



Irina Elisabeth Scheucher, BSc

**DER WOHNRAUM
ARMUTSGEFÄHRDETER MENSCHEN IN GRAZ**
Im Spannungsfeld zwischen
Notwendigkeit, Ware und Ressource

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades
Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der
Technischen Universität Graz
Erzherzog-Johann-Universität

Betreuer
Univ. Prof. Arch. Dipl.Ing. Architekt
Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Fakultät für Architektur

Graz, Oktober 2016

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit/ Diplomarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

DANKSAGUNG

Im Zuge dieser Masterarbeit konnten einige interessante, aufschlussreiche Gespräche geführt werden. Aus diesem Grund möchte ich mich hiermit noch einmal sehr herzlich bei meiner Gesprächspartnerin und meinen Gesprächspartnern

Mag. Alexander Daum
Bürgermeister-Stellvertreterin Elke Kahr
DI Günther Rettensteiner
DI Hans Schaffer
Mag. Gerhard Uhlmann

für die vielen Informationen und die Zeit, die Sie sich für mich und meine Arbeit genommen haben, bedanken. Ein großes Dankeschön gilt auch dem Team des Instituts für Wohnbau

Univ.Prof.Arch.Dipl.Ing. Architekt Andreas Lichtblau,
Dipl.-Ing. Dr.techn.Univ.Ass. Sigrid Verhovsek
und Reni Ivanova Trendafilova-Lammer

für die Unterstützung, die organisatorische Hilfestellung und die vielen konstruktiven, lehrreichen Gespräche bei der Durchführung und dem Verfassen dieser Masterarbeit.



Irina Scheucher

DER WOHNRAUM ARMUTSGEFÄHRDETER MENSCHEN IN GRAZ

Im Spannungsfeld zwischen
Notwendigkeit, Ware und Ressource



VORWORT

Schon in der ersten Phase der Bearbeitung dieser Masterarbeit kam in Gesprächen bei der Nennung des Arbeitstitels „Wohnungslosigkeit und wie man in der Architektur damit umgehen kann“ des Öfteren der Einwand, dass Wohnungslosigkeit doch gar kein Architekturthema sei. Die Antwort ist bis heute eine Gegenfrage geblieben: Warum nicht?

Liegt es vielleicht daran, dass Menschen, die nicht vom Fach sind, glauben, Architektur beschäftige sich ausschließlich mit dem Erbauen von schönen, besonders abgehobenen Gebäuden und hätte nichts mit der Wohnraumbeschaffung der Armen zu tun?

Oder ist es der Einwand selbst, der eine Schlussfolgerung beinhaltet, die in den Köpfen der Fragenden festzusitzen scheint: Wohnungslos ist man dann, wenn man keine Wohnung hat. Das bedeutet, dass keine Wohnung, kein Gebäude, also auch keine Architektur vorhanden ist. Aus diesem Grund handle es sich nicht um ein Architekturthema oder ein Thema, das in der Architektur behandelt werden würde.

Bei Wohnungslosigkeit kann es sich um das Fehlen einer Wohnung handeln. Doch wo keine ist, kann eine entstehen. Auch wenn der Mensch in Wohnungsnot ist, nicht wohnen kann, kann er zeitgleich nicht ohne das Wohnen sein. Und wenn der Mensch wohnen muss, dann ist da Architektur und Wohnungslosigkeit ist daher Thema.

Dieser Gedankengang lässt sich auch weiterführen. Denn wo Architektur ist, lebt der Mensch. Demnach wird er auch von ihr beeinflusst, da er sie wahrnimmt, ihr ausweicht, sie betrachtet und verwendet. Architektur beeinflusst also die Gesellschaft und müsste durch ein Andersdenken von Raum auch eine Reaktion der Gesellschaft hervorrufen. Werden Räume geplant, die bestimmten Funktionen Platz geben, lernen Menschen diesen Platz zu nutzen.

Dass aber die Ausgangsfrage auch nicht von ungefähr kommt, wird sich in dieser Arbeit zeigen. Werden Dinge separat behandelt, nimmt man sie auch separiert wahr. In der Behandlung dieser, liegt ein vorgegebenes

Denkmuster verborgen, welches wir erlernt haben und welches dem Thema Wohnungslosigkeit eine vorgefertigte Meinung gegenüberstellt. So ist der Wohnraum eine Ware an sich, die man durch das Bezahlen der Wohnkosten erwirbt. Als Belohnung für die hart geleistete Arbeit ist sie die Hülle für private Zeit, die von Arbeit ausgenommen bleibt und der Erholung und Repräsentation dient. Folglich muss es also ungerechtfertigt sein, dass jemand, der nicht oder scheinbar zu wenig arbeitet, dieselbe Ware aneignen kann.

Hier entsteht ein Zwiespalt, denn so stellt das Wohnen zugleich eine Notwendigkeit - ein existentielles Urbedürfnis des Menschen - dar. Somit ist Wohnen etwas, das man sich erfüllen muss und Nicht-Wohnen keine Wahl, die der Mensch treffen kann.

Der Wohnraum ist jedoch auch eine Ressource, mit der ein weiterer finanzieller Gedanke verwoben ist. Durch das Vermieten von Wohnraum lässt sich wirtschaften. So gibt es - in den Augen der VermieterInnen - Menschen, die für die Wohnung in Frage kommen. Dies orientiert sich wieder an der Leistungsfähigkeit des Einzelnen und daran, ob die MieterInnen zahlungskräftig sind. In diesem Widerspruch zwischen wirtschaftlichem Gedanken und Grundbedürfnis wird Wohnen zu einem Druckmittel, da sich jeder und jede das Bedürfnis sichern muss.

Aus diesem Grund ist ein regulierendes Element notwendig. Die Politik, die sich zwar selbst in wirtschaftliche Zwänge eingebunden sieht, kann mit ausgleichenden Handlungen auf diese Ungleichheiten und Diskriminierungen Einfluss nehmen, um Wohnen allen zu ermöglichen. Mit einer Wohnung erhalten (wohnungslose) Menschen (wieder) die Möglichkeit an der Gesellschaft teilzuhaben. Wenn die Existenz gesichert wurde, ist genug Raum frei, um sich anderen Dingen des Lebens hinzugeben - dies wiederum würde auch dem wirtschaftlichen Gedanken und schließlich allen zugute kommen.



EINLEITUNG

Diese Masterarbeit widmet sich der Fragestellung, wie Wohnungslosigkeit entsteht, in welchen Formen sie auftreten kann und auch wie man sie in Zukunft vermindern könnte. Im Zuge dessen werden die Fragen aufgeworfen, welchen Stellenwert das Wohnen in der Gesellschaft hat, welche Art von Wohnraum armutsgefährdeten Menschen zur Verfügung steht und wer dafür verantwortlich sein sollte, dass kostengünstiger Wohnraum gebaut wird. Zudem wird das Thema rund um den geförderten Wohnbau behandelt, der mit öffentlichen Mitteln Wohnungen schafft, die so bestimmten Zielgruppen zugutekommen. Darüber soll eine genauere Behandlung von Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen Aufschluss geben.

Ziel der Arbeit ist es, neue, anzustrebende Rahmenbedingungen abzustecken, von denen Architektur direkt beeinflusst wird, um schlussendlich zu einem Anforderungsprofil für den Wohnbau überzuleiten. Dies wird mit Hilfe eines schriftlichen Entwurfes erörtert.

Diese Masterarbeit ist in vier große Kapitel gegliedert, die in allererster Linie einen Überblick zu den besagten Themen schaffen sollen. Ein detailliertes Beschäftigen mit den einzelnen Thematiken wäre nicht im Rahmen einer Masterarbeit geblieben.

Im ersten Kapitel wird der Begriff der Wohnungslosigkeit beschrieben und eine Typologie vorgestellt, die eine Einteilung der vielfältigen Formen von Wohnungsnot ermöglicht. Daraufaufgehend wird die Entstehungsursache unter dem Überbegriff der Armut behandelt.

Im Kapitel II wird die Wohnungslosenhilfe, in Bezug auf die Stadt Graz eingehender untersucht, deren Angebot zudem aus einem architektonischen Schwerpunkt betrachtet und Kritikpunkte angemerkt, die im Zuge des derzeitigen Hilfesystems entstanden sind. Ein anderer Ansatz in der Wohnungslosen bringt neue Ideen und die Möglichkeit

Wohnungslosigkeit zu beenden anstatt sie zu verwalten. Dieser wird ebenso in diesem Kapitel beschrieben.

Da sich diese Arbeit nicht ausschließlich mit akuter Wohnungslosigkeit, sondern auch mit der Entstehungsursache Armut und demnach auch mit bevorstehender und potentieller Wohnungsnot beschäftigt, wird in Kapitel III der Wohnraum selbst untersucht. Im Zuge dieses Kapitels stellt sich die Frage, welcher Wohnraum armutsgefährdeten Menschen zur Verfügung steht und mit welchen Wohnproblemen Betroffene zu kämpfen haben. Zu dieser Fragestellung konnte ein Interview mit Bürgermeister-Stellvertreterin Elke Kahr, von der KPÖ, geführt werden. Die Transkription dieses Interviews findet sich im Anhang.

Um zusätzlich eine Einsicht in die Thematik der Gemeindewohnungen und des geförderten Wohnbaus zu erhalten, konnte ein Gespräch mit Mag. Uhlmann, dem Geschäftsführer des Eigenbetriebs Wohnen Graz und Abteilungsleiter des Amts für Wohnungsangelegenheiten, geführt werden.

Desweiteren konnten informative Interviews mit Mag. Daum, Geschäftsführer der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H und mit DI Schaffer dem Technischen Leiter der ÖWG eine zusätzliche Sicht auf den Geschosswohnbau und die Wohnraumbereitstellung von Gemeinnützigen Bauvereinigungen bieten.

Kapitel IV dient der Zusammenführung der einzelnen Thematiken aus den vorherigen Kapiteln. Es werden Rahmenbedingungen und neue Fragestellungen definiert, welche zukünftig eine andere Behandlung des Thema Wohnbaus in der Architektur ermöglichen sollte. Darauf folgt der letzte Teil, der sowohl in der Formulierung als auch im Erscheinungsbild einen Kontrast zu den analytischen Kapiteln darstellen soll. Mithilfe eines schriftlichen Entwurfes werden die entstandenen Fragen in einer narrativen Textform und Ausdrucksweise beantwortet um ein neues Anforderungsprofil für die Architektur zu definieren zu können.



BEGRIFFE

1	WOHNUNGSLOSIGKEIT	
1.1	Über den Begriff	11
	Wohnungsnot	12
	Vereinfachung durch Typologien	12
	Was es heißt, eine Wohnung zu haben	13
1.2	Formen der Wohnungslosigkeit	14
	Zu a) Akute Wohnungslosigkeit	16
	Zu b) Wohnungslosigkeit	16
	Zu c) Ungesichertes Wohnen	16
	Zu d) Ungenügendes Wohnen	17
1.3	Verdeckte Wohnungslosigkeit	18
1.4	Daten über Wohnungslose in Graz	19
1.5	Zusammenfassend	20
2	ARMUT	
2.1	Auslöser der Wohnungslosigkeit	22
2.2	Was bedeutet Armut?	23
	Absolute und relative Armut	24
	Subjektive und objektive Armut	25
	Ökonomische und soziale Armut	26
	Bekämpfte Armut	27
	Temporäre und langfristige Armut	27
2.3	Zur Bemessung von Armut	28
	Der Ressourcenansatz	28
	Daten zur Stadt Graz	29
	Der Lebenslagenansatz	30
2.4	Zusammenfassend	31

WOHNUNGSLOSENHILFE

3	WOHNUNGSLOSEINEINRICHTUNGEN	
3.1	Zur Wohnungslosenhilfe	35
3.2	Notschlafstelle	37
	Die Notschlafstelle als Gebäude	38
	Arche 38 - Notschlafstelle für Männer	39
	VinziTel - Notschlafstelle für Männer und Frauen	40
	Das Ressidorf	41
3.3	Betreutes Wohnen in Wohnheimen	42
	Arche 38 - Wohngemeinschaft	43
	Frauenwohnheim der Stadt Graz	43
	Männerwohnheim der Stadt Graz	44
3.4	Betreutes Wohnen in eigenen Wohnungen	45
	Team ON	45
3.5	Betreutes Wohnen für spezielle Bedürfnisse	46
3.6	Mobile Sozialarbeit	47
	Mobile Sozialarbeit der Stadt Graz	48
3.7	Delogierungsprävention	48
3.8	Gemeindewohnungen der Stadt Graz	49
3.9	Träger der Wohnungslosenhilfe	49
	Ausgelastete Kapazität	51
4	SYSTEM DER WOHNUNGSLOSENHILFE	
4.1	Treatment First	52
	Wohnfähigkeit	53
4.2	Kritik an der stufenweisen Reintegration	54
	Überwindung der Schwellen	55
	Verbesserungswille verbunden mit Unterkunft	55
	Die Finalwohnung als Unsicherheit	56
	Wohnen lernen unter anderen Umständen	56
	Auf engstem Raum	57
	Unterkunftswechsel aufgrund der Befristungen	57
	Stigmatisiert durch das Annehmen von Hilfe	58
	Probleme der Einrichtungen selbst	58
5	HOUSING FIRST	
5.1	Ein anderer Ansatz	59
5.2	Der Unterschied zu Treatment First	60
5.3	Die drei Formen von Housing First	61
	Pathways Housing First	62
	Communal Housing First	64
	Housing First Light	65
5.4	Kostensparnis und Reintegration	66
5.5	Housing First in Graz	68
5.6	Rahmenbedingungen für Housing First	69
	Delogierungsprävention	69
	Akute Wohnungslosenhilfe	70
	Einrichtungen mit spezieller Ausrichtung	71

ÜBER DEN WOHNRAUM

6	ZUM WOHNRAUM SELBST	
6.1	Sich Wohnraum leisten können	75
	Vier Fallbeispiele	76
	Ausgaben für das Wohnen	78
6.2	Rechtsverhältnis der Wohnungen	79
6.3	Eigentübertypen in Graz	81
	Wien ist anders	82
6.4	Arten von Wohnraum	83
	Mietfreier Wohnraum	83
	Eigentumswohnungen und Eigenheime	84
6.5	Private Mietwohnungen	84
	Mietkosten, Umzugskosten, Befristungen	84
	Förderungen von privatem Wohnraum	86
	Subjektförderungen	86
	Einfacher Zugang	87
	Diskriminierung am Wohnungsmarkt	87
7	GEMEINDEWOHNUNGEN	
7.1	Gemeindewohnungen als Antwort?	88
	Günstiger Wohnraum	89
	Keine Befristung	89
7.2	Vergabe von Gemeindewohnungen	90
	Voraussetzungen für die Vergabe	92
	Zielgruppe von Gemeindewohnungen	93
7.3	Der Bau von Gemeindewohnungen	94
	Klassischer Gemeindebau	94
	Übertragungswohnbauten	95
	Eigenbetrieb Wohnen Graz	95
7.4	Grundstücke der Stadt Graz	98
7.5	Stigma: "Der Gemeindebau"	99
8	GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN	
8.1	Gemeinnützige Bauvereinigungen	104
	Gemeinnützigkeit	105
	Finanzierungsbeitrag	106
8.2	Geförderter Geschosswohnbau	107
	Geförderte Eigentumswohnungen	108
	Geförderte Mietwohnungen mit und ohne Kaufoption	109
	Geförderte Sozialmietwohnungen	110
	Geförderte Wohnheime	110
	Mietkosten von geförderten Wohnungen	111
8.3	Vergabe von Genossenschaftswohnungen	112
	Zugang zu Genossenschaftswohnungen	113
	Zielgruppe von Genossenschaftswohnungen	113
8.4	Freifinanzierte vs. geförderte Bauprojekte	114
8.5	Im Sinne der Gemeinnützigkeit?	116
9	WOHNBAUFÖRDERUNG	
9.1	Steiermärkische Wohnbauförderung	120
	Subjekt- und Objektförderung	120
	Leistbaren Wohnraum fördern	122
	Durchmischung	122
	Wohnbauförderungskontingent	123
	Mietsprünge	124

IN CONCLUSIO

10	RAHMENBEDINGUNGEN ARCHITEKTUR	
10.1	Rahmenbedingung 1	130
10.2	Rahmenbedingung 2	131
10.3	Rahmenbedingung 3	133
10.4	Fragestellungen an die Architektur	135
11	EIN SCHRIFTLICHER ENTWURF	
11.1	Die Idee eines Wohnbaus	136
	Inklusion nicht nur Integration	137
	Im Konsumraum	138
	Zugehörigkeit	140
	Die Erschließung	142
	Vielfältige Nachbarschaften	144
	Die Wohneinheit	146
	Die Grundrissorganisation	146
	Auslagern von Funktionen	149
11.2	Anforderungen an inkludierende Architektur	152

ANHANG

1	INTERVIEW MIT ELKE KAHR	
1.1	Zur Transkription	155
2	BESTÄTIGTE GESPRÄCHSMITSCHRIFTEN	
2.1	Mag. Uhlmann - Eigenbetrieb Wohnen Graz	164
2.2	Dipl.-Ing. Schaffer von der ÖWG	167
2.3	Mag. Daum von der ENW (Wohnbaugruppe)	167
2.4	Zu Abb. 10 und Abb. 11	169
3	VERZEICHNISSE	
3.1	Abbildungsverzeichnis	170
3.2	Bibliographie und Quellenverzeichnis	171

BEGRIFFE

1	WOHNUNGSLOSIGKEIT	
1.1	Über den Begriff	11
1.2	Formen der Wohnungslosigkeit	14
1.3	Verdeckte Wohnungslosigkeit	18
1.4	Daten über Wohnungslose in Graz	19
1.5	Zusammenfassend	20
2	ARMUT	
2.1	Auslöser der Wohnungslosigkeit	22
2.2	Was bedeutet Armut?	23
2.3	Zur Bemessung von Armut	28
2.4	Zusammenfassend	31

WOHNUNGSLOSIGKEIT

Unter dem Begriff der Wohnungslosigkeit konnten sich nur wenige meiner GesprächspartnerInnen etwas Konkretes vorstellen. Erst bei der Nennung des Wortes „Obdachlosigkeit“ wurde die gedankliche Thematik verstanden. Doch einen Irrtum gilt es gleich vorwegzunehmen: Obdachlosigkeit kann nicht mit Wohnungslosigkeit gleichgesetzt werden, da sie in erster Linie nur einen sichtbaren Anteil an Betroffenen skizziert, zugleich aber viele weitere Formen der Wohnungslosigkeit außer Acht lässt, die unter der Spitze des Eisberges verborgen bleiben.

1.1

ÜBER DEN BEGRIFF

Wohnungslosigkeit	Der Begriff der “Wohnungslosigkeit” und seine Verwendung in der Fachliteratur haben sich im Laufe der Zeit stark gewandelt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich der Begriff “Wohnungslosigkeit” jedoch in einschlägiger Literatur durchgesetzt, da sich die damit verbundene
Vielfältigkeit	Problemvielfältigkeit und die vielfältigen Gruppen an Wohnungslosen genauer darstellen lassen, als mit der Erwähnung des Begriffes der “Obdachlosigkeit”, welcher eher im alltäglichen Sprachgebrauch Verwendung findet. ¹
Obdachlosigkeit	Genau genommen umfasst der Begriff “Obdachlosigkeit” nur einen bestimmten Anteil an Betroffenen. Selbst im internationalen Diskurs ist

¹ Vgl. Ohmacht/Schoibl u.a. (Hg.) 2004, 3.

der Begriff eher mit der Wortbedeutung von „roofless“ oder „sleeping rough“ zu vergleichen und kann somit dem Sinngehalt des mehr umfassenden Begriffes von „homelessness“ nicht gerecht werden.

homelessness

Zudem hat man durch die umfassende, wissenschaftliche Aufarbeitung der Thematik – vorwiegend im Bereich der Sozialen Arbeit – festgestellt, dass der Gehalt des Wortes „obdachlos“ gesellschaftlich gesehen mit Vorurteilen behaftet ist und Betroffene unabhängig von ihrem Erlebten stigmatisiert werden.²

Stigmatisierender Begriff

Um diesen Benachteiligungen entgegenzutreten, hat man sich im fachlichen Sprachgebrauch darauf festgelegt, stattdessen den Begriff „wohnungslos“ zu verwenden, da er inhaltlich so nur auf die sozialökonomische Notsituation schließen lässt.³

Sozialökonomischer Begriff

Wohnungsnot

In diverser Fachliteratur fällt auch der Begriff der “Wohnungsnot”. Da man aufgrund der Wortzusammensetzung auf mehr als einen Sinngehalt schließen kann, ist es notwendig, festzuhalten, was sich hinter der Definition versteckt.

Wohnungsnot ist als Synonym für Wohnungslosigkeit zu verstehen. Menschen, die wohnungslos geworden sind, leben in Wohnungsnot. Jedoch kann darunter auch der ökonomische Aspekt verstanden werden, also den Mangel an Wohnraum oder an Wohnungsangebot. In dieser Arbeit jedoch wird sich unter diesem Begriff nur der Sinngehalt der ersten Definition finden.

Synonym

oder Mangel an Wohnraum

Vereinfachung durch Typologien

Aufgrund der Bedeutungsunterschiede zwischen Sprachen und einzelnen Auffassungen der Länder der EU wurden von der FEANTSA, dem Europäischen Dachverband der Wohnungslosenhilfe, und Jahre zuvor von der BAWO, der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe für Österreich, Begriffsbestimmungen ausgearbeitet, die zur Vereinfachung im Diskurs beitragen sollen.

FEANTSA

BAWO

So unterscheidet die FEANTSA in der 2005 veröffentlichten Europäischen

² Vgl. Ohmacht/Schoibl u.a. (Hg.) 2004, 3.

³ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. (Hg.) 2004, 18–19.; Vgl. BAWO (Hg.) 1998, 13.

ETHOS	<p>Typologie von Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekärer Wohnversorgung (eng. ETHOS – European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) zwischen den Kategorien der Obdachlosigkeit, der Wohnungslosigkeit, dem ungesicherten Wohnen und dem ungenügenden Wohnen.⁴ Diese Aufschlüsselung der einzelnen Ausformungen von Wohnungslosigkeit deckt sich inhaltlich schon teils mit dem Grundsatzprogramm⁵ der BAWO aus dem Jahr 1998. Nach der Veröffentlichung der ETHOS wurde diese mit dem Grundsatzprogramm⁶ aus dem Jahr 2009 als definitorischer Standard übernommen.</p>
Definitionsstandard	<p>Die Begriffsbestimmung der Kategorien ist deshalb wichtig, weil es, wie anfangs erwähnt, unterschiedliche Auffassungen gibt, was unter Wohnungslosigkeit verstanden wird. Die Typologie wurde jedoch noch nicht von allen Ländern der Europäischen Union anerkannt, weswegen</p>
Begriffsuneinigkeit	<p>in Bezug auf die Definition des Begriffs noch immer Uneinigkeit herrscht. Diese Uneinigkeit erstreckt sich von der internationalen Ebene bis hin zur Politik in den Gliedstaaten der einzelnen Länder.⁷ So gibt es in den einzelnen österreichischen Bundesländern mitunter noch immer andere Auslegungen. Ziel der FEANTSA und der BAWO ist es, die Definition für alle politischen Ebenen festzulegen und zu vereinfachen. Diese Problematik spiegelt sich auch in Statistiken zu der Thematik wider. So lassen sich Daten und Zahlen kaum unter einem einheitlichen Gesichtspunkt vergleichen, wenn keine Einigkeit über den Untersuchungsgegenstand besteht. Dies gilt es zu beachten, sobald man sich mit Zahlen zur Wohnungslosigkeit konfrontiert sieht.</p>

Was es heißt, eine Wohnung zu haben

Besitz, Recht	<p>Eine Wohnung zu haben, bedeutet lt. FEANTSA, über einen physischen Bereich zu verfügen, den man besitzt, in dem man seine Rechte ausüben kann und für den es einen legalen Rechtstitel gibt, man also gesetzlich über die Wohnung verfügen darf. Zudem soll es in einer Wohnung</p>
Privatheit	<p>möglich sein, dass man in Privatheit sein und Beziehungen pflegen kann.⁸</p>

⁴ Vgl. FEANTSA [Hg.] 2005.

⁵ Vgl. BAWO [Hg.] 1998, 14–15.

⁶ Vgl. BAWO [Hg.] 2009, 5.

⁷ Vgl. Schoibl 2013, 4.

⁸ Vgl. FEANTSA [Hg.] 2005.

So gesehen setzt sich eine Wohnung aus dem physischen, dem sozialen und dem rechtlichen Bereich zusammen. Die FEANTSA geht bei Fehlen eines oder mehrerer dieser Bereiche von Wohnungslosigkeit aus und leitet daraus die Hauptkategorien ihrer Typologie ab.⁹

Fehlen von Bereichen

1.2 FORMEN DER WOHNUNGSLOSIGKEIT

Als wohnungslos (homeless)¹⁰ gilt jemand, der/die

a) keine Wohnung hat und ohne Unterkunft jeglicher Art ist. Im Englischen bezeichnet man das als „roofless or sleeping rough“. Im Deutschen entspricht es am ehestem dem Begriff „obdachlos“ und beschreibt die akute Wohnungslosigkeit.

sleeping rough

b) in einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe lebt, also einen Platz zum Schlafen zur Verfügung gestellt bekommt, kurz- oder langfristig in einer Unterkunft lebt und ohne eigene Wohnung ist. Die englische Entsprechung hierzu lautet “houseless”. Die BAWO verwendet hierfür den Begriff der “Wohnungslosigkeit”.

houseless

c) permanent oder temporär von Wohnungsverlust bedroht ist, sei es durch unsichere Mietverhältnisse, durch häusliche Gewalt oder durch Zwangsräumung. Diese Kategorie wird als “Ungesichertes Wohnen” bezeichnet (engl.: Conceptual Category: insecure).

insecure

d) prekär wohnversorgt ist und in unzureichenden Verhältnissen, beispielsweise im Substandard lebt, also in Wohnwägen auf illegalen Plätzen, in für das Wohnen ungeeigneten oder unzumutbaren Gebäuden oder in extrem überbelegten Räumlichkeiten. FEANTSA bezeichnet diese Kategorie als “Ungenügendes Wohnen” (engl.: Conceptual Category: inadequate).

inadequate

⁹ Vgl. FEANTSA (Hg.) 2005.

¹⁰ Vgl. Schoibl 2013, 4.; Vgl. FEANTSA (Hg.) 2005.; Vgl. FEANTSA 2015.; Vgl. BAWO (Hg.) Begriffsdefinitionen; Vgl. Ohmacht/Schoibl u.a. (Hg.) 2004, 3-4, 19.

	OPERATIVE KATEGORIE	WOHNSITUATION	DEFINITION		
OBDACHLOS	1	Obdachlose Menschen	1.1 Im öffentlichen Raum, in Verschlägen, unter Brücken etc.	Auf der Straße lebend, an öffentlichen Plätzen wohnend, ohne eine Unterkunft, die als solche bezeichnet werden kann	
	2	Menschen in Notunterkünften	2.1 Notschlafstellen, Wärmestuben	Menschen ohne festen Wohnsitz, die in Notschlafstellen und niederschweligen Einrichtungen übernachten	
WOHNUNGSLOS	3	Menschen, die in Wohnungsloseneinrichtungen wohnen	3.1 Übergangswohnheime 3.2 Asyle und Herbergen 3.3 Übergangswohnungen	Menschen, die in Einrichtungen wohnen, in denen die Aufenthaltsdauer begrenzt ist und keine Dauerwohnplätze zur Verfügung stehen	
	4	Menschen, die in Frauenhäusern wohnen	4.1 Frauenhäuser	Frauen, die wegen häuslicher Gewalt ihre Wohnung verlassen haben und kurz- bis mittelfristig in einer Schutzeinrichtung beherbergt sind	
	5	Menschen, die in Einrichtungen für MigrantInnen oder AsylwerberInnen wohnen	5.1	Befristete Herbergen, Auffangstellen	MigrantInnen und AsylwerberInnen in Auffangstellen, bis ihr Aufenthaltsstatus geklärt ist
			5.2	Quartiere für ArbeitsmigrantInnen	Quartiere für nichtösterreichische StaatsbürgerInnen mit befristeter Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis
6	Menschen, die von Institutionen entlassen werden	6.1	Gefängnisse, Strafanstalten	Nach einer Haftentlassung kein ordentlicher Wohnsitz vorhanden	
		6.2	Spitäler, Heilanstalten	Blieben weiter hospitalisiert, weil kein Wohnplatz zur Verfügung steht	
		6.3	Jugendheime	Fallen nicht mehr unter die Jugendwohlfahrt, bleiben aber weiterhin im Heim, weil keine andere Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht	
7	Menschen, die in Dauereinrichtungen für WL wohnen	7.1 Langzeitwohnheime f. ältere Wohnungslose 7.2 Ambulante Wohnbetreuung in Einzelwhg.	Dauerwohneinrichtungen mit Betreuungsangeboten für ältere und ehemals obdachlose Menschen		
UNGESICHERTES WOHNEN	Menschen, die in ungesicherten Wohnverhältnissen wohnen	8.1	Temporäre Unterkunft bei Freunden, Bekannten oder Verwandten	Wohnen ohne einen Hauptwohnsitz zu begründen und vom guten Willen anderer Menschen abhängig	
		8.2	Wohnen ohne bestandsrechtl. Absicherung	Wohnen ohne Rechtstitel	
		8.3	Illegale Land-/Hausbesetzung	Wohnen unter Verletzung von Eigentumsrechten anderer Menschen	
9	Menschen, die von Delogierung bedroht sind	9.1	Gerichtliches Verfahren zur Auflösung des Wohnverhältnisses eingeleitet	Wohnen in einer Wohnung, für die ein Verfahren zur gerichtlichen Auflösung des Wohnverhältnisses eingeleitet ist	
		9.2	mit Delogierungsbeschluss	Wohnen in einer Wohnung, für die bereits ein Gerichtsbeschluss zur Delogierung vorliegt	
		9.3	mit Enteignungsbeschluss	Wohnen in Eigenheimen für die bereits ein Räumungsbefehl an die Exekutionsabteilung ergangen ist	
10	Menschen, die in ihrer Whg. von Gewalt bedroht sind	10.1	mit Strafanzeige gegen Täter, trotz Wegweisungsbeschluss	Wohnen in Wohnungen, in denen man trotz Polizeischutz nicht vor Gewalt sicher ist	
UNGENÜGENDES WOHNEN	Menschen, die in Wohnprovisorien hausen	11.1	Wohnwägen	Wohnen in Behausungen, die für konventionelles Wohnen nicht gedacht sind, die notdürftig zusammengebaut sind oder als Wohnwägen und Zelte gedacht sind	
		11.2	Garagen, Keller, Dachböden, Abbruchhäuser etc.		
		11.3	Zelte		
12	Menschen, die in ungeeigneten Räumen wohnen	12.1	Hausbesetzung von Abbruchgebäuden	Wohnen in Gebäuden, die für Wohnzwecke gesperrt oder ungeeignet sind, die kurz vor einem Abbruch stehen oder die durch die Bauordnung als ungeeignet klassifiziert sind	
13	Menschen, die in überfüllten Räumen wohnen	13.1	Unterschreitung der zulässigen Mindestquadratmeter pro Person	Wohnen in Räumen, die entgegen den Mindestanforderungen völlig überbelegt sind und von mehr Menschen als zulässig bewohnt werden	

Abb. 1 ETHOS-Typologie, Vgl. FEANTSА [Hg.] 2005.

Zu a) Akute Wohnungslosigkeit – Obdachlosigkeit

Als “akut wohnungslos”¹¹ oder “obdachlos” wird jemand bezeichnet, der/die ohne Unterkunft auf der Straße lebt, in provisorischen Notunterkünften haust. Darunter könnte man Abbruchhäuser, Verschläg, Bahnwaggons, schutzbietende Architekturen verstehen, wo der Aufenthalt aber nicht erlaubt ist und wo dem Wohnen aufgrund des Grundgefüges keine Funktion geboten wird (Abb.1 1.1) oder für kurze Zeit in Notschlafstellen oder anderen niederschweligen Einrichtungen (2.1) nächtigen kann.¹²

auf der Straße

Notschlafstelle

Zu b) Wohnungslosigkeit – Ohne eigene Wohnung

Ebenso als wohnungslos bezeichnet werden Menschen, die ohne eigene Wohnung leben und eine temporäre oder langfristige, stationäre Unterbringung in Notschlafstellen, Herbergen, Asylen, Wohnheimen oder Dauereinrichtungen einer sozialen Einrichtung der Wohnungslosenhilfe (3.1, 3.2, 7.1 und 7.2) finden oder zeitlich befristet in einer Übergangswohnung (3.3) der Wohnungslosenhilfe wohnen und in dieser mobil betreut werden.¹³

ohne Wohnung

Wohnungsloseneinrichtung

Menschen, die in befristeten Herbergen, Auffangstellen (5.1) und Quartieren wohnen und abwarten müssen bis ihr Aufenthaltsstatus geklärt ist, zählen ebenfalls als wohnungslos und werden in der Auflistung der FEANTSA ebenso mitbedacht.¹⁴

Aufenthaltsstatus

Steht eine Entlassung aus einer Institution wie Gefängnissen, Jugendheimen, Heilanstalten oder Spitälern (6) bevor und ist keine andere Wohnmöglichkeit vorhanden, verbleiben viele weiter in den Einrichtungen, um nicht in eine akute Wohnungslosigkeit entlassen zu werden. Diese Menschen gelten ebenso als wohnungslos.¹⁵

weiter in Institution

Zu c) Ungesichertes Wohnen

Die physischen, sozialen oder rechtlichen Bereiche einer Wohnung sind für Menschen, die in ungesicherten Wohnverhältnissen verweilen

Bereiche einer Wohnung

11 Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. [Hg.] 2004, 19.

12 Vgl. FEANTSA [Hg.] 2005.

13 Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. [Hg.] 2004, 18-19.; Vgl. FEANTSA [Hg.] 2005.

14 Vgl. FEANTSA [Hg.] 2005.

15 Vgl. FEANTSA [Hg.] 2005.

Besetzung von Häusern	nur teilweise vorhanden. So fehlt der rechtliche Bereich, wenn kein vertraglich festgelegtes Mietverhältnis vorhanden ist. Dies ist bei einer Besetzung von Häusern der Fall, aber auch generell bei Wohnen ohne Rechtstitel (8.2 und 8.3). Sieht man sich in der eigenen Wohnung trotz Polizeischutz und Wegweisungsbeschluss von Gewalt bedroht (10) oder
Gewalt bedroht	lebt man derzeit in einer Unterkunft bei Verwandten oder Bekannten ohne dort einen Hauptwohnsitz (8.1) zu begründen, gilt man laut ETHOS ebenso als wohnungslos. ¹⁶
Delogierung	Gleicherweise lebt man in einem ungesicherten Wohnverhältnis, wenn man durch eine Zwangsräumung (9) davon bedroht ist, die Wohnung zu verlieren. Ungesichert ist das Wohnverhältnis ab dem Bestehen eines Delogierungsverfahrens, ganz egal ob das Verfahren bereits eingeleitet wurde, schon ein Beschluss vorliegt oder die Räumung befohlen wurde. ¹⁷
Bevorstehender Verlust	Bei einem ungesicherten Wohnverhältnis kann in unbestimmter Zeit der Verlust der Wohnung bevorstehen. Menschen, die nahe an der Armutsgrenze sind, haben nicht mehr die finanziellen Mittel, um gegen einen drohenden Wohnungsverlust (oft ausgelöst durch Mietrückstände und einen überschuldeten Haushalt) ¹⁸ vorzugehen. Aber auch Schicksalsschläge, wie eine plötzliche Arbeitslosigkeit, Änderung der Familiensituation, Krankheiten oder Unfälle führen zu unvorhergesehenen Ausgaben, die sich nicht tilgen lassen und es schwer machen, die laufenden Kosten, wie Mietkosten, zu tragen. Aus diesem Grund
Potentielle Wohnungslosigkeit	nimmt die ETHOS auch potenziell bevorstehende Wohnungslosigkeit in ihre Tabelle auf. ¹⁹

Zu d) Ungenügendes Wohnen

Beschaffenheit der Wohnung	Die FEANTSA inkludiert einen weiteren Punkt, der sich mit der Beschaffenheit der Wohnsituation beschäftigt, in die ETHOS. Zu ungenügendem Wohnen zählt ebenfalls, wenn Menschen in Gebäuden, Kellern, Wohnwägen, Zelten, Dachböden, Abbruchhäusern (11) oder ähnlichem Unterschlupf finden, also in Unterküften, die eigentlich nicht zum konventionellen Wohnen gedacht und nur notdürftig zusammenggebaut sind.
----------------------------	---

¹⁶ Vgl. FEANTSA (Hg.) 2005.

¹⁷ Vgl. BAWO (Hg.) Begriffsdefinitionen.

¹⁸ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. (Hg.) 2004, 19.

¹⁹ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. (Hg.) 2004, 19.; Vgl. FEANTSA (Hg.) 2005.

So gilt auch das Wohnen in Gebäuden, die für Wohnzwecke gesperrt oder durch die Bauordnung als ungeeignet ausgewiesen sind als ungenügend und wird in der ETHOS in dieser Kategorie (12) geführt.

als ungeeignet ausgewiesen

Ebenso als wohnungslos eingestuft sind Menschen, die in einer unzumutbaren Wohnung leben müssen, die Substandard aufweist und womöglich gesundheitsgefährdend ist.²⁰ Unter einer solchen Räumlichkeit könnte man Wohnräume verstehen, die nicht beheizbar sind, deren Lichtverhältnisse nicht ausreichend sind oder deren Bausubstanz die Gesundheit gefährdet und beispielsweise von Schimmel oder Mauernfeuchte befallen ist.²¹

Substandard

Gesundheit gefährdend

Oft sind Betroffene aufgrund ihrer finanziellen oder rechtlichen Situation gezwungen, eine Wohnungsfläche zu teilen, die für ihr Zusammenleben zu klein ist und von mehr Menschen als zulässig bewohnt wird. Dies nennt man Überbelag einer Wohnung. Ein Überbelag²² (13) liegt dann vor, wenn die Anzahl an Mindestquadratmeter pro Person unterschritten wird. Den Bewohnern ist es in einer solchen Lage nicht möglich, über den sozialen Bereich der Wohnung zu verfügen, in Privatheit zu sein und Beziehungen zu pflegen. Aus diesen Gründen fällt Überbelag ebenfalls in die Kategorie der ungenügenden Wohnsituation.²³

Überbelag

1.3

VERDECKTE WOHNUNGSLOSIGKEIT

Formelle oder verdeckte (oftmals auch versteckte) Wohnungslosigkeit stellt bei der Erfassung der Daten oftmals ein Problem dar.²⁴ Sie steht der Datenerfassung für Statistiken im Weg, da es viele Personen gibt, die eine temporäre Unterkunft bei Freunden, Bekannten oder Verwandten (8.1) finden und so eine lange Zeit unter dem Radar des Schutznetzes wandeln. Oftmals passiert dies auch, um den Folgen sozialer Ausgrenzung zu entgehen und um nicht als obdachlos abgestempelt zu werden.²⁵ Dies birgt jedoch vor allem für Frauen und Jugendliche ein zusätzliches

versteckt

Angst vor Ausgrenzung

²⁰ Vgl. BAWO (Hg.) 2009, 5.

²¹ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. (Hg.) 2004, 19.; Vgl. BAWO (Hg.) 1998, 12.

²² Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. (Hg.) 2004, 19.

²³ Vgl. FEANTSA (Hg.) 2005.

²⁴ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. (Hg.) 2004, 19.; Vgl. Schoibl 2013, 5.

²⁵ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. (Hg.) 2004, 19.

Wohnprostitution Risiko. In einer prekären Lage – geht man von so einer prekären Lage aus – tendieren diese Personengruppen eher dazu, in ungesicherten Wohnverhältnissen zu verweilen oder ein Abhängigkeitsverhältnis einzugehen, um fallweise auch für den Preis von (sexueller) Ausbeutung unterzukommen, als Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in Anspruch zu nehmen.²⁶

Einrichtungen für Männer An dieser Stelle sei erwähnt, dass viele Wohnungsloseneinrichtungen in erster Linie auf die Unterbringung von Männern ausgelegt sind und in gewissen Fällen ein Risiko für Frauen darstellen können. Aus diesem Grund hat man spezielle Wohnungsloseneinrichtungen aber auch Frauenhäuser eingerichtet um so Frauen und ihren Kindern kurz- bis mittelfristig Schutz (vor Gewalt) und Unterstützung geben können (4).

Frauenhäuser

Weitere Anlaufstellen?

Hierbei stellt sich die Frage, ob es sich nicht um ein Henne-Ei-Problem handelt. Herrscht die Meinung vor, dass Frauen eher den Unterschlupf bei Bekannten bevorzugen²⁷, wäre es auch nicht notwendig im gleichen Ausmaß Anlaufstellen anzubieten wie für Männer. Andererseits könnte man dies auch so deuten, dass Frauen notgedrungen auf den Unterschlupf bei Bekannten ausweichen müssen, da für sie nicht das gleiche Angebot an Wohnungsloseneinrichtungen vorhanden ist, wie für männliche Betroffene und ihre Dringlichkeit aber verborgen bleibt und womöglich sogar schlimmer ist als die der Männer. Hier lässt sich der tatsächliche Zustand schwer feststellen.

1.4

DATEN ÜBER WOHNUNGSLOSE IN GRAZ

Schwer an Daten zu kommen

Zur Wohnungslosigkeit in Graz selbst sind kaum Daten vorhanden oder öffentlich zugänglich. Einerseits liegt dies an der vorher erwähnten Schwierigkeit, all jene in verdeckter Wohnungslosigkeit zu erfassen, andererseits aber auch an der Datenlage der von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe erfassten Daten.

So sind aufgrund der Niederschwelligkeit vieler Einrichtungen oftmals

²⁶ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. [Hg.] 2004, 19.; Vgl. Ohmacht/Schoibl u.a. [Hg.] 2004, 4-7.; Vgl. Paiert/Stopbacher 2010, 66.

²⁷ Vgl. Ohmacht/Hirtl u.a. [Hg.] 2004, 19.

nur wenig personenspezifische Informationen vorhanden und der Verbleib der Bewohner vor oder nach der Zeit in der Hilfeinrichtung ist häufig nicht bekannt. Daher lässt sich diesbezüglich auch keine aussagekräftige Datenlage ableiten.

Von der Statistik Austria wurde im Jahr 2012 eine Abgestimmte Erwerbsstatistik (AEST) ausgegeben, nach der in der Steiermark 839 Personen, davon allein 789 Personen in Graz, wohnungslos waren. Unter diesen lebten 476 Personen in Einrichtungen für Wohnungslose, 313 waren mit Hauptwohnsitzbestätigung akut wohnungslos und nicht in Einrichtungen untergebracht.²⁸

789 Wohnungslose

1.5 ZUSAMMENFASSEND

Zusammenfassend gesehen, leben nicht alle Menschen, die wohnungslos sind, auch auf der Straße unter freiem Himmel. Als akut oder direkt von Wohnungslosigkeit betroffen, gelten auch jene, die eine selbstorganisierte Unterkunft bei Freunden oder in Abbruchgebäuden gefunden haben. Da hier aber keine abgesicherte Wohnsituation gegeben ist, gelten diese Menschen trotz der vorhandenen Unterkunft als wohnungslos.²⁹

keine abgesicherte Situation

Können sich Menschen ihre aktuelle Wohnung nicht mehr leisten und ist auch keine neue Wohnmöglichkeit gegeben, sehen sich diese Menschen von Wohnungsverlust bedroht. Diesen Zustand könnte man auch als bevorstehende Wohnungslosigkeit bezeichnen. Dies könnte mit dem Auslaufen eines Mietvertrages zusammenhängen, mit der Trennung vom Partner oder dem Verlust der Dienstwohnung einhergehen oder auch aufgrund von Mietrückständen gegeben sein.³⁰

bevorstehend wohnungslos

Von potentieller Wohnungslosigkeit bedroht sehen sich vor allem Gruppen mit sozialen Benachteiligungen und einem damit einhergehenden finanziellen Mangel. Der Wohnungsverlust steht zwar nicht unmittelbar bevor, ihre Einkommenssituation könnte aber dazu führen.³¹

potentiell wohnungslos

²⁸ Vgl. Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.) AEST 2012.

²⁹ Vgl. Ofner 2010, 31–32.

³⁰ Vgl. Ofner 2010, 31–32.

³¹ Vgl. Ofner 2010, 31–32.; Vgl. BAWO (Hg.) 1998, 15.

Diese Arbeit beschäftigt sich sowohl mit Menschen, die direkt von Wohnungslosigkeit betroffen sind, als auch mit jenen, deren ökonomische Situation zu Wohnungslosigkeit führen könnte. Daher werden in dieser Arbeit sowohl die Wohnungslosenhilfe als auch der Wohnraum von armutsgefährdeten Menschen bearbeitet und zu einer gemeinsamen Conclusio übergeleitet.

ARMUT

„Wohnungsnot und Armut stehen in einem engen Zusammenhang, ein großer Anteil der Armutsbevölkerung ist mit Problemen der Wohnversorgung konfrontiert, d.h. ihre Wohnkosten übersteigen 25 % des Haushaltseinkommens. Mietschulden und Delogierungsverfahren, Überbelag und Substandard betreffen einen großen Teil der Armutshaushalte und sind Ausdruck für den hohen Stellenwert, der dem Thema der Wohnversorgung in der Bekämpfung von Armut beigemessen werden muss. Mit anderen Worten:

Ohne Wohnsicherheit ist Armutsbekämpfung nicht möglich!“

Schoibl 2011 Zielgruppe, 340.

2.1

AUSLÖSER DER WOHNUNGSLOSIGKEIT

Dieses Zitat stammt aus der BAWO-Festschrift aus dem Jahre 2011. In dieser erklärt Heinz Schoibl, dass man Armut und Wohnungslosigkeit in einem gemeinsamen Kontext zu sehen hat.¹ Sind Menschen von finanzieller Armut betroffen, ist damit auch die Fähigkeit gefährdet, die eigene Wohnung zahlen und erhalten zu können.

So könne man theoretisch davon ausgehen, dass nur WenigverdienerInnen von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Das ist so nicht ganz richtig. Die finanzielle Situation eines Menschen ist nicht nur von der Arbeitssituation und den Einkünften abhängig. Hinzu kommen auch

Finanzielle Armut

¹ Vgl. Schoibl 2011 Zielgruppe, 340.

Familiäres Umfeld	weitere Faktoren ² , wie die Möglichkeit des Einzelnen von seiner Familie und dem direkten Umfeld finanziell oder anderweitig unterstützt zu werden, sowie vom vorhandenen Eigenkapital oder den Unterstützungszahlungen des Staates.
Erhöhtes Armutsrisiko	Jedoch wird in ärmlichen Verhältnissen lebend meist auf das Ersparte zurückgegriffen und die eigenen Rücklagen schmälern sich über den Lauf der Zeit. Mit dem erhöhten Armutsrisiko steigt auch das Risiko die Wohnung nicht zahlen zu können. Plötzliche Veränderungen, vor sich hergetragene Schulden, unerwartete Ausgaben oder ein Ausbleiben der Zahlungen des Arbeitgebers wirken sich direkt auf die Lage der Betroffenen aus ³ . Die existentielle Sicherheit der Betroffenen wird bedroht. Soziale Beziehungen und die Teilhabe an der Gesellschaft werden eingeschränkt und verändern viele weitere soziale Ressourcen. All diese Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebensbereiche erschweren oder verstellen die Wege aus der Armut. ⁴
Eingeschränkte Ressourcen	
Abwärtsspirale Armut	Die Abwärtsspirale der Armut ist also gewissermaßen ein Selbstläufer. Die gemeinsamen Nenner, die jegliche Existenz bedrohen, finden sich in der Armut, der Wohnungsnot und der sozialen Ausgrenzung ⁵ .

2.2

WAS BEDEUTET ARMUT?

Vielschichtiger Begriff	<p>Auf der Suche nach einer Definition von "Armut" stellt sich nach kurzer Zeit heraus, dass sie nicht allein das Fehlen finanzieller Mittel umfasst. Es finden sich unterschiedliche Beschreibungen des Armseins, sowohl in der alltäglichen Auffassung, sowie in diverser Fachliteratur. Aufgrund dieser Vielschichtigkeit lässt sich die Begrifflichkeit nicht in einigen Worten in einer alles umfassenden Beschreibung festhalten.</p> <p>Mag. Maria Spiss legt in ihrer wissenschaftlichen Arbeit „Armut und Soziale Exklusion in Österreich“ eine umfassende Aufschlüsselung der Armutsbegriffe fest.⁶ Anhand dieser Analyse lässt sich diese vielfältige</p>
-------------------------	---

² Vgl. Paierl/Stoppacher 2010, 19.

³ Vgl. BAWO-Vorstand 2011, 270.

⁴ Vgl. Ginner 2011, 9.

⁵ Vgl. Schoibl 2011 Armut, 19.

⁶ Vgl. Spiss 2008, 5-9.

Begrifflichkeit in einzelne Positionen aufschlüsseln, was einen Überblick schafft, der für diese Masterarbeit ebenso relevant erscheint.

So wird die Begriffsbestimmung in Gegensatzpaaren einander gegenübergestellt. Man spricht von absoluter und relativer Armut. Der objektiven Armut steht die subjektive Empfindung von Armut gegenüber. Armut wird bekämpft oder hält sich verdeckt und bleibt unbekämpft.

Gegensatzpaare

DEFINITIONEN VON ARMUT

Absolut	Relativ
Objektiv	Subjektiv
Bekämpft	Verdeckt
Persistent	Temporär
Ökonomisch	Sozial

Abb.2 Definition lt. Spiss (Ausschnitt)

Sie kann temporär auftreten oder persistent über eine lange Zeit hinweg wirken. Zudem lässt es sich zwischen ökonomischer und sozialer Verarmung unterscheiden.⁷ In dem folgenden Kapitel soll die Beschreibung dieser Gegensatzpaare ausführlich erläutert werden.

Absolute und relative Armut

Im herkömmlichen Sprachgebrauch beschreibt Armut den materiellen Mangel bei dem es an Lebensnotwendigem fehlt. So gesehen sind Menschen in lebenswichtigen Bereichen unterversorgt und müssen um ihre Existenz bangen. Durch ihre Mittellosigkeit können sie den Bedarf an Nahrung, Wasser, Kleidung, Heizung, Obdach und Hilfe bei Krankheiten nicht selbstständig decken und sind auf die Hilfe anderer angewiesen.⁸ Dieser Ausdruck bebildert also die materielle Seite und das Fehlen existentieller Ressourcen. Menschen, denen der Zugang zu diesen unverzichtbaren Gütern fehlt, leben unter dem absoluten Existenzminimum und somit in absoluter Armut.

Materieller Mangel

Mittellosigkeit

Existenzminimum

Ein weiterer Begriff erweitert die Definition von Armut. Denn im Gegensatz zur absoluten Armut, vermittelt der Begriff der relativen Armut die Benachteiligung der einzelnen Betroffenen im Vergleich zu ihrem Lebensumfeld.⁹

Relative Armut

Bei diesen Formulierungen darf nicht vergessen werden, dass die jeweiligen Definitionen stets von der vorherrschenden Denkweise in der Gesellschaft der Autoren abhängig ist. So sind auch die

⁷ Vgl. Spiss 2008, 5-9.

⁸ Vgl. Eiffe, zit. n. Paiel/Stopbacher 2010, 13.

⁹ Vgl. Eiffe und Hauser, zit. n. Paiel/Stopbacher 2010, 13.

Maßstäbe aus Ideologie	<p>Bemessungsgrundlagen aus ebendieser Ideologie entstanden und an sie gekettet sind wiederum die Maßstäbe anhand derer Armut bemessen wird. Was in unserer Gesellschaft als arm gilt, ist für uns gültig. Dies muss nicht zwangsläufig in gleichen Maßen für Gesellschaften gelten, in denen andere Werte herrschen. Unserer (westlichen) Auslegung von Armut nach, leben indogene Völker beispielsweise in Armut, da ihnen der Zugang zu Gütern verwehrt bleibt, die wir für unseren Alltag als essentiell bezeichnen würden. Das Zusammenleben dieser Völker ist aber durch ihre Gemeinschaft von anderen Werten und Notwendigkeiten bestimmt. Aus diesem Grund lässt sich unsere Definition von Armut nicht eins zu eins auf sie übertragen.</p>
indogene Völker	
nicht übertragbare	
In Relation zum Umfeld	<p>Es lässt sich festhalten, dass sich die Armutsdefinition immer in Abhängigkeit vom jeweiligen Standpunkt der Gesellschaft befindet und demnach immer in Relation zum jeweiligen Umfeld zu sehen ist.</p>

Subjektive und objektive Armut

Persönliches Empfinden	<p>Empfindet man für sich selbst, dass die zur Verfügung stehenden Mittel nicht annähernd für den eigenen Bedarf ausreichen, würde man sich womöglich als arm bezeichnen. Diese subjektive, persönlich gefühlte Position muss nicht mit der objektiven übereinstimmen. Objektive Armut schildert den Zustand des Betroffenen, der außenstehend beobachtbar und sichtbar ist, unabhängig davon wie der Betroffene seine individuelle Lage wahrnimmt.¹⁰</p>
Sichtbarer Zustand	

Empfindungen messen?	<p>Anzumerken ist hierzu, dass der Begriff der Objektivität eigentlich irreführend gewählt ist. Es wird ein weiterer subjektiver, aber eben von außen betrachteter Standpunkt gewählt. Der Konflikt, der dabei entsteht, beschreibt auch die Schwierigkeit endgültig festzustellen, was sich unter Armut definieren lässt. Es kann einerseits eine Meinung und ein Maßstab sein, nach dem gemessen wird, andererseits aber eine persönliche Empfindung. So kann es ein Problem darstellen, Empfindungen messbar zu machen und auf eine Ebene zu lenken, die weniger subjektiv ist, ohne dabei die Empfindung selbst aus den Augen zu verlieren, aber dennoch aussagekräftige Daten darüber zu sammeln.</p>
----------------------	--

¹⁰ Vgl. Spiss 2008, 5–9.

Ökonomische und soziale Armut

Bei diesem Ansatz wird, orientiert an der wirtschaftlichen Lage, ein bestimmtes Einkommen festgelegt. Alles was darunter liegt, gilt demzufolge als arm. In diesem Fall spricht man von materieller oder ökonomischer Armut. Die Werte und Zahlen, die für die Bemessungsgrundlage aufgestellt werden, sagen jedoch wenig über die sozialökonomische Lage der Betroffenen aus. Statistiken zur ökonomischen Armut enthalten wenig Information über die soziale Ausgrenzung und den Mangel an Möglichkeiten der Gesellschaft teilzuhaben. Ohne entsprechende Ressourcenausstattung kann man langfristig gesehen nicht aktiv an der Gesellschaft teilhaben und sich in diese eingliedern. Da diese Mittel vor allem die Zusammengehörigkeit prägen, bezieht sich der Mangel dieser auf das soziale Miteinander. Sie bestimmen über die Ausgrenzung durch andere. Das Fehlen dieser Güter und Möglichkeiten beschreibt die soziale oder immaterielle Armut.¹¹

Durch diese Beschreibung wird sichtbar, dass es nahezu unmöglich ist, dieses komplexe Thema in Zahlen zu beschreiben. Armut wird von Mensch zu Mensch anders empfunden und wirkt sich unterschiedlich aus. Nicht jede Person benötigt den gleichen Anteil an finanziellen Mitteln um an der Gesellschaft teilhaben zu können. Subjektiv gesehen fühlen sich manche Menschen stärker in ihren Möglichkeiten eingeschränkt als andere. Eine subjektive Wahrnehmung wird hier mit bestimmten Maßnahmen verglichen, um sie zu verstehen.

Diese sogenannten Richtlinien und Grundlagen für die Armutsbemessung werden festgelegt und bestimmen über die Situation derer, die höchstwahrscheinlich nie in der Position sein werden, diese Bestimmungen aktiv zu beeinflussen.

Es bleibt die Frage offen, ob man Armut über die materielle Seite definieren kann. Unbestreitbar bleibt, dass Armut durch das Fehlen von Materiellem ausgelöst wird, sie selbst aber etwas Immaterielles darstellt und sich auf das Befinden auswirkt. Den Betroffenen fehlt es an Möglichkeiten, selbstbestimmt in der Gesellschaft zu leben.

ökonomische Armut

Zusammengehörigkeit

soziale Armut

individuell empfunden

immaterielle Armut

¹¹ Vgl. Döring und Rainwater, zit. n. Spiss 2008, 5–9.

Bekämpfte Armut

In den meisten westlichen Industriestaaten hat man Hilfssysteme eingerichtet, die Betroffenen Unterstützung bieten und so die Armut bekämpfen sollen. So können extreme Auswirkungen einer Verarmung beispielsweise mit einer staatlich gewährten Sozialhilfe abgeschwächt werden.

Sozialhilfe

Jedoch ist auch das System der Sozialhilfe ein zweiseitiges Schwert. Menschen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation gezwungen sind davon zu leben, werden im selben Atemzug dafür von Teilen der Gesellschaft verurteilt. Daraus folgt, dass viele von Armut betroffene Menschen die Angebote des Staates nicht annehmen wollen und in verdeckter Armut leben, aus Angst oder Scham vor der Offenlegung ihrer Not im gesellschaftlichen Umfeld.¹²

gesellschaftliche Verurteilung

Angst und Scham

Temporäre und langfristige Armut

Ein Leben in verdeckter Armut aus Angst vor sozialer Ausgrenzung führt – ebenso wie ein nicht funktionierendes Hilfesystem – zum Fortbestehen ärmlicher Verhältnisse. Die Zeitdauer der Bedürftigkeit ist ausschlaggebend für Folgeerscheinungen von Armut. So wird temporäre Armut, die nur über einen kurzen Zeitraum hinweg besteht, Menschen nicht in einem so erheblichen Ausmaß beeinflussen.

