeiten – Verwirklichungschancen**

Armut ist einer der existenziellsten Formen von Freiheitsverlust. Armut ist nicht nur ein Mangel an Gütern. Es geht immer auch um die Fähigkeit, diese Güter in Freiheiten umzuwandeln. Güter sind begehrt, um der Freiheiten willen, die sie einem verschaffen. Zwar benötigt man dazu Güter, aber es ist nicht allein der Umfang der Güter, der bestimmt, ob diese Freiheit vorhanden ist. Die Freiheit zum Beispiel über Raum zu verfügen: aus einer runtergekommenen Wohnung wegziehen können oder eben nicht. Oder sich frei ohne Scham in der Öffentlichkeit zu zeigen oder nicht. In Armut kann

man sein Gesicht vor anderen verlieren. Oder die Verfügbarkeit über Zeit: Frauen mit Kindern in unsicheren Beschäftigungsverhältnissen wie Leiharbeit, die nicht entscheiden können, wann und wie lange sie arbeiten und wann eben nicht. Oder die Freiheit sich zu erholen. Die sogenannte Managerkrankheit mit Bluthochdruck und Infarktrisiko tritt bei Armen dreimal so häufig auf wie bei den Managern selbst. Nicht weil die Manager weniger Stress haben, sondern weil sie die Freiheit haben, den Stress zu unterbrechen: mit einem Flug nach Paris oder einer Runde Golf. Armut ist ein Mangel an Möglichkeiten.

Arme sind Subjekte, keine Objekte ökonomischen Handelns. Von Freiheit können wir erst sprechen, wenn sie auch die Freiheit der Benachteiligten miteinschließt. Liberalisierung, die die Wahlmöglichkeiten und Freiheitschancen der Einkommensschwächsten einschränkt, ist eine halbierte Freiheit. Bei der Analyse sozialer Gerechtigkeit geht es immer auch darum, den individuellen Nutzen nach den »Verwirklichungschancen« der Ärmsten zu beurteilen.

#### **Der Birnbaum**

Denn Freiheit erschließt sich für den Menschen, der vor einem Baum voll mit Birnen steht, nicht dadurch, dass es einen Birnbaum gibt; sondern erst dadurch, dass dem Kleinsten eine Leiter zur Verfügung steht. Das sind die Möglichkeiten, die es braucht um Güter in persönliche Freiheiten umzusetzen. Möglichkeiten sind Infrastruktur, ein Bildungssystem, Leitern sozialen Aufstiegs, Kinderbetreuung zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie, etc. Alle gute Ausbildung nützt nichts, wenn es keine Jobs gibt. Und alle Möglichkeiten nützen nichts, wenn der Birnbaum mit einer Mauer

abgesperrt ist. Freiheit erschließt sich aus dem Zusammenwirken von Gütern, Möglichkeiten und Fähigkeiten.

**Entwicklungen:** Die zunehmende Zahl an »working poor«, Arbeitslosigkeit (Einstieg am Anfang und am Ende der Erwerbsbiographie), der Anstieg an psychischen Erkrankungen und gestiegene Lebenshaltungskosten beim Wohnen. Es nehmen prekäre Jobs zu, mit daraus folgendem nicht-existenzsicherndem Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe. Die neuen »working poor« erhalten von der Sozialhilfe »Richtsatzergänzungen« um zu Überleben. Weiters haben Personen mit physischen oder psychischen Beeinträchtigungen am Arbeitsmarkt schlechte Chancen. Besonders nehmen depressive Erschöpfungszustände zu. Dann treffen die steigenden Lebenshaltungskosten beim Wohnen Menschen mit geringem Einkommen überproportional stark.

## 2 Mindestsicherung: Mythen, Irrtümer und Vorurteile

Mit der Mindestsicherung wird jetzt das Sozialsystem armutsfest gemacht. Sagen die einen. Jetzt wird ja keiner mehr arbeiten gehen. Sagen die anderen. Nichts von beiden wird eintreten. Man kann rhetorisch und ideologisch wieder abrüsten. Mit der so genannten Mindestsicherung werden völlig falsche Erwartungen geweckt. Bei den Hilfesuchenden genauso wie bei den prinzipiellen Gegnern von Sozialtransfers für Arme. Es wird über etwas diskutiert, das es so gar nicht gibt. Denn die »Bauprinzipien« bleiben im Wesentlichen die gleichen – in Hinblick darauf, dass sich AntragstellerInnen erwerbswillig zeigen müssen, das Haushaltseinkommen über einen Anspruch entscheidet, Vermögen verwertet werden muss. Die Mindestsicherung ersetzt nicht die Sozialhilfe, sondern baut sich in das bestehende System der neun Bundesländerregelungen ein. In vielen Punkten bleibt die Ausgestaltung zentraler Elemente aber den Landesgesetzgebern bzw. den Vollzugsrichtlinien der Behörden überlassen.

Gearbeitet wird mit allen Mitteln. Das aus dem Finanzministerium vorgebrachte Beispiel mit einem Familienvater, der seine Arbeitszeit reduziert, um dann Sozialhilfe zu beziehen, ist höchst unseriös und unlauter. Denn wer zur Zeit ein Sparbuch hat, ein nicht zur Arbeit benötigtes Auto, eine private Pensionsvorsorge oder auch nur eine

Sterbegeldversicherung, muss alles verkaufen, das Geld verbrauchen, bevor er sich überhaupt aufs Sozialamt trauen kann. Bei Wohnungseigentum sichert sich der Staat noch im Grundbuch ab. Neben PartnerInnen im gemeinsamen Haushalt werden auch andere Verwandte zu Unterhaltsleistungen verpflichtet. Nur wenn das Haushaltseinkommen unter der Sozialhilfe-Schwelle liegt, besteht ein Anspruch. Wer Sozialhilfe bezieht, erwirbt zudem weder Ansprüche in der Arbeitslosen- noch in der Pensionsversicherung.

Nächster Mythos: »Die Mindestsicherung ermöglicht den Menschen ein bequemes Leben.« Nach Abzug der Fixkosten fürs Wohnen bleiben rund ein Drittel der Menschen, die sich hilfesuchend an die Caritas wenden, weniger als 4,- Euro pro Tag und Person im Haushalt übrig, um alle anderen Bedürfnisse abzudecken. 44.000 Sozialhilfe-BezieherInnen sind minderjährige Kinder und Jugendliche. Das sind 29% aller Sozialhilfe-Beziehenden. Wenn nun der Finanzminister darüber streitet, ob die Sozialhilfe innerhalb eines Jahres 12 Mal oder 14 Mal ausbezahlt wird, dann heißt das auch: Es wird derzeit darüber gestritten, ob Kindern ein monatliches Sozialhilfe-Existenzminimum in der Höhe von 220,- oder aber max. 257,- Euro zugestanden werden soll, von dem alle anteiligen Kosten – auch die Miete – bezahlt werden müssen. Ein Leben am Limit verursacht außerdem Stress. Dutzende Studien weisen den Zusammenhang von ökonomischer Belastung und Stress nach.

Mythos »Hängematte«: Beim Sozialhilfe-Bezug zeichnet sich statt eines steigenden Missbrauchs ein gegenteiliges Szenario ab: Laut einer Studie des Europäischen Wohlfahrtszentrums nehmen über 50% aller Bezugsberechtigten keine Sozialhilfe in Anspruch. Die wahren Probleme in der Sozialhilfe lauten also nicht »soziale Hängematte« sondern »Nichtinanspruchnahme«.

Und wussten Sie, dass bei der Mindestsicherung aktuell 183,- Euro für eine alleinstehende Person fürs Wohnen vorgesehen sind? Dieser Betrag wird für kaum jemanden ausreichen, um eine Wohnung zu finanzieren.

### 3 Herzinfarkt : Wie werden die Kosten der Krise verteilt?

**Herzinfarkt.** Mittlerweile versuchen Kommentatoren uns glauben zu machen, dass es sich bei der Finanzkrise bloß um einen »Topathleten mit Muskelkater handle, der mit etwas Ruhe und Physiotherapie schon den Kater behebe – anstatt die Krise als Herzattacke eines sechzigjährigen Rauchers zu verstehen, für dessen Heilung eine Operation und massive Veränderungen im Lebenswandel vonnöten wären«, analysiert treffend der Ökonom Robert Wade von der Londoner School of Economics. Aktuell erleben wir kein »Kriserl«, keinen Muskelkater, sondern einen ordentlichen Herzinfarkt. Ein Systembeben.

**Business as usual?** Die Finanzkrise wird bereits »abgesagt«. Dabei steht die soziale Krise erst vor der Tür. Praktisch, die Absage: Jetzt braucht es urplötzlich keine sozialen oder konjunkturellen Maßnahmen mehr. Im Gegenteil, noch praktischer: jetzt ist kein Geld mehr da für die Mindestsicherung und eine Schulreform. Und noch viel überpraktischer: Jetzt muss das Geld gespart werden, das zur Rettung des Finanzsektors ausgegeben wurde. Und wo wird gespart? Natürlich bei Sozialem, Gesundheit und Bildung – während es für den Finanz- und Bankensektor Milliarden Steuergelder ohne vergleichbar strenge Auflagen gab, vermögensbezogene Steuern tabuisiert und mit Steuergeld höchst unvorsichtige Investments in Steueroasen getätigt wurden. Immer wenn es um die ärmsten Prozent der Bevölkerung geht, ist kein Geld da oder droht der Staatsbankrott. Dieses Muster ist bei der Verschlechterung der Mindestsicherung genauso wie jetzt beim Kindergeld beobachtbar.

