

Wohnkrise bewältigen

Ein Policy Paper der Volkshilfe zur Beendigung der Wohnkrise

Florian Baumgarten, BA MA MA

Referent für Wohn- und Sozialpolitik Volkshilfe Wien,
Fachbereich Mobile Soziale Arbeit, Beratung und Wohnungssicherung
Kontaktmöglichkeit: f.baumgarten@volkshilfe-wien.at

Ein Großteil der österreichischen Bevölkerung ist aktuell mit einer Wohnkrise konfrontiert. Der Mangel an leistbarem Wohnraum, erhöht die Gefahr einer Delogierung, sprich die Gefahr die Wohnung aufgrund von Mietzinsrückständen zu verlieren. Massive sozialpolitische Investitionen konnten zwar viele Delogierungen verhindern. Allerdings sehen wir trotz dieser Investitionen österreichweit besorgniserregende Trends in den Kennzahlen der Delogierungsstatistik. Im Angesicht der Wohnkrise hat Volkshilfe, basierend auf ihrer jahrelangen Expertise im Bereich der Wohnungssicherung, Empfehlungen für gesichertes Wohnen in einem Policy Paper zusammengefasst. Zentrale Forderungen umfassen sowohl das Erkennen einer wohnpolitischen Verantwortung anstatt sozialpolitischer Subsidiarität und einer Delogierungsprävention, die frühzeitig ansetzt und die Möglichkeit erhält bestehende Instrumente der Wohnungssicherung voll anzuwenden.

Einleitung

Spätestens seit der Teuerungskrise wird Wohnen wieder öffentlich als soziale Frage verhandelt. Angesichts der multiplen Krisen der vergangenen Jahre –hier sind insb. Finanz-, Corona- und Teuerungskrise zu nennen–, sind Kosten für Wohnen und Energie derart in die Höhe geschneilt (siehe Grafik), dass viele die Sorgen artikulieren sich Wohnen nicht mehr leisten zu können. In der seit Pandemiebeginn quartalsweise durchgeführten Befragung „So geht’s uns heute“, gaben durchschnittlich rund 30% der Mieter*innen an, Wohnkosten als schwere Belastung zu empfinden - jene die mietfrei wohnen ausgenommen. Weitere 60 % empfinden diese zumindest als gewisse Belastung. Für armutsbetroffene Mieter*innen, jene mit geringem Einkommen oder Risikogruppen wie Alleinerzieher*innen ist dieser Wert ungleich höher (Berechnung basierend auf Welle 1-9, Panelbefragung „So geht’s uns heute“ Statistik Austria).

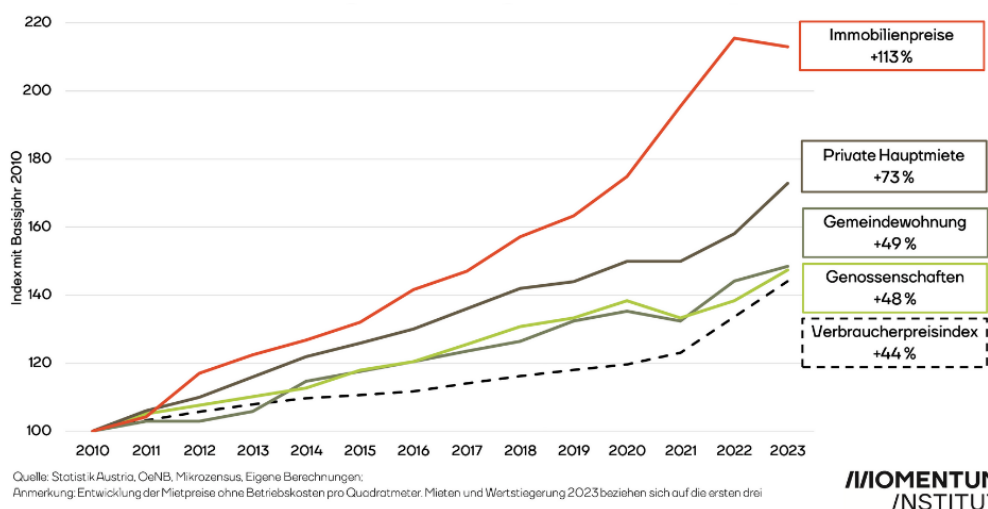


Abb. 1: Mietpreis, Immobilien- und VKI-Entwicklung seit 2010, Darstellung des Momentum Instituts (Jüngling, 2024)

Die Volkshilfe Wien vereint jahrzehntelange Erfahrung im Bereich der Delogierungsprävention und Wohnraumsicherung. Die Expert*innenorganisation für delogierungspräventive Ansätze, die

„Fachstelle für Wohnungssicherung“ (kurz FAWOS), wurde schon in den 1990er Jahren gegründet. Österreichweit bieten etwa die Volkshilfe Kärnten und Burgenland Beratung bei Mietzinsrückstand an. Ausgehend von dieser Expertise und den Erfahrungen der Betroffenen, haben Volkshilfe Österreich, Wien und Kärnten ihre Überlegungen für eine progressive Delogierungsprävention und erfolgreiche Bekämpfung der Wohnungsnot (Baumgarten et al., 2024) zusammengefasst. Das vorliegende Paper ist eine Zusammenfassung der zentralen Punkte und stellenweise ergänzt, etwa um Details der Delogierungsstatistik.

