

5.1 Unterstützungsleistungen im Bereich Wohnen

5.1.1 Wohnungssicherung und Prävention

Leistungsbeschreibung

Die Einrichtungen der Wiener Wohnungssicherung beraten und betreuen Menschen, die von einem Wohnungsverlust bedroht sind.

Die Wiener Wohnungssicherung berät und unterstützt Menschen, die Gefahr laufen, die eigene Wohnung zu verlieren. Ziel ist, den Verlust der Wohnung zu vermeiden und den langfristigen und nachhaltigen Verbleib in der Wohnung sicherzustellen. Dadurch sollen soziale Folgeproblematiken, aber auch Folgekosten vermieden werden, wie etwa die Aufnahme in eine Einrichtung der Wiener Wohnungslosenhilfe.

Neben der Abklärung der Situation, der Beratung über etwaige bestehende Ansprüche und der gemeinsamen Erstellung eines Finanzplanes können die Einrichtungen der Wiener Wohnungssicherung direkt durch die Übernahme von Mietzinsrückständen aus Mitteln der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) Unterstützung leisten.

Zentrale Institution der Wiener Wohnungssicherung ist die Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS), die von der Stadt Wien in Kooperation mit der Volkshilfe Wien betrieben wird. Gemäß § 33a Mietrechtsgesetz (MRG) sind die Bezirksgerichte verpflichtet, bei der Einbringung eines Verfahrens betreffend den Wohnraum die Gemeinde zu verständigen. Darüber hinaus müssen Räumungsbewilligungen gemäß § 569 der Geschäftsordnung für die Gerichte I. und II. Instanz (GEO) ebenfalls der Gemeinde mitgeteilt werden. Die Gemeinde Wien ist im Rahmen des Wiener Sozialhilfegesetzes (WSHG) ermächtigt, mittels Verordnung Organisationen zu benennen, die im Auftrag des Magistrats mit der Sicherung des Wohnraums betraut werden.

Nach der Verständigung durch die Bezirksgerichte über den Beginn eines Räumungsverfahrens bzw. über das Vorliegen einer Räumungsbewilligung wird der betreffende Haushalt von der FAWOS schriftlich kontaktiert und über das Angebot der Wiener Wohnungssicherung und die zuständige Beratungs- und Betreuungsstelle informiert. MieterInnen von Privat- und Genossenschaftswohnungen bzw. von Gemeindewohnungen in Fremdverwaltung werden von der FAWOS selbst betreut. MieterInnen von Gemeindewohnungen werden an die Magistratsabteilung 40 (MA 40) verwiesen. Leben minderjährige Kinder im Haushalt, ist das Amt für Jugend und Familie (MA 11) zuständig.

Von Wohnungsverlust bedrohte Haushalte können sich auch selbst an die FAWOS wenden. Findet die Kontaktaufnahme noch vor der Eröffnung eines Verfahrens statt, sind die Aussichten auf den Erhalt der Wohnung deutlich höher.

Räumungsverfahren und vollzogene Räumungen

Die Zahl der Räumungsverfahren sinkt in Wien seit Jahren.

Die Zahl der eröffneten Räumungsverfahren ist zwischen 2004 und 2013 um beinahe ein Viertel gesunken, und zwar von 27.179 eröffneten Verfahren im Jahr 2004 auf 21.055 Verfahren im Jahr 2013. Auffällig ist, dass der Rückgang bei den eröffneten Räumungsverfahren nicht bei allen Wiener Bezirksgerichten im gleichen Ausmaß erfolgt ist. Während die Zahl der eröffneten Räumungsverfah-

ren am Bezirksgericht Josefstadt um fast 42% gesunken ist, lag der Rückgang beim Bezirksgericht Liesing mit 5,1% und beim Bezirksgericht Favoriten mit 6,7% deutlich unter dem Durchschnitt.

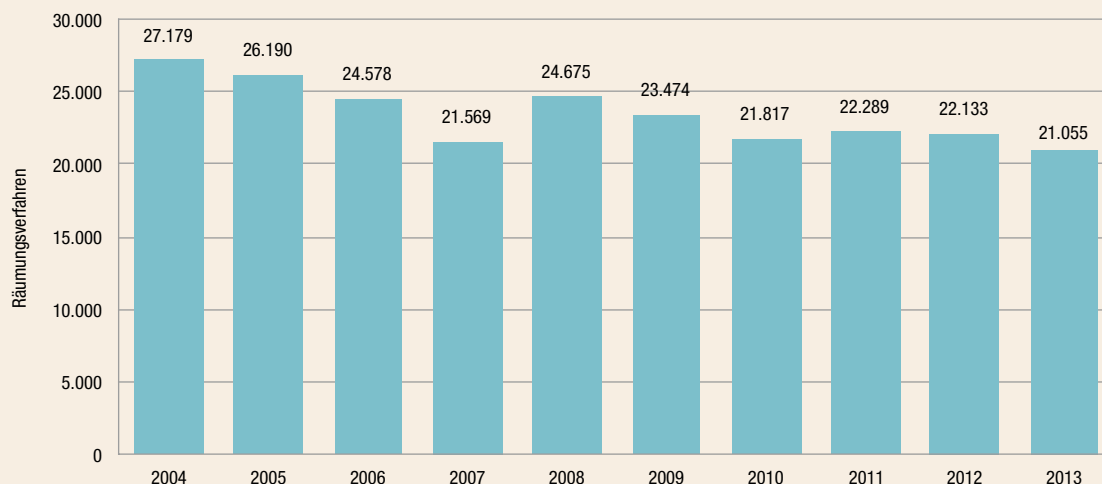


ABBILDUNG 90: Räumungsverfahren, 2004–2013 (Wien)
Quelle: Bundesministerium für Justiz, bearbeitet durch die MA 24

indikator 35

VON WOHNUNGSLOSIGKEIT BEDROHTE PERSONEN (WIEN)

Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Anteil der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen	2,6%	2,6%	2,5%	2,4%	-6,7%

Berechnung: Anteil der Personen, die in einer von Räumung bedrohten Wohnung wohnen, an der gesamten Bevölkerung

Interpretation: Werden die Räumungsverfahren in Relation zur Bevölkerung gesetzt, wird die Zahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen ersichtlich. Im Jahr 2013 waren 2,4% der Wiener Bevölkerung vom Verlust der Wohnung bedroht, das sind um 6,7% weniger als im Jahr 2010. Dieser Rückgang ist einerseits auf den Rückgang der Räumungsverfahren, andererseits auf den Zuwachs der Wiener Bevölkerung zurückzuführen.

Quelle: Bundesministerium für Justiz, Statistik Austria – Statistik des Bevölkerungsstandes und Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung 2010–2013, berechnet durch die MA 24

Nicht jedes Räumungsverfahren führt tatsächlich zu einer Räumung der Wohnung. Im Jahr 2013 wurden in Wien 2.562 Räumungen durchgeführt. Das bedeutet, dass ungefähr jedes achte Räumungsverfahren mit der Räumung der Wohnung endete.¹²⁴ Die erfolgreiche Arbeit der Wiener Wohnungssicherung zeigt sich unter anderem darin, dass im Laufe der letzten Jahre immer weniger Räumungsverfahren zu einer Räumung führten. Im Jahr 2004 führte noch jedes vierte Räumungsverfahren zu einer Räumung. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Zahl der Räumungen relativ konstant.

Auch die Zahl der vollzogenen Räumungen sinkt. Nur ungefähr jedes achte Räumungsverfahren endet mit der tatsächlichen Räumung der Wohnung. Viele von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen nehmen das Angebot der Wiener Wohnungssicherung in Anspruch und können so den Verlust der Wohnung verhindern.

¹²⁴ Da die Eröffnung des Räumungsverfahrens und die tatsächliche Räumung nicht in einem Kalenderjahr erfolgen müssen, kann das Verhältnis von Räumungsverfahren und Räumungen durch die Gegenüberstellung der Daten eines Jahres nur grob angenähert werden.

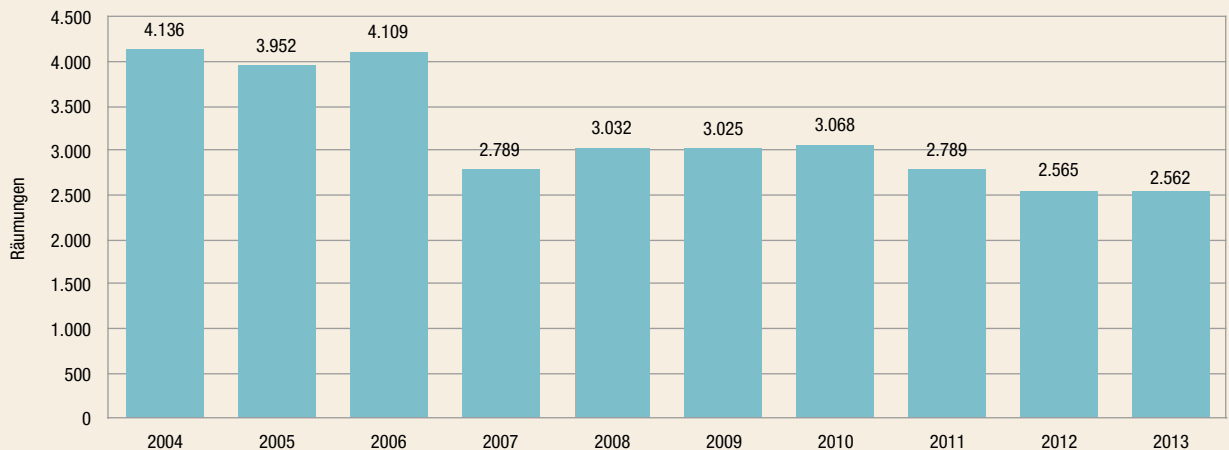


ABBILDUNG 91: Vollzogene Räumungen, 2004–2013 (Wien)
 Quelle: Bundesministerium für Justiz, bearbeitet durch die MA 24

i ndikator 36					DELOGIERUNGSQUOTE (WIEN)
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Delogierungsquote	0,36%	0,32%	0,30%	0,29%	-19,3%
Berechnung: Anteil der delogierte Personen an der gesamten Bevölkerung					
Interpretation: Im Jahr 2013 wurden 0,29% der Wiener Bevölkerung delogiert. Während die Zahl der vollzogenen Räumungen im Zeitraum 2010–2013 um 16,5% gesunken ist, ist die Wiener Bevölkerung um 3,4% gewachsen. Diese beiden Effekte führen dazu, dass der Anteil der delogierte Personen an der Wiener Bevölkerung im Beobachtungszeitraum um 19,3% abgenommen hat.					
Quelle: Bundesministerium für Justiz, Statistik Austria – Statistik des Bevölkerungsstandes und Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung 2010–2013, berechnet durch die MA 24					

Leistungsentwicklung

2013 konnten 4.128 Wohnungen durch das Eingreifen der Wiener Wohnungssicherung gesichert werden. Mehr als 8.200 Personen wurden vor dem Wohnungsverlust bewahrt.

Im Jahr 2013 wurden von den Einrichtungen der Wiener Wohnungssicherung 4.128 Wohnungen gesichert. Wird von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen ausgegangen, wurden durch die Arbeit von FAWOS, MA 40 und MA 11 mehr als 8.200 Personen vor dem Wohnungsverlust bewahrt. Etwas weniger als ein Fünftel der erfolgreich betreuten MieterInnen lebte in Privat- bzw. Genossenschaftswohnungen, der Rest in Gemeindewohnungen. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Zahl der gesicherten Wohnungen rückläufig, sie liegt aber deutlich über dem Niveau des Jahres 2009.

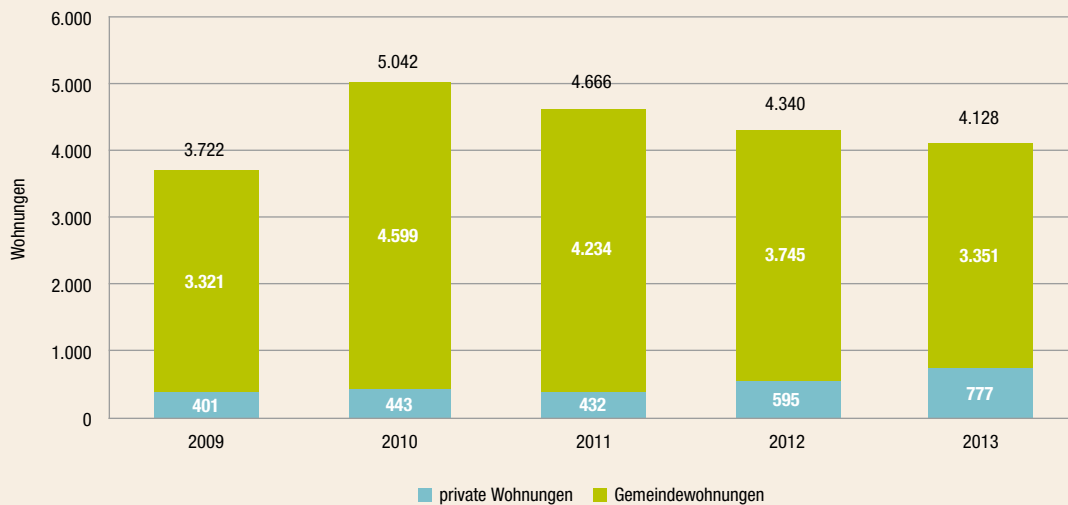


ABBILDUNG 92: Gesicherte Wohnungen, 2009–2013 (Wien)
 Quelle: MA 40, FAWOS, bearbeitet durch die MA 24

Nachhaltigkeit der Wohnungssicherung

infobox

Um die Nachhaltigkeit der Wiener Wohnungssicherung überprüfen zu können, wurden jene 837 KlientInnen der FAWOS, die im Jahr 2010 zumindest einmal Kontakt mit der Fachstelle hatten, über einen Zeitraum von drei Jahren beobachtet. Bei rund zwei Drittel der KlientInnen konnte die Betreuung im Jahr 2010 mit der erfolgreichen Sicherung der Wohnung bzw. mit der Anmietung einer geeigneten und leistbaren Wohnung abgeschlossen werden. Etwa ein Drittel der KlientInnen des Jahres 2010 hat in den Folgejahren nochmals Kontakt mit

der FAWOS aufgenommen, um wegen neuerlicher Probleme mit der Wohnung bzw. gerichtsanhängiger Verfahren Beratungstermine zu vereinbaren. Bei mehr als 60% dieser Personen konnte die Wohnung bzw. der Wohnraum durch die neuerliche Intervention der FAWOS gesichert werden. Zwei Ergebnisse der Untersuchung können als zentral gewertet werden: Erstens wurde die längerfristige Wirksamkeit der Wohnungssicherung bestätigt, zweitens wurde die Notwendigkeit einer längerfristigen Betreuung bei einem Teil des Klientels aufgezeigt.

Die Ausgaben für die Wohnungssicherung lagen im Jahr 2013 bei 3,8 Mio. Euro und damit um 16% unter den Ausgaben des Jahres 2012. Mit 3,2 Mio. Euro wurde der Großteil der Mittel für die Sicherung von Gemeindewohnungen verwendet. Im Jahr 2013 wurden mit den eingesetzten Mitteln 3.584 Haushalte bzw. 6.836 Personen finanziell unterstützt. Die Ausgaben für die Wohnungssicherung pro Haushalt lagen damit bei durchschnittlich 1.053 Euro. Seitens der MA 40 wurden pro Haushalt 964 Euro aufgewendet, von der FAWOS 2.333 Euro. Diese Unterschiede können einerseits durch die im Gemeindebereich deutlich niedrigeren Rechtsanwaltskosten erklärt werden. Wiener Wohnen bringt nur sehr wenige Klagen mit Hilfe anwaltlicher Vertretung bei den Bezirksgerichten ein. Andererseits kommt es durch die niedrigeren Mieten im Gemeindebereich zu geringeren Mietzinsrückständen.

Im Jahr 2013 wurden 3.584 Haushalte finanziell unterstützt, die Aufwendungen betragen in Summe 3,77 Mio. Euro.

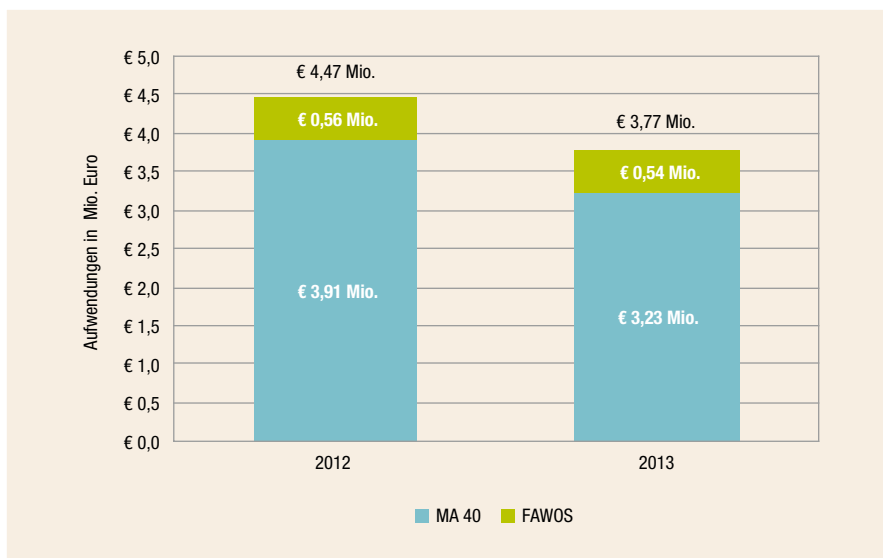


ABBILDUNG 93: Ausgaben Wohnungssicherung, 2012–2013 (Wien)
 MA 40, bearbeitet durch die MA 24

Beschreibung der LeistungsbezieherInnen¹²⁵

21% der von der FAWOS im Jahr 2013 intensiv betreuten KlientInnen sind jünger als 30 Jahre, 72% zwischen 30 und 59 Jahren, nur 7% sind 60 Jahre oder älter. Sechs von zehn der KlientInnen unter 30 Jahren sind weiblich, mit zunehmendem Alter steigt der Anteil der Männer unter den KlientInnen. Insgesamt ist das Verhältnis von Frauen zu Männern beinahe ausgeglichen.

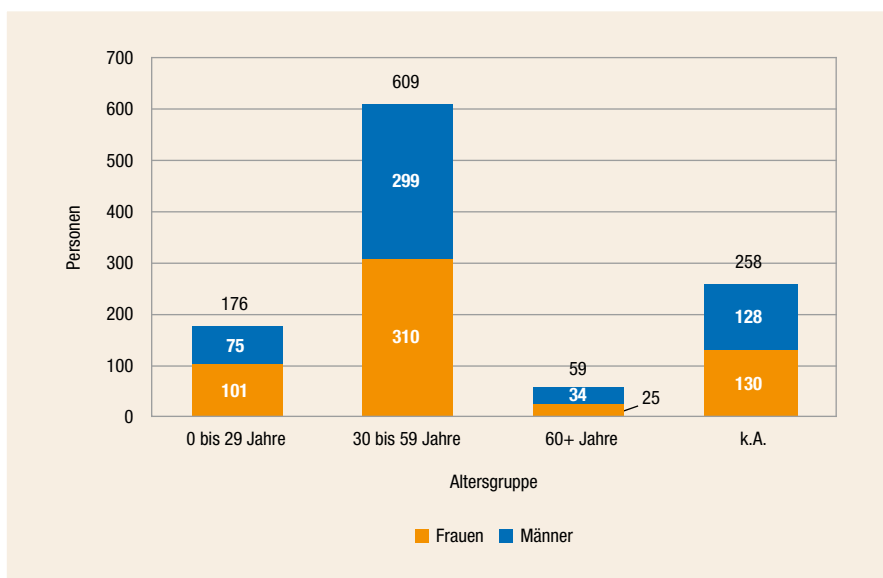


ABBILDUNG 94: KlientInnen Wohnungssicherung nach Geschlecht und Alter, 2013 (Wien)
 Quelle: FAWOS, bearbeitet durch die MA 24

¹²⁵ Die Daten zur Zielgruppenanalyse stammen von der FAWOS und betreffen KlientInnen, die in Privat- bzw. Genossenschaftswohnungen leben. Zu den in Gemeindewohnungen lebenden KlientInnen der MA 40 und der MA 11 liegen keine sozialstatistischen Auswertungen vor.

