



© Foto: Alex Halada/PID.

5.1 Analyse der Situation

Der Wiener Wohnungsmarkt ist in vielerlei Hinsicht einzigartig. Mit mehr als 220.000 Gemeindewohnungen und ungefähr 180.000 gefördert errichteten Wohnungen unterscheidet er sich deutlich vom gesamtösterreichischen Wohnungsmarkt, aber auch vom Wohnungsmarkt anderer europäischer Großstädte.

Wien ist in den letzten Jahren stark gewachsen und auch für die kommenden Jahre ist ein starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen stellen steigende Wohnkosten eine immer größer werdende Belastung dar. Die Stadt steht damit vor der Herausforderung, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen, damit auch in Zukunft das Wohnen für alle WienerInnen leistbar bleibt.

Wien wird in den nächsten Jahren weiter wachsen. Damit das Wohnen weiter leistbar bleibt, müssen neue Wohnungen geschaffen werden.

5.1.1 Wohnungsmarkt

Der Bestand an Gebäuden und Wohnungen in Wien wurde bis zum Jahr 2001 alle zehn Jahre im Rahmen der Volkszählung bzw. Gebäude- und Wohnungszählung erhoben. Diese Informationen werden zukünftig nicht mehr bei der Bevölkerung erhoben, sondern den Verwaltungsregistern entnommen (Registerzählung¹⁵⁵). Die Ergebnisse der im Jahr 2011 erstmals durchgeführten Registerzählung liegen noch nicht vor, die aktuellsten Informationen zum Wohnungsbestand in Wien liefert die im Jahr 2006 durchgeführte Proberegisterzählung.

In *Tab. 44* wird die Entwicklung der Wiener Bevölkerung und des Wohnungsbestandes zwischen 1981 und 2006 dargestellt. Zwischen 1981 und 2001 ist die Wiener Bevölkerung nur geringfügig gewachsen, während mehr als 80.000 Wohnungen errichtet wurden. In der Periode von 2001 bis 2006 lag das Bevölkerungswachstum über dem Wohnungszuwachs. Die starke Bevölkerungszunahme wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Zwischen 2010 und 2030 wird die Wiener Bevölkerung um mehr als 10% wachsen.¹⁵⁶

	1981	1991	2001	2006
Hauptwohnsitzbevölkerung	1.531.346	1.539.848	1.550.123	1.661.206
Veränderung zur Vorperiode in %		0,56	0,67	7,17
Wohnungsbestand	821.174	853.091	908.310	956.110
Veränderung zur Vorperiode in %		3,89	6,47	5,26

■ **Tab. 44 : Bevölkerung und Wohnungsbestand 1981, 1991, 2001 und 2006 (Wien)**
 Quellen: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1981, 1991, 2001 sowie Probezählung 2006, bearbeitet durch die MA 24

¹⁵⁵ Volkszählung auf Basis bestehender Verwaltungsdaten.

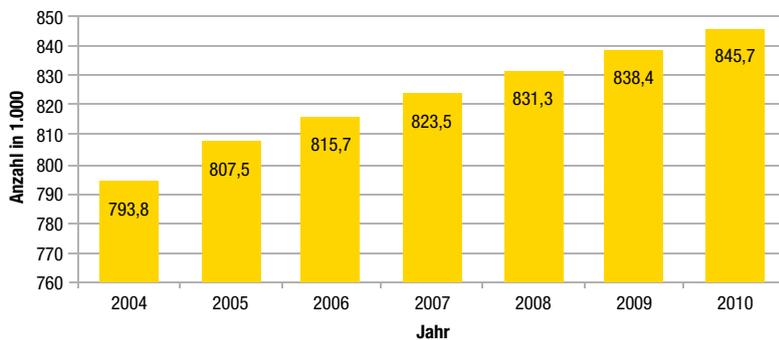
¹⁵⁶ Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2011, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html (26.04.2012).

Bei den Gebäude- und Wohnungszählungen bis 2001 wurden die Wohnungen in folgende Kategorien unterteilt: Hauptwohnsitzwohnungen, Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzangabe. Von den 956.110 Wohnungen im Jahr 2001 wurden 770.955 als Hauptwohnsitzwohnungen, 59.540 als Nebenwohnsitzwohnungen und 80.250 als Wohnungen ohne Wohnsitzangabe erfasst. Die Wohnungen ohne Wohnsitzangabe werden häufig als leer stehende Wohnungen interpretiert, dies entspricht jedoch nicht immer der Realität.¹⁵⁷

Neben den Volks- bzw. Registerzählungen liefert die von der *Statistik Austria* jährlich durchgeführte Wohnungserhebung eine Vielzahl an Informationen zum Thema Wohnen in Wien.¹⁵⁸ Zwischen 2004 und 2010 ist die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien von 794.000 um 6,5% auf rund 846.000 Wohnungen gestiegen. Davon waren ungefähr drei Viertel Miet-, Genossenschafts- und Gemeindewohnungen¹⁵⁹, der Rest Eigentumswohnungen bzw. -häuser. Von den 641.000 Hauptmietwohnungen waren ca. 43% private Hauptmietwohnungen, ein Viertel Genossenschaftswohnungen und ein Drittel Gemeindewohnungen. Die Struktur des Wohnungsbestandes in Wien unterscheidet sich damit vom Rest Österreichs in zwei Punkten wesentlich:

- Haus- und Wohnungseigentum spielt in Wien eine vergleichsweise geringe Rolle. Im Rest Österreichs beträgt der Anteil von Wohnungs- und Hauseigentum an allen Hauptwohnsitzen ca. 60%, in Wien 20%.
- Der Anteil der Gemeindewohnungen in Wien (26%) liegt deutlich über jenem im übrigen Österreich (16%).

Der Wohnungsmarkt in Wien unterscheidet sich vom Rest Österreichs. Der hohe Anteil an Gemeindewohnungen macht Wien einzigartig in Österreich und Europa.



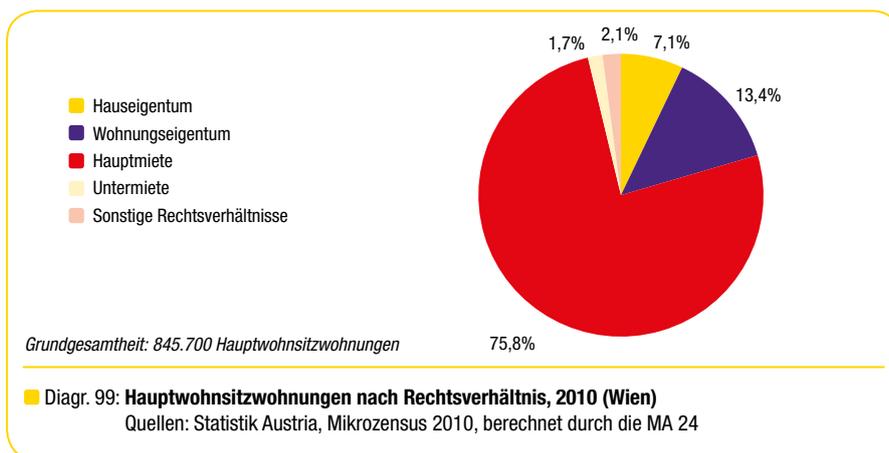
■ **Diagr. 98: Hauptwohnsitzwohnungen, 2004–2010 (Wien)**
 Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2004 bis 2010, bearbeitet durch die MA 24

Diagr. 99 zeigt die Rechtsverhältnisse, die den Wiener Hauptwohnsitzhaushalten zugrunde liegen. Mehr als drei Viertel sind HauptmieterInnen, ungefähr 20% wohnen im Wohnungs- bzw. Hauseigentum. Im Jahr 2010 wohnten 1,7% als UntermieterInnen, 2,1% in sonstigen Rechtsverhältnissen.

¹⁵⁷ Statistik Austria 2004, S. 13: (...) da die mangelnde Wohnsitzangabe nur aussagt, dass in dieser Wohnung niemand gemeldet ist (de jure). Die (de facto) Nutzung der Wohnung kann zum Stichtag eingeschränkt sein, z.B. infolge von Renovierungen, Verlassenschaftsabwicklungen oder noch nicht gegebenem Neu-Bezug, obwohl bereits die neuen Wohnungsinhaber (Mieter, Käufer) feststehen. Weiters fallen in Wien auch Kleingartenhäuser in diese Kategorie.

¹⁵⁸ Die Ergebnisse des Mikrozensus unterliegen zwei wesentlichen Einschränkungen. Erstens handelt es sich dabei um eine Erhebung, deren Ergebnisse hochgerechnet werden und einer gewissen Schwankungsbreite unterliegen. Zweitens werden nur Hauptwohnsitzwohnungen erfasst, Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzangabe werden nicht erfasst.

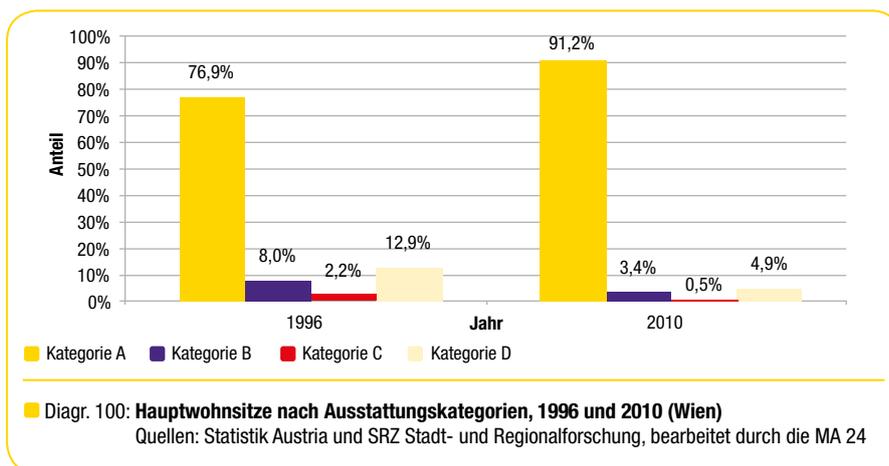
¹⁵⁹ Inkl. Untermieten und sonstige Rechtsverhältnisse.



Die Qualität der Wohnungen hat in den letzten Jahren zugenommen. 91,2% der Wohnungen in Wien entsprechen der Kategorie A.

5.1.2 Ausstattung und Wohnungsgröße

Die Qualität¹⁶⁰ des Wohnungsbestandes in Wien hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. In der Zeit von 1996 bis 2010 sank die Anzahl der Kategorie D-Wohnungen von 12,9% auf 4,9% zugunsten der Kategorie A-Wohnungen. Die Zahl der Kategorie A-Wohnungen legte um mehr als 14 Prozentpunkte auf 91,2% zu. Auch der Anteil der Kategorie C- und Kategorie B-Wohnungen sank über die Jahre und liegt im Jahr 2010 bei 0,5% bzw. 3,4%.



WienerInnen haben im Vergleich zum Österreich-Schnitt weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

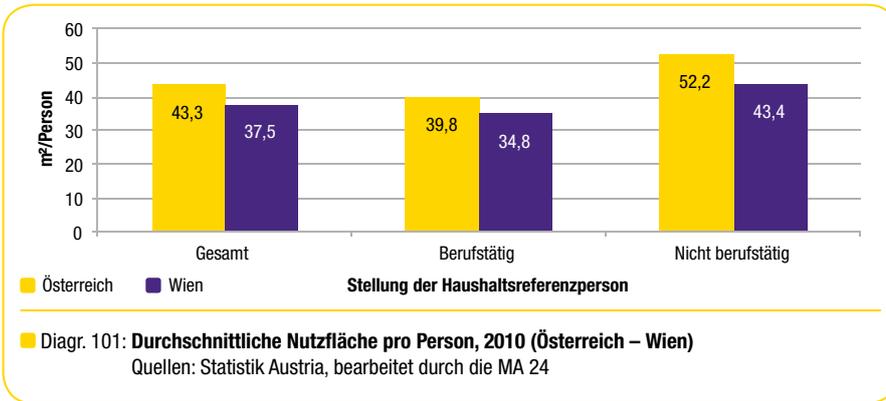
Die durchschnittliche Wohnnutzfläche von Hauptwohnsitzwohnungen liegt in Österreich bei 99,1 m², in Wien mit 74,5 m² unter dem österreichischen Durchschnitt. Sowohl in Wien als auch in Österreich variiert die Größe mit dem zugrundeliegenden Rechtsverhältnis. Haus- und WohnungseigentümerInnen haben im Durchschnitt mehr Wohnfläche zur Verfügung als MieterInnen in Haupt- und Untermietverhältnissen.

Wird der durchschnittliche Wohnungsbelag bei diesem Vergleich berücksichtigt (2,0 Personen in Wien und 2,3 Personen in Österreich) ergibt sich in Wien eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von 37,5 m² pro Person, in Österreich liegt diese bei 43,3 m² pro Person. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche von

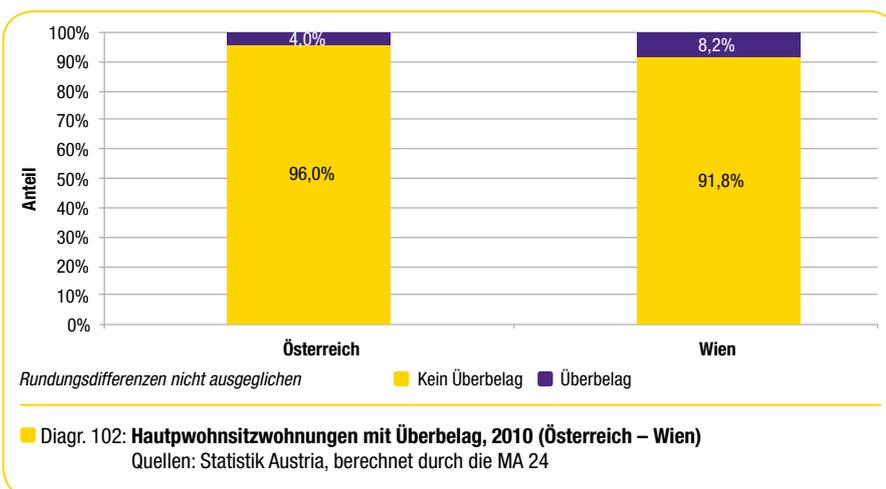
¹⁶⁰ Die Ausstattung von Wohnungen wird in vier Kategorien unterteilt:

- Kategorie D: kein Wasser und/oder kein WC,
- Kategorie C: Wasser und WC,
- Kategorie B: Wasser, WC sowie Bad/Dusche,
- Kategorie A: Wasser, WC, Bad/Dusche sowie Komfortheizung.

berufstätigen Personen in Wien liegt mit 34,8 m² pro Person unter jener von nicht berufstätigen Personen mit 43,4 m² pro Person. Dies ist auf den geringeren durchschnittlichen Wohnungsbelag der PensionistInnen zurückzuführen.



Eine inadäquate Wohnversorgung kann mit der Kennzahl Überbelag, also mit der Relation der Anzahl der BewohnerInnen einer Wohnung zur Wohnungsgröße, dargestellt werden.¹⁶¹ In den letzten Jahren ist die Zahl der überbelegten Wohnungen leicht gesunken. Im Vergleich zu Rest-Österreich spielt die inadäquate Wohnversorgung in Wien dennoch eine größere Rolle. Während im Jahr 2010 ca. 8% der Wohnungen überbelegt waren, liegt der österreichische Durchschnitt (inkl. Wien) bei ca. 4%.



5.1.3 Haushaltskonstellationen

Ungefähr die Hälfte der 845.700 Wiener Haushalte sind Familienhaushalte. In Österreich liegt der Anteil der Familienhaushalte mit 63% deutlich höher. Der Anteil der Ehepaare mit Kind bzw. Kindern an allen Hauptwohnsitzhaushalten liegt in Wien bei 21,6%, in Österreich bei 29,6%. Während der Anteil der Alleinerzieherinnen mit Kind bzw. Kindern sowohl in Wien als auch in Österreich bei 6,3% der Hauptwohnsitzhaushalte liegt, gibt es in Österreich interessanterweise anteilig mehr Alleinerzieher als in Wien.

¹⁶¹ Überbelegte Wohnungen werden dabei wie folgt definiert:

- Nutzfläche unter 35 Quadratmeter, 2 und mehr Personen in der Wohnung,
- Nutzfläche 35 bis unter 60 Quadratmeter, 3 und mehr Personen in der Wohnung,
- Nutzfläche 60 bis unter 70 Quadratmeter, 4 und mehr Personen in der Wohnung,
- Nutzfläche 70 bis unter 90 Quadratmeter, 5 und mehr Personen in der Wohnung,
- Nutzfläche 90 bis unter 110 Quadratmeter, 6 und mehr Personen in der Wohnung,
- Nutzfläche ab 110 Quadratmetern: Kein Überbelag.