Die vermeidbare Gefahr: Delogierungen aufgrund eines Mietzinsrückstandes steigen rasant

Alle Personen, die Probleme bei der Mietzinszahlung oder entsprechende Sorgen artikulieren, laufen potenziell Gefahr aufgrund von Mietzinsrückständen wohnungslos, also delogiert zu werden. Trotz intensiven Bemühungen und finanziellen Aufwendungen des Sozialministeriums (Stichwort: Wohnschirm) sowie hohe Unterstützungsleistungen einzelner Kommunen, z.B. Einführung der „Wohnungssicherung +“ der Stadt Wien, zieht die Delogierungsstatistik¹ kräftig an.

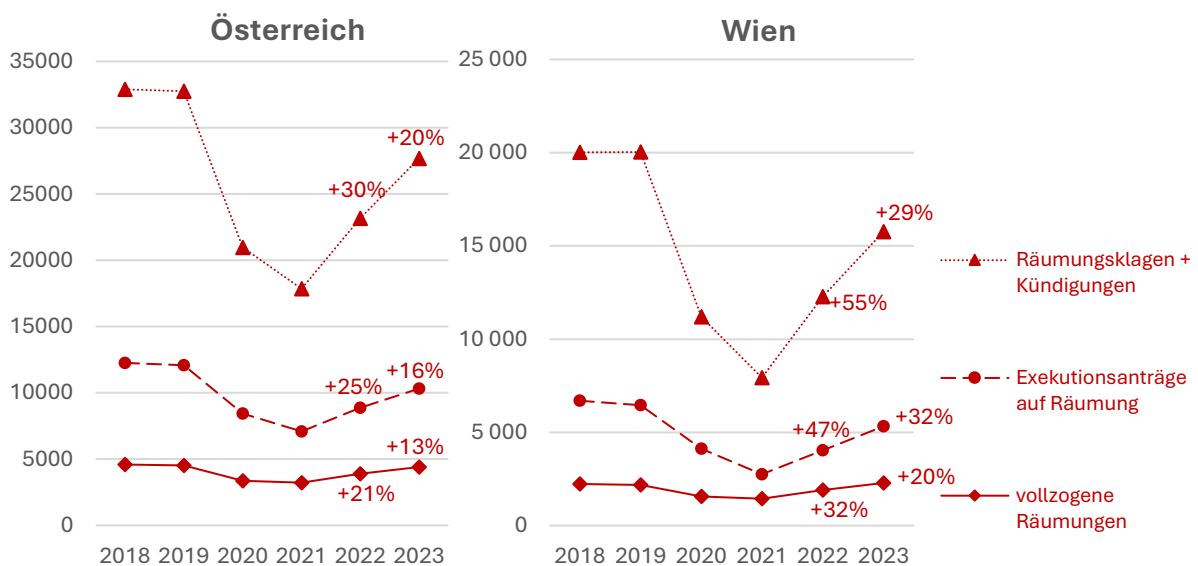


Abbildung 2: Delogierungskennzahlen für Österreich und Wien basierend auf Daten des Justizministeriums

In einzelnen Bundesländern (etwa Niederösterreich und Wien) oder Regionen (etwa Graz und Linz) ist das Vor-Corona Niveau bei Zwangsräumungen schon egalisiert. Dabei haben zum Teil Räumungsklagen und gerichtliche Kündigungen noch nicht das Niveau von 2019 erreicht. In Tirol wiederum wurden im vergangenen Jahr mehr Räumungsklagen und gerichtliche Kündigungen eingereicht, als dies vor der Corona- und Teuerungskrise der Fall war. Steigen Räumungsklagen und gerichtliche Kündigungen weiter an –wovon aktuell auszugehen ist–, wird die österreichische Gesellschaft in den Folgejahren mit einer seit langem unbekanntem Anzahl an Delogierungen konfrontiert werden (siehe auch Moussa-Lipp und Baumgarten, 2024).

¹ Die Kennzahlen der Delogierungsstatistik können aufgrund mangelnder Datenqualität nur als Indikator für Wohnungsnot herangezogen werden. Denn die Kennzahlen unterscheiden nicht nach der Art der Räumlichkeiten. So werden etwa auch Garagen oder Geschäftslokale in der Statistik subsumiert. Auch geben die Kennzahlen keine Auskunft über die Anzahl oder die Hintergründe betroffener Personen. Eine Räumungsexekution kann also für einen Einpersonenhaushalt ebenso wie einen Mehrpersonenhaushalt oder eine Garage stehen.