Dauer der Bedürftigkeit

In anderen Fällen kann sich Armut aber verfestigen. Langfristige Armut bedeutet nicht nur, über einen langen Zeitraum hinweg über unzureichende Mittel zu verfügen, sondern auch, dass sich die Unterversorgung auf viele Lebensbereiche ausbreitet und sich das soziale Umfeld nachhaltig verändert.¹³

Ausbreiten der Armut

¹² Vgl. Hauser/Neumann, zit. n. Spiss 2008, 8–9.

¹³ Vgl. Döring 2003, zit. n. Spiss 2008, 8.

2.3 ZUR BEMESSUNG VON ARMUT

Quantitative Statistiken zur Armut beschreiben, wie zuvor erläutert, nicht die Lage der Betroffenen, aber lassen das Phänomen der Armut innerhalb einer Bevölkerung messen. Durch sie lässt sich herauslesen, wie viele Menschen von Armut betroffen oder bedroht sind und in welchen Verhältnissen gelebt wird. Für aussagekräftige Ergebnisse werden für die Erstellung solcher Statistiken Informationen über die Lebenslage und das Einkommen der Personen benötigt.

Armut vermessen

Grundsätzlich lässt sich die Armutsbemessung in zwei Methoden berechnen. Einerseits liefert der Ressourcen-, andererseits der Lebenslagenansatz, eine Auskunft über den Stand der Bevölkerung. Bei beiden Bemessungsaspekten ist die Armutslage eine quantitative Information. Die Betroffenen selbst bleiben weiter hinter Zahlen anonym. Denn:

zwei Methoden

„Wie sich Armut anfühlt und wie sich Armut im Alltag manifestiert, kann im Rahmen einer Analyse der Einkommens- und Lebenslagen nicht ausgedrückt werden.“¹⁴

Der Ressourcenansatz

Eine ressourcenorientierte Statistik vergleicht – von einer rein ökonomischen Perspektive aus – die finanziellen Eigenmittel mit dem staatlich festgelegten Mindestmaß, bei dem es sich um einen gezielt festgelegten Prozentanteil des vorherrschenden Medianeinkommens handelt. Bei dieser Bemessungsgrundlage wird Armut mit Einkommensarmut gleichgesetzt.¹⁵ Dieser allgemeine Wert gibt jedoch keine genaue Auskunft über individuelle Ausgaben, die sich nach Region, Lebenslage und weiteren Gesichtspunkten stark voneinander unterscheiden können.

finanzielle Armut

Um dem Ganzen ein Bild zu geben: Laut der EU-SILC, einer Stichprobenerhebung der Statistik Austria, lag in Österreich im Jahr 2015 die Armutsgefährdungsschwelle für einen Haushalt mit einer Person (Siehe in der darauffolgenden Abbildung unter E = Erwachsener) bei

Armutgefährdungsschwelle

¹⁴ Paiert/Stopppacher 2010, 15.

¹⁵ Vgl. Paiert/Stopppacher 2010, 14.

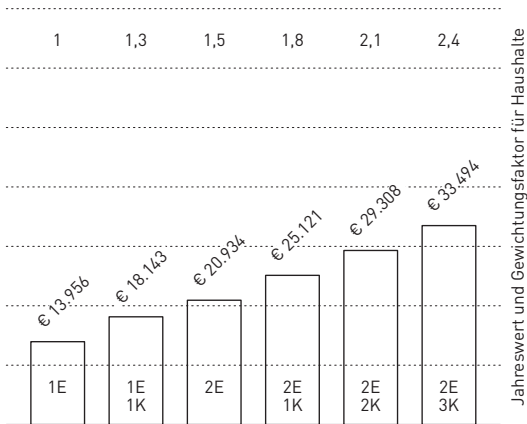


Abb. 3 Armutgefährdungsschwelle 2015 (Kind = unter 14 Jahre)
Vgl. Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.) 2016, 10-11.

13.956 Euro im Jahr. Rechnet man dies auf das Monat um gelangt man auf einen Betrag von 1.163 Euro. Dieser Wert errechnet sich aus 60 % des Medianeinkommens der Bevölkerung. Für jede weitere erwachsene Person im Haushalt erhöht sich der Richtwert um den Faktor 0,5 des Ausgangsbetrages, demnach um 582 Euro und für jedes weitere Kind (Siehe Abbildung: K) unter 14 Jahren um den Faktor 0,3, um 349 Euro monatlich.

Dieser 60%-Richtlinie zufolge lagen in diesem Jahr etwa 1,2 Millionen (13,9% der) Österreicher und Österreicherinnen mit ihrem Einkommen unter diesem besagten Schwellenwert. In Prozentzahlen gelesen, galten nach der EU-SILC im Jahr 2015 14,0% der Steiermärkischen Bevölkerung als armutsgefährdet.¹⁶

Daten zur Stadt Graz

wenig Daten vorhanden

Statistische Daten über die Armutslage der Grazer Bevölkerung sind kaum vorhanden. Im ersten Armutsbericht der Stadt Graz von Silvia Paierl und Peter Stoppacher aus dem Jahr 2010 beschrieben sie, dass über 40.400 GrazerInnen von Armut bedroht sind und der Definition nach rund 20.200 davon in manifester Armut leben. Weiters erwähnen sie, dass immer mehr Menschen Unterstützung benötigen um den Lebensbedarf decken zu können.¹⁷

Stichprobenerhebung

Diese Zahlen entnehmen Paierl/Stoppacher der EU-SILC-Erhebung aus dem Jahr 2008 für Angaben zu Städten über 100.000 EinwohnerInnen (Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck). Sie beschreiben ebenso, dass diese Daten mit Vorsicht zu interpretieren sind, da sie auf einer Stichprobe basieren. Die EU-SILC aus dem Jahr 2008 ergab eine Armutgefährdungsquote von 12% für das gesamte Österreich, in Städten über 100.000 EinwohnerInnen lag dieses Armutsrisiko bei

¹⁶ Vgl. Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.) 2016, 10-11.

¹⁷ Vgl. Paierl/Stoppacher 2010, 5.

16%. Diese Prozentzahlen wurden von Paierl/Stoppacher auf die Grazer Bevölkerung aus dem Jahr 2007 umgelegt.

Die Armutsgefährdungsquote lag, wie schon zuvor erwähnt, gemäß EU-SILC 2015 für Österreich bei 13,9%. Dieser Erhebung zufolge fallen 19% der Hauptsitzgemeldeten in Gemeinden über 100.000 EinwohnerInnen mit ihrem Einkommen unter 60% des Medians.¹⁸ Demnach gelten knapp ein Fünftel der EinwohnerInnen aus diesen genannten Städten als armutsgefährdet. Rechnet man diese Daten auf die Wohnbevölkerung der Stadt Graz aus dem Jahr 2015 (mit 282.479 EW¹⁹) ergibt sich daraus eine Armutsgefährdung für 53.600 GrazerInnen.

19% unter 60% des Medians

53.600 GrazerInnen

Der Lebenslagenansatz

Dieser Ansatz wird aufgrund der Vollständigkeit angeführt, soll im Zuge dieser Arbeit jedoch nicht weiter behandelt werden. Im Lebenslagenansatz wird der vorhandene Rahmen beschrieben, den Betroffene haben, um Güter und Dienstleistungen zu erwerben um damit das eigene Leben zu gestalten und Bedürfnisse zu befriedigen.²⁰ Hier handelt es sich nicht ausschließlich um Existenzbedürfnisse, sondern auch um jene, die es ermöglichen ein körperlich und mental gesundes Leben zu führen. Dazu zählt es beispielsweise einen Arbeitsplatz mit fairen Arbeitsbedingungen zu haben und in einer Wohnung mit akzeptablem Umfeld zu leben, aber auch die Freiheit zu haben, an gesellschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen um dadurch soziale Beziehungen aufrecht zu erhalten.²¹

Leben gestalten

2.4

ZUSAMMENFASSEND

Zusammenfassend betrachtet, ist es nicht der finanzielle Mangel, der arm macht, sondern dessen Auswirkungen. Die Mittellosigkeit und soziale Abhängigkeit werden öffentlich sichtbar. Den Betroffenen wird

¹⁸ Vgl. Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.) 2016, 10–11, 37.

¹⁹ Vgl. Stadt Graz Präsidialabteilung (Hg.) 2016, 7.

²⁰ Vgl. Eiffe 2009. zit. n. Paierl/Stoppacher 2010, 14.

²¹ Vgl. Hauser 2008. zit. n. Paierl/Stoppacher 2010, 14.

Stellung aufgezwungen	eine gesellschaftliche Stellung aufgezwungen und die Wahl genommen, frei zu entscheiden und eigene Wünsche zu verfolgen. Mittellos ist man der Verurteilung durch die Gesellschaft ausgesetzt und hat nicht die Möglichkeit sich selbst aus dieser Lebenslage zu ziehen.
Befinden der Betroffenen	Das Sichtbarwerden von Armut, die Abhängigkeit und die Ausweglosigkeit haben ohne Zweifel großen Einfluss auf das Befinden der Betroffenen. Durch das Festsitzen in der gesellschaftlichen Situation
Festsitzen und Selbstaufgabe	zusammen mit Selbstaufgabe und Resignation wird die Armut zum langfristigen Begleiter.
Benachteiligung	Armut als Gegenstück zum Reichtum definiert einen Zustand der Unterversorgung, einen Mangel an lebenswichtigen und persönlichkeitsbildenden Ressourcen und an Möglichkeiten, der sich in Fehlen von Rechten, Bildung und Prestige ausformt, aber ebenso in einer Benachteiligung, die in persönliche, gefühlsweltliche Bereiche greift. ²²

²² Vgl. Bräuner 2005. und Fenger 2005. zit. n. Ofner 2010, 16–17.

BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Begriffsdefinitionen von Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekärer Wohnversorgung, <http://bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/definitionen.html>, in: bawo.at [Stand: 26.9.2015]

BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Grundsatzprogramm der österreichischen Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO), Wien 2009

BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Grundsatzprogramm der Wohnungslosenhilfe in Österreich, Innsbruck 1998

BAWO-Vorstand: To Do's – Empfehlungen und Maßnahmevorschläge für eine Sozial- und Wohnpolitik mit Zukunft, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 268–277

Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.): Abgestimmte Erwerbsstatistik (AEST) 2012. Tabelle 3: Wohnungslose laut AEST am 31.10.2012 nach Bundesländern, Wien 2014

Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.): TABELLENBAND EU-SILC 2015. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Wien 2016

FEANTSA (Hg.) (Brüssel 2005): ETHOS – Europäische Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung, http://www.feantsa.org/spip.php?action=acceder_document&arg=217&cle=2d5e5c59ff85725077752fda7903b4a9718a47ae&file=pdf%2Fen.pdf&lang=en und http://www.feantsa.org/spip.php?action=acceder_document&arg=223&cle=eed8d27ffb96c46df4384095038ce2d142c1b97a&file=pdf%2Fen.pdf&lang=en, in: feantsa.org, [Stand 30.9.2015]

FEANTSA: ETHOS Typology on Homelessness and Housing Exclusion, <http://www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en>, in: feantsa.org [Stand: 30.9.2015]

Ginner, Sepp: Die Beendigung von Wohnungslosigkeit ist machbar! in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 8–11

Ofner, Michael: Am Rand der Gesellschaft. Obdachlosigkeit im historischen Kontext und eine Analyse der Gegenwart, Diplomarbeit, Wien 2010

Ohmacht, Stefan/Hirtl, Theresia: 2 Wohnungslos. Begriffe Erscheinungsformen, Trends und Standards der Wohnungslosenhilfe, in: Ohmacht, Stefan u.a. (Hg.): Wohnungslos in Graz. Sozialwissenschaftliche Dokumentation der Sozialarbeit für wohnungslose Menschen in Graz, Wien 2004, 16–36

Ohmacht, Stefan/Schoibl, Heinz: 1 Kurzfassung, in: Ohmacht, Stefan u.a. (Hg.): Wohnungslos in Graz. Sozialwissenschaftliche Dokumentation der Sozialarbeit für wohnungslose Menschen in Graz, Wien 2004, 3–15

Paiert, Silvia/Stoppacher, Peter: Armut in Graz. Erster Armutsbericht der Stadt Graz, Graz 2010

Schoibl, Heinz: Armut und Wohnungslosigkeit, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 19–33

Schoibl, Heinz: Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit. Update des Datenuberblicks, http://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/2/5/4/CH2247/CMS1381906861783/daten_zu_wohnungsnot_und_wohnungslosigkeit.pdf, in: sozialministerium.at [Stand: 30.9.2015], Salzburg 2013

Schoibl, Heinz: Zielgruppen der Wohnungslosenhilfe, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 334–345

Spiss, Maria: Armut und Soziale Exklusion in Österreich, Diplomarbeit, Innsbruck 2008

Stadt Graz Präsidialabteilung (Hg.): Bevölkerungsstatistik der Landeshauptstadt Graz. Stand 1.1.2016, http://www1.graz.at/Statistik/Bev%C3%B6lkerung/Bevoelkerung_2015_final.pdf, in: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10104210/2058071/>, [Stand: 6.10.2016]



HAUPTBAHNHOF

← S U → Hauptbahnhof →



No Smoking

WOHNUNGSLOSENHILFE

3 EINRICHTUNGEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE

3.1	Zur Wohnungslosenhilfe	35
3.2	Notschlafstelle	37
3.3	Betreutes Wohnen in Wohnheimen	42
3.4	Betreutes Wohnen in eigenen Wohnungen	45
3.5	Betreutes Wohnen für spezielle Bedürfnisse	46
3.6	Mobile Sozialarbeit	47
3.7	Delogierungsprävention	48
3.8	Gemeindewohnungen der Stadt Graz	49
3.9	Träger der Wohnungslosenhilfe	49

4 SYSTEM DER DERZEITIGEN WOHNUNGSLOSENHILFE

4.1	Treatment First	52
4.2	Kritik an der stufenweisen Reintegration	54

5 HOUSING FIRST

5.1	Ein anderer Ansatz	59
5.2	Der Unterschied zu Treatment First	60
5.3	Die drei Formen von Housing First	61
5.4	Kostensparnis und Reintegration	66
5.5	Housing First in Graz	68
5.6	Rahmenbedingungen für Housing First	69

EINRICHTUNGEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE

Im ersten Kapitel dieser Arbeit wurde abgehandelt, was Armut per Definition bedeutet und beschrieben, was es heißt, in einer Gesellschaft arm zu sein. Es wurde vermittelt, dass es Umstände und Rahmenbedingungen gibt, die dazu führen und dass die Teilhabe an der Gesellschaft nicht ausschließlich vom Willen der einzelnen Personen abhängig ist, sondern dass ebenso ausgrenzende Mechanismen existieren, die das gesellschaftliche Leben durchziehen. Durch die Ausführungen zum Begriff der Wohnungslosigkeit ist nun bekannt, welche Lebensgeschichten hinter dem abstrakten Begriff "Wohnungslosigkeit" stehen können. Nun stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten wohnungslosen Menschen in der Stadt Graz geboten werden um wieder zurück in einen gewohnten Alltag zu finden.

3.1

ZUR WOHNUNGSLOSENHILFE

Wohnungsnotfallhilfe

Grundsätzlich versteht man unter Wohnungslosenhilfe oder Wohnungsnotfallhilfe die Leistung, die Menschen in akuter Wohnungsnot sowie Wohnungslosigkeit über diese Zeit hinweg schwerpunktmäßig professionelle Hilfe anbietet.¹

Das Aufgabengebiet umfasst dabei oftmals nicht allein die Verwaltung und Organisation eines Wohnplatzes für die KlientInnen, sondern kann

¹ Vgl. Schoibl 2004, 11.

zu einem komplexen Themengebiet werden. Bei vielen Betroffenen liegen Mehrfachproblematiken vor. So hat man es in der Wohnungslosenhilfe oftmals mit physischen und psychischen Erkrankungen, sowie Suchterkrankungen und belastenden persönlichen Erlebnissen der Betroffenen zu tun, die unterschiedlichste Herangehensweisen erfordern.² Aus diesem Grund ist es notwendig, sich unter den verschiedensten Einrichtungen zu vernetzen um ambulant und stationär helfen zu können.

Mehrfachproblematiken

Suchterkrankungen

Vernetzung der Einrichtungen

Gewisse Wohnungsloseneinrichtungen bieten ihren BewohnerInnen und mobil betreuten Hilfesuchenden die Möglichkeit, sich dort zu melden um ihren Hauptwohnsitz zu bekunden. Diese Meldeadresse ist vor allem wichtig für die Möglichkeit Post zu erhalten, aber auch der Bezug von staatlichen Leistungen kann von einer Meldeadresse abhängen. Oftmals ist sie aber auch die einzige Möglichkeit für Angehörige Kontakt mit den KlientInnen aufzunehmen.³ Andererseits kann diese Adresse auch stigmatisierend auf die Gemeldeten wirken. Die Adressen der Wohnungsloseneinrichtungen sind meist bekannt und können beispielsweise bei der Arbeitssuche erschwerend wirken.

Meldeadresse

Kontakt mit Angehörigen

Darüber hinaus ist die Arbeit mit ehrenamtlichen MitarbeiterInnen in den Einrichtungen ein Kritikpunkt, der in Bezug auf die Wohnungslosenhilfe öfters angeführt wird. Ehrenamtliche MitarbeiterInnen haben häufig nicht das fachliche Know-How um mit der mehrdimensionalen Problematik umgehen zu können. Andererseits stellen sie für die KlientInnen eine Ansprechperson dar und es ist für sie eine Form des Kontakts, der sich ungezwungener ergeben kann und der nicht direkt mit den SozialarbeiterInnen in Verbindung gebracht wird. Abgesehen davon ist es in vielen Grazer Einrichtungen schon allein aus finanziellen Gründen nicht möglich auf die Arbeit von ehrenamtlichen MitarbeiterInnen zu verzichten.⁴

Ehrenamtliche Arbeit

Finanzielle Engpässe

In Graz werden unterschiedliche Arten der Wohnungslosenhilfe angeboten. Der Schwerpunkt liegt auf der Bekämpfung akuter, dringlicher Problemlagen, weshalb nachhaltige, längerfristig gedachte Hilfeformen eher weniger aufzufinden sind.⁵ Im Allgemeinen ist die Wohnnotfallhilfe von unterschiedlichen Leitideen bestimmt, die sich wiederum in

Akute Problemlagen

² Vgl. Paegelow 2006 zit.n. Simonitsch 2012, 31.

³ Vgl. Simonitsch 2012, 40.

⁴ Vgl. Simonitsch 2012, 34–35.

⁵ Vgl. Paierl/Stoppacher 2010, 67.

Betreuungsmöglichkeiten	<p>unterschiedlichen Arten der Betreuung ausformen.⁶</p> <p>Die folgende Auflistung stellt die Betreuungsmöglichkeiten der Wohnungslosenhilfe in Graz dar, die in weiterer Folge erläutert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Notschlafstellen – Betreute Wohngemeinschaften – Betreuung in einer eigenen Wohnung – Betreuung unter Rücksichtnahme spezieller Bedürfnisse – Ambulante, mobile Sozialarbeit – Delogierungsprävention – Gemeindewohnungen der Stadt Graz
-------------------------	--

3.2

NOTSCHLAFSTELLE

Überbrückungshilfe	<p>Unter einer Notschlafstelle versteht man eine Überbrückungshilfe für akut Wohnungslose, die so für eine kurzfristige Zeit ein Dach über dem Kopf und ein Bett zum Schlafen haben. Im Grunde wird den KlientInnen eine Basisversorgung zur Verfügung gestellt und sie werden vor Ort von SozialarbeiterInnen betreut.</p>
Kontaktstelle	<p>Die Notschlafstelle dient meist als Kontakt- und Auffangstelle für Wohnungslose, die teils in Erstkontakt oder wieder in Kontakt mit den Hilfeleistungen treten. Damit diese Möglichkeit gewährleistet ist, sind die Regelungen und Aufnahmebedingungen der meisten Notschlafstellen niederschwellig ausformuliert.⁷ Niederschwellig bedeutet in diesem Zusammenhang, dass den Menschen, die Hilfe suchen, eine geringe Hürde entgegengesetzt wird, das Angebot anzunehmen. Exemplarische Schwellen könnten in diesem Fall striktes Alkoholverbot, das Verbot von Hunden oder Haustieren, oder die Verpflichtung, sich in eine Behandlung zu begeben, sein. Eine Niederschwelligkeit der Angebote ist dann gewährleistet, wenn</p>
Niederschwelligkeit	
Schwellen	

„eine rasche und unbürokratische Hilfe und die Schaffung eines möglichst leichten Zugangs für wohnungslose Personen

⁶ Vgl. Simonitsch 2012, 33.

⁷ Vgl. Simonitsch 2012, 50-51.

zum Hilfesystem [vorhanden ist]. Niederschwelligkeit ist dadurch charakterisiert, dass Hilfsangebote nicht mit Veränderungsansprüchen verbunden werden.“⁸

Die Angebote der Notschlafstellen in der Stadt Graz können sich durch viele Faktoren voneinander unterscheiden. Einerseits herrschen unterschiedliche Aufnahmekriterien und Bedingungen und die Einrichtungen können auf ein bestimmtes Zielpublikum zugeschnitten sein. So gibt es beispielsweise Notschlafstellen, die nur auf Männer ausgelegt sind und andere, die Frauen und ihren Kindern eine Unterkunft bieten. Eine Trennung kann dann sinnvoll sein, wenn es darum geht Konfliktsituationen zu vermeiden, um den BewohnerInnen ein Gefühl von Sicherheit zu geben. In manchen Notschlafstellen ist es möglich auch als Paar einen Schlafplatz zu finden. Für Jugendliche zwischen 14 und 21 Jahren gibt es eigens eingerichtete Notschlafstellen, die sich speziell um deren Versorgung kümmert.

Aufnahmekriterien

Trennung von Mann und Frau

Jugendliche

Unterscheiden können sich die Notschlafstellen auch in der Art der Befristung. Manche Betten werden nur für eine Nacht vergeben, manche Betroffenen finden für einen etwas längeren Zeitraum von ein paar Wochen bis hin zu drei Monaten eine Unterkunft. Dies ist oftmals abhängig von der individuellen Situation der KlientInnen, die sie mit SozialarbeiterInnen besprechen und sich auf eine Aufenthaltsdauer einigen, die fallweise auch verlängert werden kann. Manche Notschlafstellen sind in erster Linie darauf ausgerichtet Wohnungslosen einen Verbleib über die Nacht zu sichern. Das heißt sie bieten keine Tagesstruktur an und der Aufenthalt tagsüber ist nicht möglich. In anderen Notschlafstellen ist es wiederum möglich auch tagsüber in den Zimmern zu verweilen und sie zu nutzen.

Befristung

Nur Nachts

Tagesaufenthalt

Die Notschlafstelle als Gebäude

Bei Notschlafstellen handelt es sich größtenteils um Gebäude mit Heimcharakter. Neben Empfangsbereichen gibt es Aufenthaltsräume und Gemeinschaftsräume, die für alle gleichermaßen zugänglich sind. Diese können temporär auch für Notbetten verwendet werden um zusätzliche

Heimcharakter

⁸ Vgl. Stark 2011 zit.n. Simonitsch 2012, 50.

Schlafplätze anzubieten. Für das Personal selbst ist für die Betreuung über die Nacht hinweg ein Schlafbereich oder eine Schlafnische eingerichtet. Täglich anfallende organisatorische und bürokratische Aufgaben erfordern überdies einen separaten Arbeitsbereich für die SozialarbeiterInnen und ehrenamtliche MitarbeiterInnen.

Privatsphäre leidet

In einem Großteil der Notschlafstellen teilen sich die BewohnerInnen Mehrbettzimmer. Die Möglichkeit, sich hier in Ruhe zurückziehen zu können ist kaum gegeben, was die Privatsphäre der Betroffenen sehr beschneidet.⁹

Arche 38 – Notschlafstelle für Männer

30 Schlafplätze

Um ein Bild dafür zu bekommen: In der Notschlafstelle der Arche 38, die von der Caritas Graz-Seckau betrieben wird, kann man als in- oder ausländischer Mann über 18 Jahren einen von dreißig Schlafplätzen belegen. Dieser kostet zusammen mit Frühstück und Abendessen einen Euro die Nacht, zudem gibt es die Möglichkeit zu duschen und das Gepäck aufzubewahren. Jedoch ist die Notschlafstelle nur nachtsüber bis acht Uhr früh nutzbar. In den Wintermonaten ist sie ab 18:00 Uhr geöffnet, in den Sommermonaten eine Stunde später.¹⁰

nur nachtsüber

Sanierung und Aufstockung

Im Jahr 2013 wurde das dreigeschossige Wohnheim aufgrund der alten Bausubstanz saniert und um zwei Geschosse aufgestockt, um dem Platzbedarf nachzukommen und sich in Bezug auf die Höhe an die umliegend bestehenden Gebäude anzupassen. Der aufgestockte Teil des Gebäudes, der sich aufgrund von Fassadenplatten vom restlichen Bestandsgebäude abhebt, wurde in Leichtbauweise (KLH-Platten) geplant, die Außenwände des sanierten Gebäudeteils wurden im Wärmeverbundsystem geplant.¹¹

Gebäude im Besitz der Stadt

Finanziert wurde das Bauvorhaben mittels Landesförderungen und Geldern des Sozialamtes der Stadt Graz. Das Gebäude befindet sich im Besitz der Stadt.¹²

Auf einer Wohnutzfläche von 702m² verteilen sich neben der Funktion der Notschlafstelle auch Übergangswohnungen und eine

⁹ Vgl. Simonitsch 2012, 9.

¹⁰ Vgl. Arche 38 2016 Notschlafstelle.

¹¹ Vgl. GAT 2012.; GAT 2013.

¹² Vgl. GAT 2012.; GAT 2013.

Wohnungssicherungsstelle.¹³ Die Übergangswohnungen, die als Wohngemeinschaften organisiert sind, bieten 14 Personen Platz für einen längerfristigen Verbleib. Über diese Form der Wohnungslosenhilfe – also des Betreuten Wohnens in Wohnheimen – findet sich mehr in dem gleichnamigen Unterkapitel.

Die vorhandenen Betten der Notschlafstelle für die Bewohner sind auf neun Schlafräumen aufgeteilt, somit handelt es sich um Mehrbettzimmer. Bad und WC werden von den Bewohnern ebenso geteilt, wie auch der Speise- und Aufenthaltsraum für Frühstück und Abendessen.¹⁴

Da die Freiflächen im Erdgeschoss und der begrünte Innenhof nicht ausreichend Platz bieten, eröffnet sich durch ein begehbare, teils überdachtes oberstes Geschoss mehr Raum zum Aufenthalt für die Bewohner. Dieses Obergeschoss ist über das Treppenhaus und den Lift erschlossen.



Abb. 4 Arche 38 - Vor und nach dem Umbau

Architekten	Architekturbüro Werner & Gerald Wratschko
Struktur	Fünfgeschossiges Heimgebäude in einer Blockrandbebauung
Betten	30 (in Notschlafstelle)
Zimmer	Mehrbettzimmer
Zielgruppe	Volljährige In- und Ausländer
Nutzbarkeit	Nur über die Nacht

VinziTel – Notschlafstelle für Männer und Frauen

Von der Vinzenzgemeinschaft wird ebenso eine Vielzahl an Notschlafstätten angeboten und finanziert. Eine davon ist das VinziTel, das auf die Betreuung von InländerInnen ausgerichtet ist. Die Aufenthaltsdauer beträgt grundsätzlich eine Nacht, dies wird aber gemeinsam mit den SozialarbeiterInnen besprochen und soweit verlängert bis eine andere längerfristige Unterbringung gefunden wurde.¹⁵

Das zweigeschossige Gebäude des VinziTels ist vom Grundriss her an einen Hotelcharakter angelehnt. In den Zimmern für die BewohnerInnen befinden sich zwei Betten mit Kästen zur Aufbewahrung der

Hotelcharakter

¹³ Vgl. GAT 2012.; GAT 2013.

¹⁴ Vgl. Arche 38 2016 Notschlafstelle.

¹⁵ Vgl. VinziTel 2016.

Architektin	Barbara Gastgeber-Possert	persönlichen Gegenstände und einer Sitzmöglichkeit, bestehend aus einem Tisch mit Stühlen. Die BewohnerInnen teilen sich jeweils das Badezimmer, das sich angrenzend an ihren Schlafräum befindet. Im Obergeschoss gibt es zusätzlich zu den anderen fünf Schlafräumen auch ein Mehrbettzimmer mit vier Betten, welches auch mit einem eigenen Bad ausgestattet ist, und ein Aufenthalts- sowie ein Besprechungsraum. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich mit der Portiersloge auch ein Schlafbereich für die ehrenamtlichen MitarbeiterInnen, das Büro der SozialarbeiterInnen, eine kleine Gemeinschaftsküche, sowie ein Waschraum mit Waschmaschinen, die von den BewohnerInnen genutzt werden können.
Struktur	Langgezogenes Heimgebäude an Gebäude angeschlossen	
Betten	25 (und Notbetten)	
Zimmer	Doppelzimmer mit Bad (1 4-Bett)	
Zielgruppe	Volljährige In- und Ausländer und EU-Bürger, Ausnahme: Paare	
Nutzbarkeit	Auch tagsüber	
kleine Küche		

Das Ressoridorf

ländliche Atmosphäre	Wohncontainer	Die einzelnen Wohncontainer sind Holzboxen, die unregelmäßig am Grundstück der Stadt Graz angeordnet sind. Dies ermöglicht Ein- und Durchblicksituationen und separate Eingänge zu den einzelnen Containern. ¹⁶
	Sanierung	Vor einigen Jahren wurde das Ressoridorf saniert, die desolaten Container wichen den eingeschossigen Holzhäusern. Zudem ergänzte man die Einrichtung mit einem neuen Büroteil in der Größe von ungefähr 60m ² und einem 15m ² großen Lagercontainer. ¹⁷
Struktur	einzelne eingeschossige Wohncontainer	Das Ressoridorf kann 20 Menschen beherbergen. In den einzelnen Holzhäusern befinden sich acht Zweibettzimmer und vier Einbettzimmer, die den BewohnerInnen zum Aufenthalt dienen. Zudem steht ein Sanitär- und Waschraum zur Verfügung, den sich die KlientInnen untereinander teilen. Im
Betten	20	
Zimmer	8 Doppelzimmer, 4 Einzelzimmer	
Zielgruppe	Volljährige Inländer und EU-Bürger, Ausnahme: Paare	
Nutzbarkeit	auch tagsüber	

¹⁶ Vgl. Bachal 2010.

¹⁷ Vgl. GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH 2012.

Aufenthaltsraum befindet sich eine Gemeinschaftsküche, die genutzt werden kann.¹⁸

Das Ressoridort dient neben der Beherbergung von ehemals Wohnungslosen auch als Begegnungsraum, der von unterschiedlichen Personen als Kontakt- und Anlaufstelle für Beratungen genutzt wird, oder einfach um sich mit Bekannten und Freunden zu treffen.¹⁹

Die Beratungen erfolgen dort in Form von Sozialarbeit und Krisenintervention. Gemeinsam mit den KlientInnen werden Lösungen entwickelt im Bedarfsfall werden die KlientInnen an andere Einrichtungen weitervermittelt. Der Zugang zur Kontaktstelle und zur Notschlafstätte ist niederschwellig gestaltet. Menschen, die aufgrund der Bestimmungen in anderen Einrichtungen Schwierigkeiten haben einen Schlafplatz zu bekommen, finden hier ein offenes Ohr.²⁰

Niederschwelligkeit

3.3

BETREUTES WOHNEN IN WOHNHEIMEN

Zusätzlich zum Konzept der Notschlafstellen gibt es ein weiteres Konzept einer Einrichtung, die im Vergleich zu den meisten Notschlafstellen eine höherschwellige Leitidee verfolgt und dadurch mit strengeren Konditionen verbunden ist. Hier werden die KlientInnen in Heimen betreut mit dem Ziel, dass die zu Betreuenden auf lange Sicht gesehen ihre „Wohnfähigkeit“ zurückerlangen um danach ein selbstbestimmtes Leben in einer eigenen Wohnung führen zu können. Diese Wohnmöglichkeit ist ebenso befristet, allerdings ist der Aufenthalt hier für einen längeren Zeitrahmen bestimmt.

Höherschwelligkeit

Wohnfähigkeit

Im betreuten Wohnen werden den BewohnerInnen Mehrbettzimmer, Doppelzimmer aber auch Einzelzimmer angeboten. Sie können zudem auch in Wohngemeinschaften organisiert sein, in denen sich die BewohnerInnen Küche, Bad und Aufenthaltsbereiche miteinander teilen. Es stellt sich hier die Frage, ob es die zuträglichste Lösung ist, den BewohnerInnen oftmals nur Mehrbettzimmer anzubieten, da sie sich

Mehrbettzimmer

¹⁸ Vgl. Caritas Graz-Seckau 2016 Notschlafstelle.

¹⁹ Vgl. Caritas Graz-Seckau 2016 Notschlafstelle.

²⁰ Vgl. Caritas Graz-Seckau 2016 Notschlafstelle.

kein Raum für Privatheit	über einen längeren Zeitraum, in Fällen auch über ein Jahr, hinweg in der Einrichtung aufhalten. In dieser Zeit ist den BewohnerInnen kein Raum für Privatheit gegeben und zeitgleich auch kein Raum, um sich auf ein eventuelles Alleinesein nach dem Aufenthalt vorzubereiten. In diesem
das Wohnen "danach"	räumlichen Gefüge werden zwar KlientInnen auf das Wohnen "danach" vorbereitet, dies geschieht jedoch in einem Kontext, der sich von dem danach grundlegend unterscheidet.
Reintegration in Alltag	Während des Verbleibes in einem Wohnheim werden vermehrt Aktivitäten angeboten. Zwischen den SozialarbeiterInnen und den KlientInnen besteht eine engere Zusammenarbeit als in einer Notschlafstelle. Gemeinsam mit den Betreuenden wird an der Wohnfähigkeit der BewohnerInnen gearbeitet und versucht sie wieder in einen normalen Alltag zu reintegrieren.

Arche 38 – Wohngemeinschaft

Wohnfähigkeit erhalten	Das Gebäude und die Räumlichkeiten der Arche 38 wurden bereits genauer unter dem Punkt Notschlafstellen beschrieben. Mit der Arche 38 erhalten ehemals wohnungslose Männer in der Wohngemeinschaft die Möglichkeit über eine befristete Zeit dort zu verweilen. Ziel ist es, wie die Caritas selbst festhält, „eine nachhaltige und selbstständige Wohnfähigkeit der Bewohner im Anschluss an die Zeit in der Wohngemeinschaft“ ²¹ zu erreichen.
------------------------	---

So werden dort 14 volljährige Männer, darunter Inländer und EU-Bürger, über die Zeit hinweg permanent entlastet, individuell betreut und durch Probleme und schwierige Lebenslagen begleitet, damit sie zurück zu einem selbstbestimmten Alltag finden können. Selbst nach dem Auszug kann das Team der Arche 38 bei Bedarf zur Nachbetreuung zur Verfügung stehen.²²

Frauenwohnheim der Stadt Graz

Seit 1928 ist das städtische Frauenwohnheim eine Anlaufstelle für Frauen in Not. In 15 Wohngemeinschaften werden volljährige Frauen mit oder ohne Kinder betreut. Vor der Aufnahme erfolgt ein

²¹ Vgl. Arche 38 2016 Wohngemeinschaft.

²² Vgl. Arche 38 2016 Wohngemeinschaft.

Informationsgespräch mit einer Psychologin oder Sozialarbeiterin. Aus diesem Gespräch ergeben sich dann die Dauer des letztendlichen Aufenthaltes und individuelle Perspektiven, die mit den Bewohnerinnen erarbeitet werden. Das Ziel ist es, die „Reintegration in eine adäquate Wohnform zu schaffen.“

Reintegration in Wohnform

Zahlen aus dem Jahr 2014 beschreiben die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Einrichtung. Frauen mit Kindern bleiben meist etwas mehr als neun Monate dort wohnhaft, Frauen ohne Kinder an die acht Monate²³.

Alle 15 Wohngemeinschaften bestehen aus einem Vorraum, Küche, Bad und WC und entweder zwei oder drei Zimmern, die größtenteils Doppelzimmer sind. Insgesamt bietet man Platz für 65 Bewohnerinnen. Für den Wohnbereich sind die Klientinnen eigens verantwortlich, ebenso für die Verpflegung, das Saubermachen und die Betreuung der Kinder. Neben einer Waschküche und einem Kleiderlager werden den Frauen eine Finessecke und ein Aufenthaltsraum angeboten. Für die Kinder gibt es ein Spielzimmer und einen Spielplatz im Garten.²⁴

eigenverantwortlich

Männerwohnheim der Stadt Graz

Im Männerwohnheim finden wohnungslose Männer über 18 Jahren einen Wohnplatz. Laut dem Sozialamt der Stadt Graz haben die Bewohner des Männerwohnheims meist mit individuellen Problemlagen zu kämpfen. Das können in dem Fall Arbeitslosigkeit, Scheidung oder Wegweisung, Überschuldung, psychische Erkrankung, Suchterkrankung, Haft und andere Problemlagen sein.²⁵

individuelle Problemlagen

Grundsätzlich bekommen die Bewohner für einen befristeten Zeitraum eines der 60 Betten zur Verfügung gestellt. Ein geringer Anteil der Bewohner ist jedoch nicht mehr in der Lage, den Alltag alleine zu bewältigen, diese werden dann als Langzeitbewohner geführt.²⁶

Befristung

Die 27 Zimmer sind als Zwei- bis Vierbettzimmer über vier Stockwerke verteilt. Darunter befindet sich auch ein barrierefreies Zimmer. In jedem Geschoss stehen Duschen, WCs und eine Gemeinschaftsküche zur Verfügung. Im Keller kann man in der Waschküche seine Wäsche

²³ Vgl. Stadt Graz Sozialamt 2014, 7.

²⁴ Vgl. Stadt Graz Sozialamt Frauenwohnheim 2016, 2-7.

²⁵ Vgl. Stadt Graz Sozialamt Männerwohnheim 2016, 3.

²⁶ Vgl. Stadt Graz Sozialamt Männerwohnheim 2016, 3.

waschen. Zusätzlich werden ein Fitnessraum, ein Aufenthaltsraum mit Café und ein Garten mit Laube zum Verweilen angeboten. Für die Organisation werden Kleider- und Wäschelager, Lagerräume sowie Büros verwendet.²⁷

3.4

BETREUTES WOHNEN IN EIGENEN WOHNUNGEN

mobile Betreuung	Bei dieser Form der Wohnungslosenhilfe werden die KlientInnen von den SozialarbeiterInnen in ihren eigenen Wohnungen, also mobil, betreut. Dieses Angebot ist höherschwellig und mit gewissen Bedingungen und Anforderungen verbunden. Die ehemals Wohnungslosen wohnen
Übergangswohnungen	in Übergangswohnungen, die ihnen von Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Diese Wohnungen sind ebenso auf eine bestimmte Zeit befristet, bis ihre BewohnerInnen die vollständige Wohnfähigkeit erreicht haben, die finanzielle Lage stabilisiert ist und sie die Finalwohnung beziehen.
Wohnfähigkeit erreichen	
Finalwohnung	Als Finalwohnung wird in der Literatur der Sozialen Arbeit die Wohnung bezeichnet, in die ehemals von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen ziehen, wenn sie per Definition wieder wohnfähig sind und sie selbstständig ein Wohnobjekt mieten und erhalten können, welches unabhängig von einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe ist. Betreute Übergangswohnungen sind somit als Zwischenschritt zum selbstbestimmten Wohnen zu sehen. ²⁸
Team Ohne Nest	<p>Team ON</p> <p>Das Team ON, oder auch „Team Ohne Nest“ genannt, unterstützt Menschen in Übergangswohnungen, die es nicht aus eigener Kraft schaffen, Probleme in ihrem Leben zu meistern. Die KlientInnen des Teams sind MieterInnen mit allen damit verbunden Rechten und Pflichten. In diesen Wohnungen werden die BewohnerInnen vom Team unterstützt, um ihre Wohnfähigkeit zu erhalten und zu verbessern.</p>

²⁷ Vgl. Stadt Graz Sozialamt Männerwohnheim 2016, 3–10.

²⁸ Vgl. neunerHAUS [Hg.] 2011, 3.

Dafür werden Wohnungen im Raum Graz, teilweise sogar mithilfe der BewohnerInnen, saniert und an diese untervermietet. Derzeit werden im Rahmen dieses Projektes in etwa 98 Wohnungen angeboten.²⁹

Das Team ON betreut je nach Bedarf ebenso MieterInnen von Gemeinde- und Privatwohnungen. Zusätzlich werden Sport-, Kultur- und Freizeitangebote zur Verfügung gestellt.³⁰

Das Wohnungsamt der Stadt Graz unterstützt das Team ON unter anderem mit Wohnungen aus dem Bestand an Gemeindewohnungen. Hierfür ist ein Kontingent für diese spezielle Vergabe ausgewiesen.³¹

Gemeindewohnungen

3.5 BETREUTES WOHNEN UNTER RÜCKSICHTNAHME SPEZIELLER BEDÜRFNISSE

Diese Form von Wohnungsloseneinrichtung wird in Graz angeboten, sie wird jedoch als eigenes Kapitel geführt, da der Zugang zu diesen Einrichtungen mit speziellen Umständen verbunden ist und reagierend darauf auch mit einer fachspezifischen Betreuung einhergeht. Diese Einrichtungen können sich voneinander grundlegend unterscheiden.

fachspezifische Betreuung

So gibt es einerseits Einrichtungen, die sich an den Bedürfnissen von BewohnerInnen, die speziellen Schutz benötigen, orientieren. Dazu gehört beispielsweise das Angebot eines Frauenhauses, in das Betroffene ziehen, um dort vor (häuslicher) Gewalt in Sicherheit zu sein. Die Frauenhäuser der Steiermark grenzen sich von anderen Wohnungsloseneinrichtungen ab, auch mit dem Gedanken, nicht als Wohnheim für wohnungslose Frauen zu gelten. Ziel ist es, den Frauen dort Schutz zu bieten, weswegen die Häuser nicht leicht zugänglich sind und in den meisten Fällen ihre Adresse nicht öffentlich bekannt ist.

Frauenhaus

Für Kinder und Jugendliche bieten die Grazer Wohnungsnothilfen unterschiedliche Einrichtungen an, die eigens auf die Anforderungen dieser Zielgruppe ausgelegt sind. Jugend am Werk bietet mit der Einrichtung "Tartaruga" Unterbringungsplätze und befristete Wohnmöglichkeiten; im

Jugendeinrichtungen

²⁹ Vgl. Caritas Graz-Seckau 2016 Team ON.

³⁰ Vgl. Caritas Graz-Seckau 2016 Team ON.

³¹ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

psychische Erkrankungen

“Schlupfhaus” finden 14 - 21-Jährige in akuter Wohnungslosigkeit einen Schlafplatz in der Notschlafstelle oder ambulante Wohnbegleitung.³²

Andere Einrichtungen sind auf die Wohnversorgung und Behandlung von Menschen mit psychischen Erkrankungen ausgelegt. Das Angebot ist wichtig für KlientInnen, die direkt aus einer Krankenanstalt entlassen werden, ohne eine geplante Wohnversorgung zu haben. Einrichtungen in Graz hierfür wären beispielsweise das VinziLife für Frauen oder die Angebote der Steirischen Wohnplattform, die Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischen Erkrankungen bereitstellen.

Haftentlassene ohne Wohnung

Ein weiteres spezielles Bedürfnis wurde von Hanna Feichtinger in ihrer Masterarbeit am Institut für Wohnbau der TU Graz behandelt. In dieser behandelt sie den Strafvollzug, jedoch auch die Zeit nach der Haft. Sie erläutert, dass für die Haftentlassenen nach der Haft oftmals keine Wohnung mehr vorhanden ist und sie sich in einer anderen Lage befinden als vor der Haft. NeuSTART, eine Einrichtung der Steirischen Wohnplattform, bietet Haftentlassenen eigene Wohnungen an.³³

3.6

MOBILE SOZIALARBEIT

unwohl in Einrichtungen

Die mobile Sozialarbeit versteht sich als Angebot für Menschen, die nicht direkt in einer Einrichtung der Wohnunglosenhilfe leben und womöglich bereits negative Erfahrungen mit sozialen oder behördlichen Institutionen gemacht haben und dadurch das Vertrauen in diese verloren haben. Sie haben sich daraufhin ihre Wohnsituation selbst organisiert, da sie sich in den Einrichtungen überwacht und kontrolliert fühlen. Regeln, wie die dort geltende Hausordnung oder andere institutionelle Bedingungen, machen es ihnen schwer das Angebot anzunehmen.³⁴

schlechte Erfahrungen

Zu schlechten Erfahrungen kann auch der Kontakt zu anderen Wohnungslosen zählen, da es zu Auseinandersetzungen und Diebstählen untereinander kommen kann, da BewohnerInnen unter persönlichem Stress stehen und ihr Hab und Gut nicht abschließen können.³⁵

³² Vgl. Simonitsch 2012, 37.

³³ Vgl. Feichtinger 2015, 238–239.

³⁴ Vgl. Stark 2012, 3.; Vgl. Stark 2011 zit.n. Simonitsch 2012, 9.

³⁵ Vgl. Strasser/Van den Brink 2008 zit.n. Simonitsch 2012, 10.

Für Betroffene, die diese Art der Hilfe suchen, gibt es an bestimmten Treffpunkten im Stadtraum vor Ort eine Betreuung durch SozialarbeiterInnen. Hier könnte man beispielsweise das Angebot der Vinzenzgemeinschaft erwähnen. Seit 1991 wird vom VinziBus abends an drei Treffpunkten in der Stadt Brote und Tee an Hilfsbedürftige ausgegeben.

VinziBus

Mobile Sozialarbeit der Stadt Graz

Der Pavillon im Volksgarten Graz dient als solche Anlaufstelle im öffentlichen Raum. Hilfesuchende können sich dort aufhalten und sich von SozialarbeiterInnen beraten lassen. Diese informieren über die Möglichkeiten, begleiten sie bei Behördengängen und versuchen, Betroffene an bestimmte Einrichtungen weiterzuvermitteln.³⁶

Behördengänge

Diese Form der Wohnungslosenhilfe könnte man eigentlich als ambulante Betreuung bezeichnen um sich von dem Wort der mobilen Sozialarbeit abzugrenzen. Im Fachjargon ist dieser Begriff aber nicht gängig. Diese Institution der Mobilen Sozialarbeit der Stadt Graz betreibt Streetwork, also eine Form der aufsuchenden Sozialarbeit, die Menschen an öffentlichen Plätzen in der Stadt Hilfestellungen bietet.³⁷

ambulante Betreuung

Streetwork

3.7

DELOGIERUNGSPRÄVENTION

Im Zuge der Delogierungsprävention werden gemeinsam mit den MieterInnen Lösungen gesucht, die sie vor dem drohenden Wohnungsverlust bewahren sollen. Hierfür gibt es beispielsweise das Angebot der Wohnungssicherung der Caritas. Dieses Angebot wird tragend, wenn MieterInnen Schwierigkeiten beim Bezahlen der Miete und Fragen zu mietrechtlichen Angelegenheiten haben oder sie bereits Mahnschreiben von VermieterInnen erhalten haben.³⁸

Deloprävention

Schwierigkeiten mit Miete

Ähnliche Hilfestellung bietet das Amt für Wohnungsangelegenheiten, wo MieterInnen mit individuellen Wohnungsfragen um Rat fragen können.³⁹

Amt für Wohnungsangelegenheiten

³⁶ Vgl. Stadt Graz Mobile Sozialarbeit 2016.

³⁷ Vgl. Stadt Graz Mobile Sozialarbeit 2016.

³⁸ Vgl. Caritas Graz Seckau 2016 Wohnungssicherung.

³⁹ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

3.8

GEMEINDEWOHNUNGEN DER STADT GRAZ

Gemeindewohnungen	Als ein weiteres wichtiges Instrument der Wohnungslosenhilfe in Graz sind die Gemeindewohnungen zu nennen. In einem Gespräch ⁴⁰
Sprechstunde	mit Bürgermeister-Stellvertreterin Elke Kahr, die zuständig für das Wohnungsamt der Stadt Graz ist, hat sich herausgestellt, dass auch Wohnungssuchende und Wohnungslose direkt zu ihr ins Büro in die Sprechstunde kommen und sich von ihr und ihrem Team in einer Notsituation beraten lassen können. Da jeder Fall unterschiedlich zu bewerten und zu behandeln ist, wird versucht, auf die Bedürfnisse und die Not der Menschen einzugehen und schnellstmöglich eine Wohnung zu finden.
Einweisungsrecht in Wohnung	Das Wohnungsamt der Stadt Graz hat das Einweisungsrecht für die Gemeindewohnungen der Stadt Graz, die einerseits über ein punktebewertetes System vergeben, andererseits aber – wie bei diesen Notfällen – gesondert zugewiesen werden. Die Hilfesuchenden müssen aber eine Wartezeit in Kauf nehmen. Nicht jeder Fall kann innerhalb eines Monats
Notfälle	abgehandelt werden, jedoch wird versucht, bei Notfällen zumindest innerhalb von vier Monaten eine neue Wohnmöglichkeit zu vermitteln. ⁴¹ Auf die Gemeindewohnungen der Stadt Graz soll in einem späteren Kapitel (Kapitel: Gemeindewohnungen) noch genauer eingegangen werden. Dieses jedoch befasst sich direkt mit der Wohnungslosenhilfe der Stadt und soll eine Übersicht über die Thematik geben. Gemeindewohnungen zählen zu einem Instrument, um Wohnungsnot und das Wohnungsangebot einer Region zu steuern. Aus diesem Grund wird diese Fragestellung auch im Kapitel der Rahmenbedingungen abgehandelt.

3.9

TRÄGER DER WOHNUNGSLOSENHILFE

kaum vergleichbar	Genau genommen lassen sich die Angebote in Graz nur schwierig miteinander vergleichen und in Kategorien einteilen. Einige Organisationen bieten innerhalb ihrer Einrichtungen mehrere Formen der
-------------------	--

⁴⁰ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁴¹ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

Wohnungslosenhilfe an. Jede hat eigene Richtlinien und verfolgt andere Konzepte, Vorstellungen und Leitideen. So ist die Arche 38, wie zuvor erwähnt, Kontaktstelle, betreutes Wohnen und Notschlafstelle in einem Gebäude und hat andere Voraussetzungen und spricht ein anderes Zielpublikum an, als beispielsweise das Ressorhof oder das VinziTel.

In ihrer Arbeit hat Frau Mag. Simonitsch das Angebot der Stadt Graz im Jahr 2012 festgestellt und aufgelistet. Für das Jahr 2016 sind keine aktuellen Daten öffentlich bekannt. In der Übersicht gesehen, gibt es vier Träger, die an Wohnungsnotfällen arbeiten. Diese vier Träger bieten 222 Plätze in Notschlafstellen und 720 Plätze in betreuten Wohnformen an (Abb. 5). In der Grafik findet sich eine genauere Auflistung der Plätze nach Träger (Abb. 6).⁴² Anzumerken gilt: Das Angebot der Stadt Graz in Form von Gemeindewohnungen ist von der Auflistung von Mag. Simonitsch ausgenommen, auch wenn diese in Notfällen ebenso an Wohnungssuchende vergeben werden. Bei den 359 Übergangswohnungen der Stadt Graz handelt es sich um jene Wohnungen, für die das Team ON und weitere Träger in der Stadt Graz ein Einweisungsrecht haben.⁴³

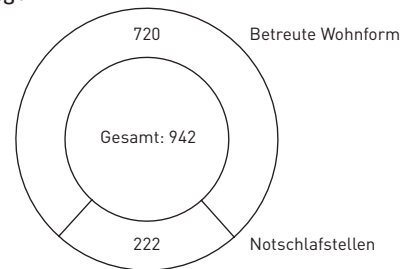


Abb. 5 Plätze der WL-Hilfe
Vgl. Simonitsch 2012, 48.

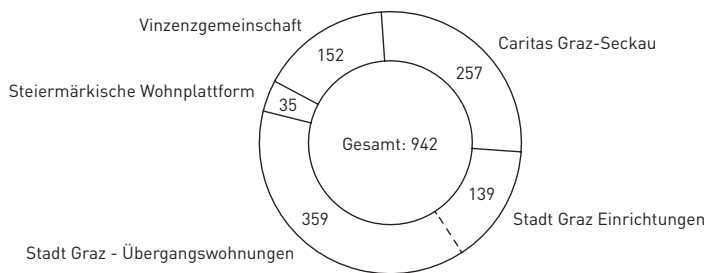


Abb. 6 Träger der Wohnungslosenhilfe
Vgl. Simonitsch 2012, 46.

⁴² Vgl. Simonitsch 2012, 46-48.

⁴³ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

Ausgelastete Kapazität

Anstieg an Nächtigungen	In den letzten Jahren lässt sich ein Anstieg an Nächtigungen und Kurzzeitbetreuungen in Notschlafstellen beobachten. Dies beschreiben auch die Betreiberinnen des VinziTel in ihrem Bericht über das Jahr 2015.
Notsituationen	Der Bedarf an Hilfestellungen in Notsituationen scheint gestiegen zu sein und immer mehr Menschen benötigen Plätze in Einrichtungen, die eher niederschwellig agieren. ⁴⁴
am Land kein Angebot	Ein Faktor, der dies mit Sicherheit beeinflusst, ist das fehlende Angebot an Wohnungsloseneinrichtungen in ländlichen Gebieten. Hilfesuchende finden dort, laut Elke Kahr, für eine Zeit lang in Pfarren eine Unterkunft oder werden von Nachbarn, Freunden, Bekannten oder
Offenlegung der Situation	Familie aufgenommen. Dies ist jedoch auch mit der Offenlegung ihrer Notsituation verbunden. Oftmals treibt sie das fehlende Angebot in die Landeshauptstädte und in diesem Fall auch nach Graz, in der Hoffnung dort in einer der Einrichtungen einen Platz zu finden.
Aufstockung am Land	Es wäre also notwendig, Notschlafstellen in der Stadt aber auch in ruralen Gebieten aufzustocken oder aufzubauen um der Nachfrage gerecht zu werden. Dies wäre vor allem auch wichtig, um Menschen in bestehenden Wohnungsloseneinrichtungen die nötige Hilfe bieten zu können, die sich bei derzeitiger Auslastung kaum noch finanzieren lässt. ⁴⁵

⁴⁴ Vgl. Vinzenzgemeinschaft Leopoldinum (Hg.) 2016, 41.

⁴⁵ Vgl. Vinzenzgemeinschaft Leopoldinum (Hg.) 2016, 41.

SYSTEM DER DERZEITIGEN WOHNUNGSLOSENHILFE

Wie die Wohnungslosenhilfe in weiten Teilen Österreichs, im Speziellen aber in der Stadt Graz aufgebaut ist, kann man aus dem letzten Kapitel entnehmen. Es ist eine Kombination verschiedener Hilfsangebote bestehend aus Notschlafstellen, Delogierungshilfe, betreutem Wohnen in unterschiedlichen Varianten, Übergangswohnungen und teils mobilen Hilfeleistungen.

4.1 TREATMENT FIRST

Diese Reihe an Angeboten, bei denen man oftmals von einer niederschweligen Einrichtung in eine andere, manchmal höherschwellige Einrichtung wechselt, wird im Fachjargon und im internationalen Diskurs der Sozialen Arbeit als „Treatment First“-System beschrieben.

Das grundsätzliche Konzept zeichnet sich dadurch aus, dass man von einer Hilfeeinrichtung in die nächste wandert, um dort an sich zu arbeiten um letztendlich wieder selbstständig wohnen zu können. Dies wird oftmals auch als „Wohnfähigkeit“ bezeichnet. Betroffene Wohnungslose sollen wieder wohnfähig werden. Haben sie das geschafft, können sie in eine eigene, unabhängige Wohnung ziehen, die man auch Finalwohnung¹ nennt.

Auf dem Weg dorthin leben die Betroffenen in einer Mehrzahl von

hinaufarbeiten

Wohnfähigkeit erlangen

¹ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 39.

