



Equality In Housing

Good Practice Guide

volkshilfe. 

Equality In Housing

EQUALITY IN HOUSING ist ein Projekt zur Förderung der Gleichbehandlung am österreichischen Wohnungsmarkt. Es wird von der Volkshilfe Österreich als projektverantwortlicher Partnerin gemeinsam mit dem Klagsverband und der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe – BAWO als operative Partnerinnen durchgeführt. Das Projekt Equality in Housing wird vom Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz und dem Land Wien aus Mitteln der Wohnbauforschung kofinanziert.

Diese Veröffentlichung wird unterstützt durch das Programm der EU für Beschäftigung und Soziale Solidarität – PROGRESS (2007–2013). Dieses Programm wird von der Europäischen Kommission umgesetzt. Es wurde zu dem Zweck geschaffen, einen finanziellen Beitrag zur Verwirklichung der Ziele der Europäischen Union in den Bereichen Beschäftigung, Soziales und Chancengleichheit zu gewährleisten. Dieses auf sieben Jahre angelegte Programm richtet sich an alle maßgeblichen Akteure in den Mitgliedstaaten der EU, der EFTA, dem EWR sowie den Beitritts- und Kandidatenländern, die an der Gestaltung geeigneter und effektiver Rechtsvorschriften und Strategien im Bereich Beschäftigung und Soziales mitwirken können.

Weitere Informationen unter: <http://ec.europa.eu/progress>

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen geben nicht notwendigerweise die Auffassung der Europäischen Kommission wieder.

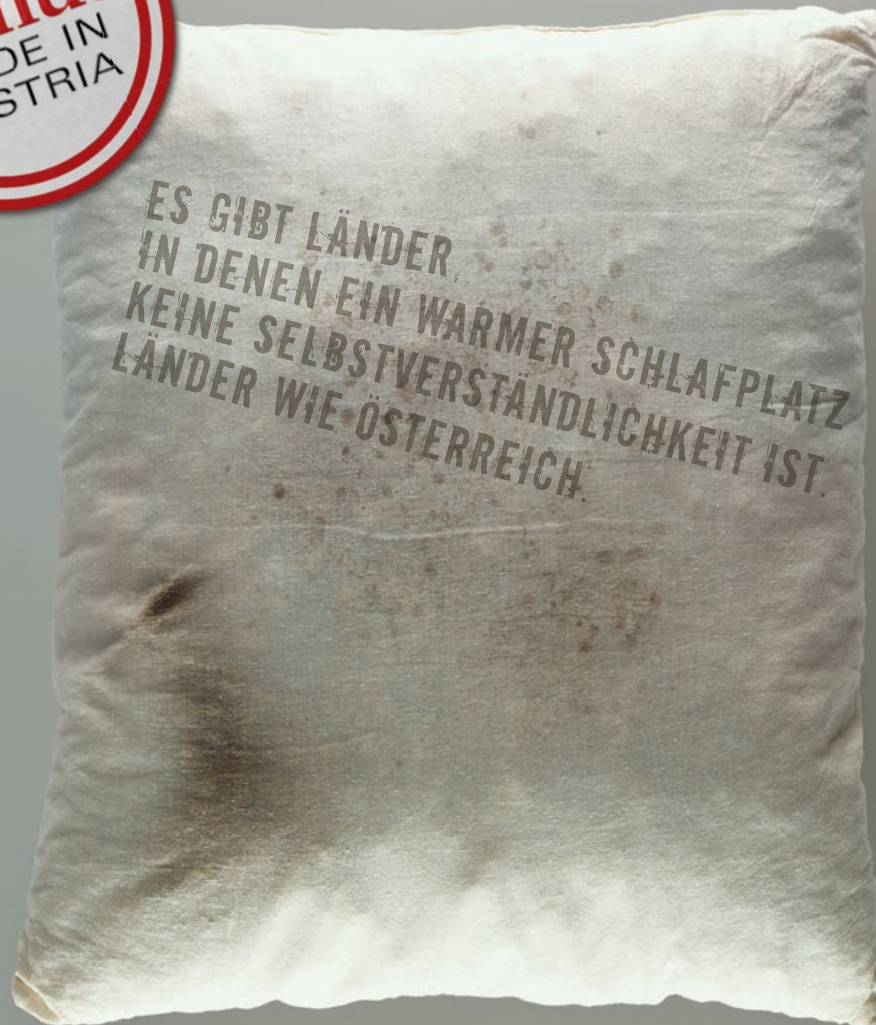




volkshilfe. 

Unsere Armut, unsere Hilfe.

PSK 90.175.000



Österreich ist eines der reichsten Länder der Welt.

Trotzdem leiden hierzulande beinahe eine halbe Million Menschen unter akuter Armut: Kinder, die vor Hunger nicht einschlafen. Alte Menschen, die krank werden, weil sie in ihren Wohnungen frieren. Familien, deren Einkommen weder fürs Wohnen noch fürs Essen reicht. Stoppen wir gemeinsam die Armut made in Austria: **Helfen Sie uns helfen!**



volkshilfe.at

ORF

 **Bank Austria**
UniCredit Group

••T••Mobile•

 **ewissa**
urban media

VIG SOCIAL ACTIVE 
VIENNA INSURANCE GROUP

Eine Volkshilfe ist auch in Ihrer Nähe

Volkshilfe Burgenland

Johann-Permay-Str. 2
7000 Eisenstadt
02682 / 61 569
center@volkshilfe-bgld.at
<http://www.volkshilfe-bgld.at>

Volkshilfe Kärnten

Platzgasse 18
9020 Klagenfurt
0316 / 89 60-0
info@volkshilfe-ktn.at

Volkshilfe Niederösterreich

Grazer Str. 49-51
2700 Wiener Neustadt
02622 / 82 200 – 0
center@noe-volkshilfe.at
<http://www.noe-volkshilfe.at>

Volkshilfe Oberösterreich

Glimpfingerstr. 48
4020 Linz
0732 / 34 05
lgst@volkshilfe-ooe.at
<http://www.volkshilfe-ooe.at>

Volkshilfe Salzburg

Innsbrucker Bundesstr. 37
5020 Salzburg
0662 / 42 39 39
office@volkshilfe-salzburg.at
<http://www.volkshilfe-salzburg.at>

Volkshilfe Steiermark

Sackstraße 20/1
8010 Graz
0463 / 32 495
office@stmk.volkshilfe.at
<http://www.stmk.volkshilfe.at>

Volkshilfe Tirol

Salurnerstraße 2/2
6020 Innsbruck
0512 / 58 74 75
tiroler@volkshilfe.net
<http://www.volkshilfe.net>

Volkshilfe Vorarlberg

Anton-Schneiderstr. 19
6900 Bregenz
05574 / 48 853
volkshilfe-vlbg@aon.at
<http://volkshilfe-vlbg.at>

Volkshilfe Wien

Weinberggasse 77
1190 Wien
01 / 360 64 0
landessekretariat@volkshilfe-wien.at
<http://www.volkshilfe-wien.at>

Volkshilfe Österreich

Auerspergstraße 4
1010 Wien
01 / 402 62 09
office@volkshilfe.at
<http://www.volkshilfe.at>

volkshilfe. 

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
EQUALITY IN HOUSING – Das Projekt	5
Ergebnisse der rechtlichen Studie „Recht auf Wohnen?“	8
Nur wer Deutsch kann, soll auch wohnen?	10
Ergebnisse der sozialwissenschaftlichen Analyse	13
Good Practice im Überblick	24
Kontakt ProjektpartnerInnen	26

Impressum

Herausgeberin: Volkshilfe Österreich, Bundesgeschäftsführer Erich Fenninger,
Auerspergstraße 4, 1010 Wien

Tel: +43 (0)1/402 62 09

Fax: +43 (0)1/408 58 01

office@volkshilfe.at

<http://www.volkshilfe.at>

Projektkoordination: Christian Perl, christian.perl@chello.at, +43/ 699/ 18 113 855

Redaktion: Verena Fabris, Volker Frey, Florian Panthène, Christian Perl, Heinz Schoibl

Grafik/Layout/Druck: Beate Soltész. office@soltesz-grafik.at



Foto: Spiola

Mag. (FH) Erich Fenninger



Foto: Spiola

Univ. Prof. Dr. Josef Weidenholzer

Liebe Leserinnen und Leser!

Wohnen ist ein Grundbedürfnis wie Nahrung und Kleidung. Eine Wohnung gehört zu den entscheidenden sozialen und materiellen Grundlagen menschlicher Existenz. Eine Wohnung ist mehr als ein Dach über dem Kopf, sie bietet Sicherheit, Schutz vor der Außenwelt und Raum für persönliche Gegenstände und Erinnerungen. Eine Wohnung ist darüber hinaus eine wesentliche Voraussetzung für eine Teilhabe an der Gesellschaft und damit auch für erfolgreiche Integration von zugewanderten Menschen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zählt zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler und regionaler Daseinsvorsorge.

Die Vergabe öffentlichen Wohnraums ist an sozialen Kriterien orientiert. Wenn Sprachkenntnisse oder die österreichische Staatsbürgerschaft verlangt werden, kann das in Konflikt mit Gleichbehandlungsvorschriften geraten.