	Österreich	Wien
Hauptwohnsitzwohnungen in 1.000		
Insgesamt	3.624,3	845,7
	in %	
Familienhaushalte	62,6	50,1
Einfamilienhaushalte	60,7	49,5
Ehepaar ohne Kind(-er)	23,8	20,7
Ehepaar mit Kind(-ern)	29,6	21,6
Vater mit Kind(-ern)	1,1	0,9
Mutter mit Kind(-ern)	6,3	6,3
Zwei- oder Mehrfamilienhaushalte	1,8	0,6
Nichtfamilienhaushalte	37,4	49,9
Einpersonenhaushalte	36,0	47,6
Alleinlebende Männer	16,0	21,3
Alleinlebende Frauen	20,0	26,2
Mehrpersonenhaushalte	1,4	2,3

■ Tab. 45: Hauptwohnsitzwohnungen nach Haushalts- und Familientyp, 2010 (Österreich – Wien)
 Quellen: Statistik Austria, bearbeitet durch die MA 24



© Foto: FSW

5.1.4 Wohnkosten und Wohnungspreise

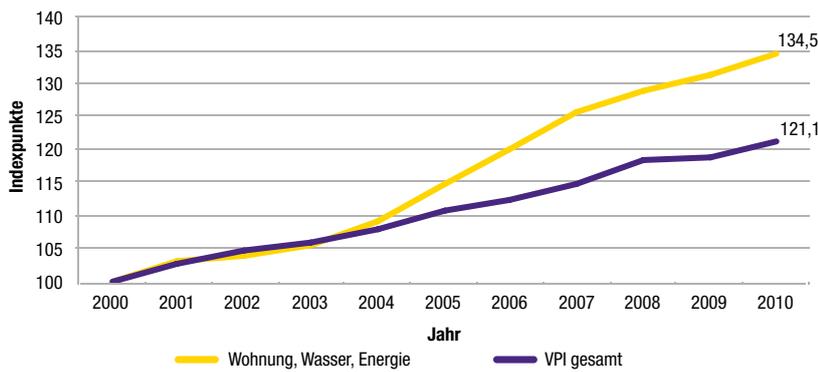
Im Jahr 2010 gaben die ÖsterreicherInnen beinahe 34 Mrd. Euro für das Wohnen inklusive Wasser- und Energieversorgung aus. Das entspricht mehr als 22% der gesamten Konsumausgaben der österreichischen Haushalte. Der Anteil der Konsumausgaben für Wohnen, Wasser und Energie an den Gesamtausgaben hat in den letzten Jahren konstant zugenommen. 1990 lag der entsprechende Wert bei 18%.¹⁶² Dieser zunehmende Anteil von Wohnen, Wasser und Energie an den gesamten Konsumausgaben kann durch eine Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche (ausgehend von ca. 30m² im Jahr 1990 auf derzeit 43m² pro Person), die Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Preissteigerungen erklärt werden. *Diagr. 103* zeigt die Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2000 – als Maß für die allgemeine Preisentwicklung – und die Entwicklung des Teilindex *Wohnung, Wasser, Energie*¹⁶³.

Während das allgemeine Preisniveau um etwas mehr als 20% zugenommen hat, sind die Preise für Wohnen, Wasser und Energie im selben Zeitraum um 34,5% gestiegen. Auffällig ist, dass sich der Teilindex *Wohnung, Wasser, Energie* und der Gesamtindex beinahe gleich entwickelt haben, die Wohnkosten aber seit dem Jahr 2004 stärker zunehmen als das allgemeine Preisniveau.¹⁶⁴

¹⁶² Website der Statistik Austria, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR), http://www.statistik.at/web_de/statistiken/volkswirtschaftliche_gesamtrechnungen/bruttoinlandsprodukt_und_hauptaggregate/jahresdaten/019717.html (09.07.2012).

¹⁶³ Der Teilindex *Wohnung, Wasser, Energie* ist kein reiner Mietpreisindex, sondern beinhaltet neben den Mieten die Kosten von Eigentumswohnungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten des Wohnraums sowie die Kosten der Versorgung mit Elektrizität, Gas und anderen Brennstoffen.

¹⁶⁴ Bei der Interpretation des VPI ist allerdings Vorsicht geboten. Der Teilindex *Wohnung, Wasser, Energie* wird auf Basis von Mikrozensusdaten, also Daten einer Erhebung, berechnet. Design und Art der Erhebung wurden im Jahr 2004 geändert. Diese Änderungen können zumindest teilweise ursächlich für den starken Anstieg im Jahr 2004 und danach sein.



Diagr. 103: Preisentwicklung, 2000–2010 (Österreich)
 Quellen: Statistik Austria, bearbeitet durch die MA 24

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand von entgeltlich bewohnten Hauptwohnsitzwohnungen in Wien betrug im Jahr 2010 5,8 Euro/m², für Hauptmietwohnungen 6,3 Euro/m² und für Eigentumswohnungen 3,2 Euro/m². Zwischen 2009 und 2010 nahm der Wohnungsaufwand für Hauptmietwohnungen um 3,6% zu und lag damit deutlich über der allgemeinen Teuerung. Er variiert mit der Ausstattungskategorie der Wohnung. Bei Wohnungen der Kategorie A beträgt der durchschnittliche Aufwand 5,79 Euro/m², bei Wohnungen der Kategorie D 4,55 Euro/m². Die qualitative Verbesserung des Wohnraums in Wien – die Zahl der Wohnungen der Kategorie D ist in den letzten Jahren stark gesunken – kann als Ursache für den insgesamt gestiegenen Wohnungsaufwand in Wien gesehen werden. Diese Entwicklung führt dazu, dass es für Personen mit niedrigem Einkommen immer schwieriger wird, auf dem freien Markt leistbaren Wohnraum zu finden.

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand für Hauptmietwohnungen betrug 2010 in Wien 6,3 Euro/m². Dieser Wert bezieht sich auf den gesamten Wohnungsbestand, die Kosten für aktuelle Neuvermietungen liegen deutlich höher.

Entgeltlich bewohnte Hauptwohnsitzwohnungen gesamt				
	Hauptwohnsitz- wohnungen	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand		Veränderung zum Vorjahr
		gesamt	pro m ²	
	in 1.000	Euro	Euro/m ²	%
2008	754,3	377	5,4	
2009	766,7	390	5,6	3,5
2010	774,2	408	5,8	3,4
Hauptmietwohnungen				
	Hauptmietwohnungen	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand		Veränderung zum Vorjahr
		gesamt	pro m ²	
	in 1.000	Euro	Euro/m ²	%
2008	623,3	396	5,9	
2009	638,9	412	6,1	4,4
2010	640,5	433	6,3	3,6
Eigentumswohnungen				
	Anzahl	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand		Veränderung zum Vorjahr
		gesamt	pro m ²	
	in 1.000	Euro	Euro/m ²	%
2008	107,3	271	3,3	
2009	107,3	261	3,1	-5,4
2010	113	272,9	3,2	3,2

Wohnungsaufwand inkl. Garagenkosten

Tab. 46: Wohnungsaufwand nach Rechtsverhältnis der Wohnung, 2008–2010 (Wien)
 Quellen: Statistik Austria, bearbeitet durch die MA 24

Neben der Wohnungskategorie hängt der Wohnungsaufwand stark von der Größe der Wohnung ab. Bei Wohnungen unter 35 m² liegt der Wohnungsaufwand um ein Viertel über dem durchschnittlichen Wiener Wohnungsaufwand. Dieser Umstand führt bei alleine lebenden Personen zu einer überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung. Gemeindewohnungen tragen zu einer Senkung des allgemeinen Wohnkostenniveaus bei: Der durchschnittliche Wohnungsaufwand lag bei privaten Hauptmieten 2010 bei ca. 7 Euro/m², bei Gemeindemieten hingegen bei 5,6 Euro/m². Der durchschnittliche Wohnungsaufwand in Genossenschaftswohnungen betrug 6,3 Euro/m².

Zur Entwicklung der Wohnpreise, also der auf dem Wohnungsmarkt erzielbaren Preise von Eigentums- und Mietwohnungen, gibt es in Österreich keine offizielle Statistik. Mögliche Datenquellen sind Immobilienpreisindizes von Internet-Immobilienbörsen, Maklerbüros sowie der Immobilien-Preisspiegel 2011 des *Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich*. Die Wohnungspreise, die den verschiedenen Quellen entnommen werden können, unterscheiden sich voneinander deutlich.

Der Preis für neu zu vermietende Wohnungen lag 2011 durchschnittlich bei 8,25 Euro/m².

Gemäß Immobilien-Preisspiegel der *Wirtschaftskammer Österreich* lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in Wien im Jahr 2011 bei 8,25 Euro/m². Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieten damit um 2,9% gestiegen. Bei den Eigentumswohnungen waren die Preissteigerungen deutlich höher. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Wohnungseigentum (Erstbezug) lag mit 3.006 Euro um mehr als 6% über dem entsprechenden Vorjahreswert. Bei gebrauchtem Eigentum belief sich der Quadratmeterpreis auf 1.929 Euro/m², was einer Steigerung von 9% gegenüber dem Vorjahr entsprach.¹⁶⁵

Erst durch die Gegenüberstellung der Wohnkosten mit den finanziellen Ressourcen der BewohnerInnen werden Aussagen über die langfristige Leistbarkeit des Wohnraums möglich. Bei der Interpretation des Wohnkostenanteils bzw. der Mietbelastung muss allerdings beachtet werden, dass das Einkommen und die Wohnkosten nur unzureichend erfasst werden und bei den Analysen daher häufig auf Mittelwerte und Mediane zurückgegriffen werden muss. Dadurch werden Aussagen über Haushalte, deren Wohnversorgung durch niedriges Einkommen oder besonders hohe Wohnkosten gefährdet ist, erschwert.

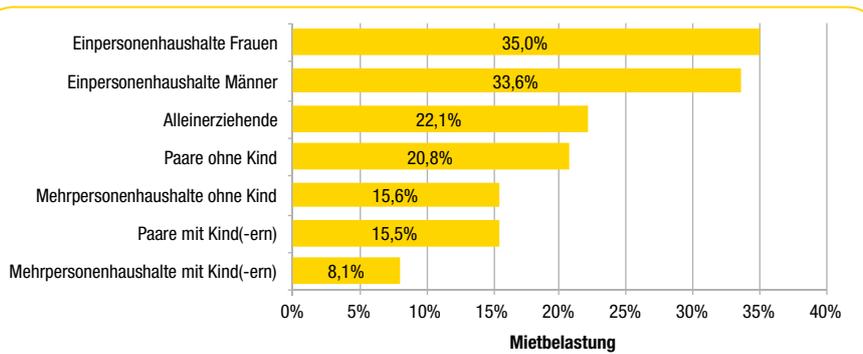
18% der österreichischen Haushalte haben mit einem unzumutbar hohen Wohnkostenanteil zu kämpfen. Unter den armutsgefährdeten Haushalten sind 60% mit einem unzumutbaren Wohnkostenanteil konfrontiert.

Bei 18% der österreichischen Haushalte überstieg im Jahr 2010 der Anteil der Wohnkosten ein Viertel des gesamten Haushaltseinkommens. Die *Statistik Austria* bezeichnet eine derart hohe Belastung als unzumutbaren Wohnkostenanteil. Bei den armutsgefährdeten Haushalten liegt der entsprechende Anteil erwartungsgemäß höher. Sechs von zehn armutsgefährdeten Haushalten sind mit einem unzumutbaren Wohnkostenanteil konfrontiert.¹⁶⁶

¹⁶⁵ Website der Wirtschaftskammer Österreich, http://portal.wko.at/wk/dok_detail_file.wk?angid=1&docid=1619824&conid=564467 (19.04.2012).

¹⁶⁶ Vgl. Statistik Austria, Armut und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich, 2012.

In Wien lag die mittlere Mietbelastung im Jahr 2007 bei rund 24,2% des Nettohaushaltseinkommens. Die höchste Mietbelastung mussten Einpersonenhaushalte, geführt von Frauen, bestreiten (35%). Doch auch Einpersonenhaushalte, geführt von Männern, hatten im Vergleich zu anderen Haushaltstypen hohe Mietaufwendungen (34%) zu bestreiten. Rund 22% des Nettohaushaltseinkommens entfiel bei Alleinerziehenden auf die Miete, bei Paaren ohne Kind(-er) ca. 21%. Mehrpersonenhaushalte ohne Kind mussten 15,6% ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete aufwenden, Paare mit Kind(-ern) 15,5% und Mehrpersonenhaushalte mit Kind(-ern) 8,1%.



■ Diagr. 104: **Mietbelastung nach Haushaltskonstellation, 2007 (Wien)**
 Quellen: Synthesis Forschung, bearbeitet durch die MA 24

Wohnkostenanteil der Working Poor in Wien

Eine 2011 von der *AK Wien* veröffentlichte Studie untersucht die Problemlagen der *Working Poor* in Wien, also von Personen, die neben einem Erwerbseinkommen eine Leistung der Mindestsicherung beziehen (*siehe dazu Kapitel 2.1*).

Im Durchschnitt beträgt der Wohnkostenanteil bei den *Working Poor* in Wien 47% des gesamten Haushaltseinkommens. Differenziert nach Einkommen zeigt sich, dass der Wohnkostenanteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen (bis 950 Euro) mit 54% über jenem von Haushalten mit einem Einkommen über 1.300 Euro liegt (39%). Die Studie zeigt weiters, dass der Wohnkostenanteil von AlleinerzieherInnen (49%) und allein lebenden *Working Poor* (47%) deutlich über jenem von Paaren liegt.¹⁶⁷

¹⁶⁷ Vgl. Riesenfelder et al., Working Poor in Wien, 2011.

5.2 Leistungen der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales

5.2.1 Wohnungssicherung und Prävention

Die Einrichtungen der *Wiener Wohnungssicherung* beraten und betreuen von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. Die Wohnungssicherung spielt damit eine wichtige Rolle bei der Reduzierung von Wohnungslosigkeit. Wohnungslosigkeit zu vermeiden ist ein wesentlicher Schritt bei der Stabilisierung der KlientInnen, beugt damit sozialen Folgekosten vor und ist weniger kostenintensiv als die Betreuung in der Wohnungslosenhilfe. Vom Wohnungsverlust bedroht sind in erster Linie Menschen, die mit finanziellen Problemen zu kämpfen haben. Aber auch sozial auffälliges Verhalten ist eine häufige Ursache für den drohenden Verlust der Wohnung. Eine umfassende Delogierungsprävention hat daher möglichst früh und ganzheitlich anzusetzen. Wie schon in den letzten Jahren wird die *Wiener Wohnungssicherung* laufend weiterentwickelt, den letzten Meilenstein bildet das *Wiener Wohnungssicherungsgesetz*.

Gesetzliche Grundlage und Ziele

Ziel der *Wiener Wohnungssicherung* ist es, Delogierungen zu vermeiden und einen langfristigen und nachhaltigen Verbleib in der eigenen Wohnung zu sichern. Um dieses Ziel erreichen zu können, bieten die Beratungs- und Betreuungseinrichtungen der *Wiener Wohnungssicherung* eine Vielzahl an Unterstützungsleistungen an. Gemeinsam mit den KlientInnen arbeiten die Einrichtungen der *Wiener Wohnungssicherung* am Erhalt der Wohnung.

Um den Kontakt mit den MieterInnen delogierungsgefährdeter Wohnungen zu ermöglichen, sind die Bezirksgerichte gemäß § 33a MRG verpflichtet, bei der Einbringung eines Verfahrens den Wohnraum betreffend die Gemeinde zu verständigen. Die Gemeinde wiederum ist ermächtigt, diese Informationen an private Sozialeinrichtungen weiterzuleiten. Darüber hinaus normiert § 569 Geschäftsordnung für die Gerichte I. und II. Instanz (GeO), dass Räumungsbewilligungen ebenfalls an die Gemeinde übermittelt werden müssen. In Wien werden diese Informationen von der *Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS)*, die von der *Volkshilfe Wien* im Auftrag der *Stadt Wien* betrieben wird, gesammelt.

Im Juni 2012 ist das *Wiener Wohnungssicherungsgesetz (WSG)* in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird die Zusammenarbeit der sozialen Einrichtungen der *Stadt Wien* wie *MA 40*, *MA 11*, *FSW*, *PSD* und *wohnpartner* zum Zweck der Wohnungssicherung in Gemeindebauten geregelt. Durch den Informationsaustausch zwischen diesen Stellen können die betroffenen BewohnerInnen bereits frühzeitig beim Erhalt der Wohnung unterstützt werden. Das Ziel der Wohnungssicherung ist im *Wiener WSG* klar definiert:

- Verhinderung von Delogierung und Obdachlosigkeit,
- Hilfestellungen insbesondere bei rechtlichen, sozialen, finanziellen und gesundheitlichen Problemen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Konflikten im Bereich Wohnen stehen,
- rasche, effiziente und effektive Konfliktlösung,

Ziel der Delogierungsprävention ist, den Verbleib in der eigenen Wohnung zu sichern.