Der Anteil der österreichischen StaatsbürgerInnen liegt bei 60%, 11% sind Staatsangehörige von EU-Staaten und 27% Drittstaatsangehörige.

Mehr als die Hälfte der KlientInnen der Wiener Wohnungssicherung bezieht eine Versicherungsleistung des AMS (z.B. Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe), ungefähr ein Viertel der KlientInnen erhält eine Leistung aus der BMS. Ein Drittel der KlientInnen hat ein Einkommen aus unselbstständiger Erwerbstätigkeit, 1,7% beziehen ein Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit.

Die Ursachen für den drohenden Wohnungsverlust sind vielfältig. Eine prekäre Erwerbs- und Einkommenssituation sowie hohe Wohnkosten spielen aber fast immer eine Rolle.

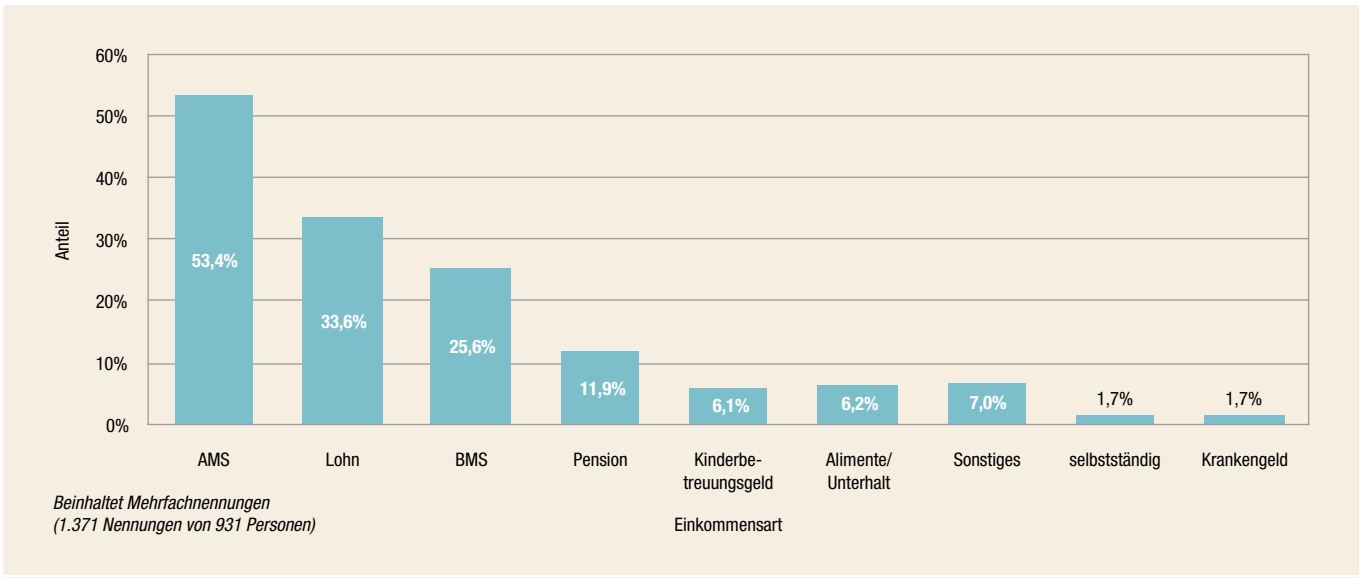


ABBILDUNG 95: Einkommensart KlientInnen Wohnungssicherung, 2013 (Wien)
Quelle: FAWOS, berechnet durch die MA 24

Mietzinsüberprüfungen

infobox

Bei der überwiegenden Mehrheit der Personen, die von den Einrichtungen der Wiener Wohnungssicherung betreut werden, ist der drohende Wohnungsverlust auf zu hohe Wohnkosten zurückzuführen. Die FAWOS unterstützt dabei, die Wohnkosten nach Möglichkeit zu reduzieren. Besteht der Verdacht, dass Mieten überhöht sind, werden die KlientInnen von der FAWOS an die zuständige Gebietsbetreuung bzw. an die Mieterinteressengemeinschaft Österreichs (MIG) verwiesen.

Die Gebietsbetreuungen bieten Beratungen vor Ort zu verschiedenen wohnrechtlichen Themen wie Mietzinsüberprüfung oder Betriebskostenüberprüfung an.* MieterInnen können einen Antrag auf Überprüfung des Mietzinses

bei der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten der MA 50 einbringen. Die MIG bietet dabei juristische Unterstützung an. Verfügen die KlientInnen nicht über die finanziellen Mittel, um den Mitgliedsbeitrag der MIG aus eigenen Mitteln zu begleichen, kann dieser aus einem eigens von der Volkshilfe Wien geschaffenen Fonds übernommen werden.

Im Jahr 2013 wurden von der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten der MA 50 insgesamt 1.865 Mietzinsüberprüfungen und 1.318 Betriebskostenüberprüfungen durchgeführt.

Mit dem Wiener Mietenrechner lässt sich online überprüfen, ob die Miete angemessen ist:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/richtwert.html>

* Website der Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Wohnrechtliche Online-Information, <http://www.gbsterm.at/service-und-beratung/wohnrecht/allgemein/> (05.09.2014)

5.1.2 Wohnungslosenhilfe

Leistungsbeschreibung

Ziel der Wiener Wohnungslosenhilfe ist, obdach- bzw. wohnungslosen Menschen eigenständiges Wohnen (wieder) zu ermöglichen.

Die zentrale Aufgabe der Wiener Wohnungslosenhilfe ist es, obdach- bzw. wohnungslosen Personen adäquate ambulante Angebote sowie differenzierte, bedarfsorientierte Schlaf- und Wohnplätze zur Verfügung zu stellen. Durch die Angebote der Wiener Wohnungslosenhilfe werden die Betroffenen bei der sozialen, materiellen und gesundheitlichen Stabilisierung unterstützt. Unmittelbares Ziel ist, obdach- bzw. wohnungslosen Menschen ein langfristiges Wohnen in einer eigenen Wohnung oder bedarfsgerechten Wohnform zu ermöglichen.

Die Koordination und Planung der Wiener Wohnungslosenhilfe fällt in die Zuständigkeit des FSW, der die Leistungen der Wohnungslosenhilfe im Rahmen von Subjekt-, Objekt- bzw. Projektförderungen finanziert. Die operative Leistungserbringung erfolgt in vom FSW anerkannten Einrichtungen. Zu diesen zählt auch die „wieder wohnen“ GmbH, eine Tochter des FSW. Wie bei allen anderen Aufgabenfeldern des FSW werden im Wohnungslosensbereich auch zahlreiche private Sozialunternehmen in die Leistungserbringung eingebunden. Darüber hinaus gibt es einige Privatinitiativen, die ebenfalls Unterkunftsmöglichkeiten für obdach- bzw. wohnungslose Menschen anbieten, aber nicht vom FSW gefördert werden.

Mobile Wohnbetreuung

Die Mobile Wohnbetreuung betreut und unterstützt obdach- und wohnungslose Menschen dabei, eine eigene Wohnung zu beziehen und diese langfristig zu erhalten. Die Angebote der Mobilien Wohnbetreuung wurden 2012 und 2013 sehr stark ausgebaut.

Die Angebote der Mobilien Wohnbetreuung richten sich an zwei Zielgruppen. Zum einen werden KlientInnen aus den verschiedenen Übergangswohnformen der Wiener Wohnungslosenhilfe während und nach der Übersiedlung in eine eigene Wohnung unterstützt, um ihre psychosoziale Situation zu verbessern und den langfristigen Erhalt der Wohnung zu garantieren.

Im Rahmen der Mobilien Wohnbetreuung wurden in den letzten beiden Jahren neue Betreuungskonzepte erprobt und in weiterer Folge ausgebaut.

Zum anderen werden von Wohnungslosigkeit bedrohte oder obdach- bzw. wohnungslose Personen in einer zur Verfügung gestellten Wohnung sozialarbeiterisch betreut (*Housing First*). Die zeitlich befristete Betreuung erfolgt bereits im neuen Zuhause, wobei der Erhalt der Wohnung, die Unterstützung bei der Nutzung der sozialräumlichen Infrastruktur und die Inklusion in das Wohnumfeld sowie die Aktivierung sozialer Ressourcen zu den wesentlichen Zielsetzungen zählen.

Die Umsetzung von *Housing First* wurde im *Wiener Regierungsübereinkommen 2010* festgelegt. Aufbauend auf den international diskutierten Erfolgskriterien von *Housing First* wurde von ExpertInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe ein Wiener Modell von *Housing First* entwickelt. In dem seit Herbst 2012 vorliegenden Konzept wurden folgende fachliche Standards definiert:

- » direkter Zugang zu eigenem und dauerhaftem Wohnen,
- » Trennung von Wohnungsverwaltung und persönlichen Hilfen,
- » Förderung sozialer Inklusion,
- » Selbstbestimmung und Partizipation,
- » flexible Hilfen für individuelle Bedarfslagen.

Die Umsetzung von *Housing First* bedeutet einen Umbruch in der Angebotsstruktur der Wiener Wohnungslosenhilfe. Während die Betreuung beim Übergangs- und Dauerwohnen überwiegend in einer Einrichtung erfolgt, steht bei *Housing First* die eigene Wohnung im Mittelpunkt. Dadurch können Hospitalisierungseffekte vermieden und das Gemeinwesen von Anfang an miteinbezogen werden. Die Umsetzung von *Housing First* ist mit einer Deinstitutionalisierung der Wiener Wohnungslosenhilfe gleichzusetzen.

Winterpaket

Wie schon in den Vorjahren wurden im Winter 2013/2014 Vorkehrungen für die niederschwellige Versorgung getroffen, um das Angebot bei Bedarf rasch erhöhen zu können. Im Rahmen des sogenannten *Winterpaketes* wurden zusätzlich zum Regelangebot von ca. 300 Nachtquartiersplätzen 470 zeitlich befristete Plätze geschaffen. Erreicht wurde dies durch den Ausbau bestehender Strukturen, aber auch durch die Öffnung temporärer Standorte. Die Auslastung der Nachtquartiere lag – abhängig von der Witterung – zwischen 92% und 95%. Für die Wintersaison 2014/2015 können je nach Bedarf die zeitlich befristeten Nachtquartiersplätze auf bis zu 750 Plätze aufgestockt werden.

In der Wintersaison 2014/2015 stehen bei Bedarf bis zu 750 zusätzliche Notquartiersplätze zur Verfügung.

Leistungsentwicklung

Im Jahr 2013 wurden von der Wiener Wohnungslosenhilfe 4.927 Plätze zur Verfügung gestellt. Damit wurde das Platzangebot in der Wiener Wohnungslosenhilfe seit dem Jahr 2003 mehr als verdoppelt. Der starke Ausbau der letzten Jahre betraf vor allem das Sozial Betreute Wohnen, eine Dauerwohnform für ehemals wohnungslose Menschen. Im Übergangswohnen war in den letzten Jahren ein Trend zur Spezialisierung (Zielgruppenwohnen) bzw. zu Betreutem Wohnen in Wohnungen feststellbar.

Im Jahr 2013 standen in den verschiedenen Angebotssegmenten der Wiener Wohnungslosenhilfe insgesamt 4.927 Plätze zur Verfügung.

Zwischen 2012 und 2013 wurde die Zahl der Plätze erstmalig seit elf Jahren geringfügig reduziert. Die Veränderungen im Platzangebot der letzten Jahre sind unter dem Aspekt der erfolgten Neuausrichtung der Wohnungslosenhilfe zu sehen. Insbesondere im Bereich der Nachtquartiere wurde der Platzabbau forciert, zwischen 2012 und 2013 wurde die Zahl der Nachtquartiersplätze um beinahe 22% reduziert. Im neuen Segment der Mobilen Wohnbetreuung wurden im Jahr 2012 insgesamt 343 Plätze angeboten, im Jahr 2013 waren es 383 Plätze.

Leistungen	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sozial Betreutes Wohnen	376	400	412	520	751	775	774	1.078	1.076	1.104	1.127
Mobile Wohnbetreuung										343	383
Betreutes Wohnen in Wohnungen	562	544	586	701	713	713	878	1.077	1.269	1.190	1.142
Zielgruppenwohnen	271	271	338	343	321	323	322	379	382	426	425
Mutter-Kind-Einrichtungen*					236	267	267	297	341	341	305
Übergangswohnhäuser	1.012	1.046	1.006	982	1.202	1.243	1.234	1.234	1.225	1.237	1.253
Nachtquartier	154	182	269	311	270	290	432	412	394	373	292
Plätze WWH gesamt	2.375	2.443	2.611	2.857	3.493	3.611	3.907	4.477	4.687	5.014	4.927

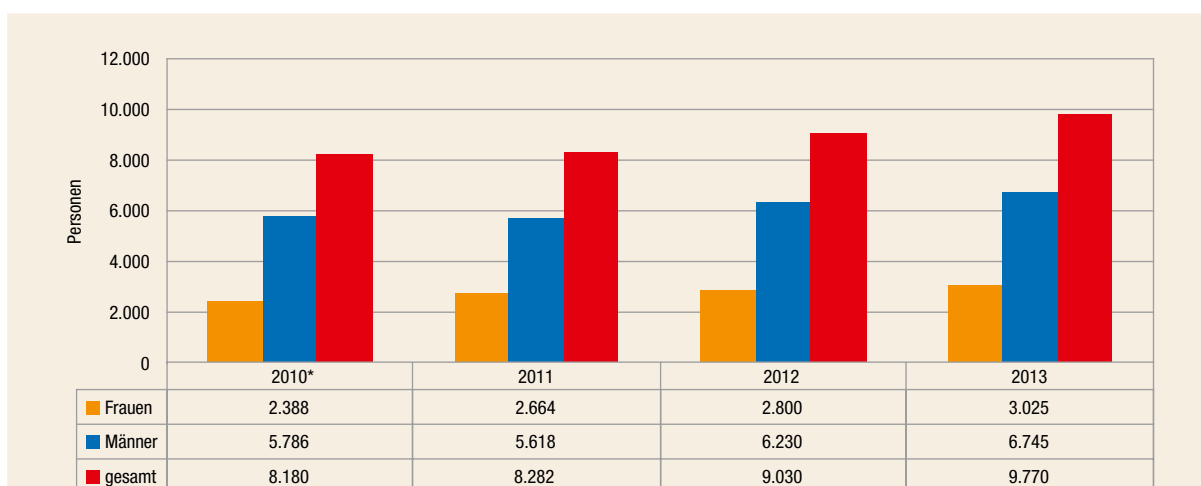
* Mutter-Kind-Einrichtungen wurden 2007 von der MAG Elf in den FSW übertragen

TABELLE 30: Angebotsstruktur Wohnungslosenhilfe, 2003–2013 (Wien)

Quelle: FSW, bearbeitet durch die MA 24

Die Inanspruchnahme von Leistungen der Wiener Wohnungslosenhilfe ist zwischen 2010 und 2013 um fast 20% gestiegen.

Die Zahl der KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe ist in den Jahren 2010 bis 2013 von 8.180 Personen auf 9.770 Personen gestiegen, somit um 19,4%. Im Jahr 2013 waren sieben von zehn KlientInnen der Wohnungslosenhilfe männlich. In den letzten Jahren kam es allerdings zu leichten Verschiebungen im Geschlechterverhältnis, da der Anteil der Frauen in der Wohnungslosenhilfe angestiegen ist.¹²⁶



* Abweichung der Gesamtzahl aufgrund fehlender Geschlechtszuordnung

ABBILDUNG 96: KlientInnen Wohnungslosenhilfe nach Geschlecht, 2010–2013 (Wien)

FSW, bearbeitet durch die MA 24

Welche Angebote der Wiener Wohnungslosenhilfe in den Jahren 2012 und 2013 in Anspruch genommen wurden, zeigt die folgende Abbildung.¹²⁷ In den Jahren 2012 und 2013 kam es zu einem Anstieg der KlientInnen in den Nachtquartieren von mehr als 11%. Dies ist auf die Aufstockung der Nachtquartiersplätze im

¹²⁶ Siehe Kapitel 5.2.2.

¹²⁷ Da eine Person innerhalb eines Jahres verschiedene Leistungen in Anspruch nehmen kann, ist die aus den verschiedenen Leistungen gebildete Zahl an KlientInnen höher als die Gesamtzahl der in der Wohnungslosenhilfe betreuten KlientInnen.

Rahmen der Winterpakete und die damit verbundene höhere Auslastung zurückzuführen. Einen starken Anstieg gab es im gleichen Zeitraum bei der Inanspruchnahme von Mutter-Kind-Einrichtungen, die Klientinnenzahl ist um mehr als 18% gestiegen. Im Bereich Zielgruppenwohnen kam es zu einem leichten Rückgang der Fallzahlen, beim Betreuten Wohnen gab es keine Veränderungen.

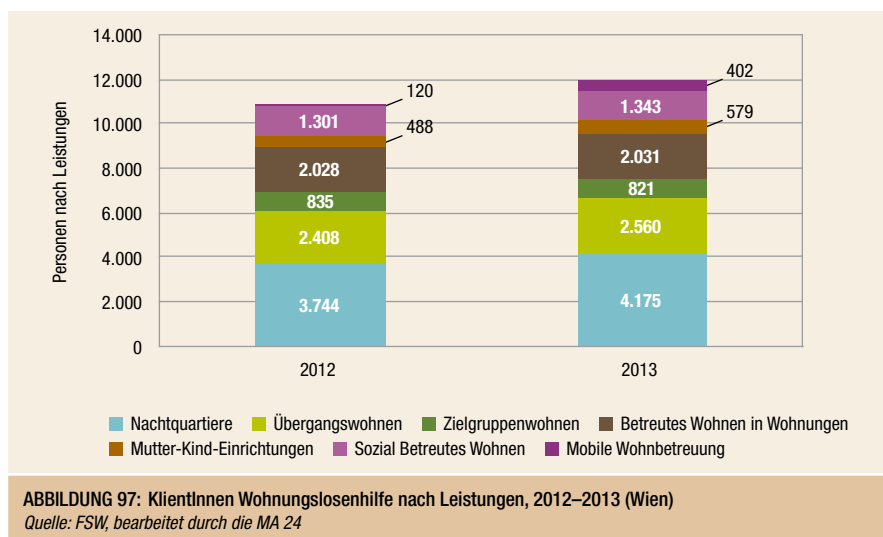


ABBILDUNG 97: KlientInnen Wohnungslosenhilfe nach Leistungen, 2012–2013 (Wien)
Quelle: FSW, bearbeitet durch die MA 24

Die Aufwendungen des FSW für Leistungsförderungen in der Wiener Wohnungslosenhilfe betragen im Jahr 2013 insgesamt 42,6 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr sind die Aufwendungen um 8,1% gestiegen. Neben dem im Ausbau befindlichen Segment der Mobilien Wohnbetreuung ist vor allem im Bereich der Nachtquartiere ein beachtlicher Anstieg der Aufwendungen zu verzeichnen, zwischen 2012 und 2013 sind die Aufwendungen für die Nachtquartiere durch den Ausbau der Wintermaßnahme um mehr als 50% gestiegen.

Im Jahr 2013 wurden vom FSW 42,6 Mio. Euro für Leistungsförderungen in der Wiener Wohnungslosenhilfe aufgewendet.