Im Rahmen des Projekts „Equality in Housing“ wurde der öffentliche Wohnraum in Österreich¹ dahingehend untersucht, ob und inwieweit die Einhaltung von Antidiskriminierungsnormen gewährleistet wird. Während eine Rechtsexpertise untersuchte, wie die Gleichbehandlungsnormen und Gleichstellungsrichtlinien in den rechtlichen Grundlagen der Wohnbauförderung, der Wohnungsgemeinnützigkeit sowie in den Leitlinien für die Wohnungsvergabe durch die öffentliche Hand (Gemeinden und Länder) umgesetzt und berücksichtigt sind, stand in einem zweiten sozialwissenschaftlichen Teil die Frage im Zentrum, inwieweit in der Praxis der Wohnungsvergabe den Auflagen und Normen des Diskriminierungsverbots entsprochen wird. Dies wurde in fünf ausgewählten Regionen, den Bundesländern Tirol und Niederösterreich und den Städten Wien, Linz und Bregenz untersucht.

In der vorliegenden Broschüre finden Sie eine Zusammenfassung der Studienergebnisse, ausgewählte Good Practice Beispiele sowie Empfehlungen für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe.

Mag. (FH) Erich Fenninger
Geschäftsführer Volkshilfe Österreich

Univ. Prof. Dr. Josef Weidenholzer
Präsident der Volkshilfe Österreich

¹ Der Bestand aus Gemeinde- sowie geförderten Wohnungen in der Regie von kommunalen Wohnungsämtern und/oder (gemeinnützigen) Bauträgern.

EQUALITY IN HOUSING – Das Projekt

Die Vergabe von öffentlichem Wohnraum² in Österreich findet in einem Spannungsverhältnis zwischen der Sorge um sozial und ethnisch ausgewogene Nachbarschaften einerseits und Gleichbehandlungsvorschriften andererseits statt. Die Frage der Vergabe an MigrantInnen, Minderheiten und Menschen unterschiedlicher

oder dabei nicht gleichbehandlungskonform vorgegangen wurde. In Wohnbauförderungsgesetzen und Vergaberichtlinien der Länder finden sich immer wieder Bestimmungen, die zu einer Benachteiligung langfristig aufenthaltsberechtigter Drittstaatsangehöriger, anerkannter Flüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigter führen.

THEMA: VERGABE

„In der Beratungsstelle machen wir häufig die Erfahrung, dass es MigrantInnen schwerer haben als InländerInnen, eine Wohnung zu erhalten, dass es bei ihnen länger dauert und / oder dass eine Intervention durch eine Beratungs- oder Vertretungsstelle erforderlich ist, damit diese einen persönlichen Termin zur Darstellung ihres konkreten Wohnbedarfs erhalten.“

Interview mit ExpertIn
aus einer Beratungsstelle, OÖ

Religionszugehörigkeit ist politisch brisant und rechtlich nicht immer geklärt. Immer wieder werden bei der Gleichbehandlungsanwaltschaft, den Landes-Antidiskriminierungsstellen und NGOs Fälle bekannt, bei denen die Wohnungsvergabe an diffuse Merkmale geknüpft

² Unter öffentlichem Wohnraum verstehen wir den Bestand an Mietwohnungen, die aus öffentlichen Mitteln der Wohnbauförderung finanziert wurden. Dazu zählen in erster Linie Gemeindewohnungen sowie Wohnungen im Bestand von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Weiters sind hier auch Mietwohnungen anzuführen, die von gewerblichen Bauträgern unter Verwendung von Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden und bei denen die Gemeinden bei der Vergabe mitwirken.

Um Lösungen dafür zu erarbeiten, hat die Volkshilfe Österreich gemeinsam mit der BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und dem Klagsverband ein eigenes Projekt, „Equality in Housing“, vorgestellt. Die Europäische Kommission hat „Equality in Housing“ zur Finanzierung ausgewählt. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz sowie dem Land Wien aus Mitteln der Wohnbauforschung kofinanziert.

Das Projekt gliedert sich in **drei miteinander vernetzte Durchführungsmodule**: Rechtliche und sozialwissenschaftliche Studie – good practice Workshops – Öffentlichkeitsarbeit

1. Studie:

Die Studie besteht aus einem rechtlichen und einem sozialwissenschaftlichen Teil:

Im **rechtlichen Teil** wurde ein Überblick über die geltenden europäischen und österreichischen Rechtsvorschriften bei der Vergabe von Wohnraum erarbeitet. Die relevanten Normen in fast 40 großen Gemeinden

Übertragene Flipcharts eines Good Practice Workshops:

Erkenntnisse: Was bleibt?
Was bleibt offen?

Gruppe 1: Gemeinden

- ✘ Blick auf Vergabe ist zu wenig – alle drei Handlungsebenen Planung – Vergabe – Begleitung sind wichtig
- ✘ Neue Ideen, aber offen – andere Vergabe-Erfolgsmodelle
- ✘ Steuerung der sozialen Durchmischung – politischer Brennpunkt beim Thema, jeder redet drüber, keiner weiß, was es ist
- ✘ große Frustration! 2/3 der Menschen auf der Warteliste sind MigrantInnen – aber politische Vorgabe maximal 20%
- ✘ Vergabe soll nach sozialen Kriterien geschehen.

Gruppe 2: Landesregierung/ Wohnbauträger

- ✘ Die Wichtigkeit der Transparenz
- ✘ Das Wohnungsprogramm soll von allen Gemeinden genutzt werden – gemeinsame Vergaberichtlinien
- ✘ Gemeinden brauchen Unterstützung
- ✘ Spielräume sind notwendig

wurden recherchiert und daraufhin analysiert, wie wenig oder wie gut die Antidiskriminierungs-Richtlinien im österreichischen Recht verankert oder umgesetzt sind. Auch die Verfahren der Vergabe, Beschwerdemöglichkeiten und Zuständigkeiten wurden dokumentiert und analysiert. Auf der Grundlage dieser Analyse wurden Empfehlungen an verschiedene gesetzgebende Körperschaften zur Verbesserung des Diskriminierungsrechtes erarbeitet. Die zentralen Ergebnisse der rechtswissenschaftlichen Studie werden auf den Seiten 8 und 9 dieser Broschüre präsentiert.

Im zweiten Schritt sollte eine **sozialwissenschaftliche Untersuchung** Aufschluss darüber geben, ob und, wenn ja, wie in der Vergabepraxis Menschen insbesondere aufgrund ihres ethnischen Hintergrundes diskriminiert werden. In diesem **sozialwissenschaftlichen Teil** kamen quantitative und qualitative Erhebungen durch Fragebögen, Telefoninterviews sowie Fallstudien zur Vergabepraxis in ausgewählten Regionen und Städten zur Anwendung. Good-Practice Beispiele der Vergabe in Österreich wurden recherchiert und dokumentiert. Der sozialwissenschaftliche Teil wurde in den Bundesländern Tirol und NÖ und in Städten unterschiedlicher Größe – Wien, Linz und Bregenz – durchgeführt. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich auf den Seiten 13 ff.

2. Vernetzte Weiterbildung/Good-Practice Workshops:

In den Good-Practice Workshops sollten MitarbeiterInnen von Wohnungsunternehmen und anderen Vergabestellen in die Lage versetzt werden, ihre Vergabepraxis diskriminierungsfrei zu gestalten. In einem ersten Schritt wurden die Ergebnisse der rechtlichen Studie vorgestellt und vor

Gruppe 3: Beratungs- und Betreuungsstellen/NGOs

- ✗ Es gibt noch viel zu tun
- ✗ Transparenz fehlt
- ✗ Koordinierte Zusammenarbeit von NGOs, Wohnungswirtschaft und Kommunen fehlt
- ✗ Begleitung von Wohnanlagen auch längerfristig organisieren
- ✗ Wohnungslosenhilfe soll vermehrt zu Entwicklung/Entscheidungen eingebunden werden
- ✗ Gemeinden sollen sich mit dem Thema Haltung beschäftigen
- ✗ Soziale Durchmischung definieren und weg vom Begriff Migration

dem Hintergrund der Wohnbauförderungs- und Vergaberichtlinien der jeweiligen Bundesländer diskutiert. Damit sollte der Wissensstand zum Gleichbehandlungsrecht verbessert werden. Anhand von konkreten Fallbeispielen der Gleichbehandlungsanwaltschaft und Praxisberichten der TeilnehmerInnen sollte eine Bestandsaufnahme und Reflexion der „eigenen“ Wohnungsvergabe erfolgen. Good-Practice Strategien und Mainstreaming Instrumente wurden vorgestellt. Dadurch sollten neue Handlungsweisen (interne Richtlinien, Quoten, Kriterien für Dringlichkeitsansprüche, Vergabepaxis der Wohnungen, Unterstützungsangebote im Wohnbau und Wohnumfeld) gemeinsam erarbeitet werden. Die Good Practice Workshops fanden im Sommer und Herbst 2011 statt.

Eine erste Analyse der Workshops ergab, dass die 1½-tägigen Workshops für eine gemeinsame Erarbeitung neuer Handlungsweisen zu kurz waren. Dafür wäre ein weiterer zumindest eintägiger Block erforderlich. Die gegebene Zeit reichte zumeist für die Wissensvermittlung und Diskussion der beiden Studien aus, die Präsentation der Good-Practice-Strategien und Erarbeitung daraus folgender Inhalte kamen in den Workshops zu kurz.

3. Öffentlichkeitsarbeit:

Die Ergebnisse der rechtlichen Studie sowie die Good-Practice Modelle wurden in öffentlichkeitswirksamer Form aufbereitet und durch die Medien und Netzwerke der ProjektpartnerInnen verbreitet. Veranstaltungen sollten zu einer Vervielfältigung der Projektergebnisse führen:

So wurden die Projektergebnisse anlässlich der **4. ExpertInnenkonferenz der ReferentInnen für das Antidiskriminierungsrecht** am 7. November 2011 in St. Pölten vorgestellt. Am 22. November lud die Vorarlberger Landesregierung gemeinsam mit der ARGE Wohnungslosenhilfe Vorarlberg und der Volkshilfe Österreich zu einer **Projektpräsentation** und Diskussion der Vergaberichtlinien nach Bregenz ein.