- Vermeidung der Ausweitung und Eskalation von Konflikten,
- Gewährleistung und Unterstützung des friedlichen Wohnens und Zusammenlebens.

Organisation der Leistung

Die *FAWOS* ist die zentrale Institution der *Wiener Wohnungssicherung*. Sie wird von der *Stadt Wien* in Kooperation mit der *Volkshilfe Wien* betrieben. Die Informationen über den Beginn eines Räumungsverfahrens bzw. über die Anberaumung eines Räumungstermins werden von den Bezirksgerichten an die *FAWOS* übermittelt. In weiterer Folge werden die von Wohnungsverlust bedrohten MieterInnen von der *FAWOS* schriftlich kontaktiert und über die zuständige Beratungsstelle informiert. Bei MieterInnen von Privat- oder Genossenschaftswohnungen übernimmt die *FAWOS* selbst die Beratung und Betreuung. MieterInnen von Gemeindewohnungen mit minderjährigen Kindern im gemeinsamen Haushalt werden an die *MA 11* verwiesen. Leben keine minderjährigen Kinder im Haushalt, ist die *MA 40* zuständig.

Leistungsbeschreibung

Neben der Abklärung der Situation, der Information über etwaige Ansprüche und Möglichkeiten zur Regelung des Problems wird den KlientInnen der Wohnungssicherung Unterstützung bei der Erstellung eines Haushaltsplans oder beim Abschluss einer Ratenvereinbarung angeboten. Darüber hinaus können im Notfall etwaige Mietrückstände durch einen Antrag auf *Hilfe in besonderen Lebenslagen* aus den Mitteln der Mindestsicherung übernommen werden.

Die *Stadt Wien* bietet mit diesem Leistungsangebot umfassende Beratung und Betreuung für alle von Wohnungslosigkeit bedrohten WienerInnen. Da in der *FAWOS* auch MitarbeiterInnen der *MA 40* beschäftigt sind, können die Zuzahlungen zu Mietrückständen unbürokratisch und rasch getätigt werden.

Umfeldanalyse

Über den Beginn eines Räumungsverfahrens (Räumungsklage, Kündigung) bzw. über die Anberaumung eines Räumungstermins wird die *FAWOS* vom zuständigen Bezirksgericht verständigt. Aufgrund dieser Informationen kann die *FAWOS* frühzeitig tätig werden.

Nach einem leichten Rückgang der Räumungsverfahren von 23.474 Verfahren im Jahr 2009 auf 21.819 Verfahren im Jahr 2010 haben die Räumungsverfahren im Jahr 2011 leicht zugenommen. Insgesamt gab es 22.294 Verfahren. Im längerfristigen Vergleich ist die Zahl der Räumungsverfahren allerdings stark gesunken, im Zeitraum 2002 bis 2011 um mehr als 15%.

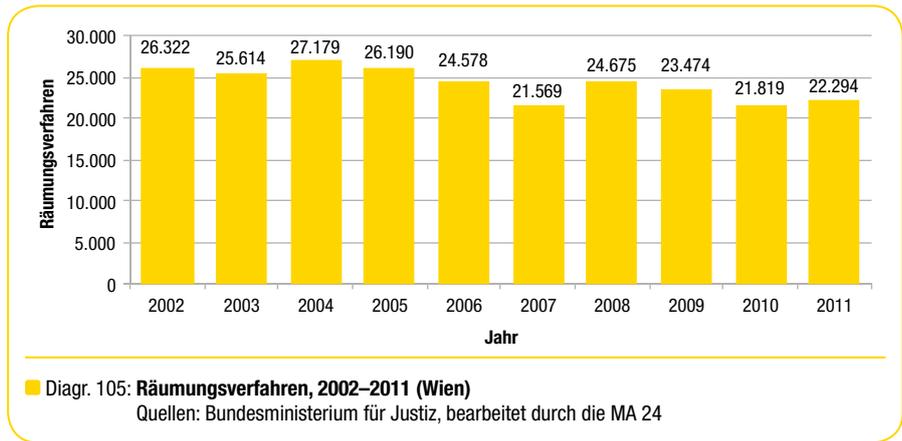
Vom Wohnungsverlust bedrohte Haushalte werden von der *FAWOS* über die Angebote der *Wiener Wohnungssicherung* informiert.

Um eine Delogierung zu vermeiden, können etwaige Mietrückstände im Notfall aus Mitteln der Mindestsicherung übernommen werden.

Die Zahl der Räumungsverfahren in Wien ist in den letzten Jahren gesunken, zuletzt kam es allerdings zu einem leichten Anstieg.

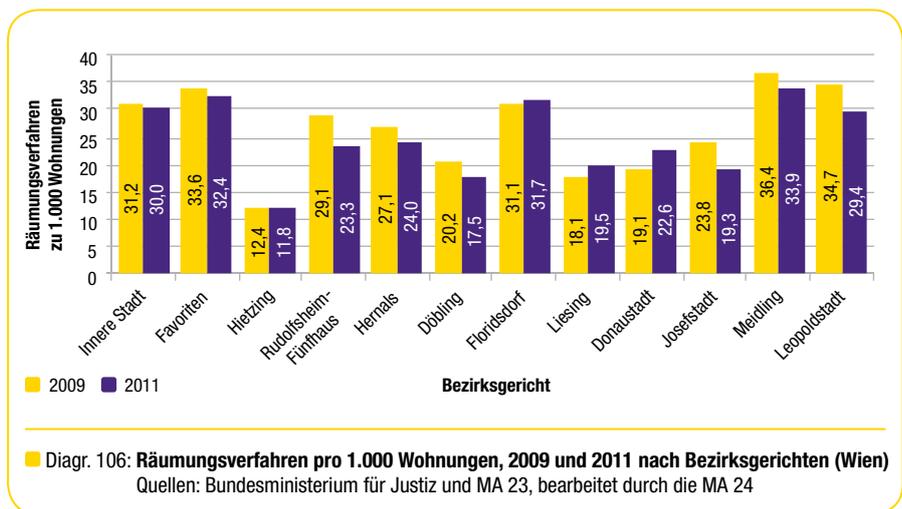


© Foto: FAWOS



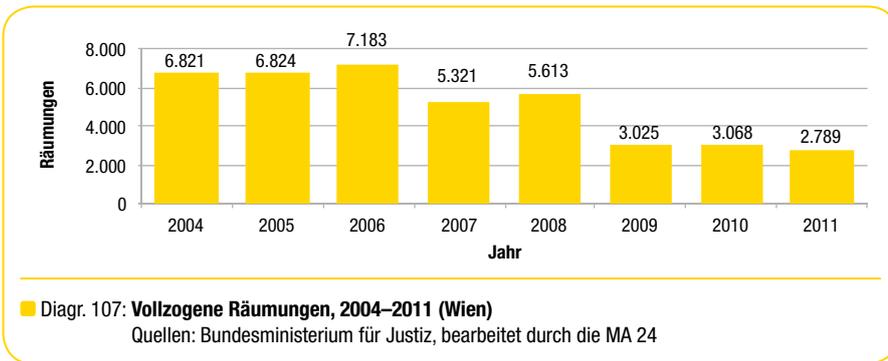
Während die Zahl der Räumungsverfahren zwischen 2010 und 2011 gestiegen ist, gab es 2011 im Vergleich zum Vorjahr weniger vollzogene Räumungen. Nur jedes achte Räumungsverfahren führte zu einer Räumung.

Die Zahl der eingebrachten Räumungsverfahren schwankt nicht nur im Zeitverlauf, sondern ist auch in den einzelnen *Wiener Bezirksgerichten* unterschiedlich hoch. Dies kann einerseits auf die unterschiedlich großen Zuständigkeitsbereiche und andererseits auf regionale Unterschiede zurückgeführt werden. Um den erstgenannten Faktor auszuschließen und einen aussagekräftigen Vergleich zu ermöglichen, wurde die Zahl der Räumungsverfahren in Relation zur Zahl der Wohnungen im jeweiligen Zuständigkeitsbereich gesetzt. Im Wiener Durchschnitt wurden im Jahr 2011 26,1 Räumungsverfahren pro 1.000 Wohnungen registriert. Bei den *Bezirksgerichten Hietzing, Döbling, Josefstadt, Liesing, Donaustadt, Rudolfsheim-Fünfhaus* und *Hernals* lag der entsprechende Wert unter dem Wiener Durchschnitt. Im Vergleich zum Jahr 2009 hat sich die Zahl der Räumungsverfahren regional sehr unterschiedlich entwickelt. Während die Zahl der Räumungsverfahren pro 1.000 Wohnungen bei den *Bezirksgerichten Rudolfsheim-Fünfhaus* und *Josefstadt* um beinahe 20% gesunken ist, ist bei den *Bezirksgerichten Donaustadt* und *Liesing* ein starker, beim *Bezirksgericht Floridsdorf* ein leichter Anstieg zu beobachten.

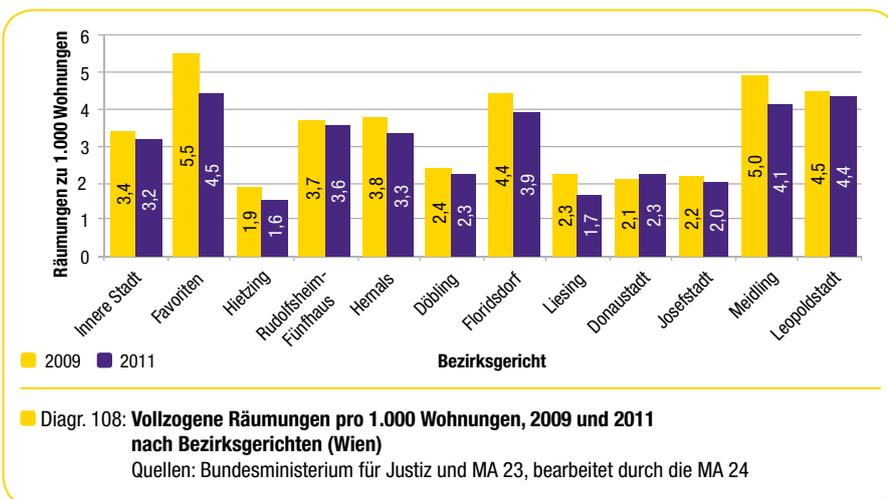


Im Gegensatz zu den eingebrachten Räumungsverfahren ist die Zahl der durchgeführten Räumungen zwischen 2010 und 2011 gesunken. Insgesamt wurden im Jahr 2011 2.789 Räumungen in Wien durchgeführt, das sind 60% weniger als im Jahr 2004. Die erfolgreiche Arbeit der *Wiener Wohnungssicherung* zeigt sich auch im Verhältnis der Räumungsverfahren zu den tatsächlich durchgeführten

Räumungen. Während im Jahr 2004 noch jedes vierte Räumungsverfahren zu einer Räumung führte, ist dies im Jahr 2011 nur noch bei ca. 13% der Räumungsverfahren der Fall.



Die regionalen Unterschiede bei den Räumungsverfahren wirken sich erwartungsgemäß auf die Zahl der vollzogenen Räumungen aus. 2011 wurden im Wiener Durchschnitt 3,3 Räumungen pro 1.000 Wohnungen vollzogen. Bei den *Bezirksgerichten Favoriten, Leopoldstadt, Meidling, Floridsdorf, Rudolfsheim-Fünfhaus* und *Hernals* lag die Zahl der vollzogenen Räumungen über dem Wiener Durchschnitt.

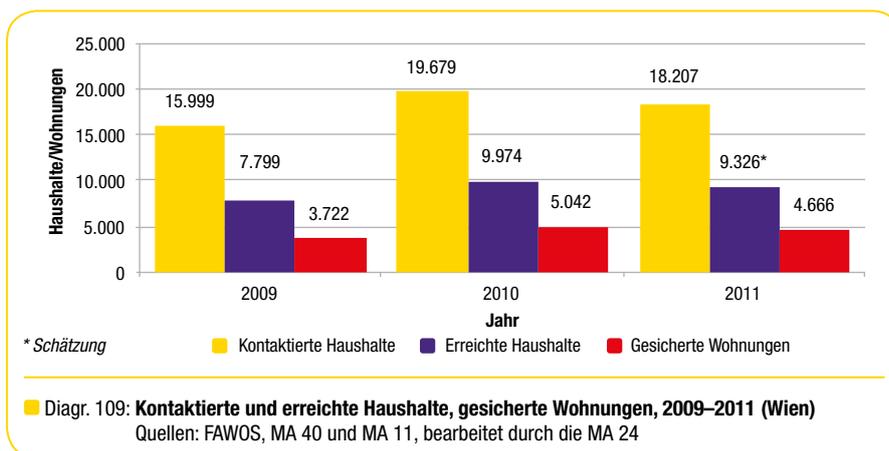


Leistungs- und Ausgabenentwicklung

Im Jahr 2011 informierte die *FAWOS* 18.207 Haushalte schriftlich über die Angebote der Wohnungssicherung, darunter 11.817 MieterInnen von Gemeindefamilienwohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit ein Rückgang zu verzeichnen, die Zahl der Verständigungen liegt jedoch deutlich über dem Niveau des Jahres 2009. Bei knapp über 50% der verständigten Haushalte kam es zu einem weiterführenden Kontakt mit einer Einrichtung der *Wiener Wohnungssicherung*.¹⁶⁸ Durch die Beratung und Betreuung der *Wiener Wohnungssicherungseinrichtungen* konnten 4.666 Wohnungen gesichert werden.

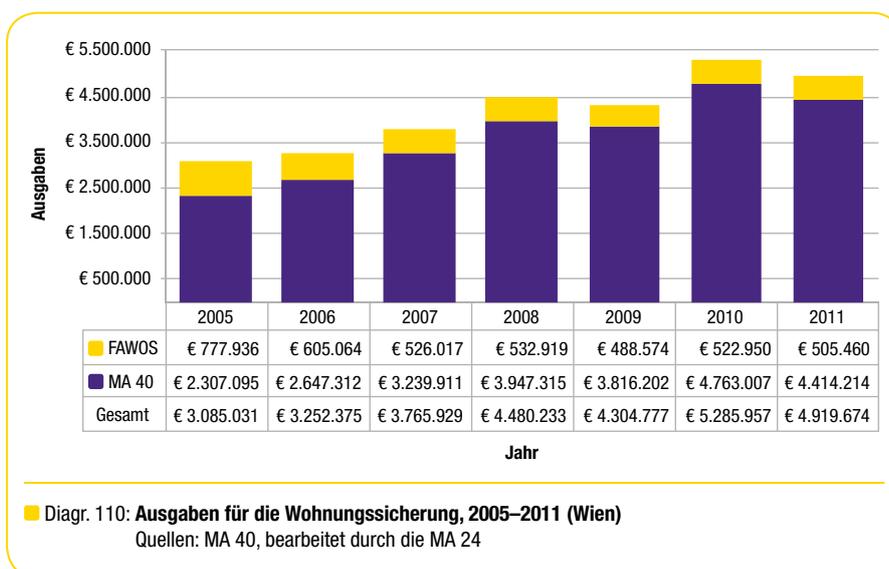
2011 konnten 4.666 Wohnungen gesichert werden.

¹⁶⁸ Über die von der MA 11 im Jahr 2011 erreichten Haushalte liegen keine Informationen vor. Die Zahl der von der MA 11 erreichten Haushalte wurde daher mittels konstantem Verhältnis der in den Vorjahren kontaktierten und erreichten Haushalte geschätzt.



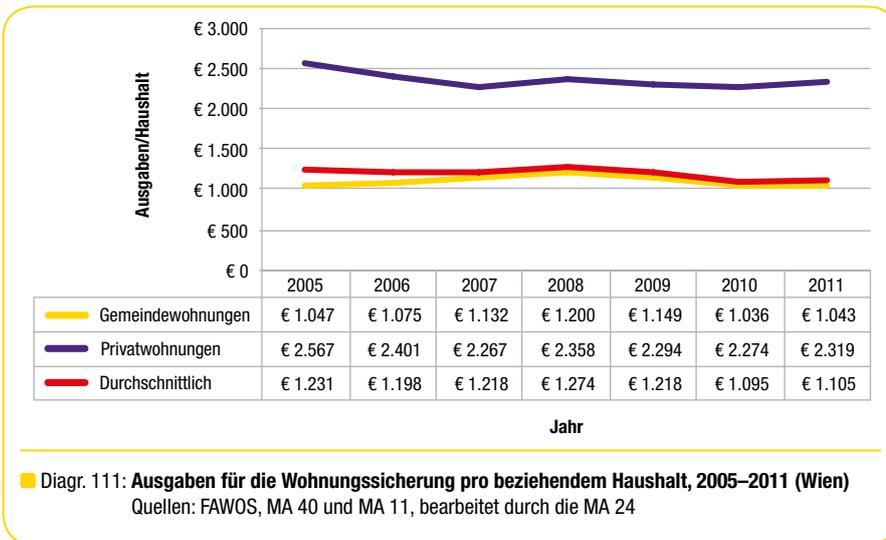
Mit 4,9 Mio. Euro wurden im Jahr 2011 insgesamt 4.829 Haushalte zur Sicherung der Wohnung finanziell unterstützt.