Leistungen	Aufwendungen 2012 in Mio. Euro	Aufwendungen 2013 in Mio. Euro
Sozial Betreutes Wohnen	€ 11,86	€ 12,02
Mobile Wohnbetreuung	€ 0,85	€ 1,21
Betreutes Wohnen in Wohnungen	€ 7,66	€ 7,62
Zielgruppenwohnen	€ 3,39	€ 3,86
Mutter-Kind-Einrichtungen	€ 1,66	€ 1,84
Übergangswohnhäuser	€ 10,23	€ 10,35
Nachtquartier	€ 3,76	€ 5,73
WWH gesamt	€ 39,41	€ 42,62

TABELLE 31: Aufwendungen Wohnungslosenhilfe nach Leistungen, 2012–2013 (Wien)
Quelle: FSW, bearbeitet durch die MA 24

In Tabelle 31 sind die Aufwendungen für folgende Leistungen der Wohnungslosenhilfe nicht enthalten: Ambulante Beratungs-, Betreuungs- und Betreuungsangebote (z.B. Tageszentren), mobile Beratungs-, Betreuungs- und Behandlungsangebote (z.B. Louise-Bus) sowie spezielle ambulante und stationäre Angebote für MigrantInnen. Im Jahr 2013 wurden für diese Leistungen 7,2 Mio. Euro aufgewendet, im Jahr 2012 waren es 8,2 Mio. Euro.

i ndikator 37					WOHNUNGSLOSENHILFEDICHTE (WIEN)
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Wohnungslosenhilfedichte	0,58%	0,59%	0,63%	0,67%	15,2%
Berechnung: Anteil der wohnungslosen Personen an der Bevölkerung ab 18 Jahren					
Interpretation: 0,67% der Wiener Bevölkerung haben im Jahr 2013 eine Leistung der Wiener Wohnungslosenhilfe in Anspruch genommen. Die Zahl der im Rahmen der Wiener Wohnungslosenhilfe versorgten Personen ist von 8.180 im Jahr 2010 um fast 20% auf 9.770 Personen im Jahr 2013 gestiegen.					
<i>Quelle: FSW, Statistik Austria – Statistik des Bevölkerungsstandes 2010–2013, berechnet durch die MA 24</i>					

Beschreibung der LeistungsbezieherInnen

Mit Ausnahme der Dauerwohnform Sozial Betreutes Wohnen sind die KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe im Durchschnitt jünger als die Gesamtbevölkerung Wiens.

Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung sind die KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe jünger. Dies trifft insbesondere für Frauen zu, 57% der Klientinnen sind jünger als 40 Jahre. Bei den Männern beträgt der Anteil 46%. Die jüngsten Klientinnen finden sich in Mutter-Kind-Einrichtungen, 90% der Klientinnen in diesen Häusern sind jünger als 40 Jahre. In den Dauerwohn-Einrichtungen des Sozial Betreuten Wohnens sind die Klientinnen erwartungsgemäß älter. 35% der Klientinnen fallen in die Altersgruppe der 50- bis unter 60-Jährigen, 40% der Klientinnen sind 60 Jahre oder älter. Bei den Männern liegen die entsprechenden Anteile bei 46% und 31%.

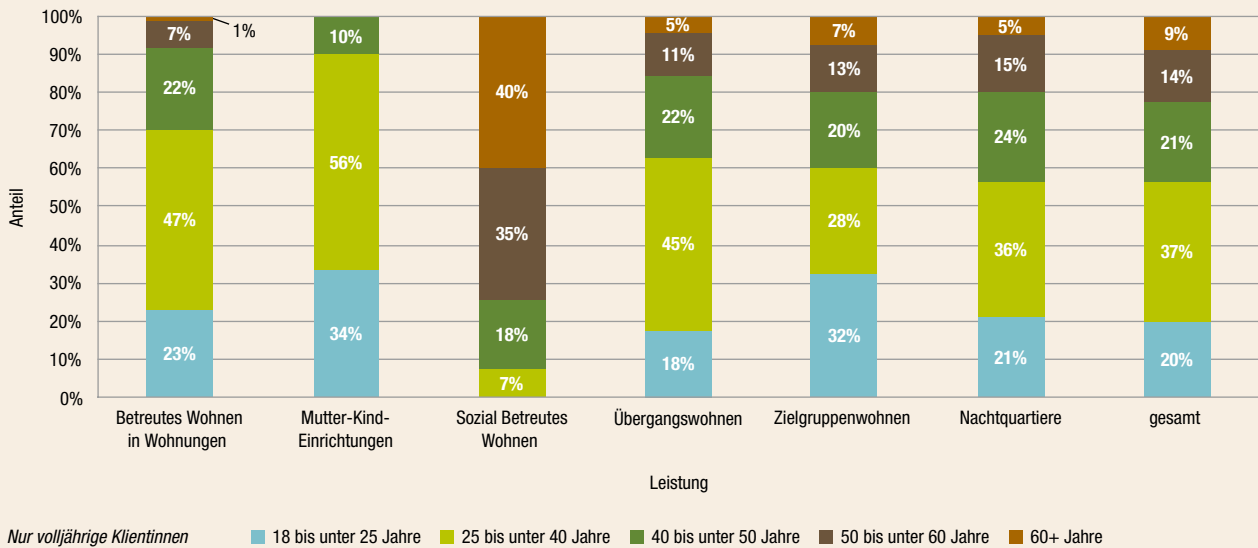


ABBILDUNG 98: Klientinnen Wohnungslosenhilfe nach Alter und Leistungen, 2013 (Wien)
 Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24

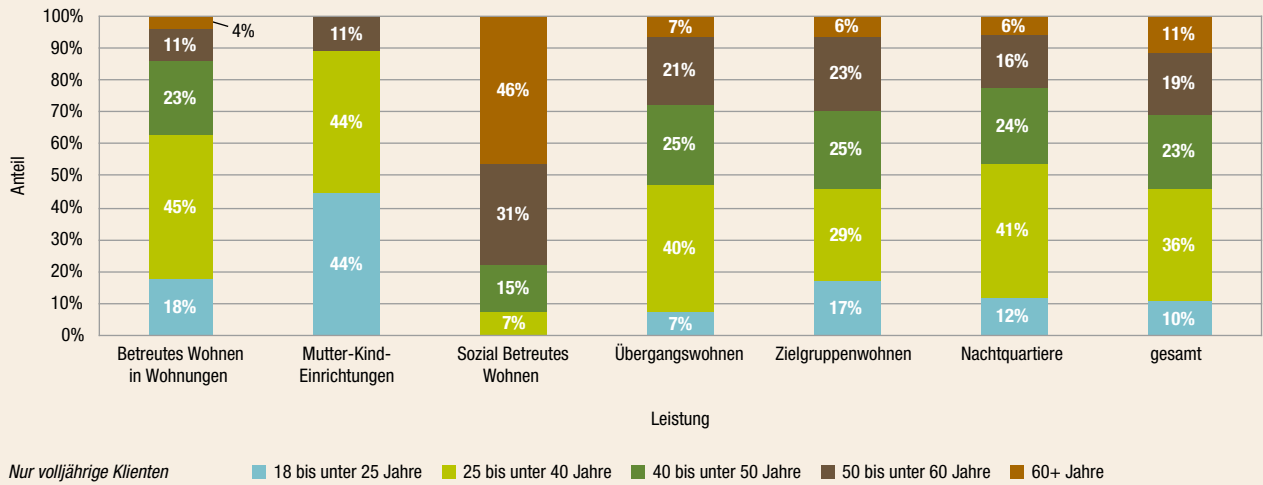


ABBILDUNG 99: Klienten Wohnungslosenhilfe nach Alter und Leistungen, 2013 (Wien)
Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24

Die Verweildauern in der Wiener Wohnungslosenhilfe sind in den einzelnen Leistungssegmenten unterschiedlich hoch. Im Bereich der Übergangswohnangebote ist die Verweildauer im Betreuten Wohnen in Wohnungen mit durchschnittlich 75 Wochen am höchsten und mit 44 Wochen im Zielgruppenwohnen am niedrigsten. In der Dauerwohnform des Sozial Betreuten Wohnens liegt die durchschnittliche Verweildauer bei mehr als drei Jahren. Sie ist in diesem Segment bei den Frauen deutlich höher als bei den Männern. Im Bereich der Nachtquartiere bleibt die Hälfte der KlientInnen zwischen einem und zehn Tagen, ein weiteres Viertel zwischen elf und 50 Tagen. Bei 12% der KlientInnen liegt die Verweildauer bei über 100 Tagen. Frauen bleiben in Nachtquartieren durchschnittlich kürzer als Männer.

Die Verweildauer in den verschiedenen Übergangswohnformen schwankt zwischen durchschnittlich zehn Monaten und eineinhalb Jahren. Die durchschnittliche Verweildauer im Sozial Betreuten Wohnen ist deutlich höher.

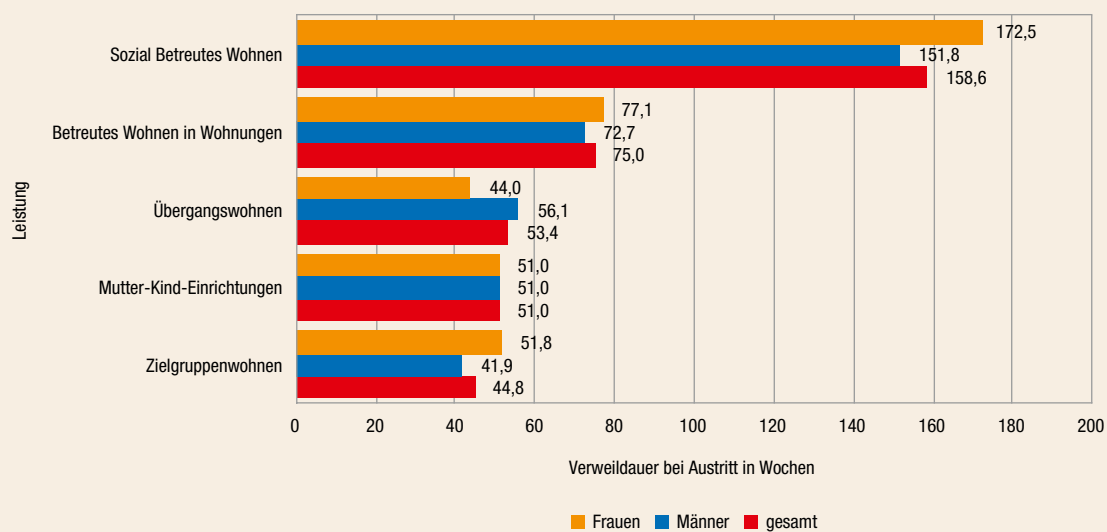


ABBILDUNG 100: Verweildauern im Übergangs- und Dauerwohnen nach Leistung und Geschlecht, 2013 (Wien)
Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24

Mehr als die Hälfte der KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe lebt nach Abschluss der Betreuung selbstständig in einer eigenen Wohnung bzw. in einer Dauerwohneinrichtung.

Etwas mehr als die Hälfte der KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe lebt nach Abschluss der Betreuung selbstständig in einer eigenen Wohnung bzw. in einer Dauerwohneinrichtung. Eine leistbare Wohnung zu finden, stellt bei der Wiedererlangung der Selbstständigkeit eine große Hürde dar. Die Einrichtungen der Wiener Wohnungslosenhilfe unterstützen bei der Suche nach geeigneten Wohnungen. In den meisten Fällen handelt es sich um Gemeindewohnungen.

i ndikator 38		REINTEGRATIONSQUOTE (WIEN)			
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Reintegrationsquote	51,2%	52,2%	55,2%	54,6%	6,5%
Berechnung: Anteil der Personen, die nach dem Auszug aus der Wohnungslosenhilfe selbstständig in einer Wohnung bzw. Dauerwohneinrichtung wohnen					
Interpretation: 54,6% der Personen, die im Jahr 2013 endgültig aus Einrichtungen der Wiener Wohnungslosenhilfe ausgezogen sind, haben im Anschluss selbstständig in einer eigenen Wohnung gewohnt. Die restlichen Personen haben das Betreuungsverhältnis vorzeitig beendet, das Benützungsentgelt für die Betreuungseinrichtung nicht bezahlt oder es wurde das Betreuungsverhältnis aufgrund von Verstößen gegen die Hausordnung beendet.					
Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24					

5.1.3 Wohnleistungen für Menschen mit Behinderung

Für Menschen mit Behinderung, denen es nicht möglich ist, in einer eigenen Wohnung bzw. im elterlichen Haushalt zu wohnen, bietet die Stadt Wien eine Reihe von voll- und teilbetreuten Wohnformen an.

Die Leistung des Betreuten Wohnens im Rahmen der Behindertenhilfe soll Menschen mit Behinderung in die Lage versetzen, weitgehend selbstbestimmt zu wohnen.

Die Leistungen des Betreuten Wohnens sollen Menschen mit Behinderung ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen.

Gesetzlich geregelt ist die Leistung des Betreuten Wohnens in § 12 *Wiener Chancengleichheitsgesetz*. Die Leistung umfasst das Voll- und Teilbetreute Wohnen, wobei ausschließlich auf die Leistung Vollbetreutes Wohnen ein Rechtsanspruch besteht. Für die Koordination, Planung und Steuerung ist seit dem Jahr 2004 der FSW verantwortlich.

Leistungsbeschreibung

Teilbetreutes Wohnen

Im Rahmen dieses Betreuungsmodells leben Menschen mit Behinderung selbstständig in eigenen Wohnungen oder in Wohnungen bzw. Wohngemeinschaften, die von Trägerorganisationen zur Verfügung gestellt werden. Die BewohnerInnen werden je nach ihren Bedürfnissen im Alltag unterstützt, etwa bei der Haushaltsführung, Freizeitgestaltung, bei Behördenwegen, Arztbesuchen oder in finanziellen Angelegenheiten. Die Leistung wird vom FSW gefördert, die BewohnerInnen haben keine Eigenleistung zu entrichten. Laufende Fixkosten wie Miete, Energie, Verpflegung und sonstige Aufwendungen müssen die betreuten Personen jedoch selbst finanzieren.

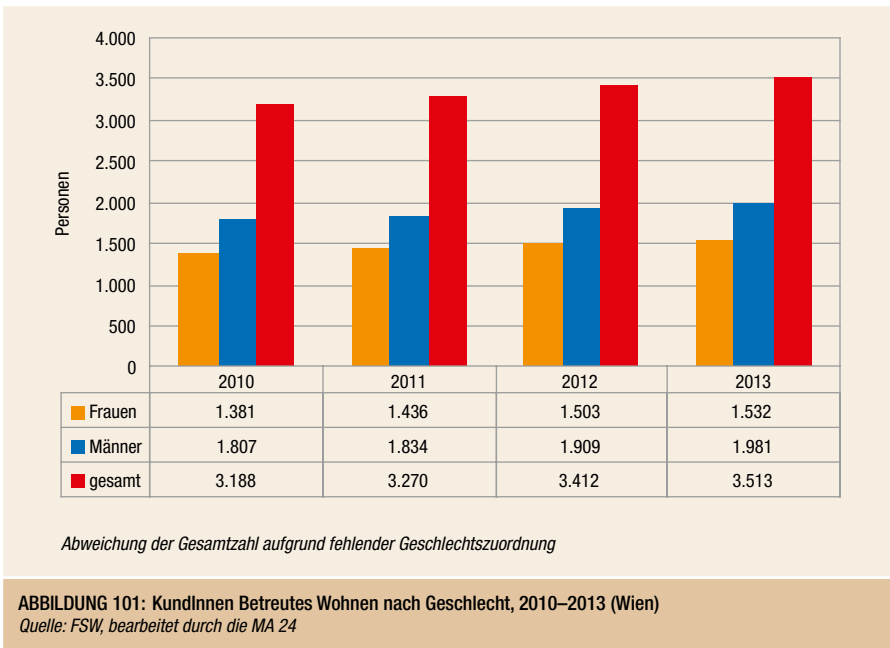
Vollbetreutes Wohnen

Sind Menschen mit Behinderung aufgrund ihres täglichen Unterstützungsbedarfs nicht in der Lage, selbstständig zu wohnen, steht ihnen die Leistung des Vollbetreuten Wohnens (Unterkunft in Wohngemeinschaften oder Wohnhäusern) zur Verfügung. Das Leistungsangebot umfasst nicht nur Wohnen und Verpflegung, sondern auch Betreuung. Eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Vollbetreuten Wohnens ist die verpflichtende Teilnahme an einer Tagesstruktur, Berufsqualifizierung, Berufs- oder Arbeitsintegration. BewohnerInnen des Vollbetreuten Wohnens haben eine Eigenleistung zu entrichten, die von der Höhe des Einkommens und des Pflegegeldes abhängig ist.

Leistungsentwicklung

Die Zahl der geförderten Menschen mit Behinderung im Bereich Betreutes Wohnen ist von 3.188 Personen im Jahr 2010 auf 3.528 Personen im Jahr 2013 gestiegen, somit um 10,7%. Wie in den Jahren davor war auch im Jahr 2013 mehr als die Hälfte (56,4%) der KundInnen männlich. Rund 30% der GesamtfördernehmerInnen der Behindertenhilfe in Wien nehmen eine Leistung des Bereiches Betreutes Wohnen in Anspruch.

Im Jahr 2013 wurden 3.528 Personen im Bereich des Betreuten Wohnens gefördert.



Die folgende Abbildung zeigt, in welchem Ausmaß die beiden Angebotssegmente des Betreuten Wohnens für Menschen mit Behinderung in den Jahren 2012 und 2013 in Anspruch genommen wurden. Der Anteil der KundInnen des Teilbetreuten Wohnens ist in den beiden Vergleichsjahren nahezu gleich geblieben und liegt bei rund 45%, im Jahr 2009 lag er noch bei 41%.

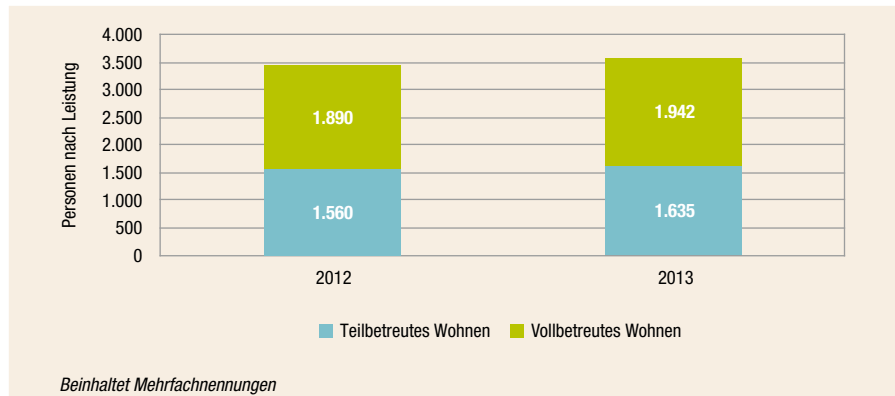


ABBILDUNG 102: KundInnen Betreutes Wohnen nach Leistung, 2012–2013 (Wien)
Quelle: FSW, bearbeitet durch die MA 24

Monitoring Vollbetreutes Wohnen

infobox

Der FSW führt seit Anfang 2014 ein *Monitoring Vollbetreutes Wohnen* durch, das die Ergebnisse eines bereits im Jahr 2011 durchgeführten Projekts *Wohnformwechsel – Steigerung der Durchlässigkeit vom Vollbetreuten Wohnen ins Teilbetreute Wohnen* berücksichtigt. Die Zielsetzungen dieses Monitorings sind:

1. Potenziale der KundInnen für einen Wohnformwechsel erkennen und diesen initiieren, um damit die Durchlässigkeit im Vollbetreuten Wohnen zu erhöhen.
2. Personen mit dauerhaftem Bedarf an einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung identifizieren und die Ergebnisse für eine Angebotsplanung in auswertbarer Form festhalten.
3. Sensibilisierung der BetreuerInnen in den Einrichtungen für das Ziel *Wohnen so selbstständig wie möglich*.
4. Potenziale für die Umwandlung vollbetreuter Wohnplätze in Teilbetreutes Wohnen als Grundlage für die weitere Angebotsplanung erkennen.

Die Ausgaben im Bereich Wohnen sind um 5,5% auf 109,5 Mio. Euro gestiegen.

Die Aufwendungen des FSW für Förderungen in der Wiener Behindertenhilfe im Bereich Betreutes Wohnen betragen im Jahr 2013 109,5 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr sind die Ausgaben um 5,5% gestiegen. Über 80% der Aufwendungen fallen für die Leistung des Vollbetreuten Wohnens an. Die Aufwendungen für das Teilbetreute Wohnen sind mit 11,2% deutlich stärker gestiegen als jene für das Vollbetreute Wohnen (4,3%).