**Res Publica.** In einer wirtschaftlichen Rezession historischen Aumaßes mit seinen sozialen Folgen von Arbeitslosigkeit und Armut geht es um die Steuerungsinstrumente, die noch das Ganze, das Gemeinwohl, im Auge haben. Denn jeder macht das für sich Vernünftige, aber für das Ganze Falsche. Die Privathaushalte sparen und halten sich im Konsum zurück. Die Unternehmen entlassen Beschäftigte und investieren nicht. Die Banken geben aus Vorsicht keine Kredite an Unternehmen. Wenn die Republik jetzt auch spart und bei Sozialleistungen und Infrastruktur kürzt, verschärft sie die Krise. Deshalb muss die res publica, unsere gemeinsame Sache, das Ganze im Auge behalten und steuern. Auch bei den Einnahmen. Und bei den Ausgaben. Die Frage, wie die Kosten der Krise verteilt werden, entscheidet über mehr oder weniger Armut in den nächsten Jahren.

### 4 Integrierter Ansatz: in Zusammenhängen denken. Türen öffnen

Armut ist multidimensional und ihre Entstehung multifaktoriell. Deshalb sind die Instrumente zu ihrer Bekämpfung auch multidimensional anzulegen. Für die Reduzierung der Armut braucht es einen ganzheitlichen Approach, einen integrierten Ansatz, die Fähigkeit in Zusammenhängen zu denken. Monetäre Leistungen spielen eine entscheidende Rolle, entfalten isoliert aber nur einen Bruchteil ihrer armutsbekämpfenden Wirkung. So vermeiden zum Beispiel die höchsten Familiengelder allein Armut nicht, sonst müsste Österreich die geringste Kinderarmut haben; die hat aber Dänemark; mit einer besseren sozialen Durchlässigkeit des Bildungssystems, einem bunteren Netz von Kinderbetreuung wie auch vorschulischer Förderung und höheren Erwerbsmöglichkeiten von Frauen. »Arbeit schaffen« allein vermeidet Armut offensichtlich nicht, sonst dürfte es keine working poor in Österreich geben. Eine Familie muss von ihrer Arbeit auch leben können. Und Anti-Raucherkampagnen allein vermeiden das hohe Erkrankungsrisiko Ärmerer offensichtlich nicht, sonst würden arme Raucher nicht früher sterben als reiche Raucher. Deutsch Lernen allein reduziert Armut und Ausgrenzung allein offensichtlich nicht, sonst müssten die Jugendlichen in den Pariser Vorstädten bestens integriert sein, sprechen tadellos französisch, es fehlt aber an Jobs, Aufstiegsmöglichkeiten, guten Schulen. Ein Schlüssel braucht immer auch ein Schloss. Die einen investieren nur in Schlüssel die anderen vielleicht nur in Schlösser, und dann wundern sich alle, dass die Türen nicht aufgehen.



# Wohnungspolitik

## (Inter-)Nationale Trends und Herausforderungen.

### 1 Das »marktferne Modell« der Wohnraumversorgung

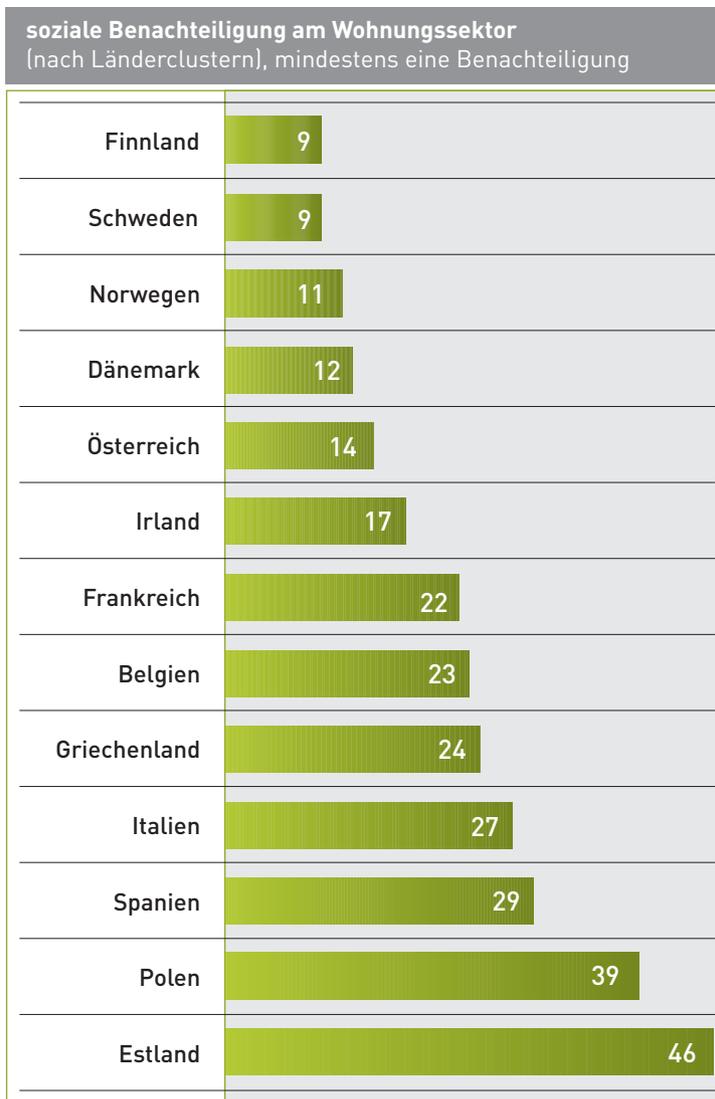
Während der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts betrieben die meisten Staaten Europas eine aktive Wohnungspolitik, die darauf abzielte, die Risiken des »freien« Wohnungsmarktes für die Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum effektiv zu entschärfen. Dieses Modell einer »marktfernen« Wohnraumversorgung, das seinen Höhepunkt in den 1970er Jahren erreichte, basierte auf der Erkenntnis, dass der Markt als Allokationsmechanismus gravierende soziale Ungleichheiten in der Wohnraumversorgung der Bevölkerung produziert. Es war eingebettet in einen stabilen gesamtgesellschaftlichen Klassenkompromiss, dessen Basis ein langfristiges ökonomisches Wachstum in der Hochkonjunkturphase während der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bildete (»regulierter Kapitalismus«). Zentrale Charakteristika dieses Modells waren große soziale (oder gemeinnützige bzw. kommunale) Wohnungsbestände, die Wohnraum unter dem Marktpreis zur Verfügung stellten und einkommensschwächeren Haushalten Zugang zu qualitativ ansprechenden Wohnstandards in einem intakten Wohnumfeld bieten sollten. Insbesondere in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg wurden soziale bzw. gemeinnützige Wohnungsbestände in den europäischen Staaten in einer Art Parallelbewegung etabliert.

Zwar spielten soziale Belegungskriterien bei gefördertem Wohnraum eine wichtige Rolle, doch beschränkte sich die marktferne Wohnraumversorgung nicht ausschließlich auf die wenig kaufkräftigen Wohnungsmarktteilnehmer, sondern war explizit auch an Haushalte adressiert, deren finanzielle Handlungsspielräume den Bezug einer Wohnung am privaten Wohnungsmarkt ermöglichten. Aufgrund dieser »Mittelschichtenorientierung« waren die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen großzügig bemessen und

wurde ihre Überschreitung durch Förderungsgeber und Bauträger toleriert. Die Belegung von Sozialwohnungen durch einkommensstärkere Mittelschichtenhaushalte galt nicht als systemimmanenter Mangel, sondern entsprach dem stadtpolitischen Leitprinzip einer »sozialen Durchmischung« der urbanen Wohnviertel (Lenger/Tenfelde 2008). Wie Harloe (1995) dargelegt hat, wurde ein umfassender marktferner Sektor der Wohnraumversorgung in zahlreichen europäischen Staaten allerdings lediglich als »Zwischenlösung« für Phasen eines hohen temporären Wohnungsdefizits interpretiert, nach dessen Überwindung die Staatsintervention am Wohnungssektor an einkommensschwächere Marktteilnehmer adressiert werden sollte.

### 2 Der Übergang zur »marktgesteuerten« Wohnungsversorgung und seine Folgen

Eine weitere zentrale Wirkung des marktfernen Modells bestand darin, dass die Kausalität zwischen der individuellen Position auf dem Arbeitsmarkt und jener auf dem Wohnungsmarkt aufgelöst wird. Sobald ein breites soziales Wohnungssegment existiert, impliziert niedrige Erwerbseinkommen oder Erwerbslosigkeit nicht mehr automatische unzureichende Wohnverhältnisse oder ein Abdriften in die Wohnungslosigkeit. Soziale Ungleichheit am Wohnungssektor wird zwar nicht völlig aufgehoben, jedoch auf eine von der Allgemeinheit akzeptierte Ausprägung reduziert. Spätestens seit den 1980er Jahren zeichnet sich insofern eine Gegen Tendenz ab, als der Konnex zwischen der individuellen Lage auf Arbeits- und Wohnungsmärkten sukzessive wiederhergestellt wird (Harloe 1995; Häussermann 1998).