Am 13. Dezember 2011 fand die **Veranstaltung** „Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt“ in Wien statt, bei der alle Ergebnisse präsentiert und zusammengeführt wurden. Sie wurde in Kooperation mit dem Wohnservice Wien einerseits als Veranstaltung auf Länderebene und andererseits als Abschlussveranstaltung organisiert.

Ergebnisse der rechtlichen Studie „Recht auf Wohnen?“³

Rechtlicher Rahmen

Die internationalen Menschenrechte normieren das Recht auf Wohnen als einen zentralen Teil der sozialen Menschenrechte. Diese sind zwar in Österreich nicht direkt durchsetzbar, doch ist die staatliche Sorge um menschenwürdiges Wohnen an diesem Maßstab zu messen.

Das Recht der EU sieht verpflichtend für einige Gruppen die Gleichbehandlung mit **ÖsterreicherInnen** vor.

Zu diesen Gruppen gehören:

- EU-, EWR- und Schweizer BürgerInnen,
- anerkannte Flüchtlinge und
- langfristig Aufenthaltsberechtigte (Daueraufenthalt EG).

Auch subsidiär schutzberechtigte Menschen sollten zu dieser Gruppe gezählt werden, da sie nach der entsprechenden EU-Richtlinie nicht anders zu behandeln sind als Flüchtlinge und auch ihre Situation in Österreich keine unterschiedliche Behandlung nahelegt.

Die Antirassismus-Richtlinie der EU verbietet jegliche Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft beim Zugang zu und der Versorgung mit Wohnraum. Diese Richtlinie wurde in Österreich im Gleichbehandlungsgesetz und den Antidiskriminierungsgesetzen der Länder umgesetzt.

³ Die Langfassung der Studie von Volker Frey „Recht auf Wohnen? Der Zugang von MigrantInnen und ethnischen Minderheiten zu öffentlichem Wohnraum in Österreich“ Mai 2011 ist unter <http://www.klagsverband.at/archives/5517> zu finden.

Was bedeutet das konkret für MigrantInnen? Wer aufgrund der Staatsangehörigkeit von Gemeindewohnungen oder Wohnbauförderung⁴ ausgeschlossen wird, obwohl das EU-Recht eine Gleichbehandlung mit **ÖsterreicherInnen** und damit einen Zugang zu diesen Leistungen vorsieht, kann wegen Diskriminierung auf Schadenersatz klagen.

Auch die Schlechterbehandlung aus sprachlichen Gründen stellt eine Diskriminierung dar. Eine Gemeinde kann nicht willkürliche Sprachtests für den Zugang zu ihren Gemeindewohnungen vorschreiben. Gewisse Aufenthaltstitel – etwa Daueraufenthalt EG – sehen zwar Sprachkenntnisse vor, diese sind aber ausschließlich von den Aufenthaltsbehörden zu prüfen. Höchstquoten für MigrantInnen oder Drittstaatsangehörige sind eine klare Diskriminierung. Mindestquoten können eine erlaubte Fördermaßnahme darstellen.

Sanktionen bei ungerechtfertigtem Ausschluss

Ein massives Manko der EU-Richtlinien ist, dass sie zwar die Mitgliedstaaten zur Gleichbehandlung verpflichten, bei Verletzungen aber keine Rechtsfolgen vorsehen. Niemand kann auf Abschluss eines Mietvertrags oder die Gewährung einer Förderung klagen – es besteht kein so genannter Kontrahierungszwang.

Das Gleichbehandlungsgesetz sieht aber Schadenersatz vor, wenn jemand aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit beim Zugang zu Wohnraum diskriminiert wird. Das ist unter anderem der Fall, wenn

⁴ Öffentlicher oder öffentlich geförderter Wohnraum

- jemand aufgrund der Staatsangehörigkeit benachteiligt wird, obwohl er/sie eine Zugangsberechtigung zu einer Leistung hätte,
- jemand beim Kontakt mit einer Behörde oder einem Unternehmen aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit durch Beschimpfungen oder Ähnliches belästigt wird.

THEMA: TRANSPARENZ UND BETEILIGUNG

„Die angestrebte Transparenz ist bei uns und unseren KlientInnen noch nicht angekommen.“

ExpertInnen-Interview Beratungsstelle Tirol

Verbotene Kriterien

Immer wieder wird diskutiert,

- Höchstquoten für MigrantInnen,
- Höchstquoten für bestimmte sprachliche Gruppen und
- Sprachtests auf Gemeindeebene

einzuführen. Diese Vorgangsweise widerspricht der Antirassismus-Richtlinie und damit auch dem Gleichbehandlungsgesetz und den Antidiskriminierungsgesetzen. Die Rechtsfolge ist Schadenersatz.

Empfehlungen

Die Gesetze allein können keine umfassenden Antworten auf die vielfältigen Fragen, die sich aus der Vergabe von öffentlichem Wohnraum und Wohnbauförderung stellen, geben. Einige grundlegende Empfehlungen lassen sich aber formulieren:

- EU-, EWR- und Schweizer BürgerInnen, anerkannte Flüchtlinge und langfristig Aufenthaltsberechtigte sind gleich zu behandeln wie ÖsterreicherInnen.
- Auch subsidiär Schutzberechtigte sollten gleich behandelt werden.
- Richtlinien und Merkblätter sollten transparent formuliert sein. Das bedeutet vor allem, dass die zugangsberechtigten Personen ausdrücklich genannt werden sollen. Verweise auf Gesetze oder „gleichgestellte“ Personen können unverständlich und Auslöser für Willkür sein.
- Soziale Kriterien sind die verlässlichsten und fairesten Parameter bei der Vergabe öffentlichen/öffentlich geförderten Wohnraums.
- Die Landesregierungen sollten ihre Gemeindeaufsicht wahrnehmen, um auf eine rechtskonforme Vergabe durch die Gemeinden hinzuwirken.

Nur wer Deutsch kann, soll auch wohnen?⁵

Eine österreichische Staatsbürgerin türkischer Herkunft beantragt 2005 bei einem Gemeindeamt die Zuteilung einer Gemeindewohnung. Im Dezember 2008 erkundigt sie sich in Begleitung einer für sie dolmetschenden Bekannten nach dem Stand ihres Wohnungsvergabeverfahrens.

Der zuständige Mitarbeiter weigert sich jedoch, mit der Dolmetscherin zu sprechen, und fordert die Betroffene unfreundlich auf, besser Deutsch zu lernen. Er verweist auf eine benachbarte Gemeinde, in der AusländerInnen ohne ausreichende Sprachkenntnisse keine Gemeindewohnungen zugeteilt werden.

Situation

Eine österreichische Staatsbürgerin türkischer Herkunft beantragt im September 2005 bei der Wohnungsvergabe einer Gemeinde die Vergabe einer Mietwohnung. Etwa drei Jahre danach geht sie in Begleitung einer für sie dolmetschenden Bekannten wieder ins zuständige Referat. Auf die Mitteilung der Bekannten, dass sie hier seien, um sich nach der Reihung und der von der Antragsstellerin im Wohnungsvergabeverfahren erreichten Punktzahl zu erkundigen, erklärt ihr der Referent, dass sie still sein soll,

und fragt, ob die Antragsstellerin nicht selber eine Zunge habe.

Als daraufhin die Antragsstellerin den Referenten in gebrochenem Deutsch nach dem Stand ihres Wohnungsvergabeverfahrens fragt, erfährt sie, dass sie derzeit an 33. Stelle gereiht sei, dass im Moment keine Wohnungen frei seien und dass sie weiterhin abwarten müsse. Auf Nachfrage der Bekannten meint der Referent, dass für die Vergabe der Gemeindewohnungen die nach einem Punktesystem der Gemeinde erreichte Punktzahl entscheidend sei. Wie das Punktesystem funktioniert, erklärt der Referent aber trotz weiterer Nachfrage nicht.

Dann wendet sich der Referent der Antragsstellerin zu und teilt ihr mit, dass sie besser Deutsch können müsse und dass sie, wenn sie von ihrer schulpflichtigen Tochter Deutsch lernen würde, keinen Dolmetscher benötigen würde. Weiters verweist er auf ein Beispiel in einer benachbarten Gemeinde, bei der eine Familie von der dortigen Wohnungsvergabebehörde keine Wohnung erhalten habe, weil sie im Hof nur Türkisch spreche. Als die Bekannte daraufhin erwidert, dass sie sich ja in einer anderen Gemeinde befänden, erklärt der Referent, dass er, genauso wie es in der benachbarten Gemeinde der Fall sei, die Vergabe einer Wohnung an die Antragstellerin ablehnen könne. Er stellt weiters fest, dass er nicht alle Wohnungen in einem Gebäude nur an Türken vergeben könne, weil sich Türken

⁵ Gleichbehandlungsanwaltschaft, Fall des Monats 01.03.2011, http://www.bka.gv.at/site/cob__42586/currentpage__0/7457/default.aspx

und Jugoslawen nicht integrieren würden, wenn sie alle in ein- und demselben Gebäude lebten.

Verlauf der Beratung

Auf Wunsch der betroffenen Frau verfasst die Gleichbehandlungsanwaltschaft ein Aufforderungsschreiben zur Stellungnahme an die Gemeinde und weist darauf hin, dass die Weigerung, Menschen aufgrund angeblich zu schlechter Sprachkenntnisse eine Wohnung zu vermieten, eine nach dem Gleichbehandlungsgesetz verbotene Diskriminierung darstellen könnte. Insbesondere wird um Bekanntgabe der Kriterien des Punktesystems für die Vergabe von Gemeindewohnungen ersucht.