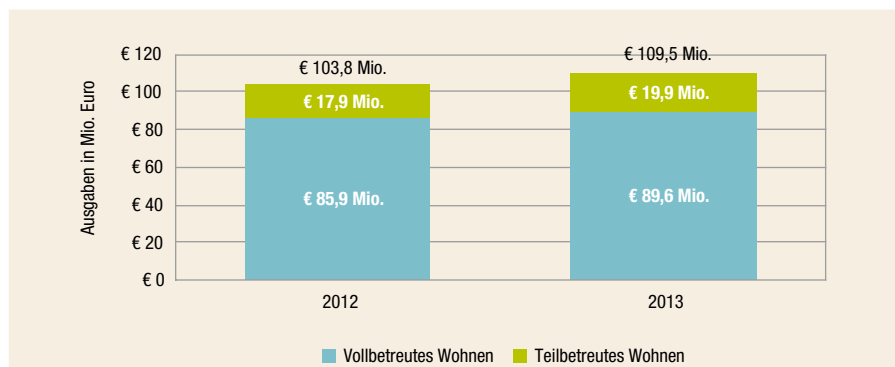


ABBILDUNG 103: Ausgaben Betreutes Wohnen, 2012–2013 (Wien)
Quelle: FSW, bearbeitet durch die MA 24

Beschreibung der LeistungsbezieherInnen

Im Teilbetreuten Wohnen ist die Altersgruppe der 25- bis unter 40-Jährigen am häufigsten vertreten. Bei den Frauen beträgt der Anteil 35%, bei den Männern 39%. Im Vollbetreuten Wohnen überwiegt bei den Frauen die Altersgruppe der 40- bis unter 50-Jährigen mit 27% und bei den Männern die Altersgruppe der 25- bis unter 40-Jährigen mit 31%. Der Anteil der über 60-Jährigen liegt im Vollbetreuten Wohnen bei den Frauen bei 13%, bei den Männern bei 12%. Im Teilbetreuten Wohnen ist diese Altersgruppe weniger stark vertreten, der Anteil liegt bei Frauen und Männern mit 5% gleich hoch.

Die Altersgruppe der 25- bis unter 40-Jährigen ist im Teilbetreuten Wohnen am häufigsten zu finden.

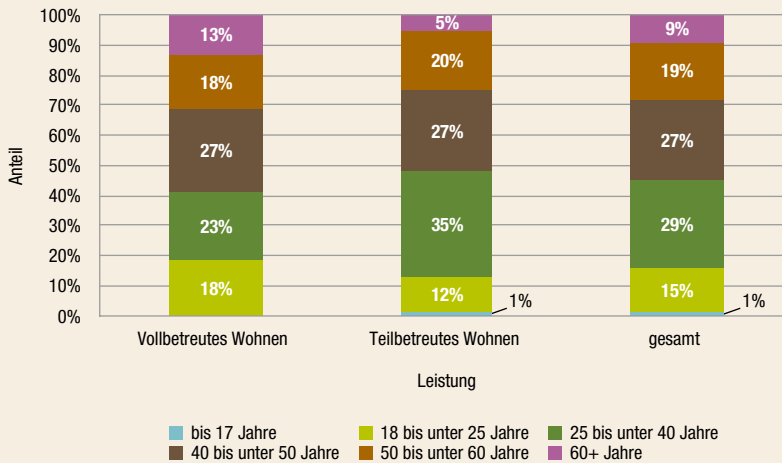


ABBILDUNG 104: Kundinnen Betreutes Wohnen nach Alter und Leistung, 2013 (Wien)
Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24

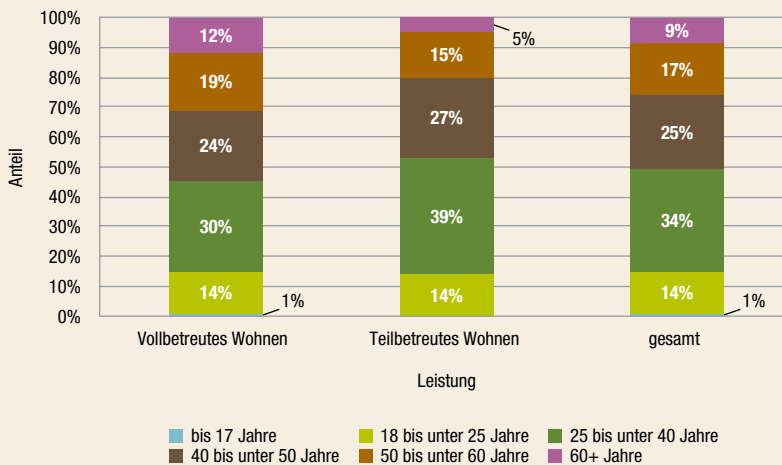


ABBILDUNG 105: Kunden Betreutes Wohnen nach Alter und Leistung, 2013 (Wien)
Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24

Der Median der Verweildauer von Menschen mit Behinderung im Vollbetreuten Wohnen liegt bei rund 45 Monaten und ist somit um rund zehn Monate länger als im Teilbetreuten Wohnen.

Der Median der Verweildauer im Vollbetreuten Wohnen ist durchschnittlich um zehn Monate länger als im Teilbetreuten Wohnen.

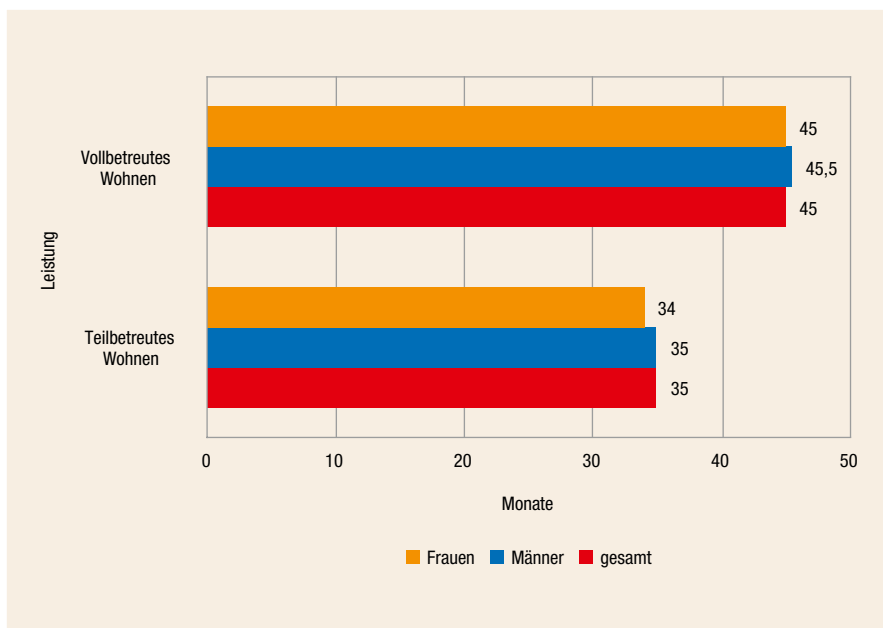


ABBILDUNG 106: Median-Verweildauer Betreutes Wohnen nach Geschlecht, 2013 (Wien)
 Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24

Die Entwicklung geht weg von der Vollbetreuung hin zum Teilbetreuten Wohnen.

Der Ausbau der bedarfsorientierten Angebote spiegelt sich in der Entwicklung des Teilbetreuten Wohnens wider. Der Anteil der Menschen mit Behinderung, die die Leistung Teilbetreutes Wohnen in Anspruch nehmen, steigt stärker als jener des Vollbetreuten Wohnens. Die Entwicklung führt also von der Vollbetreuung weg, hin zu einer stärkeren Ausrichtung an den individuellen Bedürfnissen. Diese Entwicklung entspricht auch den Vorgaben der *UN-Behindertenrechtskonvention*.

i ndikator 39		VERHÄLTNIS TEILBETREUTES WOHNEN ZU VOLLBETREUTEM WOHNEN (WIEN)				
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)	
Verhältnis Teilbetreutes Wohnen zu Vollbetreutem Wohnen	1,39	1,31	1,21	1,19	-14,6%	
Berechnung: Anzahl der Personen Vollbetreutes Wohnen durch Anzahl der Personen Teilbetreutes Wohnen						
Interpretation: Im Beobachtungszeitraum ist eine Veränderung des Verhältnisses Teilbetreutes Wohnen zu Vollbetreutem Wohnen zu erkennen. Der Abstand zwischen den beiden Leistungen verringert sich, d.h. der Anteil der Personen, die die Leistung Teilbetreutes Wohnen in Anspruch nehmen steigt stärker an.						
Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24						

5.2 Umfeld- und Leistungsanalysen

Im Gegensatz zu Restösterreich spielt das Haus- und Wohnungseigentum in Wien eine untergeordnete Rolle. Mehr als drei Viertel der WienerInnen wohnen in Mietwohnungen, davon rund die Hälfte in Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnungen. Das starke Bevölkerungswachstum und die Krise auf den Finanzmärkten haben starken Druck auf den Wiener Wohnungsmarkt ausgeübt, der starke Anstieg der Wohnkosten stellt für immer mehr Menschen eine zunehmende Belastung dar. Die Stadt Wien steht damit vor der Herausforderung, die Leistbarkeit des Wohnens für alle WienerInnen auch in Zukunft zu gewährleisten.

5.2.1 Allgemeine Analyse

Wohnungsmarkt (Verfügbarkeit)

Die aktuellsten Informationen zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen in Wien liefert die Registerzählung 2011. In Tabelle 32 wird die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen und der Nebenwohnsitzwohnungen bzw. der Wohnungen ohne Wohnsitzangabe des Jahres 2011 den entsprechenden Ergebnissen der Volkszählungen 1981 bis 2001 gegenübergestellt. Im Durchschnitt ist in diesem Zeitraum sowohl in Österreich als auch in Wien die Anzahl der Wohnungen stärker gewachsen als die Bevölkerung. Im Jahr 2011 gab es in Wien um beinahe 20% mehr Wohnungen als im Jahr 1981, die Bevölkerung ist um 11,5% gewachsen. Für die letzten zehn Jahre des Beobachtungszeitraumes gilt dieser Befund in Wien jedoch nicht mehr, die vergleichsweise starke Bautätigkeit in diesem Zeitraum konnte das dynamische Bevölkerungswachstum nur teilweise kompensieren. Zwischen 2001 und 2011 ist die Wiener Bevölkerung um 9,3% gewachsen, die Zahl der Wohnungen um 8%. Nachdem Wien auch in Zukunft stark wachsen wird – im Jahr 2029 werden mehr als zwei Millionen Menschen in Wien leben – wird der Wohnungsneubau auch in Zukunft ein zentrales Thema bleiben.

Wien wächst stark: Zwischen 2001 und 2011 ist die Wiener Bevölkerung um 9,3% gewachsen, die Zahl der Wohnungen ist um 8% gestiegen.

Wien					
Wohnungen mit ...	1981	1991	2001	2011	Veränderung 1981–2011
Hauptwohnsitzangabe	717.608	738.962	770.955	837.617	16,7%
Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe	103.566	114.129	139.790	146.223	41,2%
gesamt	821.174	853.091	910.745	983.840	19,8%
Bevölkerung	1.531.888	1.512.599	1.562.536	1.708.614	11,5%
Österreich					
Wohnungen mit ...	1981	1991	2001	2011	Veränderung 1981–2011
Hauptwohnsitzangabe	2.692.883	2.967.604	3.315.347	3.644.958	35,4%
Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe	359.153	425.667	547.915	796.450	121,8%
gesamt	3.052.036	3.393.271	3.863.262	4.441.408	45,5%
Bevölkerung	7.568.710	7.754.891	8.042.293	8.388.534	10,8%

TABELLE 32: Bevölkerung und Wohnungsbestand, ausgewählte Jahre (Wien – Österreich)

Quelle: Statistik Austria – Gebäude- und Wohnungszählungen 1981–2001, Registerzählung 2011 und Statistik des Bevölkerungsstandes, bearbeitet durch die MA 24

85% der Wohnungen in Wien werden als Hauptwohnsitz bewohnt.

Ungefähr 85% der Wiener Wohnungen werden als Hauptwohnsitz bewohnt, bei 15% liegt entweder eine Nebenwohnsitzmeldung bzw. keine Wohnsitzmeldung vor. Zwischen 2001 und 2011 ist der Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung leicht gesunken. Durchschnittlich wird eine Hauptwohnsitzwohnung von zwei Personen bewohnt, aufgrund der bereits genannten Entwicklungen steigt der durchschnittliche Wohnungsbelag seit dem Jahr 2011.

i ndikator 40		WOHNUNGSBELAG (WIEN)			
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Durchschnittlicher Wohnungsbelag	2,005	2,001	2,002	2,014	0,4%
Berechnung: Jahresdurchschnittsbevölkerung dividiert durch die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen					
Interpretation: Während in den Jahren 2010 und 2011 die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen stärker gestiegen ist als die Jahresdurchschnittsbevölkerung, hat sich diese Entwicklung in den Jahren 2012 und 2013 umgekehrt. Der durchschnittliche Wohnungsbelag hat in diesen beiden Jahren geringfügig zugenommen.					
<i>Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus und Statistik des Bevölkerungsstandes 2010–2013, berechnet durch die MA 24</i>					

Wohnungsneubau in Wien

infobox

Im Jahr 2013 wurden in Wien 12.177 Wohnungen zum Bau zugelassen. An-, Auf- und Umbauten sind in dieser Zahl nicht berücksichtigt. Dies entspricht ungefähr einem Viertel aller in Österreich in neuen Wohngebäuden bewilligten Wohnungen. Die Bautätigkeit in Wien hat im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zugenommen, im Mittel der Jahre 2005 bis 2012 wurden ca. 6.700 Baubewilligungen erteilt.

Ein großer Teil des Wohnungsneubaus in Wien wird seitens der Stadt Wien durch die Gewährung von Darlehen und nicht rückzahlbaren Zuschüssen gefördert. 2013 erhielten 5.729 neu zu errichtende Wohneinheiten und Geschäftslokale eine Förderungszusicherung. In den Jahren 2014 und 2015 wurden insgesamt 14.000 geförderte Wohnungen fertiggestellt.

Wohnbauinitiative 2011

Zusätzlich zur üblichen Wohnbauförderung startete die Stadt Wien im Jahr 2011 eine spezielle Wohnbauinitiative mit dem Ziel, 6.250 leistbare Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Für 3.626 Wohneinheiten war im Jahr 2013 Baubeginn. Durch die Bereitstellung von günstigen Grundstücken und Darlehen können für die zukünftigen MieterInnen der Wohnungen besonders vorteilhafte Konditionen erreicht werden. Die zukünftigen MieterInnen können zwischen zwei Varianten wählen: In Variante A beträgt die Nettomiete 6,10 Euro/m² bei einem Finanzierungsbeitrag von 150 Euro/m², in Variante B beläuft sich die Nettomiete auf 4,75 Euro/m² bei einem Finanzierungsbeitrag von 500 Euro/m².

Neben den Volks- bzw. Registerzählungen liefert die Wohnungserhebung, die von der Statistik Austria jährlich im Rahmen des Mikrozensus durchgeführt wird, wichtige Informationen zur Wohnsituation in Wien. Im Gegensatz zur Volks- bzw. Registerzählung werden jedoch nur Hauptwohnsitzwohnungen erfasst, Nebenwohnsitzwohnungen bzw. Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung werden bei dieser Erhebung nicht berücksichtigt.

Zwischen 2004 und 2013 ist die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien um 9,7% gestiegen, und zwar von 793.800 Wohnungen auf 870.900 Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist in Wien deutlich stärker gewachsen als im österreichischen Durchschnitt, der bei 8% liegt.

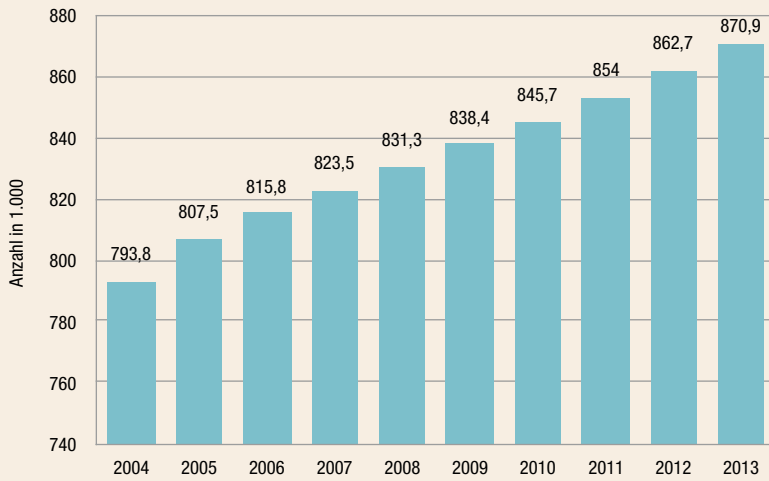


ABBILDUNG 107: Hauptwohnsitzwohnungen, 2004–2013 (Wien)
 Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2004–2013, bearbeitet durch die MA 24

Hinsichtlich der den Hauptwohnsitzhaushalten zugrunde liegenden Rechtsverhältnisse unterscheidet sich Wien deutlich von Restösterreich. Während im österreichischen Durchschnitt 40% der Haushalte zur Hauptmiete wohnen, sind es in Wien etwas mehr als drei Viertel aller Haushalte. Demgegenüber spielt Haus- und Wohnungseigentum in Wien nur eine untergeordnete Rolle. Im österreichischen Durchschnitt beträgt der Anteil von Haus- und Wohnungseigentum an allen Haushalten 50%, in Wien nur 19%.

Im Vergleich zu Restösterreich wird in Wien häufiger gemietet, Haus- und Wohnungseigentum spielt eine untergeordnete Rolle.

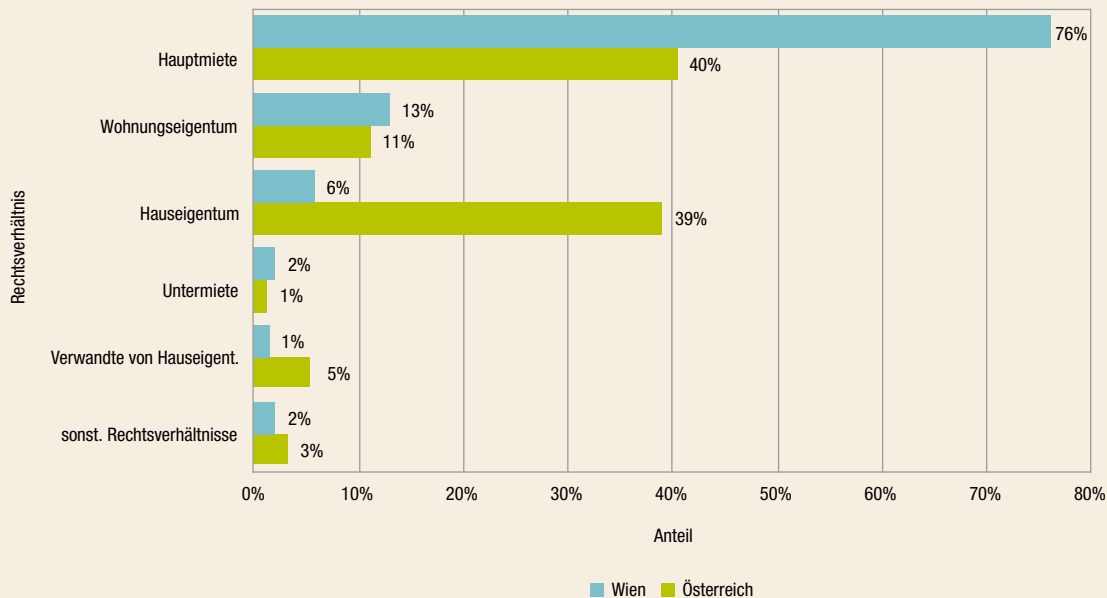


ABBILDUNG 108: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis, 2013 (Wien – Österreich)
 Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2013, bearbeitet durch die MA 24

Der hohe Anteil an Gemeindewohnungen macht Wien einzigartig in Österreich und Europa.