Quelle: EU-SILC 2004; eigene Berechnungen,  
Werte in % der Gesamtbevölkerung  
(hierarchische Clusteranalyse)

Die Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass geringe Erwerbseinkommen, instabile Beschäftigung und Arbeitslosigkeit mit einem erhöhten Risiko unzureichender Wohnstandards und einem benachteiligten Wohnumfeld korrespondieren. Die unmittelbare Konsequenz ist eine soziale Polarisierung der Wohnverhältnisse sowie eine deutliche Zunahme der Gruppe der durch Wohnsituation und Wohnumfeld benachteiligten (»deprivierten«) Individuen und Haushalte. Diese Entwicklungstendenz lässt sich zwar als konvergenter Trend in der gesamten EU beobachten, doch variiert das Ausmaß der Deprivation am Wohnungssektor signifikant zwischen einzelnen Ländergruppierungen (vgl. Tabelle links)

Die Ursachen dieser innereuropäischen Entwicklung sind darin zu verorten, dass die europäischen Staaten auf gemeinsame Herausforderungen der Gegenwartsgesellschaften mit unterschiedlichen Politikansätzen reagierten. Dazu zählt erstens der durch die Finanz- und Wirtschaftskrise beschleunigte ökonomische Strukturwandel, der zu einer Spaltung der Erwerbsgesellschaft in einen Kern aus Inhabern geschützter Normalarbeitsverhältnisse, in das expandierende Segment der prekären Arbeitsverhältnisse und in arbeitsrechtlich wenig abgesicherte Jobs sowie in die Zone der Langzeitarbeitslosen und Sozialhilfebezieher mit geringen Reintegrationschancen in die Erwerbsgesellschaft beiträgt (Kronauer/Linne 2007). Der annähernd parallele Restrukturierungsprozess der europäischen Wohlfahrtsstaatsregime (Groves et al 2007) führt – zweitens – zu einem rückläufigen Transfervolumen und zu deutlich restriktiveren Bezugsbedingungen für staatliche Sozialleistungen, deren Vergabe an Verpflichtungen durch die Leistungsbezieher gebunden ist. So erfordert der Bezug bestimmter Sozialtransfers (wie beispielsweise von ALG II im Rahmen von »Hartz IV« in Deutschland) die Einhaltung restriktiver Bemessungsgrenzen bei Wohnungsmiete und –größe durch die Transferbezieher. Dies kann zu erzwungener Umzugsmobilität verbunden mit einer Verschlechterung der Standards der Wohnraumversorgung führen (am Beispiel von Berlin vgl. Holm 2006). Während die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte sowie der Bezieher staatlicher Sozialtransfers wächst, wird ein Abbau staatlicher Regulierung am Wohnungssektor forciert, obwohl die Wohnraumversorgung der sozial »verwundbaren« Haushalte eine stärkere politische Intervention in die Wohnungsmärkte erfordern würde. In mehrfacher Hinsicht erfolgt in Europa eine Abkehr vom während der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts etablierten Instrumentarium staatlicher Wohnungspolitik:

- Erstens erfolgt eine Deregulierung der Mietpreisregelungen, welche die Basis für den Übergang zu marktkonformen Mietpreisen und damit zur profitablen Verwertung der Immobilienbestände legt. Sie bewirkt eine deutliche Differenzierung des Mietpreinsniveaus in Abhängigkeit von Qualität, Größe und Lage der Wohnung sowie der sozialen Zusammensetzung des Wohnumfelds. Anders als im sozialen Wohnungssegment sind die Marktpreise für Wohnungen hochgradig volatil und reagieren bereits auf kurzfristige Schwankungen auf der Angebots- oder Nachfrageseite.
- Zweitens wird das staatliche Wohnbaufördersystem so umgestellt, dass bei reduziertem Gesamtfördervolumen eine Schwerpunktverlagerung von Objekt- zu Subjektförderungen und eine Aufwertung der (in-)direkten Wohnungseigentumsförderungen (durch steuerrechtliche Instrumente) erfolgt. Objektförderungen erhalten ein geringes Mindestmaß an sozialem Wohnungsneubau aufrecht, um die Grundversorgung jener Haushalte sicherzustellen, die aus ökonomischen Gründen keinen Zutritt zum Wohnungsmarkt bekommen. Als weitere Politikänderung erfolgt eine Akzentverschiebung zu indirekten steuerlichen Förderungen, die gleichfalls als marktkonforme Instrumente wirken und Privatkapital in den Miet- und Eigentumswohnbau lenken sollen. Direkte Eigentumsförderungen geraten unter den Druck von Konsolidierungszwängen der öffentlichen Haushalte. Als alternatives Instrument staatlicher Wohnungseigentumspolitik bietet sich die preisgünstige Veräußerung von Sozialwohnungen an deren Mieter an.
- Eine gravierende Strukturänderung betrifft zweitens die weitgehende Auflösung von sozial gebundenen Wohnungsbeständen durch Privatisierung an Mieter oder institutionelle Investorengruppen. Nach der Privatisierungswelle britischer Kommunalwohnungsbestände in den 1980er Jahren erfolgte eine Privatisierung der Sozialwohnungen deutscher Kommunen und werden gegenwärtig schwedische Sozialwohnungen en masse ihren Mietern zum Verkauf offeriert. Speziell in Schweden und England sind forcierte Privatisierungsanstrengungen als Konsequenz politischer Machtwechsel zu liberalen bzw. konservativen Parteien einzustufen. Doch können die politischen Machtverhältnisse Privatisierungen nicht überall erklären, da neben konservativen auch sozialdemokratisch dominierte Kommunen ihre sozialen Wohnungsbestände veräußern. Ins Gewicht fallen hier budgetpolitische Kalküle, wobei sich die Erwartung einer kurzfristigen Budgetsanierung durch marktkonforme Erlöse aus Wohnungsver-

käufen nur selten erfüllt. Dass mit Wohnungsverkäufen stadtentwicklungspolitische und letztlich auch standortpolitische Steuerungskompetenz aufgegeben und die soziale Polarisierung vorangetrieben wird, nehmen die Akteure offenbar in Kauf. Das sinkende kommunalpolitische Gewicht der sozialen Großwohnsiedlungen, die aufgrund einer geringen Wahlbeteiligung Kommunalwahlen nicht mehr entscheiden, erleichtert selbst sozial-demokratischen Politikern den Verkaufsbeschluss. Ein Generationenwechsel in der Kommunalpolitik befördert den Aufstieg eines neuen Politikertypus, der während seiner Politikkarriere keine Führungsfunktionen in den kommunalen Wohnungsgesellschaften wahrgenommen hat und Wohnungsvergaben nicht mehr zum Aufbau persönlicher Loyalitätsbeziehungen nutzt (Egner 2004, 27).

Als privatisierbar erweisen sich qualitativ ansprechende (jüngere oder sanierte) Wohnungsangebote, die in attraktiven urbanen Lagen situiert sind. Die Restbestände des sozialen Wohnbaus durchlaufen einen Funktionswandel, da sie als Instrumente zur Wohnraumversorgung nicht marktfähiger Haushalte dienen sollen. Durch Absenkung der Einkommensgrenzen, die den Zugang zu Sozialwohnungen regulieren, verändert sich die Zielgruppenkonzeption des sozialen Wohnungssektors. Eine Fehlbelegung durch Haushalte, die während ihres Erwerbszyklus Einkommensgewinne erzielen und die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen überschreiten, wird von den wohnungspolitischen Akteuren als problematisch empfunden. Das traditionelle Zielgruppenkonzept des sozialen Wohnungssektors, das im Prinzip nur Haushalte mit hohem Vermögen von Sozialwohnungen ausschließt, scheint verteilungspolitischen Zielsetzungen nicht mehr zu entsprechen. Daher experimentieren einzelne Staaten (Deutschland, Frankreich) mit »Fehlbelegungsabgaben«, die von Haushalten, deren Einkommen die definierten Grenzwerte überschreiten, zu entrichten sind. Niedrigere Einkommensgrenzen sollen bei Wiedervermietung eine Wohnungsbelegung durch leistungsschwächere Haushalte gewährleisten.

Diese fundamentalen Politikänderungen – die Deregulierung, die stärkere Subjektorientierung des öffentlichen Fördersystems und die sukzessive Auflösung sozialer Wohnungsbestände durch Privatisierungen – sind Indiz für den Übergang zu einer marktgesteuerten Wohnraumversorgung in weiten Teilen Mittel-, Ost- und Westeuropas. Trotz länderspezifischer Unterschiede ist die Richtung des Wandels in vielen Staaten ident.

### 3 Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung in Österreich

Wie exemplarisch für die Privatisierung von Wohnraum, das Mietrecht und das Wohnbaufördersystem gezeigt werden kann, hat Österreich die dargelegten europäischen Trends in der Wohnungspolitik nur sehr bedingt nachvollzogen:

- Der auffälligste Unterschied zu anderen europäischen Staaten liegt in der lediglich punktuellen Privatisierung von Wohnraum, da in Österreich lediglich die Wohnungen im Eigentum des Bundes an private Investoren und in sehr geringem Ausmaß auch an die Wohnungsmieter veräußert wurden. Das Privatisierungsvolumen am Wohnungssektor war in Österreich signifikant geringer als in den anderen europäischen Staaten, von den angelsächsischen Pionieren massenhafter Wohnungsprivatisierung gänzlich abgesehen. Jene Wohnungsprivatisierungen, die in Österreich dennoch durchgeführt wurden, verliefen nach einem spezifischen Muster, das auf wohnungs- und sozialpolitische Kriterien deutlich mehr Rücksicht nahm als dies in anderen Staaten der Fall war. Die aus dem Verkauf der Bundeswohnungen resultierende Schrumpfung des sozialen Wohnungssegmentes wurde durch das Neubausvolumen der gemeinnützigen Wohnbauträger kompensiert, sodass der gemeinnützige Wohnungssektor gegenwärtig mehr Wohnungen umfasst als zum Zeitpunkt der Herausnahme der Bundeswohnungen aus dem sozialen Wohnungsbestand (Mundt 2008).

Durch den Verkauf der Bundeswohnungen gab der Bund seine Verantwortung für die Wohnraumversorgung durch das Instrument der Wohnungsgemeinnützigkeit auf. Dies lässt nicht den Schluss zu, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft auch bei Bundesländern und Kommunen auf keine Akzeptanz mehr stoßen würde. Vielmehr ist Gegenteiliges der Fall. Kommunen wie Linz, Salzburg oder Graz verfügen über eigene kommunale Wohnungsbestände oder sind Mehrheitseigentümer von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften. Die kommunalen Wohnungen rechnen überwiegend dem Billigsegment des urbanen Wohnungsmarktes zur Wohnraumversorgung der einkommensschwächsten Haushalte zu. Die Verfügung über eigene Wohnungsbestände eröffnet den Kommunen weitreichende Steuerungspotenziale auf den lokalen Wohnungsmärkten. Die in Deutschland und Österreich zumeist deutlichen Mehrheiten von Kommunalpolitikern und Fachbeamten der Stadtverwaltung in den Aufsichtsräten eröffnet den Städten substanzielle Einfluss- und

Gestaltungsmöglichkeiten auf die Geschäftsstrategien der kommunalen Wohnbauträger. Die Aufnahme von Wohnungsnotfällen und die Beteiligung an der Gemeinwesensarbeit werten kommunale Wohnungsgesellschaften zu Akteuren präventiver städtischer Sozialpolitik auf (vgl. dazu Häussermann/Siebel/Jessen 2008, 288). Diese betreiben ein Belegungsmanagement, das explizit nach einer sozial und zum Teil auch ethnisch durchmischten Wohnungsbelegung der kommunalen Wohnungsbestände strebt und auf diese Weise Prozesse sozial-räumlicher bzw. ethnischer Segregation zumindest zu verlangsamen versucht. Durch Übernahme solcher und weiterer stadtpolitischer Funktionen generieren kommunale Wohnungsgesellschaften eine über einzelbetriebliche Kalküle hinausreichende »Stadtrendite«.