Die Gemeinde übermittelt die Richtlinien für die Wohnungsvergabe und teilt mit, dass Sprachkenntnisse kein Kriterium für die Aufnahme in die Vormerklisten und für die Zuteilung von Wohnungen darstellen und alle MitarbeiterInnen des zuständigen Referates die Richtlinien auch korrekt umsetzen. Die Aussagen über die Deutschkenntnisse der Betroffenen und bezüglich des Nicht-Integrieren-Wollens von Ausländern seien vom Referenten „nicht in der dargelegten Form“ beziehungsweise „nicht in dieser Art“ getätigt worden. Der Referent habe allerdings WohnungswerberInnen zu verstehen gegeben, dass sie während der Zeit, in der ihre Kinder den Kindergarten und die Schule besuchen, mit diesen lernen könnten und dabei die besten Möglichkeiten hätten, ihre Deutschkenntnisse zu verbessern. Damit könnten die Integration gefördert und viele Missverständnisse im Wohnungsbereich vermieden werden.

Nach Rücksprache mit der Betroffenen verlangt die

Gleichbehandlungsanwaltschaft Auskunft darüber, warum der Referent während der Vorsprache der Wohnungswerberin deren Sprachkenntnisse und Integration zum Thema gemacht habe, wenn Sprachkenntnisse kein Kriterium für die Aufnahme in die Vormerklisten und für die Zuteilung von Wohnungen seien. Die Richtlinie der Gemeinde für die Vormerkung als MietwohnungswerberIn sieht vor, dass das Referat bei der Vergabe einer Wohnung auf eine „ausgewogene BewohnerInnenstruktur“ in den Häusern und im Wohnungsgebiet zu achten habe. Da die Formulierung „ausgewogene BewohnerInnenstruktur“ viele Deutungen zulässt, wird darum ersucht mitzuteilen, wie diese Vorgabe zu verstehen ist und in der Vergabepaxis des Referates der Gemeinde umgesetzt wird.

Im Antwortschreiben der Gemeinde wird wiederholt, dass Sprachkenntnisse auf die Reihung von WohnungswerberInnen keinen Einfluss hätten. Gleichzeitig wird ausgeführt, dass Integration im Sinne eines guten Miteinanders für wichtig im Zusammenleben der BewohnerInnen erachtet werde und die Sprache ein Schlüssel für die Integration sei. Zu dem in der Vergaberichtlinie der Gemeinde vorgesehenen Kriterium der „ausgewogenen BewohnerInnenstruktur“ wird erklärt, dass damit das Ziel gemeint sei, eine nach Alter, Behinderung, Familienstand und Integrationshintergrund durchmischte BewohnerInnenstruktur in den Gebäuden beziehungsweise Besiedlungsprojekten der Gemeinde zu erreichen.

Die Gleichbehandlungsanwaltschaft vermutet weiterhin, dass Sprachkenntnisse für die Gemeinde ein Kriterium für die Vergabe von Wohnungen sind, und bietet der Betroffenen an, durch ein Verlangen an die

Gleichbehandlungskommission prüfen zu lassen, ob eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes durch eine Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit beim Zugang zum Wohnraum vorliegt.

Die Betroffene möchte aber keine weiteren Schritte setzen, da sie in der Zwischenzeit eine geeignete Gemeindewohnung angeboten bekommen hat und der zuständige Mitarbeiter nach der Intervention der Gleichbehandlungsanwaltschaft ihr gegenüber betont freundlich aufgetreten ist.

Analyse aus Sicht der Gleichbehandlungsanwaltschaft

Aufgrund des Sachverhalts und der Stellungnahmen der Gemeinde lag die Vermutung nahe, dass die Gemeinde Sprachkenntnisse als Kriterium für die Vergabe von Gemeindewohnungen heranzieht. Es stellte sich daher die grundsätzliche Frage, ob das Heranziehen von Sprachkenntnissen als Kriterium bei der Vergabe von Gemeindewohnungen eine mittelbare Diskriminierung im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes darstellen kann.

Während es für unmittelbare Diskriminierung im Gleichbehandlungsgesetz keine sachliche Rechtfertigung gibt, bestimmt das Gesetz bei mittelbarer Diskriminierung, dass Regelungen beziehungsweise Kriterien, die bestimmte ethnische Gruppen, unter anderem beim Zugang zu Wohnraum benachteiligen können, nur zulässig sind, sofern sie durch ein rechtmäßiges Ziel sachlich gerechtfertigt und als Mittel zur Erreichung dieses Zieles angemessen und erforderlich sind.

Eine Regelung, die die Vergabe von Gemeindewohnungen von der Beherrschung der deutschen Sprache abhängig

macht, ist geeignet, ethnische Gruppen mit nichtdeutscher Muttersprache zu benachteiligen. Von Seiten der Gemeinde wurden als grundsätzliche Ziele bei der Wohnungsvergabe angeführt, dass eine „ausgewogene BewohnerInnenstruktur“ in den Häusern und im Wohnungsgebiet erreicht werden soll, dass Integration im Sinne eines guten Miteinander wichtig für das Zusammenleben der BewohnerInnen sei und die Sprache einen Schlüssel für die Integration bilde.

Das Bemühen um eine „ausgewogene BewohnerInnenstruktur“ sowie das Bestreben, ein gutes Miteinander zwischen den HausbewohnerInnen zu erreichen, können rechtmäßige Ziele sein, sodass die Anwendung von Kriterien, um diese Ziele zu erreichen, nicht unbedingt eine Diskriminierung darstellen muss.

Die herangezogenen Kriterien müssen allerdings angemessen und erforderlich sein. Von einer Unangemessenheit ist jedenfalls dann auszugehen, wenn die Nichterfüllung der Anforderung, über bestimmte Sprachkenntnisse zu verfügen, zu einem gänzlichen Ausschluss von der Wohnungsvergabe führt.

Die Gemeinde konnte in diesem Fall nicht transparent und nachvollziehbar darstellen, inwiefern die Sprachkenntnisse von Wohnungswerberinnen beziehungsweise deren Integration in die Gemeinde bei der Vergabe von Gemeindewohnungen berücksichtigt werden. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots konnte deshalb nicht ausgeschlossen werden. Der Betroffenen wurde allerdings im Laufe der Beratung durch die Gleichbehandlungsanwaltschaft eine geeignete Gemeindewohnung zur Verfügung gestellt, weshalb sie nicht an der Einleitung eines Einzelprüfungsverfahrens bei der Gleichbehandlungskommission interessiert war.

Ergebnisse der sozialwissenschaftlichen Analyse

Die sozialwissenschaftliche Studie „Equality in Housing“⁶ beschäftigt sich mit der Frage, inwieweit Menschen aufgrund ihres ethnischen, sprachlichen oder Armutshintergrundes bei der Vergabe von öffentlichen Wohnungen diskriminiert werden.

Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Vergabe öffentlichen Wohnraums unter zwei Gesichtspunkten gelegt:

- Einmal galt es, die Vergabepraxis aus der Innensicht kommunaler Wohnungsämter sowie gemeinnütziger Wohnbauträger zu erkunden.
- Dieser Innensicht wurde zum anderen eine Einschätzung durch Beratungs- und Betreuungseinrichtungen für Wohnungssuchende, gewissermaßen eine Außensicht der Vergabepraxis, gegenüber gestellt.

Die Studie wurde in zwei aufeinander aufbauenden Schritten durchgeführt.

- Im Teil I wurden in einer breit angelegten Online-Fragebogenerhebung Einschätzungen und Bewertungen zu politischen und administrativen Vorgaben erfragt. Mit einer hohen Beteiligung von 300 RespondentInnen haben allerdings auch die OptimistInnen im Projektteam nicht gerechnet. Als ausgesprochen positiv kann hervorgehoben werden, dass die

Rückmeldungen sehr ausgewogen jeweils zu 50% auf die zwei Bereiche der wohnungsmarktnahen Agenturen wie Wohnungsämter, gemeinnützige und private Bauträger einerseits sowie Beratungs- und Betreuungseinrichtungen für Wohnungssuchende, MieterInnen und MigrantInnen andererseits verteilt sind. Insgesamt kann also von einer repräsentativen Grundgesamtheit gesprochen werden.

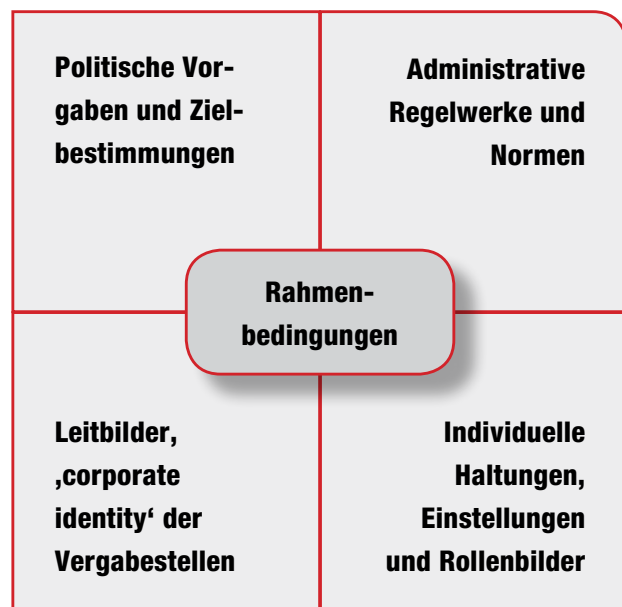
- Aufbauend auf den Ergebnissen der Fragebogenerhebung wurden in einem zweiten Erhebungsteil Interviews und ExpertInnenengespräche durchgeführt und die Vergabepraxis in den ausgewählten Modellregionen Niederösterreich und Tirol sowie den Städten Wien, Linz und Bregenz erkundet. Im Fokus der Aufmerksamkeit standen Fragen nach Praxiserfahrungen mit konkreten Rahmenbedingungen sowie nach bewährten Strategien, individuellen Haltungen und Einstellungen, welche in der Vergabe von öffentlichem Wohnraum eine bestimmende Rolle spielen.