Ein signifikanter Anstieg an Obdach- und Wohnungslosigkeit² wäre die Folge. In einer Studie des NPO-Kompetenzzentrums der WU Wien gab die Mehrheit der von Delogierung bedrohten Menschen an, unmittelbar nach der potentiellen Delogierung bei Verwandten oder Freund*innen (45,9%) unterzukommen. Nur 13,5% konnten sich vorstellen unmittelbar eine neue Wohnung anmieten zu können. Weitere 13,5% wissen nicht wohin und waren auf die Nutzung eines Notquartiers angewiesen. (Grünhaus et al., 2024). Da nur nach Möglichkeiten unmittelbar nach einer Delogierung gefragt wurden, dürften im Zeitverlauf die Zahl jener, die auf ein Notquartier angewiesen sind, jedoch wesentlich höher ausfallen. Diese Annahme wird auch durch Daten der Statistik Austria (2023a) bestätigt. Rund ein Fünftel ehemals wohnungsloser Menschen gaben an während ihrer Wohnungslosigkeit hauptsächlich im Freien (12,9%) bzw. in einem Notquartier (8,9%) genächtigt zu haben.

Der Mieter*innen Leid, der Vermieter*innen Freud?

Wie gezeigt wurde ist Delogierungsprävention schon im Ausgangspunkt strukturell eng an die Leistbarkeit von Wohnraum geknüpft – sowohl betreffend dem Risiko einer Delogierung als auch bei potentiellen Möglichkeiten eine Delogierung abzuwenden, z.B. durch Umzüge in eine günstigere Wohnung. Folgerichtig widmet sich die Überlegungen der Volkshilfe sowohl der Leistbarkeit von Wohnraum als auch der Wohnraumsicherung selbst.

Schon im 19. Jahrhundert beschäftigte sich Friedrich Engels mit Wohnungsnot. Im damaligen Manchester lebten Arbeiter*innen in menschenunwürdigen Bedingungen: mangelhafte bis gesundheitsschädigende Bauweise, schlechte Durchlüftung, Überbelag, hohe Kosten (Holm, 2022). Nun wäre es verwegen die Zustände des industriellen Englands qualitativ und quantitativ mit jenen des gegenwärtigen Österreichs zu vergleichen. Die Themen an sich allerdings sind gleichgeblieben.

Das gilt in weiten Teilen auch für die Ursachen. Wird Wohnraum auf deregulierten Märkten als Ware gehandelt, gilt das Prinzip der Profitmaximierung (Madden und Marcuse, 2016). Während sich die einen qualitativ schlechte Wohnraumversorgung kaum leisten können, profitieren andere von ebendieser. Eine Gegenüberstellung der Ausgaben von Mieter*innen für Wohnkosten mit den Einnahmen und Vermögenszuwächsen der besitzenden Vermieter*innen verdeutlicht dies.

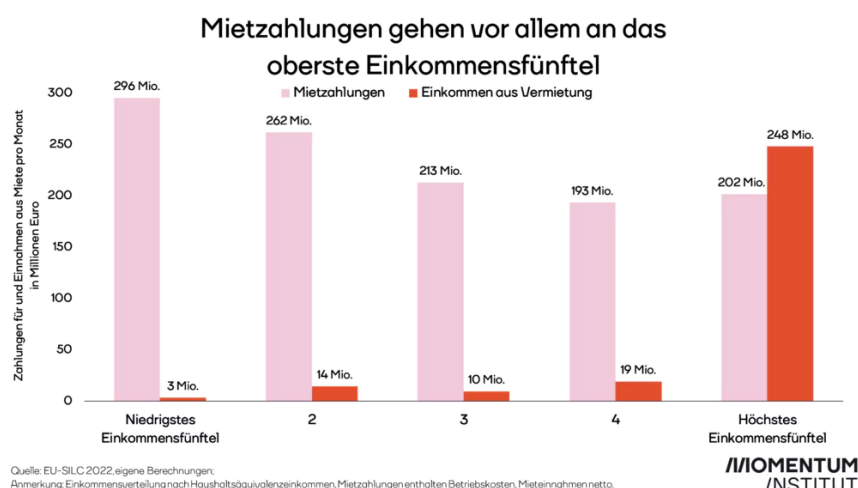


Abbildung 3: Mietausgaben und -einnahmen nach Einkommensdezilen, Darstellung des Momentum Instituts

² Definition entsprechend der europäischen Typologie ETHOS für Wohnungslosigkeit (FEANTSA, o.J.).