Hilfeeinrichtungen, die anfangs eher niederschwellig ausgeformt sind, später dann höherschwelligeren Zugang haben. Das kann heißen, dass mit dem Aufenthalt in der Einrichtung auch die Krankheitseinsicht und der Wille zur Besserung der gesundheitlichen Verfassung vorhanden sein müssen. Bei manchen Einrichtungen müssen Betroffene auch einem Entzug zustimmen oder diesen bereits hinter sich haben um dort wohnen zu können. Höherschwelligkeit stellt für die betroffenen Menschen Hürden oder Stufen dar, die sie zuerst überwinden müssen. Aus diesem Grund nennt man das System im Englischen auch „staircase system“.² Im Deutschen wird häufig der Begriff der „stufenweisen Reintegration“ verwendet, um diese Form der Wohnungslosenhilfe zu beschreiben. Sahlin hat bereits 1998 eine Grafik (Abb 7.) entwickelt, die diesen Aufbau veranschaulichen soll:³

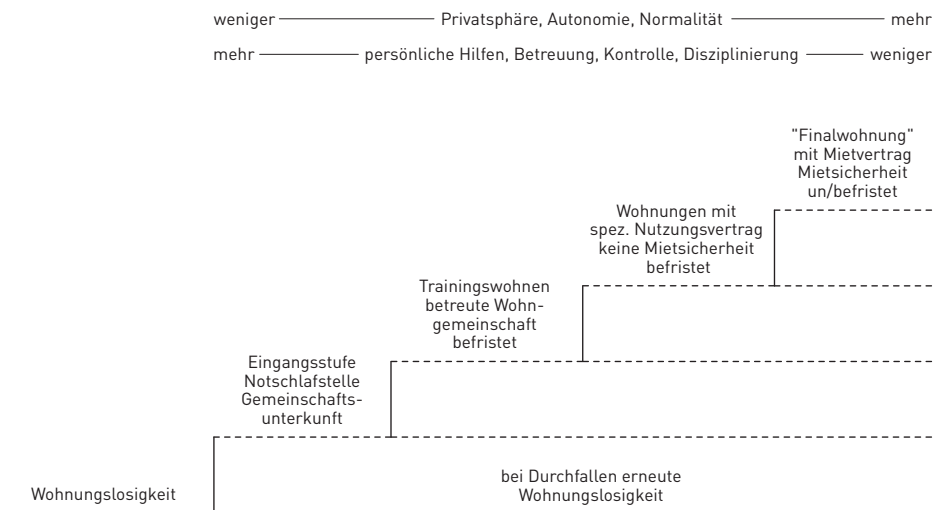


Abb. 7 Stufenleiter der Ausgrenzung in abgewandelter Form
Vgl. Sahlin 1998

Wohnfähigkeit

Der Begriff der "Wohnfähigkeit" findet sich immer wieder in Informationen über einzelne Einrichtungen, die sich auf diese Art vorstellen. Im Online-Auftritt des Vereins „Die Schwalbe“, der sich um volljährige

² Vgl. Pleace 2013, 5.

³ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 42.

Frauen mit psychischen Erkrankungen kümmert, heißt es unter den Teilnahmevoraussetzungen für dieses Projekt, dass selbstständige Wohnfähigkeit vorhanden sein muss und dass darüber hinaus auch ein stabiler Krankheitsverlauf und die Krankheitseinsicht gegeben sein müssen.⁴

Findet man einen Platz in der Wohngemeinschaft der Caritas, die im Zuge der Arche 38 angeboten wird, ist das Ziel laut Information auf der Homepage, „eine nachhaltige und selbständige Wohnfähigkeit der Bewohner im Anschluss an die Zeit in der Wohngemeinschaft.“⁵

In der Fachliteratur selbst, wird „Wohnkompetenz“ oder „Wohnfähigkeit“ oftmals in Anführungsstrichen geschrieben. Obwohl diese beiden Begriffe häufig verwendet werden, gibt es keine allgemein geltenden Definitionen, die klären, was darunter letztendlich verstanden werden kann. Sie werden oft in Verbindung mit der „Finalwohnung“ gesetzt. Um diese beziehen zu können, muss vollständige Wohnfähigkeit erreicht sein, damit die Finalwohnung langfristig erhalten werden kann. Alle Rahmenbedingungen für und um diese Erhaltung der Wohnstabilität würden somit in den Begriff der Wohnfähigkeit fallen.

Wohnkompetenz

Finalwohnung

4.2

KRITIK AN DER STUFENWEISEN REINTEGRATION

Wie bei vielen Systemen, die lange praktiziert wurden und so gewachsen sind, regt sich auch zum „Treatment First“-Ansatz starke Kritik. Über die Jahre hinweg hat man festgestellt, dass das System in einigen Belangen unzureichend ist und sogar kontraproduktiv gegen den eigentlichen Grundgedanken arbeitet, die Wohnungslosigkeit zu reduzieren. Anstatt eine Reduktion zu erreichen, verwaltet man sie vielmehr.⁶ Wohnungslose verbleiben dadurch lange in dem System der Wohnungslosenhilfe. Es vergeht viel Zeit bis die KlientInnen in eine Finalwohnung einziehen und so gehen auf diesem Weg viele KlientInnen verloren, die die Anforderungen zum Erreichen dieser Finalwohnung nicht erfüllen können.⁷

starke Kritik

Reduktion nicht Verwaltung

⁴ Vgl. Schwalbe 2016

⁵ Vgl. Caritas Graz-Seckau 2016 Wohngemeinschaft.

⁶ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 42.

⁷ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 42–43.

Überwindung der Schwellen

Stufen erklimmen	Die stufenweise Reintegration zeichnet sich, wie der Name auch schon suggeriert, dadurch aus, dass verschiedene Stufen erklommen werden müssen, bevor die Finalwohnung bezogen werden kann. Diese Stufen kann man auch als Schwellen verstehen, die Wohnungslose überschreiten müssen, um in die „nächsthöhere“ Betreuungseinrichtung zu kommen. ⁸
Eingangsstufe niederschwellig	Die Einstiegsstufe ist niederschwellig, viele Menschen können um Hilfe ansuchen und werden nur mit wenigen Anforderungen konfrontiert, die über den Aufenthalt bestimmen. Eine Schwelle findet sich beispielsweise vor dem Beziehen eines Bettes in einer Notschlafstelle. In dieser Art der Hilfeeinrichtung sammeln sich viele wohnungslose Betroffene: Angefangen bei Menschen, die erst vor kurzem ihr Zuhause verloren haben, bis hin zu Menschen, die immer wieder in Wohnungsnot geraten oder schon für eine lange Zeit als wohnungslos gelten. Da die Kapazität bei allen Notschlafstellen beschränkt ist und zudem auch das Angebot an Betreuung von der Auslastung abhängig ist, sinkt dadurch die Qualität der Betreuung und der Unterkunft. ⁹ Außerdem tummeln sich in Notschlafstellen viele verschiedene Menschen mit den unterschiedlichsten Geschichten, wodurch auch das Konfliktpotential steigt. Viele Wohnungslose meiden aus diesen Gründen dieses Hilfsangebot und schaffen es so nicht über diese erste Hürde des helfenden Systems. ¹⁰
Konfliktpotential	
Hürde nicht schaffen	

Verbesserungswille verbunden mit Unterkunft

Übergangswohnung	Weitere Schwellen, wie beispielsweise das Beziehen einer Übergangswohnung oder eines Platzes in einer betreuten Wohngemeinschaft, sind mit bestimmten Forderungen verknüpft, die Betroffene erfüllen müssen, um überhaupt erst angenommen zu werden und bleiben zu können. Eine solche Bedingung kann sein, dass Wohnungslose, die an einer Suchterkrankung leiden, einsehen müssen, dass eine Krankheit besteht. Weiters müssen sie möglicherweise zustimmen, sich im Zuge des Aufenthalts in Behandlung zu geben – sofern sie sich noch nicht in Behandlung begeben haben.
Forderungen damit verbunden	
Krankheitseinsicht	

⁸ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 41.

⁹ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 41.

¹⁰ Vgl. Strasser/Van den Brink 2008 zit.n. Simonitsch 2012, 10.

Das kann eine Schwelle sein, die Betroffene nicht leicht überwinden. Ist der Änderungswunsch zu dem Zeitpunkt nicht vorhanden, kann das Angebot der höherschwelligen Einrichtung auch nicht genutzt werden. Dies wiederum stellt eine Hürde auf dem Weg zur eigenen Wohnung dar. Verbunden mit dieser Hürde gibt es viele Rückfälle und Abstürze beim „Erklimmen“ der Stufen zur eigenen Wohnung. Somit verbleiben viele langfristig im System dieser stufenweise Reintegration.¹¹

Abstürze und Rückfälle

Die Finalwohnung als Unsicherheit

Als eine weitere Stufe, die es zu erklimmen gilt, zählt der Schritt in die eigene selbstbestimmte Wohnung. Doch selbst das kann ein Problem darstellen. Hat man die Wohnfähigkeit wiedererhalten, gilt es eine Wohnung am Wohnungsmarkt zu finden, die man beziehen kann. Doch der bezahlbare Wohnraum ist rar. Viele stoßen bei der Suche nach der eigenen Wohnung am privaten Wohnungsmarkt auf ein diskriminierendes System mit Zugangsbeschränkungen und Vorbehalten vonseiten der WohnungsvermieterInnen. So müssen viele auf das Angebot des kommunalen Wohnbaus zurückgreifen, deren Kapazität begrenzt und ausgelastet ist. Der Weg in die Finalwohnung wird auf einmal zur Rutsche zurück in die Wohnungslosenhilfe, da kein anderes Angebot vorhanden ist und die Betroffenen gezwungenermaßen im System verbleiben müssen.¹²

Diskriminierender Markt

Kommunaler Wohnbau

Wohnen lernen unter anderen Umständen

Am “Treatment First“-Ansatz wird häufig die Umsetzbarkeit des eigentlichen Gedankens angezweifelt. Menschen in einer Notlage, die aufgrund der verschiedensten Umstände in diese Lage geraten sind, sollen zuerst wieder wohnfähig werden, bevor sie in eine eigene Wohnung ziehen, die ihnen wieder Mietsicherheit bietet und ihr eigen ist. Zuvor sollen diese Menschen in einer Umgebung, die mit dem Zustand in ihrer Finalwohnung wenige Gemeinsamkeiten hat, an ihrer Wohnfähigkeit arbeiten.¹³ Diese Umgebung verlangt oftmals, dass man

In anderer Umgebung lernen

11 Vgl. Busch-Geertsema 2011, 41-43.

12 Vgl. Busch-Geertsema 2011, 41-43.

13 Vgl. Busch-Geertsema 2011, 41-43.

institutionelle Normen

sich an institutionelle Normen und Gruppenstrukturen anpasst und stellt keine Annäherung an normales, selbstständiges Wohnen dar.¹⁴ So beschreiben Paierl/Stoppacher, dass es ein

„Fakt ist, dass viele dieser Betreuungserfolge nicht von langer Dauer sind und so einige Betroffene, sollten sie ‘den Schritt aus der Einrichtung’ geschafft haben, nach einiger Zeit wieder dorthin zurückkehren.“¹⁵

Auf engstem Raum

Heimatmosphäre

Wie schon im letzten Kapitel beschrieben, ist es in vielen Fällen eine Art Heim, das den Betroffenen eine Unterkunft bietet. Diese Heimatatmosphäre birgt auch einige Probleme, denn durch die Doppel- oder Mehrbettzimmer kann den BewohnerInnen kaum Privatsphäre geboten werden. Es fehlt an Orten, an die sich die BewohnerInnen zurückziehen können. Das macht es schwieriger, Abstand zum Erlebten zu gewinnen. Zudem leidet auch die Selbstbestimmtheit darunter weil es schwierig ist, einfach seinem gewohnten Alltag nachzugehen, denn Hausregeln und die räumlichen Konfigurationen bestimmen den täglichen Ablauf. So teilen sich die BewohnerInnen oft nur eine kleine Küche. Sie sehen sich so möglicherweise gezwungen, sich an den Ablauf anderer anzupassen und nicht selbstbestimmt zu entscheiden, wann was erledigt werden kann und wie ein Raum gerade genutzt wird. Wahlmöglichkeiten und Freiheiten sind eingeschränkt. Auch die Selbstbestimmung und Entscheidungsfreiheit liegt oftmals nur bei den Betreuenden.¹⁶

Verarbeitung des Erlebten

wenig Selbstbestimmtheit

Stress

Umgeben von gleichen Problemen

Auch der ständige Kontakt mit Menschen, die sich eigentlich in derselben stressigen Notsituation befinden und/oder mit ähnlichen psychischen Belastungen zu kämpfen haben, kollidiert hier mit der Struktur des Heimes. So sieht man sich als Suchterkrankter oder –erkrankte auf engem Raum mit der Sucht anderer konfrontiert. Das könnte für Personen, bei denen ein Änderungswunsch besteht, kontraproduktiv sein.

¹⁴ Vgl. neunerHAUS 2011, 19–20.

¹⁵ Simonitsch 2012, 49.

¹⁶ Vgl. neunerHAUS 2011, 19–20.; Vgl. Busch-Geertsema 2011, 42–43.

Unterkunftswechsel aufgrund der Befristungen

Ein weiterer Kritikpunkt am "Treatment First"-Ansatz sind die Befristungen, die mit den Wohnmöglichkeiten einhergehen. Der Gedanke an das Unbestimmte, daran, nicht zu wissen, wie lange man wirklich bleiben kann oder was danach passiert, erzeugt eine Stresssituation für die KlientInnen.¹⁷ Häufige Wohnungs- oder Einrichtungswechsel, die mit dem schrittweisen Aufstieg verbunden sind, zwingen dazu, sich auf eine neue Situation einzustellen und in ein neues Regelkonstrukt einzufinden.¹⁸ Diese Instabilität lässt die BewohnerInnen oft nicht zur Ruhe kommen und ist hinderlich dabei, sich innerhalb der Einrichtung ein kleines eigenes Zuhause zu machen, weil dieser Raum nur für eine befristete Zeit zur Verfügung steht.

Unbestimmtheit

neue Situationen

kein zur Ruhe kommen

Stigmatisiert durch das Annehmen von Hilfe

Mit der Entscheidung, oder besser gesagt mit dem letzten Ausweg, in eine Wohnungsloseneinrichtung zu gehen, geben Betroffene ihre Notlage öffentlich preis. Viele von ihnen werden aufgrund des Aufenthalts in einer Wohnungsloseneinrichtung bewertet und stigmatisiert. Auch die Adresse, die mit einem Wohnheim einhergeht, kann zur Diskriminierung bei bürokratischen Ansuchen, einer erneuten Wohnungssuche oder der Arbeitssuche führen.

Notlage öffentlich

Diskriminierung durch Adresse

Probleme der Einrichtungen selbst

Des Weiteren sehen sich viele Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe mit finanziellen Problemen konfrontiert, durch die es nicht möglich ist durchgehende individuelle Betreuung anzubieten. Da in Graz derzeit noch mehr niederschwellige Notschlafstellen benötigt werden, die Menschen zumindest ein Dach über dem Kopf geben können, wird es immer schwieriger, passende Betreuungsmöglichkeiten anzubieten. Die Kapazitäten der Einrichtungen sind oftmals komplett ausgelastet.¹⁹

hohe Nachfrage

¹⁷ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 42–43.

¹⁸ Vgl. neunerHAUS 2011, 19–20.

¹⁹ Vgl. Vinzenzgemeinschaft Leopoldinum [Hg.] 2016, 41.

HOUSING FIRST

“It is obvious that,
just as it is easier to learn to swim when
practising in water (with support of course),
it is easier to learn to manage a tenancy
while having one. [...]”

Busch-Geertsema 2012, 212.

5.1

EIN ANDERER ANSATZ

aus Kritik lernend

Im vorangegangenen Kapitel wurde der Aufbau der derzeitigen Wohnungslosenhilfe beschrieben, aus diesem heraus hat sich ein neuer Ansatz entwickelt, der sich der Kritikpunkte annimmt und versucht, sie zu lösen. Dieses Konzept zur Überwindung von Wohnungslosigkeit orientiert sich nach Dr. Busch-Geertsema daran,

„dass es in entwickelten Ländern nicht mehr hinnehmbar ist, sich mit Wohnungslosigkeit quasi als unveränderbarer Gegebenheit abzufinden und sie vor allem zu verwalten, sondern dass es darum gehen muss, Wohnungslosigkeit aktiv zu minimieren mit dem – zugegebenermaßen ehrgeizigen – Ziel, Wohnungslosigkeit weitestgehend zu beenden.“¹

¹ Busch-Geertsema 2011, 39.

In den neunziger Jahren hat sich von New York ausgehend eine andere Methode der Hilfe für Wohnungslose entwickelt. Diese war ausgehend vom Grundgedanken vorwiegend für schwere Fälle von Wohnungslosigkeit gedacht.

aus den USA

Die gemeinnützige Organisation „Pathways to Housing“ konzentrierte sich bei der Entwicklung des Konzeptes darauf, Menschen zu helfen, deren Wohnungsnot dauerhaft ist und die schon länger auf der Straße leben. Dabei lag der Fokus auf der Versorgung von Menschen, die mit teils schweren psychischen Erkrankungen und gleichzeitig auch mit Suchterkrankungen zu kämpfen haben. Ziel des Konzeptes war es, all jenen zu helfen, die aufgrund ihrer auswegslosen Situation auch teils ungesittetes Verhalten an den Tag legen, fallweise auch mit Kriminalität in Berührung kommen und deren Lebenslauf oftmals von Langzeitarbeitslosigkeit gezeichnet ist.²

gemeinnützige Organisation

schwere Fälle

Eine Philosophie, die es schafft, sogar die schwerwiegendsten Fälle von Wohnungslosigkeit wieder zu reintegrieren, kann auch auf andere Fälle von Wohnungslosigkeit angewendet werden, die womöglich nicht so langfristig oder gravierend sind, deren Betroffene teils Familien oder Individuen sind, die vorwiegend aus finanziellen Gründen wohnungslos sind.³

auch für andere Fälle von Wohnungslosigkeit geeignet

5.2

DER UNTERSCHIED ZU “TREATMENT FIRST”

Dieser Ansatz unterscheidet sich schon in der Grundüberlegung von der vorherrschenden Methode des “treatment first”, lernt aber aus dessen Erfahrungen und stellt so eine Weiterentwicklung der Angebote dar. Er geht davon aus, den Betroffenen zuerst das Wohnen bereitzustellen, bevor überhaupt etwas anderes geschieht. Es geht darum, die Betroffenen rasch in normale Wohnverhältnisse zu reintegrieren. Wohnen und die Betreuung von Suchtproblematiken oder psychischen Problemen werden unabhängig voneinander gesehen. So kann bei Bedarf begleitende soziale Unterstützung angenommen werden, sie ist jedoch

Weiterentwicklung

rasch in normale Wohnverhältnisse

² Vgl. Pleace 2013, 3.; Vgl. Busch-Geertsema 2012, 209.

³ Vgl. Roman 2011 zit.n. Busch-Geertsema 2012, 209–210.

ohne Verpflichtungen	keine Pflicht. Wohnen und Betreuung bedingen einander nicht, wie im “Treatment First”-Ansatz. ⁴
wenige Schwellen	Betroffene Wohnungslose treffen hier auf keine Schwellen, die es erschweren, das Angebot der Wohnungslosenhilfe anzunehmen oder die Betreuung beizubehalten. Das Wohnen kommt zuerst, demnach auch der Name des Konzeptes: „Housing First“.
Wohnung unabhängig von Betreuung	Anders als beim “Treatment First”-Ansatz, wie schon im letzten Kapitel beschrieben wurde, wird den Betroffenen so schnell als möglich eine Wohnung zur Verfügung gestellt, in der sie langfristig bleiben können, auch wenn sie die Behandlung verweigern. Dieser Ansatz stellte sich im Verlauf der letzten Jahrzehnte als die effektivere Methode zur Reintegration ehemals Wohnungsloser heraus. Menschen, von denen man im “Treatment First”-Konzept angenommen hat, dass sie zuerst das Wohnen wieder erlernen müssen (Stichwort: Wohnfähigkeit) bevor sie ein dauerhaftes Mietverhältnis eingehen können, verbleiben im Rahmen des “Housing First”-Programms in ihrer Wohnung und ihre Wohnungslosigkeit ist damit beendet. ⁵
Vermindern nicht verwalten	Housing First zielt darauf ab, die Wohnungslosigkeit im Laufe der Zeit zu vermindern anstatt sie zu verwalten. ⁶ Dies lässt sich jedoch nicht ausschließlich mit Housing First bewältigen, sondern bedarf weiterer Unterstützungsmaßnahmen. Darüber hinaus bedarf es einer Politik, die darauf ausgelegt ist, Wohnungslosigkeit zu vermeiden, sei es mit Delogierungsprävention, einem funktionierenden Sozialhilfensystem oder dazugehörigen Subjektförderungen. ⁷

5.3

DIE DREI FORMEN VON HOUSING FIRST

Dr. Sam Temberis Ursprünglich im Jahr 1992 von Dr. Sam Temberis entwickelt, hat das “Housing First”-Konzept in unterschiedlichen Ausformungen in den USA und weiteren Ländern in der Praxis Gebrauch gefunden.⁸ So haben auch

⁴ Vgl. Pleace 2013, 3.; Vgl. Busch-Geertsema 2012, 209.; Vgl. Busch-Geertsema 2011, 39.

⁵ Vgl. Busch-Geertsema 2012, 209.

⁶ Vgl. Busch-Geertsema 2012, 210–211.

⁷ Vgl. Busch-Geertsema 2012, 210–211.

⁸ Vgl. Pleace 2013, 10.

einige Länder der Europäischen Union, die sich zum Ziel gesetzt haben, Wohnungslosigkeit an der Wurzel zu bekämpfen, Housing First für ihre Bedürfnisse adaptiert und in die Wohnungslosenhilfe inkludiert: Länder wie Dänemark, Finnland, Irland, Niederlande, Ungarn, Frankreich, Portugal, Großbritannien, sowie Österreich haben das "Housing First"-Konzept in Verwendung.⁹

Housing First angewendet

Nach Nicholas Pleace¹⁰ gibt es drei Formen des "Housing First"-Ansatzes, die sich folgendermaßen unterteilen lassen: in die Originalform des "Pathways Housing First" und die daraus abgewandelten Formen des "Communal Housing First" und der "Housing First 'Light' Services".¹¹

drei unterschiedliche Formen

Pathways Housing First

Wie schon beschrieben, ist die ursprüngliche Idee ganz direkt auf eine spezielle Zielgruppe ausgerichtet. Die betroffenen Wohnungslosen erhalten so schnell wie möglich eine Wohnung und mit dieser ein unbefristetes Mietverhältnis und die Absicherung, bleiben zu können. Diese Wohnung befindet sich nicht eigens in einem Gebäude für Wohnungslose, die sich dann diese Räumlichkeiten teilen, sondern es handelt sich um Wohnungen in „normalen“ Wohngebäuden.¹²

ursprünglicher Ansatz

unbefristete Verhältnis

In diesen Wohnungen werden die Betroffenen von SozialarbeiterInnen unterstützt, die dabei helfen können das Mietverhältnis und die Wohnstabilität aufrecht zu erhalten. Als BewohnerIn hat man aber die Wahl, ob man die Betreuung annehmen möchte oder nicht. Das Mietverhältnis selbst bleibt davon unbeeinflusst. Der Grundgedanke von Housing First definiert sich durch diese strikte Trennung von Wohnen und Unterstützung (separation of housing and support).¹³

Unterstützung wenn Wille

Betreuung wird aber solange wie benötigt zur Verfügung gestellt. Betroffene erhalten nicht nur Beratung im Rahmen der Sozialen Arbeit, sondern auch psychiatrische und medizinische Versorgung und eine Beratung bei Drogen-, Alkohol- und Suchterkrankungen bereitgestellt. Der Fokus liegt hier auf der Stabilisierung und der Gesundung der HilfenemherInnen. Diese Betreuung kann sowohl in der Wohnung selbst, als

Hilfe zur Verfügung gestellt

⁹ Vgl. Pleace 2013, 3.; Vgl. Pleace 2013, 7.

¹⁰ Vgl. Pleace 2013, 3.

¹¹ Der Übersicht halber wurden die drei Arten des Housing First in der ursprünglichen Sprache des zitierten Textes belassen.

¹² Vgl. Busch-Geertsema 2012, 212.

¹³ Vgl. Pleace 2013, 10.

	<p>auch in einer Beratungsstelle außerhalb des Wohngebietes erfolgen.¹⁴ Hier bleibt anzumerken, dass hier ein Unterschied zu dem in Österreich bekannten Modell des betreuten Wohnens besteht.¹⁵</p>
Wahl des Wohnumfeldes	<p>Das selbstbestimmte Sein und Wohnen ist somit als weiterer Leitgedanke dieses Konzepts zu betrachten. Dies beginnt schon bei der Entscheidung für eine Wohnung. Der/die Betroffene bekommt die Wahl, sich je nach Verfügbarkeit für eine Wohnung in einem Wohngebiet zu entscheiden.¹⁶</p>
nicht zuviele Wohnungen in einem Wohnblock	<p>In der Literatur findet sich immer wieder der Hinweis, dass es zu beachten gilt, die Wohnungen über eine Stadt verteilt anzubieten und nicht mehrere Wohnungen innerhalb eines Wohnblockes (Anm.: Amerikanische Definition eines Wohnblockes) unter dem Deckmantel von Housing First anzubieten, um so die Reintegration in die Gesellschaft zu unterstützen.¹⁷ Dieser Forderung liegt der Gedanke zugrunde, dass die KlientInnen so Anschluss zu ihren Nachbarn und ihrer Wohngegend finden und so wieder in die Gemeinschaft integriert werden sollen. Den KlientInnen sollen somit entsprechende Rahmenbedingungen gestellt werden, um ein selbstbestimmtes Leben zu führen, soziale Beziehungen aufbauen zu können und im besten Fall wieder finanziell unabhängig zu sein.</p>
Integration	
soziale Beziehungen	<p>In „Soziales Netzwerk Wohnen“ beschreibt Christan Beiser, dass mit der Stabilisierung der Wohnsituation auch zugleich die Abstinenzmotivation von Suchterkrankten erhöht wird und die Aufrechterhaltung der Abstinenz unterstützt wird. Dabei seien der Ortswechsel und ein neues Wohnumfeld ausschlaggebend, da man für sich alleine sein kann und man Abstand zu dem gewohnten Milieu oder zur Drogenszene gewinnt.¹⁸</p>
Abstinenzmotivation	<p>Mit dem Recht auf Wohnen als ein Grundbedürfnis und dem Bereitstellen der Wohnung, entstehen auch Pflichten für den zukünftigen Nutzer. Durch das Unterschreiben des Mietvertrages oder Untermietvertrages erhalten die UnterzeichnerInnen das Recht die Wohnung zu nutzen, haben damit aber auch die Hausordnung und andere Pflichten zu akzeptieren, die in Verbindung mit dem Gebäude stehen: ein ganz normaler Mietvertrag eben, mit Pflichten, an die sich jeder Mieter und</p>
Pflichten, Mietvertrag	

¹⁴ Vgl. Pleace 2013, 10.

¹⁵ Vgl. Busch-Geertsema 2012, 212.

¹⁶ Vgl. Busch-Geertsema 2011, 45.

¹⁷ Vgl. Pleace 2013, 12.; Vgl. Busch-Geertsema 2012, 213.

¹⁸ Vgl. Beiser 2012, 73.

jede Mieterin zu halten hat – zu dem auch das Bezahlen der Miete zählt. So wird in den Anforderungen an die KlientInnen auch festgelegt, dass sie 30% des für sie verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden müssen.¹⁹ Außerdem müssen die BewohnerInnen wöchentliche Besuche der betreuenden Organisation akzeptieren, die vorwiegend darauf achten, dass alles in Ordnung ist und sich die BewohnerInnen in einer guten gesundheitlichen Verfassung befinden.²⁰

Miete bezahlen

30% des Einkommens

Communal Housing First

Aus dem ursprünglichen Gedanken heraus hat sich hauptsächlich in Finnland eine weitere Form des Housing First entwickelt. Betroffene Wohnungslose werden gemeinsam miteinander in einem Gebäude untergebracht, welches im Sinne des Communal Housing First handelt und in dem sie Wohnungen, Einzelräume, manchmal jedoch auch Mehrbettzimmer beziehen können.

in einem Gebäude untergebracht

Die Betreuung ist meist im Gebäude selbst oder in dessen Nähe untergebracht, aber wie bei „Pathways Housing First“, besteht für die KlientInnen keine Verpflichtung eine Betreuung anzunehmen, sie finden unabhängig davon eine langfristige Wohnlösung in der Einrichtung.²¹

keine Verpflichtung

Bei dieser Variante des Housing First verzichtet man also auf den Aspekt der Dezentralisation der einzelnen Wohnungen, sondern vereint sie in einem Gebäude. Ungeachtet dessen, dass man hier in Bezug auf die Betreuung und Versorgung der Menschen Vorteile hat, da man bei Konflikten oder Notfällen schnell eingreifen kann, hat man zwei Risiken wahrgenommen. Da es den Betroffenen nach den Prinzipien des Housing Firsts theoretisch erlaubt ist, Alkohol und Drogen zu konsumieren (die Regeln hierfür können sich aber von Einrichtung zu Einrichtung unterscheiden), können sich daraus Konfliktsituationen ergeben. Betroffene mit ähnlichen Suchtproblematiken, die sich das Gebäude teilen, könnten sich gegenseitig dem Konsum aussetzen. Dies könnte sich auf all jene auswirken, die versuchen den Konsum zu reduzieren. Sie werden ihr Umfeld folglich eher belastend als wohltuend wahrnehmen.²²

Risiken wahrgenommen

Konsum aussetzen

Hinzu kommt der Aspekt der Zentralisation der Hilfseinrichtung in einem

¹⁹ Vgl. Pleace 2013, 15.

²⁰ Vgl. Pleace 2013, 13.

²¹ Vgl. Pleace 2013, 4.

²² Vgl. Pleace 2013, 29.; Vgl. Busch-Geertsema 2012, 213.

weniger Vermischung	Gebäude. Durch diese entfällt dem Betroffenen die Wahl, sich bewusst für ein Wohnumfeld zu entscheiden. Außerdem könnte die Reintegration in die Gesellschaft davon nachteilig beeinflusst werden, da sich die Bewohner hier nicht mit den angrenzenden Nachbarn vermischen, sondern sich nur untereinander sozialisieren aber außerhalb ihres Milieus nicht integriert werden. ²³ Auch in der Außenwahrnehmung
Stigmatisierung durch Gebäude	könnte es zu einer Abgrenzung kommen, da es sich um Einrichtungen für ehemals Obdachlose handelt und die Bewohner dadurch einer Stigmatisierung ausgesetzt sind. Diese Form des Housing First trifft somit alleine durch die Verortung und die Organisationsstruktur auf andere Bedingungen als das ursprüngliche Konzept.
neunerHAUS, Wien	Dieser Ansatz findet beispielsweise im „neunerhaus Kudlichgasse“ und ihn weiteren sozial betreuten Wohnhäusern in Wien Anwendung. Hierzu sei noch erwähnt, dass oben genannte Konfliktproblematiken nicht zwangsweise und allgemein für diese Wohnhäuser gelten müssen. Wie der Alltag in dieser Dauerwohnmöglichkeit für ehemals wohnungslose Männer, Frauen und Paare aussieht, wird im Zuge dieser Masterarbeit nicht bewertet oder behandelt.

Housing First Light

präventiver Ansatz	Bei der Light-Version des “Housing First”-Ansatzes handelt es sich vorwiegend um einen präventiven Ansatz. Aus dem privaten oder dem geförderten Wohnungsmarkt werden Wohnungen an Betroffene so schnell als möglich vermietet. Den Betroffenen wird ein gesichertes Nutzungsrecht oder Mietrecht zugesprochen. Begleitdienste werden nach Bedarf von SozialarbeiterInnen angeboten, die mobil arbeiten – es ist jedoch nicht verbindlich, sie in Anspruch zu nehmen. Dieser Ansatz richtet sich vor allem an Personen, die nur eine niedrige Intensität an Betreuung benötigen oder an wohnungslose junge Menschen und Familien, deren Wohnbedarf es zu sichern gilt und deren Wohnsituation stabilisiert werden soll. ²⁴
Begleitdienste	
niedrige Intensität	Man könnte davon ausgehen, dass die Gemeindewohnungen und Übertragungswohnungen, die von der Stadt Graz an Wohnungssuchende

²³ Vgl. Hansen Löfstand 2010. Busch-Geertsema 2010. Benjaminsen 2012 zit.n. Busch-Geertsema 2012, 213.

²⁴ Vgl. Pleace 2013, 4–5.; Vgl. Pleace 2013, 32–40.; Vgl. Ginner 2016, 2.

vergeben werden, ebenso in Teilen nach den Prämissen dieses Ansatzes handeln. Wohnungen aus dem geförderten Wohnungsmarkt werden mit einem gesicherten unbefristeten Nutzungsrecht vermietet. Es lies sich im Zuge dieser Arbeit nicht feststellen, wie Wohnungen der Stadt Graz bezüglich der Annahme von Betreuungsleistungen vergeben werden und ob eine Verpflichtung besteht, Betreuungen in Anspruch zu nehmen.

Gemeindewohnungen

5.4

KOSTENERSPARNIS UND REINTEGRATION

Ohne Zweifel handelt es sich bei Housing First, vor allem aufgrund des notwendigen Angebots an Betreuungen, um ein kostenintensives Programm. Dennoch hat sich dieses Konzept als der ökonomischere Lösungsansatz herausgestellt – ökonomischer als das Konzept der Nicht-Verwaltung in Kombination mit dem “Treatment First“-System.²⁵ Housing First reduziert die Dauer der Wohnungslosigkeit, da es darauf ausgelegt ist, sie zu beenden und nicht nur zu verwalten. Der Preis eine langfristige Wohnungslosigkeit zu vermeiden, wäre in jedem Fall eine gewinnbringende Investition. Je länger die Wohnungslosigkeit anhält, desto schlimmer und schwerwiegender sind die Auswirkungen für den einzelnen Betroffenen. Je schneller die Reintegration in die Gesellschaft stattfindet, desto schneller kann auch eine Selbstständigkeit seitens des Wohnungslosen erfolgen. Es wird wieder Arbeit gefunden, Geld verdient und somit dem Staat rückgeführt.

kostenintensives Programm

aber ökonomischer!

je länger wohnungslos
desto schlimmere Auswirkung

Die Kosten für die Verwaltung und Symptombehandlungen sind höher als die Kosten für Housing First. Betroffene hätten so direkten Zugang zu medizinischer und psychologischer Versorgung und keinen Bedarf, ambulant in Spitälern betreut zu werden und dort einen – teuren – Bettenplatz zu belegen.²⁶

Die Zahl der Verhaftungen und Verurteilungen würde unter Anwendung dieses Ansatzes ebenfalls sinken. Wie Milena Simonitsch in der Arbeit zum Thema „Die Sozialräume von wohnungslosen Menschen in Graz“ erwähnt, geraten Wohnungslose oftmals in Konflikt mit der Bevölkerung.

weniger Verhaftungen

²⁵ Vgl. Pleace 2013, 17.

²⁶ Vgl. Pleace 2013, 21.

Treffpunkte	<p>Das Fehlen finanzieller Ressourcen schließt sie vom Verbleib an gewissen Orten in der Stadt aus – der Wunsch nach sozialen Kontakten und das Achten aufeinander lässt sie zu Gruppen zusammenfinden, da sie von niemand anderem als sich selbst akzeptiert werden. So bilden sich bestimmte Treffpunkte, in Graz beispielsweise der Hauptbahnhof oder das berühmte Billa-Eck am Hauptplatz, wo sie Platz für sich beanspruchen und Raum aneignen.²⁷</p>
Strafen absitzen	<p>Dies wiederum wird von der Mehrheitsbevölkerung als störend empfunden, es folgen Platzverweise oder Verbote. Bei Nichtbeachten dieser erhalten die Betroffenen Strafen von Beamten, meist in Form von Geldstrafen, die sie aufgrund ihrer finanziellen Situation so und so nicht bezahlen können. Darauf folgen Verurteilungen, was dazu führt, dass die Strafen oftmals im Gefängnis abzusitzen sind, wo der Aufenthalt ebenso teuer ist. Manche Wohnungslose begehen sogar kleinere Delikte um sich in der Winterzeit einen warmen Schlafplatz zu sichern. Diese Delikte wirken sich selbstverständlich nachteilig auf die späteren Möglichkeiten, Wohnung oder Arbeit zu finden, aus. In vielen Fällen handelt es sich um Verhaftungen und Verurteilungen, die sich durch die akute Wohnungslosigkeit ergeben, wie Schwarzfahren, Diebstahl, Erregung öffentlichen Ärgernisses und leichte Körperverletzungen innerhalb des Milieus, die sich bei Vermeidung der Wohnungslosigkeit reduzieren würden.²⁸</p>
Reduzierung der Delikte	<p>Ein weiterer Punkt, der für Housing First spricht, ist die Entlastung der bestehenden Notschlafstellen und Wohnungsloseneinrichtungen. Für akute Fälle sind diese Hilfestellen lebensnotwendig. Durch Housing First könnte sich ihre Kapazität erhöhen und mehr Menschen in Notsituationen geholfen werden.²⁹ In vielen Berichten über die Situation der Grazer Wohnungslosenhilfe wird beschrieben, dass die Betten in den Einrichtungen oftmals von den gleichen Leuten besetzt werden, die von Einrichtung zu Einrichtung weiterverwiesen werden. Dies lässt sich auch in den Jahresberichten der Wohnungsloseneinrichtungen nachlesen. Im Jahr 2015 beispielsweise waren 28,9 % der Hilfesuchenden, die sich an die Notschlafstelle VinziTel wandten, von anderen Wohnungsloseneinrichtungen dorthin gekommen.³⁰</p>
Entlastung der Einrichtungen	

27 Vgl. Simonitsch 2012, 66–73.

28 Vgl. Stark 2012, 5.

29 Vgl. Pleace 2013, 21.; Vgl. Pleace 2013, 45.

30 Vgl. Vinzenzgemeinschaft Leopoldinum (Hg.) 2016, 28.

Die Daten über die Kostenersparnis beziehen sich größtenteils auf Erfahrungen, die in den USA gemacht wurden. Vergleichbare Fakten für Österreich sind nicht zugänglich oder noch nicht vorhanden. Jedoch berichtet die BAWO in ihrer Festschrift „Wohnungslosenhilfe von A bis Z“, dass Präventionsmaßnahmen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit Studien zufolge zehnmal weniger kosten würden, als die Wohnungslosigkeit selbst und die Beseitigung ihrer Folgen.³¹ Da das Konzept in Österreich selbst zwar schon Anklang gefunden hat und in Städten zum Teil bereits angewendet wird, es jedoch noch keine Untersuchungen zu den Erfolgen gibt, kann man sich diesbezüglich nur auf die Daten zu den USA beziehen. Aufgrund der Tatsache, dass das Konzept in den USA bereits seit längerem in der Praxis angewandt wird, lassen sich durchaus aussagekräftige Schlüsse ziehen. So hat man in Studien beispielsweise festgestellt, dass 80 % der Betroffenen nach zwei Jahren im “Housing First”-Programm reintegriert sind und 88 % von ihnen eine stabile Wohnsituation aufweisen. Im Vergleich dazu sind es beim “Treatment First”-Ansatz nur 30 bis 40 % der Betroffenen.³² Bis jetzt könne man noch nicht bestätigen oder nachweisen, dass Housing First den Zugang zum Arbeitsmarkt und zur (Aus-)Bildung sichere. Dies könne jedoch auch darauf zurückzuführen sein, dass Menschen mit Suchterkrankungen, gesundheitlichen Problemen und einem Vorstrafenregister Diskriminierung am Arbeitsmarkt erfahren würden und ihnen so größtenteils die Möglichkeit auf Reintegration verwehrt bleibe.³³

Kostenersparnis

Verhinderung besser

80% Reintegration
88% Stabile Wohnsituation

nur 30-40% Reintegration

5.5

HOUSING FIRST IN GRAZ

In Graz bietet nur eine einzige Einrichtung Hilfe unter dem Namen des “Housing First” an. Über Jugend am Werk werden Wohnungen im Sinne des Housing First an Frauen ausgegeben.³⁴

Graz: Housing First für Frauen

Die Vergabe von Gemeindewohnungen der Stadt Graz an Personen in

³¹ Vgl. BAWO-Vorstand 2011, 270.

³² Vgl. Pleace 2013, 18.

³³ Vgl. Pleace 2013, 20.

³⁴ Vgl. Jugend am Werk 2016.

an die Hand nehmen

Notlagen könne laut Elke Kahr nur an Personen gehen, die eigenständig sind, alle anderen würden ein „an die Hand nehmen“ in Bezug auf das Wohnen benötigen.³⁵ Dass aber auch diesen Menschen eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden könnte, zeigt die Erfahrung mit Housing First. Ein „an die Hand nehmen“ könnte in diesem Fall auch in der eigenen Wohnung mit Hilfestellungen von SozialarbeiterInnen erfolgen, wie die Prinzipien des Housing Firsts beschreiben.

5.6

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR HOUSING FIRST

Konzept ist kein Allheilmittel

In der Literatur zum “Housing First”-Ansatz wird immer wieder darauf hingewiesen, dass die Politik das Konzept nicht als Allheilmittel für Wohnungslosigkeit heranziehen sollte und dass realistische Ziele hinsichtlich der Reintegration und Erwartungshaltung angepeilt werden sollen.³⁶

aber große Erfolge

Housing First ist eine Maßnahme, die vor allem in Bezug auf die Beendigung langfristiger Wohnungslosigkeit große Erfolge erzielt hat. Dies ist allerdings nicht allein mithilfe dieser Maßnahme schaffbar. Zusätzlich ist es auch wichtig, auf struktureller Ebene zu agieren, sei es in Form von Maßnahmen zur Delogierungsprävention, akuter Wohnungslosenhilfe oder in Form von speziellen Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse einzelner Wohnungsloser ausgerichtet sind.³⁷

zusätzlich Deloprävention

Delogierungsprävention

Zusätzlich zum System und dem Handlungsspielraum des Housing First ist es notwendig auch weitere Angebote der Wohnungslosenhilfe auszubauen. So ist es zudem wichtig weiterhin Delogierungsprävention zu betreiben um Wohnungsverluste aktiv zu verhindern. Das Verhindern von Räumungen ist zu einem hilfreichen Werkzeug in der derzeitigen Wohnungslosenhilfe in Österreich geworden. Ebenso

³⁵ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

³⁶ Vgl. Busch-Geertsema Auszug: 2; Vgl. Busch-Geertsema 2012, 211.; Vgl. Busch-Geertsema 2012, 214.

³⁷ Vgl. Busch-Geertsema Auszug: 2; Vgl. Busch-Geertsema 2012, 214.

sieht es das System des Housing First schon in seinen Grundzügen vor, Delogierungsprävention für ihre Klienten zu betreiben um den langfristigen Wohnungsverblieb zu sichern. Aus diesem Grund solle Delogierungsprävention weiterhin angeboten werden und vor allem auch weiterhin zugänglich sein für Personen, die sich möglicherweise zum ersten Mal in ihrer Wohnung von Wohnungsverlust bedroht sehen.

Akute Wohnungslosenhilfe

Wie zuvor schon erwähnt, sieht Housing First es nicht vor, auf derzeit existierende Modelle der Wohnungslosenhilfe zu verzichten. Vielmehr soll es mit diesen in Kombination treten. So wird es weiterhin notwendig sein, akute Fälle der Wohnungslosigkeit aufzufangen und ihnen Unterstützung zu bieten bis sie wieder in eine Wohnung zurückziehen können. Dies könnte weiterhin in Form von stationären Beratungen und Betreuungen stattfinden, die als Einstieg und Anlaufstelle für das Housing First dienen können. Notschlafstellen könnten den direkten Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten decken und womöglich, je nach Kapazität und Betreuungsform, auch tagsüber eine Aufenthaltsmöglichkeit bieten. Wie in den Kapiteln zuvor erwähnt, gibt es in Graz einige Notschlafstellen, die den Aufenthalt tagsüber nicht ermöglichen können. In dieser Zeit müssen sich Wohnungslose im Stadtraum aufhalten und sich Tag für Tag mit ihrem Hab und Gut eine neue Unterkunft organisieren.

Kombinationen notwendig

Notschlafstellen wichtig

Aufenthaltsmöglichkeit

Mittels Housing First würden Wohnungsloseneinrichtungen über eine Zeit hinweg entlastet werden. Dies wäre vor allem in der Stadt Graz derzeit notwendig, wie das VinziTel in ihrem Jahresbericht von 2015 beschreibt. Nächtigungen seien gestiegen und das Angebot der Notschlafstelle wäre bei einem weiteren Anstieg so nicht mehr leistbar. Hier wäre es dringend notwendig, ein unterstützendes Element der Wohnungslosenhilfe einzuführen oder demnach auch neue Notschlafstellen im städtischen, aber auch im ländlichen Raum anzubieten. Das könnte in Verbindung mit Housing First geschehen.³⁸

Anstieg der Betroffenen

auch am Land

³⁸ Vgl. Vinzenzgemeinschaft Leopoldinum [Hg.] 2016, 41.

Einrichtungen mit spezieller Ausrichtung

manchmal keine Reintegration

Housing First kann nicht als Allheilmittel für alle Bedürfnisse gesehen werden. Manche Wohnungslose lassen sich aufgrund ihrer Lebensgeschichte und ihrem Erlebten nicht mehr in die Gesellschaft integrieren. Sie können nicht mehr in Wohngebäuden leben, sondern fühlen sich in einer provisorischeren Lösung aufgehoben und wohl. Für alle jene, ist eine andere Art der Wohnungslosenhilfe notwendig, die es ihnen erlaubt auf ihre Art ein selbstbestimmtes Leben zu führen.³⁹ Hierbei könnte man auf Angebote wie das VinziDorf in Graz verweisen, das langjährigen Wohnungslosen ein Dach über dem Kopf bietet. Auch in Wien haben sich in diese Richtung Projekte entwickelt. Oftmals geraten diese Einrichtungen in einen Konflikt mit der Bauordnung und Fördergesetzen, da es sich hierbei oft um Bauten handelt, die nicht für den alltäglichen Wohngebrauch heranzuziehen sind und es sich dabei nicht um Gebäude im eigentlichen Sinne handelt. Hier wäre es wichtig, dass auch die Politik dahingehend reagiert.

aber selbstbestimmtes Leben

Andererseits könnte man in Einrichtungen, die sich auf einzelne Bedürfnisse der BewohnerInnen einlassen, auch zielgerichtete Hilfestellungen geben und Menschen in solchen Institutionen ein passendes Wohnumfeld bereitstellen.

Politik muss reagieren.

³⁹ Vgl. Busch-Geertsema 2012, 214.

Arche 38: Notschlafstelle, <https://www.caritas-steiermark.at/hilfe-angebote/menschen-in-not/wohnen/wohnersorgung-betreuung/arche-38/notschlafstelle/>, in: caritas-steiermark.at, [Stand: 23. 8. 2016]

Arche 38: Wohngemeinschaft, <https://www.caritas-steiermark.at/hilfe-angebote/menschen-in-not/wohnen/wohnersorgung-betreuung/arche-38/wohngemeinschaft/>, in: caritas-steiermark.at/ [Stand: 24.8.2016]

Aufgezeichnetes Interview mit Elke Kahr, geführt von Irina Scheucher, Graz, 2.9.2016

Bachal, Daniela [27.12.2010]: Das Dorf vor der Straße, in: Kleine Zeitung, Online unter: <http://www.kleinezeitung.at/zuhause/4217667/Das-Dorf-vor-der-Strasse>, in: kleinezeitung.at [Stand: 24.8.2016]

BAWO-Vorstand: To Do's – Empfehlungen und Maßnahmen-vorschläge für eine Sozial- und Wohnpolitik mit Zukunft, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 269–279

Beiser, Christian: Soziales Netzwerk Wohnen. Analyse der Wirkungen eines unterkunftorientierten Modells in der Wohnungslosenhilfe, Masterarbeit, Feldkirch 2012

Busch-Geertsema, Volker: Auszug aus dem Endbericht "Housing First Europe", http://wohnen.fsw.at/downloads/dokumente/HousingFirstEurope_FinalReport_Recommendations.pdf in: <http://wohnen.fsw.at/>, [Stand: 16.8.2016]

Busch-Geertsema, Volker: "Housing First", ein vielversprechender Ansatz zur Überwindung von Wohnungslosigkeit, in: Widersprüche : Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich 31 [2011], 39–54.

Busch-Geertsema, Volker: The Potential of Housing First from a European Perspective, in: FEANTSA (Hg.): European Journal of Homelessness _ Volume 6 [2012], H. 2, 209–216

Caritas Graz-Seckau: Initiative für Menschen am Rand der Gesellschaft – Team On, <https://www.caritas-steiermark.at/team-on/>, in: caritas-steiermark.at/ [Stand: 24.8.2016]

Caritas Graz-Seckau: Notschlafstelle und Begegnungsraum – Ressorid, <https://www.caritas-steiermark.at/ressorid/>, in: caritas-steiermark.at/ [Stand: 24.8.2016]

Caritas Graz-Seckau: Wohnungssicherung, <https://www.caritas-steiermark.at/wohnungssicherung/>, in: caritas-steiermark.at/ [Stand: 1.10.2016]

Caritas Steiermark, Wohngemeinschaft: <https://www.caritas-steiermark.at/hilfe-angebote/menschen-in-not/wohnen/wohnersorgung-betreuung/arche-38/wohngemeinschaft/>, in: caritas-steiermark.at/ [Stand: 6.9.2016]

Feichtinger, Hannah: prekäres wohnen. analyse unterschiedlicher formen von gefängnisarchitektur unter berücksichtigung aktueller tendenzen, Masterarbeit, Graz 2015

GAT GrazerArchitekturTäglich [12.7.2013]: Arche 38, <http://www.gat.st/date/arche-38>, in: gat.st/ [Stand: 24.8.2016]

GAT GrazerArchitekturTäglich [14.9.2012]: Arche 38 _ Sanierung und Aufstockung, <http://www.gat.st/news/arche-38-sanierung-und-aufstockung>, in: gat.st/ [Stand: 24.8.2016]

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH: Eröffnung des sanierten Ressorides der Caritas, <http://www.gbg.graz.at/cms/beitrag/10187485/3809673/>, in: graz.at/ [Stand: 24.8.2016]

Ginner, Sepp: Housing First auf Europa-Ebene, http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Publikationen/Berichte_Studien/Housing_First/Housing_First_auf_Europa-Ebene_Sepp_Ginner.pdf in: bawo.at, [Stand: 17.8.2016]

Jugend am Werk: Neue Perspektiven für Frauen in Wohnungsnot, <http://jaw.or.at/beratung-und-begleitung/housing-first.html>, in: <http://jaw.or.at/>, [Stand: 29.9.2016]

neunerHAUS (Hg.): „Housing First“ in Wien. Internationale Diskurse, fachliche Standards und Herausforderungen der Implementierung, Wien 2011

Paierl, Silvia/Stoppacher, Peter: Armut in Graz. Erster Armutsbericht der Stadt Graz, Graz 2010

Pleace, Nicholas [2013]: Housing First, European Observatory on Homelessness, http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/housing_first_pleace.pdf in: <http://www.feantsaresearch.org/spip.php?article191>, [Stand: 16.8.2016]

Schoibl, Heinz: Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe, Salzburg 2004

Simonitsch, Milena: Die Sozialräume von wohnungslosen Menschen in Graz – Ein Alltag im öffentlichen Raum, Masterarbeit, Graz 2012

Stadt Graz Mobile Sozialarbeit [2016]: Mobile Sozialarbeit für Erwachsene im öffentlichen Raum, <http://www.graz.at/cms/beitrag/10168181/374842/>, in: graz.at/ [Stand: 1.9.2016]

Stadt Graz Sozialamt [2014]: Frauenwohnheim der Stadt Graz. Jahresbericht 2014, http://www.graz.at/cms/dokumente/10034498_374876/0eb44a2e/Jahresbericht%202014%20FWH.pdf, in: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10034498/374876/> [Stand: 24.8.2016]

Stadt Graz Sozialamt [Jänner 2016]: Konzept. Frauenwohnheim der Stadt Graz, http://www.graz.at/cms/dokumente/10024701_374876/af82119d/Konzept%20Frauenwohnheim%202016.pdf, in: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024701/374876/> [Stand: 24.8.2016]

Stadt Graz Sozialamt [Jänner 2016]: Konzept. Männerwohnheim der Stadt Graz, http://www.graz.at/cms/dokumente/10023210_374893/62913747/Konzept%20M%C3%A4nnerwohnheim%202016.pdf, in: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10023210/374893/> [Stand: 24.8.2016]

Stark, Christian: Wohnungslosigkeit. Mythen und Stigmatisierungsprozesse, in: soziales.kapital. Rubrik „Thema“ [2012], Nr. 8, Online unter: <http://www.soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/viewFile/233/382.pdf>, [Stand: 27.5.2015]

Verein „Die Schwalbe, Wohn- und Beschäftigungsinitiative für Frauen in Lebenskrisen: http://www.dieschwalbe.at/Zielgruppe_Voraussetzungen.html, in: dieschwalbe.at/ [Stand: 6.9.2016]

Vinzenzgemeinschaft Leopoldinum (Hg.): 2015. Jahresbericht VinziTel. Graz, 2016.

VinziTel: VinziTel, <http://www.vinzi.at/de/vinziTel/>, in: <http://vinzi.at/>, [Stand: 23.8.2016]



TEACH
THEM
LOVE
NOT PROFIT

Ω

GSC
↴

1970
Ω

ÜBER DEN WOHNRAUM

6	ZUM WOHNRAUM SELBST	
6.1	Sich Wohnraum leisten können	75
6.2	Rechtsverhältnis der Wohnungen	79
6.3	Eigentübertypen in Graz	81
6.4	Arten von Wohnraum	83
6.5	Private Mietwohnungen	84
7	GEMEINDEWOHNUNGEN	
7.1	Gemeindewohnungen als Antwort?	88
7.2	Vergabe von Gemeindewohnungen	90
7.3	Der Bau von Gemeindewohnungen	94
7.4	Grundstücke der Stadt Graz	98
7.5	Stigma: "Der Gemeindebau"	99
8	GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN	
8.1	Gemeinnützige Bauvereinigungen	104
8.2	Geförderter Geschosswohnbau	107
8.3	Vergabe von Genossenschaftswohnungen	112
8.4	Freifinanzierte vs. geförderte Bauprojekte	114
8.5	Im Sinne der Gemeinnützigkeit?	116
9	WOHNBAUFÖRDERUNG	
9.1	Steiermärkische Wohnbauförderung	120

ZUM WOHNRAUM SELBST

„Wohnen ist also nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern ein Grundrecht der Menschen. Die Aufgabe der Politik liegt darin, das Wohnen für alle Generationen leistbar zu gestalten, und das auf einem hohen gesellschaftlichen und ökologischen Niveau“

Wohnbauandesrat Seitinger
Vgl. Das Land Steiermark 2013.

6.1

SICH WOHNRAUM LEISTEN KÖNNEN

In den vorangegangenen Kapiteln wurden mögliche Umstände beschrieben, die zur Wohnungslosigkeit führen können und durch Armut entstanden sind. Ein finanzieller Mangel, der sich über längere Zeit hinweg verfestigt oder durch unvorhersehbare Ausgaben oder Änderungen im Leben ausgelöst wird, ist meist Schuld daran, dass Wohnen für eine Person nicht mehr erschwinglich und leistbar ist.

Um Wohnungslosigkeit entgegenzuwirken genügt es nicht, diese nur zu verwalten. Es ist notwendig, nachhaltige Vorkehrungen zu treffen um sie zu vermeiden. Ohne Armutsbekämpfung kann Wohnungslosigkeit nicht verhindert werden. Fehlt der Grundstock zur Bekämpfung der Armut, wird Wohnungslosigkeit daraus die Folge sein.

Durch die Tatsache, dass das Wohnen an sich immer teurer wird, ist es für immer mehr Menschen nicht mehr erschwinglich. Monatliche Ausgaben steigen an, das Einkommen jedoch nicht in demselben Ausmaß. In der

nachhaltige Vorkehrungen

Bekämpfung der Armut

Folge bleibt für tägliche Ausgaben weniger Geld und schlussendlich fehlt es am Monatsende an Rücklagen, um für die Zeiten, in denen der Notgroschen gebraucht wird, anzusparen.

Über kurz oder lang gesehen, stellen hohe Ausgaben zum Sichern des Wohnraumes ein großes Problem dar. Vor allem, weil die Wohnstabilität jedes Einzelnen davon abhängt. Kippt diese Stabilität, geraten immer mehr Menschen an die Armutsgrenze und werden wohnungslos.

Der Begriff des „Leistbaren Wohnens“ ist in aller Munde, tagtäglich lesbar in Werbematerialien und den Medien. Nur was bestimmt die Leistbarkeit von Wohnraum? So ist Leistbarkeit doch ein relativ subjektiver Begriff, der nur in Relation zu etwas anderem messbar wird.

Im Gespräch mit Elke Kahr, zuständig für das Amt für Wohnungsangelegenheiten der Stadt Graz, definiert sie leistbares Wohnen wie folgt:

„Miete, Betriebskosten und Heizung soll nicht mehr wie ein Drittel vom Einkommen betragen.“¹

Leistbares Wohnen

Vier Fallbeispiele

Um eine Vorstellung davon zu bekommen, was es heißen kann, ein Drittel des Einkommens für den Wohnraum auszugeben, soll anhand von Fallbeispielen dargestellt werden. Hierfür werden vier unterschiedliche Personengruppen herangezogen und miteinander verglichen. Für die Daten und Annahmen über den Verdienst und personenspezifische Berechnungen wurden zur Vereinfachung ein Brutto-Netto-Rechner und der Unterhaltsrechner der Jugendwohlfahrt herangezogen.

ein Drittel für Wohnen

Eine alleinstehende volljährige Person bezieht bedarfsorientierte Mindestsicherung (BMS) in der maximalen Höhe von 837,76 Euro. Ein Drittel davon wären demnach 279,25 Euro, die für die Wohnung inklusive Heizung und Betriebskosten aufgewendet werden könnten.