1. Eckpfeiler kommunaler und regionaler Vergabepraxis

An dieser Stelle sollen nur einige wenige Ergebnisse der Fragebogenerhebung hervorgehoben werden. Anschließend werden Strategien und Vorsorgen für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe in den Modellregionen – good practice – beschrieben.

⁶ Die Langfassung der Studie von Heinz Schoibl ist auf <http://www.bawo.at/de/content/aktuelles/projekte/equality-in-housing-gleichbehandlung-am-wohnungsmarkt.html> zu finden.

Abbildung: Rahmenbedingungen der Vergabepraxis



a) Politische Vorgaben und diskriminierende Zielbestimmungen: Die Sensibilität bezüglich Diskriminierung ist ausgesprochen ausgeprägt. Im Durchschnitt hält etwa jede/r Dritte die gesetzlichen Grundlagen für unzureichend, um Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Diese kritische Einstellung ist bei den beteiligten Beratungseinrichtungen ungleich deutlicher gegeben als bei den VertreterInnen der Wohnungsvergabe. In ihren ergänzenden Kommentaren verweisen die TeilnehmerInnen an der Online-Befragung auf politische Einflussnahmen und diskriminierende Zielbestimmungen zur Bevorzugung von InländerInnen, die es MigrantInnen schwerer machen, eine leistbare und adäquate Wohnung auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt zu erhalten.

b) Administrative Regelwerke und Normen: Auch in Hinblick auf die administrativen Regelwerke und Vorgaben zeigt sich eine qualifizierte Minderheit von durchschnittlich 36% skeptisch, ob und inwieweit diese ausreichen, um Gleichbehandlung auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Auch in dieser Frage sind es vor allem die VertreterInnen der Beratungs- und Betreuungseinrichtungen, die sich in ungleich höherem Ausmaß kritisch äußern.

c) Leitbilder: Die Praxis der Wohnungsvergabe durch kommunale Wohnungsämter und Gemeinnützige Wohnbauträger ist wesentlich von Leitbildern und Leitsätzen geprägt, die auf die Qualität des Zusammenlebens in den Wohnanlagen abstellen. Besonders hohe Zustimmung erhielten im Rahmen der Online-Befragung Zielvorgaben zur Gewährleistung einer ausgewogenen sozialen und ethnischen Durchmischung in den Nachbarschaften (Ø 86%) sowie der Verhinderung von Ghettobildung (Ø 88%) bzw. von Parallelgesellschaften (Ø 72%).

d) Haltungen, Einstellungen und Rollenbilder: In der Online-Erhebung wurden weiters individuelle Einstellungen und Haltungen abgefragt. Danach ist mit relativ hoher Zustimmung (Ø 55%) zu überprüfen, ob die WohnungswerberInnen gut zur Hausgemeinschaft passen. Demnach sollen bei der Wohnungsvergabe auch Fragen im Zusammenhang mit dem Migrationshintergrund wie Sprache, Religion etc. berücksichtigt werden (Ø 44% Zustimmung).

Auffällig ist weiters, dass auch in den Bewertungen ein erheblicher Unterschied zwischen den Wohnungsmarktagenturen einerseits und den Beratungs- und Betreuungseinrichtungen andererseits gegeben ist. Das betrifft vor allem die Einschätzung von diskriminierenden Faktoren und Tatbeständen, die bei den Beratungsstellen erheblich kritischer ausfällt als bei den wohnungsmarktnahen Einrichtungen.

Die beiden Seiten unterscheiden sich auch in der Frage nach nötigen Vorsorgen zur Verbesserung der Situation von MigrantInnen auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt. Gemeinsam wünschen sich zwar beide die Förderung von Integration und der Qualität des Zusammenlebens. Während aber Beratungseinrichtungen dieses Ziel in bereichsübergreifender Kooperation durch Beteiligung von MieterInnen sowie aufsuchende und nachgehende Begleitung realisieren möchten, wünschen sich VertreterInnen der Wohnungsmarktagenturen Nachbesserungen vor allem in den angrenzenden Aufgabenfeldern wie z.B.: Jugendamt, Sozialamt, Gemeindepsychiatrie oder Polizei.

2. Kriterien für die Auswahl von ‚Models of Good Practice‘

Transparenz
Informationssicherheit bei Gemeinden und Bauträgern
Vernetzung und Kooperation
Förderung von Integration
Handlungseinheit aus Planung, Mitwirkung und Integration

In den regionalen und kommunalen Fallstudien zur Praxis der Vergabe von öffentlichem Wohnraum wurden uns einige modellhafte Beispiele und Strategien vorgestellt. Aus diesen haben wir gemäß den Kriterien Transparenz, Informationssicherheit, Kooperation und Vernetzung, Förderung von Integration sowie Handlungseinheit aus Planung, Mitwirkung und Integration Beispiele für eine modellhafte Vergabepaxis ausgewählt, die im Folgenden als ‚Good Practice‘ für diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe‘ vorgestellt werden sollen. Zuerst werden die Auswahlkriterien kurz erläutert, bevor, untergliedert nach inhaltlich-strategischen Zielsetzungen, die einzelnen Modelle mit ihren Kerninhalten präsentiert werden.

2.1 Transparenz

Herausragende Bedeutung in der Frage der Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt wurde in den ExpertInnengesprächen der Frage beigemessen, wie es um die Transparenz der Vergabe von öffentlichem Wohnraum bestellt ist. Letztlich handelt es sich dabei um die entscheidende Voraussetzung dafür, ob und inwieweit die Wohnungssuchenden Einsicht in das laufende Verfahren erhalten, sodass diese sich also eigenständig die notwendigen Informationen holen und aktiv an anstehenden Entscheidungen mitwirken können.

In allen näher betrachteten Modellen der Wohnungsvergabe wird der Gewährleistung und Verbesserung der Transparenz großer Stellenwert beigemessen. Grundsätzlich können hier folgende Strategien unterschieden werden:

- a)** Informationen über freiwerdende Wohnungen werden frühzeitig und für alle Wohnungssuchenden zum gleichen Zeitpunkt im Internet sowie im behördlichen Aushang zugänglich gemacht. KlientInnen können sich dann direkt für eine Wohnung ihrer Wahl (Lage, Größe, Preis) anmelden.
- b)** Großer Wert wird im Zuge der Bearbeitung individueller Wohnungswünsche auf das persönliche Beratungsgespräch gelegt, in dem auch Fragen des individuellen Bedarfs sowie allfälliger Besonderheiten des näheren Umfeldes der ausgewählten Wohnung erörtert werden können.
- c)** Ein gemeinnütziger Wohnbauträger bietet den Wohnungssuchenden ergänzend zu den Informationen über freiwerdende Wohnungen (Größe, Baujahr, Mietpreis,

zu erwartende Nebenkosten etc.) einen Online-Wohnrechner an, sodass sich die WohnungswerberInnen ihren konkreten Anspruch auf Wohnbeihilfe berechnen und sich solcherart über die anfallenden tatsächlichen Wohnkosten informieren können.

2.2 Informationssicherheit

Die TeilnehmerInnen an der Online-Befragung stellen sich selbst durchgängig ein sehr positives Zeugnis hinsichtlich ihres Informationsstandes über die geltenden Normen und gesetzlichen Vorgaben aus. Demgegenüber verweisen aktuelle Beobachtungen aus der Praxis von Antidiskriminierungs- und Beratungsstellen darauf, dass es bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen sowie bei der Gewährung von Wohn- oder Mietzinsbeihilfe einen Graubereich von Unsicherheiten bzw. problematischen Fehlinterpretationen der gesetzlichen Normen gibt. Beispiele für eine fehlerhafte Beurteilung der Anspruchsberechtigung von Nicht-ÖsterreicherInnen zeigen sich etwa bei der Behandlung von Anträgen, die von Asylberechtigten eigenständig und ohne Unterstützung durch Beratungseinrichtungen eingebracht werden. So werden nach Auskunft von BeraterInnen in einer Region deren Anträge auf Wohnversorgung von einzelnen Bauträgern entgegen relevanter Gleichbehandlungsnormen vom Nachweis eines dauerhaften Aufenthalts über den Zeitraum von fünf Jahren abhängig gemacht.

Die Ergebnisse einer regionalen Fallstudie⁷ belegen am Beispiel der Tiroler Gemeinden große Unterschiede bei der Gewährung von Mietzinsbeihilfen. Diese werden zum Teil

⁷ Andrea Moser (ZeMiT), Wohnungsvergabe in Tiroler Gemeinden, Innsbruck 2010

darauf zurückgeführt, dass die gesetzlichen Vorgaben zu Gleichstellung und Gleichbehandlung nur unzureichend bekannt sind oder fehlerhaft ausgelegt werden.