- Das Mietrecht wurde in Österreich sukzessive dereguliert, sodass sich der private Mietwohnungssektor durch ein steigendes Preisniveau und zunehmend unsichere Mietverhältnisse charakterisiert ist. Seit dem Jahr 2000 stiegen die Mieten für private Wohnungen deutlich stärker als jene im gemeinnützigen Wohnungssektor. Die Liberalisierung der Mietpreisbildung erfolgte nicht zufällig parallel zur kontinuierlichen Expansion des gemeinnützigen Wohnungssektors. Im Gegensatz zu südeuropäischen und angelsächsischen Staaten übt der gemeinnützige Wohnungssektor in Österreich einen stark dämpfenden Effekt auf das Mietpreisniveau im privaten Wohnungsbestand aus. Diese spezifische Funktion des gemeinnützigen Wohnungssektors trägt wesentlich dazu bei, dass die Mietkosten und die Mietpreisbelastung der Einkommen trotz Deregulierung der Mietregelungen deutlich unter dem Durchschnitt der EU-15 liegen.
- In Hinblick auf das Wohnbaufördersystem ist zu konstatieren, dass das öffentliche Fördervolumen seit mehr als einem Dezennium einer rückläufigen Tendenz unterliegt. Nachdem die staatlichen Investitionen für die Wohnbauförderung gegen Ende der 1990er Jahre noch bei rund 1,3 % des BIP gelegen waren, sanken sie bis 2006 auf rund 1 % des BIP. In europäisch-vergleichender Perspektive ist zu konstatieren, dass die Ausgaben der meisten mittel- und osteuropäischen Staaten diesen Wert zum Teil signifikant unterschreiten. Höhere Investitionen in die öffentliche Wohnbauförderung werden lediglich in den Niederlanden mit 2,4 % des BIP sowie in Frankreich

mit rund 1,4 % des BIP getätigt (Daten für 2005). Analysiert man die Ausgabenstruktur der Wohnbauförderung, so stieg die Relevanz der Subjektförderung zulasten der Objektförderung in einem in den einzelnen Bundesländern durchaus differenzierten Ausmaß. Dennoch bleibt die traditionelle Objektförderung, die je verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes bedient, das zentrale Instrument der staatlichen Wohnbauförderung in Österreich. Jüngst wurde die Objektförderung stärker an klimapolitische Zielsetzungen adaptiert, die nicht in Konflikt mit sozialpolitischen Zielen geraten, sondern mit diesen kompatibel sind. Zwar trägt die österreichische Wohnungspolitik dazu bei, dass das Ausmaß sozialer Benachteiligung am Wohnungssektor in Österreich ein deutlich geringeres Niveau als in einer Mehrheit der Staaten der EU erreicht, doch können spezifische Risikogruppen identifiziert werden. Von Ball/Harloe (1998) stammt die Hypothese einer zunehmenden »Verwundbarkeit« (»social vulnerability«) von Individuen mit schwacher oder fehlender Arbeitsmarktanbindung auf den Wohnungsmärkten, die zunächst vorrangig für den angelsächsischen Raum formuliert wurde, mittlerweile jedoch auf die komplette EU bezogen werden kann. In Österreich sind (Langzeit-)Arbeitslose sowie prekär Beschäftigte mit einem im Vergleich zur Gesamtbevölkerung und zu Beschäftigten im Normalarbeitsverhältnis deutlich erhöhten Risiko benachteiligter Wohnverhältnisse und Wohnumfeldbedingungen konfrontiert. In einem im europäischen Vergleich schwachen, aber dennoch erkennbaren Ausmaß erfolgt auf den österreichischen Wohnungsmärkten eine tendenzielle Koppelung von Arbeitsmarktlage und Standards der Wohnraumversorgung.

Benachteiligung am Wohnungssektor (nach Arbeitsmarktposition/Österreich)					
	GBev.	AL(- 6)	AL(+ 6)	Prek.B	VZ
Überbelag	7	18	20	10	5
Dunkle Räume	6	11	14	12	6
Feuchtigkeit/ Schimmel	9	17	19	25	8
Kriminalität/ Vandalismus	12	16	18	25	11
Umweltprobleme	7	16	21	19	7
Lärmbelastung	20	29	29	22	19

**Legende**

- GBev:** Gesamtbevölkerung
- AL(-6):** Arbeitslos, bis zu sechs Monaten
- AL(+ 6):** Arbeitslos, mehr als 6 Monate
- prek.B:** freier Dienstnehmer/Werkvertrag
- VZ:** Vollzeitkraft (unbefristet)

Quelle: EU-SILC 2007 (STATISTIK AUSTRIA);  
eigene Berechnungen, Werte in %.

#### 4 Ausblick: Politische Strategien und potenzielle Lösungsansätze

In dem Maße, in welchem Forschungsergebnisse zu sozialer Ausgrenzung auf den Wohnungsmärkten an die kritische Öffentlichkeit kommuniziert werden, wird die (politische) Auseinandersetzung mit geeigneten Politikansätzen zur Verbesserung der Integrationschancen am Wohnungssektor intensiver. In den rezenten europäischen Debatten um eine »(new) urban governance« (Le Galès) wird mit Hinweis auf die starke räumliche Differenzierung der Wohnungsmärkte lokalen und regionalen Lösungsansätzen Priorität gegenüber zentralstaatlichen Interventionen eingeräumt. In einigen europäischen Staaten werden Ansätze der Quartierspolitik verfolgt, die darauf abzielen, durch direkte Steuerung soziale Entmischung herbeizuführen. Zu diesem Zweck wurden in Rotterdam Zugangssperren zu sozial segregierten Quartieren verhängt, oder erfolgte in Kopenhagen die Förderung von Gentrifizierungen durch den Bau von qualitativ gehobenen Wohnungen. An diesen Interventionsstrategien wurde kritisiert, dass sie lediglich einen »Wasserbetteffekt« hätten, dies bedeutet, »was an der einen Stelle weggedrückt wird, tritt an anderer Stelle wieder auf« (Häußermann/Läpple/Siebel 2008, 260).

Jüngst wurde in sozialpolitischen Diskursen für die Schaffung eines spezifischen Niedrigpreissegmentes am Mietwohnungssektor plädiert, wo die Wohnungskosten durch eine aufgrund von Standardisierungen sparsame Bauausführung sowie preiswerte Grundstücksflächen auf ein möglichst geringes Maß reduziert werden sollte. Die Umsetzung dieses Konzept könnte sich indes als »Segregationstreiber« erweisen, da entsprechende Grundflächen häufig nur noch an wenig attraktiven städtischen Randlagen mit defizitärer Infrastrukturausstattung verfügbar sind. Aufgrund der preisgünstigen Errichtungsweise ist zudem eine tendenzielle Abkoppelung der Wohnstandards der Bewohner dieser Niedrigkostenwohnungen von den gesellschaftlichen Standards entsprechenden Wohnverhältnissen zu erwarten. In Summe würde ein schmales und mit hoher Wahrscheinlichkeit räumlich konzentriertes residuales Wohnungssegment für Haushalte geschaffen, die aus materiellen Ursachen mit akuten Versorgungsproblemen am »freien Wohnungsmarkt« konfrontiert sind.

Ein weiterer Diskussionsstrang plädiert für lokale Genossenschaftsmodelle, welche die Wohnraumversorgung auf Quartiers-ebene sicherstellen und in begrenztem Umfang Aufgaben in der Gestaltung des Wohnumfeldes übernehmen sollen. Die Genossenschaften tragen substantiell zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums und zur sozialen Stabilisierung der städtischen Quartiere bei. Sie entlasten dadurch die Kommunen von jenen Folgekosten, die aus der Verschärfung sozialräumlicher Segregationstendenzen infolge von Wohnungsprivatisierungen resultieren. Im Unterschied zu privaten Wohnungsunternehmen sind genossenschaftliche Wohnungsbestände durch eine deutlich höhere Stabilität der Eigentumsverhältnisse, eine sozial heterogenere Bewohnerstruktur und geringere Fluktuationsraten gekennzeichnet. Aufgrund ihrer Bindung an bestimmte Stadtquartiere zeigen die Genossenschaftsmitglieder verständlicherweise hohes Interesse an intakten Wohnumfeldbedingungen und einer sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft. Ein wichtiger Bindungseffekt sind Investitionen in soziale Infrastrukturen (Bewohnertreffs, Vereine etc.), die durch informelle Vernetzungsmöglichkeiten und konkrete Hilfestellungen Mehrwert für die lokale Bewohnerschaft generieren. Auf diese Weise können Wohnungsgenossenschaften öffentlichen Nutzen erzeugen, doch spielt hier nicht eine »Stadrendite« wie bei kommunalen Wohnungsgesellschaften, sondern die stärker lokal wirksame »Mitgliederrendite« eine wichtigere Rolle (Kowalski 2005; Schlomka 2005).

Wenn man sich mit der Relevanz genossenschaftlicher Modelle auseinandersetzt, dann ist zu berücksichtigen, dass funktionsfähige Wohnungsgenossenschaften im Regelfall lokalen Genossenschaftstraditionen, ein Mindestmaß an lokalem sozialen Kapital und kommunalpolitische Rahmenkonstellationen erfordern, die einer Unterstützung von Genossenschaften (unter anderem durch Grundflächen oder Infrastrukturleistungen) nicht grundsätzlich ablehnend begegnen. Wo hingegen die kommunalpolitische Handlungsstrategie auf »Privatisierung« programmiert wird, ist eine angemessene Kooperation mit dem intermediären Sektor eher unwahrscheinlich.