Die Ausgaben für die Wohnungssicherung stiegen in Wien in den Jahren 2005 bis 2010 von ca. 3 Mio. Euro auf rund 5,3 Mio. Euro. 2011 waren die Ausgaben wieder leicht rückläufig und betrugen 4,9 Mio. Euro. Die starke Zunahme der Ausgaben um mehr als 23% zwischen 2009 und 2010 ist auf die gestiegene Zahl der unterstützten Haushalte, vor allem in Gemeindewohnungen, zurückzuführen. Im Jahr 2009 wurden 3.534 Haushalte zur Sicherung der Wohnung finanziell unterstützt, 2011 waren es 4.829 Haushalte. Dies entspricht einem Anstieg von 37%. Die durchschnittliche Unterstützung pro Haushalt ist von 2009 auf 2010 gesunken, und zwar von 1.218 Euro auf 1.095 Euro. Zwischen 2010 und 2011 waren die Ausgaben für die Wohnungssicherung ebenso leicht rückläufig wie die Zahl der unterstützten Haushalte.



Die Höhe der Ausgaben für die Wohnungssicherung hängen davon ab, ob es sich um Gemeindewohnungen oder private Miet- und Genossenschaftswohnungen handelt. Hier gibt es starke Unterschiede. Die durchschnittlichen Ausgaben pro Haushalt der für die Gemeindewohnungen zuständigen MA 40 liegen im Jahr 2011 bei 1.043 Euro, die Ausgaben pro Haushalt der für private Miet- und Genossenschaftswohnungen zuständigen FAWOS bei 2.319 Euro. Die Ursache für die im Gemeindewohnungsbereich deutlich niedrigeren Unterstützungsbeträge liegt einerseits in den Rechtsanwaltskosten, da Wiener Wohnen nur sehr wenige Klagen mit Hilfe anwaltlicher Vertretung bei den Bezirks-

gerichten einbringt, andererseits ist die durchschnittliche Miethöhe im Gemeindewohnungsbereich deutlich niedriger als im Bereich der privaten Miet- und Genossenschaftswohnungen.

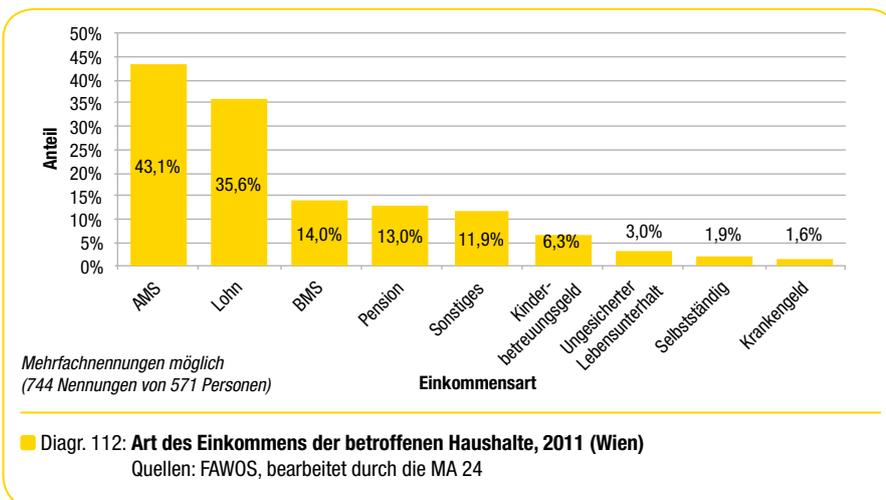


Zielgruppenanalyse¹⁶⁹

Bei mehr als 80% der KlientInnen der *Wiener Wohnungssicherung* im Jahr 2011 liegt der Grund für die Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter in einem qualifizierten Mietzinsrückstand. Gründe dafür sind in der Regel prekäre Arbeits- und Einkommensverhältnisse und in weiterer Folge eine Überschuldung der Haushalte. Es verwundert daher nicht, dass sich in der Klientel der *Wiener Wohnungssicherung* armutsgefährdete Gruppen überdurchschnittlich oft finden. 20,8% der KlientInnen sind AlleinerzieherInnen, 38,9% leben alleine.

43,1% der KlientInnen der *Wiener Wohnungssicherung* beziehen eine Versicherungsleistung des AMS (z.B. Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe). 35,6% verfügen über ein eigenes Einkommen aus selbstständiger und unselbstständiger Erwerbstätigkeit. 14% der KlientInnen beziehen eine Leistung aus der bedarfsorientierten Mindestsicherung.

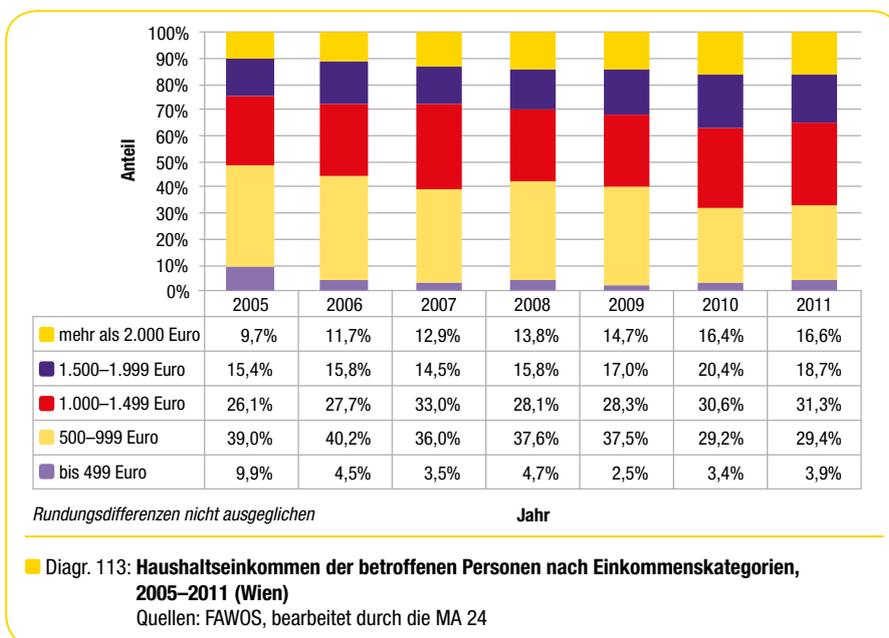
Eine prekäre Erwerbs- und Einkommenssituation ist meistens die Ursache für eine drohende Delogierung.



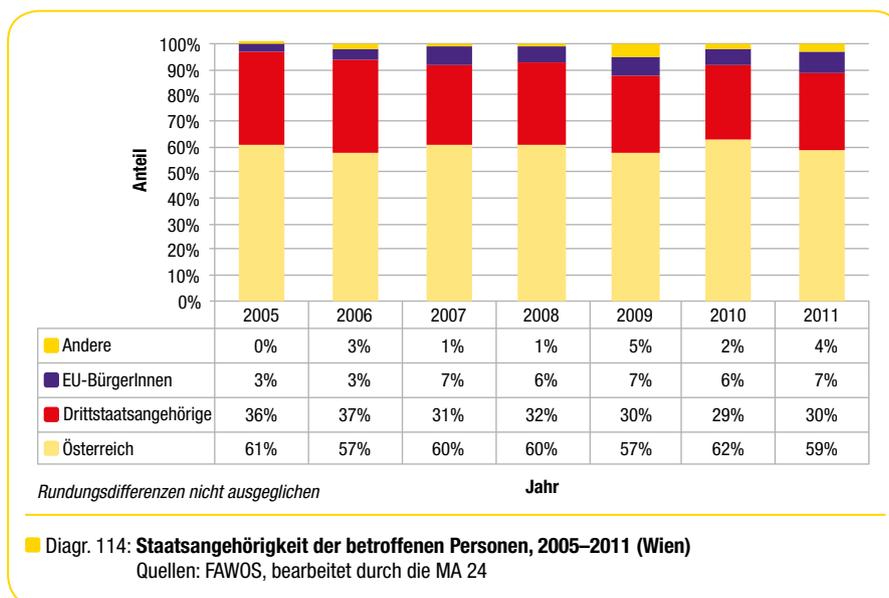
¹⁶⁹ Die Daten zu dieser Zielgruppenanalyse stammen von der FAWOS. Zu den in Gemeindewohnungen lebenden KlientInnen der MA 40 und MA 11 liegen keine sozialstatistischen Auswertungen vor.

Rund 65% der Haushalte in der *Wiener Wohnungssicherung* verfügen über ein monatliches Haushaltseinkommen von weniger als 1.500 Euro. In den letzten Jahren hat der Anteil der Haushalte mit einem höheren Einkommen zugenommen. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 1.500 und 1.999 Euro ist zwischen 2005 und 2011 von 15,4% auf 18,7% gestiegen, der Anteil der Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 2.000 Euro oder mehr von 9,7% auf 16,6%.

Zwei Drittel der Haushalte in der *Wiener Wohnungssicherung* verfügen über ein monatliches Haushaltseinkommen von weniger als 1.500 Euro.



Die Mehrheit der KlientInnen der *Wiener Wohnungssicherung* verfügt über die österreichische Staatsbürgerschaft, der Anteil der österreichischen StaatsbürgerInnen an allen KlientInnen lag in den letzten Jahren bei rund 60%. Die Zahl der Drittstaatsangehörigen ist in den letzten Jahren zurückgegangen, die Zahl der EU-BürgerInnen gestiegen.



5.2.2 Wohnungslosenhilfe

Das System der *Wiener Wohnungslosenhilfe* hat sich in den letzten Jahren weiter differenziert. Neben der kurzfristigen Akutunterbringung in den Nachtquartieren und den Dauerwohnmöglichkeiten im *Sozial betreuten Wohnen* liegt der Schwerpunkt der Angebote in den verschiedenen Formen des *Übergangswohnens*. Ziel des *Übergangswohnens* ist das Wiedererlangen der selbstständigen Wohnfähigkeit und die Reintegration in eine eigene Wohnung. Neu sind die Angebote der *mobilen Wohnbetreuung*, die wohnungslose Menschen in der ersten Zeit der Wohnintegration und in kritischen Phasen in der eigenen Wohnung unterstützen. Die *mobile Wohnbetreuung* ist damit nicht nur ein Instrument zur Verkürzung des Aufenthaltes in institutionellen Settings, sondern auch zur Sicherung der Nachhaltigkeit des Angebots der Wohnungslosenhilfe.

Einen Paradigmenwechsel stellt das derzeit in Erprobung befindliche *Housing First* dar. Damit wird das bisher in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* vorherrschende *Treatment First* erweitert. Wohnungslosen wird nach diesem neuen Ansatz eine eigene Wohnung zur Verfügung gestellt, die Betreuung erfolgt bereits im neuen Zuhause. Nach erfolgreicher Betreuung bleibt die Klientin bzw. der Klient in der Wohnung.

Gesetzliche Grundlage und Ziele

Die *Wiener Wohnungslosenhilfe* hat die Aufgabe, obdach- und wohnungslosen Menschen adäquate ambulante Angebote sowie bedarfsorientierte Schlaf- und Wohnplätze zur Verfügung zu stellen. Die Angebote sollen eine soziale, materielle und gesundheitliche Stabilisierung der Betroffenen ermöglichen. In weiterer Folge sollen die betroffenen Personen befähigt werden, wieder selbstständig in einer eigenen Wohnung zu leben. Ist eine solche Reintegration in den regulären Wohnungsmarkt nicht mehr möglich, wird durch die *Wiener Wohnungslosenhilfe* eine dauerhafte Wohnmöglichkeit in speziellen sozial betreuten Wohneinrichtungen angeboten.

In Österreich fällt die Wohnungslosenhilfe in den Kompetenzbereich der Länder und wird in den Sozialhilfe- bzw. Mindestsicherungsgesetzen geregelt. Die Umsetzung von Unterstützungsangeboten liegt bei den Gemeinden. Gemäß den entsprechenden Wiener Landesgesetzen sind Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft bzw. gleichgestellte Personen, die ihren Hauptwohnsitz bzw. ihren tatsächlichen Aufenthalt in Wien haben und wohnungslos sind, anspruchsberechtigt.

Organisation der Leistung

In Wien ist seit 2004 der *FSW* für die operative Planung und Abwicklung der Angebote der Wohnungslosenhilfe zuständig. Der *FSW* fördert Leistungen der Wohnungslosenhilfe in der Regel im Rahmen einer Subjektförderung, im Bereich der Notbetten bzw. Nachtquartiere und der ambulanten Angebote wird aber auch eine Objekt- bzw. Projektförderung gewährt. Über die Gewährung einer Subjektförderung entscheidet der *FSW* bei Vorliegen aller Voraussetzungen gemäß *Wiener Sozialhilfegesetz (WSHG)* bzw. der Förderrichtlinien des *FSW* auf Grundlage einer individuellen fachlichen Beurteilung.

Anspruchsberechtigt sind Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft bzw. gleichgestellte Personen, die ihren Hauptwohnsitz bzw. ihren tatsächlichen Aufenthalt in Wien haben und wohnungslos sind.



© Foto: FSW

Die operative Leistungserbringung erfolgt in der Regel durch vom FSW anerkannte Trägerorganisationen bzw. Einrichtungen dieser Träger. Der FSW erbringt jedoch mit seiner Tochtergesellschaft, der *wieder wohnen – Betreute Unterkünfte für wohnungslose Menschen gemeinnützige GmbH*, auch selbst operative Leistungen im Bereich der *Wiener Wohnungslosenhilfe*. Die der Klientin bzw. dem Klienten zuerkannte Förderung besteht in der Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der anerkannten Einrichtung für die Unterbringung und Betreuung. Die Auszahlung der Förderung erfolgt direkt an die jeweilige anerkannte Einrichtung.