THEMA: TRANSPARENZ UND BETEILIGUNG

„In der Vergabep Praxis wird danach getrachtet, viel Transparenz zu gewährleisten – das ist die Grundlage für die angestrebte Partizipation der Wohnungssuchenden

- Beteiligung fördert Zufriedenheit und verbessert die Integrationschancen
- Individuelle Wünsche (wie z.B. Stadtteilwünsche) oder gesundheitliche Notwendigkeiten (wie z.B. Lift, behindertengerechte Ausstattung) werden weitgehend berücksichtigt
- Transparenz und Beteiligung als Prinzipien der Wohnungsvergabe machen die Vergabep Praxis zwar komplex und aufwändig; das lohnt sich aber, weil Folgeaufwände aufgrund fehlender Durchmischung, unzureichender Integration bzw. hoher Unzufriedenheit wegfallen bzw. reduziert anfallen.“

ExpertInnen-Interview Tirol

2.3 Vernetzung und Kooperation

Strukturelle Grundlagen für eine bereichsübergreifende Vernetzung und Kooperation von Wohnbauträgern und Beratungs- und Betreuungseinrichtungen von Wohnungssuchenden sind keineswegs selbstverständlich und nur zu oft nicht ausreichend gewährleistet. Ausnahmen bilden etwa die **Wohnplattform in Linz**⁸ und die Vergabevorsorgen der **Sozialen Wohnungs-**

⁸ <http://www.vererein-wohnplattform.at/index2.htm>

vergabe von Wiener Wohnen⁹. Deren gute Kooperationserfahrungen sind aus dem Aufgabenbereich der Wohnversorgung von Armutshaushalten entstanden und werden ansatzweise nun auch auf den Kontext der Gleichbehandlung von MigrantInnen umgelegt. **Weitere Beispiele für eine bereichsübergreifende Kooperation** betreffen etwa:

- die bereichsübergreifende und interdisziplinäre Zusammensetzung des Vergabeausschusses
- eine professionelle Besiedlungsbegleitung bei Neuvergaben von Mehrgeschoßbauten
- Vernetzung von Sozialeinrichtungen und übergangsweise Wohnbetreuung in Wohnungen, die von Gemeinnützigen Wohnbauträgern bereitgestellt werden
- Einbeziehung von Beratungseinrichtungen in die Vergabegremien und Beteiligung derselben an der Erarbeitung von Vergabekriterien.

2.4 Förderung von Integration

Die Förderung von Integration wird sowohl in der Online-Erhebung als auch in Interviews und ExpertInnenrunden als Leitbild für die Einrichtungen der Wohnungsvergabe hervorgehoben. Diese Förderung von Integration wird vielfach als Argument für die Notwendigkeit des Nachweises von Sprachkenntnissen vor der Wohnungsvergabe oder die Einführung von Höchstquoten verwendet und steht damit im Widerspruch zu diskriminierungsfreier Vergabe. Demgegenüber sind

⁹ <http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/unterstuetzung/sozialwohnung.html>

systematische Versuche einer Kombination aus der Gleichbehandlung bei der Vergabe mit Zielsetzungen der Integrationsförderung nur in wenigen Ausnahmen anzutreffen.

In der Diskussion dieser modellhaften Versuche, Vergabe und Integrationsförderung zu kombinieren, wird jedoch auch deutlich, dass unter den Vorzeichen von Wartezeiten sowie eines Mangels an leistbaren und adäquaten Wohnungen die Wohnungsvergabe selbst sicherlich das schwächste Glied in der Kette von EntscheidungsträgerInnen und wichtigen Einflussfaktoren darstellt. Dementsprechend halten einzelne InterviewpartnerInnen pointiert fest, *„dass die Wohnungsvergabe Fehler und Mängel in übergeordneten Bereichen (etwa der Stadtentwicklung) und/oder im nachgeordneten Kontext des Zusammenlebens in den Stadtteilen und Siedlungen nicht ausbügeln kann. Wohnungsvergabe erweist sich in diesem Kontext tendenziell als Sündenbock für Fehler oder Versäumnisse, die in den übergeordneten oder nachrangigen Bereichen gemacht/verursacht wurden.“* (sinngemäß zusammengefasst)

Umso wichtiger erscheinen vor diesem Hintergrund jene Versuche, in denen es darum geht, das Umfeld der Wohnungsvergabe durch Vorsorgen zur Förderung der Integration zu qualifizieren und Nachbesserungen zu implementieren, die eine Entlastung der Vergabe um Elemente der Integrationsförderung bedeuten können.

2.5 Handlungseinheit aus Planung und Integration

Integration ist eine Querschnittagenda und beginnt mit Vorsorgen zum Zeitpunkt der Planung von Neubauvorhaben, findet Berücksichtigung in der Beteiligung der WohnungswerberInnen an der Wohnungsvergabe und geht über in Besiedlungsbegleitung bzw. Gemeinwesenarbeit, um solcherart die Entwicklung der Nachbarschaften in den Haus- und Siedlungsanlagen zu fördern. Auf diesen Zusammenhang haben die TeilnehmerInnen an Online-Befragung, Interviews und Gesprächsrunden vielfach hingewiesen. Der Komplexität der Rahmenbedingungen für die Förderung von Integration kann am besten mit dem Begriff einer Handlungseinheit aus Planung, Beteiligung und Integrationsförderung entsprochen werden. Tatsache ist, dass diese Komplexität nur in einzelnen und bisher ausschließlich punktuellen Projektvorhaben berücksichtigt wird. Beispielhaft möchten wir an dieser Stelle auf jüngere Neubauprojekte in Wien (Projekt des Wiener Hilfswerks am **Nordbahnhof/Wien**¹⁰) verweisen, die gemäß dem Schlagwort der sozialen Nachhaltigkeit und abgesichert über eine entsprechende Adaptierung der Förderkonditionen (Superförderung) Eingang in die Bewertungskriterien für Bauträgerbewerbe gefunden haben. Die enge Kooperation von Stadtplanung mit Bauträgern und externen Einrichtungen in Bezug auf Beteiligung, Unterstützung und Betreuung von Wohnungssuchenden eröffnet beispielhafte Perspektiven für die Förderung von Integration im Sinne einer Handlungseinheit aus Planung und Integration.

¹⁰ <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/>

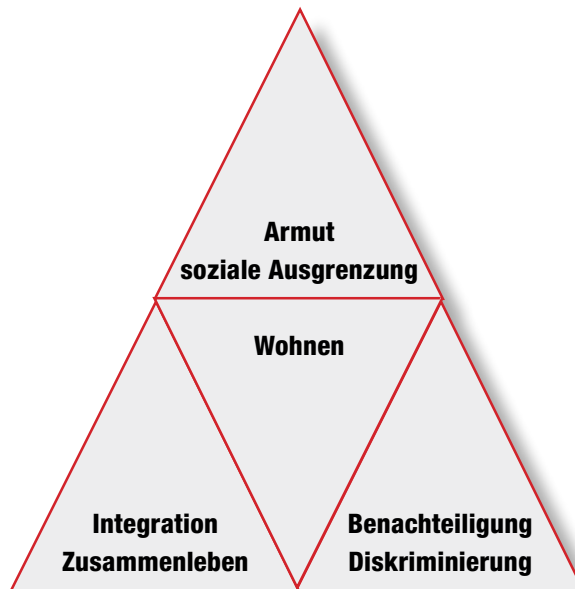
3. Zielsetzungen der ausgewählten Good Practice-Beispiele

Die entlang der vorab vorgestellten Kriterien herausgefilterten modellhaften Ansätze beziehen sich schwerpunktmäßig jeweils auf einen der im Folgenden vorgestellten Aufgabenbereiche und Zielsetzungen. Überschneidungen respektive Unschärfen in der Zuordnung der einzelnen Beispiele lassen sich dabei nicht vermeiden, weil Wohnen letztlich ein Querschnittsthema ist. Zusätzlich sind einzelne der nachstehenden Beispiele nicht auf einen Aufgabenbereich beschränkt, sondern an den Schnittstellen mehrerer Politik- und Aufgabenbereiche angesiedelt. Gleichmaßen werden im Rahmen dieser wohn- und integrationspolitisch relevanten Maßnahmen sowohl die Bereiche Armut und soziale Ausgrenzung, Benachteiligung und Diskriminierung sowie Integration und Qualität des Zusammenlebens erfasst. Die ausgewählten Good Practice Beispiele für eine modellhafte Vergabepraxis erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dokumentieren die Erfahrungen der interviewten ExpertInnen in den gezielt erfassten Modellregionen.¹¹

3.1 Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung

Ein prominenter Aufgabenschwerpunkt findet sich in der Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung, in welchem Armutshaushalte mit bzw. ohne Migrationshintergrund im Mittelpunkt stehen. In diesem Zusammenhang sind vor allem modellhafte Maßnahmen

¹¹ Niederösterreich und Tirol, Wien, Linz und Bregenz



anzuführen, mit denen versucht wird, Armutshaushalten einen systematischen Zugang zum öffentlichen Wohnungsmarkt zu eröffnen.

Zum einen gelten die Bemühungen dem Ausbau und der Festigung einer verbindlichen Kooperation zwischen Einrichtungen der Wohnungswirtschaft und den örtlichen Sozialeinrichtungen, wie im Rahmen der **Wohnplattform in Linz/Oberösterreich**¹² sowie des **„Soziales Netzwerk Wohnen“**¹³ in Vorarlberg umgesetzt.

