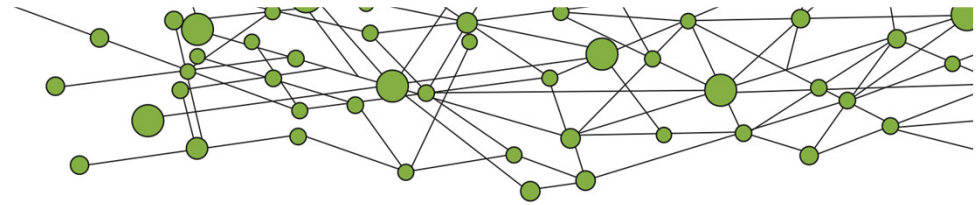


Integrationsindikatoren und -monitoring im regionalen Kontext Schwerpunkt Wohnen in Tirol

Wohnungsmarkt, Wohnsituation und Wohnungsvergabe in ausgewählten Tiroler Gemeinden

(Jänner 2011)





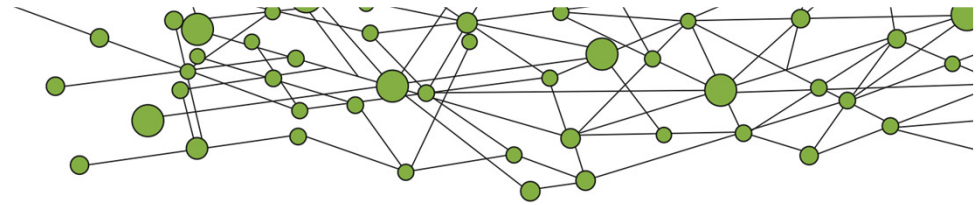
Aufbau

Einführung

- Wohnbevölkerung, Gemeinnütziger Wohnbau und Wohnbauförderung in Tirol

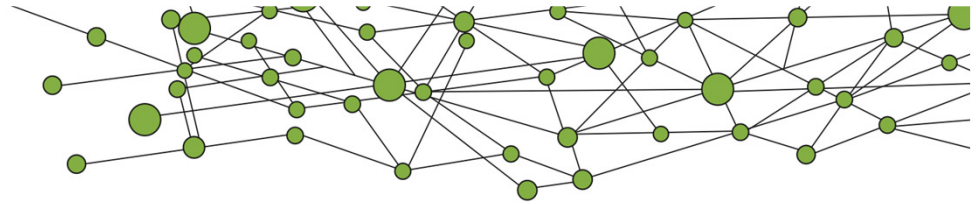
Ergebnisse der Befragung

- Wohnungsvergabepraxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden



Wohnbevölkerung in Tirol 2009

- 706.800 Personen wohnen in Tirol
- 75.700 (10,7%) davon besitzen eine ausländische Staatsbürgerschaft, davon sind
 - 33% deutsche StaatsbürgerInnen
 - 24% BürgerInnen jugoslawischer Nachfolgestaaten
 - 16% türkische Staatsangehörige
- 113.000 Personen in Tirol (ca. 16%) weisen einen sog. „Migrationshintergrund“ auf, d.h. deren Eltern oder sie selbst wurden im Ausland geboren

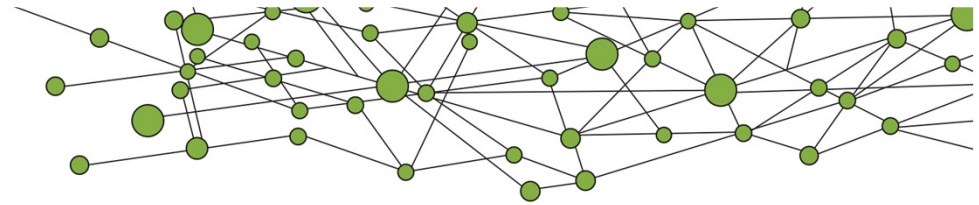


Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich

Anteil am Wohnungsmarkt

- Jeder sechste Österreicher, jede sechste Österreicherin wohnt in einer von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten oder verwalteten Wohnung
- 22% des Wohnungsbestandes in Österreich werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet
- Bei der Fertigstellung von Miet- und Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau liegt der Anteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen bei 50%
- Jährlich werden rund 15.000 Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich errichtet, in Tirol zwischen 1000 und 1500 Wohneinheiten
- Gemeinnützige Bauvereinigungen verfügen über einen Wohnungsbestand von ca. 58.000 Wohnungen in Tirol (inkl. Immobiliengesellschaften der Stadt Innsbruck)
- Die Vergabe gemeinnütziger Wohnungen erfolgt vielfach durch die Bauortgemeinden

Quelle: <http://www.gbv.at/>



Wohnbauförderung Tirol

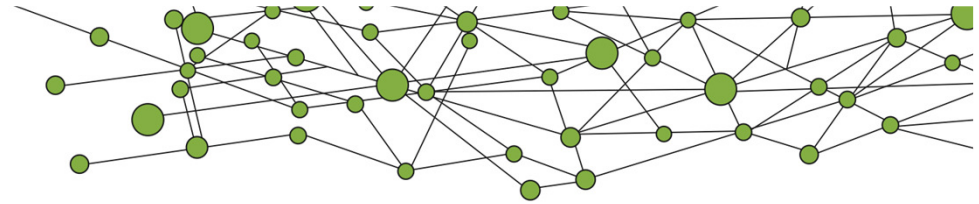
Gesetzliche Grundlagen

- Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991
- Wohnungsvergaberichtlinie des Landes Tirol 2002
- Wohnbauförderungsrichtlinie 2010

WohnungswerberInnen für gemeinnützige Wohnungen müssen gemäß Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol unter anderem ...