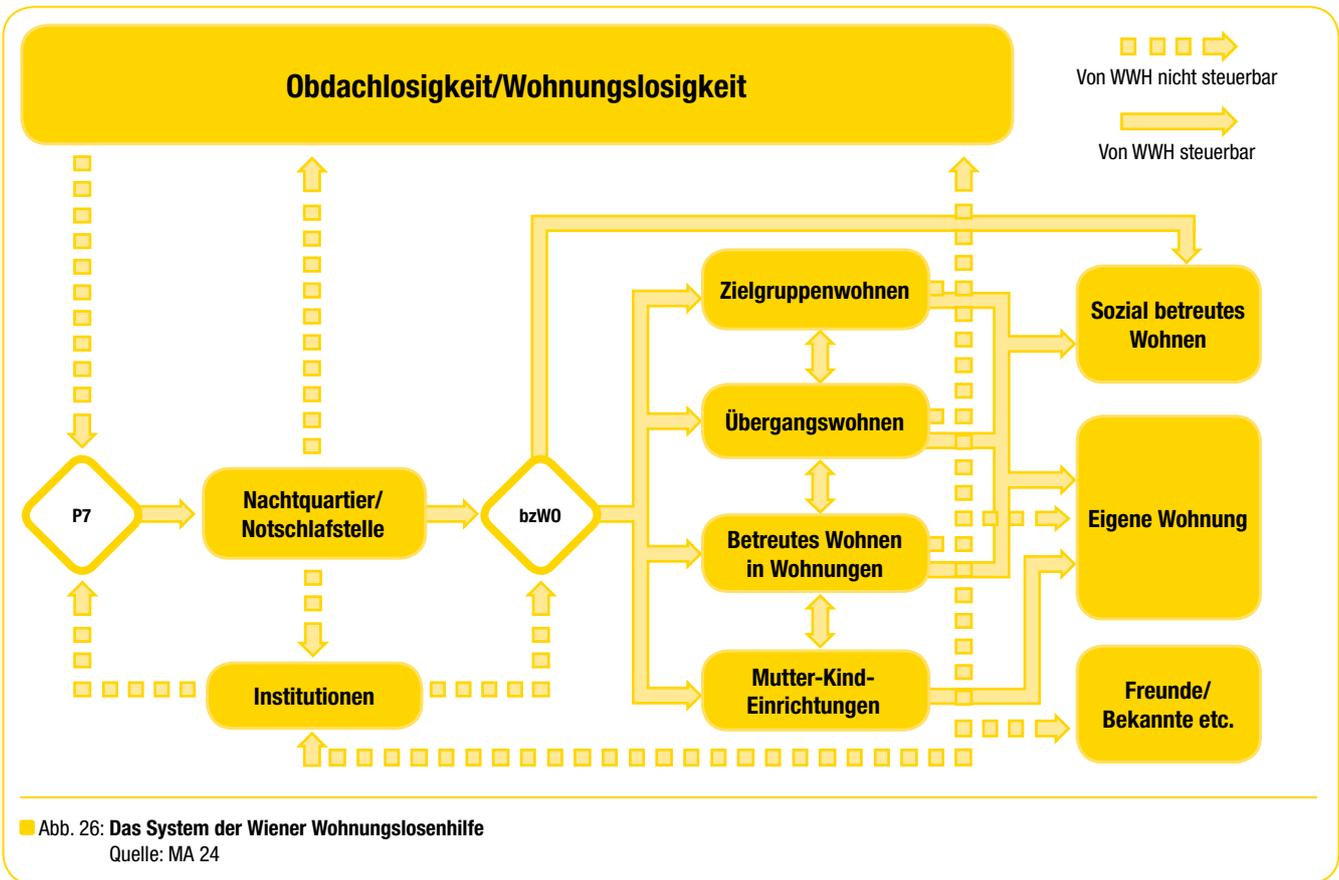
Das *Wiener System der Wohnungslosenhilfe* verfügt über zwei Anlaufstellen, die eine bedarfsorientierte Zuweisung der KlientInnen zu den einzelnen

Angebotssegmenten sicherstellen. Die Beratungsstelle *P7 der Caritas der Erzdiözese Wien* ist die zentrale (Erst-)Anlaufstelle für obdachlose Menschen. Das *P7* ist zuständig für die Vermittlung von Nachtquartiersplätzen. Darüber hinaus unterstützt das *P7* obdachlose und wohnungslose Menschen bei der Antragsstellung auf einen geförderten Wohnplatz in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* und berät in allen Fragen im Zusammenhang mit Obdachlosigkeit oder Wohnungslosigkeit. Sind minderjährige Kinder von der Wohnungslosigkeit mit betroffen, ist das *Beratungszentrum Wohnungslosenhilfe (bzWO)* bzw. für Notunterbringung das *Haus Kastanienallee* die erste Anlaufstelle.

Mit dem *P7* der *Caritas der Erzdiözese Wien* und dem *bzWO* des FSW verfügt die *Wiener Wohnungslosenhilfe* über zwei zentrale Anlaufstellen.

Das *bzWO* des FSW ist die zentrale Koordinationsstelle im *System der Wiener Wohnungslosenhilfe*. Dem *bzWO* obliegt die Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen für eine Subjektförderung und die bedarfsgerechte Zuweisung der KlientInnen zu den geförderten Wohnplätzen. Dazu prüfen die Case ManagerInnen des *bzWO* die Anträge der KlientInnen und führen ein persönliches Anamnesegespräch mit den KlientInnen durch. Die Antragstellung erfolgt in der Regel durch die KlientInnen selbst, es besteht allerdings auch die Möglichkeit der elektronischen Übermittlung von Anträgen durch bestimmte ambulante Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe (*P7, Gruft, Tageszentrum Josefstädterstraße, neustart, Ganslwirt*).

Ergeben Antrag und Anamnesegespräch eine Förderwürdigkeit der Klientin bzw. des Klienten, erfolgt durch das *bzWo* die Bewilligung der Subjektförderung. In der Regel ist die Bewilligung auf zwei Jahre begrenzt, in der Dauerwohnform *Sozial betreutes Wohnen* erfolgt die Bewilligung auch auf fünf Jahre.



Das Angebot der *Wiener Wohnungslosenhilfe* wurde in den vergangenen Jahren laufend dem Bedarf angepasst und erweitert. Im Jahr 2011 wurden von der *Wiener Wohnungslosenhilfe* 4.687 Plätze zur Verfügung gestellt, das sind um 74% mehr Plätze als im Jahr 2000. Dieser Ausbau des Platzangebotes ging einher mit dem Aufbau des *Sozial betreuten Wohnens*, einer Dauerwohnform für ehemals wohnungslose Menschen. Mit 1.076 Plätzen im Jahr 2011 ist der Aufbau des *Sozial betreuten Wohnens* abgeschlossen. Im Bereich des *Übergangswohnens* wurde das Platzangebot in den allgemeinen Übergangswohnhäusern reduziert, während die spezifischen Angebote des *Betreuten Wohnens in Wohnungen* und des *Zielgruppenwohnens* ausgebaut wurden. Die Angebote für Menschen, die akut von Obdachlosigkeit betroffen sind, wurden in den letzten Jahren ebenfalls stark ausgebaut.

Im Jahr 2011 standen in den verschiedenen Angebotssegmenten der Wohnungslosenhilfe insgesamt 4.687 Plätze zur Verfügung.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Sozial betreutes Wohnen	40	258	258	376	400	412	520	751	775	774	1.078	1.076
Betreutes Wohnen in Wohnungen	562	562	562	562	544	586	701	713	713	878	1.077	1.269
Zielgruppenwohnen	299	259	259	271	271	338	343	321	323	322	379	382
Mutter-Kind-Einrichtungen*								236	267	267	297	341
Übergangswohnhäuser	1.739	1.441	1.034	1.012	1.046	1.006	982	1.202	1.243	1.234	1.234	1.225
Nachtquartier	41	76	95	154	182	269	311	270	290	432	412	394
Plätze WWH insgesamt	2.681	2.596	2.208	2.375	2.443	2.611	2.857	3.493	3.611	3.907	4.477	4.687

*Mutter-Kind-Einrichtungen wurden 2007 von der MAG Elf in den FSW übertragen

Tab. 47: Angebotsstruktur der Wiener Wohnungslosenhilfe, 2000–2011
Quellen: FSW, bearbeitet durch die MA 24



© Foto: FSW

Beim *Betreuten Wohnen in Wohnungen* erhalten die KlientInnen befristet eine Wohnung und ambulante Betreuung zur Verfügung gestellt.

Beim *Zielgruppenwohnen* werden Personen mit spezifischen Problemlagen auf ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung vorbereitet.

Die *Mutter-Kind-Einrichtungen* sind spezielle Angebote für wohnungslose Mütter, Kinder und Familien.

Leistungsbeschreibung

Die Angebote der *Wiener Wohnungslosenhilfe* decken ein breites Spektrum von niederschweligen ambulanten Angeboten mit dem Fokus auf Information, Beratung und Betreuung bis hin zu höherschwelligen Übergangs- und Dauerwohnplätzen ab.

Eine Übersicht über die Angebote der *Wiener Wohnungslosenhilfe* kann dem *Stadtplan für Menschen ohne Wohnung* entnommen werden.¹⁷⁰

Nachtquartiere

Nachtquartiere sind die niederschwelligsten Angebote der Wohnungslosenhilfe, die obdachlosen Menschen bis zur Abklärung der Situation Schlaf-, Wasch- und Depotmöglichkeiten bieten. In den Nachtquartieren ist ein Aufenthalt nur während der Abend- und Nachtstunden möglich.

Übergangswohnhäuser

In den Übergangswohnhäusern werden wohnungslose Menschen mittels sozialarbeiterischer Betreuung auf eine eigene Wohnung oder die Vermittlung in eine Dauerwohneinrichtung vorbereitet. Ziel ist das Wiedererlangen der selbstständigen Wohnfähigkeit. Dieses Ziel soll innerhalb von zwei Jahren erreicht werden.

Betreutes Wohnen in Wohnungen

Beim *Betreuten Wohnen in Wohnungen* wird von den KlientInnen eine höhere Selbstständigkeit vorausgesetzt als bei anderen Angeboten der *Wiener Wohnungslosenhilfe*. Dementsprechend werden Zielgruppen angesprochen, die eine Starthilfe benötigen, beispielsweise alleinerziehende Mütter und Väter, Menschen mit Vorstrafen oder asylberechtigte Familien. Bei einigen Angeboten besteht für die KlientInnen die Möglichkeit, nach erfolgreichem Abschluss der Betreuung die Wohnung als HauptmieterIn zu übernehmen.

Zielgruppenwohnen

In den Einrichtungen des *Zielgruppenwohnens* werden für bestimmte Personengruppen speziell konzipierte Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten angeboten. Menschen mit psychischen Problemen, junge Erwachsene, Alkoholranke, Frauen in psychischen und/oder sozialen Krisen oder Menschen mit kurzfristigem Unterstützungsbedarf sollen in diesen Einrichtungen auf ein selbstständiges Leben in einer eigenen Wohnung vorbereitet werden.

Mutter-Kind-Einrichtungen

Die *Mutter-Kind-Einrichtungen* richten sich an wohnungslose, volljährige Mütter oder schwangere Frauen, die zur Stabilisierung ihrer Lebenssituation eine Wohnmöglichkeit benötigen. Auch bei dieser Betreuungsform ist das Ziel, wieder selbstständig in einer eigenen Wohnung zu leben.

¹⁷⁰ Website des FSW, <http://www.fsw.at/downloads/broschueren/wohnungslos/stadtplan.pdf> (02.05.2012).

Sozial betreutes Wohnen

Beim *Sozial betreuten Wohnen* handelt es sich um eine Dauerwohnform für ehemals Wohnungslose, die zwar eigenständig wohnen wollen, dazu aber Betreuung benötigen. Neben einer Rückzugsmöglichkeit in einer eigenen Kleinwohnung bieten die *Sozial betreuten Wohnhäuser* Pflege und Betreuung durch interne und externe Dienste und eine breite Palette an Gemeinschaftsangeboten.

Das *Sozial betreute Wohnen* ist eine Dauerwohnform für Menschen, die nicht mehr selbstständig wohnen können.

Weitere Angebote der Wiener Wohnungslosenhilfe

Die *Wiener Wohnungslosenhilfe* bietet nicht nur ein breites Spektrum an kurz- und langfristigen Wohnmöglichkeiten, sondern auch eine Vielzahl an ambulanten Angeboten. Die vom *FSW* geförderten Tageszentren (*Gruft, Josi* bzw. *Josi. Exil, Frauenwohnzimmer*) bieten neben sozialarbeiterischer Beratung auch Wasch-, Koch- und Depotmöglichkeiten an. Darüber hinaus gibt es Unterhaltungs- und Freizeitangebote.

Neben einer medizinischen Grundversorgung (*LouiseBus, neunerHAUS-ARZT, neunerZAHNARZT*) bietet die *Wiener Wohnungslosenhilfe* psychiatrische Betreuung durch den Liaisondienst des *PSD* und Gesundheitsberatung (*FEM, MEN*) an.



© Foto: FSW

wohnbasis – Wieder wohnen

Dr. Norbert Regitnig-Tillian, freier Journalist

Ein neuer Ansatz zur Lösung der Wohnungslosenproblematik erobert Europa. *Housing First*, in New York in den 1990er Jahren entwickelt, soll wohnungslosen Menschen eine Wohnungsmöglichkeit bieten, ohne dass sie zuvor ihre Wohnfähigkeit beweisen müssen. Jetzt wird in Europa darüber debattiert, ob die erfolgreichen Ergebnisse auch im europäischen Kontext Bestand haben. Wien beteiligt sich am europäischen Erfahrungsaustausch mit dem Projekt *wohnbasis*.

Das Konzept *Housing First* geht davon aus, dass Wohnungslose mitunter durchaus in der Lage sind selbstständig zu wohnen, sofern man ihnen eine Wohnung zur Verfügung stellt. „Die guten Erfahrungen, die mit diesem Ansatz der Wohnungslosenhilfe in den Vereinigten Staaten gemacht wurden, haben nun auch in Europa einen regen Nachdenkprozess ausgelöst“, sagt Sofia Martinsson vom Fachbereich *Betreutes Wohnen* des *Fonds Soziales Wien*. „Jetzt soll geklärt werden, inwieweit der *Housing First*-Ansatz auch hierzulande stärker in die bisherige Wohnungslosenhilfe integriert werden kann.“

Der Grund dafür: Erfahrungen des so genannten Stufenplanmodells zeigen mitunter „durchwachsene“ Ergebnisse. Bisher galt, dass Wohnungslosen, die aus unterschiedlichen Gründen ihre Wohnung verloren haben (psychische Erkrankungen, Jobverlust, Schulden), in der Regel zuerst umgehend geholfen wurde (Notschlafstellen) und in weiterer Folge die Wiedererlangung der Wohnfähigkeit und Reintegration in Wohnungen durch *Betreutes Wohnen* oder Übergangswohnhäuser sichergestellt wurde. Den ehemals Wohnungslosen wird dabei sozialarbeiterische Hilfe angeboten, damit sie ihr Leben ordnen und innerhalb eines gewissen Zeitraums (zumeist innerhalb von zwei Jahren) wieder so weit Fuß fassen können, dass an eine „normale“ Wohnung mit Mietvertrag zu denken ist.



Mehrmaliges Umziehen im System verursacht aber bei einigen Personen Unsicherheit und verhindert eine Stabilisierung ihrer Situation. Bei Einzug in die eigene Wohnung endet in der Regel die Betreuung, wobei gerade in dieser heiklen Phase einige Personen Unterstützung benötigen.

Im *Housing First*-Ansatz wird von Anfang an in der eigenen Wohnung, die im Stufenmodell erst die letzte Stufe des Reintegrationsprozesses darstellt, gewohnt. Wer Hilfe benötigt, kann, muss sie aber nicht in Anspruch nehmen. Das EU-Projekt *Housing First Europe*, an dem zehn europäische Städte teilnehmen, soll nun klären, wie der neue Ansatz für hiesige Verhältnisse adaptiert werden kann.

Mit dabei in der EU-Evaluation von *Housing First*-Modellen ist auch das Wiener Projekt *wohnbasis*, das bereits seit 2006 existiert. „Mit der *wohnbasis* wurde eine Übergangsform mit *Housing First*-Elementen geschaffen“, sagt Sabine Graf, Leiterin des Familienbereiches der „*wieder wohnen GmbH*“. Ziel des maßgeschneiderten Zielgruppenangebotes ist es, wohnungslosen Familien, die in Übergangswohnhäusern der Wohnungslosenhilfe wohnen, den Umzug in eine Gemeindewohnung zu erleichtern. Für die ersten ein bis eineinhalb Jahre übernimmt die *wohnbasis* über die „*wieder wohnen GmbH*“ den Mietvertrag und stellt Betreuung durch Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter zur Verfügung. „Die Familien leben also bereits

in ihrer Wohnung, die sozialarbeiterische Betreuung ist dabei ein Bestandteil des Betreuungsvertrages mit den Familien. Geht alles gut, das heißt, haben sich die Familien soweit selbst organisiert, dass sie die Miete pünktlich und regelmäßig bezahlen können, steigt die *wohnbasis* aus dem Mietvertrag aus und die Familie kann als neuer Mieter in den Vertrag einsteigen.“

Vielversprechende Erfahrungen. Die Erfahrungen, die man mit dem Projekt *wohnbasis* bisher sammeln konnte, sind vielversprechend. Jährlich werden 15 bis 20 Wohnungen an Familien vergeben und das Kontingent an 50 Wohnungen wird permanent aufgestockt.

Die Problematiken der Familien sind vielfältig. Oft sind es typische Alltagsprobleme, die es zu lösen gilt, wie zum Beispiel hohe Nachzahlungen für Strom, Gas oder Fernwärme. „Dann geht es bei uns immer auch um Ursachenforschung“, sagt Teamleiter Jagoditsch. „Wenn etwa bei einer Fernwärmeabrechnung 1.000 Euro an zusätzlichen Kosten angefallen sind, muss man sich schon fragen, wie die Familie geheizt und gelüftet hat.“ Die Rechnung wird, sofern sie das Familienbudget übersteigt, während der Betreuungszeit noch von der *wohnbasis* übernommen. Die Familie wird aber zuvor darüber aufgeklärt, wie man die Kosten für Heizung und Energie niedrig halten kann.