## LITERATUR:

---

**Groves, Richard/Murie, Alan/Watson, Christopher (Hrsg)** (2007). Housing and the New Welfare State. Houndsmills.

**Häussermann, Hartmut/Siebel, Walter** (2004). Stadtsoziologie. Frankfurt/Main.

**Häussermann, Hartmut/Kronauer, Martin/Siebel, Walter** (2004). An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung. Frankfurt/Main.

**Häussermann, Hartmut/Siebel, Walter/Jessen, Johann** (2008). Stadtpolitik. Frankfurt/Main.

**Harloe, Michael** (1995). The people`s Home? Oxford.

**Hoekstra, Joris** (2005). Connecting Welfare State Regimes, Tenure Categories and Dwelling Types, in: Vestbrö, Dick (Hrsg): Methodologies in Housing Research, Birmingham, 224–243.

**Holm, Andrej** (2005). Hartz IV und die Konturen einer neoliberalen Wohnungspolitik: Berlin, in: Eick, Volker/Sambale, Johann (Hrsg): Sozialer Wohnungsbau, Arbeitsmarkt(re-)integration, und der neo-liberale Wohnfahrtsstaat in der Bundesrepublik und Nordamerika. Working Paper No. 3, J. F. Kennedy Institute FU Berlin, Berlin.

**Jakubowsky, Peter** (2006). Urban Governance. Bunte Vielfalt und fünf Faustregeln für die Praxis, in: vhw FW 1, 96–100.

**Kowalski, Holger** (2005). Wohnungsgenossenschaft statt »Heuschrecke«? – Der »Flensburger Weg« als reelle Alternative beim Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen. Friedrich-Ebert-Stiftung.

**Kronauer, Martin/Linne, Gudrun** (2007). Flexicurity. Die Suche nach Sicherheit in der Flexibilität. Düsseldorf.

**Lenger, F./Tenfelde, K.** (2006). Die europäische Stadt im 20. Jahrhundert. Köln.

**Mundt, Alexis** (2008). Privatisierung von sozial gebundenem Wohnraum, in: Luggner, Klaus/Holoubek, Martin (Hrsg.): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein europäisches Erfolgsmodell. Wien, 337–350.

**Murie, Alan** (1998). Segregation, Exclusion and Housing in the divided City, in: Urban Segregation and the Welfare State. London/ New York, 110–125

**Schlomka, Bettina** (2005). Mögliche Beiträge von Wohnungsgenossenschaften zur Stabilisierung von Quartieren in schrumpfenden Städten, in: Jahrbuch StadtRegion 2004/2005. Wiesbaden, 91–105.

**Siebel, Walter** (2004). Die Europäische Stadt. Frankfurt/Main.

**Sinning, Heidi** (2006). Urban Governance und Stadtentwicklung. Zur Rolle des Bürgers als aktiver Mitgestalter und Koproduzent, in: vhw FW 1, 87–90.

**Stöger, Harald** (2008). Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich, in: Luggner, Klaus/Holoubek, Michael (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein europäisches Erfolgsmodell. Wien, 27–36.

**Walther, Uwe-Jens/Mensch, Kirsten (Hrsg)** (2004). Armut und Ausgrenzung in der »Sozialen Stadt«. Konzepte und Rezepte auf dem Prüfstand. Darmstadt.

**Weidenholzer, Josef/Stöger, Harald** (2006). Zwischen Staatsintervention und Marktsteuerung. Europäische Wohnungspolitik im Wandel, in: Kurswechsel 3, 9–19.



# Wie sozial ist Salzburgs Wohnpolitik?

**Teil I:** 10 Thesen der Salzburger Armutskonferenz.  
Präsentiert von **Gerhard Feichtner** – Caritas Salzburg und  
**Alexandra Schmidt** – Frauenbüro der Stadt Salzburg.

**Teil II:** Ein ExpertInnengespräch. Mit **Helmut Mödlhamer** –  
Gemeinebundpräsident, **Markus Sturm** – GVB-Obmann,  
**Sarah Untner** – wohnbund:consult.

## 10 Thesen der Salzburger Armutskonferenz Vorbemerkungen

Die nachfolgenden 10 Thesen verstehen wir als »**Arbeitsthesen**«, die dazu dienen, eine umfassende Diskussion um die Weiterentwicklung der Wohnpolitik im Bundesland Salzburg (Land, Landeshauptstadt, Gemeinden) voranzutreiben, immer mit Blick auf von Armut betroffene Personen oder Haushalte.

Der Schwerpunkt dieser Thesen liegt daher auf den »**wunden Punkten**« der Salzburger Wohnpolitik. Wir erkennen durchaus auch **positive Entwicklungen**, können aber in diesem Zusammenhang nicht oder nur vereinzelt darauf eingehen.

Die Thesen basieren einerseits auf konkreten Erfahrungen jener NGO´s/Institutionen, die sich im Salzburger Armutsnetzwerk engagieren bzw. mit diesem »vernetzt« sind, andererseits auf eigenen Recherchetätigkeiten. Ein wissenschaftlicher Anspruch wird mit diesen Thesen nicht gestellt.

Eine Verfeinerung, Ergänzung bzw. Änderung dieser Arbeitsthesen im Laufe der Konferenz (bzw. der Folgekonferenz) ist aus unserer Sicht wünschenswert.

## 1 Wohnen ist in Salzburg eine der zentralen »Sozialen Fragen«

Steigende Mietpreise – auch im geförderten Segment –, zu wenig leistbare Wohnungen, ein lückenhaftes Angebot der Wohnungslosenhilfe, zu geringe öffentliche Unterstützungen, steigende Betriebskosten etc. verschärfen die Lage Armutsbetroffener im Bundesland Salzburg massiv.

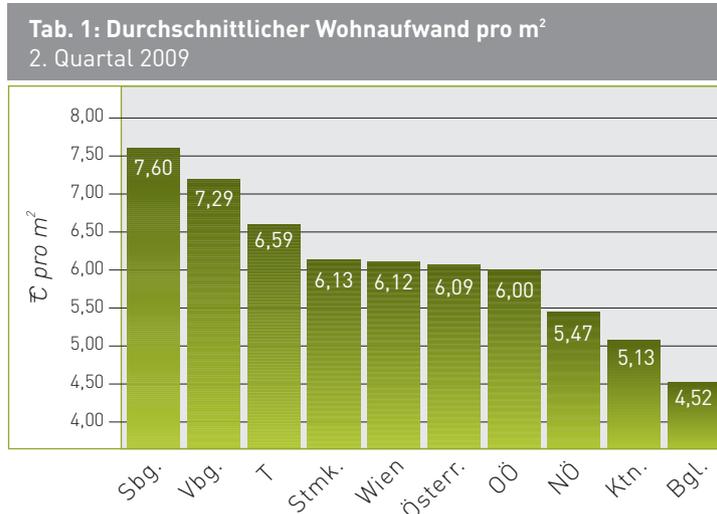
Dieser Befund trifft nicht nur für die Stadt Salzburg zu, sondern hat auch mit Blick auf die **Bezirke/Gemeinden** Gültigkeit, wenn gleich in unterschiedlicher Intensität. Die **gesetzten politischen Maßnahmen und Vorhaben** – wie die erweiterte Wohnbeihilfe, das Mietensenkungsprogramm oder neue Notwohnungen/Notunterkünfte – **im Land Salzburg** (Land, Stadt, Gemeinden) sind aus unserer Sicht **unzureichend**.

## 2 Gesetzliche Rahmenbedingungen bieten zu wenig Schutz

Vor allem das nationale **Mietrechtsgesetz** ist in diesem Zusammenhang zu nennen: Geltungsbereich, ungenügende Mietzinsbegrenzungen oder mangelnde Obergrenzen bei Kautionen können hier stellvertretend genannt werden.

Aufgrund der exorbitanten Mieten (bzw. Mietsteigerungen) vornehmlich im privaten Wohnungssegment – Salzburg liegt mittlerweile bei den Wohnkosten Österreich weit an der unrühmlich 1. Stelle (vgl. Tabelle 1) – würde eine Anpassung/Änderung des Mietrechtsgesetzes zur Armutsreduktion bzw. -minderung beitragen.

Die kürzlich gesetzte **Initiative des Salzburger Landtages** zu einer Begrenzung der Kautionen bei Anmietung wird begrüßt, ist allerdings aus unserer Sicht aufgrund der Reduktion auf diesen einen Aspekt unzureichend.



Quelle:  
Statistik Austria: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/wohnungsaufwand/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/wohnungsaufwand/index.html)

### 3 Das System der Salzburger Wohnbauförderung ist »sozial, aber nicht armutsfest«

Das Land Salzburg befindet sich mit seinem System der Wohnbauförderung – trotz Unterschiede im Detail – im österreichischen »Mainstream«, verfolgt also eine Objektförderung ergänzt durch Subjektförderungen (im Bereich Miete die Wohnbeihilfe).

Das Ziel, »der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen (Förderung) die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestalteten Wohnumwelt zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen«, soll a) durch die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen, b) Sanierungen und c) den Erwerb von Wohnungen erreicht werden.

»Soziale Aspekte« werden direkt berücksichtigt, indem klar geregelte **Einkommensgrenzen für WohnungswerberInnen** festgelegt werden, »Reiche« also von einer Förderung de facto ausgeschlossen sind. Bei (sehr) geringen Einkommen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer (erweiterten) **Wohnbeihilfe**.

Außerdem ist die Vermietung von Wohnungen an **gemeinnützige Organisationen bzw. Gemeinde** vorgesehen, mit der Auflage, diese an »sozial- und einkommensschwache Personen bzw. Personen mit Behinderung« zu vermieten.

Es finden sich in der WBF also **soziale, aber keine explizit armutspolitischen Zielsetzungen**.