Die Zahl der befristeten Mietverträge hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Wien liegt aber nach wie vor unter dem österreichischen Schnitt.

Von den ungefähr 652.000 Wiener Hauptmietwohnungen wurden im Jahr 2012 14,5% befristet vermietet, Wien liegt damit geringfügig unter dem österreichischen Durchschnitt. Zurückzuführen ist dies auf den überdurchschnittlich hohen Anteil von Gemeindewohnungen in Wien. 31% der Wiener Mietwohnungen im Jahr 2012 befanden sich im Eigentum der Gemeinde Wien, nur 10% der Wiener Gemeindewohnungen waren befristet vermietet. Im Segment der privaten Mietwohnungen liegt der Anteil der befristeten Mietverhältnisse in Wien bei einem Viertel, in Gesamtösterreich bei einem Drittel aller Mietverhältnisse.

Die Zahl der befristeten Mietverhältnisse hat sowohl in Wien als auch in Österreich in den letzten Jahren stark zugenommen. Von 2009 bis 2012 ist die Anzahl der befristet vermieteten Hauptmietwohnungen in Wien um 56% gestiegen, während sich die Anzahl der Hauptmietwohnungen nur um 2,1% erhöhte.

Anzahl in 1.000 Wohnungen						
Wohnungsart	Österreich			Wien		
	gesamt	befristet	unbefristet	gesamt	befristet	unbefristet
Gemeindewohnung	279,9	31,9	248	201,1	20,5	180,6
gemeinnützige Miet- und Genossenschaftswohnungen	597,7	24,6	573	172,2	4,2	167,9
private Hauptmietwohnung	597,1	206,7	390,4	278,9	70,1	208,9
gesamt	1.474,7	263,3	1.211,4	652,2	94,8	557,4
in %						
Wohnungsart	Österreich			Wien		
	gesamt	befristet	unbefristet	gesamt	befristet	unbefristet
Gemeindewohnung	100,0%	11,4%	88,6%	100,0%	10,2%	89,8%
gemeinnützige Miet- und Genossenschaftswohnungen	100,0%	4,1%	95,9%	100,0%	2,4%	97,5%
private Hauptmietwohnung	100,0%	34,6%	65,4%	100,0%	25,1%	74,9%
gesamt	100,0%	17,9%	82,1%	100,0%	14,5%	85,5%

TABELLE 33: Hauptmietwohnungen nach Gebäudeeigentübertyp, 2012 (Wien – Österreich)
 Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2012, bearbeitet durch die MA 24

Die Wohnqualität nimmt in Wien kontinuierlich zu.

Die Qualität der Wohnungen steigt in Wien kontinuierlich. Die Zahl der Wohnungen ohne WC oder ohne Wasserentnahmestelle (Kategorie D) ist zwischen 2004 und 2013 um 34% gesunken. Entsprechend niedrig ist der Anteil der Kategorie D-Wohnungen im Jahr 2013 (3,7%). Die Zahl der Wohnungen der Kategorie A ist hingegen um 16% gestiegen, 2013 entsprachen 93,2% aller Wohnungen dieser Kategorie.

indikator 41					WOHNQUALITÄT (WIEN)
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Anteil Kategorien A und B	94,5%	94,9%	95,2%	96,0%	1,6%
Berechnung: Anzahl der Wohnungen der Kategorien A und B an allen Hauptwohnsitzwohnungen					
Interpretation: Im Jahr 2013 verfügten 96% der Wiener Wohnungen über Bad, WC und (Zentral-)Heizung. Die Qualität der Wohnungen hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen, Wohnungen ohne Heizung bzw. ohne eigenes WC sind kaum mehr anzutreffen.					
Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2010–2013, berechnet durch die MA 24					

Die Wohnqualität zeigt sich aber auch darin, wie zufrieden die BewohnerInnen mit ihrer Wohnsituation sind. 25% der WienerInnen fühlen sich durch Lärm (Nachbarn, Verkehr etc.) beeinträchtigt, 25% klagen über Probleme durch Gewalt, Vandalismus und Kriminalität, 16% über Luft- bzw. Umweltverschmutzung. Etwas seltener werden Probleme genannt, die die Wohnung selbst betreffen. 18% der WienerInnen haben Probleme mit feuchten Wänden oder Schimmelbefall, 9% wünschen sich eine hellere Wohnung. Etwas weniger als ein Sechstel der Wiener Bevölkerung lebt in beengten Wohnverhältnissen.¹²⁸

Wohnprobleme betreffen vor allem das Wohnumfeld. Insbesondere Lärm, Vandalismus und Umweltverschmutzung werden als Beeinträchtigung der Wohnqualität genannt.

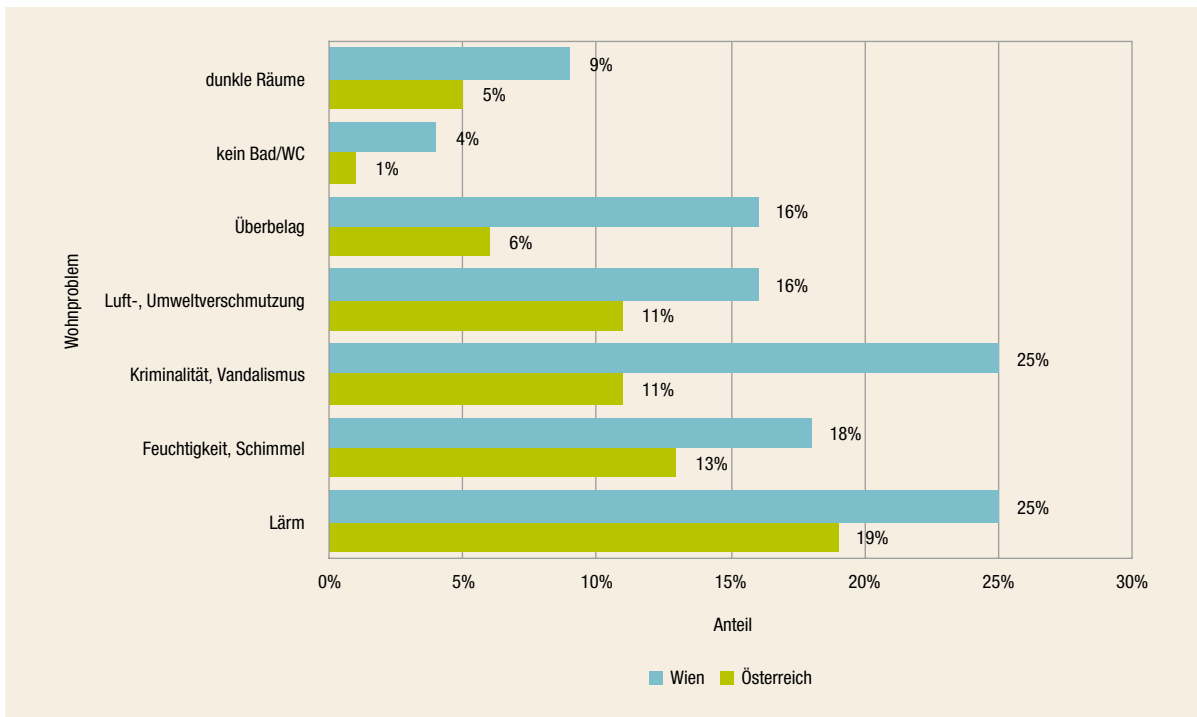


ABBILDUNG 109: Personen mit Wohnproblemen, 2013 (Wien – Österreich)
Quelle: Statistik Austria – EU-SILC 2013, bearbeitet durch die MA 24

i ndikator 42					ÜBERBELAG (WIEN)
Jahr	2009	2010	2011	2012	Veränderungsrate (2009–2012)
Anteil Wohnungen mit Überbelag	8,4%	8,2%	8,5%	8,7%	4,0%
Berechnung: Anzahl der Wohnungen mit Überbelag dividiert durch die Anzahl aller Hauptwohnsitzwohnungen					
Interpretation: Im Gegensatz zur EU-SILC-Definition von Überbelag bezieht sich die Definition im Mikrozensus allein auf die Wohnungsgröße, die Zahl der zur Verfügung stehenden Räume spielt keine Rolle. Auch nach dieser Definition stellt Überbelag in Wien eine wachsende Herausforderung dar, die Zahl der in beengten Verhältnissen lebenden Menschen nimmt zu. Im Jahr 2012 waren 8,7% der Wiener Wohnungen überbelegt.					
Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2009–2012, berechnet durch die MA 24					

128 Überbelag gemäß EU-SILC: Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn die Wohnfläche unter 16 m² liegt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist: Weniger als zwei Räume für zwei Personen, weniger als drei Räume für drei oder vier Personen, weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen, weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen, weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen.

Die überwiegende Mehrheit der WienerInnen ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden.

Trotz der bestehenden Wohnprobleme sind die meisten WienerInnen mit ihrer Wohnsituation zufrieden. In der Studie *Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert*¹²⁹ gaben im Jahr 2013 etwas mehr als vier Fünftel der Befragten an, mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden zu sein. Am höchsten ist die Zufriedenheit bei Personen mit Wohnungseigentum (90%), gefolgt von Personen, die in geförderten Mietwohnungen leben (87%). Bei BewohnerInnen von nicht geförderten Hauptmietwohnungen bzw. Gemeindewohnungen ist der Anteil der Unzufriedenen etwas höher.

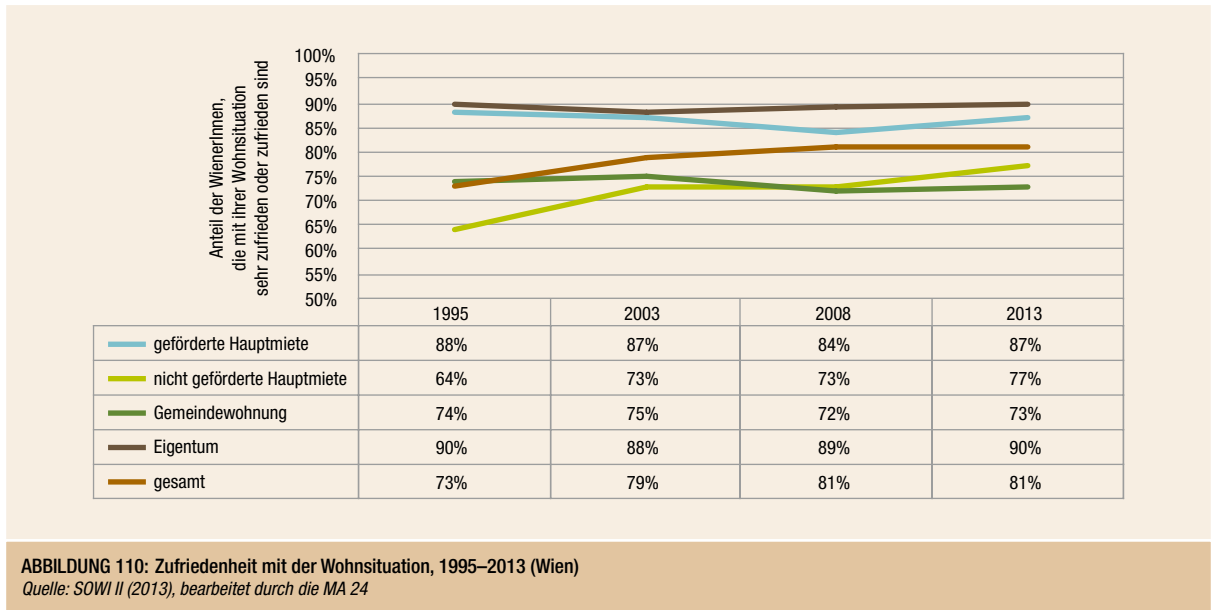


ABBILDUNG 110: Zufriedenheit mit der Wohnsituation, 1995–2013 (Wien)
Quelle: SOWI II (2013), bearbeitet durch die MA 24

Aufgrund der höheren Kosten bei Neuvermietung sind von steigenden Wohnkosten vor allem junge Personen bzw. Personen mit häufigem Wohnungswechsel betroffen.

Wohnkosten (Leistbarkeit)

Die Entwicklung der Wohnkosten wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst. Die Wohnungsnachfrage wird von der Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltszusammensetzung und der Kaufkraft bestimmt, das Angebot ist im Wesentlichen von der Neubautätigkeit abhängig. Wichtige wohnpolitische Instrumente zur Regulierung der Wohnkosten sind einerseits die Wohnbauförderung bzw. der gemeinnützige Sektor für den Wohnungsneubau sowie das *Mietrechtsgesetz* für den Wohnungsbestand.

Die Wohnkosten entwickeln sich in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes unterschiedlich. Im gemeinnützigen Bereich und im Bereich der Gemeindewohnungen verläuft die Kostenentwicklung weniger dynamisch als am privaten Mietwohnungsmarkt. Die Wohnkosten steigen im Wohnungsbestand weniger stark als im Bereich der Neuvermietung. Von den steigenden Wohnkosten sind daher vor allem junge Personen bzw. Personen mit häufigem Wohnungswechsel betroffen.

In den letzten Jahren sind die Wohnkosten deutlich stärker gestiegen als das allgemeine Preisniveau. Zwischen 2005 und 2013 nahmen die Kosten für das Wohnen (inkl. Wasser und Energie) um 27,8% zu, das allgemeine Preisniveau um 18,2%.

129 Vgl. Stadt Wien, MA 18 – Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert, 2014.

Seit Jänner 2011 ist das allgemeine Preisniveau in Österreich um 10% gestiegen. Die Preise für Mietwohnungen haben etwas stärker zugenommen und lagen im Mai 2014 um ca. 15% höher als im Jänner 2011. Im Gegensatz zur allgemeinen Preisentwicklung und der Mietpreisentwicklung ist beim Eigentum seit Jahresbeginn 2013 ein Abwärtstrend festzustellen.

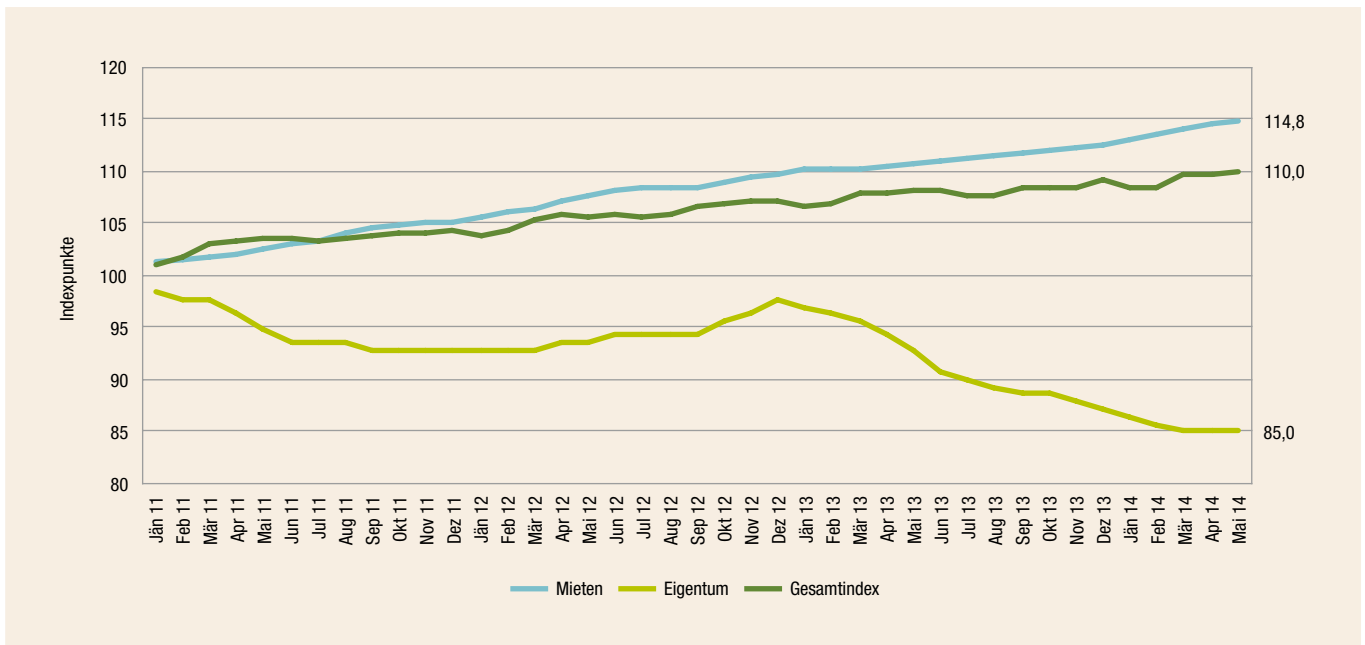


ABBILDUNG 111: Preisentwicklung, Verbraucherpreisindex 2010 (Österreich)
 Quelle: Statistik Austria, bearbeitet durch die MA 24

Wohnkosten im Wohnungsbestand

Der durchschnittliche Aufwand für entgeltlich bewohnte Hauptmietwohnungen lag in Wien im Jahr 2013 bei 482 Euro und damit um 2,2% über dem durchschnittlichen Aufwand im Vorjahr. Im österreichischen Durchschnitt lag der Wohnungsaufwand mit 477 Euro unter dem Wiener Ergebnis, allerdings war die Zunahme mit 3% etwas stärker. Im Bundesländervergleich ist beim durchschnittlichen Aufwand für Hauptmietwohnungen ein West-Ost- bzw. Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Der durchschnittliche Aufwand lag in Vorarlberg mit 586 Euro um 182 Euro über dem durchschnittlichen Aufwand im Burgenland (404 Euro). Bezogen auf die Wohnungsgröße lag der durchschnittliche Wohnungsaufwand in Wien im Jahr 2013 mit 6,99 Euro/m² im österreichischen Durchschnitt von 6,89 Euro/m². Der von den Wiener Haushalten zu leistende Wohnungsaufwand variiert je nach Größe der Wohnung, der Dauer des Mietverhältnisses und der Wohnungskategorie. Im Jahr 2012 betrug der durchschnittliche Wohnungsaufwand (ohne Garagenkosten) für eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie A 6,89 Euro und für eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie D 4,91 Euro. Allein lebende Personen sind mit der Situation konfrontiert, dass kleinere Wohnungen in der Regel teurer sind als große Wohnungen. Der durchschnittliche Aufwand für eine Mietwohnung mit weniger als 35 m² betrug im Jahr 2012 7,45 Euro/m². Bei Wohnungen mit einer Größe zwischen 110 und 130 m² lag der durchschnittliche Wohnungsaufwand bei 6,42 Euro/m².

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand für Hauptmietwohnungen lag in Wien im Jahr 2013 bei 6,99 Euro/m². Dieser Wert bezieht sich auf den gesamten Bestand an Hauptmietwohnungen, bei Neuvermietung ist der durchschnittliche Aufwand deutlich höher.

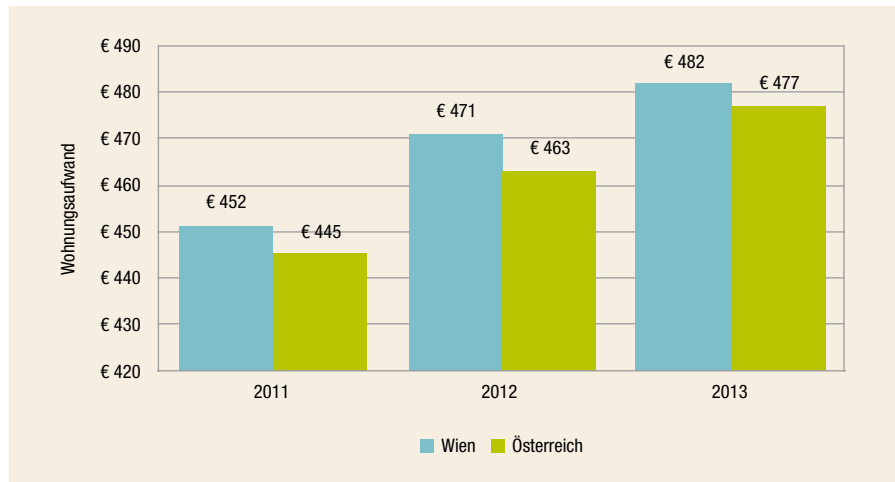


ABBILDUNG 112: Wohnungsaufwand Hauptmietwohnungen, 2011–2013 (Wien – Österreich)
 Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2011–2013, bearbeitet durch die MA 24

Beim Wohnungseigentum ist in den letzten Jahren kein einheitlicher Trend zu beobachten. Während der durchschnittliche Wohnungsaufwand für Eigentumswohnungen in Wien zwischen 2011 und 2012 von 273 Euro auf 296 Euro gestiegen ist, war zwischen 2012 und 2013 ein Rückgang auf 284 Euro zu beobachten. Im österreichischen Durchschnitt ist es kaum zu Veränderungen gekommen.

