



Salzburger Netzwerk gegen  
Armut und soziale Ausgrenzung

4. Regionale Sbg. Armutskonferenz  
Soziale Frage Wohnen  
20. Oktober 2009  
St. Virgil Salzburg

---

## **10 Thesen: Wie sozial ist Salzburgs Wohnpolitik?**

### **Vorbemerkungen**

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

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

Die Thesen speisen sich einerseits aus konkreten Erfahrungen jener NGO's / Institutionen, die sich im Salzburger Armutsnetzwerk engagieren bzw. mit diesem „vernetzt“ sind, andererseits aus eigenen Recherchetätigkeiten. Ein wissenschaftlicher Anspruch wird mit diesen Thesen nicht gestellt.

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

Wir freuen uns, wenn Sie dazu beitragen!



### **These 1:**

#### **Wohnen ist in Salzburg eine der zentralen „Sozialen Fragen“**

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

Dieser Befund trifft nicht nur für die Stadt Salzburg zu, sondern hat auch mit Blick auf die **Bezirke / Gemeinden** Gültigkeit, wenngleich in unterschiedlicher Intensität.

Die **gesetzten politischen Maßnahmen und Vorhaben** - wie die erweiterte Wohnbeihilfe, das Mietensenkungsprogramm oder neue Notwohnungen / Notunterkünfte - **im Land Salzburg** (Land, Stadt, Gemeinden) sind aus unserer Sicht **unzureichend**.

-----

### **These 2:**

#### **Gesetzliche Rahmenbedingungen bieten zu wenig Schutz**

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

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

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



### **These 3:**

## **Das System der Salzburger Wohnbauförderung ist „sozial, aber nicht armutsfest“**

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

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

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

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

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

Folgende Aspekte sind dabei aus armutspolitischer Sicht zusätzlich relevant:

- **„Eigentumsphilosophie“**: Es fließt ein zu hoher Anteil der WBF-Mittel in die Schaffung von Eigentum. So sind lt. Wohnbauförderungsprogramm 2009 – 2013 700 Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime und 800 Mietwohnungen pro Jahr geplant, also in etwa gleich viel. Auch im Rahmen des Sonderwohnbauförderungsprogrammes können von den vorgesehenen 200 Mietwohnungen 50 % Miet-Kauf-Modelle sein. Darüber hinaus ist der relative Anteil an Mietwohnungen an allen geplanten Wohnungen wieder rückläufig (vgl. Tabelle 2). Dadurch können die dringenden Wohnbedürfnisse von armutsbetroffenen Haushalten im Miet-Sektor nicht ausreichend befriedigt werden. Der im folgenden Satz zusammengefasste Kompromiss *„Soviel Miete wie nötig, soviel Eigentum wie möglich!“* müsste lauten *„Soviel Miete wie nötig, soviel Eigentum wie DANN NOCH möglich!“*, womit eine klare Prioritätensetzung vorgenommen wäre.



- **„Sozialbindung“:** Eigentum bedeutet auch, dass Wohnungen, errichtet mit öffentlichen Mitteln, nach einer gewissen Zeitspanne den „privaten“ Wohnungsmarkt vergrößern, wenn sie nicht mehr für den eigenen Wohnbedarf genutzt werden. Damit wiederum entsteht ein negativer Einfluss auf die Mietzinsentwicklung insgesamt, womit die Grundphilosophie der Wohnbauförderung, nämlich durch die vermehrte Schaffung „günstigen“ Wohnraums die Mietpreise nach unten zu korrigieren, aus unserer Sicht konterkariert wird.

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

-----

#### **These 4**

### **Die finanziellen Unterstützungen fürs Wohnen sind im Bundesland Salzburg ungenügend und bilden eine „3-Klassen-Gesellschaft“**

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

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

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



## **These 5**

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

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

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

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

-----

## **These 6**

### **Die Ausgestaltung der Wohnungslosenhilfe ist mangelhaft**

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



psychisch Kranke oder ein Modell eines Nachfolgewohnraums nach betreuten Wohnformen wie in NÖ, der Stmk. oder in Vbg.

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

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

-----

#### **These 7**

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

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

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

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



## **These 8**

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

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

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

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

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

Lange Wartefristen für „MigrantInnen“ bzw. „Zugezogene“ (bis zu 10 Jahre) bzw. ein Ausschluss aus der Vergabe von Gemeindewohnungen erschweren oder verhindern den Zugang von MigrantInnen - eine jener Bevölkerungsgruppen mit überproportionaler hoher Armutsbetroffenheit - zu leistbarem Wohnraum.