Beispiel 1	Alleinstehende Person
Arbeitsstelle	MindestsicherungsbezieherIn (derzeit ohne Arbeit)
Einkommen	€ 837,76
Max. Miete	€ 280

¹ Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

Beispiel 2	Alleinerzieherin & Kind (12 Jahre)	Für dieses Fallbeispiel wird angenommen, dass eine Alleinerzieherin (weiblich) mit Kind in einer Teilzeitanstellung arbeitet. Laut Nettomonatseinkommen unselbstständiger Erwerbstätiger im Jahr 2014 könnte sie laut dem Median (!) 1.100 Euro verdienen. ² Zudem kann sie eine Familienbeihilfe in der Höhe von 138,80 Euro beziehen, die aber nicht zum Einkommen zählt, da sie zweckgebunden ist. Vom Vater des Kindes bekommt die Alleinerzieherin nur gelegentlich Unterhaltszahlungen. Dieser Posten kann also nicht zum monatlich verfügbaren Einkommen gerechnet werden. Eine leistbare Wohnung dürfte sie für zwei Personen inklusive der zusätzlichen Kosten nicht mehr als 366,67 Euro kosten.
Arbeitsstelle	Teilzeitanstellung (Einkommen lt. Median 2014)	
Einkommen	€ 1.100 netto	
Max. Miete	€ 367	

Beispiel 3	Paar mit 2 Kindern (7 u. 9 Jahre)	Er arbeitet seit einigen Jahren Teilzeit in einer Bäckerei als Ladner für 25 Stunden in der Woche. Laut Kollektivvertrag beläuft sich der Monatslohn auf Basis einer 38,5-stündigen Wochenarbeitszeit auf 1.291 Euro im Monat. So erhält er in Teilzeitanstellung abzüglich aller Sozialversicherungsbeiträge 711,56 Euro netto. ³ Sie verdient als technische Zeichnerin im vierten Jahr der Anstellung 1.640,00 Euro brutto für 40 Wochenstunden gemäß dem Kollektiv. Netto bleiben ihr nach Abzug der Sozialversicherung und Lohnsteuer 1.273,62 Euro übrig. ⁴ Die Familie erhält Familienbeihilfe in der Höhe von 253 Euro pro Monat, dies wird aber nicht zum Einkommen gezählt. Nach dem gesamten Einkommen der Familie, dürfte eine leistbare Wohnung für zwei Kinder und zwei Erwachsene (4 Personen) maximal 661,73 Euro inklusive Betriebskosten und Heizung kosten.
Arbeitsstelle	Ladner, Teilzeit, 25 Stunden Techn. Zeichnerin, 40 Stunden	
Einkommen	€ 711,56 und € 1.273,62 netto	
Max. Miete	€ 662	

² Vgl. Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.) 2015.

³ Vgl. Österreichischer Gewerkschaftsbund 2016, Ladner.

⁴ Vgl. Österreichischer Gewerkschaftsbund 2016, Angestellte bei Architekten.

Das Paar aus Beispiel 3 hat sich getrennt und leben nun in getrennten Wohnungen. Sie arbeitet weiterhin als technische Zeichnerin und verdient im vierten Jahr der Anstellung 1.640,00 Euro brutto für 40 Wochenstunden gemäß dem Kollektiv. Netto bleiben ihr nach Abzug der Sozialversicherung und Lohnsteuer 1.273,62 Euro übrig.

Für die Kinder bezahlt sie Unterhalt in der Höhe von 504 Euro im Monat, da für beide Kinder 34 Prozent (17% je Kind) des jährlichen Nettoeinkommens abgezogen werden.⁵ Demnach bleiben ihr schlussendlich 767,62 Euro im Monat. Eine leistbare Wohnung dürfte für sie nicht mehr als 255,87 Euro kosten.

Als Ladner einer Bäckerei verdient er gemäß Beispiel 3 an die 711,56 Euro netto im Monat. Zudem erhält er von der Mutter der Kinder monatliche Unterhaltszahlungen in der Höhe von 504 Euro. Leistbarer Wohnraum für drei Personen, also für sich und seine Kinder, dürfte nicht mehr als 405,19 Euro pro Monat kosten.

Beispiel 4 Getrenntes Paar aus Beispiel 3
mit 2 Kindern (7 u. 9 Jahre)

Arbeitsstelle Techn. Zeichnerin, 40 Stunden

Einkommen € 1.274 netto - 504 € Unterhalt

Max. Miete € 256

Arbeitsstelle Ladner, Teilzeit, 25 Stunden

Einkommen € 711,56 netto + Unterhalt

Max. Miete € 405

Ausgaben für das Wohnen

In einer Tabelle des EU-SILC vom Jahr 2015⁶ (siehe Abb. 8) wird der Anteil an Wohnkosten mit den Einkommensgruppen für ganz Österreich verglichen. Bei mehr als einem Drittel der niedrigen und somit armutsgefährdeten Einkommensgruppe liegt der Wohnkostenanteil über 40% gemessen am Einkommen. Das ist womöglich auch darauf zurückzuführen, dass sich die Wohnkosten pro Jahr bei der niedrigen Einkommensgruppe nur um ein paar Euro von den Wohnkosten der mittleren Einkommensgruppe unterscheiden.

Diese Tabelle veranschaulicht, dass Menschen, die der niedrigen Einkommensgruppe angehören, oftmals einen großen Teil ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen während ihnen dafür aber weniger Mittel zur Verfügung stehen. Diese Menschen sind besonders auf den Wohnraum angewiesen, der für sie leistbar ist. Die Zahlen dieser Statistik geben

Wohnkostenanteil sehr hoch

⁵ Vgl. Österr. ARGE für Jugendwohlfahrt Unterhaltsrechner 2016.

⁶ Vgl. EU-SILC 2015, 61.

Einkommensgruppen (in % des Medians)	Wohnkostenanteil über 40% davon:	Wohnkostenanteil über 25% davon:	Wohnkosten pro Jahr:
Niedrig (Unter 60% des Medians) Unter 13.956 € / Jahr	35 %	68 %	3.646 €
Mittel (60% - 180%) 13.956 € - 41.868 € / Jahr	2 %	14 %	3.654 €
Hoch (Über 180% des Medians) Über 41.868 € / Jahr	(0 %)	(1%)	4.720 €

Abb. 8 Anteil der gesamten Wohnkosten am Äquivalenzeinkommen nach soziodemographischen Merkmalen
Vgl. EU-SILC 2015, 61.

jedoch keinen Aufschluss über die Unterschiede zwischen ländlichen Gebieten und den Städten und des Weiteren auch keinen Aufschluss darüber, welche Personengruppen davon speziell betroffen sind.

6.2

RECHTSVERHÄLTNIS DER WOHNUNGEN

Da sich die Wohnkosten der armutsgefährdeten Menschen kaum von denen der mittleren Einkommensgruppe unterscheiden (Siehe Abb. 8 unter Wohnkosten pro Jahr), stellt sich die Frage welcher Wohnraum den jeweiligen Gruppen zur Verfügung steht, der je nach Rechtsverhältnis unterschiedliche Mietkosten aufweist.

In Bezugnahme auf das Wohnen selbst, gibt eine Tabelle der EU-SILC genauere Informationen über die Lebensbedingungen und das Rechtsverhältnis der Wohnung, aufgeschlüsselt in den Erwerbsstatus der niedrigen, mittleren und hohen Einkommensgruppen.⁷

Dass knapp ein Viertel der niedrigen Einkommensgruppe (Siehe Abb. 9 Niedriges Einkommen) im Besitz von Wohnungs- oder Hauseigentum ist, könnte darauf zurückzuführen sein, dass sich das Einkommen nach dem Erwerb der Wohnung oder des Hauses verändert hat. Gründe hierfür könnten eine niedrige Pension, später eingetretene Arbeitslosigkeit, Trennung vom Ehepartner oder dergleichen sein.

Ein gedankliches Beispiel: Eine Witwe lebt seit 40 Jahren in dem Eigenheim, das sie vor Jahren gemeinsam mit ihrem Ehemann erbaut hat.

Zur Verfügung stehender
Wohnraum

Eigentum vorhanden?

⁷ Vgl. EU-SILC 2015, 127.

Die Kinder des Ehepaars sind längst erwachsen und leben in ihren eigenen Wohnungen. Durch die niedrige Erwerbstätigkeit der Frau, die sich zeit ihres Lebens um ihre Kinder gekümmert hat und deswegen nur einer Teilzeitbeschäftigung als Floristin nachgegangen ist, erhält sie nun eine niedrige Pension mit der sie in die Kategorie der armutsgefährdeten Personen fällt. Mit ihrer Pension muss sie ihre Lebenserhaltungskosten decken und für die Sanierung des Hauses aufkommen.

Betrachtet man in der Tabelle (Abb.9) nur die Wohnungen und Häusern, die nicht im Eigentum der bewohnenden Person liegen, lässt sich feststellen, dass Menschen, die der niedrigen Einkommensgruppe angehören, zur Hälfte in sonstiger Hauptmiete oder Untermiete leben. Der restliche Anteil der Gruppe verteilt sich relativ gleichmäßig auf Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Aufgrund der fehlenden Beschreibung der Rechtsverhältnissen im EU-SILC 2015 lässt sich jedoch nicht feststellen, ob es sich bei den Gemeindewohnungen ausschließlich um echte Gemeindewohnungen handelt oder ob in dieser Gruppe oder der Gruppe der Genossenschaftswohnungen auch Übertragungswohnbauten von gemeinnützigen Bauvereinigungen hinzugerechnet werden. Zudem lässt die Art der Datenerfassung in dieser Statistik das Herunterbrechen auf einzelne Standorte nicht zu. Aus diesem Grund fehlt eine aussagekräftige Darstellung für die Stadt Graz, was die Aufteilung der Rechtsverhältnisse der Wohnungen auf die Einkommensgruppen betrifft. Eine diesbezügliche Aufschlüsselung wäre in diesem Fall sehr aussagekräftig – alle hier gezeigten Daten aus der Grafik gelten jedoch für ganz Österreich.

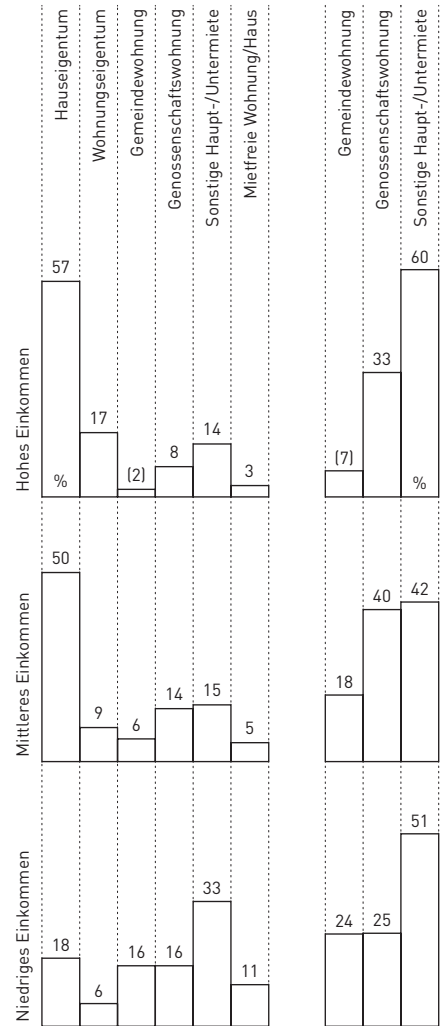


Abb. 9 Wohnungen nach Einkommensgruppen
(links: Gesamt, rechts: nur Mietwohnungen)
Vgl. EU-SILC 2015, 127.

6.3

EIGENTÜMERTYPEN IN GRAZ

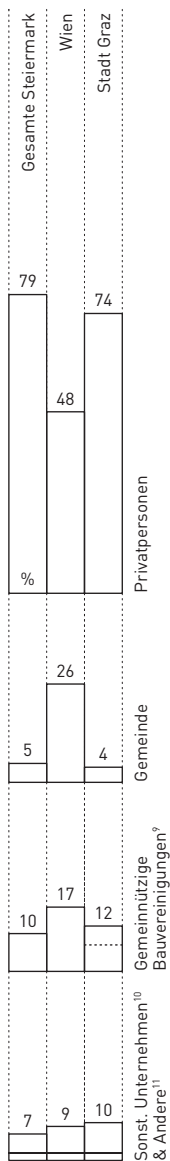


Abb.10 STATcube 2016.

Daten über die Stadt Graz finden sich in der Registerzählung von 2011⁸, welche eine Vollerhebung der Gebäude, Wohnungen und ihrer Merkmale darstellt und die durch Verwaltungs- und Registerdaten durchgeführt und ausgewertet wird. Aus diesem Grund gelten diese Ergebnisse nur für alle Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen (HWS-Meldungen). Als Wohnung wiederum gelten baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang, die für Wohnzwecke geeignet sind und in dauerhaften Gebäuden liegen. Zimmer in Hotels, Wohnheimen und ähnlichen Einrichtungen fallen im Kontext dieser Registerzählung nicht unter den Begriff der Wohnung und sind von der Erhebung ausgenommen.

In dieser Registerzählung von 2011 wurden Eigentübertypen nach Gebieten erfasst. So lässt sich aufgrund dieser Statistik sagen, dass in der Stadt Graz knapp drei Viertel (Abb.10, 74 %) aller Wohnungen mit HWS-Meldungen im Eigentum privater Personen stehen. Nur vier Prozent sind Gemeindewohnungen. Die Anzahl von 4.683 im Eigentum stehenden Wohnungen deckt sich in etwa mit der Angabe der Stadt Graz aus dem Jahr 2016 von ca. 4.300 Eigentumswohnungen. Von den 12%, die im Eigentum von gemeinnützigen Wohngemeinschaften stehen, dürften an die 40% (rund 6.500 Wohnungen) Wohnungen in Übertragungsbauweisen sein, für welche die Stadt Graz ein Einweisungsrecht hat (Abb.10, 12%). Die restlichen zehn Prozent der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen stehen im Eigentum von Unternehmen, Genossenschaften, Banken oder Bauvereinigungen, die nicht unter das Wohngemeinnützigkeitsgesetz, kurz WGG, fallen und des Weiteren zum Eigentum von Bund, Land und anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts, sowie Vereinen und Stiftungen zählen. Diese prozentuelle Aufteilung hat sich zwischen 2011 und 2016 mit Sicherheit verändert, nur lässt sich aufgrund der fehlenden aktuellen Datenlage keine aktualisierte Grafik erstellen.

⁸ STATcube 2016.

⁹ Gemeinnützige Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft nach WGG

¹⁰ nichtgemeinnützige, AGs, Ges.m.b.H, Genossenschaften, Banken, ausländische BV usw.

¹¹ Andere Körperschaften öR (Bund, Land, Kammern, Sozialversicherungen, gesetzlich anerkannte Religionsgemeinschaften) & andere Eigentümer (z.B. Vereine und Stiftungen)

Für eine direkte Gegenüberstellung von Eigentümern der Hauptwohnsitzwohnungen wurden folgende drei Gebiete ausgewählt: die gesamte Steiermark inklusive der Angaben zur Stadt Graz, die Stadt Wien und die Stadt Graz.

Während sich das Aussehen der einzelnen Graphen (siehe Abb. 10+11.) des Landes Steiermarks und der Stadt Graz in etwa decken, tanzt im direkten Vergleich eine Darstellung merkbar aus der Reihe: In der Stadt Wien zeichnet sich hier ein vollkommen anderes Bild ab.

Während knapp die Hälfte der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen steht, befinden sich ein Viertel im Eigentum der Gemeinde selbst. Mit 26% an gemeindeeigenen Wohnungen liegt dieser prozentuelle Anteil weit über dem der Vergleichsregionen mit 5% in der gesamten Steiermark und 4% in der Stadt Graz.

Wien ist anders

Die Eigentümerverteilung in Wien ist anders (Siehe Abb. 11). Mitunter ein Grund, warum so viele Wohnungen im Eigentum der Stadt liegen ist folgender: Beim Bau eines Wohngebäudes mit Förderungen von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft werden knapp ein Drittel der Wohnungen direkt an die Stadt Wien weitergegeben. Somit erhält die Stadt bei Erbauung eines neuen Gebäudes das Einweisungsrecht für weitere Wohnungen.¹²

Das sei in dieser Form nur in Wien möglich, erklärt Mag. Uhlmann, Abteilungsleiter des Amtes für Wohnungsangelegenheiten der Stadt Graz und Geschäftsführer des Eigenbetriebs Wohnen Graz. Da die Vergabe der Fördermittel Sache der Bundesländer ist und Wien gleichzeitig Stadt und Bundesland in einem ist, besteht die Möglichkeit diese Anforderung an die Vergabe der Wohnbauförderung zu koppeln.¹³

Ein solches Vorgehen wäre zwar auch für die Stadt Graz denkbar, jedoch wird die Wohnbauförderung des Landes Steiermark auf anderen Wegen vergeben. Die Stadt Graz erhält nur beschränkt Landesmittel für die Errichtung von Wohngebäuden und ist somit nur eine Mitwerberin unter vielen um einen Teil des Kontingentes der Wohnbauförderung. Da die Stadt Graz und das Land Steiermark getrennt gehalten werden, kann

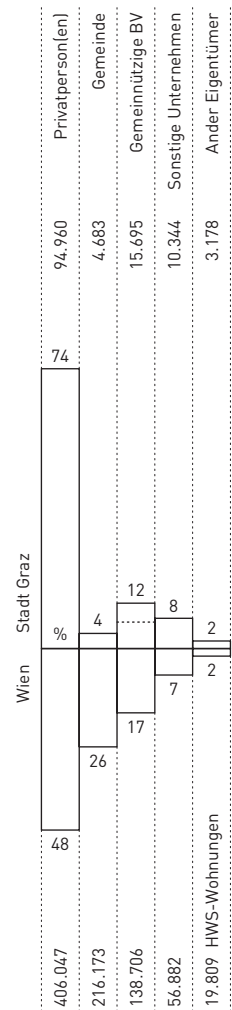


Abb. 11 STATcube 2016.

¹² Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

¹³ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

Politische Ebene die Stadt nicht auf das Einweisungsrecht neu erbauter geförderter Wohnungen plädieren.¹⁴ Dies wäre ein Impuls, der von der Landesebene ausgehen müsste.

6.4

ARTEN VON WOHNRAUM

Eigentum und Miete In den vorherigen Tabellen wurde bereits die Grundthematik der Wohnraumarten angesprochen, die Menschen zur Verfügung stehen können. Im Groben lässt sich zwischen Eigentum und Miete unterscheiden, andererseits lassen sich auch diese beiden Typen wieder kategorisieren in Haus- und Wohnungseigentum, privat vermieteten Wohnraum, Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sowie mietfreien Wohnraum.

Da sich die vorliegende Arbeit vorwiegend mit Armut und armutsgefährdeten Personen beschäftigt, werden sich die nachfolgenden Erläuterungen an diesen Gesichtspunkten orientieren. Im folgenden Abschnitt soll geschildert werden, zu welchen Arten von Wohnraum armutsgefährdete Personen und Menschen mit vorwiegend niedrigem Einkommen Zugang haben und welche Möglichkeit für sie besteht Wohnraum zu finden. Im Zuge dessen, wird ein Forschungsschwerpunkt auf Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen gelegt, die in den zwei darauf folgenden Kapiteln gesondert behandelt werden.

Mietfreier Wohnraum

Wohnen bei Verwandten Unter mietfreiem Wohnraum könnte man das Wohnen bei Personen verstehen, die mit den Mietern in einem Verwandtschaftsverhältnis stehen und ihr Eigentum ohne Entgelt zur Verfügung stellen. Ein anderes Beispiel hierfür wäre das entgeltfreie Vermieten von Wohnraum zu karitativen Zwecken.¹⁵ Um den Rahmen dieser Arbeit nicht zu sprengen, wird diese Form des Wohnraumes im Zuge dieser Auseinandersetzung jedoch nicht eingängiger behandelt.

¹⁴ Vgl. Interview Uhlmann [Scheucher] Graz, 29.8.2016.

¹⁵ Vgl. EU-SILC 2015, 20.

Eigentumswohnungen und Eigenheime

Da bei armutsgefährdeten Personen in erster Linie keine finanziellen Rücklagen vorhanden sind, ist es für sie praktisch unmöglich Eigentum zu erwerben. Ohne vorhandenes Eigenkapital lässt sich kaum ein Kredit aufnehmen, geschweige denn in dieser Höhe.

ohne Rücklagen
kein Eigentum

Armutsgefährdete Personen können aber in Eigenheimen und Eigentumswohnungen wohnhaft sein, wenn das Eigenheim vor dem Entstehen der finanziellen Notlage erstanden wurde. Dies ist beispielsweise bei Personen der Fall, die nun von einer Mindestpension leben müssen, früher aber ihren Lebensalltag gemeinsam mit ihrem Partner finanziert haben. Den Bestand gab es also schon vor Eintreten der Armutsgefährdung. Dennoch können die Kosten für das Wohnen hier ebenso sehr hoch sein. Denn oftmals finden sich diese Personen gebunden an ihr Heim, wenn Geld für Sanierungen fehlt und sich keine KäuferInnen für das Eigentum finden lassen.

aber Sanierungen notwendig

Da es sich hierbei nicht um eine Möglichkeit der Beschaffung von Wohnraum handelt, die finanziell auch in dessen Rahmen bleibt, wird diese Form des Eigentums im Zuge dieser Arbeit nicht weiter behandelt.

6.5

PRIVATE MIETWOHNUNGEN

Wie die vorherige Tabelle (Abb.9) auch zeigt, leben fast 50% der armutsgefährdeten Menschen in Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes. Dies birgt aber einige Probleme. So wird Wohnraum von privaten Vermietern meist teuer angeboten, was auch Statistiken bestätigen.

Mietkosten, Umzugskosten, Befristungen

Wohnungen, die in den letzten Jahren neu auf den Markt gekommen sind oder neu vermietet werden, sind im Vergleich zu bestehenden Mietverträgen um einiges kostspieliger geworden. Einerseits stiegen die Mietpreise, andererseits haben sich bei vielen Wohnungen die

Privatwohnungen teuer

Befristungen	Befristungen verändert. ¹⁶ Mietverträge, die früher auf fünf Jahre befristet waren oder sogar unbefristet angeboten wurden, kommen nun nur noch mit Verträgen über drei bis vier Jahre auf den Wohnungsmarkt.
Mietvertragsvergebühung	Dies bedeutet auch, dass mit jedem neuen Vertragsabschluss oder jeder Vertragsverlängerung die Mietvergebühung zu zahlen ist, die oftmals einige hundert Euro kostet und sich an der Größe der angemieteten Wohnung orientiert. Das kann auch bedeuten, dass sich die MieterInnen alle paar Jahre auf einen geänderten Vertrag, mit anderen (meist erhöhten) Mietbeträgen einstellen müssen.
höhere Mietkosten	Andererseits kann es auch bedeuten, dass sich die MieterInnen alle paar Jahre nach einer neuen Wohnung umsehen müssen – und ein Umzug ist bekanntlich teuer. Laut EU-SILC 2015 haben mehr als die Hälfte der niedrigen Einkommensgruppe (unter 60% des Medians) Schwierigkeiten unerwartete Ausgaben in der Höhe bis € 1.100 zu tätigen. ¹⁷ Von dem ausgehend, könnte man darauf schließen, dass Menschen in finanzieller Armut ebenso Probleme haben werden Umzugskosten zu bezahlen.
Einmalzahlungen	Mit dem Umzug kommen zusätzliche Kosten auf die MieterInnen zu. Neben möglichen Provisionen können am privaten Wohnungsmarkt Kautionen zu bezahlen sein, die sich je nach Mietsituation nicht mit der vorigen Kaution decken. Für Abschluss des neuen Mietvertrags ist also oftmals mehr Geld aufzuwenden als für den alten. ¹⁸
Mietrückstände, Kaution	Ein direktes Beispiel hierfür wäre eine durchgeführte Delogierung. Der/die MieterIn konnte die Mietbeträge in der letzten Wohnung nicht mehr bezahlen und wurde delogiert. Zur Tilgung der Mietrückstände wird die Kaution herangezogen. Aus diesem Grund muss der/die MieterIn für den gesamten Betrag einer neuen Kaution aufkommen, die zwei bis drei Monatsmieten ausmachen kann.
Miete für zwei Wohnungen	Ist es nicht möglich, den Umzug früh genug zu planen und in die Wege zu leiten, sind oftmals auch Überschneidungen von Mietverträgen nicht vermeidbar. Hier kann es vorkommen, dass für kurze Zeit die Miete für zwei Wohnungen gleichzeitig zu zahlen ist. Dazu kommen dann noch die Kosten des eigentlichen Umzuges. Menschen, die von Armut betroffen sind, haben meist nicht die größten Schwierigkeiten damit, die monatlichen Ausgaben zu leisten, sondern

¹⁶ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

¹⁷ Vgl. EU-SILC 2015, 50.

¹⁸ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

haben Probleme mit den Einmalzahlungen, die mit einem Wohnungswechsel einhergehen.¹⁹ Schaffen sie diese Hürde nicht zu überwinden, ist der Weg in die Wohnungslosigkeit nicht mehr weit.

Einmalzahlungen

Weg in die Wohnungslosigkeit

Förderungen von privatem Wohnraum

Da das Land Steiermark auch Förderungen zur Wohnhaussanierung vergibt, können diese auch für MieterInnen eines privaten Wohnraumes zum Problem werden. Energetische und kleine Sanierungen werden mitunter an EigentümerInnen von Häusern und Wohnungen, Bauberechtigte und MieterInnen vergeben.²⁰ So entsteht geförderter Wohnraum, der über eine Zeit von 10-15 Jahren mit relativ günstigen Mietpreisen angeboten werden kann. Nach Ablauf dieser Zeit steigt die Miete meist jedoch enorm an.²¹ In solchen Situationen müssen sich die MieterInnen mit der Erhöhung der Kosten zufrieden geben oder ausziehen.

günstiger Mietpreis

plötzlich sehr teuer

Subjektförderungen

Das Land Steiermark gewährte bis August 2016 im Rahmen der "Wohnbeihilfe" Subjektförderungen für MieterInnen in privaten Wohnungen, deren Miete pro Quadratmeter unter einem jeweiligen Grenzbetrag lag. Dieser Betrag orientierte sich an der Richtwertmiete der Steiermark und schloss Wohnungen mit einer Miete über diesem Grenzwert von der Beantragung von vornherein aus.²²

Wohnbeihilfe

Mit September desselben Jahres hat sich die Berechnung dieser Beihilfe, sowie der Name der Subjektförderung geändert, die sich nunmehr "Wohnunterstützung" nennt. Nun sind nicht mehr die Mietkosten und das Einkommen ausschlaggebende Kriterien für die Gewährung der Förderung. Bemessungsgrundlage ist nun das Jahresnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen und der Unterhaltsleistungen. Diese Förderung kann nur beantragt werden, wenn das eigene Vermögen bis auf den Betrag von € 4.188,80 aufgebraucht ist. Wohnunterstützung

Wohnunterstützung

¹⁹ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

²⁰ Vgl. josefundmaria communications (Hg.) 2016, 14-15.

²¹ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

²² Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016.

wird eingestellt oder nicht gewährt, wenn ein Mietrückstand vorliegt.²³ Es stellt sich die Frage, ob sich hier nicht die Katze in den Schwanz beißt, da MieterInnen aufgrund fehlender finanzieller Mittel die Mietausgaben nicht mehr aufwenden können. Das Einstellen der Wohnunterstützung würde ihre Not demnach noch vergrößern würde.

Einfacher Zugang

leichter Zugang
keine Wartezeiten
eventuelle Diskriminierung

Ein Grund, warum private Mietwohnungen von Personen mit geringem Einkommen, aber auch einkommensunabhängig gesehen, bezogen werden, könnte an der Zugänglichkeit zum Wohnraum selbst liegen. Über das Internet, die Zeitungen oder die klassische Pinnwand werden Wohnungen ausgehängt oder veröffentlicht, die für den Bezug bereit stehen. Es gibt so gesehen keine Wartezeiten, bürokratischen Wege und Richtlinien nach denen die Wohnungen vergeben werden. Entscheidend hier ist einzig und allein die Wahl, welche die VermieterInnen oder VermittlerInnen treffen.

Diskriminierung am Wohnungsmarkt

kritische VermieterInnen

Elke Kahr wies in dem Gespräch über die Wohnungssituation der Stadt Graz darauf hin, dass die VermieterInnen von privatem Wohnraum in den letzten Jahren kritischer geworden sind. Sie treten Menschen bestimmter Gruppen demnach mit verstärkter Skepsis entgegen, sei es aus Angst vor Mietausfällen oder weil sie von vornherein Vorbehalte oder Ressentiments gegenüber diesen Personengruppen haben. Vorurteile gegenüber Menschen mit einem „verwahrlosteren“ Aussehen oder gegenüber Menschen ohne Arbeitsanstellung führen dazu, dass diese oftmals abgewiesen und damit getröstet werden, dass die betreffende Wohnung schon vergeben sei.²⁴

²³ Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016.

²⁴ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

GEMEINDEWOHNUNGEN

Mehr als 65 % der MieterInnen von Gemeindewohnungen sind, gemäß EU-SILC 2015, Menschen mit niedrigem Einkommen. Dies liegt vor allem an den Vergaberichtlinien, die bestimmen, an wen eine Wohnung des sozialen Wohnbaus vermietet werden kann. Aus diesem Grund wird den Gemeindewohnungen bei der Wohnraumbeschaffung für armutsgefährdete Personen eine besondere Wichtigkeit zugesprochen und im Zuge des folgenden Kapitels behandelt.

7.1

GEMEINDEWOHNUNGEN ALS ANTWORT?

Gemeindewohnungen könnten sowohl als Instrument gegen diese Diskriminierungen als auch als ein Angebot kostengünstigeren Wohnraums verstanden werden. Die zuvor beschriebenen Diskriminierungen, die bei Privatwohnungen vorkommen können, seien bei Gemeindewohnungen so nicht vorhanden, behauptet Elke Kahr:

gegen Diskriminierung

„Wir machen keinen Unterschied, wie denkt einer, .. von wo kommt einer, ... welches Gebrechen oder welche Geschichte. Wenn er aus der Haft entlassen ist und abgesessen ist, dann muss der ja auch irgendwo wohnen. Wenn einer an Sucht erkrankt ist, dann braucht der auch eine Wohnung, nicht?“¹

¹ Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

eine Antwort?	<p>Aus diesem Grund sehe sie Gemeindewohnungen als Antwort auf die Frage nach günstigem und dauerhaft gesichertem Wohnraum, der für jeden und jede leistbar ist.²</p> <p>Allerdings bleibt anzumerken, dass die Vergabe von kommunalem Wohnraum auch immer von der jeweiligen politischen Sicht geprägt ist, die das Amt für Wohnungsangelegenheiten innehat und auch von der jeweiligen Punktevergabe und den Richtlinien dieser abhängt.</p>
Mieten billig	<p>Günstiger Wohnraum</p> <p>Die Nettomieten der Gemeindewohnungen der Stadt Graz liegen 40 % unter dem steirischen Richtwert. Der sogenannte Richtwertmietzins gilt für Wohnungen in brauchbarem Zustand, die nicht in eine bestimmte Kategorie (Kategoriemietzins) fallen, und zwischen einer Größe von 30-130m² in durchschnittlicher Lage und in einem gut erhaltenen Gebäude liegen. Für spezielle Zustände und Ausstattungen kann es einen Zu- oder Abschlag geben. Diese Richtwerte werden für jedes Bundesland extra festgelegt, für die Steiermark beträgt er 7,44 € pro Quadratmeter.³ Die Nettomieten der Stadt Graz betragen 4,46 €/m². Miete, Betriebskosten und Heizung dürften nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen. Liegt die Miete trotz Bezug von Subjektförderungen und Beihilfen über dieser Grenze, gewährt die Stadt Graz den MieterInnen az zudem eine Mietzinszahlung.⁴</p>
zusätzliche Förderung von Stadt Graz	
unbefristet	<p>Keine Befristung</p> <p>Die Mietverträge für Gemeindewohnungen werden grundsätzlich unbefristet abgeschlossen. Das ist für MieterInnen ein Vorteil, da sie langfristig gesicherten Wohnraum angeboten bekommen.</p> <p>Diese unbefristete Wohnraumbereitstellung birgt für die Stadt Graz aber auch einige Risiken. Wohnungen werden über einen langfristigen Zeitraum an Personen vergeben, deren Lebenssituation sie bei Bezug der Wohnung für einen Antrag und Einzug qualifizierte. Die Lebensumstände der MieterInnen können sich jedoch im Laufe der Zeit verändern,</p>

² Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

³ Vgl. RIS Richtwertgesetz 2016.

⁴ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

womit diese MieterInnen bei erneutem Ansuchen eigentlich kein Recht auf eine derartige Wohnung hätten. Allerdings lässt sich nur der Zustand bei Vergabe der Wohnung überprüfen, später ist das laut Mag. Uhlmann nicht mehr möglich. Ihm zufolge hat man in Wien zum Teil versucht, mittels Mietanpassungen in Wien auf die geänderten Umstände der MieterInnen zu reagieren, jedoch stellte sich dieses Vorgehen als großer Verwaltungsaufwand heraus.⁵

Verwaltungsaufwand

Es stellt sich die Frage, ob man aufgrund finanzieller Engpässe eher versuchen sollte, den Verwaltungsaufwand zu umgehen oder ob man einfach hinnehmen sollte, dass es MieterInnen gibt, die eigentlich keinen Anspruch mehr auf die jeweiligen Wohnungen haben, sich jedoch so unauffällig verhalten, dass es keines Einschreitens bedarf.

Eine weitere Problematik in Verbindung mit einer erneuten Vergabe von Gemeindewohnungen, entsteht laut Mag. Uhlmann mit dem Eintrittsrecht nach dem Mietrechtsgesetz. Nach dem Tod des Mieters oder der Mieterin kann das Eintrittsrecht an die Kinder weitergegeben werden. So hätten die Kinder die Möglichkeit eine Gemeindewohnung zu beziehen, obwohl sie nach den Vergaberichtlinien keinen Anspruch darauf hätten.⁶

Eintrittsrecht

7.2

VERGABE VON GEMEINDEWOHNUNGEN

Um der Diskriminierung einzelner Personengruppen vorzubeugen, werden Gemeindewohnungen nach einem bestimmten System vergeben. Hierfür treten Richtlinien für die Vergabe des kommunalen Wohnraums in Kraft, welche nach einem Punktesystem vorgehen. Mittels dieser Punktevergabe wird der Bedarf an einer Gemeindewohnung festgestellt. Nach Ablauf einer bestimmten Wartezeit wird den Wohnungssuchenden, die sich am privaten Markt nicht wohnversorgen können, eine Gemeindewohnung zugewiesen.⁷

Vergaberichtlinien

Punktevergabe

Die Wartezeiten können je Haushalt, der ansucht, unterschiedlich sein

Wartezeiten

⁵ Vgl. Interview Uhlmann [Scheucher] Graz, 29.8.2016.

⁶ Vgl. Interview Uhlmann [Scheucher] Graz, 29.8.2016.

⁷ Vgl. Stadt Graz Ansuchen, 2016.; Vgl. Stadt Graz Richtlinien, 2014.

viele Ansuchen und orientieren sich an dem vorhandenen Wohnraum. Im Jahr gibt es in Graz knapp 1.900 bewilligte Ansuchen und im Schnitt werden 650 bis 700 Wohnungen vergeben. Aus diesem Umschwung entsteht die Wartezeit für den jeweiligen Wohnraum. Es werden Wohnungen vergeben, gleichzeitig kommen aber auch Neuansuchen. Die Wartezeit ist abhängig von der Anzahl der Wohnungen, die zur neuerlichen Vergabe zurück zur Gemeinde kommen.⁸

Ansuchen gestiegen Die Ansuchen der Einpersonenhaushalte für eine Gemeindewohnung in der Stadt Graz sind in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. So lag die Wartezeit für eine Wohnung früher bei sieben Monaten, nun liegt sie bei neun bis zwölf Monaten. Elke Kahr erklärt sich den Anstieg an Einpersonenhaushalte Ansuchen für Einpersonenhaushalte dadurch,⁹

- dass eine hohe Anzahl von jungen Leuten entdeckt haben, dass eine Gemeindewohnung etwas für sie sein könnte. (Aber auch die Ansuchen von Pärchen und Wohngemeinschaften seien gestiegen.)
- dass aufgrund von Trennungen der ein oder beide Partner aus der gemeinsamen Wohnung ausziehen und mit geringen Mitteln auf die Suche nach Wohnraum gehen.
- dass der private Wohnungsmarkt sehr teuer geworden ist und Einzelpersonen immer schwerer leistbaren Wohnraum finden.
- dass alle möglichen Formen an Erkrankungen zugenommen haben und die Gesellschaft kritischer geworden ist gegenüber Menschen, die Gebrechen haben.
- dass VermieterInnen am privaten Wohnungsmarkt Angst vor Mietausfällen haben, aber auch Vorbehalte gegenüber bestimmten Menschengruppen und deshalb vorsichtiger geworden sind, gegenüber der Gruppe an Menschen, die sich in prekären Verhältnissen befinden.
- dass Arbeitslosigkeit zugenommen hat und dass Löhne und Gehälter allgemein sinken.

Vorbehalte d. VermieterInnen

Die Wartezeit auf eine Wohnung für einen Zwei- bis Drei-Personenhaushalt hat sich hingegen verringert. Was früher neun bis zwölf Monate gedauert hat, schafft man mittlerweile in einem halben Jahr

⁸ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

⁹ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

bereitzustellen, da von diesem Wohnraum, der für diese Gruppe an InteressentInnen notwendig ist und zugewiesen wird, auch am meisten Kapazität vorhanden ist.¹⁰

Wenig geändert hat sich an der Wartezeit für eine Wohnung für vier oder mehr Personen. Diese warten zwischen eineinhalb und zwei Jahren auf eine passende Gemeindewohnung.¹¹ Das liegt auch daran, dass für diese Familiengröße nicht genug Wohnungen zur Verfügung stehen.

Wie bereits zuvor erwähnt, werden Menschen mit einer akuten Wohnungsnot meist nicht über das Punkteverfahren einer Wohnung zugeteilt. Ihre Situation wird meist als Notsituation behandelt, in welchem Fall man bemüht ist, schneller eine Gemeindewohnung zu vergeben.¹²

Voraussetzungen für die Vergabe

Um MieterIn einer Gemeindewohnung zu werden, muss eine beantragt werden. Um für eine Wohnung vorgemerkt zu werden, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Als WohnungswerberInnen gelten Personen über dem 18. Lebensjahr, die entweder österreichische StaatsbürgerInnen, EU-BürgerInnen, daueraufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige oder Konventionsflüchtlinge sind. Darüber hinaus müssen die AntragsstellerInnen mindestens ein Jahr in Graz wohnhaft und gemeldet sein. Jedoch gelten hier zwei Ausnahmen: Menschen, die ihre Wohnung nachweislich unverschuldet verloren und unverzüglich um eine Gemeindewohnung angesucht haben oder Menschen, die in Graz berufstätig sind, können auch für eine Wohnung vorgemerkt werden.¹³ Zudem darf das jährliche Nettoeinkommen (inkl. Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Mindestsicherung, Wochengeld, Familienbeihilfe, Unterhaltsleistungen, sowie sonstige Beihilfen) die Einkommensgrenzen, die vom Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ festgelegt werden, nicht überschreiten.¹⁴

Familien warten lange

Notsituation schneller

Beantragung einer Wohnung

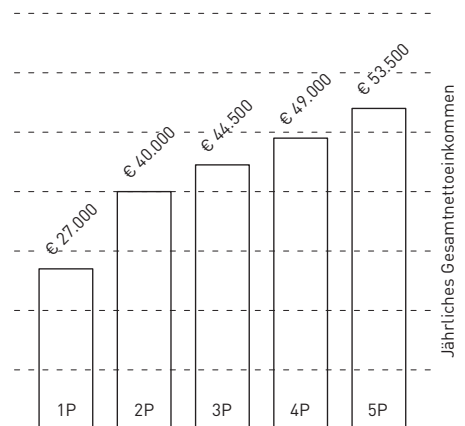


Abb. 12 Einkommensgrenzen Gemeindewohnung Graz

¹⁰ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

¹¹ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

¹² Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

¹³ Vgl. Stadt Graz Ansuchen, 2016.; Vgl. Stadt Graz Richtlinien, 2014.

¹⁴ Vgl. Stadt Graz Ansuchen, 2016.; Vgl. Stadt Graz Richtlinien, 2014.

Punktebewertung	Wenn die Ansuchenden die Voraussetzungen erfüllen und nach der Punktesystem-Bewertung über die Mindestpunkteanzahl kommen, beginnt die Wartezeit zu laufen und sie werden für eine Wohnung vorge-merkt. Ausnahmen gibt es bei der Wohnversorgung in Notfällen.
Nicht vorgemerkt werden:	Keine Chance auf eine Vormerkung haben Menschen, die schon (Mit-)Eigentümer eines Wohnraumes sind oder Privatvermögen haben, das zur Wohnversorgung dienen könnten und MieterInnen, die aus eigenem Verschulden gekündigt wurden oder durch Falschangaben versucht haben an eine Gemeindewohnung zu kommen. ¹⁵
Wohnungswechsel	MieterInnen, die bereits in einer Gemeindewohnung leben, können nicht vorgemerkt werden, aber um einen Wohnungswechsel ansuchen. Falls GemeindebewohnerInnen verheiratet sind und eine Trennung beabsichtigen, muss die Scheidungsklage nachweislich eingereicht worden sein, um für eine Gemeindewohnung vorgemerkt zu werden. ¹⁶

Zielgruppe von Gemeindewohnungen

Zielgruppe	Vergaberichtlinien bestimmen darüber, wer Anspruch auf eine Gemeindewohnung erhält, dementsprechend lassen sich daraus auch zwangsläufig Rückschlüsse auf ihre BewohnerInnen ziehen. Dies betrifft jedoch nur deren Situation zum Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung. Mag. Uhlmann ¹⁷ beschreibt in einem Gespräch die Zielgruppe im Grunde als Menschen, die vorrangig Sozialleistungen beziehen. Um es an demographischen Gesichtspunkten festzumachen, erwähnt er MindestsicherungsbezieherInnen, Familien mit Kindern, Arbeitslose, PensionistInnen, Menschen, die Randgruppen angehören, AlkoholikerInnen, Rauschgiftsüchtige und AlleinerzieherInnen. ¹⁸ Außerdem weißt er darauf hin, dass es in der letzten Zeit besonders viele Anfragen von alleinstehenden Männern gegeben habe, die womöglich aufgrund von Trennungen oder eines Jobverlusts auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind. Dabei handle es sich hauptsächlich um Männer zwischen 40 und 50 Jahren, deren Aussichten auf eine Neuanstellung am Arbeitsmarkt nicht mehr so gut stehen. ¹⁹
alleinstehende Männer	
zwischen 40 und 50 Jahren	

¹⁵ Vgl. Stadt Graz Ansuchen, 2016.; Vgl. Stadt Graz Richtlinien, 2014.

¹⁶ Vgl. Stadt Graz Ansuchen, 2016.; Vgl. Stadt Graz Richtlinien, 2014.

¹⁷ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

¹⁸ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

¹⁹ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

Viele der MieterInnen seien bei Bezug der Gemeindewohnung nicht erwerbstätig – jedoch sei dies gemäß Mag. Uhlmann nicht so einfach zu erfassen, besonders bei Menschen, die selbstständigen Tätigkeit nachgehen. Meist sei nur der Zustand bei Bezug der Wohnung bekannt, dieser könne sich jedoch in der Zeit danach verändern.²⁰

Zustand bei Bezug bekannt

7.3

DER BAU VON GEMEINDEWOHNUNGEN

Im Grunde gibt es zwei Ausführungen von Gemeindewohnungen der Stadt Graz. Einerseits stehen etwa 4.300 gemeindeeigene Wohnungen zur Verfügung, die im Eigentum der Stadt stehen, auf der anderen Seite hat die Stadt das Einweisungsrecht für 6.500 Wohnungen, die sich in Übertragungswohnbauten befinden.²¹

4.300 Gemeindewohnungen

6.500 Genossenschaftswohnungen

Klassischer Gemeindebau

Gemeindeeigene Bauten könnte man als die “klassischen” Gemeindewohnungen bezeichnen. Diese wurden vor allem in der Zwischen- und Nachkriegszeit von der Stadt Graz eigenfinanziert durch Steuermittel errichtet²². Diese Wohnbauten befinden sich beispielsweise in der Triestersiedlung, der Schönausiedlung und am Münzgrabengürtel. Seit den 1950er-Jahren hat die Stadt jedoch keine Wohnbauten mehr in ihrem Namen errichten lassen, sondern lediglich thermische und ökologische Sanierungen am Bestand vorgenommen. Zudem wurden bei den vorhandenen Gebäuden die Dachgeschosse aufgestockt und ausgebaut.²³

durch Steuermittel finanziert

Sanierungen vorgenommen

Elke Kahr wies im Interview darauf hin, dass jede vierte Gemeindewohnung im Jahr 1998 als Substandardwohnung ausgewiesen war – „mit Klo am Gang, von Bad gar nicht zu reden.“ Seitdem wurden Jahr für Jahr Sanierungen vorgenommen um die Wohnsituation der BewohnerInnen zu verbessern.²⁴

²⁰ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

²¹ Vgl. Stadt Graz, 2016.

²² Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

²³ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

²⁴ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

Übertragungswohnbauten

Alle Wohnungen, die seit den 1950er-Jahren erbaut und als Gemeindewohnungen ausgewiesen worden sind, sind Teil sogenannter Übertragungswohnbauten. Diese werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) auf einem Grundstück der Stadt Graz errichtet, die ihnen dafür das Baurecht ausstellt. Durch einen Bestandsrechtvertrag, der im Gemeinderat beschlossen wird, fällt das „Grundstück samt – wahrscheinlich renovierungsbedürftigem – Gebäude“²⁵ nach vierzig (Mag. Uhlmann erwähnte dafür einen Zeitrahmen zwischen vierzig und fünfzig) Jahren wieder in das Eigentum der Stadt Graz zurück. So gesehen sind Wohnungen in Übertragungswohnbauten in die Zukunft gedacht gemeindeeigene Wohnungen.²⁶

Genossenschaftswohnungen

Bestandsrechtsvertrag

nicht mit Eigenmittel belastet

Baukostenbeitrag

Gemeinnützige Bauvereinigungen erhalten für den Bau sogenannter Übertragungswohnbauten eine Wohnbauförderung des Landes Steiermark, zudem werden 20% an Eigenmitteln aufgewendet. Diese Wohnungen unterscheiden sich von den gefördert erbauten Wohnungen im Eigentum von GBV dadurch, dass die MieterInnen nicht mit Eigenmittel belastet werden dürfen. In Gemeindewohnungen sind somit keine Finanzierungsbeiträge zu zahlen. Es kann jedoch vorkommen, dass für eine Wohnung in einem Übertragungswohnbau ein Baukostenbeitrag zu zahlen ist, der je nach Größe der Wohnung zwischen 1.000 und 3.000 Euro liegen kann.²⁷

Genauerer zur Errichtung von geförderten Wohnungen der GBV findet sich in den nächsten Kapiteln, da hinsichtlich der Förderung und Erbauung dieser keine wesentlichen Unterschiede bestehen.

Eigenbetrieb Wohnen Graz

Bereits im Interview mit Elke Kahr von 2012, das von Dr. Sigrid Verhovsek geführt wurde, betonte sie, dass es gut finden würde, wenn die Stadt wieder mehr Gemeindewohnungen bauen würde. Dies bestätigte sie auch im Gespräch, das für den Zweck dieser Arbeit geführt wurde. In dem Interview erwähnte Kahr, dass das Wohnungsamt wieder Wohnungen

Die Stadt baut wieder selbst.

²⁵ Verhovsek 2012, 246.

²⁶ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.; Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

²⁷ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

errichten wird und dafür schon zwei Grundstücke zugekauft wurden. ²⁸	Grundstücke zugekauft
Im Zuge dessen soll gemeinsam mit Planenden ein Wohnbau angedacht werden, dessen maximale Herstellungskosten sich an der Nettomiete der späteren Wohnungen orientieren soll, um weiterhin Mieten im Sinne der Gemeindewohnungen anbieten zu können. ²⁹ Derzeit in Planung steht ein Bau auf einem Grundstück in der Peter-Rosegger-Straße in Graz und ein weiteres in der Adlergasse. ³⁰	derzeitige Planungen
Die Neuerrichtung gemeindeeigener Bauten würde aber nicht in Verbindung mit der Wohnbauförderung sondern eigenfinanziert passieren, jedoch nicht durch Steuermittel. ³¹	eigenfinanziert
Der eigentliche Wunsch von Elke Kahr wäre es, klassische, steuerfinanzierte Gemeindebauten zu erbauen, die dadurch die Schaffung von gesichertem und ausfinanziertem Wohnraum garantieren könnten, der nicht von Finanzierungsschwankungen – durch Banken oder Zinsen – beeinflusst ist. Da diese Eigenmittel der Stadt Graz jedoch nicht vorhanden sind, und weder Land noch Bund den Kommunen diese Gelder zur Eigenfinanzierung zur Verfügung stellen, bleibt nur der Weg der Bankenfinanzierung. ³²	bankenfinanziert
Gemäß §7 des Wohnbauförderungsgesetzes von 1993 wäre es Gemeinden und zum Teil auch Gemeindeverbänden und gemeinnützigen Bauvereinigungen (nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) möglich, als Förderungswerber für die Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen aufzutreten. ³³	
Die Stadt Graz sieht es jedoch nicht vor, Gemeindewohnungen mittels Wohnbauförderung zu errichten – dies wurde sowohl von Mag. Uhlmann als auch von Elke Kahr bestätigt.	ohne Wohnbauförderung
Laut Mag. Uhlmann ergibt sich die Entscheidung für eine Eigenfinanzierung der Gemeindewohnungen ergibt sich durch die Tatsache, dass die Förderkontingente an gemeinnützige Bauträger verteilt werden und die Wohnbaufördermittel Jahr für Jahr reduziert wurden. ³⁴ Dr. Verhovsek erläutert diese Situation in ihrer Arbeit über die Relationen von Architektur und Politik wie folgt:	Fördermittel reduziert

28 Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

29 Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

30 Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

31 Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

32 Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

33 Vgl. Wohnbauförderungsgesetz 1993, 8.

34 Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

„Da vom Land Steiermark entgegen der gültigen Gesetzeslage nicht vorgesehen ist, auch den Gemeinden selbst Förderkontingente für Geschosswohnbau zukommen zu lassen, ist der Magistrat bzw. das zuständige Amt für Wohnungsangelegenheiten auf die Kooperation und Hilfe der gemeinnützigen Bauvereinigungen angewiesen. Das Land begründet diese Haltung mit Schwierigkeiten bei der Abwicklung der Förderungen bei unerfahrenen Gemeinden, [...]“³⁵

aufgrund der Nachfrage Die Stadt Graz habe vor, in den kommenden Jahren selbst zu bauen, da die Nachfrage nach Gemeindewohnungen gestiegen und es daher notwendig sei, das Angebot zu erhöhen. Daher werden in Kooperation mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen zusätzlich Gebäude errichtet, je nachdem wie das Land Steiermark der Stadt Graz Wohnbaufördermittel zuweist.³⁶

gemeinsame Finanzierung Eine weitere Möglichkeit mehr Gemeindewohnungen zu bereitzustellen sieht Mag. Uhlmann darin, ein Modell der gemeinsamen Finanzierung anzuwenden. Hierfür würde die Stadt Graz den GBV das Grundstück Herstellungskosten aufteilen zur Verfügung stellen. Die Herstellungskosten für das Gebäude würden zwischen der Stadt Graz und der Bauvereinigung aufgeteilt werden. Bei dieser Form der Finanzierung dieser Übertragungswohnbauten würde man seitens der Gemeinde mittels eines Baukostenbeitrags (Darlehen) und mittels Eigenmittel der gemeinnützigen Wohnbauträger arbeiten. Beides werde über die Mieteinnahmen refinanziert. Diese Variante nicht umgesetzt wurde so noch nicht umgesetzt, was mitunter aber auch daran liege, dass der Eigenbetrieb der Stadt Graz erst vor zwei Jahren gegründet wurde und eine vollständige Planung und Umsetzung innerhalb dieser Zeitspanne noch nicht möglich war.³⁷

Anmieten von Privatwohnungen Auch das Anmieten von privatem Wohnraum wäre Mag. Uhlmann zufolge eine zusätzliche Möglichkeit, das Einweisungsrecht für mehr Gemeindewohnungen zu bekommen. Jedoch wäre dies nur interessant, wenn für diese Wohnungen ein Mietzins von € 4,50/ m² festgelegt werden kann. Das hätte für Hausverwaltungen und EigentümerInnen der Wohnungen den Vorteil, dass sie nicht mit Mietausfällen zu rechnen hätten, da die Stadt für die Miete aufkommen würde.³⁸

³⁵ Verhovsek 2012, 246.

³⁶ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

³⁷ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

³⁸ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

7.4 GRUNDSTÜCKE DER STADT GRAZ

Da die letzten Gemeindebauten der Stadt Graz in den 1950er-Jahren entstanden sind, wurden alle danach erbauten als Übertragungswohnbauten auf Grundstücken der Stadt Graz mit Bestandsrechtsvertrag erbaut. Elke Kahr beschreibt, dass die Stadt nun vor allem vor dem Problem der Bodenknappheit stehe und viele Grundstücke im Eigentum von Privaten seien. Die Baugründe seien teilweise sehr teuer und in Gegenden, wo kein Übertragungswohnbau oder Gemeindebau möglich wäre, da allein aufgrund der Grundstückskosten keine Wohnbauförderung vom Land genehmigt werden würde.³⁹ Auf diesen Umstand hätte man schon vor einiger Zeit reagieren sollen, denn die Entwicklung dahingehend sei absehbar gewesen. Schon viel früher hätten Grundstücksreserven zugekauft werden sollen, was aber nie geschehen sei, so Kahr. Sie weist auf die Tatsache hin, dass im Zeitraum von 1995 bis 2008 ein einziges Grundstück von der Stadt Graz für den Sozialen Wohnbau angekauft wurde. Alle anderen Flächen auf denen in dieser Zeitspanne Übertragungswohnbauten entstanden sind, waren schon zuvor im Eigentum der Stadt Graz.⁴⁰

Übertragungswohnbauten

Bodenknappheit

keine Reaktion gegeben

nur ein Grundstück gekauft

Seit den vergangenen Jahren ist die Stadt Graz bemüht, bei Grundstückszukäufen für den Sozialen Wohnbau bewusst in Gebieten anzukaufen, wo es im direkten Umfeld noch keine Gemeindebauten gibt, um eine Streuung über das Stadtgebiet zu ermöglichen.⁴¹ Folglich wurde in jüngster Vergangenheit auch ein Grundstück in der Max-Mell-Allee in Geidorf erworben. Kahr beschreibt, dass das Vorhaben vor allem dort auf Probleme mit der Nachbarschaft gestoßen sei. Viele der dort Wohnenden seien bis zum Obersten Gerichtshof gegangen, weil sie ein Wohngebäude mit 38 GemeindemieterInnen in ihrem bürgerlichen Viertel nicht akzeptieren konnten.⁴²

Achten bei Kauf von Grund

Nachbarschaftsprobleme

Andererseits wurden am Rehgrund im Stadtteil Mariatrost, Kahr zufolge, positive Erfahrungen gemacht. Die MieterInnen, die 23 Einheiten des Gemeindewohnhauses bewohnen, wurden dort gut aufgenommen und

aber auch positive Reaktionen

³⁹ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁴⁰ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁴¹ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁴² Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

die Nachbarschaft sei aufgrund ihrer Solidarität und Nachbarschaftshilfe besonders von den BewohnerInnen angetan.⁴³

Flächenwidmungsplan Neu
Vorbehaltsflächen
Steuerinstrument

Als Steuerinstrument zur Verteilung von Wohnraum versucht die Stadt Graz in Zukunft mit dem "Flächenwidmungsplan Neu" zu arbeiten um die Verteilung von Wohnraum voranzutreiben. Im Zuge dessen werden Vorbehaltsflächen auf private Grundstücke gelegt, deren EigentümerInnen auf diesen ausgewiesenen Flächen ausschließlich Sozialen Wohnbau erbauen dürften oder für die bei einem Verkauf nur mehr die Stadt Graz als Käufer in Frage kommen würde. Dieses Steuerinstrument wäre auch für andere Bauvorhaben, wie für Kindergärten oder Schulen, denkbar. Da dieser Flächenwidmungsplan erst neu zur Diskussion steht, könnte er frühestens im Jahr 2017 beschlossen werden.⁴⁴

7.5

STIGMA: „DER GEMEINDEBAU“

klassische Gemeindebauten
homogene Schicht
Stigmatisierung
fehlende Durchmischung

Bis in die 1950er-Jahre wurden von der Stadt noch Siedlungen in Eigenregie geplant und erbaut. Bekannt geworden beispielsweise unter den Namen „Die Triestersiedlung“, „Die Schönausiedlung“, „am Münzgrabengürtel“ oder „Der Grünanger“ beschreiben sie eine Ansammlung an Gemeindebauten, die vorwiegend für die Wohnversorgung vieler geplant und bereitgestellt wurden.⁴⁵

Vermietet an eine größtenteils homogene Schicht an Menschen, deren Gemeinsamkeit sich in ihrer sozialökonomischen Lage fand, entstand ein Wohnraum für Menschen, die außerhalb ihres „Grätzels“ aufgrund ihrer örtlichen Beheimatung über die Jahre hinweg Stigmatisierung ertragen mussten.