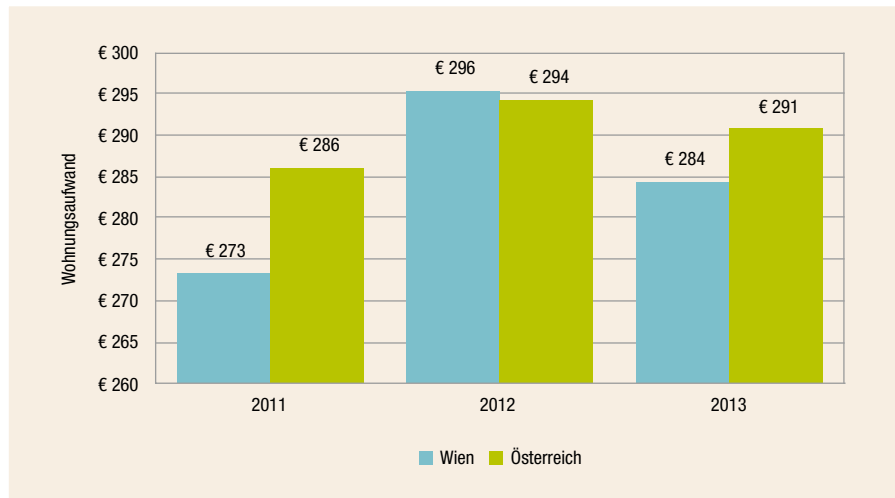


ABBILDUNG 113: Wohnungsaufwand Eigentumswohnungen, 2011–2013 (Wien – Österreich)
 Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2011–2013, bearbeitet durch die MA 24

Der Wohnungsaufwand hängt stark von der Dauer des Mietvertrages ab. Der durchschnittliche Wohnungsaufwand einer Hauptmietwohnung lag in Österreich im Jahr 2012 bei 6,60 Euro/m². Im Vergleich dazu: Dauert das Mietverhältnis bereits fünf Jahre oder mehr beträgt der durchschnittliche Wohnungsaufwand 5,90 Euro/m², liegt die Mietvertragsdauer unter einem Jahr 7,89 Euro/m². Verstärkt wird diese Problematik durch die bereits erwähnte starke Zunahme befristeter Mietverträge. So betrug beispielsweise im Jahr 2012 der durchschnittliche Wohnungsaufwand privater, unbefristet vermieteter Hauptmietwohnungen in Wien 6,79 Euro/m²; war das Mietverhältnis befristet, lag der entsprechende Wert bei 9,78 Euro/m².

Der hohe Anteil von Gemeindewohnungen wirkt preisdämpfend auf den Wiener Wohnungsmarkt. Der durchschnittliche Wohnungsaufwand für Wiener Gemeindewohnungen betrug im Jahr 2012 5,91 Euro/m² und lag damit um 21% unter dem durchschnittlichen Wohnungsaufwand in privaten Mietwohnungen. Im geförderten Wohnbau liegt der durchschnittliche Wohnungsaufwand ebenfalls deutlich unter dem Niveau im privaten Segment. Der durchschnittliche Aufwand für Genossenschaftswohnungen lag im Jahr 2012 mit 6,56 Euro/m² um 0,88 Euro/m² unter dem durchschnittlichen Aufwand für private Mietwohnungen.

Der niedrige Wohnungsaufwand in den Gemeindewohnungen wirkt preisdämpfend auf den Gesamtmarkt.

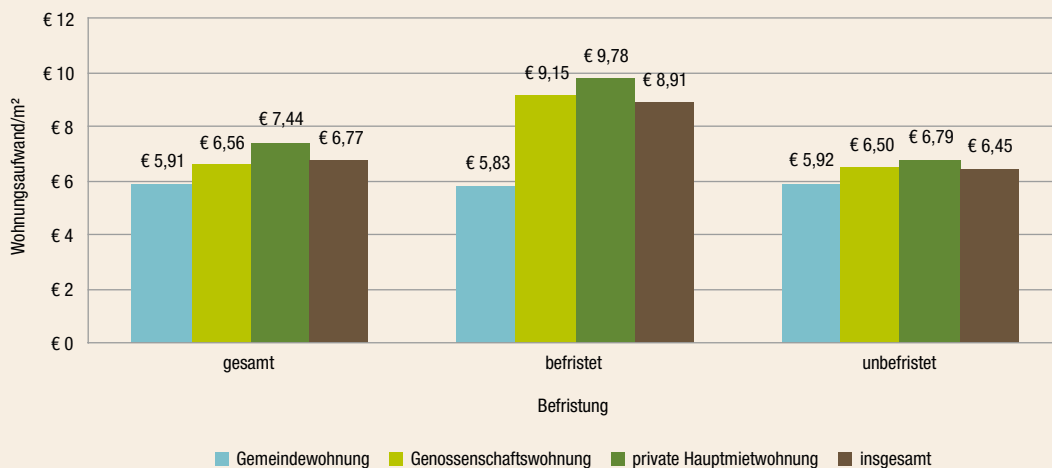


ABBILDUNG 114: Wohnungsaufwand nach Gebäudeeigentübertyp und Befristung, 2012 (Wien)

Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2012, bearbeitet durch die MA 24

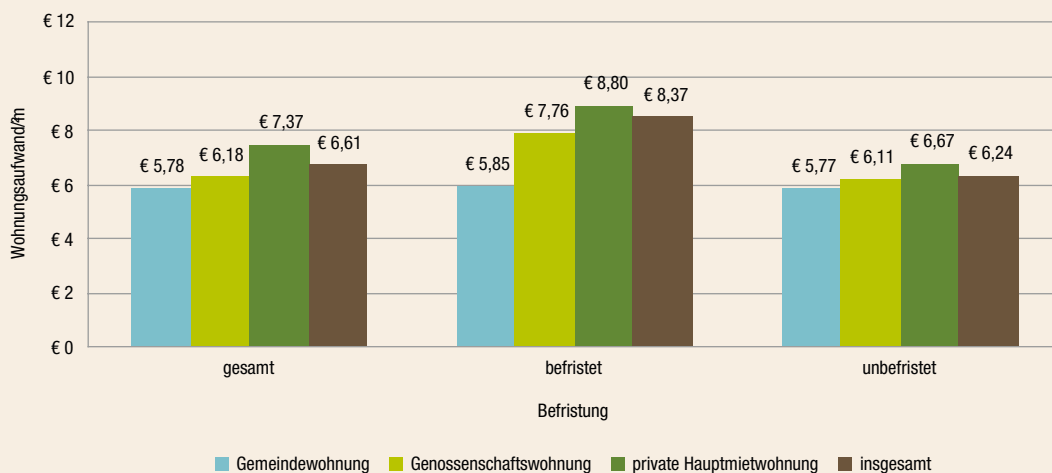


ABBILDUNG 115: Wohnungsaufwand nach Gebäudeeigentübertyp und Befristung, 2012 (Österreich)

Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2012, bearbeitet durch die MA 24

Einen wesentlichen Teil des Wohnungsaufwandes stellen die Betriebskosten dar. Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen im Jahr 2013 in Wien bei 149 Euro bzw. bei 2,08 Euro/m². Im österreichischen Durchschnitt waren die Betriebskosten mit 131 Euro bzw. 1,79 Euro/m² deutlich niedriger.

i ndikator 43		WOHNKOSTEN HAUPTMIETWOHNUNGEN (WIEN)			
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Wohnkosten pro m²	€ 6,28	€ 6,57	€ 6,77	€ 6,94	10,4%
Berechnung: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand (ohne Garagenkosten) entgeltlich bewohnter Hauptmietwohnungen pro m ²					
Interpretation: Im Durchschnitt aller bewohnten Wiener Hauptmietwohnungen betrug der Wohnungsaufwand 6,94 Euro pro Quadratmeter. Seit dem Jahr 2010 hat der durchschnittliche Wohnungsaufwand stetig zugenommen, in Summe um mehr als 10 Prozent.					
Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2010–2013, bearbeitet durch die MA 24					

Preise bei Neuvermietung bzw. Eigentumserwerb

Zur Entwicklung der Wohnpreise, also der auf dem Immobilienmarkt erzielbaren Preise von Miet- und Eigentumsobjekten, gibt es in Österreich keine amtlichen Statistiken. Neben den verschiedenen Immobilienpreisspiegeln von Maklerbüros und Internet-Immobilienbörsen eignet sich aufgrund der breiten Datenbasis vor allem der Immobilienpreisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) zur Beobachtung des Immobilienmarktes.

Laut Immobilienpreisspiegel gab es zwischen 2010 und 2012 einen substanziellen Anstieg beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Mietwohnungen mit frei vereinbartem Mietzins (Wohnungen gem. § 1 MRG). Die durchschnittliche Nettomiete ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer stieg in diesem Zeitraum um 10,4% von 8,25 Euro/m² auf 9,12 Euro/m². Seit dem Jahr 2012 zeichnet sich eine leichte Entspannung auf dem Markt für ungeforderte Mieten ab.

Die durchschnittliche Nettomiete (ohne Betriebskosten) für neu vermietete Wohnungen lag 2013 bei 9,12 Euro/m².

i ndikator 44		MIETPREISE (WIEN)			
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Mietpreise pro m²	€ 8,25	€ 8,78	€ 9,11	€ 9,12	10,5%
Berechnung: Nettomiete ohne Betriebskosten pro m ²					
Interpretation: Die Preise für neu zur Vermietung gelangende ungeforderte Mietwohnungen sind zwischen 2010 und 2012 stark gestiegen. Zwischen 2012 und 2013 hat sich diese Entwicklung nicht fortgesetzt, die Preise sind beinahe konstant geblieben.					
Quelle: WKÖ – Immobilienpreisspiegel 2011–2014, bearbeitet durch die MA 24					

Die durchschnittlichen Preise für neu vermietete Wohnungen sind zwischen 2012 und 2013 beinahe konstant geblieben, in zehn Wiener Bezirken sind die Mietpreise sogar gesunken. Die höchsten Mietpreise wurden im Jahr 2013 mit durchschnittlich 12,53 Euro/m² im 1. Bezirk erzielt.

Auf dem Immobilienmarkt war hinsichtlich neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen auch 2013 noch keine Entspannung zu erkennen. Für eine neue Eigentumswohnung waren im Wiener Durchschnitt im Jahr 2013 3.873 Euro/m² und somit 7,6% mehr als im Vorjahr zu bezahlen. Auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Die Preissteigerung von 2.320 Euro im Jahr 2012 auf 2.616 Euro im Jahr 2013 – das entspricht einem Plus von 12,8% – war in diesem Segment sogar noch stärker. Seit dem Jahr 2010 sind Preise für neue Eigentumswohnungen in Wien um durchschnittlich 28,8% gestiegen, für gebrauchte Eigentumswohnungen um 35,7%.

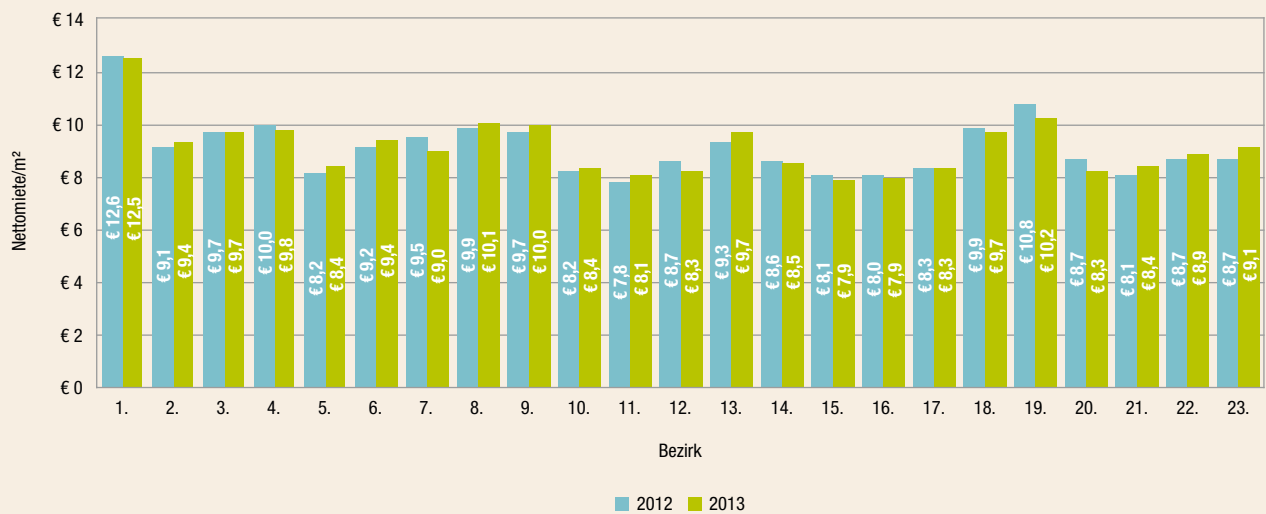


ABBILDUNG 116: Nettomieten bei Neuvermietung nach Bezirken, 2013 (Wien)
 Quelle: WKÖ – Immobilienpreisspiegel 2014, bearbeitet durch die MA 24

Mietrechtsgesetz und Richtwertmieten

infobox

Das im Jahr 1981 eingeführte und seitdem mehrfach novellierte *Mietrechtsgesetz (MRG)* sieht verschiedene Mechanismen zur Mietzinsbildung (Preisregulierung) sowie Vorschriften zur Befristung und Kündigung von Mietverhältnissen vor. Ob und in welcher Form das *MRG* zur Anwendung kommt, hängt vom Errichtungszeitpunkt des Gebäudes und von der Förderungsart bzw. vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ab. Das *MRG* unterscheidet demnach zwischen Voll- und Teilanwendungsbereich sowie Vollaussnahmen. Ein freier Mietzins ohne Beschränkung kommt nur bei Voll- bzw. Teilaussnahmen des *MRG* vor. Im Vollarwendungsbereich des *MRG* sind die Richtwertmieten die wichtigsten Regelungen zur Preisbildung, diese gelten im Wesentlichen für ab dem Jahr 1994 abgeschlossene Mietverträge.* Demnach ist der Richtwert jener Betrag, der für eine durchschnittliche Wohnung der Kategorie A in einem ordnungsgemäß erhaltenen Haus in durchschnittlicher Lage zu zahlen ist. Der Richtwert wird in jedem Bundesland festgelegt und alle zwei Jahre valorisiert, in Wien beträgt der Richtwert seit dem 01.04.2014 5,39 Euro/m² (davor 5,16 Euro/m²).

Beim Richtwert sind jedoch noch verschiedene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Diese richten sich nach der Lage der Wohnung, der Stockwerkslage, der Ausstattung und dem Grundriss der Wohnung sowie dem Erhaltungszustand des Gebäudes. Die Zu- und Abschläge sind jedoch im *MRG* nach Art und Höhe nicht ausreichend definiert. Dies führt dazu, dass mit dem Richtwertsystem eine Regulierung der Mieten nicht erreicht werden kann. Eine Studie des Wirtschaftsforschungsinstitutes aus dem Jahr 2012 zeigt, dass zwischen Mieten, die dem Richtwertsystem unterliegen, und freien bzw. angemessenen Mieten kein statistisch signifikanter Unterschied besteht. Auch der im *MRG* vorgesehene Abschlag von 25% bei Befristung des Mietverhältnisses wird in der Regel nicht eingehalten.**

Das Richtwertsystem scheint aufgrund der bestehenden Unklarheiten bei den Zuschlägen derzeit kein geeignetes Instrument zur Preisregulierung zu sein. Eine explizite Nennung der Art und Höhe der zulässigen Zuschläge sowie die Verpflichtung, diese im Mietvertrag auszuweisen, sind zur Erhöhung der Effektivität des Richtwertsystems unerlässlich und sollten bei einer kommenden Novellierung des *MRG* berücksichtigt werden.

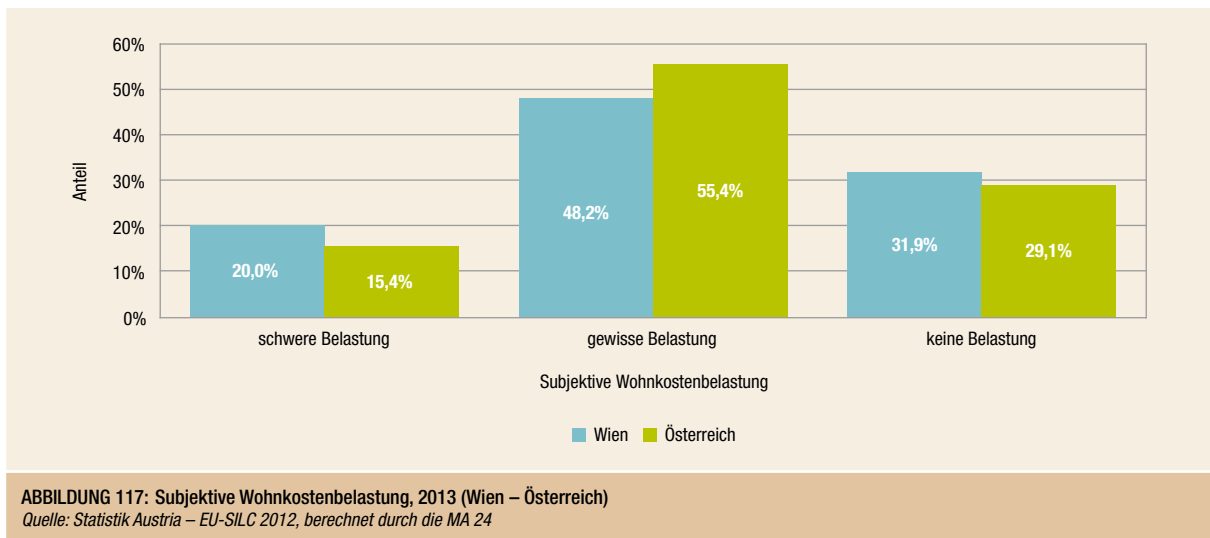
* Für bestimmte Wohnungen bzw. Verträge, die dem Vollarwendungsbereich des *MRG* unterliegen, erfolgt die Preisbildung nach einem angemessenen Mietzins bzw. nach einem Kategoriemietzins.

** Vgl. WIFO 2012

Für 23% der Wiener Bevölkerung stellen die Wohnkosten eine schwere Belastung des Haushaltsbudgets dar.

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 treten allerdings verschiedene methodische Probleme auf. Die Erfassung des tatsächlichen (Haushalts-)Einkommens und der Wohnkosten im Rahmen von Befragungen gestaltet sich oftmals schwierig. Dadurch werden Aussagen über Haushalte, deren Wohnversorgung durch niedriges Einkommen oder besonders hohe Wohnkosten gefährdet ist, erschwert. Wichtigste Quelle zur Wohnkostenbelastung in Österreich ist die *European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC)*¹³⁰, die in Österreich von der Statistik Austria durchgeführt wird.