Die Liberalisierung von Wohnraum: Spekulativer und renditengetriebener Wohnbau statt Recht auf Wohnen

So ist es nicht verwunderlich, dass die zunehmende Wohnungsnot mit einer Stärkung der Marktlogik, einer Liberalisierung des Mietmarktes einhergeht. Drei Beispiele im nationalen Kontext können exemplarisch genannt werden:

- Die **Liberalisierung des Mietrechts**: Mit der Wohnrechtsnovelle 2000 wurde die Möglichkeit befristeter Mieten eingeräumt. Mittlerweile ist rund die Hälfte aller privaten Mietverträge befristet (Statistik Austria, 2023b). Und der Großteil aller privaten Mietverträge wird befristet abgeschlossen (in der Regel auf drei Jahre). Jedoch schließt nur ein Viertel aller Mieter*innen freiwillig befristete Verträge ab. Denn neben erheblichen Mehrkosten führt Planungsunsicherheit zu Sorgen und Zurückhaltung bei Investitionen: Schulwechsel, der Verlust des sozialen Wohnumfelds sowie die Unterbrechung der Meldung, etwa relevant für den Zugang zu Gemeindewohnungen in Wien, sind reelle Gefahren für eine stabile und leistbare Perspektive (Hochwarter, 2024). Hinzu kommt, dass Neuvertragsmieten in der Regel teurer sind als jene im Bestand (Brunnhäuser, 2021, Moussa-Lipp und Verlic, 2023).
- Der **Rückgang der Wohnbauförderung** für Wohnungsneubau und Sanierung ist seit Jahrzehnten deutlich rückläufig. Nicht nur ging der Anteil der Wohnbauförderung von 1,4% des BIP auf 0,4% des BIP zurück (Jüngling, 2024). Auch der **Aufhebung der Zweckbindung** der Beiträge (jeweils zur Hälfte von Arbeitgeber*innen und Arbeitnehmer*innen finanziert) dürfte es geschuldet sein, dass in mehreren Bundesländern ein Rückgang der Wohnbauleistung im geförderten Segment zu verzeichnen ist (Kössl, 2024).
- Die **Stärkung des „right to buy“** durch mehrere Gesetzesnovellen ermöglicht es Mieter*innen sozial geförderten Wohnbau unter bestimmten Voraussetzungen als Eigentum zu erwerben. Damit wird der Grundstein dafür gelegt, sozial gebundenen Bestand schleichend zu privatisieren. Nicht nur der Eigennutz, auch eine Vermietung der Wohnungen ist weiterführend möglich. In Großbritannien hatte diese Politik zur Folge, dass rund 2,7 Millionen Sozialwohnungen veräußert wurden (Murie, 2016) – ein Ausverkauf des sozialen Wohnungsbaus im Sinne der Gewinnorientierung und zu Lasten von Mieter*innen.

Qualitativ hochwertigen, leistbaren Wohnraum wie zur Verfügung stellen?

Die zunehmende Liberalisierung produziert also vermehrt Gewinner*innen und Verlierer*innen, die über „den Markt“ in Beziehung zueinanderstehen. Wohnungsnot auf der einen Seite, der Marktlogik immanente profitorientierte Spekulation und renditengetriebener Wohnbau auf der anderen Seite. In ihrem Buch „The Defence of Housing“ beschreiben David Madden und Peter Marcuse (2016), dieses Spannungsverhältnis zwischen Wohnraum als Immobilie und Wohnraum als zu Hause am freien Markt als unauflöslich. Sie kommen zum Schluss, dass Wohnraum der Marktlogik entzogen werden muss, soll die Funktion des Wohnraums als ein zu Hause Priorität eingeräumt und Ungleichheitsdynamiken entgegengewirkt werden.

Konsistent zeigen historische und gegenwärtige Beispiele, dass die Leistbarkeit von Wohnraum (und zum Teil auch dessen Qualität) umso eher gewährleistet werden konnte, je deutlicher Wohnraum dieser Marktlogik entzogen wurde (Holm, 2024). Die österreichische Tradition an kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbau reiht sich in die Liste an Beispielen ein. So ist nicht nur der soziale Wohnbau deutlich leistbarer als jener des privaten Segments. Eine Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts (WIFO) in Kooperation mit dem österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) zeigt sogar, dass sich der gemeinnützige Wohnbau preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirkt (Klien et al., 2023).

In Hinblick auf die legitimen Wohnbedarfe der österreichischen Bevölkerung sowie ausgehend von einem Menschenrecht auf Wohnen, kann also festgehalten werden: Die zunehmende Möglichkeit

Wohnen als Ware, Wohnraum als „Objekt der Rendite“ (Holm, 2022) zu handeln und sie damit der Spekulation und Gewinnorientierung auszusetzen führen zu einer Verschlechterung der Situation für die Mietbevölkerung. Beispiele wie der soziale Wohnbau zeigen die Folgerichtigkeit des Umkehrschlusses. Konsequenterweise setzt sich die Volkshilfe daher für

- eine Stärkung des sozialen Sektors (Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen),
- ein einheitliches Mietrecht mit starkem Mieter*innenschutz (etwa Abschaffung befristeter Mietverträge) sowie
- Maßnahmen zur Eindämmung von Spekulation mit Boden und Wohnraum ein

Als kurzfristige Notbremse, um den Druck von der Mietbevölkerung zu nehmen, plädiert die Volkshilfe außerdem für eine befristete Mietpreisbremse und anschließender Deckelung (Baumgarten et al., 2024).