Ausgelegt darauf, billigen, leistbaren Wohnraum bereitzustellen und somit für eine bestimmte Gruppe an Menschen ansprechend zu sein, war der Zugang zu diesen Gemeindewohnungen beschränkt. Durch die fehlende Durchmischung innerhalb der Stadt entstanden so Wohnviertel, die allseits dafür bekannt waren, sozialen Wohnbau zu

⁴³ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁴⁴ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁴⁵ Vgl. Interview Uhlmann [Scheucher] Graz, 29.8.2016.

beherbergen. So fungiert der soziale Wohnungsbau gewissermaßen als Produzent benachteiligter Quartiere.⁴⁶

benachteiligte Quartiere

„Benachteiligte Quartiere weisen oft Bedingungen auf, die die Lebensführung beschwerlich machen und/oder die Handlungsmöglichkeiten ihrer BewohnerInnen einschränken.“⁴⁷

Paiarl/Stoppacher weisen im “Ersten Armutsbericht der Stadt Graz” darauf hin, dass sich bei einer Konzentration von marginalisierten Haushalten innerhalb eines bestimmten Gebietes individuelle Problemlagen verfestigen können. So seien demzufolge „arme Nachbarschaften“ dafür bekannt, ihre BewohnerInnen ärmer zu machen.⁴⁸

verfestigen von Problemlagen

Die zuvor erwähnte “Triestersiedlung” galt beispielsweise früher als sozialer Brennpunkt. Verbunden mit dem Stigma des Gemeindebaus, hat sie noch heute einen schlechten Ruf, obwohl es heutzutage dort gar nicht mehr so sei, beschreibt Mag. Uhlmann.⁴⁹

Stigma des Gemeindebaus

Auf der anderen Seite erwähnt er aber auch, dass es Menschen gäbe, die zwar eine Gemeindewohnung zugesprochen bekommen würden, diese aber aufgrund ihres Stolzes und des Rufes, der Gemeindewohnungen voraus eilt, partout nicht beziehen wollen.⁵⁰

Elke Kahr beschreibt konträr dazu, dass sich das Klientel, das in ihre regelmäßig angebotenen Sprechstunden (ein Angebot für Personen, die mit Wohnproblemen und damit verbunden Fragen an sie wenden) kommt, in den letzten Jahren verändert habe. Mittlerweile frage ein viel größeres Spektrum an Menschen um Gemeindewohnungen an. Früher hieß es, dass hauptsächlich „ganz arme Schlucker“, die BMS oder Sozialhilfe beziehen und eine sehr prekäre Einkommenssituation hätten, um eine Wohnung ansuchen würden. Das habe sich Kahr zufolge verändert. So würden inzwischen Berufstätige, Kulturschaffende, Selbstständige, Einpersonenhaushalte, Gewerbetreibende, Alleinerziehende, PensionistInnen (mit Mindestpensionen von bis zu 1.300 Euro netto), Familien mit niedrigem Einkommen, aber auch AkademikerInnen um Gemeindewohnungen ansuchen.⁵¹

größeres Spektrum an InteressentInnen

veränderte Situation

46 Vgl. Simonitsch 2012, 29.

47 Paiarl/Stoppacher 2010, 36.

48 Vgl. Paiarl/Stoppacher 2010, 36.

49 Vgl. Interview Uhlmann [Scheucher] Graz, 29.8.2016.

50 Vgl. Interview Uhlmann [Scheucher] Graz, 29.8.2016.

51 Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass jede/r Ansuchende automatisch auch Anspruch auf eine Wohnung hätte. Elke Kahr beschreibt so lediglich, dass sich das Bild von Gemeindewohnungen oder der Zugang zu diesen verändert haben könnte:

„Es hat keiner mehr eine Scheu, weil Gemeindewohnungen, [das muss man ja auch sagen, ..] nicht mehr so diesen Stempel draufhaben, wie früher einmal.“⁵²

Zustand verbessert

Diese Tatsache erklärt sich Kahr dadurch, dass sich bis 1998 kaum jemand um viele der klassischen gemeindeeigenen Gemeindebauten aus den Zeiten der Nachkriegszeit gekümmert habe. In den letzten zwanzig Jahren habe sich der Zustand aber maßgeblich verbessert.⁵³ Davor hätte jahrzehntelang niemand Veränderungen angestrebt und hinterfragt, wie “die Leute dort” eigentlich wohnen. Viele seien in der Nachkriegszeit in ihre Gemeindewohnungen eingezogen und hätten zu sechst in zwei Zimmern mit Küche ohne Dusche und dem Klo am Gang gewohnt. Als der KPÖ-Politiker Ernest Kaltenegger damals das Ressort für Wohnangelegenheiten der Stadt Graz übernommen hat, seien viele der Wohnungen Substandard gewesen. Daraufhin habe man Jahr für Jahr umfassende Wohnhaussanierungen durchgeführt und das äußere Erscheinungsbild und das Innenleben wieder an den heutigen Lebensstil angepasst.⁵⁴

Substandardwohnungen
nun saniert

Ob die Änderungen in Bezug auf das Klientel daran liege, dass sich der Standard der Wohnungen verbessert hat und aufgrund dessen das Ansehen in der Gesellschaft gestiegen ist, oder ob sich immer mehr Menschen aufgrund ihrer finanziellen Lage gezwungen sehen, zumindest den Versuch zu starten um eine Gemeindewohnung anzufragen, sei dahingestellt. Die Beantwortung dieser Frage kann in dieser Ausführlichkeit im Zuge dieser Arbeit nicht abgehandelt werden kann.

Vorurteile

Unveränderlich ist, dass mit dem Begriff der Gemeindewohnbauten in der breiten Gesellschaft allem Anschein nach noch immer ein Bild behaftet sein muss, das in gewisser Weise vorbelastend wirkt. Mit dem Bezug einer gemeindeeigenen Wohnung gäbe man gleichzeitig auch seine

⁵² Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁵³ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

⁵⁴ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

sozialökonomische Lage preis, die sich nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände sondern auch durch die Lage im Stadtraum und durch die Adresse des Gemeindebaus manifestiert. Dieses Problem spannt sich durch die fehlende Durchmischung innerhalb des Stadtraumes immer weiter.

Lage preisgeben

Als Beispiel hierfür könne die Jauerburggasse dienen, die dafür bekannt sei, viele AusländerInnen als BewohnerInnen zu haben. Jedoch sei die Anlage aufgrund ihrer Wohnungsgrundrisse speziell auf Großfamilien ausgelegt, die auf engerem Raum zusammenleben, auf dem insgesamt wenig Freiraum vorhanden sei. Große Wohnungen werden von der Gemeinde Graz an Familien mit mehreren Kindern vergeben, da diese den Anspruch dafür erhalten und auch tatsächlichen Bedarf an mehr Wohnraum haben. Elke Kahr erwähnt im Interview, dass diese Wohnungen oft von Familien mit Migrationshintergrund bezogen werden, da diese häufig kinderreich sind.⁵⁵

Durchmischung fehlt

Jauerburggasse

Auf diese Umstände hätte man sich in der Planung vorbereiten können, indem man mehr Freiräume und einen durchmischteren Wohnungsmix einbedacht hätte. Dadurch wären möglicherweise eine andere Bewohnervielfalt und eine andere Außenwirkung entstanden.

reagieren in Planung

So erfahren einerseits Gemeindegliederungen im Großen und andererseits der Gemeindebau im Kleineren aufgrund der sich nur langsam verändernden gesellschaftlichen Sichtweise möglicherweise weiterhin Stigmatisierung.

Beim Kauf von neuen Grundstücken hat die Stadt Graz daher versucht, auf diese Gegebenheit zu reagieren und hat in den letzten Jahren Grundstücke in Teilen des Stadtgebietes zugekauft, in deren Umfeld keine weiteren Sozialen Wohnbauten gelegen sind.⁵⁶ Ob dies alleine ausreichend ist um das Stigma der Gemeindebauten zu verändern, ist fraglich.

reagieren bei Kauf von Grund

Vielmehr könnte man anstreben, innerhalb eines Gebietes eine Durchmischung zu erzeugen, die nicht allein gebäudeweise stattfindet. Um Stigmatisierung zu verhindern, wäre es eine Möglichkeit, die Unterteilung auf einzelne Bauten zu vermeiden und durch einen guten Wohnungsmix und eine passende Aufteilung innerhalb der Wohnbauten

Durchmischung erzeugen

Wohnungsmix

⁵⁵ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

⁵⁶ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

wohnungsweise durchmischt

– beispielsweise durch eine wohnungsweise Durchmischung – zu erzielen. Diese Idee sei auch im Laufe der Planungen für die Reininghausgründe aufgekommen, wo im Zuge einer Stadtentwicklung in den kommenden 15 Jahren große Wohnbauten entstehen sollen. Hier war der Vorschlag, zehn Prozent der Wohnungen, die im Zuge der Wohnbauförderung von gemeinnützigen Bauvereinigungen entstehen, als Gemeindewohnungen anzubieten. Jedoch bleibe den GBV der Ausweg, das Gebäude freifinanziert zu erbauen um diese unverbindliche Regelung zu umgehen.⁵⁷

Mag. Uhlmann weist in dem Gespräch noch darauf hin, dass er gemischte finanzierte Häuser grundsätzlich nicht als optimal empfinde. Diese könnten aufgrund organisatorischen Aspekten Schwierigkeiten bereiten.⁵⁸

⁵⁷ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

⁵⁸ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind ein weiterer Anbieter von Wohnraum, der sich von dem privaten Wohnraumangebot und hinsichtlich der Vergabe und dem Regelwerk unterscheidet. Dies wird im Rahmen der folgenden Seiten eingehender behandelt.

8.1

GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

Der Begriff „Genossenschaftswohnung“ könnte anfangs etwas in die Irre führen. Grundsätzlich würde man per Definition davon ausgehen, dass sich um Wohnungen handelt, die von Genossenschaften errichtet und vermietet werden. Das ist jedoch nicht vollständig korrekt.

Errichtet und vermietet werden diese Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Diese können per Rechtsform einerseits als Genossenschaft, aber auch als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder als Aktiengesellschaft (AG) organisiert sein. So könnte man von „Echten Genossenschaften“ sprechen und andererseits von gemeinnützig organisierten GesmbHs und AGs.¹

Dies betrifft alleinig die Unterscheidung der Rechtsform. Im allgemeinen Sprachgebrauch beschreibt der Begriff „Genossenschaftswohnung“ Bauten, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen im eigenen Namen errichtet werden, abgesehen davon, welcher Rechtsform sie angehören.

von GBV vermietet

Echte Genossenschaften

Genossenschaftswohnung

¹ Vgl. Arbeiterkammer Wien (Hg.) 2013, 12–15.

Gemeinnützigkeit

arbeitet im Sinne der
Gemeinnützigkeit

Der „Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen“ beschreibt den Begriff „gemeinnützig“ als etwas, das der Gemeinschaft nützt. Sie selbst sehen sich als Wirtschaftsunternehmen in einem freien Markt, deren Zielgruppe die breite Bevölkerungsschicht sein soll, die sie mit Wohnungen versorgen.² Desweiteren wird festgehalten:

„Gewerbliche Wirtschaftsunternehmen wollen durch Gewinn-Maximierung ihren Eigentümern nützen. Bei Gemeinnützigen dagegen steht an erster Stelle der Nutzen der Gemeinschaft. [...] Demnach dürfen GBV nur beschränkt Gewinne machen und müssen diese Gewinne auch wieder in Wohnbaumaßnahmen im Inland investieren.“³

unterliegen dem WGG

Kostendeckung

Diese Gemeinnützigkeit wird ihnen mittels Bescheid von der Landesregierung zuerkannt, sie unterliegen somit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und dem Prinzip der Kostendeckung.⁴ Dies besagt, dass sich der zu leistende Finanzierungsbeitrag und das monatliche Entgelt an den tatsächlich entstehenden Kosten zu orientieren hat und nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als sich aus „den Herstellungskosten (Grund-, Bau- und Nebenkosten) und ihrer Finanzierung, den laufenden Hausbewirtschaftungskosten, dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und den Beiträgen zur Rücklage ergibt“.⁵

Wohnbauförderungsmittel

Erbauen gemeinnützige Bauvereinigungen Gebäude mit öffentlichen Förderungsmitteln, dann gelten zusätzlich die Vorschriften der Wohnbauförderung des jeweiligen Bundeslandes. In der Steiermark kommt hierbei das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz von 1993 mit der Durchführungsverordnung zu tragen.

Freifinanziertes Bauen

Es ist auch möglich als gemeinnützige Bauvereinigung freifinanziert, also ohne Förderung, zu bauen. Wieviel eine GBV freifinanziert erbaut, ist von den jeweiligen Firmen selbst abhängig. So errichten manche GBVs in Graz beispielsweise hauptsächlich freifinanzierten Wohnbau, andere erbauen größtenteils gefördert. Gemäß Mag. Daum, dem

² Vgl. Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen 2016.

³ Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen 2016.

⁴ Vgl. Arbeiterkammer Wien (Hg.) 2013, 15.

⁵ Arbeiterkammer Wien (Hg.) 2013, 15.

Vorstandsdirektor der ENW, erbaut diese kaum freifinanziert, bei der „Ennstal“, einer weiteren Firma der „Wohnbaugruppe“ sind ungefähr 10% der erbauten Wohnungen freifinanziert.⁶

Finanzierungsbeitrag

Unter dem Finanzierungsbeitrag versteht man einen Betrag, den gemeinnützige Bauvereinigungen von ihren MieterInnen bei Mietvertragsabschluss oder mit dem Bezug der Wohnung im Sinne des WGG verlangen können. Er wird zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten verlangt und kann neben „Finanzierungsbeitrag“ auch als „Baukostenbeitrag“, „Grundkostenbeitrag“ oder als „Eigenmittel“ bezeichnet werden.⁷ Die Höhe dieses Finanzierungsbeitrages hängt von den Förderungsvorschriften aber auch von Kosten des jeweiligen Bauvorhabens ab. Im WGG ist keine Obergrenze für die Höhe des Finanzierungsbeitrages verankert, dieser kann aber durch das Wohnbauförderungsgesetz begrenzt sein.⁸

Eigentlich versteht sich der Finanzierungsbeitrag als eine Mietzinsvorauszahlung, die die monatliche Mietzahlung verringert. Würde kein Finanzierungsbeitrag geleistet werden, wäre die monatliche Miete um den Anteil höher. Der Finanzierungsbeitrag kann schon vor der Beendigung des Mietverhältnisses zurückgezahlt werden, jedoch erhöht sich dadurch das laufende Entgelt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Finanzierungsbeitrag zurückerstattet, allerdings mit einer Minderung um 1% jährlich, die sich die gemeinnützige Bauvereinigung einbehält. Diese Abwertung wird auch als „Verwohnung“ bezeichnet.⁹

Auch wenn es sich mit dem Finanzierungsbeitrag ähnlich verhält, wie mit einer Kautions, die man nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder zurückerstattet bekommt, können die MieterInnen während der Zeit der Einlage über das Geld nicht frei verfügen.

Im Unterkapitel „Mietkosten von geförderten Wohnungen“ werden projektbezogene Daten über die besagten Mietwohnungen und dazugehörige Finanzierungsbeiträge bekanntgegeben, deren Höhe sich je nach

Grund- oder Baukostenbeitrag

Finanzierungsbeitrag

Eigenmittel

Mietzinsvorauszahlung

Verwohnung

⁶ Vgl. Interview Daum [Scheucher] Graz, 19.8.2016.

⁷ Vgl. Arbeiterkammer Wien [Hg.] 2013, 31–35.

⁸ Vgl. Arbeiterkammer Wien [Hg.] 2013, 31–35.

⁹ Vgl. Arbeiterkammer Wien [Hg.] 2013, 31–35.

Hohe Finanzierungsbeiträge	Größe der Wohnung oftmals zwischen € 20.000 bis € 40.000 belaufen können.
Einstiegskosten hoch	Im Interview beschreibt Elke Kahr, dass viele der Personen, die bei ihr in die Sprechstunde kommen, Schwierigkeiten haben, die Einstiegskosten für eine Wohnung am privaten Wohnungsmarkt aufzuwenden. Dies betreffe die erste Mietzahlung, Kautions-, Provision- und Mietvertragsvergebühren, die sich gemeinsam mit den Umzugskosten und etwaigem Mobiliar mitunter auf ein paar tausend Euro belaufen können und dies schon bei sehr kleinen Wohnungsgrößen. ¹⁰
unleistbarer Betrag	Die Kosten des Finanzierungsbeitrages sind in vielen Fällen um einiges höher als Einmalzahlungen am privaten Wohnungsmarkt. Für viele armutsgefährdete Menschen handelt es sich hiermit also um einen vollkommen unleistbaren Betrag. Da ihnen auch oftmals kein Kredit in dieser Höhe genehmigt werden kann, ist die Möglichkeit, eine Genossenschaftswohnung auf diesem Wege zu beziehen gleich Null. Diese Menschen sind auf der Suche nach leistbarem Wohnraum oftmals ausschließlich von dem Angebot der jeweiligen Gemeinden abhängig.

8.2

GEFÖRDERTER GESCHOSSWOHNBAU

Die Geschosswohnbauförderung des Landes Steiermark wird für folgende Wohntypen genehmigt:

- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- Miet-Kauf-Wohnungen
- Sozialmietwohnungen (in Graz in Übertragungswohnbauten)
- Wohnheime (Seniorenheime, Studentenheime)

Streng genommen besagt §7 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes¹¹, dass die Geschosswohnbauförderung an gemeinnützige Bauvereinigungen und auch an Gemeinden ausgegeben werden kann.

an Gemeinden ausgegeben

¹⁰ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

¹¹ Vgl. Wohnbauförderungsgesetz 1993, 8.

In der Praxis wird dies jedoch anders gehandhabt. Gemeinden treten mit einem Bauvorhaben an eine gemeinnützige Bauvereinigung heran um so die Förderung dafür zu erhalten. Dadurch wird den GBVs eine hohe Stellung beim Erbauen geförderten Wohnbaus zugesprochen¹².

nur in Verbindung mit GBV

Geförderte Eigentumswohnungen

Im Sinne des Steiermärkischen Wohnbaugesetzes von 1993 wird vom Land Steiermark auch die Erbauung von Eigentumswohnungen gefördert. Diese Wohnungen dürfen an Personen vergeben werden, deren jährliches Nettoeinkommen für eine Person € 34.000, für zwei Personen € 51.000 und für jede weitere Person zusätzlich € 4.500 nicht überschreiten. Wird die Einkommensgrenze überschritten, kann man unter den Bedingungen des Wohnbauschecks des Landes Steiermark eine solche Wohnung erhalten.¹³

WohnungswerberInnen müssen anteilmäßig die Grund- und Aufschließungskosten, die Umsatzsteuer, die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr und die Überschreitung der förderbaren Gesamtbaukosten aus Eigenmitteln bezahlen. Bei Weiterverkauf der Wohnung muss eine schriftliche Zustimmung des Landes Steiermark eingeholt werden.¹⁴

Der Fokus dieser Arbeit liegt auf der Wohnraumbeschaffung für armutsgefährdete Personen. Menschen, die teils schon Schwierigkeiten haben, unvorhergesehene Zahlungen in der Höhe bis 1.100 € zu tätigen, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit unüberbrückbare Probleme bei dem Kauf einer Eigentumswohnungen haben. Aus diesem Grund wird diese Thematik in weiterer Folge nicht weiter beleuchtet.

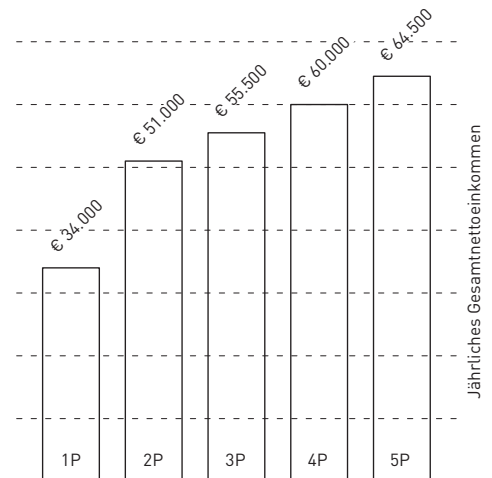


Abb. 13 Einkommensgrenzen Genossenschaftswohnungen

¹² Vgl. Verhovsek 2012, 246.

¹³ Vgl. Das Land Steiermark 2015.

¹⁴ Vgl. Das Land Steiermark 2015.

Geförderte Mietwohnung mit und ohne Kaufoption

Mieten kostengünstiger	Geförderte Mietwohnungen werden ebenso von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet. Dabei handelt es sich um eine kostengünstigere Variante des Wohnens, da die monatlichen Kosten aufgrund der Förderung im Vergleich gesehen relativ niedrig sind. Die Mietverträge (oder Nutzungsverträge) werden unbefristet abgeschlossen und es besteht ein Eintrittsrecht mitwohnender Personen. Sie können an volljährige In- und Ausländer vergeben werden, deren jährliches Familieneinkommen dieselben Grenzen wie bei geförderten Eigentumswohnungen nicht überschreiten darf. ¹⁵
ohne Kaufoption mit Kaufoption	Mietwohnungen können einerseits ohne Kaufoption, andererseits mit Kaufoption angeboten werden. Hierbei handle es sich laut Mag. Uhlmann aber nicht um die allseits bekannte Miet-Kaufoption gemäß eines Leasings, bei der schon geleistete Mietzahlungen den Kaufpreis mindern können. Bei geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption bezahlen MieterInnen vielmehr einen von der bereits aufgewendeten Miete unbeeinflussten Kaufbetrag. ¹⁶
Antrag auf Eigentum stellen	Nach Ablauf von zehn bis 15 Jahren nach erstmaligem Bezug der Wohnung kann schließlich ein Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum gestellt werden. Die Kaufoption ist nicht bei allen geförderten Mietwohnungen gegeben. Nur wenn vom Mieter oder der Mieterin bei Bezug der Wohnung Eigenmittel für Grund- und/oder Baukosten von mehr als € 60,52 pro Quadratmeter aufgewendet wurden, besteht die Kaufoption nach Ablauf eines Jahrzehnts. Wurden weniger Eigenmittel pro Quadratmeter aufgewendet, handelt es sich um eine geförderte Mietwohnung ohne Kaufoption. ¹⁷
ausschlaggebend: Eigenmittel	
viele Nebenkosten	Bei Kauf einer geförderten Miet-Kauf-Wohnung entstehen einige Nebenkosten. Einerseits ist der von der GBV angebotene Kaufpreis zu bezahlen. Zusätzlich zum Kaufpreis und dem bereits geleisteten Finanzierungsbeitrag kommen noch ein Barbetrag (max. 2 % der Herstellungskosten,), Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühren hinzu. Außerdem übernimmt der/die KäuferIn alle mit der Wohnung verbundenen Verbindlichkeiten gegenüber der Bank und dem Land Steiermark. ¹⁸

¹⁵ Vgl. Das Land Steiermark 2015.

¹⁶ Vgl. Interview Uhlmann [Scheucher] Graz, 29.8.2016.

¹⁷ Vgl. Das Land Steiermark 2015.

¹⁸ Vgl. Das Land Steiermark 2015.

Hierbei ist in den Raum gestellt, dass der Kauf einer Miet-Kauf-Wohnung eher mit zusätzlichen Pflichten verbunden sei als mit Rechten, die den EigentümerInnen zugesprochen werden. Dies könnte alleine schon die damit verbundene Pflicht sein, für Renovierungskosten rund um das Gebäude aufkommen zu müssen.

viele Pflichten

Für die Refinanzierung der Errichtungskosten wird ein Mietentgelt eingehoben. Der Hauptmietzins für dieses Entgelt bei geförderten Mietwohnungen darf höchstens $\frac{2}{3}$ des steirischen Richtwertes gemäß Richtwertgesetz betragen. Dies wäre nach derzeitigem Stand ein Betrag von maximal € 4,95 pro Quadratmeter.¹⁹

Hauptmietzins

Geförderte Sozialmietwohnungen

Die MieterInnen von Sozialmietwohnungen werden auf Dauer nicht mit den Grundstückskosten und den außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten belastet. Die gemeinnützige Bauvereinigungen haben dafür Eigenmittel von mindestens 20 % einzusetzen. Die nicht-rückzahlbaren Förderungsbeiträge, die vom Land Steiermark im Zuge der Wohnbauförderung gewährt werden, betragen 3 %.

kein Finanzierungsbeitrag

Bei Sozialmietwohnungen darf der Hauptmietzins höchstens 60 % des Richtwerts für das Bundesland Steiermark nach Richtwertgesetz betragen. Der Hauptmietzins kann in Jahren in denen keine Anpassung des Richtwertes vorgesehen ist, nach Index verändert werden.²⁰

Richtwertgesetz

Unter diesen Sozialmietwohnungen könnte man die schon zuvor beschriebenen Gemeindewohnungen verstehen, die in Form von Übertragungswohnbauten gefördert werden.

Geförderte Wohnheime

Wohnheime für SeniorInnen oder StudentInnen können ebenso gemäß der Wohnbauförderung Steiermark gefördert erbaut werden, werden aber im Sinne dieser Arbeit nicht weiterführend behandelt.

Wohnheime

¹⁹ Vgl. Das Land Steiermark 2015.

²⁰ Vgl. Das Land Steiermark 2015.

Mietkosten von geförderten Wohnungen

Im Zuge dieser Masterarbeit wurden Daten und Pläne zu geförderten Mietwohnungen bei vier gemeinnützigen Bauvereinigungen angefragt. Von der ENW, Rottenmanner und der ÖWG wurden Grundrisse, Schnitte und Ansichten von Wohnungen im Stadtgebiet Graz zur Verfügung gestellt und zudem auch ausgewählte Daten zu insgesamt 17 geförderten Mietwohnungen und deren Kosten. Bei drei Viertel dieser Wohnungen handelt es sich um Informationen über Gemeindewohnungen und deren Kosten. Vom restlichen Viertel lassen sich folgende Miet- und Einmalkosten von geförderten Mietwohnungen ablesen:

17 geförderte Mietwohnungen
3/4 Gemeindewohnungen

Zimmer	Größe	Miete inkl. BK, HK, USt	Miete/m ² inkl.	Miete/m ² excl.	Finanzierungsbeitrag
2	58,28 m ²	514,86 €	8,83 €/m ²	4,65 €/m ²	23.479 €
3	79,22 m ²	663,29 €	8,37 €/m ²	5,65 €/m ²	32.491 €
3	88,74 m ²	777,47 €	8,76 €/m ²	4,57 €/m ²	35.976 €
4	89,96 m ²	579,00 €	6,44 €/m ²	4,23 €/m ²	40.513 €
4	96,17 m ²	839,63 €	8,73 €/m ²	4,75 €/m ²	38.627 €

Abb. 14 Kosten unterschiedlicher geförderter Mietwohnungen

2 Projekte
Geförderte Mietwohnungen
mit Kaufoption

Diese Daten wurden aus den Angaben zu zwei Projekten entnommen. Die ENW stellte Daten zu geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption bereit, die im Zuge des zweiten Bauabschnitt des Messequartiers erbaut wurden. Von Rottenmanner wurden Angaben zum selben Wohntyp in der Trattfelderstraße gemacht. Von der ÖWG wurden keine Informationen über Mietkosten der geförderte Mietwohnungen mit oder ohne Kaufoption bekannt gegeben.

Bei den genannten Wohneinheiten handelt es sich um Mietwohnungen mit Kaufoption, da mit dem Finanzierungsbeitrag mehr als € 60,52 pro Quadratmeter aufgewendet wurden. Genauer gesagt wurden in diesen Fällen bei Bezug pro Quadratmeter zwischen € 400 und € 450 bezahlt.

Zum Vergleich wurden von den gemeinnützigen Genossenschaften auch Angaben über die Gemeindewohnungen (geförderte Sozialmietwohnungen) in Übertragungswohnbauten gemacht. Da sich drei Viertel der Angaben, die von den drei gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst getätigt wurden, über Wohnraum und dessen Kosten auf

Gemeindewohnungen beziehen, findet sich in der folgenden Tabelle nur eine Auswahl dieser Wohnungen wieder.

Zimmer	Größe	Miete inkl. BK, HK, USt	Miete/m ² inkl.	Miete/m ² excl.	Kaution
2	46,88 m ²	283,13 €	6,04 €/m ²	2,07 €/m ²	328 €
2	57,15 m ²	332,16 €	5,81 €/m ²	2,77 €/m ²	332 €
3	76,42 m ²	428,57 €	5,61 €/m ²	2,50 €/m ²	445 €
4	87,50 m ²	570,42 €	6,52 €/m ²	2,00 €/m ²	k. A.
4	93,39 m ²	557,78 €	5,97 €/m ²	2,42 €/m ²	540 €

Abb. 15 Kosten div. Gemeindewohnungen in Übertragungswohnbauten

Dieses Daten dienen nur der Veranschaulichung der derzeitigen Kosten von Wohnungen, die durch die Wohnbauförderung entstehen und stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dies wäre im Zuge der Bearbeitung dieser Masterarbeit nicht möglich gewesen. Bessere Vergleichswerte hätte aber eine größere Auswahl an geförderten Mietwohnungen, ausgenommen der Gemeindewohnungen, schaffen können.

8.3

VERGABE VON GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

Da die gemeinnützigen Bauvereinigungen Eigentümer der Wohnungen sind, haben sie auch die Möglichkeit und das Recht über ihre zukünftigen MieterInnen zu entscheiden. Bei Vergabe der Wohnungen ist für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar, nach welchen Gesichtspunkten die neuen BewohnerInnen ausgewählt werden.

Im Gegensatz dazu verfügt die Stadt Graz bezüglich der Vergabe ihrer Gemeindewohnungen beispielsweise über strenge Richtlinien und Reihungsverfahren. Für freifinanzierte Genossenschaftswohnungen gelten lediglich die Vergabebestimmungen nach dem WGG, welche nur in bestimmten Fällen bei der Wohnungsvergabe den Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße und Einkommensverhältnisse zu berücksichtigen hat. Manche gemeinnützige Bauvereinigungen schränken selbst ihre Bautätigkeit und die Vergabe der Wohnungen auf eine bestimmte

Eigentümer deswegen
Vergaberecht

Zielgruppe, wie beispielsweise Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe, ein.²¹

Handelt es sich um eine gefördert erbaute Genossenschaftswohnung kommen hier zusätzlich die Bestimmungen des jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzes zum Tragen. Dafür gibt es genauere Kriterien für die Vergabe, die sich an den Einkommensgrenzen bei Mietvertragsabschluss orientieren.²²

Zugang zu Genossenschaftswohnungen

Vormerken lassen

InteressentInnen an einer Genossenschaftswohnung können sich direkt bei einer der gemeinnützigen Bauvereinigungen dafür vormerken lassen. Unter Angabe der gewünschten Lage, Größe, Wohnform und Ausstattung der Wohnung und zusätzlichen Daten zur eigenen Person und mitziehenden Personen wird über das Internetportal der Firma ein Formular abgesendet. Die gemeinnützige Bauvereinigung meldet sich dann bei den InteressentInnen mit Wohnungsvorschlägen (inkl. Angaben zu den damit verbundenen Kosten) zurück.²³

oder Kontakt mit MieterInnen

Um an eine Genossenschaftswohnung zu kommen, besteht auch die Möglichkeit, Kontakt mit ausziehenden MieterInnen aufzunehmen. Dies kann beispielsweise über öffentliche Wohnungsportale geschehen. MieterInnen haben in manchen Fällen ein Vorschlagsrecht für eine/n NachmieterIn, jedoch gilt dieses nicht zwingend und darf nicht mit dem Weitergaberecht verwechselt werden.²⁴

Zielgruppe von Genossenschaftswohnungen

Zielgruppe untersuchen

Besonders interessant hinsichtlich der Vergabe von freifinanzierten und geförderten Genossenschaftswohnungen wäre eine Untersuchung der demografischen Daten der BewohnerInnen. Anders als bei Gemeindefinanzierungen, wo genügend Informationen über die MieterInnen bekannt sind und durch die Vergabe dieser geregelt sind, hält sich die Zielgruppe von gemeinnützigen Bauvereinigungen größtenteils im Verborgenen. Gemeinnützige Bauträger haben das Recht darüber, zu bestimmen, an

21 Vgl. Arbeiterkammer Wien (Hg.) 2013, 17–19.

22 Vgl. Arbeiterkammer Wien (Hg.) 2013, 17–19.

23 Aus Testgründen wurde um eine Genossenschaftswohnung angefragt.

24 Vgl. Arbeiterkammer Wien (Hg.) 2013, 20.

wen Wohnungen vergeben werden, da sie selbst auch Eigentümer dieser erbauten Wohnräume sind.²⁵ Auf direkte Nachfrage bei den VertreterInnen der Bauvereinigungen ließen sich keine genaueren Informationen über die MieterInnen eruieren. Diese seien den gemeinnützigen Bauvereinigungen in dieser Form oder in diesem Detailgrad oftmals gar nicht bekannt.

wenig Daten vorhanden

8.4

FREIFINANZIERTE VS. GEFÖRDERTER BAUPROJEKTE

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht auch die Möglichkeit, freifinanzierte Projekte zu erbauen. Ob eine GBV freifinanziert baut, obliegt einer internen Entscheidung und orientiert sich gegebenenfalls an der Lage und an den Kosten des Gebäudes. Ohne Förderung zu bauen, bringt in dem Fall auch Vorteile für die Bauvereinigung, denn mit dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz kommen auch einige Vorschriften zur Wirkung, die gefördertes Bauen um einiges aufwändiger, kosten- und zeitintensiver machen können. Freifinanzierte Bauten könnten unter geringeren Voraussetzungen erbaut werden, aus diesem Grund wären die Herstellungskosten des Gebäudes auch niedriger.²⁶

interne Entscheidung

gefördertes Bauen teurer

Projekte, die freifinanziert werden, unterliegen aber dennoch dem WGG, da die gesamte gemeinnützige Bauvereinigung unter dem WGG handelt. So ist bei der Erwirtschaftung der Baukosten ebenso nach dem Kostendeckungsprinzip zu handeln.²⁷

freifinanziert nach WGG

Im Zuge des Wohnbauförderungsgesetzes müssen einige Aspekte von vorneherein erfüllt sein um gefördert bauen zu können. Für freifinanzierte Bauten bestehen diese Bestimmungen nicht. Baugründe mit hohen Grundstückskosten oder ohne bestimmte Infrastruktur und Lage wären nicht förderungswürdig, freifinanzierte Bauten könnten hier hingegen errichtet werden.

Baugrund nicht förderungswürdig - freifinanziert

Manche GBVs erbauen oftmals im Stadtgebiet freifinanzierte Bauten.

²⁵ Vgl. Interview Daum (Scheucher) Graz, 19.8.2016.

²⁶ Vgl. Interview Daum (Scheucher) Graz, 19.8.2016.

²⁷ Vgl. Interview Daum (Scheucher) Graz, 19.8.2016.

Baugrundkosten in Stadt hoch	Dies könnte man sich dadurch erklären, dass die Baugrundkosten in der Stadt um einiges höher seien als am Land. Zudem könnte man in der Stadt Graz in den nächsten Jahren mit einem Zuzug rechnen, aus diesem Grund würde die Nachfrage an Wohnungen allgemein steigen. Für diese Wohnungen könnten sogesehen AbnehmerInnen gefunden werden, obwohl die damit verbunden Kosten höher wären.
Nachfrage vorhanden	
bautechnische Bestimmungen	Hinzu kommt aber auch, dass bautechnische Bestimmungen von geförderten Bauten aufgrund der gesetzlichen Auflagen um einiges höher sind, als die der freifinanzierten Bauten. So gilt für freifinanzierte Bauten das Steiermärkische Baugesetz, während für geförderte Bauten zudem das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz greift, das beispielsweise zusätzliche Bestimmungen hinsichtlich Schallschutz, Barrierefreiheit, Dämmung und nachhaltigem Bauen aufweist. Dies beeinflusst wiederum auch die Höhe der Herstellungskosten. ²⁸ Die Mieten von freifinanziertem Wohnraum der gemeinnützigen Genossenschaften seien zum Teil höher, ebenso die dazugehörigen Eigenmittel, die sich teilweise auf eine Höhe von € 50.000 belaufen können. Da gemäß WGG keine Obergrenzen für Finanzierungsbeiträge festgelegt sind, können diese durchaus auch noch höher entfallen. Da für den Erwerb von freifinanziertem Wohnraum auch keine Einkommensgrenzen festgelegt sind, sei dieser Wohnraum auch passend für Menschen mit höherem Einkommen und Platzbedarf. ²⁹ Hinsichtlich der Unterscheidung von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum ergeben sich mit Sicherheit weitere Pro- und Kontrapunkte, die für die Finanzierung des einen oder des anderen sprechen. Dies kann im Zuge dieser Arbeit nicht ausführlicher abgehandelt werden. Es wäre aber durchaus von Interesse, einen Forschungsschwerpunkt darauf zu legen, um zu erforschen, aus welchen Gründen gemeinnützige Bauvereinigungen vermehrt freifinanziert bauen: ob sie dazu gezwungen sind oder dies auch vorrangig in ihrem eigennützigen Interesse liegt.
freifinanziert billiger	
Gemischte Projekte	Von gemischten Projekte, bei denen geförderte und freifinanzierte Wohnungen in einem Bauprojekt zusammenkommen, nehme man in
Verwaltungsaufwand	der Praxis oft Abstand, da dies mit einem großen Verwaltungsaufwand verbunden sei, so Mag. Daum von der ENW. ³⁰

²⁸ Vgl. Interview Daum (Scheucher) Graz, 19.8.2016.

²⁹ Vgl. Putschögl 2013.

³⁰ Vgl. Interview Daum (Scheucher) Graz, 19.8.2016.

Durch das Erbauen von freigeförderten Wohnbauprojekten vorwiegend in Gebieten mit hohen Grundstückskosten wird wieder Wohnraum für eine homogene Schicht produziert, alleinig durch den Fakt, dass Eigentumswohnungen und Mietwohnungen angeboten werden, die mit hohen Einstiegskosten verbunden sind und die so nur für bestimmte InteressentInnen leistbar sind. Durch diese fehlende Durchmischung wird ein soziales Gefälle innerhalb des Stadtraumes erzeugt. Dies führt wiederum zum Entstehen von Gebieten mit einer Ansammlung homogener Wohnräumen und zu einer verstärkten Bildung von Problemzonen und sozialen Brennpunkten.

homogene Schicht produziert

fehlende Durchmischung

Soziale Brennpunkte

8.5

IM SINNE DER GEMEINNÜTZIGKEIT?

Die Errichtung von geförderten Eigentum- und Miet-Kauf-Wohnungen stehe nach Meinung von Elke Kahr im Zwiespalt mit der klassischen Gemeinnützigkeit. Ihr zufolge habe eine Genossenschaft gemäß ihres Auftrages gar nichts mit Eigentumswohnungen zu tun. Auch mit der Freifinanzierung von Wohnbauprojekten würden sie ihrem eigentlichen Auftrag nicht nachkommen.³¹

Zwiespalt

kommen ihrem eigentlichen Auftrag nicht nach

Zwar handeln die gemeinnützigen Bauträger auch im Falle der Freifinanzierung nach dem WGG und dem Kostendeckungsprinzip, die Grenzen sind jedoch nach oben hin offen und werden so durch die damit verbundenen Kosten, nur für eine bestimmte Einkommensgruppe zugänglich gemacht.

Im Sinne des eigentlichen Begriffes wäre die Gemeinnützigkeit ein Verhalten von Personen oder Körperschaften, welches dem Gemeinwohl oder dem Wohl des Gemeinwesens dient. Gemäß §35 Bundesabgabenordnung (BAO) gilt:

„(1) Gemeinnützig sind solche Zwecke, durch deren Erfüllung die Allgemeinheit gefördert wird. (2) Eine Förderung der Allgemeinheit liegt nur vor, wenn die Tätigkeit dem Gemeinwohl auf geistigem,

³¹ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

kulturellem, sittlichem oder materiellem Gebiet nützt. Dies gilt insbesondere für die Förderung [...] des Volkswohnungswesens [...].“³²

Gemeinwohl
individuelles Wohl

Im Umkehrschluss würde dies bedeuten, dass dem Begriff des Gemeinwohls, das Wohl einzelner Individuen oder Gruppen innerhalb der Gesellschaft gegenübersteht.

Ausschließen von Personen

Insofern ist die Aussage von Frau Kahr in der eigentlichen Begriffsdefinition nicht ganz zu widerlegen. Im Sinne der Gemeinnützigkeit zu handeln und gleichzeitig bestimmten Gruppe an Personen von vorneherein auszuschließen, wäre sogesehen nicht dem Gemeinwohl dienend. Zudem muss aber gesagt werden, dass durch das Festlegen gewisser Maximalbeträge ebenso eine Gruppe an Personen ausgeschlossen wird, die aufgrund dessen an der Gemeinnützigkeit nicht Teil haben kann.

Zugangsrichtlinien zu Genossenschaftswohnungen orientieren sich zwar nicht durch Mindestbestimmungen – für geförderten Wohnraum nur durch Höchstbestimmungen – an Einkommensgrenzen. Jedoch schließen die damit verbunden Kosten von vorneherein diejenigen Personen aus, die sich diesen Wohnraum alleinig aufgrund der Einstiegskosten (Finanzierungsbeiträge) nicht finanzieren könnten, obwohl die monatlich fälligen Entgelte für sie leistbar wären.

Eigenkapital vorhanden

Sogesehen spricht man mit diesem Wohnraum vorwiegend Personen an, die schon zuvor ein gewisses Eigenkapital besessen haben und deren Einkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit stabil wäre.

Mietausgabe geringer

Zudem verschafft man mit der Miete von Genossenschaftswohnungen (die in einem ähnlichen Kostenrahmen wie die der Gemeindewohnungen liegt und somit Menschen mit niedrigen Einkommen zugute kommt) den MieterInnen die Möglichkeit, weiteres Eigenkapital anzuhäufen, da die Ausgaben für den Wohnraum selbst prozentuell geringer sind, als es bei BewohnerInnen von Gemeindewohnungen der Fall ist. Dies passiert, während auf der anderen Seite Menschen auf sozialen Wohnraum warten und ihre Reserven trotz Unterstützungen und Subjektförderungen aufbrauchen müssen. Auf kurz oder lang gesehen, sehen sich solche Personen vom Verlust ihres Wohnraums bedroht.

³² Vgl. § 35 BAO Bundesabgabenordnung

Ein sehr ausführliche Behandlung der Geschichte von Gemeinnützigkeit und Gemeinnützigen Bauvereinigungen findet sich in der Masterarbeit von DI Klaus Peter Weber. In dieser beschreibt er, dass gemeinnützige Bauvereinigungen ihren Ursprung in der Mitte des 19. Jahrhunderts haben, als eine starke Bevölkerungszunahme zu einem beträchtlichen Wohnungselend führte. Daraufhin erbauten Industriebetriebe und Gemeinden erste Arbeiterquartiere und Armenwohnungen und zur selben Zeit beschäftigten sich auch Sozialreformer mit den ersten Genossenschaftsideen.³³ Mit der Gründung des Wohnungsfürsorgefonds im Jahre 1910 entwickelten sich die ersten gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich, die durch den Bau von Kleinstwohnungen die Wohnungsnot bessern sollten.³⁴

Gemeinnützigkeit

Historisch gesehen, entwickelte sich genossenschaftliche Grundidee aus dem Erbauen von Wohnraum für diejenigen, die sich den Wohnraum an sich selbst nicht erbauten hätten können.

erste Genossenschaftsideen

Sowie sich auch die Idee der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft an der Bereitstellung von zeitgemäßen und leistbaren Wohnungen orientiert, beschränkt sich ihre Tätigkeit nicht ausschließlich auf die Wohnversorgung einkommenschwacher Gruppen, sondern richtet sich an die breite Bevölkerung. In starkem Kontrast zur Wohnungsgemeinnützigkeit steht die Immobilienwirtschaft, die Wohnen als Ware sieht und gewinnorientiert arbeitet.³⁵

breite Bevölkerung

Das Zusammenwirken der Wohnungsgemeinnützigkeit und der Wohnbauförderung stellte sich als starker Antrieb zur Erbauung von leistbarem Wohnraum heraus.³⁶ Heute entsteht hingegen vermehrt freifinanzierter Wohnraum, der sich zwar grundsätzlich noch an die Prinzipien der Gemeinnützigkeit hält, aber durch das Fehlen der Förderungen dennoch häufig keinen leistbaren Wohnraum anbieten kann.

Fehlen von Förderungen

Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren vermehrt Tochtergesellschaften abgespalten, die nicht als gemeinnützige Bauvereinigungen ausgewiesen sind, mit ihnen aber in einem Näheverhältnis stehen. So wurde im Jahr 2002 beispielsweise die „GWS exklusiv“ gegründet, um

Tochtergesellschaften

³³ Vgl. Weber 2016, 41 – 54.

³⁴ Vgl. Weber 2016, 41 – 54.

³⁵ Vgl. Weber 2016, 41 – 54.

³⁶ Vgl. Weber 2016, 41 – 54.

„[...] in Grazer Top-Wohnlagen freifinanzierte Eigentumswohnungen im gehobenen Segment anzubieten. [...] Zu diesem qualitativ hochwertigen Standard kommt noch das 'kleine bisschen Exklusivität' dazu. Gerade soviel, wie man sich leisten möchte.“³⁷

Hier stellt sich die Frage, ob gemeinnützige Bauvereinigungen nicht zu sehr in Richtung des freifinanzierten Bauens driften und mit ihren freifinanzierten gewerblichen Bauträgern als Tochtergesellschaften nicht zu sehr aus ihrer gemeinnützigen Rolle schlüpfen.

³⁷ GWS exklusiv 2016.

WOHNBAUFÖRDERUNG

Gemeinnützige Bauvereinigungen erhalten die Möglichkeit mittels Wohnbauförderung finanzierte Wohnbauten für die Bevölkerung zu bauen. Im Zuge dieser Förderung gibt es aber auch weitere Fördermittel, die vom Land Steiermark ausgegeben werden, die anderen Zielgruppen zur Verfügung gestellt werden.

9.1

STEIERMÄRKISCHE WOHNBAUFÖRDERUNG

Grundsätzlich gesehen, lässt sich die Finanzierung von Wohnraum in zwei grobe Kategorien unterteilen. Der eine Wohnraum, komplett freifinanziert erbaut, unterwirft sich in einem gewinnorientierten Markt auch dessen Regeln, mit Ausnahme von gemeinnützig freifinanzierem Wohnraum, der zusätzlich den Regeln des WGG unterliegt. Zusätzlich gibt es in Österreich staatlich geförderten Wohnraum, der mithilfe öffentlicher Mitteln zur Erbauung und Erhaltung von Wohnraum verhilft.

Refinanzierter,
gewinnorientierter Markt

staatlich geförderter
Wohnraum

Subjekt- und Objektförderung

Es lässt sich grundsätzlich zwischen Objekt- und Subjektförderungen unterscheiden, die gemeinnützig oder privat (gewerblich) erbauten Wohnraum zugute kommen oder an einzelne MieterInnen ausgegeben werden. Da im Zuge der Steiermärkischen Wohnbauförderungen auch gemeinnützige oder privat erbaute Eigentumswohnungen gefördert werden, lässt es sich darüber streiten, ob es sich hierbei allein um eine

Steiermärkische
Wohnbauförderung

Mischform	<p>Objektförderung handelt. Genaugenommen könnte man dies eher als eine Mischform der Objekt- und Subjektförderung betrachten. Denn so würde man zwar mit der Förderung der Eigentumswohnung das Objekt selbst finanzieren, aber mit dieser auch direkt jene Personen, die mit ihr in Verbindung stehen und deren Privatvermögen sich durch den Besitz dieser Eigentumswohnung verändert. Dementsprechend kann festgehalten werden, dass die Grenze zwischen objekt- und subjektgefördertem Wohnraum fließend ist.</p>
Eigentum fördern	<p>Dies betrifft, neben der geförderten Eigentumswohnung und der Mietwohnung mit Kaufoption auch die Neuerrichtung eines Eigenheims¹, sowie weitere Förderungen des Landes. So werden vom Land Steiermark zusätzlich Förderungen für umfassende, energetische und kleine Sanierungen² angeboten, die von HauseigentümerInnen, WohnungseigentümerInnen und Bauberechtigten sowie MieterInnen beantragt werden können. MieterInnen haben zwar die Möglichkeit von diesen Änderungen zu profitieren, gefördert wird in diesem Fall das damit aufgewertete Eigentum der vermietenden Person. Dies betrifft auch Förderungen, die im Zuge der Hausstandsgründung von Jungfamilien und Gleichgestellten³ oder Darlehen im Zuge des Wohnbauschecks⁴, die an ErstkäuferInnen einer Wohnung eines befugten Bauträgers gehen.</p>
bestimmte Einkommensgruppe mit Eigentum	<p>In diesem Sinne lässt sich feststellen, dass mit der Förderung von Eigentum auch vorwiegend bestimmte Einkommensgruppen davon profitieren, also folglich jene, die sich Eigentum leisten und somit erwerben können.</p>
Wohnunterstützung (extra)	<p>Als reine Subjektförderung könnte man die Wohnunterstützung sehen, welche die bis August 2016 geltende Wohnbeihilfe abgelöst hat.⁵ Diese stellt jedoch keinen Teil der Wohnbauförderung dar. Ausschließlich objektgefördert wären demnach Mietwohnungen ohne Kaufoption und Sozialmietwohnungen, die durch die Geschosswohnbauförderung entstanden sind.</p> <p>Eine umfassende, ins Detail gehende Aufarbeitung der Wohnbauförderung und ihrer Verästelungen kann im Rahmen dieser Arbeit nicht abgehandelt werden. Diesbezüglich wäre es jedoch sicherlich von</p>

1 Vgl. Wohnbau Land Steiermark 2016 Eigenheimförderung.

2 Vgl. Wohnbau Land Steiermark 2016 Förderungen zur Wohnhaussanierung.

3 Vgl. Wohnbau Land Steiermark 2016 Hausstandsgründung.

4 Vgl. Wohnbau Land Steiermark 2016 Wohnbauscheck.

5 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016.

Interesse, einen Forschungsschwerpunkt auf die Wohnbauförderungen in Österreich insgesamt und in der Steiermark im Genaueren zu legen, um festzustellen, inwiefern eher Mietwohnraum oder Wohnraum im Privateigentum mit öffentlichen Mitteln gefördert wird.

Leistbaren Wohnraum fördern

Die Wohnbauförderung könnte eigentlich eine helfende, unterstützende Rolle bei der Errichtung von leistbarem Wohnraum einnehmen. Die Einkommensgruppe, für die Leistbarkeit von Wohnraum eine existentielle Frage darstellt, wird im Zuge dieser Förderungen jedoch nur zu einem geringeren Teil finanziert. So stehen diesen Einkommensgruppen mit Geschosswohnbauförderungsmitteln finanzierte Sozialmietwohnungen zur Verfügung. Die Wohnunterstützung könnte hierbei noch als Hilfeleistung dienen, um Wohnraum für die niedrige Einkommensgruppe zugänglicher zu machen. Die Kürzung der Leistungen der Wohnbeihilfe, nun unter dem neuen Namen der Wohnunterstützung, sorgt für einen umstrittenen Dialog zwischen Bevölkerung und Politik.

leistbarer Wohnraum

Sozialmietwohnungen

Der restliche Teil an Förderungen, der im Rahmen der Wohnbauförderung an die SteirerInnen ausgegeben wird, dient der Erbauung oder Sanierung von Eigentum. Schon allein hinsichtlich der jährlichen Anmeldungen für Gemeindewohnungen in der Stadt Graz, stellt sich die Frage, ob man nicht vermehrt auf diese Nachfrage reagieren sollte. Möglicherweise wäre es sinnvoll, nicht vermehrt Eigentum mit öffentlichen Mitteln zugänglich zu machen, sondern den Zugang zu kostenregulierten Mietwohnungen zu erleichtern.

Sanierung von Eigentum

Auf diesem Weg hätte man mit der Wohnbauförderung auch die Möglichkeit, jene wohnzuversorgen, die sich das Wohnen ohne Unterstützung nicht leisten können – um so nicht nur eine gefestigte Mittelschicht, sondern auch eine existenzgesicherte niedrige Einkommensgruppe zu erzeugen.

Armutsbekämpfung

Durchmischung

Um im Zuge der Geschosswohnbauförderung auf die Nachfrage nach Gemeindewohnungen im Stadtgebiet Graz einzugehen, könnte man sich hierbei an der Variante der Förderungsverteilung in Wien orientieren,

über den Stadtraum verteilen

bei der 30% der gefördert erbauten Wohnungen zur Vergabe an die Gemeinde selbst gegeben werden. Gekoppelt mit dieser Vorgehensweise lässt sich mehr Gemeindewohnraum erzeugen, der sich aber nicht – wie derzeit üblich – auf einzelne Wohnbauten in bestimmten Gebieten der Stadt, sondern durch einzelne Wohnungen über den gesamten Stadtraum verteilt. Durch diese Form der Durchmischung könnte dem Nachteil der Stigmatisierung entgegengewirkt werden.

Aufteilung der Kontingente der Wohnbauförderungsmittel

700 Wohneinheiten (WE)

Elke Kahr kritisierte im Gespräch im August 2016 die Wohnbauförderungspolitik des Landes Steiermark. Hierbei thematisierte sie vor allem, dass der überwiegende Teil der Geschosswohnbauförderungsmittel des Landes der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen mit Kaufoption (demnach hohen Finanzierungsbeiträgen) zugute käme.⁶ Im Vergleich dazu lägen die Kontingente für den sozialen Wohnbau bei 700 Wohneinheiten pro Jahr, davon gemeindeeigene Wohnungen wären noch einmal ein Prozentsatz weniger. Selbst für dieses Kontingent müsse die Kommune an gemeinnützige Bauvereinigungen herantreten, um mit ihnen zu bauen, da diese Gelder in der Praxis, entgegen der gesetzlichen Bestimmungen, nicht direkt an die Gemeinden ausgehändigt werden.⁷ In einem Gespräch mit Hofrat Mag. Uhlmann, geführt von Dr. Verhovsek, erklärt dieser:

„Die Förderungsgelder vom Bund wurden vom Jahr 2005 bis heute (2012) von Zuschüssen für 2.500 Wohneinheiten (WE) im steirischen Geschosswohnbau auf 1.400 WE gekürzt, davon entfallen etwa 30% auf Graz, d.h. etwa 420 Wohnungen können gefördert werden, ein Teil davon entfällt wiederum auf Übertragungswohnbauten.“⁸

1.400 WE insgesamt

Die Wohnbauförderungskontingente in der Höhe von 1.400 WE wurden von Herrn Mag. Uhlmann und Mag. Daum nochmals bestätigt.⁹ Gegen diese Kürzungen hätten sich auch die gemeinnützigen

⁶ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

⁷ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

⁸ Verhovsek 2012, 247.

⁹ Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.; Vgl. Interview Daum (Scheucher) Graz, 19.8.2016.

Bauvereinigungen wehren müssen, meint Elke Kahr. Durch die Tatsache, dass die Wohnbauförderkontingente für den sozialen Wohnbau immer immer weiter reduziert worden sind, wären sie dadurch auf die Schiene des freifinanzierten Bauens geraten.¹⁰

Wehren gegen Kürzungen

Mietsprünge

Einen weiteren Kritikpunkt findet Frau Kahr darin, dass aus dem Topf an Wohnbaufördermitteln, neben diesem Anteil an Geschosswohnbaufördermitteln auch Anteile an die Förderung privater und gewerblicher Bauten gehe. So sehe man bei alten Zinshäusern oftmals Schilder an den Renovierungsplakaten, dass sie für die Sanierung dieses Gebäudes eine Förderung vom Land Steiermark erhalten haben. Diese umfassenden Sanierungen seien, laut Kahr, aus demselben Topf gefördert. Gemäß Kahr ergeben sich des Öfteren Probleme mit diesem privatgeförderten Eigentum. Die Förderung wird für die Stützung der Miete ausgegeben, mit einer Laufzeit zwischen zehn und fünfzehn Jahren. Nach dem Auslaufen der Förderung steigen die Mieten in diesen Häusern enorm. So hätten die MieterInnen dieser Wohnungen beispielsweise mit einem Mietsprung von 150 bis 200 Euro zu rechnen.¹¹

Umfassende Sanierung

bei Auslaufen teuer

So werde, laut Kahr, mit öffentlichen Mitteln langfristig gesehen teurer Wohnraum finanziert. Diese kurzfristig gedachten Maßnahmen seien dazu da, den ärgsten Mietdruck zu reduzieren. Günstigen Wohnraum erzeuge man, ihr zufolge, jedoch nur durch die Schaffung von Gemeindewohnungen.¹²

Antwort: Sozialer Wohnbau

Solche Mietsprünge gäbe es auch nicht nur bei privatgefördertem Wohnraum, sondern auch bei Geschosswohnbaufördermitteln. Da die Förderung des Landes nicht steuerfinanziert, sondern bankenfinanziert sei, müsste man als MieterIn mit den monatlichen Zahlungen einerseits über zwanzig Jahre hinweg das Bankendarlehen abzahlen, nach dieser Zeit seien dann aber noch immer 70% des Landesdarlehens offen, das ebenfalls von den Mietenden refinanziert wird. Hiervon seien, so Kahr, vor allem Wohnungen betroffen, die in den Jahren zwischen 1990 und 1998 erbaut wurden, bei denen in Kürze die erste Phase der

¹⁰ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

¹¹ Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

¹² Vgl. Interview Kahr [Scheucher] Graz, 2.9.2016.

langfristig teurer Wohnraum

Wohnbauförderung ausläuft, im Zuge dieser Phase das vom Land Steiermark bezuschusste Darlehen zurückgezahlt wurde.¹³

So hat man durch das Wegfallen der Förderung vor ungefähr zwanzig Jahren langfristig gesehen eigentlich teuren Wohnraum geschaffen. Viele MieterInnen sehen sich durch die Mietsprünge gezwungen, aus ihren Wohnungen auszuziehen und kostengünstigeren Wohnraum zu suchen.¹⁴

¹³ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.; Vgl. Interview Uhlmann (Scheucher) Graz, 29.8.2016.