Ein anderes Modell fokussiert darauf, eine systematische Einstiegshilfe in geförderte Mietverhältnisse durch finanzielle und sozialarbeiterische Überbrückung zu realisieren. Insofern unterscheidet sich die **Wohn-**

¹² Vgl. dazu: <http://www.verrein-wohnplattform.at/index2.htm>

¹³ Lorenzi, H., Soziales Netzwerk Wohnen, in: Sozialarbeit in Tirol, 76, S. 26-27, Innsbruck 2010; vgl. dazu: <http://www.ifs.at/wohnen.html>

THEMA: FÖRDERUNG DES ZUSAMMENLEBENS

„Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt ist keine ethnische Frage, sondern eine soziale. Was bräuchte es:

- Günstige Wohnungen in einem Mix in einer Anlage: (für Wien) Superförderungswohnungen, freifinanziertes Eigentum, gefördertes Eigentum, Mietaufschlag, Superförderung, je nach Mix, öffne und schließe ich Türen für Nachfragemodelle
- Sozialer Mix in einer Anlage/ Nachbarschaft, den Wiener Weg weitergehen: „auch in Döbling gibt es 19.000 Gemeindewohnungen“
- Mischen über die Rechtsform, nicht über die Vergabe: Zugang zu Wohnungen für Einkommensschwache regelt man über rechtliche Vorschriften
- Günstige Grundstücke, um Anmietungskosten niedrig zu halten, eine Methode ist, Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zu widmen

- Befristungen abschaffen, Richtwertzins abschaffen bzw. wirksame Höchstgrenzen
- Vorschlag: Wohnungskommission für Härtefälle, die auch Genossenschaftswohnungen vergibt
- Grundstücke und Wohnungen dem Marktmechanismus zu entziehen
- Effizienz der Grundrisse, z.B.: Teilung der Zimmer möglich, wenn Kinder größer etc. niedrige Kosten, wenige m², abtrennbare Zimmer z.B. für Wochenendväter, neue Familienverhältnisse müssen berücksichtigt werden
- Kostengünstige Startwohnungen“

ExpertInnen-Interview
Gemeinnütziger Wohnbauträger, Wien

assistenz des Vereins Wohnen in Niederösterreich¹⁴ aber wesentlich von den kooperativen Ansätzen in Oberösterreich und Vorarlberg, wo die Kooperationen mit den Agenturen der Wohnungswirtschaft verbindlich sind.

Auch in Wien hat die Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft/ Wiener Wohnen und der Wohnungslosenhilfe¹⁵ bereits eine mehrjährige Tradition. Als themenspezifisches Highlight, das für den Themenbereich Equality in Housing von besonderer Bedeutung erscheint, soll hier zum einen das **Modell einer „Sozialen Wohnungsvergabe“** hervorgehoben werden. Die Wohnungsvergabe wird in einem bereichsübergreifend besetzten Vergabegremium vorbereitet, in dem die

VertreterInnen der Beratungs- und Betreuungseinrichtungen unmittelbar beteiligt sind. Im Rahmen der sogenannten Notfallwohnungen (erste Öffnung des Wiener Gemeindebaus für MigrantInnen) wurden in einem bereichsübergreifend angelegten partizipativen Prozess die Kriterien für die Feststellung von Wohnbedarf und die sozialen Kriterien für die Vergabeentscheidung unter Beiziehung von ExpertInnen aus Beratungs- und Betreuungseinrichtungen erarbeitet.

2009 wurde für Bauträgerwettbewerbe im Grundstücksbeirat ein weiteres Bewertungskriterium – die **„Soziale Nachhaltigkeit“**¹⁶ – eingeführt. Dieses umfasst die Bereitstellung von vielfältigen Wohnungstypen und flexibel

¹⁴ Vgl. dazu. www.wohnassistenz-noe.at

¹⁵ Vgl. dazu im Überblick: <http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/unterstuetzung/sozialwohnung.html>

¹⁶ Vgl. dazu u.a.: <http://derstandard.at/1256256030430/Wohnbau-Vier-Kriterien-fuer-soziale-Nachhaltigkeit> und <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2008/1119/024.html>

adaptierbaren Wohnungsgrundrissen, von Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Angebote des betreuten Wohnens und von Mehr-Generationen-Wohnungen.

Weiters zählen dazu **Kommunikationsflächen und Gemeinschaftsräume für alle Generationen**, die zum Teil auch von den künftigen BewohnerInnen gemeinsam gestaltet werden können. Dem Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit wird darüber hinaus durch einen hohen Anteil an Wohnungen mit **Superförderung**, für die nur geringe Eigenmittel erforderlich sind, Rechnung getragen. Vor allem die ‚Superförderung‘ stellt im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung¹⁷ ein armuts- und integrationsrelevantes Angebot dar, das Armutshaushalten den Einstieg in ein gefördertes Wohnverhältnis unabhängig davon ermöglicht, ob diese eine finanzielle Eigenleistung erbringen können. Damit wird eine breitere soziale Mischung in Wohnobjekten und -anlagen durch positive Förderung anstelle eines Ausschlusses von bestimmten Zielgruppen möglich.

Ein weiteres Beispiel für ein Wohnprojekt mit armutspolitischem Akzent ist das Projekt **„Soziales Wohnen in der City“** in St. Pölten¹⁸. Das totalsanierte Wohnhaus im Zentrum von St. Pölten wurde mit Finanzierung aus der Wohnbauförderung im Rahmen eines sozialen Beschäftigungsprojekts so saniert, dass sich auch Sozialhilfe-/BMS-BezieherInnen die Miete leisten können. Für die Realisierung einer sozialen Durchmischung wurden

¹⁷ Vgl. dazu: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/superfoerderung.html>

¹⁸ Das ist ein Projekt des Vereins Wohnen; Näheres unter: <http://www.vereinwohnen.at/download/Infoflyer%20Soziales%20Wohnen%20in%20der%20City.pdf>

gezielt auch Menschen mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen angesprochen. Diese wurden zudem gebeten, sich für schlechter gestellte MitbewohnerInnen einzusetzen und allfällige Konflikte gemeinsam und eigenständig zu lösen. Herausgekommen ist eine ‚sehr gute Durchmischung: altersmäßig, ethnisch und sozial‘. Das Ziel einer Verbesserung der sozialen Durchmischung im Wohnungsbestand wird beispielsweise in Wien auch durch **gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen** gefördert. Dazu zählen Maßnahmen zur Verdichtung, z.B. im Rahmen von Dachboden-Ausbauten etc., sowie durch die gezielte Berücksichtigung von Bedarfsentwicklungen, etwa durch die Bereitstellung flexibler Grundrisse in Neubauvorhaben.

3.2 Bekämpfung von Diskriminierung und Ausgrenzung bei der Vergabe von öffentlichem Wohnraum

Weitere Maßnahmen sind eng am Kontext der Vergabe von öffentlichem Wohnraum angesiedelt und fokussieren auf die Weiterentwicklung der administrativen Rahmenbedingungen im administrativen Umfeld der Wohnungsverwaltung.

Als zentrale Voraussetzung für eine nicht diskriminierende Vergabe kann das Bemühen um Transparenz und Mitwirkung hervorgehoben werden. In der Vergabe öffentlichen Wohnraums wird dabei vor allem das Medium Internet genützt, in dem gleichermaßen in **Bregenz**¹⁹ **wie in Wien**²⁰ die Vergabemodalitäten

¹⁹ Vgl. dazu: <http://www.bregenz.gv.at/planen-bauen-wohnen/wohnen-a-z.html>

²⁰ <http://www.wohnservice-wien.at>

dokumentiert und veröffentlicht werden. Hier ist ein Zugriff auf Informationen über freiwerdende Wohnungen (Größe, Lage, Preis etc.) sowie die entsprechenden Formulare gewährleistet. Die WohnungswerberInnen sind in diesem Rahmen ermächtigt, sich eigenständig über den aktuellen Stand der Wohnungsvergabe zu informieren und sich mit ihren Wünschen und Bedürfnissen aktiv einzubringen. Analoge Bemühungen um Transparenz und Mitwirkung sind auch bei den Gemeinnützigen Bauträgern, z.B. in Niederösterreich und Tirol, anzutreffen.

Bekämpfung von ethnischer Diskriminierung erfordert weiters die systematische Berücksichtigung interkultureller Gesichtspunkte. So zeichnet sich etwa die Wohnungsvergabe in der Landeshauptstadt **Bregenz** durch eine interdisziplinäre und interkulturelle Zusammensetzung des administrativen **Vergabeausschusses** aus, in dem neben der Wohnungsverwaltung eine ausgebildete Sozialarbeiterin und auch die Integrationsbeauftragte der Stadt Bregenz mitwirkt. Leitbild für dieses Vergabegremium ist die spezielle Berücksichtigung von Bedarfslagen und Potenzialen der WohnungswerberInnen, die in einem persönlichen Beratungsgespräch detailliert erkundet werden. Damit soll z.B. **auch positive Diskriminierung** ermöglicht werden, indem MigrantInnen mit besonderem Förderbedarf, z.B. in sprachlicher, kultureller und/oder sozialer Hinsicht, in einem förderlichen Umfeld angesiedelt werden.

Eine ähnliche Zielrichtung findet sich beim **Wohnungsamt Innsbruck**, das sich **als lernende Organisation** versteht und wesentlich darauf setzt, in Beratung und Mitwirkung der WohnungswerberInnen sowie in enger Kooperation der Hausverwaltungen das Grundwissen über die Lebens- und Wohnverhältnisse in den Wohnanlagen zu fördern.

Der Blick auf die Vergabemodalitäten macht darüber hinaus deutlich, dass hier auch die übergeordneten Instanzen der Länder gefordert sind, sich planend, steuernd und kontrollierend an der Umsetzung der wohnpolitischen Rahmenbedingungen einzubringen. Ein Beispiel dafür stellt die **Initiative der Wohnbauabteilung des Landes Niederösterreich** dar, die ein Vergabegremium auf der Ebene des Landes für die planmäßige Steuerung der Vergabe öffentlichen Wohnraums in Niederösterreich eingerichtet hat. Von diesem Gremium wird ein Viertel der mit Mitteln der Wohnbauförderung neu errichteten Wohnungen vergeben. Zum Vergleich: In Wien vergibt das **Wohnservice Wien**²¹ etwa ein Drittel aller geförderten Wohnungen.