Was ist und was kann Delogierungsprävention?

Selbst wenn die Gefahren einer Delogierung durch hohe Mietzinse auf ein Minimum reduziert werden, wird es immer wieder persönliche Lebenskrisen geben, die Menschen an den Rand eines Wohnungsverlustes bringen. Unabhängig von den Hintergründen einer potentiellen Delogierung: Alle Menschen, die von Delogierung bedroht sind, befinden sich in einer psychosozialen Ausnahmesituation. Die Angst auf der Straße zu landen ist groß, bei Sorgepflichten für Kindern häufig potenziert und, wenn man sich vor Augen führt, was Wohnungslosigkeit individuell für Betroffene bedeutet, in jedem Fall nachvollziehbar.

Im Fachdiskurs wird zwischen primär, sekundär und tertiär präventiven Angeboten unterschieden (etwa BAWO, 2024). Primäre Instrumente setzen vor Problemen mit der Mietzinsentrichtung an. Zu ihnen zählen Mittel der Armutsbekämpfung ebenso wie Lobby- und Sensibilisierungsarbeit. Sekundäre und tertiäre Angebote hingegen, richten sich an Personen, die schon Gefahr laufen aufgrund von (potentiellen) Mietzinsrückständen zwangsgeräumt zu werden bzw. an Menschen, die von einer Delogierung bedroht waren. Ihnen wird nach Bedarf weitere Beratung und Betreuung angeboten, um die Lebenssituation nachhaltig zu stabilisieren und so die Delogierungsgefahr vorbeugend gering zu halten. Diese unmittelbaren Angebote der sekundären und tertiären Delogierungsprävention, werden häufig auch als „Wohnungssicherung“ bezeichnet.

Hochwertige Delogierungsprävention, mehr als Geldleistungen

Die gegenwärtige Lage der Delogierungsprävention ist aufgrund der Wohnungsnot ambivalent zu beurteilen: Einerseits stellen Sozialministerium oder etwa auch Kommunen wie die Stadt Wien in einem Kraftakt, erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung, um die Wohnungslosigkeit durch Delogierungen so gut es geht abzuwenden. Zurecht werden derartige Instrumente in vielen Bundesländern als „Gamechanger“ bezeichnet, in denen es bislang kaum oder keine Mittel für in Not geratene Mieter*innen gab. Andererseits ist der Andrang bei vielen, auch etablierten, Beratungsstellen derart hoch, dass sie sich „nur“ auf die unmittelbare Bedrohung konzentrieren können. Aufgrund der akuten Situation vieler Hilfesuchender, müssen also Menschen vorrangig beraten werden, deren Zwangsäumung unmittelbar bevorsteht. Umgekehrt müssen frühzeitiger ansetzende oder tertiär präventive Unterstützungsangebote zur Bewältigung der akuten Notlage zurückgefahren werden.

Unumstritten ist, dass diese, sog. subjektfördernde Hilfen absolut notwendig waren und sind, um Leid abzuwenden. Gleichzeitig substituieren sie wohnpolitische Zögerlichkeit und stabilisieren das Ungleichheitsgefälle. Anstatt (temporärer) Mietpreisbegrenzungen oder -deckel, die effektiv den Druck von Mieter*innen nehmen und Gewinnzuwächse von Reichen zumindest begrenzen, werden

mit diesen Geldern die Mietzinssteigerungen und Vermögenszuwächse von Privaten gestützt. Oder anders formuliert:

*„Sozialpolitische Instrumente kaschieren auch wohnpolitische Versäumnisse. Anstelle von Maßnahmen zur Schaffung leistbaren Wohnraums, verschieben ausgleichende Transferleistungen Steuergeld zu vermögenden Immobilienbesitzer*innen. Eine Umverteilung von unten nach oben.“* (Baumgarten et al., 2024: 22)

Schließlich muss auch festgehalten werden, dass nicht alle bestehenden und effektiven Instrumente der Wohnraumsicherung ausgenutzt werden. Der §33a MRG sieht vor, dass Kommunen die Möglichkeit besitzen, soziale Institutionen über die gesetzlich verpflichteten Meldungen der Bezirksgerichte zu drohenden Delogierungen (eingebrachte Räumungsklage) zu informieren. Das bietet diesen Institutionen die Möglichkeit frühzeitig und proaktiv mit Betroffenen Kontakt aufzunehmen. Wichtige Tage und Wochen im Wettlauf gegen eine drohende Zwangsäumung. Die Stadt Wien praktiziert diese Möglichkeit in Kooperation mit FAWOS sehr erfolgreich. Entsprechende Mieter*innen von Privatwohnungen werden postalisch kontaktiert und über Unterstützungsangebote informiert. Trotz der augenscheinlichen Effektivität (wenig Aufwand, viel Gewinn) verzichten weiterhin viele Kommunen auf diese Möglichkeit der Weiterleitung.