¹⁴ Vgl. Interview Kahr (Scheucher) Graz, 2.9.2016.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Wohnunterstützung des Landes Steiermark, [http://www.soziales.steiermark.at/cms/beitrag/10363956/5361/](http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956_5361/5bd89a24/LRA11_Fld_Wohnunterst%C3%BCtzung_08_2016_v14.pdf) [Stand: 14.9.2016]

Arbeiterkammer Wien (Hg.): Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, Wien 2013

Aufgezeichnetes Interview mit Elke Kahr, geführt von Irina Scheucher, Graz, 2.9.2016

Bundesanstalt Statistik Österreich (Hg.): Tabellenband EU-SILC 2015. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Wien 2016

Bundesanstalt Statistik Österreich (Hg.): Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung (Jahresdurchschnitt über alle Wochen) und Lohnsteuer-/HV-Daten, Wien 2015

Bundeskanzleramt Rechtsinformationssystem RIS: Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwertgesetz. Fassung vom 14.09.2016, [https://www.ris.bka.gv.at/default.aspx](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166&ShowPrintPreview=True) [Stand: 14.9.2016]

Das Land Steiermark (2013): Explodierende Wohnkosten bedrohen Existenzen. Presseinformation vom 27. März 2013, [http://www.politik.steiermark.at/](http://www.politik.steiermark.at/cms/beitrag/11843642/70169934/?CMSSID=) [Stand: 7.10.2016]

Das Land Steiermark (2015): Information über den „Geförderten Geschosswohnbau“, [http://www.wohnbau.steiermark.at/](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf) [Stand: 19.9.2016]

GWS exklusiv: Die „GWS exklusiv“ – Wohnen mit dem gewissen Extra, [http://www.gws-wohnen.at/](http://www.gws-wohnen.at/cms.php?pageName=75&sid=69n5sb970me8pr0fm6mb275j5) [Stand: 25.9.2016]

Interview mit Mag. Daum, geführt von Irina Scheucher, Graz, 19.8.2016

Interview mit Mag. Uhlmann, geführt von Irina Scheucher, Graz, 29.8.2016

Josefundmaria communications (Hg.): Die Zukunft des Wohnens. Wohnbauförderung in der Steiermark, [http://www.wohnbau.steiermark.at/](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111304_113272805/d2c74d46/Zukunft-Wohnen-Ansicht_WEB.pdf) [Stand: 14.9.2016]

Österreichische Arbeitsgemeinschaft für Jugendwohlfahrt: Unterhaltsrechner, [http://www.jugendwohlfahrt.at/](http://www.jugendwohlfahrt.at/unterhaltsrechner.php) [Stand: 25.9.2016]

Österreichischer Gewerkschaftsbund (Hg.): Kollektivvertrag. Für Angestellte bei Architekten und Ingenieurkonsulenten. <http://www.kollektivvertrag.at/kv/ang-bei-architekten-und-ingenieurkonsulenten-ang>, in: kollektivvertrag.at [Stand: 25.9.2016]

Österreichischer Gewerkschaftsbund (Hg.): Konditoren S Kollektivvertrag Arbeiter, <http://www.kollektivvertrag.at/kv/konditoren-s-arb>, in: kollektivvertrag.at [Stand: 25.9.2016]

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen: Wer sind die Gemeinnützigen? <http://www.gbv.at/Page/View/4182>, in: <http://www.gbv.at/> [Stand: 19.9.2016]

Putschögl, Martin: Wohnbau-Modelle klaffen auseinander, in: derStandard.at (2013), Online unter: <http://derstandard.at/1385171899100/Wohnbau-Modelle-klaffen-auseinander> [Stand: 19.9.2016]

Stadt Graz Wohnungswesen: Ansuchen um eine Gemeindeförderung, http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578/56036dc8/Gemeindeforderung_Informationenblatt_2015_03_01.pdf, in: <http://www.graz.at/cms/ziel/6238324/DE/> [Stand: 15.9.2016]

Stadt Graz Wohnungswesen: Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindeförderungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses GZ.: A 21 – 058074/2014-1 vom 13.11.2014, [http://www.graz.at/cms/ziel/6238324/DE/](http://www.graz.at/cms/dokumente/10204493_356279/3fe17bbb/RICHTLINIEN_g%C3%BCltig_ab%201.3.2015.pdf) [Stand: 15.9.2016]

Stadt Graz: Wohnungsmanagement – Gemeindeförderungen, <http://www.graz.at/cms/ziel/6238324/DE/>, in: www.graz.at [Stand: 14.9.2016]

StatCUBE – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA: Registerzählung 2011 – GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen (Daten abgerufen am: 15.9.2016)

Verhovsek, Sigrid: Thema Wohnbau – Politik, in: Stadt: Relation(en) von Architektur und Politik am Schaubplatz Graz, Diss., Graz 2012, 226–246

Weber, Klaus Peter: weniger ist mehr. Wohnraum als existenzielles Grundbedürfnis für armutsgefährdete Menschen, Masterarbeit, Graz 2016

Wohnbau Land Steiermark: Eigenheimförderung. Förderung des Landes Steiermark für die Neuerrichtung eines Eigenheimes, [http://www.wohnbau.steiermark.at/](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12121047/113383901) [Stand: 24.9.2016]

Wohnbau Land Steiermark: Förderungen zur Wohnhaussanierung. Sanierungen, Anpassung von Wohnverhältnissen und Sonderförderungen des Landes Steiermark, [http://www.wohnbau.steiermark.at/](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383994/DE/) [Stand: 24.9.2016]

Wohnbau Land Steiermark: Hausstandsgründung von Jungfamilien. Förderungen des Landes Steiermark für die Hausstandsgründung von Jungfamilien und Gleichgestellten, [http://www.wohnbau.steiermark.at/](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/121117815/113383920) [Stand: 24.9.2016]

Wohnbau Land Steiermark: Wohnbauschek. Ersterwerb von Eigentumswohnungen, [http://www.wohnbau.steiermark.at/](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12121042/113384070) [Stand: 24.9.2016]

Kontakt:
6-0797
ontakt:
-0797
ontakt:
-0797
ontakt:
-0797
ontakt:
-0797

43 m² 2 Zimmer Wohnung

Spezialanlagengasse 41/TP, frisch restauriert, Bad mit Dusche, WC
Gaszentralheizung, Sat-Anschluß inkl., Schlafzimmer gartenseitig

€ 479,00 inkl. BK, Heizungsanporto+MWS!

Wohnbeihilfe möglich
ab sofort zu vermieten

IN CONCLUSIO

10 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE ARCHITEKTUR

10.1	Rahmenbedingung 1	130
10.2	Rahmenbedingung 2	131
10.3	Rahmenbedingung 3	133
10.4	Fragestellungen an die Architektur	135

11 EIN SCHRIFTLICHER ENTWURF

	Die Idee eines Wohnbaus	136
0	Inklusion nicht nur Integration	137
1	Im Konsumraum	138
2	Zugehörigkeit	140
3	Die Erschließung	142
4	Vielfältige Nachbarschaften	144
5	Die Wohneinheit	146
6	Die Grundrissorganisation	146
7	Auslagern von Funktionen	149
	Anforderungen an eine inkludierende Architektur	152

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE ARCHITEKTUR

Aus der Bearbeitung der Wohnungslosenhilfe (Kapitel 2) und der Wohnraumbeschaffung, hauptsächlich für Menschen mit geringen finanziellen Mitteln (Kapitel 3) ergeben sich folgende Rahmenbedingungen und Grundanforderungen, von denen sich die Architektur direkt beeinflusst sieht und auf die, eine Planung von Wohngebäuden eingehen sollte.

CONCLUSIO

Aus dieser theoretischen Bearbeitung des Themas der Wohnungslosenhilfe und des Wohnraumes für armutsgefährdete Menschen resultieren folgende Rahmenbedingungen, die im Zuge dieses Kapitels zusammengefasst erläutert werden.

1 – Wohnbau fördern

2 – Housing First anwenden
und an dessen Prinzipien lernen

3 – Durchmischung von Wohnräumen
zur Inklusion in die Nachbarschaft

10.1 RAHMENBEDINGUNG 1 WOHNBAU FÖRDERN

Wie dem Kapitel rund um Wohnbauförderung und Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen als Quintessenz entnommen werden kann, ist die Förderung von Wohnbau rückläufig. Zudem wird vielfach die Sanierung oder der Erwerb von Eigentum gefördert, während Mietwohnungen vor allem im sozialen Wohnbau immer weniger Kontingent zugesprochen wird und dies auch nur unter der Voraussetzung passiert, dass Gemeinden nur in Kooperation mit gemeinnützigen Bauvereinigungen geförderte Sozialmietwohnungen erbauen können. Ebenso schraubt man an den Berechnungen für Subjektförderungen, die vor allem an Menschen ausgegeben werden, die nahe der Armutsgrenze leben – diese Entwicklungen sind noch so frisch, dass man ihre Auswirkungen noch nicht festhalten kann.

Armutgefährdete Menschen geben in vielen Fällen mehr als ein Drittel, wenn nicht bis zur Hälfte ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen aus. Dies führt dazu, dass neben den Ausgaben für den Lebensunterhalt kaum Geld übrigbleibt, das man sich als Notgroschen ansparen kann. In diesen Fällen können Trennungen vom Partner, Erkrankungen, Arbeitsverlust, bestehende Schulden oder unvorhergesehene Ausgaben zu einem Kippen der finanziellen Situation führen und die Ausgaben für das Wohnen können nicht mehr gedeckt werden. So ist Wohnungslosigkeit auch ein direktes Resultat aus dem Fehlen finanzieller Mittel.

Mit dem Investieren in kostengünstigen Wohnraum könnte man so einen großen Teil zur Armutsbekämpfung beitragen und Menschen mit einer unbefristeten, bezahlbaren Wohnung wieder ein Standbein geben.

Da der private Wohnungsmarkt nach den Regeln des freien Marktes funktioniert, suchen VermieterInnen allein aufgrund des finanziellen Gedankens, aus Angst vor Mietausfällen oder zusätzlichen Kosten, neue MieterInnen mit Sorgfalt aus. Daraus resultieren Diskriminierung und Ressentiments gegenüber bestimmten Menschen, deren Wohnungssuche dadurch extrem erschwert wird.

Aus diesem Grund genügt es nicht allein kostengünstigen, geförderten Wohnraum zu finanzieren, wenn er nicht denen zur Verfügung gestellt wird, die ihn wirklich benötigen. Dies ist zwar einerseits mittels

Gemeindewohnungen schaffbar, deren Kapazität jedoch ausgelastet ist. Die Stadt Graz sieht sich aufgrund der steigenden Nachfrage nach Gemeindewohnungen gezwungen, wieder selbst Wohnungen zu bauen und diese Bauvorhaben nicht nur in die Hände von gemeinnützigen Bauvereinigungen zu legen. So versucht man ausschließlich mit Gemeindewohnungen armutsgefährdeten Bewohnergruppen mit Wohnungen zu versorgen, was aufgrund der hohen Auslastung mit langen Wartezeiten verbunden ist. Andererseits werden mit öffentlichen Fördermitteln auch Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen finanziert, deren letztendliche MieterInnen sich im Verborgenen halten und deren Vergabe besonders undurchsichtig ist.

Mit einer durchdachten Vergabe dieser geförderten Wohnungen könnte man auf diesen Umstand reagieren und so eine gleichmäßigere Verteilung von Wohnraum erzeugen. Dazu ist es notwendig, auf politischer Ebene zu reagieren und vor allem mehr Geld in geförderten Wohnraum zu investieren und dessen Vergabe durchsichtig und nachvollziehbar zu gestalten. Mit diesen Werkzeugen wäre es möglich, selbst auf die Nachfrage am privaten, gewinnorientierten Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen.

10.2

RAHMENBEDINGUNG 2 HOUSING-FIRST-PRINZIPIEN

Die derzeitige Wohnungslosenhilfe in Österreich steht unter dem Deckmantel des "Treatment First"-Konzepts, bei dem sich betroffene Wohnungslose durch verschiedene Einrichtungen leben um ihre Wohnfähigkeit zu erarbeiten, mit dem Ziel, schlussendlich in eine Finalwohnung ziehen zu können, die sie dann selbstständig erhalten sollen.

Konträr dazu gibt es den "Housing First"-Ansatz, der in der Praxis positive Ergebnisse erzielt hat. Wohnungslose erhalten vom Hilfesystem so schnell wie möglich eine Wohnung um nicht zu lange in einer ungewissen Situation verweilen zu müssen.

Bei einer auftretenden Wohnungslosigkeit ist schnelles Reagieren

ausschlaggebend und richtungsweisend. Mit der Dauer der Wohnungslosigkeit verschärfen sich auch die damit verbundenen Problemlagen und eine Reintegration wird mit zunehmender Dauer immer schwieriger. Mit der Wohnungslosigkeit wird die finanzielle Notlage der Betroffenen offen gelegt und diese müssen aufgrund gesellschaftlicher Vorbehalte Stigmatisierung ertragen. Zudem ist es fast unmöglich sich mit eigenen Kräften und Mitteln aus dieser Notlage zu befreien, daher sind sie abhängig von Hilfestellungen anderer und den Hilfeleistungen des Staates.

Wohnungslosigkeit kann auch in Verbindung mit psychischen Erkrankungen und Suchtproblemen auftreten, weshalb es notwendig ist, dass die Wohnungslosenhilfe auch für diese Menschen zugänglich gestaltet ist. Bereit gestellter Wohnraum sollte nicht an eine Veränderungspflicht der BewohnerInnen gekoppelt sein. Dementsprechend ist Wohnen als Grundbedürfnis zu betrachten und als solches zu behandeln, da jede und jeder wohnen muss, egal welche Lebenssituation auch besteht.

Aus diesen Gründen hat sich Housing First als ein guter Ansatz herausgestellt, um Wohnungslosen eine Hilfe zu sein und die Wohnungslosigkeit der vielen Betroffenen durch die Einhaltung der Prinzipien zu beenden und sie wieder in ein Wohnumfeld und das gesellschaftliche Leben zu integrieren.

Die Prinzipien von Housing First beziehen sich auf die schnelle Bereitstellung von Wohnraum, innerhalb eines „normalen“ Wohnumfeldes. Dies unterscheidet sich stark von der Idee des „Treatment First“-Ansatzes, bei dem Betroffene in Heimen und betreuten Wohngemeinschaften das Wohnen erlernen, um danach in ihre Finalwohnung ziehen zu können. Nach dem Grundgedanken des Housing First, kann Wohnen nicht in einem Umfeld erlernt werden, das sich vollkommen vom späteren unterscheidet. Hier wohnt man in einem konventionellen Wohnumfeld gemeinsam mit allen anderen als gleichwertige/r NachbarnIn.

Mit Housing-First-Wohnungen kann auch die Stigmatisierung von Wohnungslosen umgangen werden, da diese nicht in einem Heim unter einer gemeinsamen Adresse leben, sondern vollkommen integriert und ohne markantes zentralisiertes Merkmal in Form eines Gebäudes. Hierfür ist es notwendig auf eine gleichmäßige Verteilung der „Housing First“-Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes und innerhalb der

Nachbarschaft Wert zu legen. Mit dieser Durchmischung könnte man so die Inklusion in die Gesellschaft fördern und der Benachteiligung von Hilfseinrichtungen mittels Dezentralisation entgegenwirken. Resultierend aus den guten Ergebnissen, die bereits erzielt wurden, sollte man die Integration des “Housing First”-Ansatzes in die derzeitige Wohnungslosenhilfe anstreben.

10.3

RAHMENBEDINGUNG 3 DURCHMISCHUNG UND SOZIALE INKLUSION

Bei Bearbeitung des vorhandenen Wohnraumes für armutsgefährdete Personen hat sich folgende Thematik wiederholte Male gezeigt: Für Armutsgefährdete gibt es ein begrenztes Angebot an zur Verfügung stehenden Wohnungen, die sich jeweils von den Zugängen und Hürden voneinander unterscheiden.

Als armutsgefährdete/r Wohnungssuchende/r trifft man schnell auf die unüberwindbare Hürde des Erwerbs von Eigentum, der mit hohem finanziellen Aufwand verbunden ist und aus diesem Grund nicht erschwinglich ist (Eigentumswohnungen, Eigenheime).

Eklatante Hürden ergeben sich auch bei der Suche nach gefördertem Wohnraum mit kostengünstigeren Mieten, der nicht über Gemeinden vergeben wird. In diesem Fall haben WohnungsinteressentInnen einen hohen Betrag an Finanzierungskosten zu zahlen um sich den Zugang zu diesen Wohnungen zu verschaffen. Auf der anderen Seite jedoch ist die Vergabe dieses geförderten Wohnraums undurchsichtig und die bevorzugte Behandlung bestimmter Zielgruppen lässt sich aus diesem Grund nicht vollkommen ausschließen (Genossenschaftswohnungen).

Andererseits kann der Zugang zu Wohnraum zwar einfacher sein, wenn er über öffentliche Plattformen zugänglich gemacht wird, hierbei erfahren die Wohnungssuchenden bei der Suche nach Wohnraum aber oftmals Diskriminierung und haben falls etwas gefunden wird mit höheren Mietkosten pro Quadratmeter und hohen Einmalkosten, in Form von Kauttionen, Vergebühren und Provisionen zu rechnen (Wohnungen am privaten Wohnungsmarkt).

Auf der Suche nach kostengünstigem Mietraum treffen Wohnungssuchende aber häufig auch auf Schwellen, die bürokratischen Ursprungs sind und mit der Offenlegung der finanziellen Situation und der damit einhergehenden Benachteiligungen verbunden sind (Gemeindewohnungen).

So bleibt armutsgefährdeten Personen nur der Zugang zu bestimmten Teilen des Wohnungsmarktes, der entweder mit höheren Mietkosten verbunden ist oder mit der Offenlegung der finanziellen Situation durch Beziehen einer Gemeindewohnung.

Diese Stigmatisierung von BewohnerInnen von Gemeindewohnungen geht Hand in Hand mit der Tatsache, dass schon mit der Planung von gemeindeeigenen Wohnsiedlungen in den 1950er Jahren, Gebiete in Graz entstanden sind, deren BewohnerInnen sich in ihrer sozialökonomischen Schicht kaum voneinander unterschieden. Diese separate Bearbeitung des Themas Gemeindewohnungen zieht sich bis heute durch die Art und Weise, mit der Problematik umzugehen. Die Stadt Graz hat in der Zwischenzeit keine weiteren Gemeindebauten errichtet. Zusätzliche Wohnungen wurden nur in Form von Übertragungswohnbauten von gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung gestellt, für welche die Stadt Graz das Einweisungsrecht hat. Diese Wohngebäude und Siedlungen entstanden auf Grundstücken der Stadt Graz, mit dem alleinigen Zweck, Sozialmietwohnungen für die Bevölkerung bereitzustellen. So gesehen entstanden dadurch Flächen in der Stadt, auf denen mehr Menschen einer bestimmten sozialökonomischen Schicht wohnen und dadurch eine gewisse Benachteiligung erfahren.

Durch die getrennte Behandlung von Gemeindewohnungen und dem Wohnraum für die restliche Bevölkerung, wird eine Ungleichheit und Segregation erzeugt. Das getrennte Bauen von Gemeindewohnungen und dem restlichen Wohnraum führt dazu, dass sozial benachteiligte Gebiete innerhalb der Stadt entstehen.

Auf diesen Umstand hat man beim Zukauf von Grundstücken für den sozialen Wohnbau Rücksicht genommen und auch Baugründe zugekauft, in deren direkten Umfeld keine Gemeindebauten vorhanden sind.

So schafft man zwar eine Verteilung an Gemeindewohnungen innerhalb des Stadtgebietes, behandelt aber die Thematik der Gemeindewohnungen immer noch getrennt vom restlichen Wohnraum. Hier könnte man sich an eine der Grundidee des "Housing First"-Konzeptes orientieren, das die Verteilung von einzelnen Wohnungen (wohnungsweise und nicht

gebäudeweise) im Stadtgebiet fordert, um so der Stigmatisierung der BewohnerInnen vorzubeugen.

Diese Durchmischung einzelner Wohnungen in einem ausgeglichenen Mix, würde zur Inklusion beitragen und durch die Dezentralisierung von Gemeindewohnungen und "Housing First"-Wohnungen würde eine heterogene Gruppe an BewohnerInnen geschaffen werden.

Festzuhalten bleibt, dass die Segregation einzelner Menschengruppen, sei es in der Routine oder in Gebäuden selbst, auch gedanklich zu einer Trennung führt, die sich auch in der Gesellschaft widerspiegelt. Ist eine bauliche Trennung zwischen Menschen vorhanden, kann sich die Gesellschaft auch nicht durchmischen. In diesem Fall formt der Raum wiederum den Menschen, wie auch der Mensch zuvor den Raum erdacht hat. Ändert man nichts an den Grundbedingungen, an den Mustern und an der Umgebung, lernt der Mensch weiterhin daraus und vorherrschende Felder reproduzieren sich.

Wird Wohnen abgekapselt von anderem Wohnen behandelt, lebt es sich auch so. Denn wie hieß es in dem 2016 herausgegebenen Informationsheft über die Wohnbauförderung der Steiermark? „Wie man baut, so wohnt man. Wie man wohnt, so lebt man.“ Im Bewusstwerden darüber steht dem Planen von Wohnraum eine große Verantwortung gegenüber.

10.4

FRAGESTELLUNGEN AN DIE ARCHITEKTUR

Aus diesen Überlegungen ergeben sich folgende Fragestellungen für die Architektur und den Wohnbau:

- Wie geht man auf bestehende und neue Bedürfnisse der BewohnerInnen ein, die sich voneinander aufgrund ihrer sozialökonomischen Lage unterscheiden?
- Wie integriert man "Housing First"-Wohnungen und Gemeindewohnungen, in ein nun nicht mehr komplett homogenes Wohnumfeld?

EIN SCHRIFTLICHER ENTWURF

Um auf die vorhin definierten Fragestellungen an die Architektur eingehen und dies schriftlich darstellen zu können, folgt ein bewusst gewählter Stilbruch. Dieser zeigt sich sowohl in der Wahl des Erscheinungsbildes, als auch in der Formulierung des Textes. Es löst nun ein narrativer Charakter, die analytischen Kapitel der Arbeit ab und die Phantasie der LeserIn soll eingeladen sein mitzudenken.

DIE IDEE EINES WOHNBAUS

Der folgende Entwurfsgedanke ist bewusst in einer Form gehalten, die sich nicht an bestehenden Normierungen und Gesetzen orientiert, sondern anhand einer kleinen Ideensammlung versucht, den Geschosswohnbau kurzzeitig anders zu denken. Hier soll in keinsten Weise ein vollkommen ausformuliertes Projekt dargestellt werden. Dieses Andersdenken von Wohnbau ist in der Architekturproduktion schon lange kein Neuland mehr, viele Projekte sind in den Siebzigerjahren auf diese Art und Weise entstanden und arbeiteten vor allem mit dem Thema der Partizipation der späteren BewohnerInnen unter dem Namen „Grazer Schule“. Auch in der heutigen Zeit versucht man sich an neuen Wohnformen, jedoch scheitern viele Projekte oft am Weg vom Papier in die Realität an den Hürden von Vorschriften und Baugesetzen. Allein aus diesem Grund wäre es nicht möglich gewesen, ein bis ins Detail geplantes Projekt im Zuge dieser Masterarbeit zu planen.

Diese Arbeit stellt eine Kritik am Wohnbau dar, der aufgrund seiner gesetzlichen Regulierungen und seiner Baubestimmungen nicht mehr auf die Bedürfnisse seiner BewohnerInnen eingehen kann und der Größen für Räume vorgegeben bekommt, die so womöglich gar nicht mehr notwendig sind – und dennoch gebaut wird, weil es eben so ist. So bestimmen Baugesetze über Mindestgrößen von Räumen, die vielleicht im eigentlichen Entwurfsgedanken nicht als „Räume“ sondern eher als Teilbereiche, Nischen oder aufteilbare Flächen gesehen wurden, dann aber nicht genehmigt werden, da ein Mindestmaß unterschritten wird. Der starre Grundriss, so wie man ihn heute kennt, ist dann die Folge. Nämlich: Zimmer, Bad, Vorraum, Balkon, Abstellraum und Wohnküche als Produkt dieser Baugesetze.

Mit der Änderung dieser Normen, womöglich auch mit dem Lossagen von vielen dieser Bestimmungen könnte man wieder vermehrt auf die Veränderungen in der Gesellschaft eingehen. Das Andersdenken der Wohnraumverteilung und der Ideenreichtum in der Architekturproduktion würden dazu beitragen, auf die vielfältigen Bedürfnisse der vielfältigen BewohnerInnen eingehen zu können.

- 0 -

INKLUSION NICHT NUR INTEGRATION

Gleich zu Beginn der Entwurfsaufgabe stellt sich die Frage, wie sich Gemeindewohnungen und „Housing First“-Wohnungen in homogene Strukturen inkludieren lassen könnten. Das Wort „inkludieren“ formuliert zugleich die Grundidee. An dieser Stelle hätte man auch „integrieren“ sagen können, doch es wurde bewusst das Wort „inkludieren“ verwendet, da es dem eigentlichen Kerngedanken am nächsten kommt.

Mit dem Begriff der Inklusion meint man die gesellschaftliche Einbeziehung von Menschen und strebt im sozialen Sinne die Akzeptanz jedes Menschen mitsamt seiner Eigenheiten und Unterschiedlichkeiten an. Jeder Mensch soll die Möglichkeit bekommen, an der Gesellschaft teilzuhaben und als gleichwertiges Individuum angenommen zu

werden, egal welche Geschichte mitgeschleppt wird. Es ist nicht mehr notwendig, gesellschaftliche Normen zu erfüllen, vielmehr wird jeder und jede mit seinen bzw. ihren Besonderheiten anerkannt und trägt dadurch einen Teil zur Gesellschaft bei, die sich nicht durch „Normalität“, sondern auch durch Vielfalt auszeichnet. Diese Beschreibung stellt zugleich die Idealvorstellung des Entwurfsgedanken dar.¹

Für die Integration von „Housing-First“- und Gemeindewohnungen in eine normale Planung wäre es möglich, allein Wohnungen anzubieten, die so am Wohnungsmarkt vorhanden wären. Im Grunde genommen geht es um die Vergabemöglichkeiten dieser Wohnungen, die bewusst gegen die Diskriminierung bestimmter Personengruppen bei der Wohnungssuche arbeiten sollen. Mit diesem neuen Entwurfsgedanken wird die Frage gestellt, ob man nicht auch mehr tun kann, als konventionelle Wohneinheiten an andere Personen zu vergeben. Anstatt mit dem Vorgegeben zu arbeiten, könnte man sich für diese Aufgabe auch an den Bedürfnissen der neuen Bewohnergruppen orientieren. Und man könnte die Frage stellen, wie man es schafft, diese sozialen Aspekte eingehender zu bearbeiten, um in diesem Sinne nicht nur Housing First oder Housing Plus, sondern ein „Housing More“ zu erzeugen. Damit Menschen innerhalb der Gemeinschaft auch alle denkbaren Möglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, um daran teilhaben und teilnehmen zu können.

Im Folgenden werden bestimmte Anforderungen an eine Architektur gestellt, die unter dem vorhergegangenen Aspekt der Inklusion stehen.

- 1 -

IM KONSUMRAUM

Um gemäß der Bedürfnisse planen zu können, lernt man das Leben von armutsgefährdeten Personen kennen und versucht zu verstehen, wie sie aufgrund ihres finanziellen Mangels gezwungen sind, auf tagtägliche Situationen zu reagieren. Hierbei sei angemerkt, dass sich

¹ Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (Hg.) 2016, 2.

dies von Mensch zu Mensch vollkommen unterscheiden kann - dass ihnen durch das Fehlen finanzieller Mittel Möglichkeiten genommen werden, den Alltag frei zu bestimmen, betrifft jedoch alle.

Ist man davon nicht betroffen, wird man durch den Stadtraum wandeln, ohne wirkliche Einschränkungen zu spüren. So ist man sich zwar klar, dass man sich nicht die Tasche um einen horrenden Betrag leisten können wird, aber es ist möglich, einen Cappuccino beim Café am Eck zu trinken, eine Nusskrone beim Bäcker zu holen, um sich damit in den Park zu setzen und sich am Abend mit FreundInnen zum Essen zu verabreden. Das Klettern am Wochenende und die monatliche Fitnessstudiogebühr sind Ausgaben, die man sich seit Jahren – ohne darüber nachzudenken – leisten kann.

Menschen, die in Armut leben und/oder sich subjektiv vom Fehlen finanzieller Mittel eingeschränkt fühlen, haben diese Möglichkeiten an der Gesellschaft teilzuhaben nicht. Und oftmals genießen sich Betroffene, wenn die FreundInnen der Kinder zum Spielen nach Hause kommen oder die eigenen Kinder die Wohnungen der anderen sehen und somit wissen, was man sich selbst nicht leisten kann.

Für Menschen mit ausreichend Kapital bietet der Stadtraum eine Vielfalt an Gelegenheiten, an denen man teilhaben kann, wenn man nur möchte. Es ist jedem/jeder frei gestellt, teilzunehmen oder sich zurückzuziehen. Für all jene, deren finanzielle Mittel eingeschränkt sind, ist der Stadtraum zeitgleich auch Konsumraum, der einengt. Der Konsumraum, der an jeder Ecke die Grenzen aufzeigt und anstatt der vielen Gelegenheiten eher eine Vielfalt an Beschränkungen darstellt. Es ist der Ort der Restriktionen und der Einengung, der einem jeden Tag aufs Neue zeigt, auf welche unterschiedlichen Arten man nicht am gesellschaftlichen Leben teilnehmen kann.

Plant man unter dem Aspekt der Inklusion, versucht man auch auf diesen Umstand einzugehen. Aus diesem Grund wird darauf geachtet, so wenig Konsumraum wie möglich in die Nähe der Wohnumgebung zu lassen. Ebenso sollten die Freiflächen und die Bewegungsbereiche im Wohngebäude selbst frei von Tätigkeiten sein, die man nur gegen Entgelt erwerben kann.

Da jedoch die Stadt von diesem Konsum lebt, wäre es falsch, Konsumflächen vollkommen zu verbannen. Hier geht es eher um die Orientierung der Funktionen, die man zum Straßenraum gerichtet anordnet.

So schafft man für BewohnerInnen einerseits zugleich Nahversorgungsmöglichkeiten, auf der anderen Seite aber auch Wohnraumbereiche, die frei von diesen bleiben. Zudem könnte man den BewohnerInnen innerhalb des Wohngebäudes Tätigkeiten anbieten, die wiederum dabei helfen, monatliche Ausgaben zu vermindern. Gemeinsames Kochen und Grillen spart Kosten, da es es keinen Unterschied mehr macht, ob man für eine oder mehrere Personen kocht. Werden großzügige Gemüsegärten angelegt und gewartet, erntet man dort nicht die vier Balkonradieschen, die neben dem Wasserverbrauch nur teuer waren, sondern kann so wirklich Kosten mindern, die von allen getragen werden.

Daraus ergibt sich die erste Anforderung an die neue Wohngegend. Bei der Planung soll mit dem Einsatz von Konsumflächen sparsam und gut durchdacht umgegangen werden. Die gesamte Erdgeschosszone für Geschäfte und Cafés freizulassen, würde Bereiche erzeugen, die eben nicht von allen gleichwertig genutzt werden können. Bestimmte Personen könnten sich diese Räume kurzzeitig aneignen oder besser gesagt erwerben, zur gleichen Zeit werden aber andere davon ausgeschlossen. Eine inkludierende Planung erfordert somit einen sensiblen Umgang mit Konsumräumen an sich. Indem man Räume schafft, die davon ausgenommen sind, erschafft man eine schwellenfreie und barrierefreie Architektur, die für alle zugänglich ist, die dort wohnen. Zudem soll das Gebäude eine Auszeit von der geschäftigen Welt darstellen, zur Erholung dienen und so ein neuwertiges Umfeld kreieren.

Anforderung 1: Sorgfältiger, sparsamer Einsatz von Konsumflächen

- 2 -

ZUGEHÖRIGKEIT

Wohnungslosigkeit stellt die sichtbarste Form von Armut dar, in der Wohnungslose oftmals nur noch auf sich alleine gestellt sind. Über die Zeit ihrer Armut hinweg hat sich ihr soziales Umfeld verändert und die Zahl ihrer Vertrauten reduziert. Auch Berichte der Wohnungslosenhilfe erwähnen, dass speziell Männer sehr häufig dazu tendieren, sich

aufgrund ihrer finanziellen Lage aus dem gesellschaftlichen Leben zurückzuziehen – aus Angst vor Ablehnung oder der Beurteilung anderer.² Aus diesem Zurücknehmen aus der Gesellschaft resultiert oft das Schrumpfen des sozialen Netzes der Betroffenen. Dies betrifft nicht allein nur Wohnungslose. Auch die Anfragen für Gemeindewohnungen der Stadt Graz lassen erkennen, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt und man auch auf diese Personengruppen reagieren muss. Aus diesem Grund versucht man, auf Einzelpersonen einzugehen und ein soziales Miteinander zu fördern, um so wieder ein Netzwerk zu erzeugen, auf das sie sich stützen können. Um dieses aufbauen zu können, werden Kontakte zu Mitmenschen geknüpft, die sich so auch gegenseitige Hilfe anbieten können. Eine gute Nachbarschaft kann dieses Netzwerk also stärken.

Um mittels Planung auf diesen Aspekt eingehen zu können, ist es womöglich nicht allein damit getan, Grünflächen anzubieten, auf denen sich die BewohnerInnen treffen. Die Architektur selbst muss einladend sein und Elemente, die unpersönlich wirken, außen vor lassen. Dies betrifft in erster Linie die Gebäudegröße. Ist sie für die Betrachtenden nicht fassbar, kann schon allein aufgrund dieses Erscheinungsbildes ein Unbehagen entstehen. Die BewohnerInnen fühlen sich aufgrund der Unübersichtlichkeit unwohl und verloren. Um das zu vermeiden, arbeitet man in der Planung mit teilenden, strukturierenden Elementen. Dies ist einerseits durch die interne Organisation und die Struktur der Erschließung möglich, bei der nicht zu viele Wohneinheiten mit einem Haupteingang verbunden werden. Sonst wäre man allein schon aufgrund der vielen Knöpfe am Klingelschild geneigt, den Überblick darüber zu verlieren, wer noch im selben Gebäude lebt. Vielmehr geht es darum, mit dem Zugang zur Wohnung zugleich eine Zugehörigkeit zu schaffen, um so „familiäre Einheiten“ zu erzeugen, die zur Übersichtlichkeit beitragen.

Um dem entfremdenden Charakter eines Wohngebäudes entgegenzuwirken, bestünde auch die Möglichkeit, das Erscheinungsbild bewusst in den Stadtraum zu planen. So könnte man beispielsweise versuchen, bei der Gestaltung der Fassade kleinteiliger zu werden, um den Ankömmlingen nicht sofort eine Fläche an homogenen

² BAWO (Hg.) 2004, 7.

Elementen entgegensustellen, die für das Auge nicht sortierbar sind. Gleichbleibende Muster, die sich voneinander kaum zu unterscheiden, erschweren es den BetrachterInnen, einen klaren Überblick zu bekommen. Dies würde ein Gebäude erzeugen, das im Stadtraum selbst nicht mehr greifbar ist und so unpersönlich wird.

Hier könnte man die Grazer Terrassenhaussiedlung als Beispiel nennen, die zwar in ihrem gesamten Erscheinungsbild wiederkehrende Strukturen und Muster anwendet, auf der anderen Seite aber beim Näherkommen und längerem Betrachten viele einzelne Informationen bietet, die das Bild des großen Ganzen durchbrechen.

Lässt man die BetrachterInnen den Blick auf bestimmte Elemente oder klare Unterteilungen lenken und somit auch die Funktion des Gebäudes selbst von außen lesen, wirkt die Architektur zugänglicher und annehmbarer. Die Lesbarkeit der Fassade kann genauso wie einladende Eingangssituationen auf das Grundstück und in das Gebäude selbst dazu beitragen, nicht nur die eigenen BewohnerInnen in das Innere zu ziehen, sondern auch Gäste zu begrüßen und das Gebäude zugänglicher gestalten.

Anforderung 2: Überdimensionierte Elemente im Wohnbau vermeiden, um nicht unpersönlich zu sein – stattdessen Übersichtlichkeit und Zugehörigkeit durch Organisation und Erscheinungsbild schaffen.

- 3 -

DIE ERSCHLIESSUNG

Der Weg durch das Gebäude zur eigenen Wohnung ist dem Ankommen und dem Vertrautmachen gewidmet. Vom Eingang bis zur Wohnung selbst durchwandert man eine Abfolge an unterschiedlich zugänglichen Ebenen. Einerseits von der Öffentlichkeit weg über die Halböffentlichkeit und das Halbprivate, das vor der eigenen Wohnungstür stattfindet, bis hin zum Privaten und Intimen. Die Erschließung könnte man mit einem Ameisenbau oder den Verästelungen eines Baumes vergleichen, die das Innere organisiert – sie soll nichts von einer streng geplanten, gleichbleibenden Erschließung über die Geschosse hinweg haben.

Die Erschließung soll auch Raum zum Kennenlernen der NachbarInnen und später als Kommunikationsfläche mit den NachbarInnen dienen. Aus diesem Grund bringt eine innenliegende, gerade Gangerschließung eher Nachteile. Da die Funktionsvielfalt eines Ganges sehr begrenzt ist und hauptsächlich den Nutzen hat, zur Wohnung zu kommen, liegt das Hauptaugenmerk hier üblicherweise nicht auf dem Verweilen in den Gängen. Ein mittelliegender Flur ohne Tageslicht mit aneinandergereihten Türen lädt weniger zum angeregten Gespräch zwischen NachbarInnen ein, sondern eher nur zu einem im Vorbeigehen gemurmelten "Hallo".

Um diese Situation zu vermeiden, bietet es sich an, eine Form der Laubengangerschließung einzuplanen, bei der Teile im Außenraum liegen und Teilbereiche innenliegend sind. Auf dem Weg zur Wohnung sollten sich immer wieder Verweilmöglichkeiten bieten, die auf diesem Weg von öffentlich bis privat immer wieder unterbrochene Zonen schaffen. So soll die Erschließung nicht alleine nur das bleiben, sondern durch Nischen, angehängte Balkone und weitere Freiflächen zusätzliche Funktionen zugeschrieben bekommen. Die zielgerichtete Durchwegung soll aufgelockert und unterbrochen werden und der Weg in die Wohnung soll mehr einem Stadtbummel ähneln, bei dem man sich mit seinen NachbarInnen austauscht und Veränderungen im Umfeld wahrnehmen kann.

So können die Bereiche vor den einzelnen Wohneinheiten wiederum als Flächen gelten, die die BewohnerInnen für sich selbst definieren können. Ob es sich hier dann um halböffentlich oder halbprivate Zonen handelt, liegt in der Entscheidung der Bewohnenden.

Weitere Zonen könnten keiner speziellen Wohneinheit zugewiesen sein, sondern von der Nachbarschaft innerhalb des Gebäudes genutzt werden. Verweilmöglichkeiten bieten genügend Platz, um seine NachbarInnen besser kennenzulernen und um dort gemeinsame Aktivitäten zu planen. Kinder suchen sich gerne Orte mit Wiedererkennungswert, die sie als neue Treffpunkte auszuerkühen, von denen aus sie dann in die Wohngegend ausschwirren und auf ihre Abenteuer gehen können. Vielleicht haben die Kinder vom ersten Stock die Sandkiste am Dach ja schon in Betrieb genommen.

Auf dieser Durchwegung durchquert man auch andere Nachbarschaften im Gebäude selbst, die den Charakter der jeweiligen

BewohnerInnen widerspiegeln. So weiß man auch, an welchem Punkt man sich gerade befindet, da jede Nachbarschaftseinheit ihren eigenen Wiedererkennungswert hat und Frau Müller im Mai immer noch die Weihnachtsbeleuchtung vor ihrer Wohnungstüre hängen hat.

Vor allem eine sozial heterogene Nachbarschaft benötigt ein spezielles Bindeglied um die „bunt“ gemischte Gruppe zusammenzuhalten. Dass man die Nachbarn zumindest vom Sehen kennt und weiß, dass sie keine Fremden sind. Diese Funktion übernehmen nach Frau Dr. Schreiner, die sogenannten „weak social ties“, also flüchtige, oberflächliche Kontakte, die mit der Durchwegung zusätzlich entstehen können.³

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass vollkommen idente und unbelebte Geschossgrundrisse wenig zur Nachbarschaftsvernetzung beitragen können. Stattdessen muss Raum zur Entfaltung und zum Verweilen geboten werden, was in einem 1,5 Meter breiten 20 Meter langen Gang ohne Tageslicht unmöglich ist.

Anforderung 3: Nachbarschaft fördern, die in dem Zwischenraum zwischen Haupteingang und Wohnungseinheit entsteht, der aber auch die räumlichen Anforderungen dafür erfüllt.

- 4 -

VIELFÄLTIGE NACHBARSCHAFTEN

Der Wiedererkennungswert der einzelnen Geschosse und Nachbarschaften kann zwar zusätzlich durch architektonische Elemente gestaltet sein, indem man den Übergang zu den anderen Nachbarschaften mit anderen Farben oder Materialien kennzeichnet. Den eigentlichen Charakter dieser „Viertel“ im Gebäude erzeugen die BewohnerInnen aber selbst. Aus diesem Grund ist die Architektur nicht restriktiv gestaltet.

Die Aneignung des Raumes vor der Wohnung und zum Teil auch in den Bewegungszonen soll den BewohnerInnen überlassen sein und

³ Vgl. Schreiner 2014, 401.

nicht durch Materialien gestaltet sein, die eine Verwendung dieser Zonen schwieriger machen. So wird bei der Planung schon Rücksicht genommen, dass nicht nur die Architektur an sich das Gebäude ausmacht, sondern dies nur in der Kombination mit ihren BewohnerInnen passieren kann. Daher ist bei der Planung miteinzubedenken, dass Aneignung und Veränderungen stattfinden, die Räume an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden und dabei meist keine spezielle Rücksicht auf den architektonischen Gedanken der Planenden genommen wird, sondern dies einfach nach Belieben geschieht.

Mit diesen Zonen vor den Wohnungen wird es den BewohnerInnen ermöglicht, die eigene Wohnung je nach Wunsch nach außen zu kehren und etwas von sich selbst preiszugeben. So lebt Herr Peterson im Zweiten einen minimalistischen Lebensstil und zeigt dies auch in dieser Pufferzone vor seiner Wohnung. Hier steht nur das Allernötigste, nämlich ein Tisch, ein gemütlicher Sessel und ein Aschenbecher. Bei der Familie Icks hingegen merkt man schon im Vorbeigehen, dass in der Wohnung immer Leben herrschen muss, weil die Kinder alles stehen und liegen gelassen haben und selbst der Kuchen vom Vormittag noch immer herumsteht.

So schaffen sich die Bewohnenden jeweils eine Komfortzone vor der Wohnung, die halbprivat oder je nach persönlichem Belieben halböffentlich sein kann. In der eigenen Komfortzone verweilend, lädt es auch ein, auf vorbeigehende NachbarInnen zu reagieren, ein Gespräch zu beginnen oder darüber zu reden, welche Kräuter man gerade in seinem Garten vor der Wohnung pflanzt. In dieser halbprivaten Zone verweilend, entwickeln sich Zaunbekanntschaften⁴, für die der eine Gesprächspartner nicht aus seinem gewohnten Bereich muss und der andere zugleich durch die Gestaltung der persönlichen Vorzone etwas über den Nachbarn/die Nachbarin erfährt. Dies kann dazu beitragen, eine belebte Nachbarschaft entstehen zu lassen.

Anforderung 4: Aneignung (der Wohnungsvorzonen) zulassen und auch in der Planung darauf eingehen.

⁴ Vgl. Schreiner 2014, 404.

- 5 -

DIE WOHNHEIT

Selbst die Wohnung wird nicht als eine komplett abgetrennte Einheit gesehen. Die architektonische Gestaltung der Vorzonen lässt es zu, dass sich die Wohnungen nach vorne hin öffnen. Die BewohnerInnen können, je nach persönlichem Belieben, frei entscheiden, ob sie ihre Wohnung lieber nach außen oder nach innen orientieren wollen. So gibt es den einen Nachbarn, der seine Wohnung lieber als abgetrennten Block sieht und die Pufferzone möglichst blickdicht gestaltet, weil er sich so am wohlsten fühlt. Der andere Nachbar kocht bei geöffnetem Küchenfenster und kann dabei mit den neuen Nachbarn ein angeregtes Gespräch führen und ihnen etwas von den selbstgemachten Burgern abgeben. Und die Pensionistin aus dem ersten Stock, die schon immer um fünf Uhr aufsteht, teilt in der Früh vor ihrer Wohnung selbstgemachten Kaffee mit Zimt zum Mitnehmen aus.

Die Pufferzone⁵ soll als Brückenschlag zwischen den Wohneinheiten und der Bewegungszone dienen, durch die auch die Wohneinheit selbst ein wenig in das restliche Gebäude übergreift. Hier verschmelzen private und halböffentliche Bereiche miteinander, die auch teilweise selbst in den Wohnungsgrundriss hineinfließen. Hierbei geht es darum, dass BewohnerInnen wieder die Möglichkeit bekommen, selbst über den Raum zu bestimmen, um sich so ihr eigenes Zuhause zu schaffen.

Anforderung 5: Die Wohnung nicht als abgetrennte Einheit, sondern als fließenden Übergang planen, der für die BewohnerInnen adaptierbar ist.

- 6 -

DIE GRUNDRISSORGANISATION

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass man von bestehenden Wohnungen des sozialen Wohnbaus viel ablesen kann. Da bei der Planung genauso wenig Ausweichmöglichkeiten bestehen, wie später für die

⁵ Vgl. Schreiner 2014, 421.

BewohnerInnen selbst, lassen sich schnell notwendige Änderungen ablesen. So hat man als Planende/r auf den Umstand einzugehen, viele Wohnungen auf wenig Raum konfigurieren zu müssen. Auch aufgrund des Kostengedankens sollen die Grundrisse vor allem eines sein: möglichst kompakt. So müssen viele Funktionen auf engstem Raum untergebracht werden und der Grundriss hat besonders optimiert zu sein. Jeder Zentimeter wird ausgenützt und im Zweifelsfall die Wand um ein kleines Stückchen nach links versetzt, damit die Größe des Vorraums zumindest noch in der Norm bleibt. Zusätzlich hat die Grundrissorganisation auf eine Vielfalt von Menschen zu passen, was im Handumdrehen Konflikte hervorruft.

So plant man oftmals für Otto-Normal-Familien, die man beim Entwerfen noch gar nicht kennt. Man hält sich an den Wohnungsschlüssel aus den Wettbewerbsausschreibungen und entwirft dann Wohnungen für den Alleinstehenden, barrierefreie SeniorenInnenwohnungen, die Pärchenwohnung und noch größere mit mehr Zimmern für Familien mit Kindern. Und dabei vergessen PlanerInnen oft auf all die anderen Wohnformen und Haushaltstypen. Da gibt es neben der Wohngemeinschaft von Studierenden auch noch die Wohnung für die Alleinerzieherin mit Kind und die Wohnung ihres Ex-Partners, bei dem das Kind aber auch für drei Tage die Woche wohnt. Und dann gibt es noch die Patchwork-Familie, die nochmals andere Anforderungen hat als die Familie mit zwei Elternteilen und zwei Kindern.

Hiermit sei in den Raum gestellt, dass man bei der Planung von Wohngrundrissen oftmals zu sehr an den Normenbildern der Familien orientiert ist, während es in der Realität auch eine Vielzahl von Abwandlungen dieser gibt. Aus diesen Gründen wird es notwendig, von den typischen starren Grundrissen Abstand zu finden und nach neuen Optimallösungen zu suchen. Der Fokus kann dafür stärker auf variablen Lösungen liegen, um sich individueller Bedürfnisse anzupassen. Dann wird nicht mehr das 15m²-Zimmer das Schlafzimmer der Eltern und das vier Quadratmeter kleinere, das des Kindes sein.

So sei der Wohnungsgrundriss von Familie Wagmeier im Wohnprojekt am Anfang etwas gewöhnungsbedürftig, sagen zumindest ihre Freunde, doch schon bei den ersten Besuchen wurde festgestellt, welche Vorteile es haben kann, nicht in einer Wohnung mit einzelnen Zimmern zu leben. Nun wird es möglich, ein Auge auf die Kinder beim Spielen zu

haben, währenddessen bei Kaffee und Kuchen alle wichtigen Erlebnisse besprochen werden. Die Wohnung selbst besteht aus einer langgezogenen Funktionszone, in der sich der Küchenblock, Stauräume und die Sanitärbereiche befinden. Einen konventionellen Flur gibt es nicht, die Durchwegung durch die Wohnung ergibt sich aus dem gut arrangierten Möbiliar. Raumhohe Schiebetüren ermöglichen es, einzelne Bereiche abzuteilen und neue geschlossene oder offene Räume zu erzeugen. So befinden sich die Elemente des "Jugendzimmers" zwar in einem Teil der Wohnung, die Abgrenzung der Räumlichkeit bestimmen die NutzerInnen jedoch selbst. Wird gelernt, bleibt die innere Schiebetüre geschlossen und teilt somit den Schlafbereich und weitere Teile der Wohnung von der Lernkoje ab. Abends bleibt die Schiebetüre offen, denn im Bett liegend sieht man sich auf dem großen Monitor am Schreibtisch noch die ein oder andere Serie an. Damit die anderen nicht gestört werden, ist die äußere Schiebetür dieses "Zimmers" geschlossen. Diese Funktionsweise erstreckt sich über die ganze Wohnung. So sind die Trenntüren geöffnet, wenn sich alle auf dem Sofa zusammenfinden um etwas zu spielen. Wollen die Familienmitglieder für sich sein, entstehen aus demselben Bereich einzelne Nischen, die einer kleinflächigeren Aktivität den passenden Raum geben.

Die variablen Trenntüren haben sich auch als hilfreich herausgestellt, wenn Herr Kavka seine Tochter zu Besuch hat. Seine Wohnung ist zwar von den Quadratmetern gesehen nicht die geräumigste, aber durch die Kojen und Nischen lässt sie sich unterteilen und seine Tochter kann in einem abgeschlossenen Bereich schlafen, während er abends noch etwas länger Gitarre übt.

So wird der Grundriss vielmehr neu gedacht und man beginnt auch im Wohnbau wieder zu experimentieren. Vielleicht ist es ein Start, das „Wohnen“ aus dem Wohnzimmer in die ganze Wohnung zu lassen, damit sich die BewohnerInnen diese gänzlich zu eigen machen können und nicht nur in der dafür bestimmten Raumkonfiguration. Es werden die gedanklichen Wände weggenommen und der Begriff des Zimmers neu gedacht.

Anforderung 6: Den Grundriss nicht in vorgegebenen Normen denken, sondern Adaption zulassen und die Anpassung an eigene Bedürfnisse erleichtern.

- 7 -

AUSLAGERN VON FUNKTIONEN

Entwicklungen im Wohnraum tendieren dazu, dass die einzelnen Wohneinheiten immer kleiner werden. Diese Entwicklung muss nicht ausschließlich negativ behaftet sein. Das Kleinerwerden von Wohnungen ist dann weniger ein Problem, wenn man in der Planung darauf reagiert, dass Platz für die BewohnerInnen verloren geht. Oftmals suchen sich Menschen außerhalb ihrer Wohnungen Verweilorte, wenn das eigene Reich zu klein zu sein scheint. Man schafft sich so gesehen das zweite Wohnzimmer woanders, oftmals in einem Bereich des Konsumraumes.

Die Freiheit, sich andere Orte zu suchen, ist nicht für alle gegeben. Um für eine Vielfalt von Menschen zu planen und ihnen ein inklusives Wohnumfeld zu erschaffen, muss dieses zweite Wohnzimmer innerhalb der Gebäudestruktur zugänglich gemacht werden.

Folgender Entwurfsgedanke ist ein wenig an den Aufbau eines Klosters angelehnt, bei dem die Zelle für das Private und das Sich-Zurückziehen gedacht ist und es zudem gemeinsame Funktionen gibt, die außerhalb dieser Zelleinheit stattfinden. Teile dieser Klosterorganisation lassen sich mit einigen Adaptionen auch auf das gedankliche Projekt umlegen. So ist beispielsweise das oberste Geschoss des Wohnbaus gänzlich dem gemeinschaftlichen Gedanken gewidmet. Durch eine Abwechslung von innen- und außenliegenden Raumkonfigurationen entstehen verschiedenste Teilbereiche, die auf unterschiedlichste Art genutzt werden. So werden die innenliegenden Bereiche vor allem bei Schlechtwetter oder in der kalten Jahreszeit genutzt, am Anfang des Frühlings können dort die ersten Gemüsesorten in einer Art Wintergarten angezogen und später nach draußen gepflanzt werden. Der Sportplatz am Dach wird vorwiegend am frühen Nachmittag von den Jugendlichen genutzt, die dort seit kurzem das Kinderspiel Völkerball wieder für sich entdeckt haben und sich nun darum streiten, wer als nächstes Freigeist sein muss.

Im zweiten Geschoß geht es dafür ein wenig gediegener zu. Vor der Bibliothek trifft sich nach dem Mittagessen immer eine Gruppe von NachbarInnen auf einen Kaffee, um für sich selbst und für ein paar Nachbarn Hauben für den Winter zu stricken.

Die Bibliothek selbst wird von Kindern unterschiedlichster Altersgruppen gemeinsam mit StudentInnen verwaltet, die gerade wieder eine neue Ladung Bücher bekommen haben, die sie nun kategorisieren und in die Regale einordnen. Eine ganz typische Bibliothek eben, nur leise ist es dort nie.

Deswegen hat man im gleichen Geschoss etwas weiter entfernt einen Arbeitsbereich eingerichtet für all jene, die von Zuhause aus arbeiten. Wer seine Ruhe benötigt und sich nicht von all den spannenden Dingen im Haushalt vom Arbeiten ablenken lassen möchte, wandert mit seinen Siebensachen dorthin, um konzentriert arbeiten zu können. In den einzelnen geschlossenen Arbeitskojen gibt es neben einem Fenster mit Ausblick, einer Sitzmöglichkeit und einem Tisch keine weiteren Ablenkungen. Wenn einen dann doch der Hunger überkommt, wird die Koje zugesperrt und die Arbeitssachen bleiben tagsüber liegen. Falls der Andrang zu stark werden sollte, hat man immer noch die Möglichkeit, im Sommer die Räume am Dach zu nutzen, die aufgrund des Schönwetters wenig genutzt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich zwar ein Lebensmittelgeschäft, das zur Straße hin orientiert ist, zum Innenhof hin gibt es jedoch einige gemeinsam nutzbare Räume, die sich öffnen lassen. Einer davon beinhaltet eine Gemeinschaftsküche, die man vor allem für die Vorbereitungen für Grillgelage nutzen kann. Die Gäste nehmen derweilen unter den Bäumen im Schatten Platz und die selbsterkorenen GrillmeisterInnen diskutieren angeregt über die beste Lösung, Steak und Tofu zeitgleich anbraten zu können, ohne dass der Saft des einen die Geschmacksnote des anderen beeinflusst.

Ein halbgeöffnetes Schiebetor lässt erahnen oder wohl eher hören, dass dahinter kräftig gesägt und gehämmert wird – eine Gemeinschaftswerkstatt wurde ebenfalls in die Räumlichkeiten im Erdgeschoss eingepflanzt. Einige NachbarInnen finden sich dort zusammen, um weitere Regale für die Bibliothek und für die Nachbarin aus dem dritten Stock zu bauen, die der Tischlermeisterin erklärt hat, dass sie immer schon solche für ihren Kräutergarten vor der Wohnung haben wollte.

Da der Garten früher eigentlich Teil eines Gründerzeitbaus war und man beim Bau des Wohngebäudes mehrere dieser Grundstücke zusammengeschlossen hat, steht den BewohnerInnen nun ein relativ großer Grünbereich zur Verfügung. Die alten Gartenzäune der bürgerlichen

Kleingärten hat man entfernt und somit eine Fläche geschaffen, die für alle zugänglich geworden ist. So hat man die Gärten geöffnet, einzelne Gartenbereiche und Kojen geschaffen, welche die BewohnerIn nutzen können, um dort einen entspannten Nachmittag zu verbringen, umgeben von alten Obstbäumen.

Hin und wieder trifft man sogar auf Bekannte außerhalb des Wohnbaus, da sich durch die großen öffentlichen Eingangsbereiche des Wohngebäudes nun neue Schleichwege durch die städtische Nachbarschaft ergeben haben, deren Durchwegung immer wieder dazu einlädt, zu erkunden, was sich hier wieder Neues getan hat.

Der Entwurfsgedanke, der von der Zelle eines Klosters und der außenliegenden Funktionen begleitet wird, ist nun auf die kleinen in sich funktionierenden Wohneinheiten umgewandelt. Von den Wohnungen ausgehend kann man die unterschiedlichen Funktionen im Gebäude nutzen. Dies unterstreicht das Auflösen der Wohneinheit an sich. Gewohnt wird nicht nur im Wohnzimmer, sondern im ganzen Gebäude, in den Freiflächen, am Dach und im Garten der Blockrandbebauung.

Anforderung 7: Gewohnt wird nicht nur im Wohnzimmer der eigenen Wohnung, daher ist es essentiell, weitere Funktionen und Aktivitäten anzubieten um das Nachbarschaftsnetzwerk zu fördern.