Demgegenüber legt die zuständige Wohnbauabteilung der Tiroler Landesregierung das Gewicht auf eine **proaktive Information von Gemeinden und Wohnbauträgern**, die im Zuge der Bewilligung von Fördermitteln aus der Wohnbauförderung über Vergaberegeln und Definition des AdressatInnenkreises dezidiert informiert werden: Die Richtlinien für die Vergabe werden von der Wohnbauförderungsabteilung im Zuge der Bewilligung von Bauvorhaben und der Förderung sowohl an die Gemeinde als auch an den verantwortlichen Wohnbauträger versandt; in diesem Schreiben wird im Sinne der Gleichbehandlungsnormen dezidiert auch auf die Definition des berechtigten Personenkreises hingewiesen.

3.3 Förderung von Integration und Zusammenleben

Die Vergabe von öffentlichem Wohnraum wird in der öffentlichen Meinung nur zu oft für weitergehende Aufga-

²¹ Siehe FN 20

benstellungen der Stadtplanung und der Integration von MigrantInnen im jeweiligen Stadtteil oder Wohnumfeld verantwortlich gemacht. Das wird vor allem auch in den Ergebnissen der Online-Befragung deutlich, wonach Zielsetzungen der Förderung von Integration, der Gewährleistung einer ‚guten‘ Durchmischung und/oder der Verhinderung von Segregation und Gettobildung bei der konkreten Umsetzung der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen ein hoher Stellenwert beigemessen wird.

Ein näherer Blick auf die konkreten Rahmenbedingungen verdeutlicht jedoch rasch, dass unter diesen Vorzeichen die Gefahr einer strukturellen Überforderung ausgesprochen groß ist. Tatsächlich sind Aufgabenstellungen wie diese nicht im engeren Handlungsrahmen einer Vergabestelle und schon gar nicht mit den hier gegebenen personellen Ressourcen zu bewerkstelligen, sondern bedürfen wesentlich einer entsprechend grundgelegten Zusammenarbeit mit Einrichtungen im weiteren Umfeld von Wohnungsmarktagenturen.

Demgegenüber ist Integrationsförderung im Verständnis unserer InterviewpartnerInnen vielmehr als Querschnittagenda zu verstehen. Dies wird in einer Reihe von modellhaften Projekten deutlich und zeigt sich etwa in einem Wohnbau- und Siedlungsplanungsprojekt – **Nordbahnhof/Wien**, das in einer bereichsübergreifenden Kooperation von Agenturen der Wohnungswirtschaft (Gemeinnütziger Wohnbauträger) und einer Beratungs-/Betreuungseinrichtung (Wiener Hilfswerk) in der Wohnungsvergabe ihren Niederschlag findet und – last but not least – in begleitende Angebote in der Besiedlungsphase mündet.

Diese Gesichtspunkte und Zielsetzungen werden auch von einzelnen integrationsfördernden sozialraumbezogenen Projekten angestrebt und realisiert, die von der Serviceeinrichtung „**wohnpartner**“ im Auftrag der Stadt Wien²² für BewohnerInnen von Gemeindewohnungen umgesetzt werden und finden sich im **Bundesland Vorarlberg etwa in Angeboten der Besiedlungsbegleitung für MieterInnen im Wohnumfeld**²³.

Beratung und begleitende Unterstützung von Gemeinden

So werden etwa in **Vorarlberg und Oberösterreich Beratungsangebote für Gemeinden** zur Förderung von Integration in den Wohnanlagen und Nachbarschaften realisiert. In einigen der untersuchten Modellregionen werden im Falle von größeren Neubauvorhaben Angebote der Gemeinwesenarbeit und Besiedlungsbegleitung realisiert, die aktuell auch im Wohnbauförderungsgesetz in Vorarlberg²⁴ als reguläre Kostenstelle verankert und als Gegenstand der Förderung akzeptiert wurde. Modelle wie diese finden sich auch in Oberösterreich²⁵ und gehen vom Ansatz her über die bloße Neugestaltung der Vergabestrategien hinaus und verstehen sich als ergänzender integrierter Bestandteil der Förderung von Integration.

²² Vgl. dazu: <http://www.wohnpartner-wien.at/home/wohnpartner-angebot>

²³ Vgl. dazu: <http://www.ifs.at/wohnen.html>

²⁴ Vgl. dazu <http://www.okay-line.at/>

²⁵ Vgl. http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/26903_DEU_HTML.htm

Good Practice im Überblick

Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung

- Wohnplattform/Oberösterreich
<http://www.verein-wohnplattform.at/index2.htm>
 - Soziales Netzwerk Wohnen/Vorarlberg
<http://www.ifs.at/wohnen.html>
 - Wohnassistenz Niederösterreich
www.wohnassistenz-noe.at
 - gremiale Beratung über Anträge von Armutshaushalten unter Beteiligung von Beratungs-/Betreuungseinrichtungen auf die Vergabe von Gemeindewohnungen, Soziale Wohnungsvergabe Wien
<http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/unterstuetzung/sozialwohnung.html>
 - bereichsübergreifend angelegter partizipativer Prozess zur Erarbeitung und Ausformulierung von sozialen Kriterien für die Feststellung von Wohnbedarf, unter Beiziehung von ExpertInnen/Notfallwohnungen, Wien 2001
http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20010906_OTS0104/faymann-notfallwohnungen-bereits-nachfuenf-jahren-aufenthalt
 - Soziale Nachhaltigkeit als zusätzliches Kriterium bei Bauträgerwettbewerben/Wien
<http://derstandard.at/1256256030430/Wohnbau-Vier-Kriterien-fuer-soziale-Nachhaltigkeit> und <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2008/1119/024.html>
- Superförderung als armuts- und integrationsrelevantes Angebot der Wohnbauförderung/Wien
<http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/superfoerderung.html>
 - „Soziales Wohnen in der City“ in St. Pölten
<http://www.vereinwohnen.at/download/Infolyer%20Soziales%20Wohnen%20in%20der%20City.pdf>

Bekämpfung von Diskriminierung und (ethnischer) Ausgrenzung bei der Wohnungsvergabe

- Transparenz für WohnungswerberInnen – relevante Informationen werden frühzeitig im Internet und/oder per Aushang zugänglich gemacht Wohnungsvergabe Bregenz
<http://www.bregenz.gv.at/planen-bauen-wohnen/wohnen-a-z.html> und Wien; <https://www.wohn-service-wien.at/home/wohnungen/suche/bezirk>
- interdisziplinäre Zusammensetzung des administrativen Vergabeausschusses/Bregenz
- positive Diskriminierung von MigrantInnen mit besonderem Förderbedarf, z.B. in sprachlicher, kultureller etc. Hinsicht/Bregenz
- Wohnungsamt Innsbruck als lernende Organisation
- Vergabegremium auf der Ebene des Landes für planmäßige Steuerung der Vergabe öffentlichen Wohnraums/Niederösterreich

- proaktive Information von Gemeinden und Wohnbauträgern im Zuge der Bewilligung von Fördermitteln aus der Wohnbauförderung über Vergaberegeln und Definition des AdressatInnenkreises/Tirol

Förderung von Integration und Zusammenleben

- Integrationsförderung als Querschnittagenda beginnend mit Start der Siedlungsplanung, bereichsübergreifende Kooperation in der Wohnungsvergabe und begleitende Angebote in der Besiedlungsphase (z.B. Projekt Nordbahnhof)/Wien
<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/>
- Konfliktmediation und integrationsfördernde Projekte im Wohnumfeld durch wohnpartner/Wien
<http://www.wohnpartner-wien.at/home/wohnpartner-angebot>
- Besiedlungsbegleitung und Angebote für MieterInnen im Wohnumfeld/Wien, Vorarlberg, Oberösterreich; z.B.: <http://www.ifs.at/wohnen.html>
- Beratung und Unterstützung von Gemeinden in Integrationsfragen in Vorarlberg (<http://www.ifs.at/wohnen.html>) und Oberösterreich (http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/26903_DEU_HTML.htm)

Kontakt Projektpartnerinnen

BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

Gerichtsgasse 3/2/3
A-1210 Wien
Tel/Fax: ++43 1/ 812 72 02
Mobil: +43 680/21 28 503
E-Mail: office@bawo.at
Web: www.bawo.at

Klagsverband zur Durchsetzung der Rechte von Diskriminierungsopfern

Schönbrunner Straße 119/13
Eingang: Am Hundsturm 7
1050 Wien
Tel.: +43-1-961 05 85-24
info@klagsverband.at
www.klagsverband.at

Gleichbehandlungsanwaltschaft

(Beratung und Unterstützung in ganz Österreich)
Taubstummengasse 11
1040 Wien
Telefon: +43 1 532 28 68
Telefon: +43 800 500 860
E-Mail: gaw@bka.gv.at
Web: www.gleichbehandlungsanwaltschaft.at

Niederösterreichische Gleichbehandlungs- beauftragte/NÖ Antidiskriminierungsstelle

Tor zum Landhaus, Rennbahnstraße 29
3109 St. Pölten
Tel: +43/ 02742/9005 16212 od. 16217
Fax: +43/ 02742/9005 16279
e-mail: post.gbb@noel.gv.at
<http://www.noel.gv.at/gleichbehandlung>

Servicestelle Gleichbehandlung und Antidiskriminierung

Meranerstr. 5
6020 Innsbruck
Tel: +43/ 0512 508 3 799
Fax: +43/ 0512 508 3 055
e-mail: servicestelle.gleichbehandlung@tirol.gv.at
<http://www.tirol.gv.at/gleichbehandlung>
<http://www.tirol.gv.at/antidiskriminierung>

Weitere Kontakte unter: <http://www.chancen-gleichheit.at/ChancenGleichheit/default.htm>