20% der Wiener Bevölkerung geben nach *EU-SILC 2013* an, dass die Kosten für das Wohnen eine schwere Belastung für ihr Haushaltsbudget darstellen. Bei 48% der WienerInnen sind die Wohnkosten immerhin eine gewisse Belastung, für 32% sind die Wohnkosten keine Belastung. Im Vergleich mit Gesamtösterreich stellt die starke Wohnkostenbelastung in Wien ein größeres Problem dar: 15% der ÖsterreicherInnen fühlen sich durch die Wohnkosten stark belastet.



Erwartungsgemäß sind hohe Wohnkosten vor allem für Personen mit niedrigem Einkommen ein Problem. 41% der armutsgefährdeten WienerInnen fühlen sich von den Wohnkosten stark belastet, unter den nicht armutsgefährdeten WienerInnen liegt der entsprechende Anteil bei 14%. Nur für ein Fünftel der armutsgefährdeten WienerInnen sind die Wohnkosten keine Belastung für das Haushaltsbudget. EigentümerInnen von Wohnungen und Häusern sowie MieterInnen von Genossenschaftswohnungen und privaten Mietwohnungen sind deutlich seltener durch hohe Wohnkosten belastet. Ebenso stellen die Wohnkosten für Personen mit befristeten Mietverhältnissen deutlich häufiger eine Belastung dar als für Menschen in unbefristeten Mietverhältnissen.

¹³⁰ Die Stichprobe von EU-SILC auf Bundesländerebene ist nicht repräsentativ. Aussagen zur Wohnkostenbelastung in Wien sind daher nur mit Einschränkungen möglich. Insbesondere die Verknüpfung der Wohnkostenbelastung mit anderen Merkmalen (Rechtsverhältnis der Wohnung etc.) führt zu relativ geringen Fallzahlen, die Ergebnisse sollten daher nur als grobe Hinweise verstanden werden.

Wien gesamt			
	schwere Belastung	gewisse Belastung	keine Belastung
	20,0%	48,2%	31,9%
Armutsgefährdung			
	schwere Belastung	gewisse Belastung	keine Belastung
nicht armutsgefährdet	13,8%	50,8%	35,4%
armutsgefährdet	41,0%	39,1%	20,0%
Rechtsverhältnis der Wohnung			
	schwere Belastung	gewisse Belastung	keine Belastung
Hauseigentum	12,7%	54,0%	33,3%
Wohnungseigentum	3,9%	48,2%	48,0%
Gemeindewohnung	32,3%	45,6%	22,2%
Genossenschaftswohnung	19,7%	51,4%	28,9%
private Hauptmiete	19,4%	48,1%	32,4%
Befristung des Mietverhältnisses			
	schwere Belastung	gewisse Belastung	keine Belastung
befristet	29%	49%	21%
unbefristet	16%	46%	39%

TABELLE 34: Subjektive Wohnkostenbelastung nach ausgewählten Kriterien, 2013 (Wien)
 Quelle: Statistik Austria – EU-SILC 2013, berechnet durch die MA 24

Der Anteil der Personen, die sich durch die Wohnkosten stark belastet fühlen, hat in den letzten Jahren sowohl in Wien als auch in Österreich zugenommen. In Wien ist die Zahl der Personen, die sich durch die Wohnkosten stark belastet fühlen, in den Jahren 2009 bis 2012 um beinahe 28% gestiegen, in Österreich um 17%. Im Jahr 2013 ist in Wien jedoch ein Rückgang um 2,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

i ndikator 45		SUBJEKTIV STARKE WOHNKOSTENBELASTUNG (WIEN)				
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)	
Anteil subjektiv starke Wohnkostenbelastung	19,4%	21,4%	22,7%	19,9%	2,5%	
Berechnung: Anteil der WienerInnen mit subjektiv als stark wahrgenommener Wohnkostenbelastung an allen WienerInnen						
Interpretation: Fast ein Fünftel der WienerInnen empfindet die Kosten für das Wohnen als sehr starke Belastung. Dieser Personenkreis ist in den Jahren 2010–2012 rasant gewachsen. Im Jahr 2013 ist jedoch ein Rückgang um 2,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr festzustellen.						
Quelle: Statistik Austria – EU-SILC 2010–2013, bearbeitet durch die MA 24						

Leistbares Wohnen in Wien

Die Stadt Wien trifft zahlreiche Maßnahmen, damit Wohnen in Wien auch in Zukunft leistbar bleibt:

- Rund 57% der Wiener Mietwohnungen sind Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen. Im Vergleich zu privaten Mietwohnungen sind die Kosten für diese Wohnungen deutlich niedriger. Die niedrigeren Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen wirken preisdämpfend auf den privaten Wohnungsmarkt.
- Ein großer Teil der Neubauten wird seitens der Stadt Wien durch die Gewährung von Darlehen und nicht rückzahlbaren Zuschüssen gefördert. 2013 erhielten 5.729 neu zu errichtende Wohneinheiten und Geschäftslokale eine Förderungszusicherung, in Summe wurden 227,2 Mio. Euro aufgewendet.
- 2013 erhielten 48.243 Haushalte Wohnbeihilfe in der Höhe von 66,9 Mio. Euro. Im geförderten Wohnbau wurden 1.746 Eigenmittlersatzdarlehen im Gesamtausmaß von 15,3 Mio. Euro gewährt.
- Im Rahmen des SMART-Wohnbauprogramms werden Hunderte kostengünstige Wohnungen errichtet. Diese wurden speziell für Jungfamilien, Paare, Alleinerziehende und Singles konzipiert. Die monatlichen Kosten sind mit 7,50 Euro/m² gedeckelt, der Finanzierungsbeitrag liegt bei 60 Euro/m².
- Mit der im Juni 2014 beschlossenen Novelle der *Wiener Bauordnung* wurden maßgebliche Schritte zur Kostendämpfung im Neubau gesetzt (Widmungskategorie förderbarer Wohnbau, Entfall der Verpflichtung zum Bau von Notkaminen, Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung).

Bei rund 36% der WienerInnen überstiegen die Wohnkosten, d.h. Miete, Betriebskosten, Heizung, Energie und Instandhaltung, im Jahr 2013 ein Viertel des gesamten verfügbaren Haushaltseinkommens. In Gesamtösterreich hat mehr als ein Fünftel der Bevölkerung vergleichbar hohe Wohnkosten, am niedrigsten ist der Anteil in Burgenland mit 11%. Alleinlebende Personen und Alleinerziehende sind besonders betroffen von hohen Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen. Bei 55% der alleinlebenden Frauen, 47% der alleinlebenden Männer und 53% der Alleinerziehenden¹³¹ machen die Wohnkosten mehr als ein Viertel des gesamten Haushaltseinkommens aus. Bei den armutsgefährdeten ÖsterreicherInnen lag der entsprechende Anteil im Jahr 2013 bei 72%.

i ndikator 46		WOHNKOSTENANTEIL > 25% (WIEN)			
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2010–2013)
Anteil Wohnkostenanteil > 25%	30,6%	33,5%	35,9%	36,4%	18,8%
Berechnung: Anteil der WienerInnen mit äquivalisierten Wohnkosten über 25% des Äquivalenzeinkommens					
Interpretation: Bei rund 36% der WienerInnen übersteigen die Wohnkosten, d.h. Miete, Betriebskosten, Heizung, Energie und Instandhaltung abzüglich etwaiger Förderungen, ein Viertel des gesamt verfügbaren Haushaltseinkommens. Im Vergleich mit der subjektiven Wohnkostenbelastung fällt auf, dass sich ein gewisser Teil der WienerInnen durch die hohen Wohnkosten nicht beeinträchtigt fühlt.					
<i>Quelle: Statistik Austria – EU-SILC 2010–2013, bearbeitet durch die MA 24</i>					

Mit der Wohnbeihilfe und der Mietbeihilfe unterstützt die Stadt Wien Menschen mit geringem Einkommen dabei, die hohe Wohnkostenbelastung zu bewältigen.

Neben der Förderung des Neubaus und der Sanierung von Wohnungen werden Personen mit geringem Einkommen von der Stadt Wien auch durch die Wohnbeihilfe unterstützt. Wohnbeihilfe wird sowohl für gefördert errichtete bzw. sanierte Wohnungen als auch für ungeforderte private Mietwohnungen ausbezahlt. Unter bestimmten Voraussetzungen wird die Wohnbeihilfe auch für Eigentumswohnungen gewährt. Die Höhe der Wohnbeihilfe ist von der Haushaltsgröße, dem Haushaltseinkommen, der Wohnungsgröße und dem Woh-

131 Jeweils ohne PensionistInnen.

nungsaufwand abhängig. Im Jahr 2013 bezogen 48.243 Haushalte Wohnbeihilfe, im Jahr 2012 waren es 49.970 Haushalte. Die Ausgaben für die Wohnbeihilfe betragen im Jahr 2013 insgesamt 66,9 Mio. Euro, die durchschnittliche Unterstützung pro Haushalt und Monat lag bei 115 Euro.

i ndikator 47					WOHNBEIHILFE (WIEN)
Jahr	2009	2010	2011	2012	Veränderungsrate (2009–2012)
Anteil Haushalte mit Wohnbeihilfe	8,9%	9,0%	7,7%	7,6%	-14,1%
Berechnung: Anteil der WohnbeihilfenbezieherInnen an allen Hauptmietwohnungen					
Interpretation: Im Jahr 2012 haben die BewohnerInnen von 7,6% aller Wiener Hauptmietwohnungen Wohnbeihilfe bezogen. Gegenüber dem Jahr 2009 ist der Anteil der WohnbeihilfenbezieherInnen um 14,1% gesunken.					
<i>Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2009–2012, MA 50, berechnet durch die MA 24</i>					

Zusätzlich zur Wohnbeihilfe können BezieherInnen einer BMS¹³² Mietbeihilfe beziehen. Im Mindeststandard der Mindestsicherung ist ein Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Ausmaß von 25% enthalten. Übersteigt die monatliche Miete den Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs, kann die Differenz als Mietbeihilfe bezogen werden. Die Mietbeihilfe ist mit einer Mietbeihilfenobergrenze gedeckelt. Die maximale Mietbeihilfe für Alleinlebende beträgt im Jahr 2014 100,72 Euro monatlich. Im Jahr 2013 bezogen 34.404 Haushalte eine Mietbeihilfe, die durchschnittliche Höhe der Mietbeihilfe lag bei 89,59 Euro monatlich.

i ndikator 48					MIETBEIHILFE (WIEN)
Jahr	2010	2011	2012	2013	Veränderungsrate (2011–2013)
Anteil Haushalte mit Mietbeihilfe	–	5,1%	5,2%	5,3%	2,5%
Berechnung: Anteil der Mietbeihilfe beziehenden Haushalte an allen Hauptmietwohnungen					
Interpretation: Im Jahr 2013 haben die BewohnerInnen von 5,3% aller Wiener Hauptmietwohnungen Mietbeihilfe bezogen. Gegenüber dem Jahr 2011, dem ersten Jahr, in dem die Mindestsicherung ganzjährig zur Anwendung kam, bedeutet das ein Plus von 2,5%. Die Zahl der MietbeihilfenbezieherInnen ist im Beobachtungszeitraum um 5,7% gewachsen, die der Hauptmietwohnungen um 1,7%.					
Anmerkung: Im Jahr 2010 sind aufgrund der Umstellung auf die BMS keine Zahlen verfügbar.					
<i>Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus 2009–2012, MA 24, berechnet durch die MA 24</i>					

5.2.2 Genderanalyse

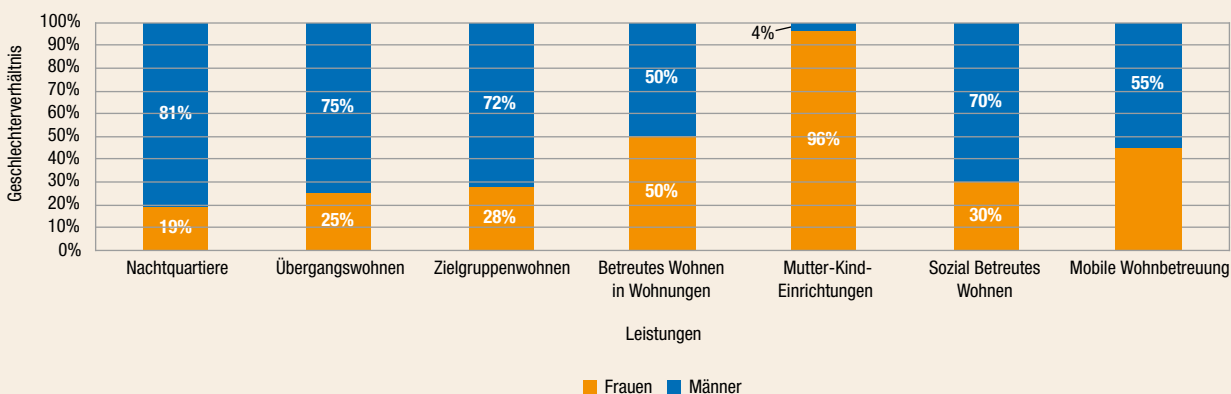
Wohnungslosenhilfe und Wohnungssicherung

Im Jahr 2013 wurden 3.025 erwachsene Frauen und 6.745 erwachsene Männer im Rahmen der Wiener Wohnungslosenhilfe betreut. Dies entspricht einem Geschlechterverhältnis von 30:70. In den vergangenen Jahren fiel jedoch der Anstieg bei Personen, die Leistungen der Wohnungslosenhilfe in Anspruch nahmen, bei den Frauen mit 26,7% stärker aus als bei den Männern mit 16,6%.

Frauen nehmen die Leistungen der Wohnungslosenhilfe deutlich seltener in Anspruch als Männer. Bei der Nutzung der Nachtquartiere ist der Frauenanteil besonders gering.

132 Zur Beschreibung der Leistungen der Wiener Mindestsicherung siehe Kapitel 4.

Die verschiedenen Leistungen der Wohnungslosenhilfe werden von Frauen und Männern in sehr unterschiedlichem Ausmaß in Anspruch genommen. Während beim Zielgruppenwohnen und dem Sozial Betreuten Wohnen der Anteil von Frauen und Männern dem Gesamtgeschlechterverhältnis entspricht, liegt der Frauenanteil beim Übergangswohnen (25%) und insbesondere bei den Nachtquartieren (19%) unter dem Durchschnitt. Bei der Mobilten Wohnbetreuung liegt der Frauenanteil (45%) über dem Durchschnitt, Angebote des Betreuten Wohnens in Wohnungen werden von gleich vielen Frauen wie Männern wahrgenommen. Auffällig ist, dass bei jenen Leistungen, die das mit Abstand größte Angebot der Wohnungslosenhilfe darstellen, der Frauenanteil unter dem Durchschnitt liegt.



Es handelt sich – mit Ausnahme der Inanspruchnahme der Leistung Mobile Wohnbetreuung – jeweils um erwachsene KlientInnen.

ABBILDUNG 118: KlientInnen Wohnungslosenhilfe nach Leistungen und Geschlecht, 2013 (Wien)
 Quelle: FSW – bearbeitet durch die MA 24

Bei jenen Leistungen, die unterdurchschnittlich oft von Frauen in Anspruch genommen werden, liegt auch die durchschnittliche Verweildauer der Frauen unter der durchschnittlichen Verweildauer der Männer. Die durchschnittliche Verweildauer der Frauen ist hingegen bei allen anderen Leistungen des Übergangs- und Dauerwohnens höher als bei den Männern. Besonders hoch ist der Unterschied beim Sozial Betreuten Wohnen, wo er 20 Wochen beträgt (siehe Abbildung 100, S. 159).

Im Bereich der Wohnungssicherung ist das Geschlechterverhältnis bei den betreuten KlientInnen der FAWOS nahezu ausgeglichen. Bei Betrachtung der KlientInnen nach dem Alter fällt auf, dass sechs von zehn der KlientInnen unter 30 Jahren Frauen sind, in den höheren Altersgruppen steigt der Anteil der Männer (siehe Abbildung 94, S. 152).

Auch bei den Angeboten der Wiener Wohnungslosenhilfe zeigt sich, dass diese insbesondere von jungen Frauen in Anspruch genommen werden: 57% der Klientinnen sind jünger als 40 Jahre, bei den Männern beträgt der Anteil 46% (siehe Abbildung 98 und Abbildung 99, S. 158 f.).

Der niedrige Frauenanteil bei den Leistungen der Wohnungslosenhilfe lässt jedoch nicht den Rückschluss zu, dass Frauen tatsächlich nur selten von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Von Wohnungslosigkeit bedrohte oder betroffene Frauen

versuchen ihre Situation oft zu verbergen. Sie kommen bei Bekannten oder Verwandten unter bzw. gehen *Zweckpartnerschaften* ein. Wohnungslose Frauen sind daher weniger öffentlich sichtbar.¹³³ Laut einer Befragung im Jänner 2010 nehmen obdachlose Frauen in Wien das Tageszentrum JOSI nur ungern in Anspruch, *weil die räumliche Enge und die Übermacht der Männer, gepaart mit deren Aggressionen, für die meisten Frauen nicht annehmbar sind.*¹³⁴ Auch der geringe Frauenanteil bei den Nachtquartieren ist vermutlich auf ähnliche Gründe zurückzuführen.

Die Wiener Wohnungslosenhilfe reagiert auf diese Situation und baut das Angebot an frauenspezifischen Leistungen laufend aus. Im Herbst 2013 wurde etwa das Tageszentrum Ester eröffnet, das einen Rückzugsraum für 60 Frauen bietet. Sozialarbeiterinnen unterstützen mit Beratung und Betreuung in verschiedenen Bereichen, etwa bei der Suche nach einer Wohnung oder einem betreuten Wohnplatz. Betreut werden nicht nur akut obdachlose Frauen, sondern auch Frauen, die in verdeckter Wohnungslosigkeit bei Bekannten oder in Gewaltbeziehungen leben.

Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund des Ausbaus der frauenspezifischen Angebote auch die Anzahl der Frauen, die Angebote der Wohnungslosenhilfe in Anspruch nehmen, erhöht hat.

Im Sinne des Gender Mainstreamings ist es wichtig, das Leistungsangebot am Bedarf der Zielgruppen zu orientieren. Die „wieder wohnen“ GmbH hat sich bereits im Jahr 2008 mit einem *Gender (Mainstreaming) Manifest zur Implementierung der Gender-Perspektive gemäß der Gender Mainstreaming Strategie*¹³⁵ bekannt. Die „wieder wohnen“ GmbH stellte fest, dass Frauen häufiger Zweckpartnerschaften eingehen, (sexuelle) Gewalterfahrungen haben sowie stärker von psychischen und Mehrfach-Erkrankungen betroffen sind. Männer, die Einrichtungen von „wieder wohnen“ nutzen, sind älter als Frauen, öfter ledig und geschieden und haben häufiger Suchtprobleme.¹³⁶ Weitere männerspezifische Themen sind etwa Gewalterfahrungen, Väterarbeit und Gesundheitsarbeit. Ein *Leitfaden zur gendergerechten Sozialen Arbeit bei „wieder wohnen“* liefert wichtige Informationen für die frauen- sowie für die männerspezifische Arbeit in der Wohnungslosenhilfe.¹³⁷

Wohnkosten (Leistbarkeit)

Aufgrund der Tatsache, dass Frauen durchschnittlich über ein geringeres Einkommen als Männer verfügen (*siehe Kapitel 4.2.2*), ist anzunehmen, dass der deutliche Anstieg der Wohnkosten in Wien Frauen insgesamt stärker trifft als Männer. Nach *EU-SILC 2012* geben 15,5% der alleinlebenden Männer in Wien, aber 20,4% der alleinlebenden Frauen an, dass die Wohnkosten eine schwere Belastung ihres Haushaltsbudgets darstellen. Für 40,3% der alleinlebenden Männer, aber nur für 34,2% der alleinlebenden Frauen stellen die Wohnkosten dagegen subjektiv keine Belastung dar.¹³⁸

Der Bedarf an einer geschlechtsspezifischen Gestaltung der Angebote wird zunehmend erkannt. Im Herbst 2013 wurde das Tageszentrum Ester eröffnet.

Frauen sind aufgrund ihres geringeren Einkommens stärker vom Anstieg der Wohnkosten betroffen als Männer.