**Folgende Aspekte sind dabei aus armutspolitischer Sicht zusätzlich relevant:**

- **»Eigentumsphilosophie«:** Es fließt ein zu hoher Anteil der WBF-Mittel in die Schaffung von Eigentum. So sind lt. Wohnbauförderungsprogramm 2009 – 2013 700 Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime und 800 Mietwohnungen pro Jahr geplant, also in etwa gleich viel. Auch im Rahmen des aktuellen Sonderwohnbauförderungsprogrammes können von den vorgesehenen 200 Mietwohnungen 50 % Miet-Kauf-Modelle sein. Darüber hinaus ist der relative Anteil an Mietwohnungen an allen geplanten Wohnungen wieder rückläufig (vgl. Tabelle 2). Dadurch können die dringenden Wohnbedürfnisse von armutsbetroffenen Haushalten im Miet-Sektor nicht ausreichend befriedigt werden. Der im folgenden Satz zusammen-gefasste Kompromiss »Soviel Miete wie nötig, soviel Eigentum wie möglich!« müsste lauten »Soviel Miete wie nötig, soviel Eigentum wie DANN NOCH möglich!«, womit eine klare Prioritätensetzung vorgenommen wäre.
- **»Sozialbindung«:** Eigentum bedeutet auch, dass Wohnungen, errichtet mit öffentlichen Mitteln, nach einer gewissen Zeitspanne den »privaten« Wohnungsmarkt vergrößern, wenn sie nicht mehr für den eigenen Wohnbedarf genutzt werden. Damit wiederum entsteht ein negativer Einfluss auf die Mietzinsentwicklung insgesamt, womit die Grundphilosophie der Wohnbauförderung, nämlich durch die vermehrte Schaffung »günstigen« Wohnraums die Mietpreise nach unten zu korrigieren, aus unserer Sicht konterkariert wird.

Darüber hinaus führt die mangelnde Einkommensprüfung im geförderten Mietwohnungssegment dazu, dass im Laufe der Zeit Personen/Familien, die aufgrund ihrer Einkommenssituation keine Förderung mehr nötig hätten, diese weiterhin beziehen. Eine nachträgliche Prüfung (wie nun auf Ebene der Stadt Salzburg nach 10 Jahren) könnte hier mehr »soziale Gerechtigkeit« herbeiführen.

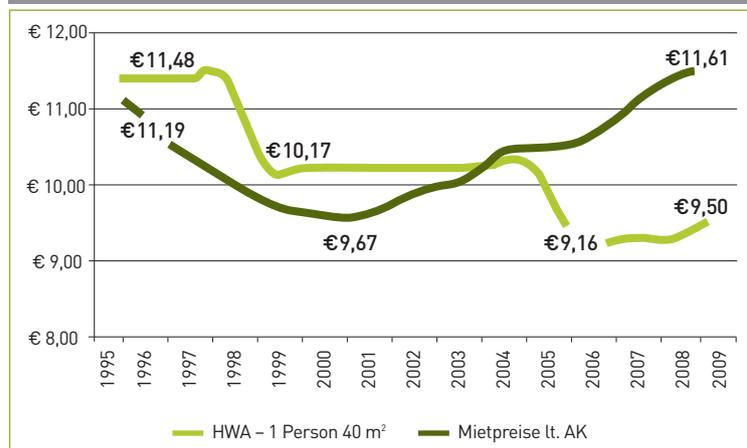
#### 4 Die finanziellen Unterstützungen fürs Wohnen sind im Bundesland Salzburg ungenügend und bilden eine »3-Klassen-Gesellschaft«

- Erstens jene, die in einer geförderten Mietwohnung leben und Anspruch auf eine Wohnbeihilfe haben;
- Zum Zweiten werden jene, die auf den privaten Wohnbereich angewiesen sind, auf die Sozialhilfe verwiesen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen auf die erweiterte Wohnbeihilfe;
- Und zum Dritten existieren jene, die – trotz finanzieller Notlage – von keinem der beiden Systeme erreicht werden, nicht zuletzt auch durch die hohe Nicht-Inanspruchnahme der Sozialhilfe.

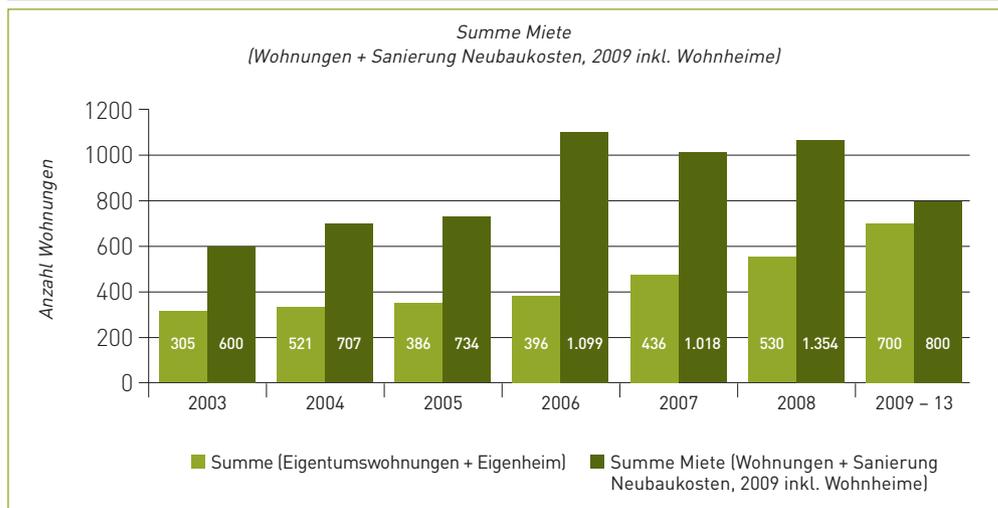
Zusätzlich sind die beiden Unterstützungssysteme, der Höchst zulässige Wohnungsaufwand (HWA) im Rahmen der offenen Sozialhilfe und die Wohnbeihilfe im Rahmen der Wohnbauförderung zu niedrig bemessen (Vgl. Tabelle 3).

Wir schlagen daher eine Weiterentwicklung dieser Förderungssysteme – eventuell in Richtung allgemeines Wohngeld wie z. B. in Oberösterreich – vor.

**Tab. 3: Mietpreise im Bundesland Salzburg = (privater Markt im Vergleich zur Entwicklung des HWA in der Sozialhilfe)**



**Tab. 2: Zugesicherte Förderungen nach Jahr 2003 – 2009 bzw. Wohnbauförderprogramm 2009 – 2013**



Quelle: <http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/bw-wohnen/bw-zahlenfakten-neu.htm> bzw. Wohnbauförderprogramm 2009 – 2013 und Nr. 229 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages (4/13) Anfragebeantwortung: [http://www.salzburg.gv.at/obtree\\_internet/lpi-meldung?nachrid=19963](http://www.salzburg.gv.at/obtree_internet/lpi-meldung?nachrid=19963) Zahlen für 2009: Land Salzburg, Abteilung Wohnbauförderung.

Quelle: Arbeiterkammer Salzburg: <http://www.ak-salzburg.at/online/salzbuerger-wohnpreise-07-39286.html> Verordnungen des Bundeslandes Salzburg zur Festlegung des Höchst zulässigen Wohnungsaufwandes in der Sozialhilfe [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at), Zusammenstellung Salzburger Armutskonferenz.

## 5 Der Zugang zu und die Vergabe von leistbarem Wohnraum sind teilweise intransparent und reformbedürftig

- Die Vergabekriterien der **Stadt Salzburg**, die sich im Kern bewährt haben, haben Stärken (relativer MigrantInnen-Anteil), aber auch Schwächen (3 Jahre durchgängige Meldung in der Stadt erforderlich, Gewichtung), die sich manchmal als Hürden herausstellen.
- In den **Gemeinden** gestaltet sich die Vergabe äußerst unterschiedlich, dies betrifft insbesondere auch die »soziale Qualität« der Vergabe/der Kriterien.
- Die Vergabe durch die **Gemeinnützigen Bauträger** erweist sich als intransparent. Zwar gelten die gesetzlichen Grundlagen der Wohnbauförderung, nach welchen Kriterien allerdings die konkrete Auswahl erfolgt (lt. Gesetz »soziale Gesichtspunkte« ), bleibt im »Dunkeln«. Wir wünschen uns mehr Transparenz.
- Die **Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen/Beratungsstellen** läuft im Einzelfall gut, könnte allerdings noch strukturierter – und damit effektiver – gestaltet werden.

Insgesamt erscheint jener **Anteil der gemeinnützigen Wohnungen**, der durch die Stadt Salzburg vergeben wird (1/3), als zu gering. Eine Erhöhung des Kontingentes für die Stadt Salzburg sehen wir als notwendig an, um eine bessere Versorgung der armutsbetroffenen Haushalte mit leistbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Eine Debatte rund um **Mindeststandards, Transparenz und Sozialverträglichkeit von Vergaberichtlinien und -praxen** im Bundesland Salzburg empfehlen wir dringend.

## 6 Die Ausgestaltung der Wohnungslosenhilfe ist mangelhaft

Zum einen ist eine starke Konzentration der Wohnungslosenhilfe auf den Zentralraum der Stadt Salzburg zu konstatieren (mit Ausnahmen wie die Delogierungsprävention), zum anderen fehlen Angebote, die in anderen Städten bereits seit längerem zum Standardprogramm zählen, wie z. B. eine eigene Einrichtung für wohnungslose Frauen (wenngleich die Stadt Salzburg nun mit

einem kleinen Projekt diesen Problembereich aufgreift), die umfassende Versorgung für psychisch Kranke oder ein Modell eines Nachfolgewohnraums nach betreuten Wohnformen wie in OÖ, der Stmk. oder in Vbg.

Die Innovationskraft der regionalen Wohnungslosenhilfe lässt sehr zu wünschen übrig, die Ausgestaltung der Wohnungslosenhilfe kann mehr nach dem Prinzip spätes Reagieren als vorausschauendes Agieren umschrieben werden. Ein Ausbau ist dringend nötig.