BAWO (Hg.): Wohnungslos in Graz. Sozialwissenschaftliche Dokumentation der Sozialarbeit für wohnungslose Menschen in Graz, Analyse der Betreuungsangebote sowie Strategiekonzept Wohnungslosenhilfe Graz, Wien 2004

Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (Hg.): Kommunaler Index für Inklusion, https://www.kmk-pad.org/fileadmin/Dateien/download/VERANSTALTUNGSDOKU/Inklusion2012/KommunenundInklusion_Arbeitsbuch_web.pdf, in kmk-pad.org [Stand: 9.10.2016]

Schreiner, Katrin: Zur Bedeutung von Umweltmerkmalen und -aneignungen im Wohnen – Konstruktion eines Fragebogens zum Wohlfühlen/Zuhausefühlen in Wohnungen, Dissertation, Graz 2014

ANFORDERUNGEN AN EINE INKLUDIERENDE ARCHITEKTUR

Im Folgenden werden die Anforderungen einer inkludierenden Architektur zusammengefasst, die im letzten Kapitel beschrieben wurden.

Anforderung 1:

Sorgfältiger, sparsamer Einsatz von Konsumflächen

Anforderung 2:

Überdimensionierte Elemente im Wohnbau vermeiden, um nicht unpersönlich zu sein – stattdessen Übersichtlichkeit und Zugehörigkeit durch Organisation und Erscheinungsbild schaffen.

Anforderung 3:

Nachbarschaft fördern, die in dem Zwischenraum zwischen Haupteingang und Wohnungseinheit entsteht, der aber auch die räumlichen Anforderungen dafür erfüllt.

Anforderung 4:

Aneignung (der Wohnungsvorzonen) zulassen und auch in der Planung darauf eingehen.

Anforderung 5:

Die Wohnung nicht als abgetrennte Einheit, sondern als fließenden Übergang planen, der für die BewohnerInnen adaptierbar ist.

Anforderung 6:

Den Grundriss nicht in vorgegebenen Normen denken, sondern Adaption zulassen und die Anpassung an eigene Bedürfnisse erleichtern.

Anforderung 7:

Gewohnt wird nicht nur im Wohnzimmer der eigenen Wohnung, daher ist es essentiell, weitere Funktionen und Aktivitäten anzubieten um das Nachbarschaftsnetzwerk zu fördern.

DER STOFFE AUS
DEM TRÄUME SIND

ANHANG

1	INTERVIEW MIT ELKE KAHR	
1.1	Zur Transkription	155
2	BESTÄTIGTE GESPRÄCHSMITSCHRIFTEN	
2.1	Mag. Uhlmann - Eigenbetrieb Wohnen Graz	164
2.2	Dipl.-Ing. Schaffer von der ÖWG	167
2.3	Mag. Daum von der ENW (Wohnbaugruppe)	167
	Zu Abb.10 und Abb.11	169
3	VERZEICHNISSE	
3.1	Abbildungsverzeichnis	170
3.2	Bibliographie	171

INTERVIEW MIT ELKE KAHR

Im Zuge der Masterarbeit konnte ein Gespräch mit Elke Kahr (KPÖ) der Bürgermeister-Stellvertreterin der Stadt Graz geführt werden, die mitunter auch für das Ressort A 21, dem Amt für Wohnungsangelegenheiten, zuständig ist. Im folgenden finden sich das Transkript des aufgezeichneten Interviews.

1.1

ZUR TRANSKRIPTION

Datum & Uhrzeit: 2. September 2016 – 11:00 Uhr
Ort: Rathaus, 2. Stock - Zimmer 236
Aufnahmedauer: 53:02 Minuten

Legende:

(...)	Unterbrechend durch Gesprächsteilnehmerin
/	Im Wort abgebrochen oder/und neu angesetzt
//	Den Satz abgebrochen und einen neuen begonnen
.	Kürzere und längere Sprechpausen
<u>Unterstrichen</u>	Speziell betont oder hervorgehobene Wörter
[(Klammern)]	Zusätzliche Information, Reaktion oder Anmerkung
[Eckig]	Zeitgleiches Sprechen ohne unterbrechende Wirkung
„Anführungsstr.“	Wörtliche Aussage, Gesprächssituation nachgestellt

Interviewerin:

Es geht eigentlich nur darum, dass ich/ dass ich ein paar Informationen bekomme, auch.

Elke Kahr:

Klar. Gern, und ich hoffe, dass ich Ihnen auch alles beantworten kann.

I:

Das wär schön. Nein, es geht glaub ich eh direkt, was ich jetzt auch schon fast ein bisschen gehört habe, eben im Gespräch schon, am Telefon, es geht so ein bisschen in die Richtung. Also mein Masterarbeitsthema, das was ich gerade schreibe nämlich in Architektur, ist eigentlich ein bisschen ausgehend eben von Wohnungslosigkeit gewesen und da gibt es ja den Alex Hagner in Wien, der ja so, also Gaupenraup, der Architekt, die planen ja so für akut Wohnungslose, also dann halt ehemals Wohnungslose gemeinsam mit Studierenden zusammen. Da war das Konzept relativ interessant. Und von dem ausgehend, war dann auch mein Thema. Und... ich hab mich dann ein bisschen beschäftigt auch mit Wohnungslosenhilfe, was es in Graz so gibt und Soziale Arbeit und das ganze Thema und das ist dann in Richtung [...]

EK:

[...] Kennen Sie die Einrichtungen alle, alle Wohnungsloseneinrichtungen?

I:

Ja, ich mein, ich kenn sehr viele nur vom Lesen. Also meine Mitb [...]

EK:

Es gibt sicherlich viel mehr als was sie// Also ich zeige ihnen die... [[steht auf um Informationsmaterial und Auflistung zu holen und EK setzt sich wieder.]] Das ist vielleicht jetzt durch einige wenige Sachen geändert, weil jetzt hat sich ganz aktuell sogar eine Wohnungsloseneinrichtung seit Kurzem verschoben. Das sind/ Das ist an und für sich fällt Wohnungslosigkeit ins Sozialresort, gell. Ich bin für das Wohnungsamt zuständig und ich bin ausschließlich also eben für die Gemeindeförderung zuständig. Wir unterstützen aber von Wohnungsamt finanziell auch sehr viele Wohnungsloseneinrichtungen/ Kann ich diese ihnen schon sagen, vielleicht?

I:

Ja, ich schreib sie gleich mit, ja.

EK:

...die Wohnungsloseneinrichtungen und zwar in Form von Subventionen. Das ist teilweise die Caritas, mit ihrer Wohnungsschiene, die Team ON heißt.

I:

Die haben diese Wohnungen, die sie zur Verfügung stellen, [EK: Die haben...] also Übergangswohnungen?

EK:

Also wir unterstützen mit Subventionen, Wohnungsloseneinrichtungen aber auch direkt mit Wohnungen. Indem wir aus unserem Bestand von Gemeindeförderung, schon vor zehn Jahren haben wir das gemacht, ... gewisse Kontingente, also Anzahl von Wohnungen, ihnen zur Verfügung stellen. Sie sind dann Hauptmieter, dieser Wohnung, also wurscht die Caritas, die Steirische Wohnplattform, Sozialamt oder welche... [[Telefon läutet im Hintergrund sehr laut.]] die Diakonie hat welche, das Schlupfhaus. Also verschiedene Wohnkontingente und da entscheiden die selber, wer dort, wenn er jetzt in eine/ den sie gerade betreuen, oder gerade/ die entscheiden dann selbst wer da hineinkommt. Entweder für .. ein halbes Jahr, können mehrere Jahre sein, also das ist ja nicht befristet sogesehen, und die Entscheidung trifft eben immer diese Einrichtung. Und das sind mehrere Hundert. Also das sind sehr viele. Also ist/ das muss man eigentlich noch dazurechnen, zu den Bestand

an Notschlafstellen und Übergangswohnungen. Weil das auch sogesehen [...] [I: ...weil das zusätzlich ist. Das ist [...]] Das ist eigentlich ein sehr taugliches und gutes Instrument .. eigentlich, der Notversorgung und der/ des betreuten Wohnens, weil genau was sie ansprechen, das nämlich da jetzt ein Haus errichtet wird oder geplant wird, wo Studierende wohnen.. in unseren Gemeindeförderungshäusern ist das so, da haben wir Familien, da gibts Studierende, da gibts Selbstständige, da gibts Kulturschaffende, da gibts Leute, die BMS beziehen und arbeitslos sind, genauso wie berufstätige Leute. Also eigentlich das, was man unter Generationen und unterschiedliche Sozialisierung bet./ findet man auch in Gemeindeförderung, insofern ist das gut.

Wenn jetzt jemand der wohnungslos geworden ist oder der sozusagen wirklich prekär gewohnt hat in ein Wohnhaus kommt, ... in eine Gemeinschaft, wo er mit sein-er ... Geschichte gar nicht eigentlich wirklich auffällt oder/ oder einen Stempel drauf hat. Also diese// Das ist //... Also Kontingentwohnungen ist f/ wäre eigentlich das Optimalste, weil // Und das warum wir das Kontingent aber nicht ausweiten können oder nur sehr sparsam damit umgehen mit dem, also mit der Ausweitung, weil wir natürlich auch .. hunderte Notfälle und Einzelfa/ also wohnungslose Leute, die ganz normal, die in k/ über keine Einrichtung kommen, sondern direkt gleich zu uns kommen ins Wohnungsamt und ansuchen um eine Gemeindeförderung. Und wir sowieso sehr viele dieser Menschen sowieso mit einer Gemeindeförderung versorgen und wenn wir jetzt das noch/ die Kontingente also mehr freien Wohnraum hergeben, dann haben wir/ fehlen sie uns. ... Also das heißt: der springende Punkt, du kannst das Thema günstiger oder dauerhaft gesicherten Wohnraum, der leistung für jeden,/ ist die einzige Antwort Gemeindeförderung. Es gibt keine andere. Du kannst das Thema wenden und drehen, wie du willst, und von allen Seiten beleuchten, du kannst wunderbare Genera/ Generationenprojekte, und dieses und jenes, dann schaffst du einzelne Projekte, das ist auch gut, aber .. strategisch politisch kann nur die Antwort auf/ auf teu/ also/ überwerteten privaten Wohnungsmarkt, zunehmende Arbeitslosigkeit auch zunehmend Menschen, die zu uns kommen, sei es jetzt aus der Steiermark, die viel nach Graz kommen, immer mehr. Aber auch ... [[steht auf um hinausgehende Frau zu verabschieden]] ... Wiedersehen, alles alles Liebe, baba.

... kannst du nur mit denen anfangen, bis hin zu den ganzen verstärkten Flüchtlingen, die, wenn die jetzt aus der Bundesbetreuung draußen sind, sind sie/ dann haben sie den positiven Konventionspass, den grauen, haben den Daueraufenthalt, aber .. können dann als erstes einmal nur ein BMS beantragen. Was willst du mit der BMS die/ am fr/ privaten Wohnungsmarkt? .. Es sind eh viele angewiesen, weil es ja momentan zuwenig Gemeindeförderung gibt um das aufzufangen. Aber du .. du brauchst dann die Einstiegskosten, die hast du nicht, die Mietvertragsvergebührung musst du ja zahlen. Also du hast am Beginn, bevor du überhaupt einen Wohnraum bezieht, musst du mehrere tausend Euro eigentlich hinlegen. Die erste Miete, Kautions, Provision rede ich ja noch gar nicht, also wenn du nur schau nach provisionslosen Wohnungen, Mietvertragsvergebührung. Dann brauchst du ein bisschen ein Mobilar. Dann bist du bald, selbst bei ganz kleinen Wohnungen, bei ein paar tausend Euro. Und das ist für jeden, und deswegen braucht man die Leute gar nicht auseinanderdividieren, wurscht ob einer arbeitet, ob er Inländer, Ausländer ist, welchen Status wer hat, es ist ein Problem zu einer dauerhaft günstigen Wohnung zu kommen. Die Befristung ist übrigens auch ein [I: Eben ja,] riesengroßes Problem. [...]

I:

... weil das sind dann ja meistens am privaten Wohnraum, sind sie ja hauptsächlich befristet, oder?

EK:

So ist es. Das ist eine Uralt-Forderung von uns, deshalb// Aber ich spring jetzt zuviel, Entschuldigung! We/ Weil es so viele Bereiche gibt nämlich. Angefangen habe ich ja mit den Wohnungslosen, das sind jetzt die Einrichtungen. [...]

I:
Bei mir ist es eh so und so. Ich hab auch/ Das mit den Wohnungsloseneinrichtungen, das beschreibe ich, ich werde auf alle Fälle das noch/ die Arbeit von Ihnen mit einbauen, und (...)

EK:
Es ist nur so. Sie müssen wissen/ Wissen Sie dass das Haus Elisabeth, und die/ das ist ja/ das ist ja ei/ eine reine Frauen mit Kindern, die wirklich jede Frau auch nehmen ohne Ausschluss, das muss man wissen. Die anderen Haus Rosalie nimmt keine Migra...n, also nimmt gewisse Frauen nicht, muss man schon sagen. Die nehmen wirklich jede Frau, die in Not ist und jede Frau mit Kindern. Und die Einrichtung ist jetzt zusammengezogen mit der/ .. mit der anderen Einrichtung in der Kalvarienbergstraße, das ist das Haus Clara gewesen. Wart einmal [[sucht in Liste]] .. die habe ich da jetzt gar nicht oben, weil es eigentlich nicht/ des ist für Flüchtlingsfrauen gewesen, das hat es schon ewig gegeben in der Kalvarienbergstraße. Die/ Haus Elisabeth ist mit denen, also Haus Clara und Haus Elisabeth zusammengezogen, die heißen jetzt ... Maria, gestern war ich dort, [[Steht auf um Infomaterial zu holen]] ... das heißt jetzt .. Franzisca. Also in Summe hundert Frauen mit Kindern, also Alleinstehende aber auch mit Kindern, Österreicherinnen, Migrantinnen mit Daueraufenthalt und auch Flüchtlinge, die noch keinen Daueraufenthalt haben. Und ist in der Georgigasse 78, das findet man eh alles auf der Homepage. Ich hab jetzt gesehen, ich hab nur ein Exemplar, darum darf ich das jetzt nicht hergeben.

Und städtische Einrichtungen, wenn man so sagt von der öffentlichen Hand, ist eigentlich nur das Männerwohnheim, das Frauenwohnheim, die Übergangswohnungen in der Laudongasse 18 und 20. ... Das sind die da. Die sind seit 1997 58 Wohnungen, die werden jetzt dann// Die sind nur für Familien mittlerweile, nicht mehr für Alleinstehende. Ursprünglich waren für Alleinstehende, also das heißt die Anzahl der Alleinstehenden ist ein großes Problem, .. und die werden auch vergeben über das Sozialamt. Über die/ .. Das ist eine betreute Wohnform, da gibt es eine Einrichtung also ein Büro auch dort, und das ist eigentlich für Familien, die ihre Wohnung verloren haben und natürlich halt auch wohnungslos sind. Früher hat es geheißenen Delogiertenwohnhaus, jetzt hats einen schöneren, gottseidank, Namen: Übergangswohnungen. Da wohnen manche sogar sehr sehr lange dort, auch. .. Des sind vielleicht auch noch so// Die anderen sind alles Private kann man sagen Private, durch kirchliche, Caritas, oder andere gemeinnützige Träger. Also zum Beispiel die Schwalbe, die ist für psychisch erkrankte Frauen, das ist auch so eine Übergangwohnform, die ist ein Privatverein, die das machen. Also, da könnten wir noch sehr viel dazu sagen.

I:
Ich muss aber auch sagen, dass ich/ dass ich versuche den, den Haupt/ Also ich beschreibe nur, wie die Situation ist jetzt, aber eher in Richtung Architektur nur damit ich nicht zu sehr vom Thema wegkomme. Was ich dann aber wirklich beschreib ist dann System mit dem Heim und dem ganzen. Das man dann halt dann in einem Heim ist, aber nicht wirklich wohnen kann. Und ein bisschen die Kritik einfach (...)

EK:
Nein, was aber wichtig ist// Das ist schon klar, das ist natürlich ein hoher .. moralischer Ansatz, den wir als Kommunisten auch haben, ist klar. Aber du musst auch// Es hilft nichts, ich ka// Wir leben im Kapitalismus und ich muss in einer Notsituation, und das hat auch etwas mit sozialer Verantwortung zu tun, jedem Menschen zumindest ein Dach über dem Kopf geben, deswegen braucht es mehr Notunterkünfte. Wir haben zuwenig. Weil in der Steiermark für .. Gewalt in der Familie, für Frauen, gibt es Bruck/Kapfenberg oben das Frauenhaus, du hast ein paar Pfarren, wo jemand, wenn er was in Liezen, in Bernbach irgendwo sein Zuhause verliert, wo geht der hin? Die kommen alle nach Graz. Weil es in der Steiermark keine .. Einrichtungen gibt. Das beschreibt die Vinzenz/ das VinziTel,

das ist ja eine Notein/ in ihrem letzten Bericht. Wenn sie das interessiert, das gibts dort, genau das. Also die merken das ganz gleich. Also man ist mit der Kapazität an Notunterkünften und an Übergangswohnungen, wo die Leute wenigstens einmal die Türe zumachen können und zur Ruhe kommen können. Sie müssen ja denken, die Leute haben ja eine große Geschichte und einen Riesenrucksack und viel viel erlebt .. schlimmes, ob jetzt verschuldet oder unverschuldet ist völlig sekundär. Fakt ist, sie müssen einmal zur Ruhe kommen, deswegen braucht es sehr wohl Übergangswohnungen. Viele auch einen sehr// .. wie soll ich sagen, bräuchten auch ein an die Hand nehmen und brauchen eine ganz konkrete Hilfestellung um die nächsten Schritte zu erledigen. Das sind sovieler psychisch kranke Leute, an Sucht erkrankte Menschen, das nimmt ja alles zu. Und das, da gibt es// Da könnt ich noch so viel erzählen, aber wurscht. .. Wo sie (...)

I:
Bei mir, also mein Thema geht wirklich in Richtung Housing First. Das man halt wirklich versucht, Notschlafstellen und Notunterkünfte (...)

EK:
... Ja, das ist ein super englischer Name, aber das ist auch noch nicht die/ das ist ja nichts anderes als wie/ als wie alles was ich jetzt gesagt habe. Nichts anderes. Und das ist die Anmietung von privaten Wohnraum durch die öffentliche Hand, die sich aber für die teuer ... nein gar nicht, das ist ja gar nicht. Das müssen sich die Frauen und Männer sich eh selber zahlen. Die tun da eh wieder gar nichts. Das ist eigentlich nur die Hilfe bei der Suche nach einer Wohnung am privaten Wohnungsmarkt. Das ist eigentlich Housing first.

I:
Beziehungweise halt Hilfestellungen beim Wohnen selbst, also dass sie selbstständig sind wieder und dass sie wieder zurück (...)

EK:
...Eine gewisse Einbegleitung am Beginn, das ist der Vorteil. Das sind aber in der Regel aber schon Familien und Frauen und Männer, die .. stabiler sind. Weil sonst ginge das gar nicht so.

I:
Ich meine, das ursprüngliche Konzept, was es ja gibt, ist ja eher wirklich auf das ausgelegt, dass es akut Obdachlose sind, die schon lange/ eine lange Zeit vielleicht sogar auf der Strafe leben, die schaffen es auch mit dem Konzept wieder zurück. Das wär die Idee dahinter. (...)

EK:
Jein, aber die Realität ist so, weil es anders gar nicht geht. Die/ Es können das nur schon Leute sein, die schon stabiler sind. Also die schon viel erlebt auch haben vielleicht, auch schon viele Wohnungsloseneinrichtungen hinter sich haben, die aber jetzt schon aber soweit sind. Regelmäßiges Einkommen ist da, wir können die ersten Schritte machen. ... Und also ich hab es nur gesehen von der Rate dessen was es an Wohn/... also das ist für das was es/ so groß ist eigentlich/ eigentlich eine große/ da sind sehr aufgeblähte Ver/ also wie soll ich sagen ... relativ viele Kosten und der Output ist mir in dem Fall zuwenig. Weil ich habe mir das einmal angeschaut, weil ich da einen Evaluierungsbericht gesehen hab. .. Das sind nicht sehr viele Wohnungen gewesen, die auf diese Weise vermittelt worden sind in Graz. Also das sind... das machen wir täglich und auch die Caritas täglich. Das, das ist ja nichts anderes ... weil die ganzen Leute, die jetzt sowieso .. allein aus der Bundesbetreuung hinauskommen, die müssen täglich, jetzt/ laufen da unheimlich viele engagierte Menschen, bleibt nichts anderes und... vor allem du brauchst auch Hilfe bei den Einstiegskosten.

I:
Ja auf alle Fälle. Da ist irgendwie so die Frage mit Genos-

senschaftswohnungen. Gibt es eine Möglichkeit dass man Genossenschaftswohnungen miteinbaut? Ich meine, Genossenschaftsbauen die Gemeindewohnungen, also ich mein, was ich gehört hab in den letzten Jahrzehnten eigentlich, und stellen den Wohnraum bereit.. aber gibt es eine Möglichkeit (...)

EK:

Naja den Wohnraum.. das ist anders, ein bisschen. Graz, es ist nicht vergleichbar in jeder Gemeinde. In Graz ist es so: Die Stadt kauft das Grundstück.

I:

... und gibt das Grundstück, also das Baurecht her und die Genossenschaft baut darauf und dadurch sind ja dann ...

EK:

... und dadurch gibt es dann ein Bestandsrecht, also der Bestandsrechtsvertrag wird in der Gemeinderat beschlossen. Dadurch fällt es nach vierzig Jahren wieder in das Eigentum der Stadt Graz zurück, des ist mir nämlich eigentlich wichtig. Des heißt, das sind dann auf Perspektive Gemeindewohnungen, also Gemeindeeigene, und wir haben bei allen Wohnungen das Zuweisungsrecht. Dann darüber hinaus baut, aber das sind/ das fällt auch unter den Titel Gemeindewohnungen.

Was wir aber neu eben, weil eben das Land Steiermark, also verzeihen Sie dass ich das so sage aber SPÖ und ÖVP die Wohnbauförderpolitik an die Wand gefahren haben, weil das ist ja ein Scherz. Die Wohnbauförderkontingente für den Sozialen Wohnbau in der Steiermark, liegen in/ in 700 Wohneinheiten pro Jahr, das ist ja nichts. Das ist nichts. Und das bekommen wiederrum nur ... wurscht// Davon sind auch nur Gemeindeeigene Wohnungen dann nocheinmal ein Prozentsatz weniger. Das Kontingent von dem ich gerade gesprochen habe, das bekommen die Genossenschaften, das heißt wir als Kommune müssen an die Genossenschaften herantreten, dass sie mit uns das bauen. Das ist ja alles ein Witz. Jetzt ist das zuwenig, das Geld geht ihnen aus/ Also es ist eine verfehlte Wohnbauförderpolitik. Des alleine täte jetzt eine Stunde brauchen, was da alles an Problemen sind. Bis hin, dass es eben die bankenfinanzieren Darlehen über den Wohnbau sowieso a Schaas ist. Weil dadurch ist// Zuerst nimmst das Bankdarlehen auf, das müssen die Mieter zurückzahlen, dann sind diese zwanzig Jahre um, dann können sie die 70% Landesdarlehen zurückzahlen und dann steigen (...)

I:

... und dann steigen aber dadurch die Mieten.

EK:

Genau. Also das gilt für alle, die zwischen 1990 und 1998 erbaut worden sind in der ganzen Steiermark. ... Aber dann gibt es dann da auch nocheinmal viele Ausnahmen. Auf jeden Fall: jetzt die letzten zehn Jahre, ist das nicht mehr so. Und es gibt, gottseidank, also/ also es haben wenigstens die Leute haben diese Sprünge nicht mehr zu rechnen. ...

Aber wir haben dann gesagt, wir/ ein paar können wir über diese Weise machen [(Anm. Rede von Wohnbauförderung)], weil wir auch die Kontingente, da Geld bekommen über die Genossenschaften so, aber wir gehen wieder den Weg, dass wir selber bauen. Also das heißt das Wohnungsamt wird, und da haben wir zwei Grundstücke schon, zuzusagen, gekauft, und da werden wir auf diese Weise auch Wohnungen wieder selbst errichten.

I:

Aber nicht in Verbindung mit der Förderung, sondern wirklich eigenfin (...)

EK:

...selber. Eigenfinanziert nicht durch Steuermittel. Weil dann wär es überhaupt super. Das wär dann der klassische Gemeindewohnbau, weil so ist er ja in der Zwischen- und Nachkriegszeit erbaut worden. Das sind dann die klassischen Gemeindewohn-

ungen, wo durch das Budget der Stadt, ohne Kreditaufnahme, sozusagen, einfach durch indem du zweckgebunden eine Steuer gehabt hast, für die, das war damals in Wien die Sektsteuer, Rotes Wien, wo [„dusdaeinke“ nicht verständlich] und noch was, damit sie sozusagen schnell Mittel bekommen, damit sie genügend Wohnbau schaffen können. Weil dadurch hast du garantiert, ganz gesichert, die sind ausfinanziert, du brauchst da nicht// Wenn die Gemeinde hergeht und selber die Mieten erhöht, dann ist es eine politische Frage aber durch Finanzierungsschwankungen, da bei den Zinsen, Banken, bist du da keiner Gefahr ausgesetzt. Und so ist alles letztendlich// Die Stadt hat diese Millionen natürlich nicht, das muss man jetzt sagen, das Land und der Bund gibt diese Gelder leider nicht den Kommunen. Deswegen sagen wir ja, es bräuchte ein Wohnbauprogramm der Bundesregierung, die sagt, wir schaffen über steuerfinanzierte/ wieder Gemeindewohnungen. Das wär eigentlich der richtige Weg.

I:

Das heißt die Förderungen, die vom Land kommen gehen größtenteils, ich mein es gibt (...)

EK:

... werden auch Bankenfinanziert, es wird ein Darlehen aufgenommen.

I:

Das sind dann teilweise Gemeindewohnungen dann, aber es gibt sehr sehr viele, die bei der Genossenschaft bleiben und wirklich die Genossenschaft (...)

EK:

... das ist nocheinmal ein eigenes Kapitel, aber ich wollte das nur von der Grundproblematik sagen. Wir kaufen das Grundstück, suchen uns jetzt ein/ einen Planer, der das Haus dann unseren Vorstellungen dann nach errichtet, der bekommt eine Obergrenze von uns vorgesetzt, soviel// Er muss so bauen, dass die Nettomiete nicht mehr als das ausmacht und mit dem muss er auskommen. Also so ist das geregelt, also wir nennen das Grazer Modell, jetzt.

Das was Sie jetzt noch ansprechen: der überwiegende Teil, was Genossenschaften verbauen, ist genau das was sie sagen, die bauen ja nicht nur mehr Mietwohnungen sondern haben, leider haben die Subschienen auch, die bauen ja Eigentums-, Miet-Kaufwohnungen, also die Gemeinnützigkeit, die klassische, / ist// Also sie kommen eigentlich nach meinem Sinnen nicht mehr ihrem ureigensten Auftrag nach. Also die haben// Eigentlich hat eine Genossenschaft mit Eigentumswohnungen gar nichts zu tun, das ist eigentlich nicht ihr Auftrag, aber das ist es leider defacto. Und die bekommen auch aus diesen Geschosswohnbaufördermittel vom Land Steiermark auch Mittel für die Errichtung von diesen Häusern. Und das ist aber der überwiegende Teil in Graz und in der Steiermark errichtet wird. Die Genossenschaften ... bauen viel: im Westen von Graz, alles was sie da in Straßgang sehen, was da gebaut wird, das sind alles Genossenschaften, die Rottenmanner, die Neue Heimat, die ÖWG, die GWS, GGW wie sie alle heißen ... und die größte ist die ÖWG, die hat ja über 40.000 Wohneinheiten in der Steiermark, muss es auch verwalten und betreuen und das ist dann das Problem, wenn sie zu groß werden, beim Personal sparen, dann hast du auch die Probleme im Zusammenleben, weil wenn der Hausverwalter nicht mehr die Zeit hat und so present ist, dann entstehen dadurch auch große nachbarschaftliche Konflikte, also da kann man (...)

I:

...wobei zum Beispiel die ÖWG, was ich das letzte Mal in dem Gespräch gehört habe, relativ viel freifinanziert in Graz direkt baut und geförderte Wohnungen eher draußen. Also freifinanziert hauptsächlich in Graz.

EK:

Richtig, sie haben das in den letzten Jahren total, es ist

erstaunlich, ich habe ja auch nicht soviel Zeit, dass ich das schaue, aber es ist auffallend. Sie bauen auch sehr viel mittlerweile freifinanziert und dass ist eben das, wo ich sage, sie kommen ihrem eigentlichen Auftrag nicht nach.

I:
Ich mein, was ich eigentlich finde, man kann es ihnen ja gar nicht anrechnen, dass die Mieten so hoch wären. Genossenschaftswohnungen von der Miete her, sind ja eigentlich .. teilweise schon fast ähnlich wie Gemeindewohnungen [EK: Ist richtig.] nur man hat nicht den Zugriff darauf. Also ich ... ich vielleicht als Studierende jetzt noch nicht,...

EK:
... warum nicht?

I:
Ich könnte es mir nicht leisten. Also ich könnte mir eine Genossenschaftswohnung nicht leisten, weil die Eigenmittel teilweise für die Wohnungen, die gebaut werden, bei fünfundzwanzig, dreißigtausend Euro ...

EK:
... sie meinen diesen Baukostenbeitrag, diesen Finanzierungsbeitrag...

I:
... genau, den ich ja zahlen muss, oder?

EK:
... Genau.

I:
... Das heißt im Endeffekt, fällt da schon eine große Gruppe an Personen weg.

EK:
... Das ist richtig. Warum sie das verlangen dürfen, das heißt Baukostenbeitrag, wir haben auch ein paar Wohnhäuser, wo wir das Zuweisungsrecht haben, wo auch so ein Baukostenbeitrag ist, also bei uns heißt es Baukostenbeitrag und der schwankt je nach Größe der Wohnung zwischen 1.000 und 3.000 Euro. Das geht gerade noch, weil wir auch Familien haben, die sozusagen ein bisschen etwas gespart haben, und sagen, „Nein, uns gefällt die Wohnung, das taugt uns, das zahlen wir.“ Aber diese Größenordnung, das nennt sich da dann ja auch Finanzierungsbeitrag, wo sozusagen der Mieter// also die Genossenschaft hat Eigenmittel, viel dazugeschossen, weil sie das nicht gefördert bekommen haben und das holen sie sich über die Miete wieder herein. Das ist eigentlich eh ein Witz.

I:
Ich finde das arg, weil im Endeffekt wären Genossenschaftswohnungen eine Möglichkeit, dass man eine größere Zielgruppe anspricht durch die Miete. Aber d[...]

EK:
... Aber jetzt muss man schon so sagen, jetzt/ Die Genossenschaften müssten sich, die haben aufgegeben und haben auch in der Führung, natürlich, nicht mehr Leute sitzen, die sozusagen, wirklich .. den sozialen Auftrag sehen. Die wollen einfach bauen, die wollen sozusagen, weil davon leben sie ja auch, .. Die/ die hätten sich müssen, viel früher wehren. Sie haben schon das Problem gehabt, dadurch dass die Wohnbauförderkontingente für den Sozialen Wohnbau ... weniger geworden sind immer, sind sie eben auf diese Schiene gekommen, des freifinanzierten Wohnraums/ weil, die/ ... das ist das Problem, wenn sie jetzt sagen würden, wir machen das nicht mehr, wir möchten weiter bauen also im Geschof[...]. [I: ...können sie nicht.] ... könnten sie nicht, weil das Land Steiermark ihnen die Mittel ja gar nicht gibt dafür. Das ist das Problem. Also das muss man fairerweise nämlich auch dazusagen. Also da haben sie das gleiche Problem, wie wir, und ... deshalb sind das halt solche

Sachen// es gibt ja auch viele, sie hören ja oft wahrscheinlich auch/ wurscht ob das jetzt die C&B-Immobilien ist, das ist ja alles ein Witz, wenn du diese Hochglanzbrochüren liest, wenn steht traumhaftes Wohnen, alles lei/ alles ist leistbar. [[lacht]] Alles ist leistbar und .. die haben oft auch, also immer wenn sie so Schilder draußen sehen, gefördert vom Land Steiermark/ Da sind ja v/ alle Zinzhäuser, auch mit, aus dem selben Topf Geschosswohnbaufördermittel auch die umfassende Sanierung finanziert bekommen oder auch eben Neubau./ Ist aber das Problem wenn es ein Privater baut ist die Förderung für die Stützung der Miete, weil viele Leute ziehen dann ein und denken sich, ah super, dass ist ja günstige Miete, ziehen ein, lesen aber nicht das Kleingedruckte drin, dass dann die Miete dann, nach zehn Jahren oder fünfzehn Jahren dort extrem steigt... Also das ist/ das ist ein Klassiker, den wir immer erleben da, wo dann wer kommt und sagt: „Sie, ich muss da raus aus der Wohnung, weil ich habe gerade erfahren, dass sie nächstes Jahr, da die Miete gleich um 150 bis 200 Euro teurer wird.“ Und, die haben aber auch.. zum Beispiel Feuerbachgasse, haben sie vielleicht im Kopf. Da haben sie dahinter diese orangen Häuser, da sind alle Mieter glücklich und zufrieden momentan. Die wissen aber nicht dass in zehn Jahren dort ein riesen Mietensprung ist. Da wird/ Manche haben sich vielleicht so erholt, finanziell oder beruflich, dass sie sagen, „Super, ich kann mir das auch dann leisten“. Aber ein Teil wird da ausziehen müssen. Und das ist jetzt die Krux.

Eigentlich wird mit öffentlichen Mitteln .. langfristig, .. langfristig gesehen, teurer Wohnraum finanziert. Das ist ja nur kurzfristige Maßnahmen um den ärgsten Druck, sozusagen, wegzubekommen. Und man gibt eigentlich damit vor .. damit günstigen Wohnraum eigentlich zu schaffen. Und die Leute glauben dann immer, ja es ist// Einen Teil schafft man eh so auch, außer Gemeindewohnungen. Und deshalb sage ich nocheinmal: Das kann eigentlich nur// Die Antwort können eigentlich nur Gemeindewohnungen sein.

Und... ich brauche den Marktmechanismus... wissen Sie eh selbst als Planerin, das ist immer so, wenn// Je weniger ich günstigen, wirklich dauerhaft günstigen Wohnraum haben, desto weniger Anlass sehen die Privaten mit den Mieten hinunterzugehen. Und weil das so ist, // deshalb wäre, und jetzt sind wir beim springenden Punkt, eigentlich die Mietrechtsreform im Bund so wichtig. Dass es endlich gesetzlich festgelegte Mietzinsobergrenzen wieder eingezogen werden. Die haben das eben die letzten Jahrzehnte sowas von schleifen lassen, x Mietrechtsänderungen, die Kategoriemieten sind nicht geändert worden seit 1993, also die Richtwertmieten mit den Zu- und Abschlägen, nur dass es ur-kompliziert ist, es ist einfach zu hoch. Der Steirische Richtwert, bei uns, wir sind der dritthöchste in Österreich, Salzburg und Tirol ist, glaube ich, noch teurer, liegt bei 7,44 €/m² derzeit. Das ist auch immer die magische Grenze für die Wohnbeihilfe früher gewesen, aber jetzt ist ja die Wohnbeihilfe Neu, das ist jetzt sowieso wieder ein anderes Kapitel. Die wird ja teilweise auch schlechter, die Zuzahlungen. ... Der gehört einfach gesenkt, die Richtwerte gehören vereinheitlicht und wenn das schon nicht gelingt, dann sagen ja man kann das nicht im Bundesland nicht/ vom Bundesland nicht... dann müssen zumindestens in den jeweiligen Bundesländern einmal mit dem Richtwertzins heruntergehen. ... Es ist ja nicht so, dass ein Privater, Vermietung, das gilt ja auch für uns als Gemeinde, es wohnt ja niemand zum Null-Tarif drinnen, das ist eh klar. ... und die brauchst du natürlich auch als Mietzinsreserve fürs Haus, weil wenn ich// wenn Verbesserungen am Haus, Sanierungen zu tun sind, dann brauchst ein Geld und wenn du jetzt keines oben hast, dann kannst nichts machen, ... Aber das ist ein Unterschied, ob ich jetzt 5 Euro Nettomiete oder jetzt dann 7 Euro oder wie es, ja meistens ist es oft 9/10 Euro Nettomiete habe. Das ist// Und der andere Bereich, die Betriebskosten, das kannst nur steuern// Das kann die Kommune sehr wohl, jede Gemeinde steuern über ihre Festlegung der Gebühren und Tarife und wenn ich die halt immer indixiere und jedes Jahr erhöhe, dann ist klar, dann steigen die Mietkosten, die Betriebskosten steigen auch mit dem Grundpreis. Das hat gar noch nicht einmal was mit dem Verbrauch// weil die Leut können noch so

sparsam sein, wenn die einmal steigen, ist die Betriebskosten, ein hoher Anteil, die sind ja mittlerweile ein hoher Anteil der Wohnkosten. Also Wasser, Kanal, Müll, Liftkosten, egal was du halt hast, das ist ein hoher Teil und vor allem alles mit Mehrwertsteuer. Das kommt ja auch noch alles dazu, also da/ Die Finanz verdient eh, sehr viel, ... dann kommt noch die Heizung dazu. Auf der einen Seite gut, dass man umstellt von/, weg von den Einzellöfen und Umstellung auf Fernwärme, andererseits bekommen die immer mehr ein größeres Monopol und sehen sich auch nicht unbedingt veranlasst dort mit den Grundpreisen hinunterzugehen. Deswegen ist .. Betriebskosten, Heizung und Strom, dass muss man einfach auch wenn man die Einkommen gegenüberstellt, immer zur Miete denken, weil [...]

I:
... sind Fixausgaben, eigentlich.

Könnten Sie mir vielleicht noch etwas über die Personen selbst ein bisschen was erzählen. Also welche/ welche Anfragen, welche Probleme da kommen eigentlich. Also ich weiß, dass es immer komplett unterschiedlich sein kann.

EK:
Nein auch vor allem// Die, die jetzt um eine Gemeindeförderung ansuchen?

I:
Ja genau.

EK:
Ansuchen können, oder wer überhaupt kommt?

I:
Wer eigentlich kommt?

EK:
Jeder und Jede. Es gibt eigentlich mittlerweile, weil früher hat man es immer so gesagt, ich sag es jetzt so salopp, es sind die/ ganz arme Schlucker und so, und man hat gemeint, nur Leute die BMS, Sozialhilfe beziehen und ganz prekäre Einkommen haben. Es kommen mittlerweile Berufstätige. Es war heute Vormittag ein Mann da, der arbeitet bei der Firma Siemens, hat ein Spitzengehalt, 1.900 Euro netto, also nicht Spitzen- aber einen guten Gehalt und ist, Scheidung läuft, Frau ist Eigentümerin des Hauses, er muss ausziehen, ist eigentlich in ein paar Wochen wohnungslos, hat aber sogesehen nicht viel Angespertes, weil er sehr viel in das Haus gesteckt hat, da hat er ja nachweisen können. Der hat jetzt angesucht um eine Gemeindeförderung, erfüllt aber die Voraussetzungen nicht, weil da ist sein Einkommen zu hoch. Jetzt werden wir ihn aber als Notfall bewerten und wir können ihn über Internetwohnungen, die sozusagen Wohnraum, der ein bisschen auch bei uns teurer ist und so eventuell wohnversorgen. Aber es g// Und vor allem, was oft nicht gesehen wird, die Leute haben, so wie er, auch gezahlt, gottseidank muss man sagen, tun ja auch nicht alle Männer, sehr brav, Alimente. Das heißt die 1.900 Euro, hat er ja nicht, er hat 1.380 dann real. Und wenn er 1.380 hat, kann er jetzt dann, seine Kinder sind ja schon etwas größer, wenn die sich dann die Obsorgepflicht aufteilen// er braucht er ja auch ein Zimmer. Zumindest zwei Zimmer mit Küche wird er brauchen. Und das sind jetzt in einem Privatwohnraum um die 600 herum. Also dann ist es nicht mehr soviel, das was ihm dann bleibt. Also sogar jemand, der einen hohen Verdienst hat, das ist jetzt nur eins// weil es heute gerade so present ist.
Unheimlich viele Kulturschaffende, Selbstständige, Einpersonenhaushalte oder Gewerbetreibende, Alleinerziehende, ist sowieso immer, das ist eine unserer größten Gruppen, Einzelpersonen, Pensionisten, die Pensionen haben zwischen Mindestpension und dreizehnhundert Euro Nettopension, die Gruppe ist groß. Viele junge Frauen und Männer, die lernen, in Lehrlinge, große Familien, natürlich auch, wo nur einer Verdienner ist oder beide arbeiten, aber ganz wenig Einkommen beide ... Es machen eigentlich auch Akademiker. Es hat keiner mehr eine Scheu, weil Gemeindeförderung,

dass muss man ja auch sagen, .. nicht mehr so diesen Stempel draufhaben, wie früher .. einmal. Ich weiß wie die KPÖ, mein Kollege Ernest Kaltenegger, damals angefangen hat, 1998: jede vierte Gemeindeförderung war, wie wir das übernommen haben das Ressort, Substandard. Mit Klo am Gang, von Bad gar nicht zu reden. Jede Vierte. Also wir haben 5000 gemeindeeigene Wohnungen, das sind die klassischen Gemeindeförderung. Die Genossenschaftswohnungen haben das ja drin, die haben nur meistens oft keine Heizung gehabt, weil die ja dann erst später gebaut worden sind, wo das schon Standard war. Aber die Wohnhäuser, die in der Zwischenzeit, in der Nachkriegszeit erbaut worden sind, waren für die damalige Zeit super aber haben dann schon lange nicht mehr dem Standard entsprochen. Da hat sich jahrzehntlang kein Mensch da gekümmert, wie wohnen eigentlich unsere Leute. Das ist// Da sind Familien in der Nachkriegszeit eingezogen auf zwei Zimmer, Küche, zu sechst gewohnt. Keine Dusche drinnen gehabt, keine// viele haben, wenn es ihnen besser gegangen ist, selbst hergerichtet, aber wir haben eben Jahr für Jahr umfassende Wohnhaussanierungen, also vielleicht sagt ihnen das was „Ein Bad für jede Gemeindeförderung!“, das haben wir damals im Kulturhauptstadtjahr sogar hineingebracht, dass das gesehen worden ist. Auch wie man wohnt, das hat etwas mit Kultur zu tun. Und// Das// Das haben wir wirklich erreichen können über die ganzen Jahre, dass da// dass man nicht so ein Denken hat, wenn einer wenig hat, der soll froh sein, wenn er so irgendein Loch hat. Also// Weil das halte ich für eine riesen Sauerei. Also es muss nicht überzogen sein, weil es gibt auch überzogene Ansprüche, dass muss ich auch sagen. Weil ich bin selbst so aufgewachsen mit .. mit 18. Jahr kein Bad gekannt/ aber/ so Ansprü/. Es gibt schon so// Zwei Erwachsene, zwei Kinder, unbedingt vier Zimmer Küche Wohnung. Das sind Sachen, da sage ich ja, Traumparadies, wünschen kann man eh, aber das können wir nicht erfüllen, und das ist auch nicht, muss ich sagen, auch nicht ... zielführend. Weil wenn wir schon vier ZimmerKüche haben, brauchen wir das für die acht- und neunköpfigen Familie, weil die gibt es .. vor allem durch die Migrantinnen und da sind wir bei wesentlichen Punkt, die Gemeindeförderung, das warum mir das so, Gemeindeförderung wichtig sind. Wir machen keinen Unterschied, wie denkt einer, .. von wo kommt einer, ... welches Gebrechen oder welche Geschichte, wenn er aus der Haft entlassen ist und abgesehen ist, dann muss der ja auch irgendwo wohnen. Wenn einer an Sucht erkrankt ist, dann braucht der auch eine Wohnung, nicht? Und wenn... Also von den Gruppen vielleicht auch noch: Österreicher, das ist eh klar, Konventionsflüchtlinge, Daueraufenthaltsberechtigte und EU-Bürger bei uns ansuchen. Und entweder muss der Hauptwohnsitz in Graz sein, und wenn der nicht in Graz ist, sowie das war zum Beispiel auch heute// ein Beispiel: wohnt in Werndorf noch, arbeitet aber in Graz. Sobald du in Graz eine Arbeitsstelle hast, kannst du sofort um eine Gemeindeförderung ansuchen. Da gibt es auch keine Wartezeit [...]

I:
... weil normalerweise solltest du ja den Hauptwohnsitz, glaube ich, zwei Jahr lang in Graz irgendwie, ist des so?

EK:
... Das ist in Wien so und in Salzburg musst du drei Jahre warten, in Graz musst du ein Jahr lang den Hauptwohnsitz haben, wenn du aber eine Arbeit hast, wurscht auch wenn es eine geringfügige Stelle ist mit 350, kannst du sofort ansuchen. Dann, dann// Dann toppt das sozusagen die Hauptwohnsitzmeldung.

I:
... und wie lang wartet man dann so auf [...]

EK:
... unterschiedlich: Notfälle und Einzelfallprüfungen, wie das auf Amtsdeutsch heißt, dass sind Menschen, die keine eigene Wohnung haben, die entweder bei Freunden oder Bekannten, Notschlafstelle, oder so wie der Herr eben, durch eine Scheidung Gefahr läuft .. wohnungslos zu werden, die versorgen

wir innerhalb von vier Monaten, also wenn wir was passendes frei haben, kann es auch innerhalb von einem Monat, ist nichts passendes gerade frei, bis zu vier Monaten. Das schaffen wir gottseidank auch noch ... Ist es ein ganz ein normales .. punktebewertetes Ansuchen, ist bei Ein- Zwei, also bei Einpersonenhaushalten muss man jetzt einen Unterschied machen, weil das ist mittlerweile unsere größte Gruppe, mit Abstand, also wir haben circa knapp 1.900 bewilligte Ansuchen. Im Jahr werden im Schnitt zwischen 650 und 700 Wohnungen vergeben. Sie müssen sich das so, wie ein ständig kommunizierendes Gefäß vorstellen, wir vergeben Wohnungen, dann kommen wieder Neuansuchen. Also es ist circa 1.900 haben wir seit circa einem Jahr immer Neuansuchen, dem gegenüber stehen die Zuweisungen im Jahr, an die 700 und dadurch ergibt sich diese durchschnittliche Wartezeit. Nur damit sie das verstehen. Dadurch dass jetzt die Einpersonen sprunghaft seit Jahren steigen, ist die Wartezeit der Einpersonenhaushalte, haben wir früher sogar mit sieben Monaten oft geschafft, ist jetzt neun bis zwölf Monate. ... Schnell sind wir... Schneller sind wir, als zuvor, weil früher waren Zwei- bis Dreipersonen waren auch neun bis zwölf, das schaffen wir jetzt in einem halben Jahr, weil die sozusagen das größte// Den Wohnraum, den wir für diese Gruppe brauchen, den haben wir am meisten. Und dadurch sind wir auch wieder schneller da. Es hängt immer ein bisschen davon ab was am Wohnungen zurückkommt und// Die Wartezeit, die am größten ist, ist bei den größten Wohnungen, weil das die zweitgrößte Gruppe ist, die bei uns ansucht. Das sind// Bedingt durch migrantische Familien, die sehr kinderreich sind und zumindest eine DreizimmerkücheWohnung brauchen. Oder wie ja viele eingezogen sind, vor fünf, sechs Jahren, zuerst zu zweit oder zu dritt und dann aber zwei Kinder dazubekommen und dann eine größere Wohnung brauchen und einen Wohnungswechsel, einen genehmigten, haben. Weil das/ dadurch ist diese Gruppe groß, und die warten zwischen einhalb und zwei Jahren, also stehen tut immer 15 bis 18 Monate. Manchmal sind wir schneller, manchmal tun wir auch schneller, das hängt immer davon ab, welch/ wie die einzelne Situation auch der Familie ist. Also wenn die in einer Kellerwohnung wohnen, zu fünf, dann schauen wir dass wir das schneller hibekommen. Also deswegen gib/ gibt es auch die Punkte, weil sonst sind die Punkte nicht mehr so relevant, weil wichtig ist, dass sie einen Anspruch haben, du musst eine Mindestpunktzahl erreichen, ob du jetzt... und die Mindestpunktzahl bei Großfamilien ist 112, ob du jetzt dann 112 oder 180 hast, da ist dann der Unterschied. Weil wenn einer jetzt 180 hat, dann musst du genau hinsehen, hoppla, da ist eine besondere, prekäre Situation. Weil es kommen ja viele auf diese Punktzahl, die ganz normal privat wohnen, gar nicht schlecht, die einfach eine günstige Gemeindewohnung wollen. Die/ da ist sozusagen/ Die können auch warten, das ist nicht so das Problem. Du musst dir halt immer diese Gruppe ansehen, wo ist der, der wirklich die größere Not hat.

I:
Warum würden Sie sagen, ist diese, diese Einpersonen... warum ist das gestiegen? Warum gibt es da jetzt auf einmal mehr? Ist da mehr Zuzug von denen oder ist das aufgrund der Trennungen oder kann man das irgendwie festmachen?

EK:
Das hat damit zu tun, dass die Familien auf der einen Seite viel junge Leute, die .. ansuchen, die entdeckt haben, dass Gemeindewohnungen nichts schlechtes sind, wir haben eine hohe Anzahl an wirklich ganz Jugendlichen unter 25, die bei uns ansuchen, ... auch Pärchen, auch WGs, also angenommen wir täten uns jetzt kennenlernen und sagen würden wir würden zusammenpassen, beide haben wir wenig, kommen zum Wohnungsamt und suchen an. Also wir haben wirklich immer mehr so WG-Formen auch. Da muss halt einer den Antrag stellen und .. Bewertung, wenn es passt. Dann Trennungen, das ist ein Riesenthema, ... Dann einfach dadurch dass der Private Wohnungsmarkt, so teuer geworden ist und Einzelpersonen immer schwerer da etwas finden. Das war früher leichter, das spielt sicher auch eine Rolle. ... Und die Zunahme

bei ... auch halt dieser ganzen Erkrankungsformen, dass halt jemand der// Es ist einfach die Gesellschaft kritischer schon geworden, gegenüber Menschen, die gebrechen haben, also wenn jemand in den Augen von jemanden ein verwahrlosteres Aussehen schon hat und die fragen dich ja jetzt schon von wo... also „sind sie berufstätig?“ und du sagst „Nein ich bin arbeitslos“, dann sagen/ wenn sie höflich sind, sagen sie, „tut mir leid die Wohnung ist schon vergeben“, sind sie unhöflich, sagen sie, „Nein, ich nehme keine die...“ Weil sie Angst haben, dass sie ihre Miete nicht bekommen oder sowieso Vorbehalte oder Ressentement haben gegenüber MigrantInnen oder... Des sind diese Geschichten. Also die private/ Der Private Wohnungsmarkt außer über den Makler, die sind vorsichtiger geworden gegenüber der Gruppe an Menschen, die in prekären Verhältnisse sind. Dadurch steigt das auch bei uns. Zunehmende Arbeitslosigkeit, das ist ja auch klar und natürlich, dass die Löhne und Gehälter der Leute immer niedriger werden. Also es ist die ganze Palette an arbeitsmarktpolitischen, sozialpolitischen Maßen, gesundheitlichen Beeinträchtigungen und größer werdende Ressentement auch gegenüber diesen Menschen. ... Das kann man so sagen, warum die Einzelpersonen sich da vor allem so schwer tun. Und das ist eh schon wieder jede... ältere Leute sagen wir so: Ob ich jetzt für einen kocher, oder für zwei ist für das Finanzielle nicht viel um. Einer allein/ bleibt/ hat/ bleibt/ hat es immer schwerer.

I:
Das stimmt. Eine Frage hätte ich noch wegen den neuen Planungen, so Reininghausgründe, Waagner-Biro-Straße. Gibt es da irgendwelche Ideen, dass man Gemeindewohnungen vielleicht integriert in diese Bauten. Weil in Wien gibt es das ja zum Beispiel, dass man sagt(...)

EK:
... das erlaubt// Das geht nur beim Land, also das müsste ich dazu sagen. .. Eigentlich gehöre es so: Wenn jemand priv// Also ein Privater, der baut, ... da müssten wir zu jedem Privaten hingehen und sagen, „erlaubt ihr uns dass wir zehn Wohnungen, wir das Zuweisungsrecht haben“, dann würden die sagen, „Ja sicher, wenn die, die Miete zahlen, dann schon.“ Verstehens“, dass kann du dann vergessen, weil da rede ich von eurem Wohnraum wieder, also es hat ja keinen Sinn wenn wir das verwaltungstechnisch machen, wenn der Mieter dass dann nicht zahlt, weil wir verwalten das Haus ja nicht, der schmeißt den sofort hinaus, bei uns gibt es eine interne Delogierungsprävention, die schreiben ja die Leute an, die schmeißen ja keinen hinaus, wenn der die Miete nicht gleich zahlt. Also bei Privaten das Zuweisungsrecht hätt eigentlich keinen Sinn.

I:
Genossenschaftswohnungen?

EK:
... schon. Haben wir fünf Anträge schon gestellt, Dringlichkeit-santräge, einer ist sogar beschlossen worden. Das müsste uns das Land erlauben, dass müsste so// Das müsste so gebunden sein. Jeder der durch das Land Steiermark öffentliche Fördergelder bezieht, müsste, Hausnummer, jetzt tue ich ganz moderat drei Wohnungen zur Verfügung stellen, wo die Kommune das Zuweisungsrecht hat. Man könnte auch sagen 10% oder die Hälfte, aber es wär auch schon super, wenn man sagt drei. Wäre auch schon klass“. Also das müsste gekoppelt werden. Und das ist ein Politikum, das kann/ können wir auf kommunaler Ebene nicht lösen, da müsste das Land Ja sagen. Haben wir x Gespräche, kannma: Mit dem Landesrat Seitlinger, gibt es durchaus eine menschliche Gesprächsbasis, aber da dringst du nicht durch. Des/ da hat es die/ ja/ ich will das/ ... aber wäre sinnvoll, einfach um zu zusätzlichem Wohnraum zu kommen.
Die teuerste Variante, da hat hätte die ÖVP keinen Genierer, und .. auch interessanterweise die Sozialdemokratie nicht ist. Wenn mit öffentlichen Mitteln privater Wohnraum angemietet wird und sozusagen// Das halte ich für echt fatal,

weil das Geld wär soetwas in den Sand gesetzt. Und... das kann es ja nicht sein. Wenn... So.. So hilfst du Privaten, dass sie ihre schaaß' Wohnungen ankriegen, und welche bekommst du nacher? Immer nur Ladenhüter, die die nicht gut angehen, also/ nicht anbringst. Weil das haben wir ja auch schon.. Was haben wir Debatten da gehabt, wenn sie überhaupt einmal das Thema Wohnen einer angenommen hat, dann sind immer so wahnwitzige Ideen gekommen/ des/ jo.

Aber das wär ein vernünftiges Vehikel, weil man sagen kann auch, weil es einen Sinn hätte, weil es auch eine Streuung über/ übers Stadtgebiet auch hat. Weil deswegen drängen wir ja so darauf, wenn man Grundstücke ankauft, muss ich jetzt aber sagen, es ist uns jetzt eh gut gelungen, dass man dort Grundstücke ankauft, wo man .. wenig oder gar keine Gemeindewohnungen haben. Deswegen haben wir jetzt auch eines in Geidorf, die Nachbarschaft ist eh .. Sturm gelaufen, bis zum OGH sind die gelaufen, weil sie 38 Gemeindemeter nicht aushalten in der Max-Mell-Allee. [[lacht]] Das ist ja noch die andere Seite, im bürgerlichen Viertel, haben halt nicht// dann haben sie gleich Angst, „was kommt da für ein G'sindel daher“, ich sag es bewusst so, wie die Leute reden und die// Und wir erleben ja dann aber immer umgekehrt, dass wenn sie unsere Bewohner, weil// .. ich mag die Leute wirklich von Herzen gern, ... sehen, sind eh// Dass eigentlich die viel solidarischer, oft du da viel mehr Nachbarschaftshilfe erlebst, als wie oft von anderen, die sich eh abschoten, weil/ weil das sieht man am Rehgrund nämlich in Mariatrost, weil da haben wir ein wunderschönes Gemeindewohnhaus gekauft vor zwei Jahren. Des sind 23 Wohnhäuser [[Anm. ev. gemeint Wohnungen]], abgesehen davon, dass das Haus wunderschön ist und ganz liebe Mieter dort sind, was haben die dort auch//... die sind sowas von angetan denen...

I:

...Also man muss einfach nur den Brückenschlag schaffen.