Betreuung heißt auch, manchmal unangenehme Dinge anzusprechen. „Wir leisten in vielen Bereichen oft grundsätzliche Aufklärungsarbeit“, erzählt Jagoditsch. „Dass Kinder beispielsweise einen ruhigen Ort brauchen, um ihre Hausaufgaben zu machen. Oder dass Ordnunghalten bedeutet, die Kleidung im Kasten aufzubewahren und nicht am Boden verstreut liegen zu lassen.“

© Foto: FSW

Manchmal sind es auch Konflikte mit den Nachbarn, die gelöst werden müssen. „Dass wir Wohnungen anmieten, wird den Anrainern und Anrainern nicht extra angekündigt“, sagt Graf. Treten Konflikte auf, bietet die *wohnbasis* Vermittlungsgespräche an bzw. kooperiert intensiv mit den *wohnpartnern*. Dieser Nachbarschaftsservice der

Stadt Wien für die *Wiener Gemeindebauten* bietet Mediation an und versucht gemeinsam mit den Beteiligten Lösungen zu finden. Das Ziel der *wohnbasis*, Familien in ihrem neuen Wohnumfeld gut zu integrieren, wird in der Regel erreicht. „Es gibt nur sehr wenige Fälle, in denen wir nach eineinhalb Jahren den Mietvertrag nicht übergeben können.“

„Das Ziel ist, dass wir die Familien – in beruflichen Zusammenhängen – nicht mehr wiedersehen. Dann haben wir unsere Aufgabe wirklich erfüllt“, sagt Jagoditsch.

Housing First Europe

Als der New Yorker Psychiater Sam Tsemberis 1992 500.000 Dollar Förderung von der New Yorker Stadtgemeinde erhielt, um seine Theorie des *Housing First* zu testen, hatte er bereits langjährige Erfahrungen in der Betreuung von Obdachlosen in New York. Viele davon hatten eine sogenannte Doppeldiagnose, das heißt, sie litten sowohl an psychischen Erkrankungen als auch an Suchtproblemen. Eine Diagnose zu viel, um in eines der staatlichen Obdachlosenangebote aufgenommen zu werden. Tsemberis aber war der festen Überzeugung, dass auch chronisch Kranke mit Mehrfachbelastungen nicht obdachlos bleiben müssen. Wie? Man müsse ihnen einfach eine Wohnung anbieten. *Housing First* eben – ohne Auflagen, aber mit dem optionalen Angebot der Betreuung.

Heute, 20 Jahre später, wird Tsemberis Ansatz international diskutiert. Nicht nur in den USA. In Kanada und Australien haben Hun-

derte Kommunen das Konzept des *Housing First* aufgegriffen und für wohnungslose Menschen mit verschiedenen Problemen angepasst und weiterentwickelt. Auch in Europa wird das *Housing First*-Modell in der Wohnungslosenhilfe in zahlreichen Städten für unterschiedliche Zielgruppen angeboten.

In Nordamerika bestätigten mehrere sozialwissenschaftliche Studien den Erfolg des Konzepts. So zeigte sich, dass wohnungslose Menschen durchaus nachhaltig selbstständig wohnen können. Ähnlich überzeugende Studienergebnisse sind für Europa noch ausständig. Im Rahmen von *Housing First Europe* nehmen derzeit zehn Städte an einem EU-Projekt teil, im Zuge dessen *Housing First*-Erfahrungen im europäischen Kontext gesammelt werden.

In den „Test-Städten“ Amsterdam, Budapest, Kopenhagen, Glasgow und Lissabon wer-

den dabei *Housing First*-Projekte evaluiert, die dem amerikanischen Konzept zu 100% entsprechen, *Best-Practice*-Ansätze ausgearbeitet und Empfehlungen zu *Housing First*-Ansätzen entwickelt. Die „Peer-Städte“ Dublin, Gent, Göteborg und Helsinki sind mit Projekten beteiligt, die *Housing First*-Elemente beinhalten, also Adaptionen am ursprünglichen Konzept vorgenommen haben. Wien ist mit der *wohnbasis* vertreten. „Es haben sich“, so Sofia Martinsson, die die *wohnbasis* in Kopenhagen präsentierte, „bereits eine Reihe anderer Städte dafür interessiert.“ Gut möglich, dass das *wohnbasis*-Angebot zu einem Exportprodukt wird. Das EU-Projekt lief bis August 2012. Die gewonnenen Erfahrungen sollen in weiterer Folge auch in Überlegungen zum *Housing First*-Ansatz der *Wiener Wohnungslosenhilfe* einfließen, so wie es auch im Regierungsabkommen der rot-grünen Koalition in Wien vorgesehen ist.

wohnbasis

Das Angebot

- 50 Zwei-Zimmer-Wohnungen von 45 bis 55m² für Familien
- Förderung der Eigenkompetenz durch sozialarbeiterische Betreuung



- Bei ausreichender Fähigkeit selbstständig zu leben, können die Wohnungen in Hauptmiete übernommen werden.

Die Ausstattung

- Wohnung: teilmöbliert, Dusche, WC, Küche mit Herd und Kühlschrank
- Eigener Wohnungs- und Haustorschlüssel
- Sonstige Räumlichkeiten: Waschküche

Zielgruppe & Voraussetzungen

- Wohnungslose Familien mit minderjährigen Kindern im gemeinsamen Haushalt

- Einhalten der Hausordnung (keine Haustiere, Besuchsmöglichkeit)
- Keine Aufnahme/kein Verbleib möglich bei Verstoß gegen die Hausordnung, Nichtbenützung des Wohnplatzes, keine minderjährigen Kinder im gemeinsamen Haushalt

Wohnkosten

- Je nach Größe der Wohnung ist ein monatliches Nutzungsentgelt von 300 Euro bis 600 Euro zzgl. Strom- und Gasverbrauch und, falls vorhanden, zzgl. Fernwärmepauschale zu bezahlen.

© Foto: FSW

Aktuelle Entwicklungen auf Organisations- und Leistungsebene

2010 wurden das *Haus Max Winter*, das *Haus Henriette* und das *Haus Noah* eröffnet. Damit wurden im Angebotssegment des *Sozial betreuten Wohnens* etwa 300 neue Plätze geschaffen. Der Ausbau des *Sozial betreuten Wohnens* ist nun mit mehr als 1.000 Plätzen abgeschlossen.

Durch die Generalsanierung der U-Bahn-Station Josefstädterstraße im Jahr 2011 wurde die temporäre Umsiedlung des Tageszentrums *JOSI* notwendig. Das Tageszentrum übersiedelte als *JOSI.exil* in die Koppreitergasse 7 im 12. Bezirk.

Auf die extreme Kälteperiode im Winter 2011/2012 wurde rasch mit einer vorübergehenden Ausweitung des Angebotes der *Wiener Wohnungslosenhilfe* reagiert. Im Frauennachtquartier *Haus Hermine* wurde das Angebot aufgestockt, für einen kurzen Zeitraum blieb das Nachtquartier auch tagsüber offen. Im Wohnhaus *RiGa* des *Arbeiter Samariterbundes* wurden vorübergehend 80 zusätzliche ganztägig nutzbare Plätze geschaffen. Gemeinsam mit der *MA 56*, die ein leer stehendes Schulgebäude zur Verfügung stellte, und dem *Arbeiter Samariterbund*, der die Betreuung übernahm, wurde vorübergehend das Tageszentrum *wehliWeile* mit 60 Plätzen eröffnet. Vom *Roten Kreuz* wurde in der *wehliWeile* ein Nachtquartier mit ebenfalls 60 Plätzen geführt. Im Tageszentrum *JOSI.exil* wurde das Betreuungsangebot vorübergehend auf 180 Plätze erhöht, das Saftbeisl im Nachtquartier *U 63 der Caritas* blieb ganztägig geöffnet.

Mobile Wohnbetreuung

Mit den Angeboten der *mobilen Wohnbetreuung* werden ehemals Wohnungslose in der ersten Phase der Wohnintegration unterstützt.

Die *mobile Wohnbetreuung wohn:mobil* von *wieder wohnen* verkürzt den Aufenthalt von wohnungslosen Menschen in institutionellen Wohnformen und unterstützt in der ersten Zeit der Wohnintegration. Ziel der *mobilen Wohnbetreuung* ist der Erhalt der neuen Wohnung sowie die Integration in das neue Wohnumfeld. Bei Bedarf werden durch die MitarbeiterInnen von *wohn:mobil* existenzsichernde Maßnahmen und weitergehende Unterstützungsangebote organisiert. Die Betreuung erfolgt aufsuchend und basiert auf Freiwilligkeit. Zielgruppe von *wohn:mobil* sind Personen, die aus einem Nachtquartier, einer Akutbetreuung oder einem Übergangswohnhaus in eine Gemeinde-, Privat- oder Genossenschaftswohnung ziehen. Auch von der *Heilsarmee* werden ehemals wohnungslose Menschen im Rahmen der *mobilen Wohnbegleitung (MOWO)* in der eigenen Wohnung betreut.

Im Haus *WohnenPlus RIGA*, einer im Dezember 2011 eröffneten Einrichtung des *Arbeiter Samariterbundes*, werden Einzelpersonen in Kleinwohnungen betreut. Zielgruppe sind Personen mit geringem Betreuungsbedarf, die eigenständig wohnen können. Insgesamt stehen im Haus *WohnenPlus RIGA* mehr als 200 Plätze zur Verfügung.

Qualitätsrichtlinie

Im Juni 2011 wurde nach gemeinsamer Vorbereitung durch den *FSW* und die Träger der *Wiener Wohnungslosenhilfe*, koordiniert vom *Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen*, die *Rahmenrichtlinie zur Qualitätssicherung für die vom FSW anerkannten und geförderten Einrichtungen der Wiener Wohnungslosenhilfe* verabschiedet. Ziel der Richtlinie ist die Gewährleistung und Wei-

terentwicklung der Qualität der sozialen Arbeit in den Angeboten der *Wiener Wohnungslosenhilfe* sowie die Schaffung von Transparenz in infrastrukturellen, fachlichen und organisatorischen Aspekten für die KlientInnen, die Organisationen sowie den *FSW*.¹⁷¹

Die Qualitätsrichtlinie stellt – neben den Förderrichtlinien des *FSW* – die Grundlage für die Qualitätsaudits dar, die der *FSW* einmal pro Anerkennungsperiode (meist fünf Jahre) in den Einrichtungen durchführt. Ergebnis dieser Audits ist ein schriftlicher Bericht, der Empfehlungen, Auflagen und Vereinbarungen zwischen *FSW* und auditierter Einrichtung enthält.

Housing First – der Wiener Weg

Im *Wiener Regierungsübereinkommen 2010*¹⁷² wurde die Implementierung des *Housing First*-Ansatzes in die *Wiener Wohnungslosenhilfe* beschlossen. Die neuen *Housing First*-Angebote sollen geeignet sein, bestehende Angebote zu ergänzen, um den bereits vor Jahren eingeschlagenen Weg der Deinstitutionalisierung weiter fortzuführen.

Die Schnittstellen zu anderen Systemen, wie den medizinischen, psychiatrischen und pflegerischen Diensten und den Einrichtungen der Delogierungsprävention sind neu zu definieren. Weiters erfordert die Implementierung des *Housing First*-Ansatzes die Entwicklung von fachlichen Standards in der Betreuung, sowie den Zugang zu leistbarem Wohnen. Im Herbst 2011 wurde eine Gruppe von ExpertInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* beauftragt, den *Housing First*-Ansatz an die Wiener Verhältnisse anzupassen. In einer Arbeitsgruppe, die von *FSW* und dem Verein *neunerHAUS* koordiniert wurde, sind die Eckpunkte für die Umsetzung von *Housing First* erarbeitet worden. Dieses *Wiener Modell* des *Housing First* wird derzeit in Pilotprojekten erprobt.

Leistungs- und Ausgabenentwicklung

Im Jahr 2011 wurden in den Nachtquartieren, im *Übergangswohnen* und im *Sozial betreuten Wohnen* 8.580 Personen betreut. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der KlientInnen damit beinahe gleich geblieben. *Diagr. 115* zeigt die Zahl der KlientInnen in den einzelnen Angebotssegmenten in den Jahren 2005 bis 2011.¹⁷³ Entsprechend der Entwicklung des Angebotes hat die Zahl der KlientInnen im Bereich der Nachtquartiere abgenommen, im Bereich des *Betreuten Wohnens in Wohnungen* und der *Mutter-Kind-Einrichtungen* ist die Zahl der KlientInnen gestiegen. Das Verhältnis von KlientInnen zu angebotenen Plätzen variiert in den einzelnen Angebotssegmenten. Dies ist auf die unterschiedliche Aufenthaltsdauer zurückzuführen. Während ein Platz

Die Qualitätsrichtlinie ist ein Tool, das die hohe Qualität der sozialen Arbeit in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* auch in Zukunft sicherstellen soll.

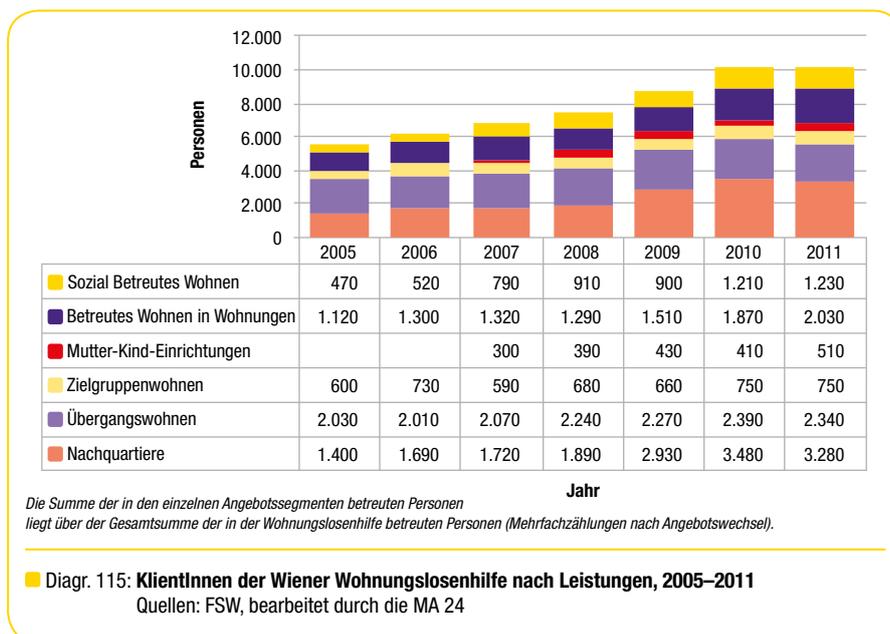
In der *Wiener Wohnungslosenhilfe* wurden im Jahr 2011 8.580 Personen betreut.

¹⁷¹ Website des *FSW*, Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen: Rahmenrichtlinie zur Qualitätssicherung für die vom Fonds Soziales Wien anerkannten und geförderten Einrichtungen der *Wiener Wohnungslosenhilfe*, http://wohnen.fsw.at/downloads/dokumente/Rahmenrichtlinie_Qualitaetsicherung_WWH.pdf (02.05.2012).

¹⁷² Website der Stadt Wien, <http://www.wien.gv.at/politik/strategien-konzepte/regierungsuebereinkommen-2010/pdf/regierungsuebereinkommen-2010.pdf> (08.05.2012).

¹⁷³ Die Summe der in den einzelnen Angebotssegmenten betreuten Personen liegt über der Gesamtsumme der in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* betreuten Personen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Personen innerhalb eines Jahres das Angebotssegment wechseln und damit mehrfach erfasst werden.

in einem Nachtquartier im Jahr 2011 im Durchschnitt von mehr als acht KlientInnen genutzt werden konnte, liegt der entsprechende Wert beim *Sozial betreuten Wohnen* nur geringfügig über einer Person pro Platz und Jahr.



Die Wohnungslosendichte setzt die Zahl der in Einrichtungen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* betreuten Menschen in Relation zur Wiener Bevölkerung. Diese Kennzahl verdeutlicht auch den Ausbau der *Wiener Wohnungslosenhilfe*. Im Jahr 2005 lag die Wohnungslosendichte mit 4.990 betreuten Personen bei 0,37%, im Jahr 2011 mit 8.580 betreuten Personen bei 0,60%.

	2005	2009	2011
Bevölkerung ab 18 Jahren	1.351.907	1.400.657	1.423.648
Wohnungslose Personen	4.990	7.525	8.580
Wohnungslosendichte	0,37%	0,54%	0,60%

■ Tab. 48: Wohnungslosendichte 2005, 2009 und 2011 (Wien)
Quellen: FSW, Statistik Austria, berechnet durch die MA 24

Im Jahr 2011 wurden vom FSW 37,3 Mio. Euro für Leistungsförderungen in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* aufgewendet.

Die Ausgaben des FSW für Leistungsförderungen in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* betragen im Jahr 2011 rund 37,3 Mio. Euro. Im Vergleich mit dem Jahr 2009 sind die Ausgaben damit um 8,4% gestiegen. Im Jahr 2011 wurden ungefähr 30% der Budgetmittel für das Dauerwohnen im *Sozial betreuten Wohnen* verwendet, etwas mehr als 60% für die verschiedenen Übergangswohnformen.