¹³³ Vgl. Wiener Frauenarbeitskreis der BAWO 2014.

¹³⁴ „wieder wohnen“ 2013, S. 13.

¹³⁵ „wieder wohnen“ 2008, S. 6.

¹³⁶ Vgl. „wieder wohnen“ 2008.

¹³⁷ Vgl. „wieder wohnen“ 2013.

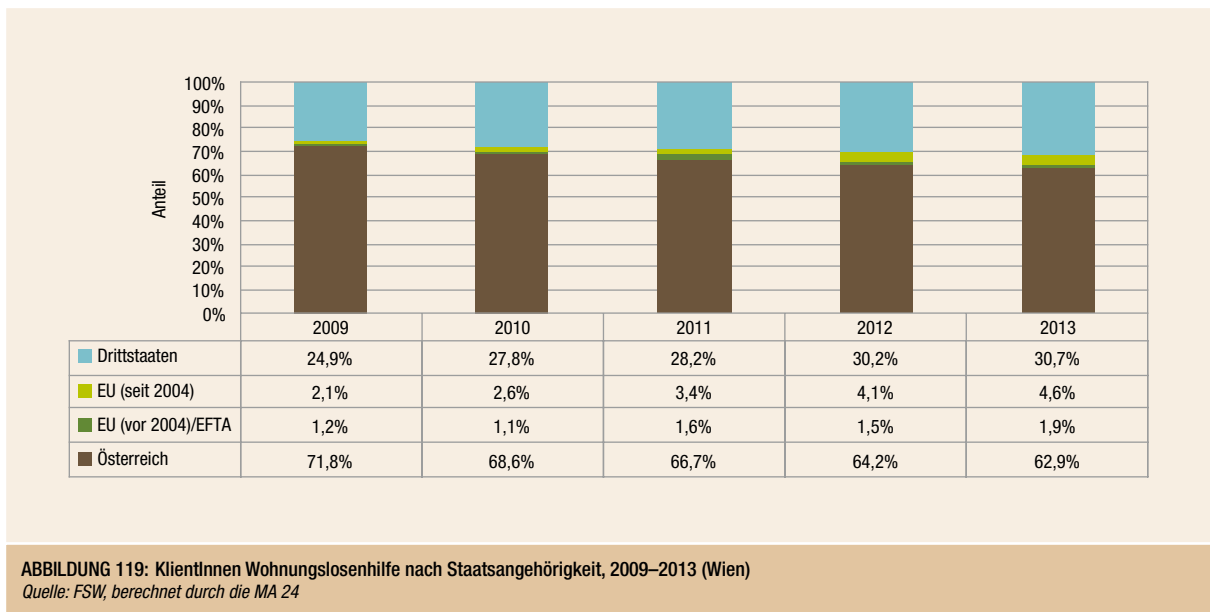
¹³⁸ Da die Daten nur auf Haushaltsebene und nicht auf Personenebene zur Verfügung stehen, können geschlechtsspezifische Unterschiede nur bei alleinlebenden Frauen und Männern abgebildet werden. Zudem sind die oben beschriebenen Einschränkungen betreffend die Aussagekraft der Stichprobe zu berücksichtigen.

Auch bei jenen ÖsterreicherInnen, bei denen die Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Heizung und Energie und Instandhaltung) ein Viertel des gesamten verfügbaren Haushaltseinkommens übersteigen, sind alleinlebende Frauen stärker betroffen (54%) als alleinlebende Männer (48%).

5.2.3 Migrationsanalyse

63% der KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe sind österreichische StaatsbürgerInnen.

Der Anteil von Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft unter den KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe¹³⁹ ist in den letzten Jahren gesunken. Im Jahr 2009 waren 72% der KlientInnen ÖsterreicherInnen, im Jahr 2013 63%. Im Jahr 2013 waren 31% der KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe Angehörige von Drittstaaten. 45% der KlientInnen der Wiener Wohnungslosenhilfe wurden in Drittstaaten geboren, 48% in Österreich.



In der Dauerwohnform des Sozial Betreuten Wohnens sind 89% der KlientInnen österreichische StaatsbürgerInnen. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der österreichischen StaatsbürgerInnen in den Mutter-Kind-Einrichtungen und im Betreuten Wohnen in Wohnungen unter 50%. Dies ist auf den hohen Anteil von asylberechtigten Personen in diesen Angebotssegmenten zurückzuführen. Diese Personengruppe kommt häufig nach dem Ende der Grundversorgung aus den Bundesländern nach Wien, ist aber aufgrund der beschränkten finanziellen Mittel nicht in der Lage, auf dem Wiener Wohnungsmarkt selbstständig eine Wohnung zu finden.

In der Wiener Wohnungssicherung¹⁴⁰ liegt der Anteil der österreichischen StaatsbürgerInnen unter den KlientInnen in den letzten Jahren zwischen 56% und 62%. Die Zahl der KlientInnen aus EU-Staaten hat in den letzten Jahren stark zugenommen, die der Drittstaatsangehörigen abgenommen. Inwiefern

¹³⁹ KlientInnen des Übergangs- und Dauerwohnens mit bekannter Staatsangehörigkeit. In den Nachtquartieren wird die Staatsangehörigkeit nicht erhoben.

¹⁴⁰ Hierbei handelt es sich um Daten der FAWOS, zu den von der MA 40 bzw. MA 11 betreuten KlientInnen liegen keine Informationen zur Staatsbürgerschaft vor.

Für den Wohnbau gilt der Grundsatz des anpassbaren und barrierefreien Wohnbaus.

Barrierefreier Wohnraum

Das *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989)* sieht keine Vorgaben zur Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen vor. Im Jahr 1991 wurde jedoch mit der Baurechtsnovelle im § 106a die barrierefreie Erschließung von Wohngebäuden festgelegt. Durch die im Juli 2008 in Kraft getretene *Wiener Bautechnikverordnung* erfolgte eine weitere Änderung der *Wiener Bauordnung*, durch die grundsätzliche Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken und Wohnungen definiert wurden. Gleichzeitig mit der *Wiener Bautechnikverordnung* wurde die *OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit* des Österreichischen Instituts für Bautechnik wirksam, damit gelten zusätzlich wesentliche Abschnitte der *ÖNORM B 1600 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen)*. Für den Wohnbau gilt daher der Grundsatz des anpassbaren und barrierefreien Wohnbaus, d.h. dass künftig notwendige Änderungen zur Erzielung von Barrierefreiheit in möglichst kurzer Zeit, kostengünstig und mit geringfügigem Aufwand möglich sein müssen (z.B. leicht demontierbare Zwischenwände).¹⁴¹

Statistische Daten zum Thema Wohnen und Menschen mit Behinderung sind für Wien nicht vorhanden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die Situation in Österreich.

10% der Gesamtbevölkerung leben in einer Eigentumswohnung. Demgegenüber leben 8% der Menschen mit Behinderung in einer Eigentumswohnung. Letztere leben häufiger in einer Gemeindewohnung.

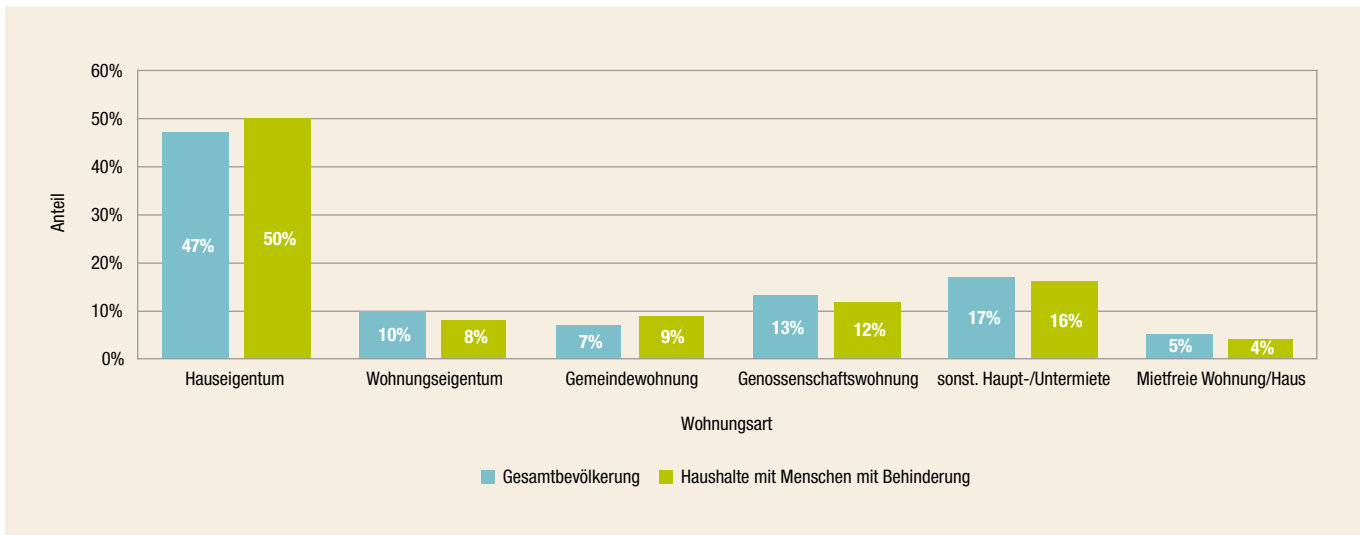


ABBILDUNG 122: Rechtsverhältnis Wohnung, 2013 (Österreich)
 Quelle: Statistik Austria – EU-SILC 2013, bearbeitet durch die MA 24

Menschen mit Behinderung sind im Vergleich zur Gesamtbevölkerung von Wohnproblemen weit häufiger betroffen. Dies gilt vor allem für Beeinträchtigungen durch Überbelag, Feuchtigkeit, Schimmel und Lärm.

¹⁴¹ Stadt Wien – MA 25: Alle Freiheiten durch anpassbaren Wohnraum, Website der Stadt Wien, <https://www.wien.gv.at/menschen/barrierefreiestadt/pdf/wohnraum.pdf> (12.08.2014).

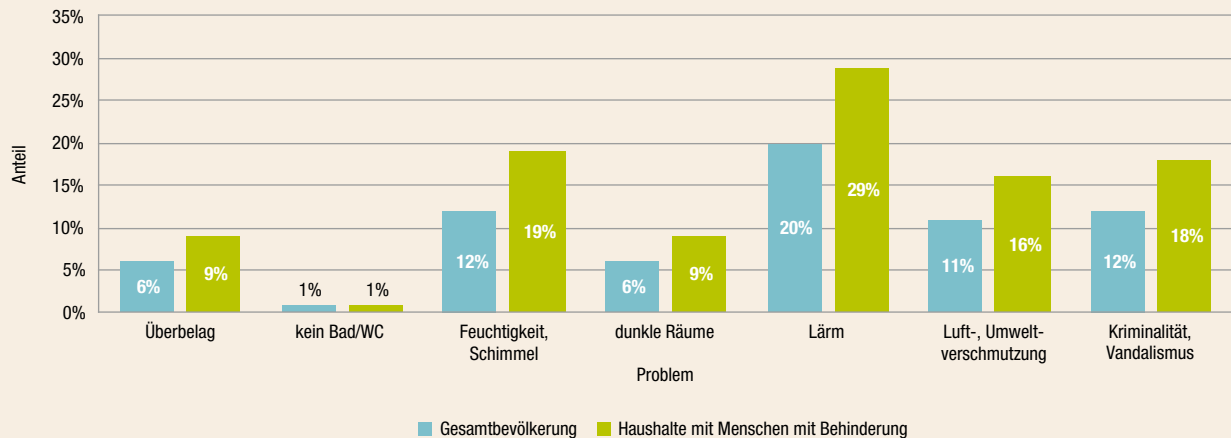


ABBILDUNG 123: Wohnprobleme, 2013 (Österreich)
 Quelle: Statistik Austria – EU-SILC 2013, bearbeitet durch die MA 24

Laut der Grundlagenstudie *Menschen mit Behinderung in Wien*¹⁴² nahmen im Untersuchungszeitraum 2006 bis 2011 knapp 5% der Betroffenen eine Leistung im Bereich Wohnen in Anspruch. Aus den vorliegenden Zahlen kann daher geschlossen werden, dass der überwiegende Teil von Menschen mit Behinderung zu Hause wohnt. Trotzdem zeichnen sich im Bereich Wohnen einige Veränderungen ab. Zwei Hauptgründe lassen sich dafür nennen: Die Umsetzung des Artikels 19¹⁴³ der UN-Behindertenrechtskonvention sowie der verstärkte Wunsch von Betroffenen, ein eigenständiges Leben zu führen. Neben einem ausreichenden Angebot an barrierefreien Wohnungen (ist generell auch für ältere Menschen von Bedeutung), ist es auch notwendig, die Unterstützungsangebote im ambulanten bzw. mobilen Bereich auszubauen, um Menschen mit Behinderung ein eigenständiges Wohnen zu ermöglichen.

Das Angebot im Bereich Betreutes Wohnen wird durch die steigende Lebenserwartung von Menschen mit Behinderung und durch die Abnahme der informellen Pflege beeinflusst. Auswirkungen auf die Entwicklung hat darüber hinaus auch die im Jahr 2008 eingeführte Pflegegeldergänzungsleistung für die Persönliche Assistenz (siehe Kapitel 6.2.1). Die Pflegegeldergänzungsleistung ermöglicht es Menschen mit Behinderung, eigenständig und selbstbestimmt zu wohnen. Aufgrund dieser Leistung geht die Nachfrage im Bereich Teil- und Vollbetreutes Wohnen zurück.

Die steigende Lebenserwartung von Menschen mit Behinderung beeinflusst die künftige Ausgestaltung des Angebots im Bereich des Betreuten Wohnens.

¹⁴² Vgl. Riesenfelder 2013.

¹⁴³ Artikel 19 besagt, dass Menschen mit Behinderung gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben.

diesen Entwicklungen tatsächlich Verschiebungen im Klientel zugrunde liegen, kann aufgrund der erfolgten EU-Erweiterungen nicht beurteilt werden.

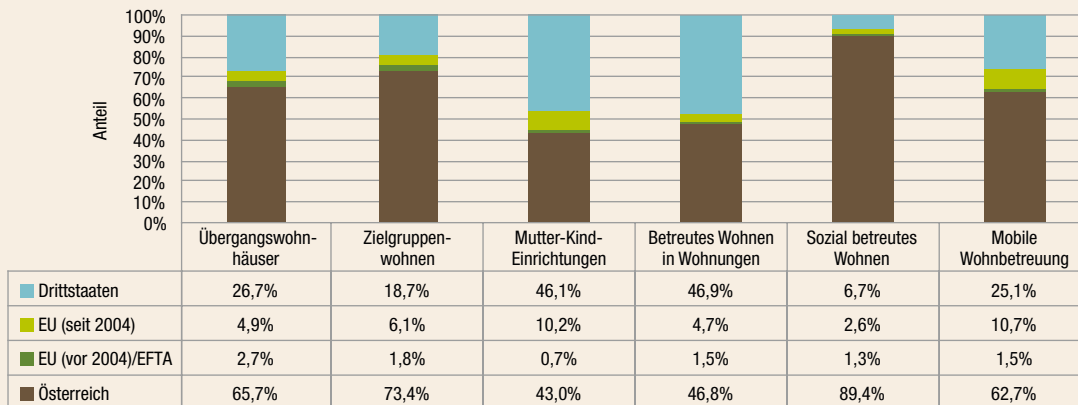


ABBILDUNG 120: Staatsangehörigkeiten im Übergangs- und Dauerwohnen, 2013 (Wien)
Quelle: FSW, berechnet durch die MA 24

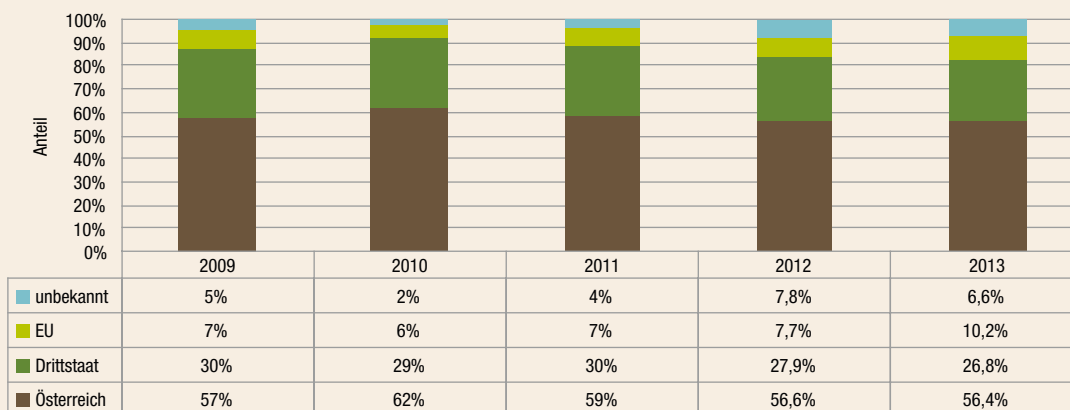


ABBILDUNG 121: KlientInnen Wohnungssicherung nach Staatsangehörigkeit, 2009–2013 (Wien)
Quelle: FAWOS, berechnet durch die MA 24

5.2.4 Analyse zur Situation von Menschen mit Behinderung

Für viele Menschen mit Behinderung war es lange Zeit nicht möglich, eigenständig und selbstbestimmt in einem eigenen Haushalt zu leben. Menschen mit Behinderung und psychischen Erkrankungen wurden sehr lange von der Gesellschaft ausgeschlossen und in Heimen untergebracht. Sie hatten keine Wahlmöglichkeit und konnten nicht selbst entscheiden, mit wem und in welcher Form sie wohnen. Bedingt durch die in den 1980er-Jahren beginnende *Wiener Psychiatriereform* und die Zurverfügungstellung neuer Wohnformen veränderte sich die Situation für die Betroffenen. Menschen mit Behinderung leben heute zum überwiegenden Teil in eigenen Wohnungen bzw. im elterlichen Haushalt.

Menschen mit Behinderung leben heute zum überwiegenden Teil in einer eigenen Wohnung bzw. im elterlichen Haushalt.



5 Wohnen

Das starke Bevölkerungswachstum Wiens setzt den Wiener Wohnungsmarkt unter Druck. In Zusammenspiel mit der Krise auf den Finanzmärkten hat das Wachstum der Wiener Bevölkerung zu einem starken Anstieg der Wohnkosten geführt. Dieser Entwicklung begegnet die Stadt Wien mit einer Vielzahl an Maßnahmen: So sollen z.B. durch eine Forcierung des Neubaus Engpässe am Wohnungsmarkt reduziert werden, für Haushalte mit niedrigem Einkommen stehen Gemeindewohnungen und direkte finanzielle Unterstützungen zur Verfügung. Das Ziel all dieser Angebote ist klar: Wohnen muss in Wien auch in Zukunft leistbar sein, die Wohnqualität muss erhalten bleiben. Ob dieses Ziel erreicht werden kann, hängt auch von den rechtlichen Möglichkeiten der Preisregulierung auf dem Wohnungsmarkt ab. Das derzeit bestehende Mietrecht erscheint jedenfalls nur bedingt geeignet, auf Dauer leistbares und hochwertiges Wohnen zu sichern.

Für Menschen, die Unterstützung beim Wohnen brauchen, bietet die Stadt Wien eine Vielzahl von Leistungen an. Die Einrichtungen der Wiener Wohnungssicherung unterstützen von Wohnungsverlust bedrohte Haushalte beim Erhalt der Wohnung. Obdachlosen bzw. wohnungslosen WienerInnen werden durch die Wiener Wohnungslosenhilfe ambulante Angebote sowie Schlaf- und Wohnplätze zur Verfügung gestellt. Diese Angebote sollen eine soziale, materielle und gesundheitliche Stabilisierung der Betroffenen ermöglichen. Langfristiges Ziel ist, dass diese Menschen wieder in einer eigenen Wohnung leben können.

Im Rahmen des Teil- und Vollbetreuten Wohnens soll es Menschen mit Behinderung ermöglicht werden, weitgehend selbstbestimmt zu leben.