EK:

... genau. Einen einzigen Gedanken wollt ich nur kurz sagen wegen der Wohnraumverteilung// Achja, das ist ganz wichtig. Ein ganz wichtiges Steuerinstrument, weil selbst... wir gewinnen die Politik für das alles jetzt, und haben wir ja auch ein bisschen dafür gewonnen, ist ja nicht so, jetzt ziehen sie eh mit. Jetzt haben wir aber das Problem der Bodenknappheit, also Grund und Boden ist ja nicht beliebig vermehrbar, der gehört irgendwem immer, meistens Privaten, also zö// .. jetzt wie kannst du ... zu dem Grundstück kommen? Entweder ist es so teuer .. in Gegenden, dass du dort keinen Übertragungswohnbau machen kannst oder auch kein Gemeindewohnhaus, weil das ... [I: ... wird nicht gefördert.] ... wird nicht gefördert. Oder die Stadt... oder wären wir wahnsinnig, wenn wir sowas kaufen würden. ... Oder es haben die Anderen das alles schon aufgekauft und geben es nicht her, weil sie selbst damit spekulieren. .. Jetzt... haben wir folgendes gemacht, das ist erstmals, .. weil jetzt auch der Flächenwidmungsplan neu in Diskussion ist, der soll ja nächstes Jahr vielleicht beschlossen werden. Wir werden dem vielleicht gar nicht zustimmen, wenn er jetzt so ausschaut, wie er jetzt ausschaut, dann schießen wir uns zwar selbst ins Knie, weil es uns erstmal gelungen ist, dass man nämlich für knapp 1.000 Wohnungen .. Vorbehaltsflächen auf Privaten Grundstücken gelegt haben und der Eigentümer, dem das Grundstück gehört ausschließlich Sozialen Wohnbau nur darf erlauben. Also das heißt, er kann jetzt nicht hergehen und Privaten das verkaufen, sondern der muss an die Stadt herantreten. Also diese Flächen sind ausschließlich für Sozialen Wohnbau ausgewiesen und da haben wir Grundstücke in St. Peter, Andritz// Wirklich super. Das ist das erste Mal, das ist ein ganz wichtiges Steuerinstrument, der Flächenwidmungsplan. Das heißt, der kann da nichts anderes machen. Das bräuchtest du übrigens genauso für andere Entwicklungen, für Kindergärten, für Schulen, das kannst du belegen.

I:

Also der Eigentümer müsste das Grundstück dann verkaufen an die Gemeinde oder?

EK:

... wenn er vorhat es zu verkaufen, muss es es an uns verkaufen.

I:

Und wenn er baut, dann nur gemeinsam also mit Gemeinnützigen oder nur...

EK:

...nur mit uns, nur uns.... Und das ist super. Aber das heißt jetzt nicht, dass das gleich ist. Das ist etwas, wo man aber// Politik muss ja auch so sein, dass du vorausschauend/ das hat ja die Stadt verabsäumt, also nicht nur unsere sondern alle, weil sie eben nie, uns geglau/ also ich will nicht sagen, dass wir so gescheit sind, aber ... die Entwicklung war absehbar. Und man hätte müssen schon vor fünfzehn/zwanzig Jahren [I: drauf reagieren.] ... viel früher Grundstücksreserven, Grundstücke kaufen und schauen, dass man weiterkommt. Hat man halt nicht getan. Teilweise ist es ein Politikum, damit es nicht heißt die Kommunisten haben/ können sich da super aufspielen. Es ist leider so und deswegen sind 15 Jahre zwischen 95 und 2008 ist exakt ein Grundstück angekauft worden für den Sozialen Wohnbau. Alle anderen haben wir aus eigenen Flächen, die wir schon gehabt haben, Häusern gebaut. Das ist eine Sauererei in Wirklichkeit. Aber.. das ist schon wurscht, das ist schon Vergangenheit. Und .. die Leute interessiert des draußen ja auch nicht, die wollen ja nicht, die sehen ja nur was passiert. Und das ist der Grund warum ma// Wir könnten eigentlich viel besser dastehen im Verhältnis. Also wir stehen in Graz eh nicht schlecht da, könnte man auch sagen im Vergleich zu anderen. Nur trotzdem ist es noch nicht befriedigend, aber ... Gibt es irgendeinen Aspekt, der sie noch interessiert, weil sonst würde ich schon langsam ...

I:

...Nein ich glaube, dass alles relativ gut abgedeckt ist, was ich gemeint habe. Leistbares Wohnen wär vielleicht noch ein Thema. ... Kann man dazu irgendetwas sagen?

EK:

... Wir sagen, dass Miete, Betriebskosten und Heizung soll nicht mehr wie 1/3tel vom Einkommen betragen. Das haben wir auch bei unseren Gemeindewohnungen. Wir sind ja mit dem Nettomieten 40% unter dem steirischen Richtwert, das kann man so in etwa sagen. Der ist eben 7,44. ...Wir erhöhen .. und geben wir immer den Antrag, wenn die Indexerhöhungen sind, geben wir immer den Antrag ein, dass die Miete nicht erhöht werden, wenn wir überstimmt werden, haben wir Pech gehabt. Tragen sie es mit, dann werden die Mieten nicht erhöht bei den Gemeindewohnungen. Also die Indexierung, wissen sie eh, dass was// wir haben es jetzt eh erreicht, dass es drei Jahre nicht indexiert wird. Ist// Und// Genau, und das ist wichtig. .. Trotzdem haben wir diese Übertragungswohnbauten auch, weil die Wohnkosten oft durch einen Mietensprung, weil die die Darlehen, und das haben wir gottseidank 2000 gesehen, .. durch einen Zufall, dass sich das so entwickeln wird und haben damals eine Unterschriftenaktion, da haben wir über 18.000 Unterschriften gesammelt, ... von der Bevölkerung haben wir eine Initiative nach dem Volksrecht gesetzt, das heißt die Stadt hat das müssen behandeln und noch// Ein Jahr lang haben sie es nicht umgesetzt, aber nach dem Jahr haben wir erreicht, dass es diese Mietzinszahlung gibt, das heißt es gibt neben der Wohnbeihilfe am Wohnungsamt eine Mietzinszahlung, wo die Faustregel genau ist: Miete, BK und Heizung darf nie mehr als 1/3 von dem Einkommen ausmachen. Und liegt es darüber nach Abzug der Wohnbeihilfe oder wenn einer keine Wohnbeihilfe bekommt, zahlen wir die Differenz. .. Und das ist ganz wichtig.

I:

Das heißt, man muss die Wohnbeihilfe nicht haben, sondern...

EK:

...nein, weil wir das anders berechnen. Wir sagen Einkommen, weil die haben Einkommenshöhen, und jetzt ist überhaupt//

es fällt sowieso viel aus, aber ist ja wurscht. Wir sagen Gesamteinkommen, da wird aber/ Familienbeihilfe nicht eingerechnet und Pflegegeld und solche Sachen, dann ziehen wir ab der zweiten Person sogar 145 Euro Lebensbedarf ab. Also angenommen Alleinerzieherin zwei Kinder hat// Sie hat 1.300 Euro. Von den 1.300 werden 290 Euro für zwei Kinder Lebensbedarf abgezogen, das ist für uns das Einkommen. Und in dem Einkommen, sagen wir, dürfen die Wohnkosten 1/3tel nicht übersteigen. Jetzt wenn die angenommen zahlt mit Heizung, Hausnummer, also wenn sie jetzt hat 1.300 Euro, dann kommt sie, sagen wir jetzt einmal 1.100 dann// Sie zahlt angenommen 450 für die Wohnung sieht man wirklich... liegt über 1/3tel dann zahlen wir die Differenz. Weil die Frau würde keine Wohnbeihilfe bekommen, weil sie mit ihrem Nettoeinkommen darüber liegt, weil die ziehen keinen Lebensbedarf ab. Also da haben wir ein paar Tausend Haushalte, die zur Wohnbeihilfe, oder weil sie gar keine bekommen eine Mietzinszahlung bekommen, und das bewegt sich oft bei manchen in ein paar hundert Euro, bei manchen sind es halt 50 Euro, aber es ist in jedem Fall immer geholfen. .. Und das ist etwas was politisch für uns ganz wichtig ist, dass man// weil das wird mehr werden, weil die Wohnbeihilfe weniger wird.

I:
...weniger wird. Ja ich hab schon gelesen. Also mit September jetzt eigentlich, hat sich das verändert.

EK:
Ja. Es ist das Gesetz in Kraft, die bestehenden Anträge .. laufen weiter ...

I:
... aber, die musst du ja eh jährlich wieder erneuern, deswegen fallen dann wahrscheinlich eh wieder alle hinein.

EK:
... ja bis zu dem Datum, wo dein bisheriger Wohnbeihilfebescheid ausläuft, tritt dann die neue Verordnung in Kraft.

I:
... Ja, ich sage einmal Dankeschön für die ganzen Informationen!

EK:
... Gern!

BESTÄTIGTE GESPRÄCHSMITSCHRIFTEN

Im Zuge der Masterarbeit konnten sehr informative Gespräche mit

2.1 Mag. Uhlmann - Eigenbetrieb Wohnen Graz

2.2 Dipl.-Ing. Schaffer - Technischer Leiter der ÖWG

2.3 Mag. Daum - Geschäftsführer der ENW

geführt werden. Diese Gespräche wurden nicht aufgezeichnet.

Die folgenden Gesprächsprotokolle wurden von den Interviewten

bestätigt, stellen jedoch nur Mitschriften dar um die gehörten

Informationen zu dokumentieren.

2.1

GESPRÄCH MIT MAG. UHLMANN EIGENBETRIEB WOHNEN GRAZ

Termin vom: 29. August 2016 – 11:00 Uhr

Ort: Amt für Wohnungsangelegenheiten

Übertragungswohnbauten und klassische Gemeindebauten:

Gemeindewohnungen waren in den letzten Jahrzehnten immer nur in Übertragungswohnbauten von Gemeinnützigen Bauvereinigungen untergebracht, in deren Wohnungen die Stadt Graz das Einweisungsrecht hatte. In den 1950er Jahren wurden von der Stadt Graz selbst Wohnbauten finanziert und erbaut. Diese befinden sich beispielsweise in der Triestersiedlung, Schönausiedlung, Münzgrabengürtel und einzelnen weiteren Gebäuden.

Sogesehen gibt es, außer bei den Eigentumsverhältnissen, keinen Unterschied zwischen Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen, da diese ein und dasselbe sind.

Bei den ersten Wohnungen, die seit 1993 erbaut worden sind, wird in Kürze die erste Phase der Wohnbauförderung auslaufen (Rückzahlung des bezuschussten Darlehens). – Dies wirkt sich auch auf die Mietbeträge aus.

Bei Übertragungswohnbauten für die Gemeinde handelt es sich um Gebäude, die von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung erbaut werden auf einem Baugrund, den die Stadt dafür zur Verfügung stellt. Demnach erbauen die Gemeinnützigen hier mit einer Wohnbauförderung, sie wenden 20% an Eigenmittel für die Erbauung auf und erhalten das Baurecht auf den jeweiligen Grundstücken. Das Gebäude geht nach 40-50 Jahren in das Eigentum der Stadt über. Durch das Verkaufen des Baurechts des Grundstückes an die Genossenschaft, entsteht so zeitlich beschränktes Eigentum, dass nach 40 bis 50 Jahren inkl. dem erbauten Gebäude in

das Eigentum der Stadt zurückfällt.

So ist in den letzten Jahren entstanden:

GWS – Albert-Schweizer-Gasse
 Ennstal – Hummelkaserne
 GWS – Zeppelinstraße
 ÖWG – Jauerburggasse

Neu dazu kommen in der nächsten Zeit:

Ennstal – Max-Mell-Allee (Nussmüller als Architekt)
 GWS – Tändelwiese

Die Stadt Graz hat seit den 1950er Jahren, keine eigenen Wohnbauten mehr in ihrem Namen errichten lassen. Alles was gebaut worden ist, sind Übertragungswohnbauten. Die Wohnbauten von den 1950ern sind typisch, der Grundriss ist sicherlich veraltet und entspricht nicht mehr dem was jetzt passend ist. Das sind Wohnungen mit einem langen Flur und von der Küche geht man dann in das Bad. Alle restlichen Zimmer sind gleichrangig, also gleich groß.

Im Wohnungsamt der Stadt Graz wurden zwar keine Gebäude errichtet, jedoch immer wieder thermische und ökologische Sanierungen, die Aufstockung von Gebäuden und Dachgeschofsaufbauten vorgenommen.

Eigenbetrieb Wohnen Graz:

Der Plan für die nächsten zwei Jahre wäre es zwei bis drei Wohnbauten zu errichten, die im Eigenbetrieb der Stadt Graz erbaut werden und zudem weiterhin mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen zu arbeiten, die mittels Wohnbauförderungen (deren Kapazitäten auch vom Land an die einzelnen GBV je nach Größe und Bauvorhaben und ebenso an die Stadt Graz ausgegeben werden und nach deren Kapazität sie dann Wohnbauförderung erhalten und mittels dieser bauen – siehe Übertragungswohnbauten).

Im Eigenbetrieb der Stadt Graz entsteht:

Peter-Rosegger-Straße
 Adlbergasse

Gebäude, die jetzt im Eigenbetrieb der Stadt Graz erbaut werden, werden ohne Wohnbauförderung finanziert. Zusätzlich sollen gemeinsam mit GBV Übertragungswohnbauten geplant werden, jenachdem wie die Stadt Graz Fördermittel aus dem Kontingent des Landes Steiermark bekommt (Förderungshöhe = max. 1200 €/m² je nach Bautätigkeit und Größe).

Eine weitere Möglichkeit wäre es eine gemeinsame Finanzierung anzudenken. Also von der Stadt Graz und den Gemeinnützigen. Man stellt beispielsweise das Grundstück zur Verfügung und bei Herstellungskosten von 1.500 €/m², zahlt die Stadt Graz beispielsweise einen Anteil 1.000 €/m² und die Gemeinnützigen wenden dazu 500 €/m² um die Herstellungskosten zu finanzieren. Aber diese Möglichkeit hat man so noch nicht umgesetzt. Dazu muss man auch sagen, dass es den Eigenbetrieb der Stadt Graz erst seit 2 Jahren gibt und Planung und Organisation solcher Projekte auch einige Zeit benötigen.

Grundrisse:

Man hat beispielsweise anhand der Grundrisse der Hummelkaserne bemerkt, dass sie für einige Mieter nicht passend sind. Zuvor hat es viele Anfragen gegeben von Mietern aus Gemeindewohnungen, die wechseln wollten und für diese Wohnungen vorgemerkt waren. Also aus ihrer Sicht ihre Wohnsituation verbessern wollten oder an ihre Bedürfnisse anpassen wollten, jedoch hat dann der Grundriss nicht gepasst und sie sind in der alten Wohnung verblieben. Daran könnte man beispielsweise sehen, dass die Mieter von Gemeindewohnungen gar nicht so unzufrieden mit ihrer Situation sind, weil sie lieber in ihren Wohnungen bleiben als zu wechseln.

In der Hummelkaserne hat man eben versucht, viele wohngerechte Wohnungen auf einem engeren Raum zu planen, aus dieser Vorgabe heraus sind bestimmte Grundrisse entstanden. Also oftmals die Wohnküche (also demnach auch gleichzeitige Wohnzimmer) und ein Schlafzimmer. Diese

Grundrisse sind für bestimmte Zielgruppen in Ordnung. Beispielsweise könnte ein Mutter mit Kind dort leben, jedoch wenn das Kind pubertierend ist, könnte dies aufgrund der Grundrissituation zu Problemen führen.

Die Anfragen waren teils auch von Bewohnern, die aus Garconieren hinauswollten und eine Wohnung beziehen wollten mit zwei Zimmern und Küche. Das sind Wohnungen, die die Stadt Graz für 3 Personen hergeben würden und nicht für eine Person. Für 3 Personen rechnet man dann ungefähr mit 65m². Für eine Person gibt es keine Wohnung über 50m², das steht auch so in den Richtlinien für die Vergabe einer Gemeindewohnung. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass man versucht Küche und Zimmer wieder getrennt zu planen und möglichst gleichrangige Räume, aber dennoch so viele Wohnungen wie möglich unterzubringen. Diese Zwei-Zimmer-Wohnküche ist nicht passend für viele Mieter, da im Falle einer Mutter mit Kind, die Mutter in der Wohnküche schläft, das Kind dann in dem einen Zimmer.

Bei einer Neuplanung wird von der Gemeinde, ein Wohnmix erstellt, nach dem geplant werden soll. Man möchte unterschiedliche Mieter ansprechen. Dies orientiert sich nach einer Bedarfsanalyse, was gerade an Mix benötigt wird.

Unbefristete Verträge:

Gemeindewohnungen werden grundsätzlich unbefristet angeboten.

So wie das teils in Wien versucht wurde, mit einer Mietanpassung auf geänderte Umstände der Mieter zu reagieren, ist ein schwerer Verwaltungsaufwand.

Vor allem gibt es Probleme mit dem sogenannten Eintrittsrecht, nach dem Mietrechtsgesetz, das auch für die Gemeindewohnungen gilt, dass nach Tod des Mieters oder der Mieterin beispielsweise an ihre Kinder weitergegeben werden kann. Das heißt die Kinder haben durch das Eintrittsrecht die Möglichkeit die Gemeindewohnung zu beziehen, obwohl sie möglicherweise gar kein Recht und keinen Anspruch auf die Wohnungen hätten aus Sicht der Vergaberichtlinien.

Das ist bei Neuvergabe der Gemeindewohnung anders, da gelten die Gemeinderatsrichtlinien für die Vergabe, bei denen Punkte ausgerechnet werden um die Dringlichkeit und den Anspruch auf die Wohnung festzulegen. Grundsätzlich gilt immer die Situation bei Vergabe, wirklich überprüft werden kann das später nicht.

Für gefördert erbaute Wohnungen gilt zusätzlich das WGG.

Möglichkeiten um an das Einweisungsrecht von Wohnungen zu kommen:

Gemeindewohnungen können auch Wohnungen aus dem privaten Wohnungsmarkt sein. Ein Spezialfall wäre es, wenn Bürger, Wohnungen an die Stadt Graz vererben. Dies sind aber nur Einzelwohnungen und betrifft nur einen geringen Prozentsatz an angebotenen Wohnungen, die so Gemeindewohnungen geworden sind.

Eine andere Möglichkeit um das Einweisungsrecht für mehr Wohnungen zu bekommen, wäre es private Wohnungen bzw. Gebäude zu kaufen/mieten. Dies Option würde man nur eingehen, wenn man für die Wohnungen einen Mietzins von 4,50 €/m² ansetzen könnte. Aber es gibt einige Hausverwaltungen, die das überlegen, denn theoretisch hätten sie so keinen Mietausfall, da die Stadt Graz auch fix zahlt. Also könnten sie mit 100% der Miete rechnen, die eben an den Mietzins gebunden ist. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Stadt Graz sehr bemüht ist, das Einweisungsrecht für Wohnungen zu bekommen.

Gemeindewohnungen Wien:

Die Situation in Wien bezüglich der Vergabe von Wohnbauförderung ist anders. In Wien werden mit einem neu gebauten geförderten Gebäude einer Gemeinnützigen Bauvereinigung auch 30% deren Wohnungen an die Stadt Wien weitergeben, in die sie dann das Einweisungsrecht haben. Das sind in Summe 250.000 Gemeindewohnungen für Wien.

Das ist in Wien möglich, weil die Vergabe der Fördermittel vom Land aus zugeteilt wird, und in Wien Stadt und Land in einem gehandhabt werden und zudem auch weitere Mittel zur

Verfügung stehen.

Die Stadt Graz erhält nur beschränkt Landesmittel. Die Wohnbauförderung wird vom Land Steiermark vergeben. Deswegen kann so die Stadt Graz auch nicht auf das Einweisungsrecht neu erbauter geförderter Wohnungen plädieren, da dies getrennt gehalten wird.

So eine Idee hat es in Graz für die Reininghausgründe gegeben für dortige geplante Gemeinnützige Bauvorhaben. Da war der Vorschlag 10% der Wohnungen als Gemeindewohnungen anzubieten. Darauf könnten die Bauvereinigungen eingehen oder andersherum ohne Förderung bauen um diesem Vorschlag zu entgegenen.

Grundsätzlich sind solche gemischten Häuser nicht optimal – denn die einen zahlen dann weniger Miete als die anderen, und wie handhabt man dass mit Eigenmitteln, dem Baukostenbeitrag? Das ist für die Hausverwaltung möglicherweise ein Problem.

Eigentum von Genossenschaftswohnungen:

Das mit dem Eigentum in den Genossenschaftswohnungen ist so eine Sache. Wenn man sich das durchrechnet, ist das kein gutes Geschäft für den Käufer. Denn man kann mit dem Finanzierungsbeitrag zwar das Recht auf die Kaufoption erkaufen, zahlt aber noch den ganzen Kaufpreis, der sich ja auch nach den noch zu zahlenden AZ zusammensetzt. Im Grunde kommt dann noch die Schuld der rückzahlbaren AZ dazu, die ab dem 25. Jahr fällig werden und dann gilt wieder das Gesetz der WGG, bezüglich der Gewinnausschüttung, sodass man dann eigentlich mit dem 25. Jahr wieder einen Sprung macht und dann eigentlich fast gleichviel Ausgaben danach hat, obwohl man selbst Eigentümer ist.

Diese Mietwohnungen mit Kaufoption sind eigentlich nach der Kostendeckung nach dem WGG ausgerichtet und dürfen nicht verwechselt werden mit dem Leasing-Modell. Deswegen hat Herr Mag. Uhlmann auch darauf bestanden, dass sich der Namen von Miet/Kauf-Wohnungen auf Mietwohnungen mit Kaufoption ändert um ein Missverständnis zu vermeiden.

Eigentum bei Gemeindewohnungen hat es auch einmal gegeben. Die öffentliche Hand wollte so Geld beschaffen, indem dass Gemeindewohnungen verkauft wurden. Das hält Mag. Uhlmann für keine kluge Lösung.

Menschen, die in Gemeindewohnungen leben

Die Zielgruppe für Gemeindewohnungen sind: Mindestsicherungsbezieher, Familien mit Kindern, Arbeitslose, Pensionisten, Randgruppen (Alkoholiker, Rauschgiftsüchtige), Alleinerzieherinnen. Also im Grunde Menschen, die vorrangig Sozialleistungen beziehen.

Man muss auch sagen, dass es sehr viele Anfragen in der letzten Zeit gegeben hat, von alleinstehenden Männern, (60% wurden erwähnt), die eben aufgrund von Trennung und/oder Jobverlust einen Wohnung suchen. Und natürlich sind das oft Männer, die in den 40er oder 50ern sind, die auch bei der Jobsuche Schwierigkeiten haben werden.

Viele Personen sind bei Antragstellung um eine Gemeindewohnung nicht erwerbstätig. Da meist nur der Zustand bei Bezug der Gemeindewohnung bekannt ist, und sich das nach Einzug wieder ändern kann, ist es schwer zu erfassen wieviele dieser immer noch erwerbslos sind. Besonders schwer kann man dies bei Selbstständigen feststellen.

Auf der anderen Seite gibt es Menschen, die zwar den Anspruch und die Möglichkeit hätten eine Gemeindewohnung zu beziehen (lt. Vergaberichtlinien), aber nicht in eine ziehen wollen, weil sie dafür zu stolz sind. Hinter den Gemeindewohnungen steht sicher noch ein gewisses Stigma. So gilt die Triestersiedlung noch immer als verschrien, obwohl es dort gar nicht mehr so ist. Von der ÖWG in der Jauerburggasse gibt es auch einen Übertragungswohnbau, bei dem es heißt, dass dort viele Ausländer wohnen. Das kann man so gar nicht bestätigen, 75% sind Österreicher, teils mit Migrationshintergrund, aber mit Österreichischer Staatsbürgerschaft. Die Anlage ist speziell auf Großfamilien ausgelegt, und man wohnt auf engstem Raum zusammen.

Vergabe von Gemeindewohnungen

Momentan gibt es einen Prüfer in der Stadt Graz, der die Wohnungen nach Schimmel etc. untersucht und die Punktevergabe überprüft.

Alle Interessenten einer Gemeindewohnung durchlaufen dieses Punktesystem, nach welchem vergeben wird. Dazu zählen auch Alleinerziehende mit Kind.

Für Personen, die laut Vergaberichtlinien noch keinen Anspruch auf eine Gemeindewohnung haben, können eine sogenannte Internatwohnung nehmen. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die teils schwerer vermietbar sind, so genannte Ladenhüter, da z. B. bei Einzug auch ein Baukostenbeitrag zu zahlen ist, den sich nicht jeder leisten kann. Meistens sind die Wohnungen auch teurer oder haben einen Grundriss, der nicht gerade vorteilhaft ist. Wie beispielsweise die Wohnung am Lendplatz mit 75m² und nur einem Zimmer (könnte aber als Loft-Wohnung für Junge Studenten gesehen werden).

In einer Mail vom 26. September 2016 wurden folgende Fragen beantwortet:

I:

Welche Gründe führen dazu, dass die Stadt Graz wieder im Eigenbetrieb Gemeindewohnungen errichten möchte?

M.U:

Die Wohnbauförderungsmittel des Landes wurden von Jahr zu Jahr reduziert. Die Nachfrage nach Gemeindewohnungen ist jedoch gestiegen. Daher ist es notwendig das Angebot an Gemeindewohnungen zu erhöhen.

I:

Sie haben im Gespräch erwähnt, dass die Gemeindewohnbauten, die im Zuge des Eigenbetriebes entstehen ohne Wohnbauförderung erbaut werden. Woran liegt das? Bringt es der Stadt Vorteile ohne Wohnbauförderung zu bauen?

M.U:

Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Reduzierung des Wohnbauförderungskontingentes (1.400 WE pro Jahr für die gesamte Steiermark). Diese werden dann an gem. Wohnbauträger verteilt.

I:

Im Gespräch haben Sie die mögliche geteilte Finanzierung von Wohnbauten des Eigenbetrieb Wohnen Graz gemeinsam mit Gemeinnützigen Bauvereinigungen angesprochen. Wäre diese Finanzierung ohne Förderung oder mit Förderung angedacht? Findet diese Finanzierungsmöglichkeit bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen Anklang?

M.U:

In diesem Fall erfolgt die Finanzierung von sogenannten Übertragungswohnbauten durch einen Baukostenbeitrag der Stadt Graz (Darlehen) und Eigenmittel der gem. Wohnbauträger. Beides wird über die Mieteinnahmen refinanziert. Grundstück wird von der Stadt zur Verfügung gestellt.

2.2 GESPRÄCH MIT DIPL.-ING. SCHAFFER (ÖWG)

Termine am: 30. August 2016 – 14:00 Uhr
23. September 2016 - 9:00 Uhr
Ort: Büro der ÖWG

Im Zuge der Arbeit konnten zwei Gespräche mit Dipl.-Ing. Schaffer geführt werden. Es wurden Daten und Grundrisse zu den Projekten in der Jauerburggasse, Mariatrosterstraße, Steinäckerweg und Waagner-Biro-Straße übermittelt. Die Informationen des Gespräches wurden bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Arbeit nicht bestätigt und werden gegebenenfalls nachträglich angeführt.

2.3 GESPRÄCH MIT MAG. DAUM ENW (WOHNBAUGRUPPE)

Termin vom: 19. August 2016 – 10:00 Uhr
Ort: Büro der ENW

Angefragte Daten:

Bezogen auf die Anfrage nach Plänen und Informationsmaterial über die Finanzierungskosten der Mieter werden Grundrisse von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen von beiden Unternehmen (ENW und Ennstal) bereitgestellt und per Mail oder USB-Stick übergeben. Da die ENW vorwiegend im Stadtgebiet Graz baut, wird es sich hauptsächlich um Pläne der ENW handeln. Die Ennstal erbaut eher Projekte in ländlichen Gebieten.

Im Jahr 2016 gab es eine Änderung im Gesetz für die Miete einer geförderten Mietwohnung. Die Kosten müssen 2/3 des steirischen Richtwertes entsprechen (Richtwertmiete). Dies betrifft alle geförderten Mietwohnungen und Miet-Kauf-Wohnungen. Die Nutzungsverträge der geförderten Wohnungen sind unbefristet – da dies das WGG so festlegt. Dies kann in Wien anders sein.

Wohnungen, die von der Wohnbaugruppe Ennstal und ENW angeboten werden, sind größtenteils geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption. Hier bieten andere GBVs auch Wohnungen ohne Kaufoption an. Dies ist abhängig von dem jeweiligen Finanzierungsbeitrag, der eine gewisse Höhe überschreiten muss, um als Mieter nach 10 Jahren die Kaufoption zu erhalten.

Geförderte, wie eigenfinanzierte Wohnungen und Gebäude fallen unter das WGG, da die Gemeinnützige Bauvereinigung selbst nach dem WGG zu handeln hat und dies, sei es gefördert oder freifinanziert, nicht unabhängig voneinander betrachtet werden kann. Die ENW baut jedoch kaum freifinanziert, bei der Ennstal sind an die 10% freifinanzierte Wohnungen.

Von Projekten, die freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen in einem anbieten, nimmt man in der Praxis oft Abstand, da dies mit einem großen Verwaltungsaufwand verbunden ist.

Jeder Gemeinnützigen Bauvereinigung wird ein Kontingent der Wohnbauförderung vom Land

Steiermark (1.400 WE) aus zugestanden. Aus diesem Budget werden die Geschosswohnbauförderung an Gemeinden und Gemeinnützige Bauvereinigungen vergeben.

Messequartier von Architekt Pernthaler
Es handelt sich um ein Gebäude mit Studentenwohnheim, Pensionistenwohnheim, normalen Wohnungen und aber auch Kindergarten, Fitnessstudio, Cafés und Pool am Dach. Die Wohnungen wurden gefördert erbaut, die Erdgeschosszone, Geschäftszone ist aber freifinanziert. Geschäftsflächen sind immer freifinanziert.

Man ist auf die Lage des Projektes eingegangen und hat dieses Grundstück etwas anders behandelt als andere Projekte. Hier hat sich eine besondere Kostensituation ergeben und war eher ein Sonderprojekt bzw. Testprojekt, das so in der Form normalerweise nicht umgesetzt wird.

Andere Projekte:

Der Trend bei geplanten Gebäuden im Wohnbau geht in Richtung eines Mixes an: Freiraum, Innenhöfe, Begrünung, Terrassen und Balkone.

Finanzierung von Gemeinschaftsbereichen:

Gemeinschaftsbereiche werden ebenso vom Mieter bezahlt. Die Finanzierung erfolgt grundsätzlich immer objektbezogen – sonst würde ein Mieter vielleicht vom anderen Gebäude mitzahlen und im Grunde nichts davon haben. Beispiel: Dies ist nicht, wie beispielsweise bei Billa-Filialen, wenn die eine gut läuft, und die andere schlecht, gleichen sie sich gegenseitig aus. Das ist bei Gemeinnützigen Bauten nicht der Fall. Die Abrechnung ist objektbezogen und zudem werden eben auch die Gemeinschaftsbereiche angerechnet. Eine spezielle Unterteilung oder Aufteilung ist nicht möglich.

Übertragungswohnbauten:

Gemeindewohnungen werden in eigenen Gebäuden geplant. Im Zuge der Wohnbauförderung entstehen gemeinsam mit der Gemeinde Wohnbauten, in die die Gemeinde das Einweisungsrecht bekommt. Diese Bauten nennt man auch Übertragungswohnbauten.

Dass man Gemeindewohnungen mit anderen geförderten oder freifinanzieren Wohnungen vermischt, ist nicht angedacht. Hier erfolgt keine Durchmischung. Da die Gebäude im Eigentum der ENW sind, haben sie auch das Vergaberecht für die Wohnungen in ihren Gebäuden selbst.

In Wien ist das anders: Hier werden pro Gebäude einer Gemeinnützigen Bauvereinigung, die mittels Förderung erbaut werden, eine gewisse Anzahl an Wohnungen (30%) an die Gemeinde gegeben, die dann hier das Einweisungsrecht erhalten.

Bei den Gemeindewohnungen, die erbaut werden, stellt die Gemeinde einen Baugrund zur Verfügung. Die ENW bekommt das Baurecht darauf und baut Übertragungswohnbauten.

Beispielsweise: Die Hummelkaserne ist ein Übertragungswohnbau, also mit Gemeindewohnungen in einem Gebäude. Hier gibt es keine Durchmischung aus diesem Grund entsteht hier teilweise auch eine Ghettoisierung.

Andere Ansätze in Wien:

In Wien werden derzeit sogenannte Smart-Wohnungen geplant: Kleinere Wohnungen werden billiger angeboten. Das heißt man bekommt mehr Mieter in ein Gebäude und es ergibt sich eine Kostenersparnis für den Erbauer. Die Wohnungen sind relativ klein, da vielleicht auch nicht soviel Platz gebraucht wird oder sich der jeweilige Mieter nicht mehr leisten kann und durch Gemeinschaftsbereiche soll das Fehlen dieser Räume wettgemacht werden.

Der Unterschied zwischen gefördert und freifinanzierten Bauten: Ob die ENW freifinanzierte Gebäude plant, ist eine internen Entscheidung und orientiert sich an der Lage und den Kosten des Gebäudes. Im Vergleich mit Gebäuden, die mittels Wohnbauförderung geplant werden, sind deren Herstellungskosten höher als bei freifinanzierten Gebäuden, da im Zuge der Förderung hohe Anforderungen bestehen. Dies betrifft das Dämmen, die Barrierefreiheit, den Schallschutz, sowie Nachhaltiges Bauen. Freifinanzierte Bauten können unter geringeren Voraussetzungen erbaut werden und die Herstellungskosten wären demnach auch geringer.

Zielgruppe

Die Zielgruppe der ENW sind vorwiegend (Jung-)Familien, die etwas langfristigeres suchen. Dies ist teils schon durch die Bezahlung des Finanzierungsbeitrages gegeben, dass man bei dem Bezug einer solchen Wohnung etwas langfristigeres sucht. Hier kann man als Kunde bei Wohnungen in Neubauten, teils auch Sonderausstattungen (Küche, Fliesen) aussuchen, um sich die Wohnung nach Wunsch einzurichten.

Es gibt jedoch nicht nur Kunden, die auf eine längere Sicht bleiben. Es gibt auch Fluktuationen derzeit beim Bezug der Wohnungen. (2015)

Die ENW hat auch versucht WG-Wohnungen anzubieten, dies hat aber nicht so gut funktioniert. Das könne vor allem dran liegen, dass die ENW nicht der direkt der Ansprechpartner für Studenten ist. Dafür sind Studentenheime besser, die die Vergabe dann direkt machen. Die Zielgruppe wendet sich also direkt an den Anbieter, von dem auch die Verwaltung ausgeht. Die ENW spricht diese Zielgruppe der Studenten nicht an.

Neue Projekte in Planung

Waagner-Biro-Straße, Reininghausgründe - in den nächsten 2 Jahren sind dort 400 Wohnungen geplant.

Zu Abb. 10 und Abb. 11

Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen (Q)

Eigentübertyp (Gebäude) (Ebene +1) nach Region (Ebene +2)

Zählt: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen

EIGENTÜBERTYP (GEBÄUDE) (EBENE +1)	WIEN	STEIERMARK	GRAZ
Privatpersonen	406.047	403.491	94.960
Körperschaften öffentlichen Rechts	229.222	30.193	7.182
Bund	3.941	2.411	494
Land	272	1.873	1.061
Gemeinde	216.173	23.288	4.683
Andere Körperschaften öffentlichen Rechts	8.836	2.621	944
Gemeinnützige Bauvereinigungen	138.706	53.437	15.695
Sonstige juristische Personen	63.642	24.761	11.023
Sonstige Unternehmen	56.882	23.405	10.344
Andere Eigentümer	6.760	1.356	679

Andere Eigentümer: Hierbei handelt es sich z.B. um Vereine oder Stiftungen.

Andere Körperschaften öffentlichen Rechts: Kammern, Sozialversicherungen oder gesetzlich anerkannte Kirchen bzw. Religionsgemeinschaften.

Eigentübertyp (Gebäude): Gibt den Eigentübertyp des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, an. Gehören Anteile an einem Gebäude mehreren unterschiedlichen Eigentümerinnen/Eigentümern, so geschieht die Zuordnung nach der Mehrheit der Eigentumsanteile. Bei genau gleichen Teilen ist jene/jener als Eigentümerin/Eigentümer angegeben, die/der vorwiegend die Entscheidungen für das Gebäude trifft bzw. als Entscheidungsbefugte/Entscheidungsbeauftragter auftritt.

Gemeinnützige Bauvereinigungen: Unternehmen (Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft), die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) als gemeinnützig anerkannt sind. Dazu gehören auch gemeinnützige Bauvereinigungen, die in Form einer Kapitalgesellschaft zumindest teilweise im Eigentum des Bundes, des Landes oder einer Gemeinde sind.

Region [teilw. ABO]: Bezeichnet den Standort des Gebäudes in dem sich die Wohnung befindet in der am Stichtag 31.10.2011 gültigen administrativen Gliederung Österreichs.

Sonstige Unternehmen: Aktiengesellschaften, Ges.m.b.H (auch die Bundesimmobiliengesellschaft mbH sowie andere ausgegliederte Landes- oder Bundesimmobiliengesellschaften), Genossenschaften (sofern es sich nicht um gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften handelt), Banken, ausländische Bauvereinigungen usw.

Wohnungen sind für Wohnzwecke geeignete baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist. Zimmer in Hotels, Wohnheimen und vergleichbaren Einrichtungen fallen nicht unter den Wohnungsbegriff.

Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen

Die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Registerzählung stellt eine Vollerhebung der Gebäude und Wohnungen sowie ihrer Merkmale zum Stichtag 31.10.2011 dar. Die Registerzählung wurde mittels Auswertung von Verwaltungs- und Registerdaten durchgeführt. Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung ist das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) der Statistik Austria.

Das inhaltliche Konzept der Registerzählung 2011 richtet sich nach der EU-Verordnung für Volks- und Wohnungszählungen sowie dem nationalen österreichischen Registerzählungsgesetz (BGBl. I. Nr. 33/2006). Für eine detaillierte methodische Beschreibung und weitere Informationen siehe: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebauebestand/index.html

Dieser Datenwürfel enthält die Ergebnisse für alle Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen.

Gebietsstand 2011.

) Aktualisierung: Abgeschlossen Letzte Änderung des Würfels: [03.12.2015]

) Bearbeitungsnachweis: Abteilung Register, Klassifikationen und Geoinformation - Registerzählung Für allgemeine Anfragen: +43 (1) 71128-7070 Bei Spezialanfragen wenden Sie sich bitte schriftlich an registerzaehlung@statistik.gv.at

) Wichtiger Hinweis: Aus Datenschutzgründen wurde mit der Methode „Target Swapping“ ein Teil der Daten verschmudt. Daher sind insbesondere bei Zellbesetzungen <= 5 keine zuverlässigen Aussagen möglich.

) ABO:

Gemeindedaten können im ABO abgerufen werden. Gastuser: Es können max. 5 Merkmale in eine Auswertung übernommen werden. ABO-Benutzer: Es können max. 6 Merkmale in eine Auswertung übernommen werden.

STATcube - Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

1	WOHNUNGSLOSIGKEIT	
Abb. 1	ETHOS-Typologie Vgl. FEANTSA (Hg.) 2005, 1.	15
2	ARMUT	
Abb. 2	Definition lt. Spiss (Ausschnitt) Vgl. Spiss 2008, 5 - 9.	24
Abb. 3	Armutsgefährdungsschwelle 2015 (Kind = unter 14 Jahre) Vgl. Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.) 2016, 10-11.	29
3	EINRICHTUNGEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE	
Abb. 4	Arche 38 - Vor und nach dem Umbau Bild (vor): von Architekturbüro W+G Wratschko aus: http://www.gat.st/news/arche-38-sanierung-und-aufstockung - - Bild (nach): Caritas der Diözese Graz-Seckau (Hg.): Jahresbericht 2013, Graz, 10.	40
Abb. 5	Wohnungsloseneinrichtungen - Vorhandene Plätze Vgl. Simonitsch 2012, 48.	50
Abb. 6	Träger der Wohnungslöshilfe Vgl. Simonitsch 2012, 46.	50
4	SYSTEM DER DERZEITIGEN WOHNUNGSLOSENHILFE	
Abb. 7	Stufenleiter der Ausgrenzung (in abgewandelter Form) Vgl. Sahlin 1998 zit.n. Busch-Geertsema 2011, 42.	53
6	ZUM WOHNRAUM SELBST	
Abb. 8	Anteil der gesamten Wohnkosten am Äquivalenzeinkommen nach sozialdemographischen Merkmalen Vgl. EU-SILC 2015, 61.	79
Abb. 9	Wohnungen nach Einkommensgruppen (links: Gesamt, rechts: nur Mietwohnungen) Vgl. EU-SILC 2015, 127.	80
Abb. 10	Eigentübertypen nach Registerzählung von 2011 STATcube 2016. - selbst generierte Tabelle für Stmk, Graz & Wien	81
Abb. 11	Eigentübertypen in Graz und Wien (Registerzählung 2011) STATcube 2016. - selbst generierte Tabelle	82
7	GEMEINDEWOHNUNGEN	
Abb. 12	Einkommensgrenzen Gemeindefohnung Graz Vgl. Stadt Graz Änsuchen, 2016.; Vgl. Stadt Graz Richtlinien, 2014.	92
8	GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN	
Abb. 13	Einkommensgrenzen Genossenschaftswohnungen Vgl. Das Land Steiermark 2015.	108
Abb. 14	Kosten unterschiedlicher geförderter Mietwohnungen Daten von Genossenschaften (ENW, Rottenmanner und ÖWG) erhalten	111
Abb. 15	Kosten div. Gemeindefohnungen in Übertragungswohnbauten Daten von Genossenschaften (ENW, Rottenmanner und ÖWG) erhalten	112

BIBLIOGRAPHIE UND QUELLENVERZEICHNIS

- Aufgezeichnetes Interview mit Elke Kahr, geführt von Irina Scheucher, Graz, 2.9.2016
- Interview mit Mag. Daum, geführt von Irina Scheucher, Graz, 19.8.2016
- Interview mit Mag. Uhlmann, geführt von Irina Scheucher, Graz, 29.8.2016
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Wohnunterstützung des Landes Steiermark, http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956_5361/5bd89a24/LRA11_Fld_Wohnunterst%C3%BCtzung_08_2016_v14.pdf, in: <http://www.soziales.steiermark.at/cms/beitrag/10363956/5361/> [Stand: 14.9.2016]
- Arbeiterkammer Wien (Hg.): Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, Wien 2013
- Arche 38: Notschlafstelle, <https://www.caritas-steiermark.at/hilfe-angebote/menschen-in-not/wohnen/wohnversorgungsbetreuung/arche-38/notschlafstelle/>, in: [caritas-steiermark.at](https://www.caritas-steiermark.at/), [Stand: 23. 8. 2016]
- Arche 38: Wohngemeinschaft, <https://www.caritas-steiermark.at/hilfe-angebote/menschen-in-not/wohnen/wohnversorgungsbetreuung/arche-38/wohngemeinschaft/>, in: [caritas-steiermark.at](https://www.caritas-steiermark.at/)/ [Stand: 24.8.2016]
- Bachal, Daniela (27.12.2010): Das Dorf vor der Straße, in: Kleine Zeitung, Online unter: <http://www.kleinezeitung.at/zuhause/4217667/Das-Dorf-vor-der-Strasse>, in: [kleinezeitung.at](http://www.kleinezeitung.at/) [Stand: 24.8.2016]
- BAWO (Hg.): Wohnungslos in Graz. Sozialwissenschaftliche Dokumentation der Sozialarbeit für wohnungslose Menschen in Graz, Analyse der Betreuungsangebote sowie Strategiekonzept Wohnungslosenhilfe Graz, Wien 2004
- BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Begriffsdefinitionen von Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekärer Wohnversorgung, <http://bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/definitionen.html>, in: bawo.at [Stand: 26.9.2015]
- BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Grundsatzprogramm der österreichischen Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO), Wien 2009
- BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Grundsatzprogramm der Wohnungslosenhilfe in Österreich, Innsbruck 1998
- BAWO-Vorstand: To Do's – Empfehlungen und Maßnahmevorschläge für eine Sozial- und Wohnpolitik mit Zukunft, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 268–279
- Beiser, Christian: Soziales Netzwerk Wohnen. Analyse der Wirkungen eines unterkunftsorientierten Modells in der Wohnungslosenhilfe, Masterarbeit, Feldkirch 2012
- Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.): Abgestimmte Erwerbsstatistik (AEST) 2012. Tabelle 3: Wohnungslose laut AEST am 31.10.2012 nach Bundesländern, Wien 2014
- Bundesanstalt Statistik Austria (Hg.): TABELLENBAND EU-SILC 2015. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Wien 2016
- Bundesanstalt Statistik Österreich (Hg.): Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung (Jahresdurchschnitt über alle Wochen) und Lohnsteuer-/HV-Daten, Wien 2015
- Bundesanstalt Statistik Österreich (Hg.): Tabellenband EU-SILC 2015. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Wien 2016
- Bundeskanzleramt Rechtsinformationssystem RIS: Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwertgesetz. Fassung vom 14.09.2016, [https://www.ris.bka.gv.at/default.aspx](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166&ShowPrintPreview=True) [Stand: 14.9.2016]
- Busch-Geertsema, Volker: "Housing First", ein vielversprechender Ansatz zur Überwindung von Wohnungslosigkeit, in: Widersprüche : Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich 31 (2011), 39–54.
- Busch-Geertsema, Volker: Auszug aus dem Endbericht "Housing First Europe", http://wohnen.fsw.at/downloads/dokumente/HousingFirstEurope_FinalReport_Recommendations.pdf in: <http://wohnen.fsw.at/>, [Stand: 16.8.2016]
- Busch-Geertsema, Volker: The Potential of Housing First from a European Perspective, in: FEANTSA (Hg.): European Journal of Homelessness_Volume 6 (2012), H. 2, 209–216
- Caritas Graz-Seckau: Initiative für Menschen am Rand der Gesellschaft – Team On, <https://www.caritas-steiermark.at/team-on/>, in: [caritas-steiermark.at/](https://www.caritas-steiermark.at/) [Stand: 24.8.2016]
- Caritas Graz-Seckau: Notschlafstelle und Begegnungsraum – Ressoridof, <https://www.caritas-steiermark.at/ressidorf/>, in: [caritas-steiermark.at/](https://www.caritas-steiermark.at/) [Stand: 24.8.2016]
- Caritas Graz-Seckau: Wohnungssicherung, <https://www.caritas-steiermark.at/wohnungssicherung/>, in: [caritas-steiermark.at](https://www.caritas-steiermark.at/). [Stand: 1.10.2016]
- Caritas Graz-Seckau: Wohngemeinschaft, <https://www.caritas-steiermark.at/hilfe-angebote/menschen-in-not/wohnen/wohnversorgungsbetreuung/arche-38/wohngemeinschaft/>, in: [caritas-steiermark.at/](https://www.caritas-steiermark.at/) [Stand: 6.9.2016]
- Das Land Steiermark (2013): Explodierende Wohnkosten bedrohen Existenzen. Presseinformation vom 27. März 2013, <http://www.politik.steiermark.at/cms/beitrag/11843642/70169934/?C=MSID>, in: <http://www.politik.steiermark.at/> [Stand: 7.10.2016]
- Das Land Steiermark (2015): Information über den „Geförderten Geschosswohnbau“, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, in: <http://www.wohnbau.steiermark.at/> [Stand: 19.9.2016]

FEANTSA (Hg.) [Brüssel 2005]: ETHOS – Europäische Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung, http://www.feantsa.org/spip.php?action=acceder_document&arg=217&clic=2d5e5c59ff85725077752fda7903b4a9718a47ae&file=pdf%2Fen.pdf&lang=en und http://www.feantsa.org/spip.php?action=acceder_document&arg=223&clic=ed8d27ffb96c46df4384095038ce2d142c1b97a&file=pdf%2Fat.pdf&lang=en, in: feantsa.org, (Stand 30.9.2015)

FEANTSA: ETHOS Typology on Homelessness and Housing Exclusion, <http://www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en>, in: feantsa.org (Stand: 30.9.2015)

Feichtinger, Hannah: prekäres Wohnen. analyse unterschiedlicher formen von gefängnisarchitektur unter berücksichtigung aktueller tendenzen, Masterarbeit, Graz 2015

GAT GrazerArchitekturTäglich [12.7.2013]: Arche 38, <http://www.gat.st/date/arche-38>, in: gat.st/ (Stand: 24.8.2016)

GAT GrazerArchitekturTäglich [14.9.2012]: Arche 38 _ Sanierung und Aufstockung, <http://www.gat.st/news/arche-38-sanierung-und-aufstockung>, in: gat.st/ (Stand: 24.8.2016)

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH: Eröffnung des sanierten Ressorfes der Caritas, <http://www.gbg.graz.at/cms/beitrag/10187485/3809673/>, in: graz.at/ (Stand: 24.8.2016)

Ginner, Sepp: Die Beendigung von Wohnungslosigkeit ist machbar! in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 8–11

Ginner, Sepp: Housing First auf Europa-Ebene, http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Publikationen/Berichte_Studien/Housing_First/Housing_First_auf_Europa-Ebene_Sepp_Ginner.pdf in: bawo.at, (Stand: 17.8.2016)

GWS exklusiv: Die „GWS exklusiv“ – Wohnen mit dem gewissen Extra, <http://www.gws-wohnen.at/cms.php?pageName=75&id=69n5sbn70me8pr0fm6mb275j5j>, in: gws-wohnen.at (Stand: 25.9.2016)

josfundmaria communications (Hg.): Die Zukunft des Wohnens. Wohnbauförderung in der Steiermark, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111304_113272805/d2c74d46/Zukunft-Wohnen_Ansicht_WEB.pdf in: wohnbau.steiermark.at (Stand: 14.9.2016)

Jugend am Werk: Neue Perspektiven für Frauen in Wohnungsnot, <http://jaw.or.at/beratung-und-begleitung/housing-first.html>, in: <http://jaw.or.at/>, (Stand: 29.9.2016)

Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (Hg.): Kommunal-er Index für Inklusion, https://www.kmk-pad.org/fileadmin/Dateten/download/VERANSTALTUNGSDOKU/Inklusion2012/KommunenundInklusion_Arbeitsbuch_web.pdf, in kmk-pad.org (Stand: 9.10.2016)

neunerHAUS (Hg.): „Housing First“ in Wien. Internationale Diskurse, fachliche Standards und Herausforderungen der Implementierung, Wien 2011

Ofner, Michael: Am Rand der Gesellschaft. Obdachlosigkeit im historischen Kontext und eine Analyse der Gegenwart, Diplomarbeit, Wien 2010

Ohmacht, Stefan/Hirtl, Theresia: 2 Wohnungslos. Begriffe Erscheinungsformen, Trends und Standards der Wohnungslosenhilfe, in: Ohmacht, Stefan u.a. (Hg.): Wohnungslos in Graz. Sozialwissenschaftliche Dokumentation der Sozialarbeit für wohnungslose Menschen in Graz, Wien 2004, 16–36

Ohmacht, Stefan/Schoibl, Heinz: 1 Kurzfassung, in: Ohmacht, Stefan u.a. (Hg.): Wohnungslos in Graz. Sozialwissenschaftliche Dokumentation der Sozialarbeit für wohnungslose Menschen in Graz, Wien 2004, 3–15

Österreichische Arbeitsgemeinschaft für Jugendwohlfahrt: Unterhaltsrechner, <http://www.jugendwohlfahrt.at/unterhaltsrechner.php>, in: jugendwohlfahrt.at (Stand: 25.9.2016)

Österreichischer Gewerkschaftsbund (Hg.): Kollektivvertrag. Für Angestellte bei Architekten und Ingenieurkonsulenten. <http://www.kollektivvertrag.at/kv/ang-bei-architekten-und-ingenieurkonsulenten-ang>, in: kollektivvertrag.at (Stand: 25.9.2016)

Österreichischer Gewerkschaftsbund (Hg.): Konditionen S Kollektivvertrag Arbeiter, <http://www.kollektivvertrag.at/kv/konditionen-s-arb>, in: kollektivvertrag.at (Stand: 25.9.2016)

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen: Wer sind die Gemeinnützigen? <http://www.gbv.at/Page/View/4182>, in: <http://www.gbv.at/> (Stand: 19.9.2016)

Paiert, Silvia/Stoppacher, Peter: Armut in Graz. Erster Armutsbericht der Stadt Graz, Graz 2010

Pleace, Nicholas [2013]: Housing First, European Observatory on Homelessness, http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/housing_first_pleace.pdf in: <http://www.feantsaresearch.org/spip.php?article191>, (Stand: 16.8.2016)

Putschögl, Martin: Wohnbau-Modelle klaffen auseinander, in: derStandard.at [2013], Online unter: <http://derstandard.at/1385171899100/Wohnbau-Modelle-klaffen-auseinander> (Stand: 19.9.2016)

Schoibl, Heinz: Armut und Wohnungslosigkeit, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 19–33

Schoibl, Heinz: Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe, Salzburg 2004

- Schoibl, Heinz: Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit. Update des Datenüberblicks, http://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/2/5/4/CH2247/CMS1381906861783/daten_zu_wohnungsnot_und_wohnungslosigkeit.pdf, in: sozialministerium.at [Stand: 30.9.2015], Salzburg 2013
- Schoibl, Heinz: Zielgruppen der Wohnungslosenhilfe, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 334–345
- Schreiner, Katrin: Zur Bedeutung von Umweltmerkmalen und –aneignungen im Wohnen – Konstruktion eines Fragebogens zum Wohlfühlen/Zuhausefühlen in Wohnungen, Dissertation, Graz 2014
- Simonitsch, Milena: Die Sozialräume von wohnungslosen Menschen in Graz – Ein Alltag im öffentlichen Raum, Masterarbeit, Graz 2012
- Spiss, Maria: Armut und Soziale Exklusion in Österreich, Diplomarbeit, Innsbruck 2008
- Stadt Graz Mobile Sozialarbeit (2016): Mobile Sozialarbeit. für Erwachsene im öffentlichen Raum, <http://www.graz.at/cms/beitrag/10168181/374842/>, in: graz.at/ [Stand: 1.9.2016]
- Stadt Graz Präsidialabteilung (Hg.): Bevölkerungsstatistik der Landeshauptstadt Graz. Stand 1.1.2016, http://www1.graz.at/Statistik/Bev%C3%B6lkerung/Bevoelkerung_2015_final.pdf, in: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10104210/2058071/>, [Stand: 6.10.2016]
- Stadt Graz Sozialamt (2014): Frauenwohnheim der Stadt Graz. Jahresbericht 2014, http://www.graz.at/cms/dokumente/10034498_374876/0eb44a2e/Jahresbericht%202014%20FWH.pdf, in: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10034498/374876/> [Stand: 24.8.2016]
- Stadt Graz Sozialamt (Jänner 2016): Konzept. Frauenwohnheim der Stadt Graz, http://www.graz.at/cms/dokumente/10023210_374876/af82119d/Konzept%20Frauenwohnheim%202016.pdf, in: graz.at [Stand: 24.8.2016]
- Stadt Graz Sozialamt (Jänner 2016): Konzept. Männerwohnheim der Stadt Graz, http://www.graz.at/cms/dokumente/10023210_374893/62913747/Konzept%20M%C3%A4nnerwohnheim%202016.pdf, in: graz.at [Stand: 24.8.2016]
- Stadt Graz Wohnungswesen: Ansuchen um eine Gemeindewohnung, http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578/56036dc8/Gemeindewohnung_Informationsblatt_2015_03_01.pdf, in: graz.at [Stand: 15.9.2016]
- Stadt Graz Wohnungswesen: Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses GZ.: A 21 – 058074/2014-1 vom 13.11.2014, http://www.graz.at/cms/dokumente/10204493_356279/3fe17bbb/RICHTLINIEN_g%C3%BCttig_ab%201.3.2015.pdf, in: <http://www.graz.at> [Stand: 15.9.2016]
- Stadt Graz: Wohnungsmanagement – Gemeindewohnungen, <http://www.graz.at/cms/ziel/6238324/DE/>, in: graz.at [Stand: 14.9.2016]
- Stark, Christian: Wohnungslosigkeit. Mythen und Stigmatisierungsprozesse, in: soziales_kapital. Rubrik „Thema“ [2012], Nr. 8, Online unter: <http://www.soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/viewFile/233/382.pdf>, [Stand: 27.5.2015]
- StatCUBE – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA: Registerzählung 2011 – GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen (Daten abgerufen am: 15.9.2016)
- Verein „Die Schwalbe, Wohn- und Beschäftigungsinitiative für Frauen in Lebenskrisen: http://www.dieschwalbe.at/Zielgruppe_Voraussetzungen.html, in: dieschwalbe.at/ [Stand: 6.9.2016]
- Verhovsek, Sigrid: Thema Wohnbau – Politik, in: Stadt: Relation(en) von Architektur und Politik am Schaubplatz Graz, Diss., Graz 2012, 226–246
- Vinzenzgemeinschaft Leopoldinum (Hg.): 2015. Jahresbericht VinziTel. Graz, 2016.
- VinziTel: VinziTel, <http://www.vinzi.at/de/vinzi/>, in: <http://vinzi.at/>, [Stand: 23.8.2016]
- Weber, Klaus Peter: weniger ist mehr. Wohnraum als existentielles Grundbedürfnis für armutsgefährdete Menschen, Masterarbeit, Graz 2016
- Wohnbau Land Steiermark: Eigenheimförderung. Förderung des Landes Steiermark für die Neuerrichtung eines Eigenheimes, <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12121047/113383901>, in: <http://www.wohnbau.steiermark.at/> [Stand: 24.9.2016]
- Wohnbau Land Steiermark: Förderungen zur Wohnhaussanierung. Sanierungen, Anpassung von Wohnverhältnissen und Sonderförderungen des Landes Steiermark, <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383994/DE/>, in: <http://www.wohnbau.steiermark.at/> [Stand: 24.9.2016]
- Wohnbau Land Steiermark: Hausstandsgründung von Jungfamilien. Förderungen des Landes Steiermark für die Hausstandsgründung von Jungfamilien und Gleichgestellten, <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12117815/113383920>, in: <http://www.wohnbau.steiermark.at/> [Stand: 24.9.2016]
- Wohnbau Land Steiermark: Wohnbauschek. Ersterwerb von Eigentumswohnungen, <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12121042/113384070>, in: <http://www.wohnbau.steiermark.at/> [Stand: 24.9.2016]





Kapitelbilder:
Mag. Thomas Kuhelnik: S. 153.
Irina Scheucher: Restliche Seiten