	2005	2009	2011
Nachquartiere	€ 1.369.000	€ 3.846.000	€ 3.200.000
Zielgruppenwohnen	€ 2.330.000	€ 3.477.000	€ 4.200.000
Übergangswohnen	€ 5.425.000	€ 11.477.000	€ 10.000.000
Mutter-Kind-Einrichtungen	-	€ 1.225.000	€ 1.500.000
Betreutes Wohnen in Wohnungen	€ 3.489.000	€ 7.377.000	€ 7.400.000
Sozial betreutes Wohnen	€ 2.014.000	€ 7.012.000	€ 11.000.000
Gesamt	€ 14.627.000	€ 34.414.000	€ 37.300.000

Tab. 49: Ausgaben der Wiener Wohnungslosenhilfe 2005, 2009 und 2011
 Quellen: FSW, bearbeitet durch die MA 24

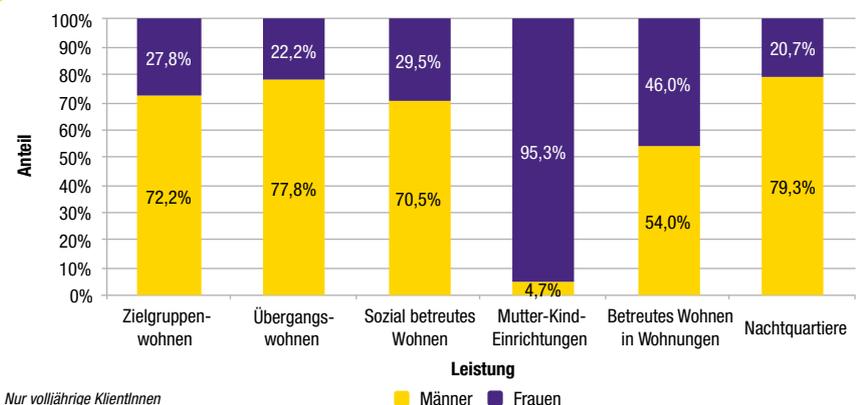
Zielgruppenanalyse

Geschlechterverhältnis

Die Mehrheit der KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* ist männlich. Obwohl der Frauenanteil in den letzten Jahren gestiegen ist, sind nach wie vor ungefähr sieben von zehn KlientInnen Männer. Besonders niedrig ist der Frauenanteil in den Nachtquartieren (20,7%) und in den Übergangswohnhäusern (22,2%). Der geschlechtsspezifische Umgang mit der schwierigen Situation der Obdach- und Wohnungslosigkeit wird anhand dieser Zahlen deutlich. Die Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit von Männern ist sichtbar. Frauen versuchen hingegen häufig, die Wohnungslosigkeit zu vermeiden, und leben stattdessen in prekären Wohnverhältnissen, beispielsweise in Zweckpartnerschaften (verdeckte Wohnungslosigkeit). In den letzten Jahren wurden daher verstärkt frauenspezifische Angebote entwickelt. Im Frühjahr 2012 wurden 18 Akut-Einzelzimmer für Frauen im *Haus Gänsbachergasse* eröffnet.

Im *Betreuten Wohnen in Wohnungen* ist das Geschlechterverhältnis aufgrund der Zielgruppe (u.a. AlleinerzieherInnen und asylberechtigte Familien) beinahe ausgeglichen, in den *Mutter-Kind-Einrichtungen* ist der Frauenanteil erwartungsgemäß sehr hoch und liegt bei 95%.

Die Mehrheit der KlientInnen der Wohnungslosenhilfe ist männlich. Frauen versuchen häufig ohne Unterstützung auszukommen. In den letzten Jahren wurden daher vermehrt Angebote für Frauen geschaffen.



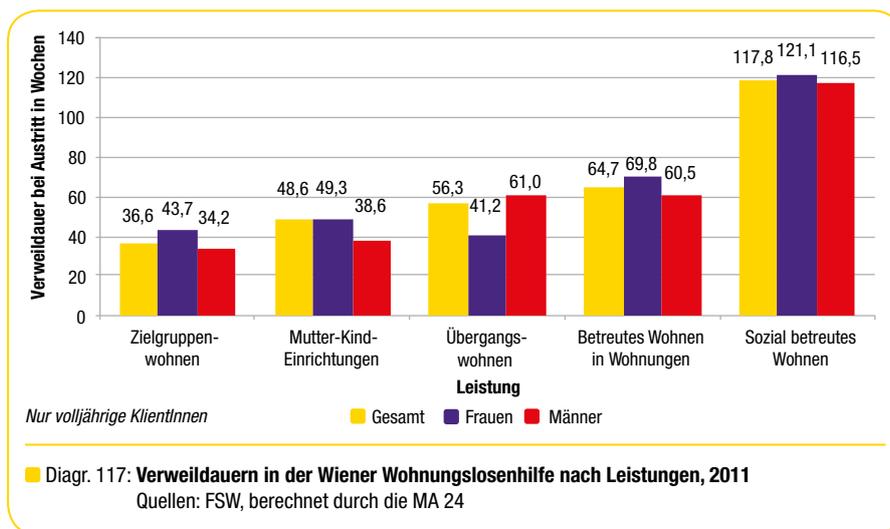
Diagr. 116: Geschlechterverhältnis in der Wiener Wohnungslosenhilfe, 2011
 Quellen: FSW, bearbeitet durch die MA 24



© Foto: FSW

Verweildauern

Die durchschnittliche Verweildauer in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* lag im Jahr 2011 bei 59,3 Wochen.¹⁷⁴ Die Verweildauern in den *Übergangswohnformen* liegen deutlich unter der durchschnittlichen Verweildauer in der Dauerwohnform des *Sozial betreuten Wohnens*. Die durchschnittliche Verweildauer im *Sozial betreuten Wohnen* liegt bei mehr als zwei Jahren. Unter den Übergangswohnformen weist das *Betreute Wohnen in Wohnungen* die längste Verweildauer auf. Die kürzesten Verweildauern finden sich im Segment *Zielgruppenwohnen*. Hier liegt die durchschnittliche Verweildauer ebenso wie in den *Mutter-Kind-Einrichtungen* unter einem Jahr.



Alter

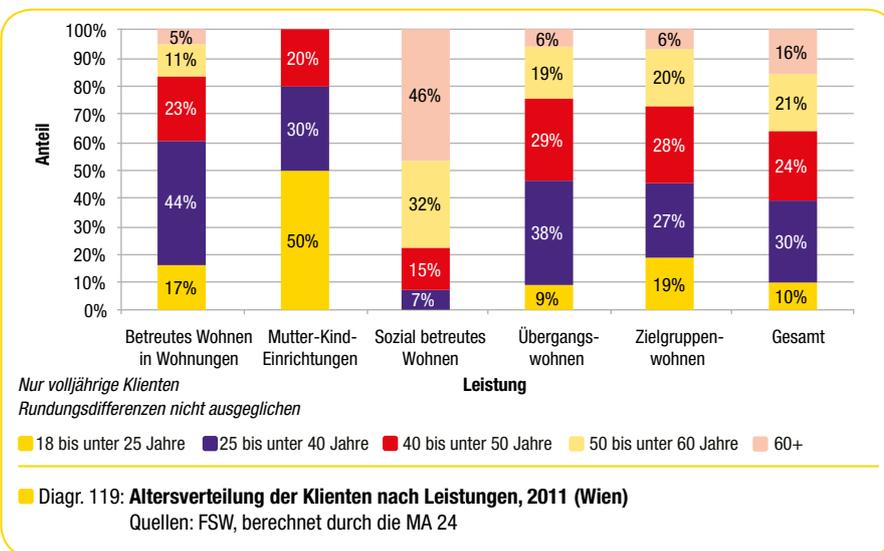
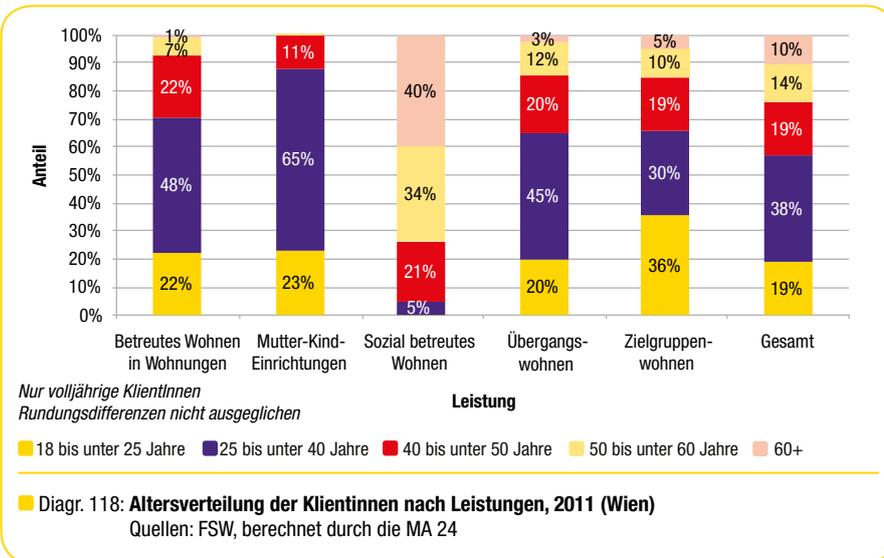
Das durchschnittliche Alter¹⁷⁵ der KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* lag im Jahr 2011 bei 42,3 Jahren. Die Frauen in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* sind jünger als die betreuten Männer, das durchschnittliche Alter der Männer lag bei 44 Jahren, das der Frauen bei 38,8 Jahren.

Die KlientInnen der Wohnungslosenhilfe sind im Vergleich zur Gesamtbevölkerung eher jung. Die Altersstruktur variiert allerdings je nach Angebotssegment.

Die jüngsten KlientInnen finden sich in den *Mutter-Kind-Einrichtungen*, das durchschnittliche Alter liegt hier bei 30 Jahren. Im *Betreuten Wohnen in Wohnungen* liegt das Durchschnittsalter bei 35,3 Jahren, in den Übergangswohnhäusern und im *Zielgruppenwohnen* bei 39,7 bzw. 38,3 Jahren. Im *Sozial betreuten Wohnen* ist das durchschnittliche Alter mit 57,5 Jahren erwartungsgemäß höher. Das niedrigere Durchschnittsalter der Frauen ist in allen Angebotssegmenten zu beobachten, am auffälligsten ist die Differenz im Segment *Zielgruppenwohnen*. Das Durchschnittsalter der Frauen liegt in dieser Betreuungsform bei 33,5 Jahren, jenes der Männer bei 40,3 Jahren.

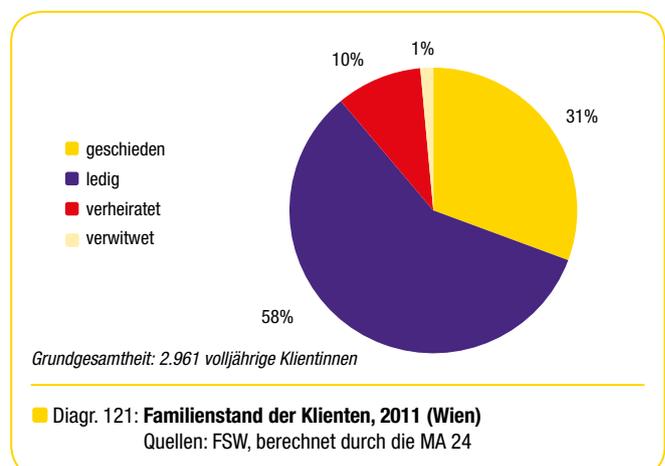
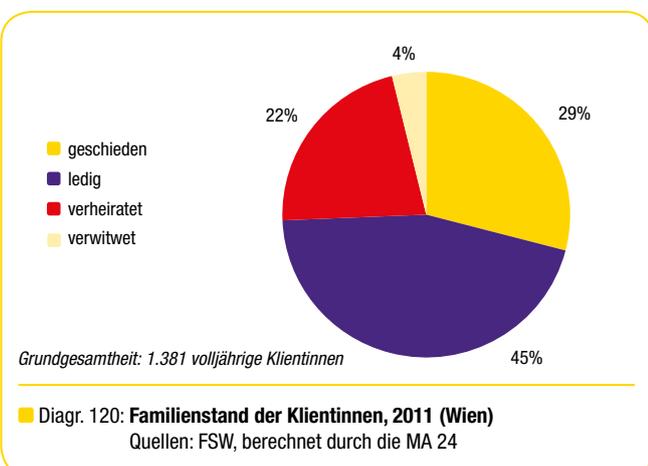
¹⁷⁴ Datenbasis für die folgenden Auswertungen sind volljährige KlientInnen im Übergangs- und Dauerwohnen, für KlientInnen in den Nachtquartieren liegen die benötigten Informationen nicht vor. Bei den Auswertungen zu den Verweildauern in der Wiener Wohnungslosenhilfe wurden nur abgeschlossene Episoden berücksichtigt.

¹⁷⁵ Nur volljährige KlientInnen, Alter zum Stichtag 31.12.2011.



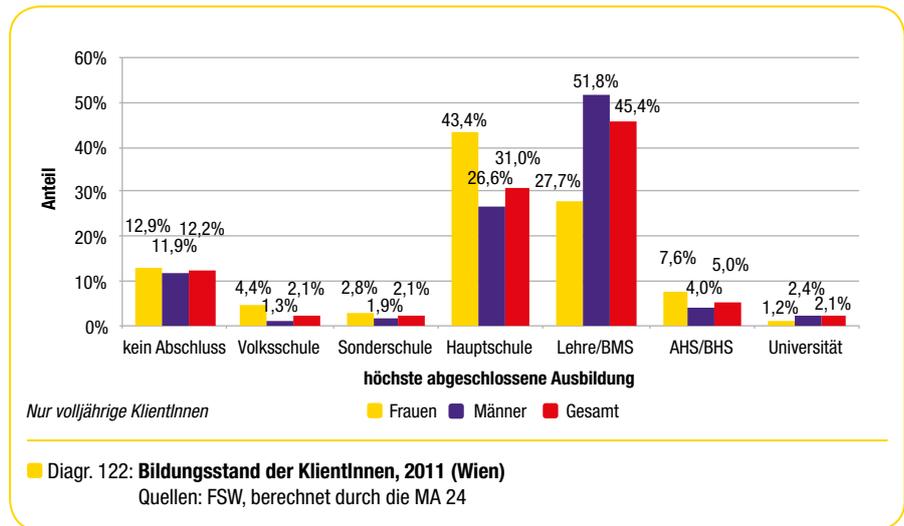
Familienstand

Etwas mehr als die Hälfte der KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* ist ledig, 30% sind geschieden, der Rest der KlientInnen ist entweder verheiratet oder verwitwet. Frauen in der *Wohnungslosenhilfe* sind häufiger verheiratet als Männer, diese wiederum sind häufiger ledig als Frauen.



Bildungsstand

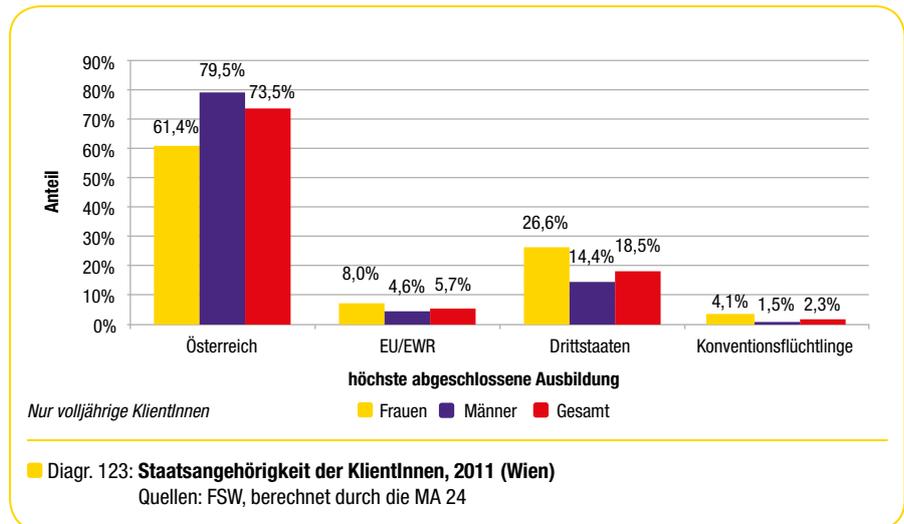
Der Bildungsstand der KlientInnen der Übergangs- und Dauerwohnformen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* liegt im Durchschnitt deutlich unter dem der Wiener Gesamtbevölkerung. Am häufigsten haben die KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* einen Hauptschul- bzw. einen Lehrabschluss als höchste abgeschlossene Ausbildung, wobei hier geschlechtsspezifische Unterschiede bestehen. Frauen haben häufiger einen Hauptschulabschluss als Männer, die wiederum häufiger eine abgeschlossene Lehre aufweisen. 13% der Klienten und 12% der Klientinnen der Wohnungslosenhilfe verfügen über keinen Schulabschluss.