Folgekosten einer Delogierung: Prävention nicht nur menschlich, sondern wirtschaftlicher Gewinn

In Zeiten angespannter Budgetsituationen werden soziale Angebote kritisch hinterfragt. Immerhin geht es um viel Steuergeld und die staatlichen Institutionen sind zurecht angehalten verantwortungsbewusst, wirtschaftlich und sozial effizient zu haushalten. Auch aus diesem Grund spricht man in der Sozialen Arbeit von einem Doppel- oder gar Trippelmandat (Staub-Bernasconi, 2007), dass die strukturelle Ambivalenz (Kleve, 2007) zwischen Auftrag der Betroffenen, der Gesellschaft und der Profession beschreibt.

Klammern wir also künstlich den sozialen und solidarischen Aspekt sowie die Frage in welcher Gesellschaft wir leben möchten aus und betrachten nur die ökonomischen Argumente, kommen wir nicht umher festzustellen: *„es [gibt] keinen vernünftigen, menschlichen wie wirtschaftlichen Grund, nicht in delogierungs-präventive Angebote zu investieren.“* (Baumgarten et al., 2024: 24).

Schon zu Beginn der Corona-Pandemie hat die AK Wien die finanziellen Folgekosten einer Delogierung bei einem durchschnittlichen Mietzinsrückstand von 2.500 Euro mit 30.900 Euro berechnet. Im Zuge des Policy Papers haben Sina Moussa-Lipp, Referentin für Kommunalpolitik bei der AK Wien, und Florian Baumgarten, sozial- und wohnpolitischer Referent der Volkshilfe Wien, die Rechnung aktualisiert. Dafür wurden Daten der AK Wien, Volkshilfe Wien, des FSW (2022) und des Rechnungshofes (2021) herangezogen.

Die Neuberechnung zeigt nicht nur, dass der durchschnittliche Mietzinsrückstand auf rund 3.600 Euro angewachsen ist. Die Höhe von 30.900 Euro finanzieller Folgekosten für Mieter*in, Vermieter*in und staatliche Institutionen bilden eine absolute Untergrenze. Ein derart „geringer“ Betrag kommt tendenziell nur vor, wenn eine durchschnittliche Wohnung „leer“, also ohne jeglichen Hausrat zwangsgeräumt wird und nur eine Person im Haushalt wohnt. Ziehen wir realitätsnähere Szenarien heran, etwa eine Delogierung mit Hausrat, ein höherer Mietzins oder ein Mehrpersonenhauhalt, ergeben sich rasch Folgekosten über 40.000 Euro. Nach oben hin sind hierbei keine Grenze gesetzt, werden langwierigere Verfahren oder erhöhter Renovierungsbedarf mitbedacht, wie auch das dritte realistische Szenario mit Folgekosten über 55.000 Euro zeigt.

Bei durchschnittlichem Mietzinsrückstand von 3598€...
und einer Miete von ...

		682 €	880 €		
		ohne Hausrat (=Leerdelogierung)	Hausrat einzulagern oder neu anzuschaffen	Wohnung deutlich renovierungsbedürftig & stationäre Unterbringung notwendig	
...kostet eine Delogierung =		€ 30 728,87	€ 41 801,89	€ 55 340,50	
Mieter*in	Anwaltskosten	€ 905,06	€ 2 055,00	€ 2 055,00	
	Gerichtskosten	€ 1 056,05	€ 1 660,00	€ 1 660,00	
	Re-Investition Basisaustattung	€ 1 200,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5066,18
	Einlagerung	€ 0,00	€ 2 500,00	€ 2 500,00	bis
	Räumungskosten leer bzw. mit Hausrat	€ 1 000,00	€ 1 800,00	€ 1 800,00	€ 15070,00
	Anwaltskosten Vermieter*in	€ 905,06	€ 2 055,00	€ 2 055,00	
Vermieter*in	Provision Makler*in	€ 1 636,80	€ 2 112,00	€ 2 112,00	€ 15961,80
	Leerstand von 3 Monaten	€ 2 046,00	€ 2 640,00	€ 2 640,00	bis
	Brauchbarmachung Durchschnitt bzw. mit erhöhtem Bedarf	€ 12 279,00	€ 12 279,00	€ 18 418,50	€ 23170,50
sozial- staatliche Absicherung	Kosten Wohnungslosenhilfe p.P. Durchschnitt bzw. wenn Unterbringung in durchschnittlicher Dauer	€ 9 700,89	€ 9 700,89	€ 17 100,00	€ 9700,89 bis € 17100,00

Abbildung 4: Folgekosten einer Delogierung, eigene Berechnung von Sina Moussa-Lipp (AK Wien) und Florian Baumgarten (Volkshilfe Wien) basierend auf internen Daten der AK Wien und Volkshilfe Wien sowie Daten des FSW (2022) und des Rechnungshofs (2021)