Dass die statistischen Grundlagen im Bereich der Wohnungslosenhilfe nach wie vor auf der jährlichen – in ihrer Aussagekraft begrenzten – Wohnungslosenerhebung des Forum Wohnungslosenhilfe basieren, verdeutlicht diesen Befund.

## 7 Sozial-Raum orientierte Ansätze sind unterentwickelt

In der Stadt Salzburg wurde mit den BewohnerInnen-Service-Stellen (BWS) eine sinnvolle Struktur geschaffen, um auch auf Stadtteilebene soziale Integration zu fördern. Leider wurden die BWS »umorganisiert«, statt einem notwendigen Aus- gab es einen Rückbau der Ressourcen.

Die Initiative einzelner Wohnbaugenossenschaften, SozialarbeiterInnen bzw. SozialpädagogInnen verstärkt in Siedlungen (wie z. B. in der Gartenstadt Aigen) einzusetzen, wird begrüßt. Eine nachhaltige und strukturierte Verankerung dieser bislang »Einzelfallmaßnahmen« wäre wünschenswert.

Auf Gemeindeebene finden sich kaum nennenswerte Initiativen, die explizit auf eine nahraum- und gemeinwesenorientierte soziale Arbeit abzielen, wenn man von einzelnen Ausnahmen (Hof-Baderluck, zeitweise Schallhammer-Siedlung in Tamsweg) absieht.

## 8 Die Wohnpolitik der Gemeinden: Möglichkeiten bleiben ungenützt

Die Möglichkeiten der Gemeinden, als wohnpolitischer Akteur aufzutreten, sehen wir auf unterschiedlichen Ebenen:

- a) Bei der Wohnungsvergabe (Gemeindewohnungen, Vergaberecht gemeinnützige Wohnungen);
- b) bei der Errichtung von gefördertem Wohnraum = Gemeinden als Fördernehmer;
- c) bei der Bereitstellung von preisgünstigen Grundstücken für die Errichtung von gemeinnützigem Wohnraum;
- d) bei der Gebührengestaltung = Einfluss auf Betriebskosten/Wohnkosten;
- e) bei der Bereitstellung sozialer Infrastruktur, z. B. gemeinwesenorientierte soziale Arbeit.

»Soziale Integration auf Gemeindeebene findet statt, ebenso gibt es aber eine Fülle von noch nicht realisierten Möglichkeiten und Perspektiven« haben wir als inhaltliches Fazit einer Umfrage unter den Salzburger Gemeinden zur lokalen Armutspolitik vor wenigen Jahren gezogen. Wir bleiben dabei: Auch die Wohnpolitik auf Gemeindeebene spiegelt den Umgang mit dem Thema Armut auf Gemeindeebene wider.

Am Beispiel der Vergabe von Wohnungen bzw. der Vergaberichtlinien kann dies verdeutlicht werden: Diese sind teilweise sehr umfassend und detailliert formuliert, teilweise aber auch intransparent, beinhalten zum Teil aber auch einen vorurteilsbehafteten Blick auf von Armut Betroffene. So ist in einem Fall von »unverschuldeter Delogierung« die Rede, was nahe legt, dass es bei von Armut Betroffenen zwei Gruppen gibt: jene, die ihre Situation selbst verschuldet haben und unverschuldet in Not Geratene.

Lange Wartefristen für »MigrantInnen« bzw. »Zugezogene« (bis zu 10 Jahre) bzw. ein Ausschluss aus der Vergabe von Gemeindewohnungen erschweren oder verhindern den Zugang von Migrant-Innen – eine jener Bevölkerungsgruppen mit überproportional hoher Armutsbetroffenheit – zu leistbarem Wohnraum. Und ein System der – sehr oft auch erfolgreichen – Einzelfallbewältigung geht manchmal zulasten strukturierter Modelle lokaler Armutsbekämpfungsstrategien.

## 9 Die Salzburger Wohnpolitik vernachlässigt die Bedürfnisse armutsgefährdeter Frauen

Abgesehen von einigen Einzelmaßnahmen (Wohnungslosenprojekt der Stadt = fünf Gemeindewohnungen für Frauen mit Kindern, speziell Wohnungen für allein Erziehende im Projekt Mitte Lehen, von Armut betroffene – Frauen wie Alleinerziehende – werden in einzelnen Vergaberichtlinien explizit berücksichtigt) mangelt es an konkreten Angeboten für spezifische Zielgruppen wie z.B. armutsgefährdete Frauen. Zu nennen wären hier eine spezifische Frauenwohnnotversorgung speziell für die Stadt Salzburg, explizite Wohnangebote für Alleinerziehende oder eine bessere Versorgung psychisch kranker Frauen.

## 10 Fazit: Der Wohnpolitik im Bundesland Salzburg liegt kein »Gesamtplan Soziales Wohnen« zugrunde

Es gibt formulierte Ziele in der Wohnbauförderung, Wohnbauförderprogramme, ein Wohnleitbild der Stadt Salzburg, zahlreiche Vergaberichtlinien auf Gemeindeebene. **Wohnpolitik findet also statt.** Und trotzdem stellen wir fest, dass es an einem **»Gesamtplan Soziales Wohnen«** mangelt, wie oben angeführte Mängelliste eindringlich zeigt.

Ob die Kompetenzaufteilung auf unterschiedliche Ressorts oder politische Ebenen, das »Abschieben« der Verantwortung in andere Ressorts, ideologische Differenzen oder auch ein unzureichendes Engagement, Armut umfassend aufzugreifen die Hauptrolle spielt, bleibt festzuhalten, **dass die Salzburger Wohnpolitik nicht »armutsfest« ist.**



# Workshops

Die im Folgenden beschriebenen Ergebnisse basieren zum Teil auf den Ausführungen der ReferentInnen, zum Teil spiegeln sie die Diskussion in den Foren wider.

## A) Wohnraum Gemeinde

### Heidrun Wankiewicz

*planwind – Büro für Raumplanung & Umweltconsulting, Salzburg*

#### Qualitäten für den »Wohn-Raum«

- Ausreichende Anzahl
- leistbarer Preis
- Sicherheit des Bleibens
- Lagegunst/Versorgungsinfrastruktur
- Erreichbarkeit (lokal, regional, national)
- unterschiedliche Bedürfnisse
- Flexibilität für Nutzungsänderungen für die Wechselfälle des Lebens
- Umwelt- und Wohnqualität

#### Wünsche an die gute Fee:

- Sozialen Wohnraum schaffen
- Auf Jugendliche besser eingehen
- Wohnmöglichkeiten für alle Bedürfnisse schaffen
- Wohnversorgung spezifische Zielgruppen: Ältere Menschen, Alkoholranke, Jugendliche, Psychisch Kranke
- Infrastruktur für alle zugänglich machen (Bsp. Bergbauern)
- Förderung von Privatwohnungen in Tourismusgemeinden, da Ferienwohnungen lukrativer!

#### Wünsche an die Politik:

- Mitspracherecht der Bevölkerung
- »Die gute Fee möge den Politikern gute Ratgeber zur Seite stellen. Man betrachte: die Ressourcen, die Bedürfnisse, die Möglichkeiten, die Vernunft! Vor allem den Menschen in die Mitte stellen! Und so manches Mal bräuchte man nichts Neues erfinden! Vernetzung nützen!«
- Vergaberecht der Gemeinden ist zu überdenken
- Auf die Jugend mehr eingehen
- Mehr Beteiligung in Planung und Erhalt bestehender Wohnungen
- Mehr Infrastruktur für spezifische Zielgruppen wie z. B. Jugendliche, MigrantInnen,
- Hausbesorgergesetz adaptieren: Ausbildung in Mediation und Management.
- Segregation – Wer? Positiv und/oder negativ
- Migration – Raumplanung – Wohnungsplanung (Kulturen und öffentlicher Raum)
- Diversität der Wohnangebote

#### Wünsche an die Gemeinden:

- Im Raumordnungsausschuss mitarbeiten
- Raumordnung aktiv gestalten, nicht geschehen lassen
- Instrument der Vorbehaltsflächen nutzen

## B) Wohnraum Siedlung und Stadtquartier

### Raimund Gutmann

*wohnbund:consult*

- Ausbau Stadtteilarbeit
- Mehr Prozesse zur Sozialraum-Aktivierung
- Partizipatives Quartiersmanagement plus Budget
- Mehr Grünflächen in »urbanen« Bebauungen
- Mehr »Begegnungsräume« in neuen urbanen Räumen, um Sozialkapital zu aktivieren



## C) Reformoptionen für die Salzburger Wohnbauförderung

### Alexis Mundt

*IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien.*

- Der Anteil am Mietwohnungsneubau in Salzburg ist ausbaufähig. Der relative Anstieg an Mietwohnungen am Gesamtbauvolumen in den Jahren 2005/2006 war 2007/2008 wieder rückläufig, 2009 stieg der relative Anteil an Mietwohnungen wieder an. Insgesamt sollten mehr finanzielle Mittel in den Mietwohnungsbau fließen.
- Salzburg: Geringere Bedeutung der Wohnbeihilfe bzw. von Sanierungen im Österreich-Vergleich
- Wohnbeihilfe in Salzburg: Erweiterung auf privaten Sektor sehr restriktiv (erweiterte Wohnbeihilfe)
- Zumutbarer Wohnungsaufwand: In Salzburg beginnt der ZWA bei einem geringeren Haushaltseinkommen als im Österreich-Vergleich
- Der Zugang von MigrantInnen zur Objektförderung ist in Salzburg auf den Bereich der Sanierung beschränkt und damit im Vergleich zu anderen Bundesländern restriktiv (z. B. 5jähriger Aufenthalt). Im Gegenzug dazu kennt Salzburg bei der Subjektförderung (Wohnbeihilfe) keinen Unterschied zwischen In- und AusländerInnen (im Vergleich zu anderen Bundesländern, die z. B. eine bestimmte Aufenthaltsdauer zur Voraussetzung machen).