Fast drei Viertel der KlientInnen der Wohnungslosenhilfe sind österreichische StaatsbürgerInnen. Der Anteil der Drittstaatsangehörigen ist in den letzten Jahren allerdings gestiegen.

Staatsangehörigkeit

Drei Viertel der KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* sind österreichische Staatsbürger, 5,7% der KlientInnen sind Staatsangehörige von EU-Staaten, 18,5% Staatsangehörige von Drittstaaten. 61,4% der Frauen in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* und 79,5% der Männer sind österreichische Staatsbürger.

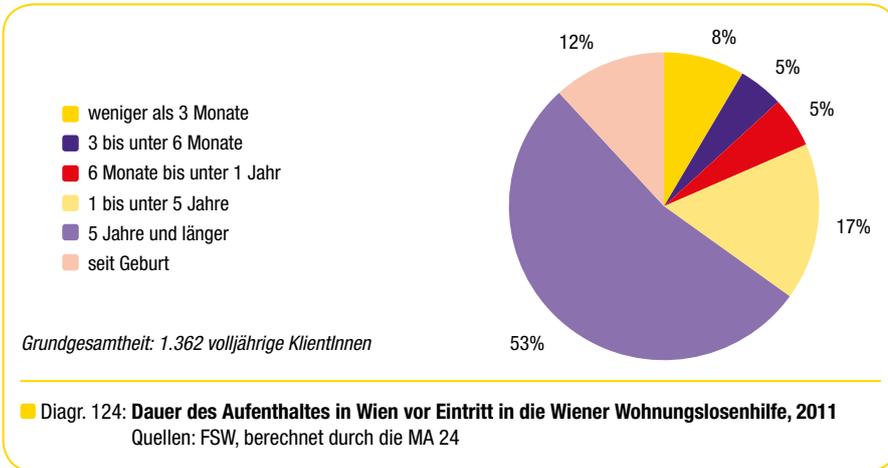


Dauer des Aufenthalts in Wien

Die Mehrheit der KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* lebt schon lange in Wien. 12% wurden in Wien geboren, 53% leben bereits länger als fünf Jahre

in Wien. Das Wachstum Wiens wirkt sich aber auch auf die Wohnungslosenhilfe aus. Nicht alle Personen, die nach Wien zuziehen, schaffen es, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen. Dies ist unter anderem auf den Umstand zurückzuführen, dass Wien als einzige Großstadt in Österreich für Menschen in schwierigen Lebenslagen besonders attraktiv ist. 18% der KlientInnen der Wohnungslosenhilfe sind kürzer als ein Jahr in Wien, 17% kürzer als fünf Jahre.

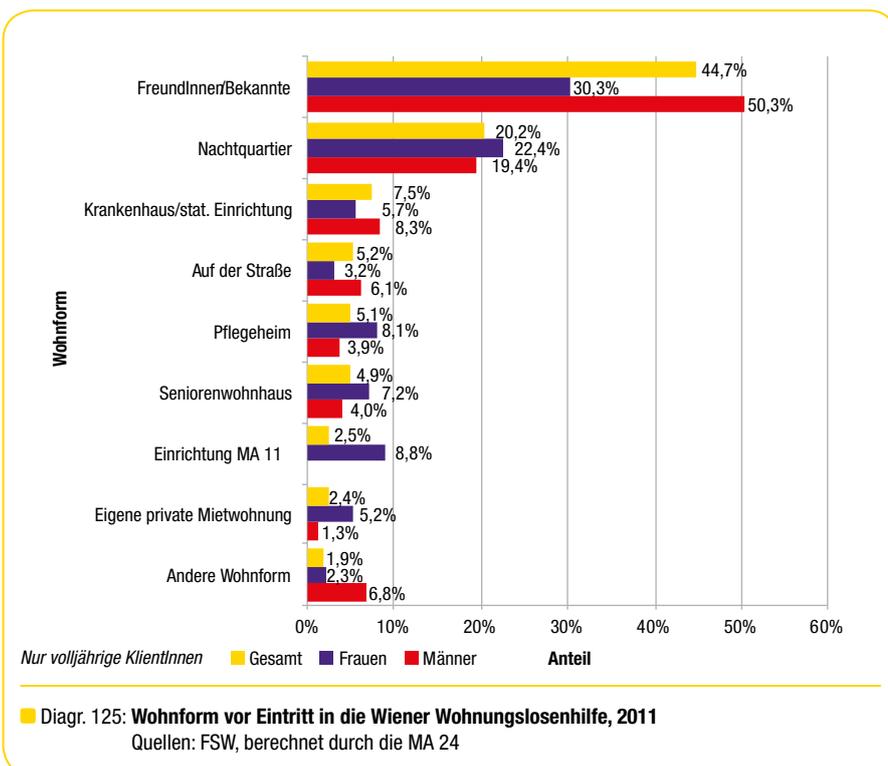
Mehr als 80% der KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* leben länger als ein Jahr in Wien.



Wohnform vor Eintritt in die Übergangs- und Dauerwohnformen der Wiener Wohnungslosenhilfe

Nur ein kleiner Teil der KlientInnen war vor dem Eintritt in die Übergangs- und Dauerwohnformen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* obdachlos. Die Hälfte der Klienten und 30% der Klientinnen haben vor dem Eintritt in prekären Verhältnissen bei FreundInnen und Bekannten gelebt. Ein Fünftel der KlientInnen zog aus der niederschwelligsten Unterbringungsform der Wohnungslosenhilfe, den Nachtquartieren, in das Übergangs- und Dauerwohnen.

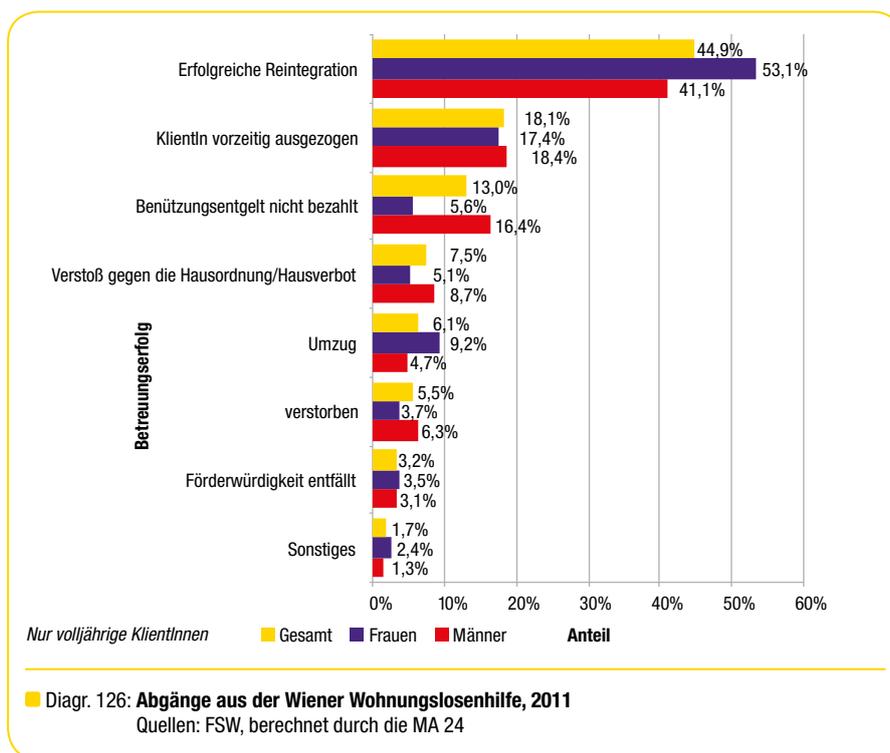
Ein großer Teil der KlientInnen hat nach Verlust der eigenen Wohnmöglichkeit bei FreundInnen und Bekannten gelebt. Viele KlientInnen kommen aus anderen institutionellen Wohnformen in die Wohnungslosenhilfe.



45% der KlientInnen sind nach der Betreuung in der Wohnungslosenhilfe wieder in der Lage, selbstständig zu wohnen. Die Erfolgsquote beträgt bei den Frauen 53%, bei den Männern 41%.

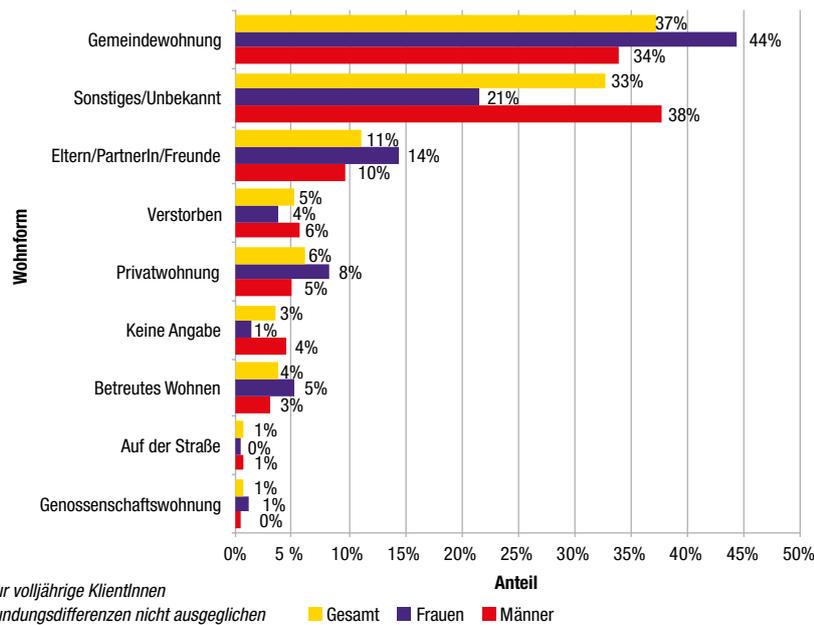
Abgänge aus den Übergangs- und Dauerwohnformen der Wiener Wohnungslosenhilfe

Für 44,9% der Personen, die im Jahr 2011 aus Einrichtungen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* ausgezogen sind, war selbstständiges Wohnen in einer eigenen Wohnung oder in einer Dauerwohneinrichtung wieder möglich. Bei den Frauen liegt die Erfolgsquote mit 53,1% deutlich über jener der Männer mit 41,1%. 18,1% der KlientInnen haben das Betreuungsverhältnis frühzeitig beendet. 13% haben das Benützungsentgelt für die Betreuungseinrichtung nicht bezahlt, bei 7,5% wurde das Betreuungsverhältnis wegen Verstößen gegen die Hausordnung bzw. wegen eines Hausverbots frühzeitig beendet. Der Abbruch der Betreuung infolge der genannten Gründe betrifft Männer wesentlich häufiger als Frauen. Frauen wechseln öfter von der Wohnungslosenhilfe in andere Unterstützungssysteme.



Wohnform nach Abgang aus der Wiener Wohnungslosenhilfe

Etwas weniger als die Hälfte der Personen, die die *Wiener Wohnungslosenhilfe* im Jahr 2011 verlassen haben, übersiedelten in eine eigene Wohnung, meist in eine Gemeindewohnung. Private Mietwohnungen spielen mit 6% eine vergleichsweise untergeordnete Rolle, der Umzug in Genossenschaftswohnungen kommt praktisch nicht vor. Die Wichtigkeit einer zukünftigen Öffnung des privaten und gemeinnützigen Wohnungsmarktes für die KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* wird damit eindrücklich bewiesen.



■ Diagr. 127: Wohnform nach Abgang aus der Wohnungslosenhilfe, 2011 (Wien)
 Quellen: FSW, berechnet durch die MA 24

Evaluierungsstudie Wiener Wohnungslosenhilfe

Im Sommer 2011 wurde *L&R Sozialforschung* vom *Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen* mit einer umfassenden Evaluation der *Wiener Wohnungslosenhilfe* beauftragt. Zentrale Forschungsfragen der Studie waren die Risiko- und Bedarfslagen der KlientInnen, die Ursachen für die Wohnungslosigkeit, die Nutzung der Angebote und insbesondere die Wirkungseffekte der Angebote der *Wiener Wohnungslosenhilfe*. Darüber hinaus wurden sowohl interne als auch externe Schnittstellen im System der *Wiener Wohnungslosenhilfe* näher untersucht und Handlungsoptionen für eine weitere Optimierung des Systems abgeleitet. Die Grundlage der Studie bildeten KlientInnendaten der *Wiener Wohnungslosenhilfe* aus den Jahren 2006 bis 2010, 200 Interviews, die mit KlientInnen der *Wiener Wohnungslosenhilfe* durchgeführt wurden sowie ExpertInnengespräche mit Fachkräften aus der *Wiener Wohnungslosenhilfe*.

Bezüglich der bibliografischen Vorgeschichten und der aktuellen Problemlagen verdeutlicht die Studie die Heterogenität des Klientels der *Wiener Wohnungslosenhilfe*. 60% der KlientInnen hatten in ihrer Vorgeschichte Probleme mit ihrer körperlichen oder psychischen Gesundheit, 50% beziehungsbedingte

Probleme, 42% der KlientInnen waren vor Eintritt in die *Wiener Wohnungslosenhilfe* über einen längeren Zeitraum arbeitslos und von materieller Armut betroffen. Das Thema Sucht spielte bei ungefähr 28% der KlientInnen eine Rolle. Wie bei allen Risikolagen variiert die Betroffenheit allerdings stark mit Alter, Geschlecht, Geburtsland und Angebotsform. Darüber hinaus ist ein erheblicher Teil der KlientInnen von Mehrfachproblematiken betroffen.

Im Rahmen der durchgeführten Interviews wurden die KlientInnen gebeten, die Angebote der *Wiener Wohnungslosenhilfe* zu beurteilen. Die für die KlientInnen wichtigsten Bewertungskriterien waren dabei die Verlässlichkeit, Hygiene und Sauberkeit, Privatsphäre, Sicherheit für Person und Besitz des Wohn- bzw. Schlafplatzes, gefolgt von der Qualität der Betreuung sowie möglichst kurzen Wartezeiten. Das *Zielgruppenwohnen*, die *Mutter-Kind-Einrichtungen*, das *Betreute Wohnen in Wohnungen* und das *Sozial betreute Wohnen* schneiden in dieser Bewertung gut bis sehr gut ab, die Übergangswohnhäuser und insbesondere die *Nachtquartiere* wurden von den KlientInnen kritischer beurteilt. Die rasche Verfügbarkeit

von Nachtquartiersplätzen wurde von den KlientInnen allerdings positiv hervorgehoben.

Die Analyse der Wirksamkeit der *Wiener Wohnungslosenhilfe* bestätigt die hohe Effektivität der angebotenen Leistungen sowie Professionalität und Engagement der Fachkräfte. Mehr als die Hälfte der KlientInnen von *Mutter-Kind-Einrichtungen* und *Betreutem Wohnen* zogen nach dem Abgang aus dem Angebot in eine eigene Wohnung. Beim *Zielgruppenwohnen* und beim Übergangswohnen ist der entsprechende Anteil niedriger, die KlientInnen wechseln hier häufig in andere Übergangs- bzw. in Dauerwohnformen. Zur Messung der Wirksamkeit der *Wiener Wohnungslosenhilfe* wurden neben dem Verbleib nach dem Austritt auch Entwicklungen in den Bereichen Einkommen, Erwerbstätigkeit und Lebenssicherung, Gesundheit und soziales Umfeld als Indikatoren für eine erfolgreiche Betreuung herangezogen. Vor allem Übergangswohnhäuser, *Zielgruppenwohnen*, *Betreutes Wohnen in Wohnungen*, sowie *Sozial Betreutes Wohnen* leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung und Verbesserung der Situation der KlientInnen.¹⁷⁶

¹⁷⁶ Nähere Infos unter: www.lrsocialresearch.at.



Wohnen und Wohnungslosigkeit

Wohnungslosigkeit ist eine der extremsten Formen von Armut. Ihre Ursachen können in individuellen Gründen liegen, wie Krankheit oder Sucht, und sie kann durch Beziehungsprobleme, wie Trennungen oder Gewalterfahrungen, verursacht werden. Die Situation am Arbeits- und Wohnungsmarkt kann die Wirkung dieser Faktoren verstärken. Um auf die Bedürfnisse der KlientInnen eingehen zu können, wurden die Angebote der *Wiener Wohnungslosenhilfe* in den letzten Jahren nicht nur ausgebaut, sondern auch qualitativ verbessert. Das belegen die größere Vielfalt an Angeboten und die stärkere Zusammenarbeit mit angrenzenden Bereichen, wie dem Gesundheitswesen. Eine Ergänzung zum Stufenplan in der *Wiener Wohnungslosenhilfe* stellt der *Housing First*-Ansatz dar, der derzeit in Pilotprojekten intensiv erprobt wird.

© Foto: FSW