Diese Einschätzung wurde unlängst aus einer anderen Perspektive vom NPO-Institut der Wirtschaftsuniversität Wien bestätigt. In einer SROI-Analyse (Grünhaus et al., 2024), widmete sich das Institut dem gesellschaftlichen Mehrwert der Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS) der Volkshilfe Wien. Das Ergebnis ist beeindruckend. „Jeder in FAWOS investierte Euro führt zu einer sozialen Rendite („monetärer Rückfluss“) in der Höhe von 94€.“ Finanzielle Hauptprofiteur*innen waren neben Betroffenen und deren Kindern die Stadt Wien. „Schließlich erspart sie selbst durch die Förderung von FAWOS mit 1 Million Euro rund 5 Millionen, weil etwa die Unterstützung durch Angebote der Wohnungslosenhilfe oder der Kinder- und Jugendhilfe nicht zur Anwendung kommen.“ (Baumgarten, 2024)

Wohnen sichern JETZT – Forderungen der Volkshilfe

Die Bestandsaufnahme zeigt deutlich die Mechanismen hinter der derzeitigen Wohnungsnot. Sie zeigt außerdem, welche Mittel und Wege es gibt, Wohnraum leistbar zu Verfügung zu stellen und für Mieter*innen sicher anzubieten. In den zentralen Forderungen hat die Volkshilfe auch ökologische Argumente berücksichtigt, um der Realität „Klimakrise“ gerecht zu werden:

- Leistbarer Wohnraum Akut: **Einfrieren der Mieten** für zwei Jahre und anschließender Mietpreisdeckel für alle Mietverhältnisse in der Höhe von max. 2% sowie angemessene Subsidiaritätsleistungen wie Mietbeihilfen für Haushalte, sofern trotz der Preiseingriffe die Leistbarkeit der Wohnmöglichkeit nicht gewährleistet sein sollte
- Die Achtung existentieller Notwendigkeiten vor gewinnorientierter **Spekulation**, insb.:
 - Vorrang für gemeinnützigen und sozialen Wohnbau bei Bau- und Flächenwidmung und Vergabe öffentlicher Grundstücke ausschließlich für gemeinnützigen und sozialen Wohnbau
 - Erhöhung der Wohnbauförderung und Wiedereinführung der Zweckbindung (!) der Mittel sowie erneute Anstrengungen für eine Wohnbauinvestitionsbank
 - Wiederbelebung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch Rückbesinnung auf soziale Aufgaben, insb. die Abschaffung von Kaufoptionen, die verstärkte soziale Wohnvergabe oder die verpflichtete Vergabe von Wohnungen an Sozialorganisationen (z.B. für Housing First Projekte)
 - Angemessene Abgaben und Steuern auf Leerstand, Spekulationsgewinne aus Grundstücksverkäufen und Boden, z.B. durch Leerstandsabgaben oder eine progressive

Bodensteuer (exponentiell nach m²) bei Wegfall hoher einmaliger Kosten (etwa Grundbucheintrag)

- Förderung von Renovierung und energetischer Sanierung sowie Errichtung zentrumsnaher Wohnungen, um Zersiedelung und Versiegelung bei Leerstand im Ortskern entgegenzuwirken und veränderten Mobilitätsbedarfen nachzukommen
- **Reform des Mietrechts** in Kombination mit der Ausarbeitung eines **Wohnungssicherungsgesetzes**
 - Vereinheitlichung des Mietrechts, inkl. klarer Mietzinsbegrenzungen sowie ein Verbot befristeter Mietverträge
 - bei drohender Delogierung Informationspflicht von Gemeinden an qualifizierte Sozialeinrichtungen, sofern nicht selbst wohnungssichernde Maßnahmen entsprechend fachlichen Standards angeboten werden
 - niederschwellige Beratung und finanzielle Unterstützung bei Mietzinsrückstand nach bundesweit einheitlichen und transparenten Kriterien
 - die Anerkennung einer Notfalls-Übersiedelung, als wohnungssichernde Maßnahmen, wenn durch den Wohnungswechsel eine drohende Delogierung abgewendet werden kann
 - die Regelung der zentralen Prüfung entsprechender Ansuchen um finanzielle Unterstützung
- Die Finanzierung flächendeckender **Fachstellen für Wohnungssicherung**, unabhängig vom Mietobjekt (Gemeinde, gemeinnütziger oder privater Mietmarkt) in einem Umfang, der frühzeitige und nachhaltige, sowohl primär- als auch tertiärpräventive Maßnahmen erlaubt. Dabei ist Planungssicherung durch Objektfinanzierung zu berücksichtigen.
- Eine aussagekräftige und quartalsweise publizierte **Delogierungsstatistik**, wobei die Unterscheidung zwischen Geschäftslokalen, Garagen und Mietwohnungsformen (Gemeinde, Genossenschaft, privat) sowie Informationen über Haushaltszusammensetzungen (z.B. Anzahl der Personen) dringend notwendig sind.
- individuell **durchsetzbares Recht auf angemessenen Wohnraum** schrittweise umgesetzt durch:
 - eine vom Bund sonderbeauftragte Person mit zumindest drei konkreten Aufgabenstellungen: Erstattung von Vorschlägen für gesetzliche Änderungen, Überprüfung der Fortschritte bei der Umsetzung, rasche Legung eines Berichts über den Status Quo
 - Ratifizierung des Art. 31 revidierten Europäische Sozialcharta („Recht auf Wohnung“)