Und ein System der – sehr oft auch erfolgreichen - Einzelfallbewältigung geht manchmal zulasten strukturierter Modelle lokaler Armutsbekämpfungsstrategien.



## **These 9**

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

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

-----

## **These 10**

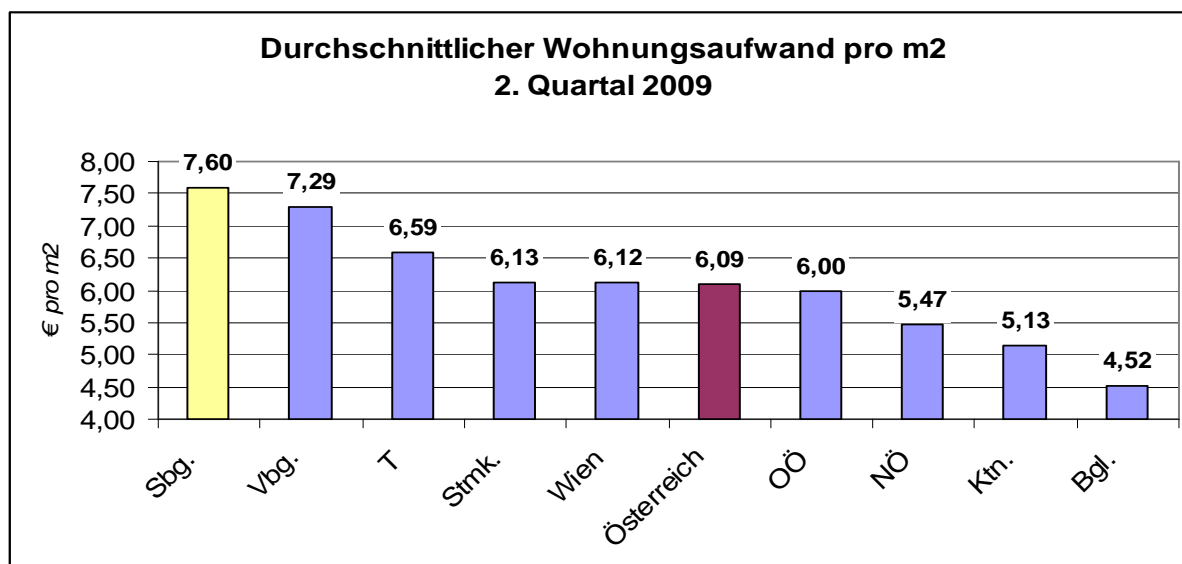
### **Fazit: Der Wohnpolitik im Bundesland Salzburg liegt kein „Gesamtplan Soziales Wohnen“ zugrunde**