## D) Reform des Mietrechts aus armutspolitischer Sicht

### Walter Windischbauer

*Mieterschutzverband Salzburg*

#### Reformbedarf aus armutspolitischer Sicht:

- Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes massiv erweitern
- Entlastung bei den Betriebskosten (u. a. Grundsteuer, Versicherungen, Hausbetreuung)
- Zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters (Einführung einer Bagatellgrenze)

- Gesetzliche, betraglich fixe Mietzinsobergrenzen
- Abschaffung der Vergebührung von Mietverträgen
- Vereinfachte Mieterkündigung (auch im 1. Jahr)
- Kautionshöhe gesetzlich begrenzen

## E) »Anforderungen für eine Frauen-Wohnnotversorgung in der Stadt Salzburg«

### Elvira Loibl

*FrauenWohnZentrum der Caritas, Wien*

### Maria Strauß-Preinsberger

*Frauenwohnheim der Stadt Graz*

- Frauenwohnungslosigkeit findet oft verdeckt statt
- Häufig muss sich erst ein Bewusstsein dafür entwickeln, dass eigene Einrichtungen für Frauen sinnvoll und notwendig sind.
- Die Problemlagen im Frauenwohncentrum Wien und im Frauenwohnheim Graz reichen von Frauen mit psychischen Beeinträchtigungen ohne Krankheitseinsicht, Suchtproblemen bis hin zu Frauen mit Kindern nach Trennungen oder Scheidungen. Auch Haustiere sind im Frauenwohncentrum Wien kein Hinderungsgrund.
- In erster Linie geht es ums Wohnangebot, dann um die Stabilisierung durchs Wohnen. Wichtig in der Betreuung ist ein Beziehungsaufbau, der von Respekt und Wertschätzung gekennzeichnet ist. Die Aufnahme ist jederzeit möglich (Tag- und Nachtdienst), Beratung findet vorwiegend niedrigschwellig statt. Vor allem zu Beginn müssen sie sich nicht vielen Fragen aussetzen, sondern bekommen Zeit (mindest. 3 Monate), sich zu sammeln, zur Ruhe zu kommen und die eigene Situation zu überdenken.
- Voraussetzung: keine befristete bzw. großzügig bemessene Aufenthaltsdauer (2 Jahre).
- Zudem ist ein psychiatrischer Konsiliararzt bzw. ein therapeutisches Angebot erforderlich.
- Die Workshopteilnehmerinnen betonen, dass es in Salzburg einen großen Bedarf nach einer eigenen, betreuten Einrichtung für wohnungslose Frauen gibt.



## F) Vergabe von Wohnraum

**Peter Holzmann**

*Stadt Salzburg – Wohnungsamt*

**Gerhard Feichtner**

*Caritas Salzburg*

**Als Ergebnisse aus dem Workshop »Vergabe von Wohnraum« sind die folgenden Blitzlichter festgehalten worden:**

- Die Richtlinien für die Vergabe im Gemeindegebiet sollen einheitlich und transparent gestaltet werden – und zwar sowohl für von der Gemeinde wie auch von gemeinnützigen Wohnbauträgern vergebene Wohnungen. Das ist auch durch das Wohnleitbild der Stadt Salzburg gedeckt: »Es muss für die Vergabe von geförderten Mietwohnungen innerhalb des Gemeindegebietes transparente und objektive Vergabenormen geben. Diese sind von der Stadt Salzburg bzw. den gemeinnützigen Bauträgern zu erarbeiten und zu veröffentlichen«.
- Die soziale Durchmischung in einer Wohnanlage, die immer wieder als Argument gegen einheitliche Vergaberichtlinien genannt wird, ist nicht ausschließlich eine Frage der Einkommensarmut.
- Das Preisniveau des kommunalen Wohnraums in Salzburg ist nicht »gottgegeben«, sondern auch von der Politik gemacht und unter anderem auch eine Folge der Auslagerung der Bewirtschaftung und Verwaltung von kommunalem Wohnraum.
- Es gibt Lücken in der Wohnungslosenhilfe. Dazu zählen unter anderem nachgehende Betreuung für ehemals wohnungslose Menschen in Mietwohnungen und ein qualitativ besseres Angebot an billigen Zimmern als es gewerbliche Vermieter von Pensionszimmern anbieten.



# Politische Frage Wohnen?!

## Folgekonferenz

**Die Folgekonferenz am 26. Jänner 2010** hatte zum Ziel, gemeinsam mit VertreterInnen aus Politik, Verwaltung und der Wohnungswirtschaft die Ergebnisse der Konferenz nochmals inhaltlich zu verdichten und wohn- bzw. armutspolitische Reformpotentiale auszuloten. Ausgehend von den auf der Konferenz präsentierten 10 Thesen (vgl. Seite 19) wurden seitens der Salzburger Armutskonferenz Forderungen präsentiert und gemeinsam mit den TeilnehmerInnen gewichtet. Inhaltlich standen Reformmöglichkeiten der Wohnbauförderung (Subjektförderung = Wohnbeihilfe), eine Verbesserung des Zugangs zu leistbarem Wohnraum und eine Abdeckung der Wohnkosten im Rahmen der derzeit in Diskussion stehenden bedarfsorientierten Mindestsicherung im Mittelpunkt der Diskussion. Zur Sicherung der Nachhaltigkeit wird ein weiteres Treffen im Herbst des Jahres 2010 vorbereitet.

### 2 – 9 Gesetzliche Rahmenbedingungen bieten zu wenig Schutz

#### Forderungen:

- Initiative des Salzburger Landtages zu einer umfassenden **Reform des Mietrechtsgesetzes** (analog zum Thema Kautionen = Petition an Bundesregierung)

### 2 Das System der Salzburger Wohnbauförderung ist »sozial, aber nicht armutsfest«

#### Forderungen:

- Verankerung sozialer/armutspolitischer Ziele im WBFG
- Initiative in Richtung deutlich mehr Mietwohnungsbau

#### Wohnbeihilfe:

- Weiterentwicklung (ev. in Richtung allgemeines Wohngeld, Zusammenführung/Harmonisierung mit Höchst zulässigem Wohnaufwand in der Sozialhilfe)
- Ausweitung (privater Bereich, sanierte Objekte)
- Ausgestaltung (z. B. niedrigere Einstiegshöhe beim Zumutbaren Wohnungsaufwand)

### 3 Die finanziellen Unterstützungen fürs Wohnen sind im Bundesland Salzburg ungenügend und bilden eine »3-Klassen-Gesellschaft«

#### Forderungen:

- Anpassung »Höchst zulässiger Wohnaufwand« im Rahmen der offenen Sozialhilfe, Erhöhung um mind. + 15 %
- Gewährleistung der Abdeckung der Wohnkosten im Rahmen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (Beibehaltung HWA-System, Erhöhung um mindestens 15 %)

#### 4 Der Zugang zu und die Vergabe von leistbarem Wohnraum sind teilweise intransparent und reformbedürftig

##### Forderungen:

- Vergabekriterien Stadt Salzburg: Reformmöglichkeiten (z. B. Aufenthaltsdauer)
- Anteil der vom Wohnungsamt in der Salzburg vergebenen von den gemeinnützigen Wohnbauträgern neu errichteten Wohnungen (dzt. 1/3, Anhebung auf 50 %)
- Gemeinnützige Wohnbauträger: Vernetzung, Zusammenarbeit, Kooperation u. a. auch im Sinne der Wohnungsvergabe
- Transparenz bei vergebenen Wohnungen, ev. Aufschlüsselung der vergebenen Wohnungen nach Einkommensstufen
- Landesweite Diskussion rund um Mindeststandards, Transparenz und Sozialverträglichkeit bei der Wohnungsvergabe (Gemeinden, ev. auch Wohnbauförderungsgesetz?)

#### 5 Die Ausgestaltung der Wohnungslosenhilfe ist mangelhaft

##### Forderungen:

- Forderungen aus »Offenem Brief« des Forum Wohnungslosenhilfe: Gesamtplan Salzburger Wohnungslosenhilfe
- Schwerpunkt Wohnungslosigkeit von Frauen
- Ausweitung/Ergänzung Wohnungslosenerhebung (qual. Studie, Daten ..)
- Aktuell: Zum Zeitpunkt der Folgekonferenz gab es viel versprechende Signale der Politik und der Gemeinnützigen Wohnbauträger, eine qualitative Wohnungslosenerhebung zu finanzieren. Darüber hinaus wurden für die Wohnungslosenerhebung 2009 erstmals Daten des Wohnungsamtes der Stadt Salzburg zur Verfügung gestellt.

#### 6 Sozial-Raum orientierte Ansätze sind unterentwickelt

##### Forderungen:

- Ausbau Stadtteilarbeit und Sozialraumaktivierung in der Stadt und in den Gemeinden
- Oberösterreich finanziert so genannte »WohnqualitätsmanagerInnen« aus Mitteln der Wohnbauförderung, ähnliches sollte für Salzburg angedacht und umgesetzt werden

#### 7 Die Wohnpolitik der Gemeinden: Möglichkeiten bleiben ungenützt

##### Forderungen:

- Errichtung von Wohnungen – vor allem in Richtung mehr Mietobjekte
- Umsetzung/Adaptierung des neuen Raumordnungsgesetzes, vor allem Nutzung von Vorbehaltsflächen

#### 8 Die Salzburger Wohnpolitik vernachlässigt die Bedürfnisse armutsgefährdeter Frauen

##### Forderungen:

- Schwerpunkt bei der Vergabe von Wohnungen (z. B. analog zum Anteil der Frauen an allen Armutsgefährdeten)
- Spezifische Objekte/Raumanforderungen für z. B. Alleinerziehende Mütter (Kleinere Wohnungen, Beispiel Stadtwerke Lehen)



Salzburg braucht  
~~ARMUT~~

#### Veranstalter



Salzburger Netzwerk gegen  
Armut und soziale Ausgrenzung

ST. VIRGIL<sup>SALZBURG</sup>

St. Virgil Salzburg  
(www.virgil.at)

#### Unterstützer