Literatur

- Baumgarten, F. (2024): Investment FAWOS: Der ökonomische und gesellschaftliche Nutzen der Wohnungssicherung. In: *Wohnblog*, online verfügbar unter <https://www.volkshilfe-wien.at/wohnblog/wohnungssicherung/>
- Baumgarten, F., Berger, E., Lichtenberger, H., Orner, M. und Staudinger, J. (2024): Wohnkrise bewältigen. Schlüsselstrategien der Volkshilfe für gesichertes Wohnen. Policy Paper. Wien: Volkshilfe Österreich. https://www.volkshilfe-wien.at/wp-content/uploads/2024/09/Policy-Paper_Wohnen.pdf
- BAWO (2024): Wohnen sichern. Obdach- und Wohnungslosigkeit verhindern. Positionspapier der BAWO zur Prävention von Obdach- und Wohnungslosigkeit in Österreich. Wien: Eigenverlag.
- Brunnhäuser, S., (2021): Befristete Mietverträge – Entrechtung der Mieter:innen. In: *A&W Blog*, online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Kommunales/befristete-mietvertraege>
- FEANTSA (o.J.): ETHOS Europäische Typologie für Wohnungslosigkeit. Online verfügbar unter https://www.feantsa.org/download/ethos_de_2404538142298165012.pdf
- FSW (2022): Wohnungslosenhilfe in Wien. Grafiken und Daten zu Kund:innen, Leistungen & Partnerorganisationen. Wien.
- Grünhaus, C., Wankat, K. und Pfrendl, J. (2024): Studie zum gesellschaftlichen und ökonomischen Nutzen der Fachstelle für Wohnungssicherung Wien mittels einer SROI-Analyse. Studienbericht. Wien: NPO & SE Kompetenzzentrum.
- Hochwarter, C. (2024): Befristete Mietverträge. Forschungsbericht des IFES und der AK Wien. Wien: Verlag der Arbeiterkammer Wien.
- Holm, A. (2022): Objekt der Rendite. Zur Wohnungsfrage, oder: was Engels noch nicht wissen konnte. Berlin: Karl Dietz Verlag.
- Holm, A. (2024). „Historische Vorbilder sozialistischer Wohnpolitik.“ Vortrag auf der Tagung Kritische Wohnforschung: Goethe Universität, Frankfurt a.M.
- Jüngling, L. (2024): Bau-Konjunkturpaket: Fokus auf sozialen Wohnbau notwendig. Online verfügbar unter <https://www.momentum-institut.at/news/bau-konjunkturpaket-fokus-auf-sozialen-wohnbau-notwendig>
- Kleve, H. (2007): Postmoderne Sozialarbeit. Ein systemtheoretisch-konstruktivistischer Beitrag zur Sozialarbeitswissenschaft. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. und Kössl, G. (2023): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Wien: WIFO.
- Kössl, G. (2024): Wohnbauförderung in Österreich - Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2022. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.
- Madden, D. und Marcuse, P. (2016): In Defence of Housing. The Politics of Crisis. London, New York: Verso.
- Moussa-Lipp, S. & Verlic, M. (2023): Wohnen für die Vielen. In: *A&W Blog*, online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Allgemein/wohnen-fuer-die-vielen>
- Moussa-Lipp, S. und Baumgarten, F. (2024): Wohnungsnot und Delogierungswahnsinn. In: *A&W Blog*, online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Soziales/Wohnungsnot-und-Delogierungswahnsinn>
- Murie, A. (2016): The Right to Buy? Selling off Public and Social Housing. Bristol: Bristol University Press.
- Rechnungshof (2021): Wohnbau in Wien Bericht des Rechnungshofes. Wien: Rechnungshof Österreich.
- Statistik Austria (2023a): So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im vierten Quartal 2022 – Schwerpunkt: Erfahrungen mit Wohnungslosigkeit. Ergebnisse einer Statistik-Austria-Befragung. Wien: Verlag Österreich GmbH.
- Statistik Austria (2023b): Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: BMSGPK.
- Staub-Bernasconi, S. (2007): Vom beruflichen Doppel – zum professionellen Tripelmandat. Wissenschaft und Menschenrechte als Begründungsbasis der Profession Soziale Arbeit. In: *SiÖ – Sozialarbeit in Österreich* (2), 8–17.

Datensätze

- Statistik Austria (o.J.): Panelbefragung „So geht's uns heute“, online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/soziale-krisenfolgen>