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

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

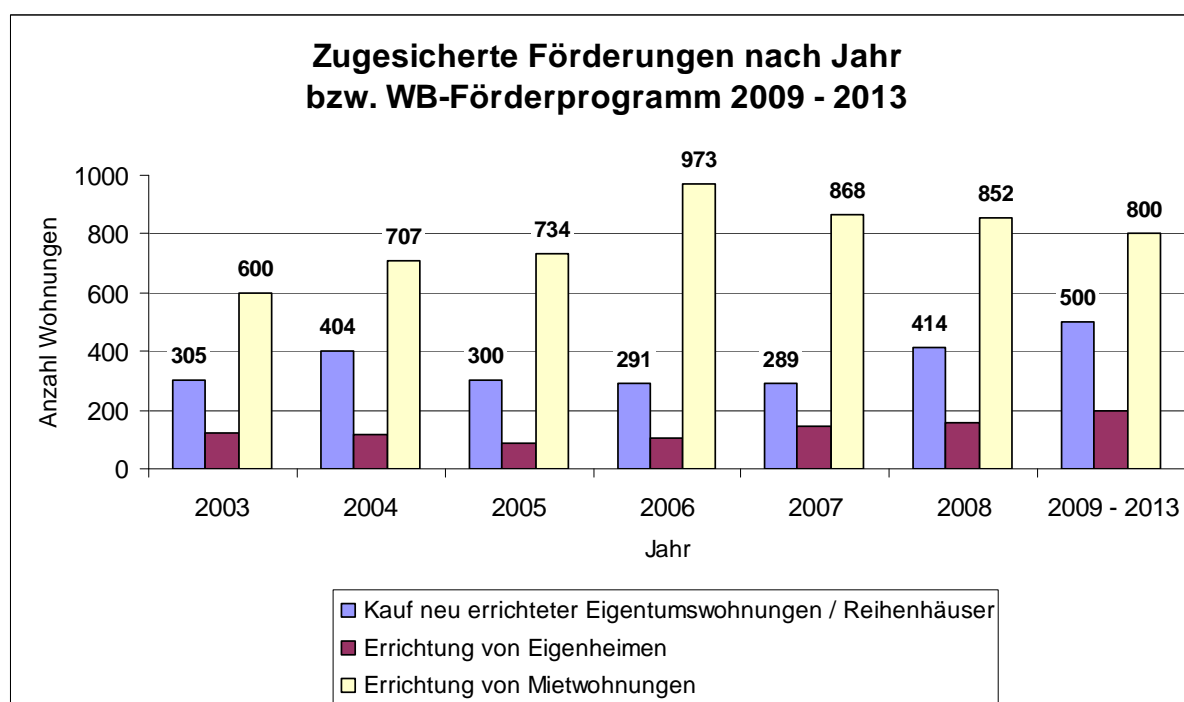


**Tabelle 1: Mietpreise im Bundesland Salzburg insgesamt**



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

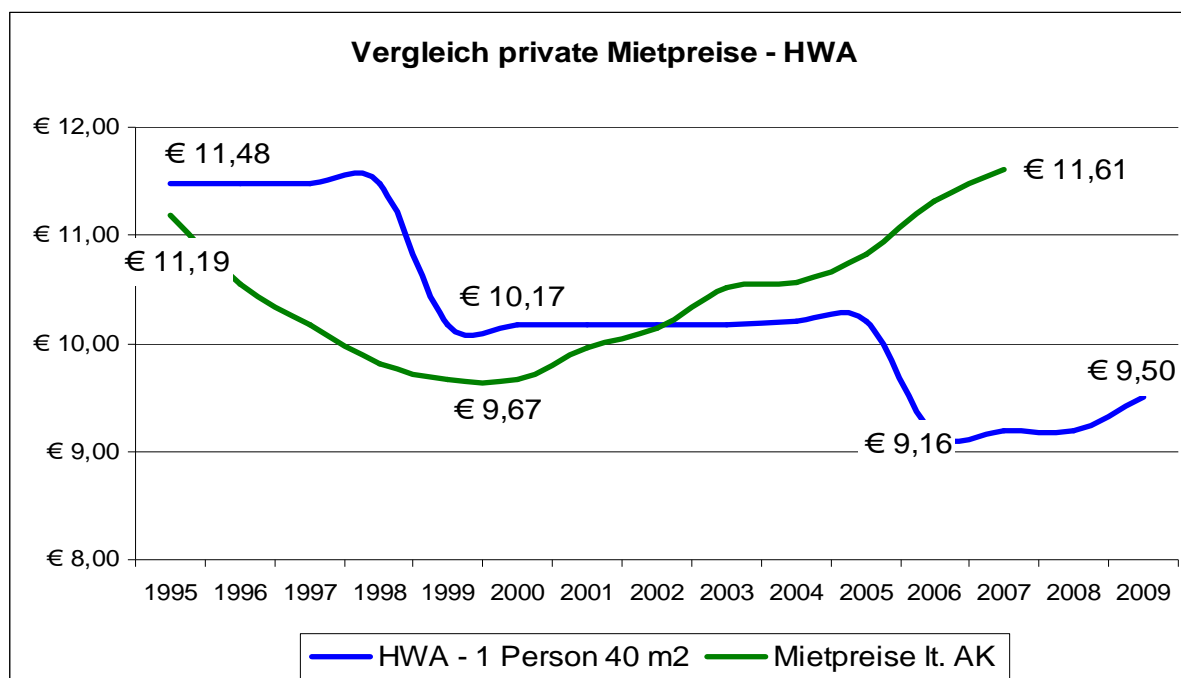
**Tabelle 2: Entwicklung geförderte Mietwohnungen bzw. Eigentum im Bundesland Salzburg**



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



**Tabelle 3: Mietpreise im Bundesland Salzburg = privater Markt im Vergleich zur Entwicklung des HWA in der Sozialhilfe**



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