- ...Österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte sein (EU/ EWR BürgerInnen, anerkannte Flüchtlinge, langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige),
- ... einen „dringenden Wohnbedarf“ aufweisen und
- ... festgelegte Einkommensgrenzen einhalten.

Die Dauer der Hauptwohnsitzmeldung in einer Gemeinde darf für die Wohnungsvergabe gemäß der Wohnungsvergaberichtlinie des Landes nicht maßgebend sein.



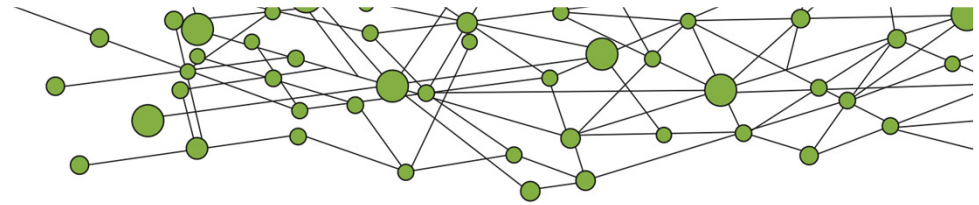
Wohnungsvergabeprixen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Eckdaten der Gemeindebefragung im Juni 2010

- Kriterien für die Auswahl der befragten Gemeinden waren einerseits die Größe der Gemeinde (> 5000 BewohnerInnen) und andererseits der Anteil an Drittstaatsangehörigen an der Gemeindebevölkerung (> 8%)
- 10 Gemeinden wurden kontaktiert, 8 nahmen an der Befragung teil
- Die telefonische Befragung dauerte jeweils 30 – 50 min, die Auswertung erfolgte anonymisiert
- Die Ergebnisse spiegeln Einschätzungen von verantwortlichen Personen in der Gemeindeverwaltung wieder

Themen der Befragung

- Gemeinnütziger Wohnungsbestand in der Gemeinde
- Vergabeprix
- Sozialpolitische Bedeutung der Wohnungsvergabe
- Probleme und Herausforderungen in Zusammenhang mit der Wohnungsvergabe



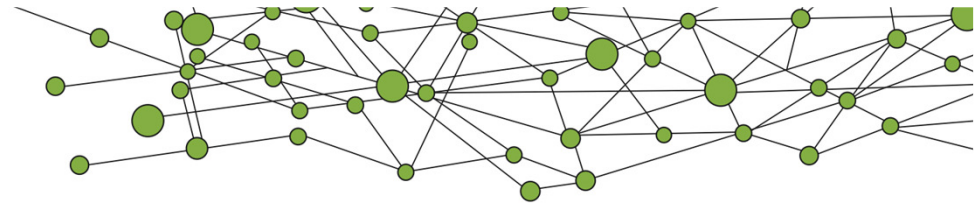
Wohnungsvergabepaxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Wohnungsbestand und WohnungswerberInnen

- 7 Gemeinden verfügen über das Vergaberecht bei über 23.000 Wohnungen
- Rund 4.600 WohnungswerberInnen sind in den Gemeinden vorgemerkt
- Die Wartezeit für die Zuerteilung einer Wohnung variiert sehr stark (von wenigen Monaten bis zu mehreren Jahren)
- Bezüglich des Mietzinses gibt es auch bei gemeinnützigen Wohnungen eine sehr große Bandbreite

„Von der Gemeinde vergebene Wohnungen sind nicht mehr günstiger als am privaten Markt. Es geht vielfach um eine der Anzahl der Haushaltsmitglieder entsprechenden Größe und Ausstattung.“ (Interview Gemeinde 4)

„Beim Preis gibt es nicht viel Unterschied zwischen privaten Wohnungen und Gemeindewohnungen. Menschen haben diese Wohnungen noch vielfach als Sozialwohnungen im Kopf, die kaum etwas kosten, aber das stimmt nicht.“ (Interview Gemeinde 5)

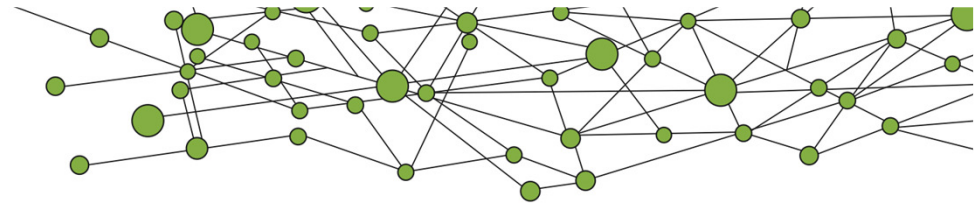


Wohnungsvergabepraxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

MieterInnenstruktur

Die Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung Tirol eröffnen grundsätzlich auch den Zugang für mittlere EinkommensbezieherInnen, trotzdem sind vorwiegend einkommensschwache Personen in gemeinnützigen Wohnungen vertreten.

- In vier von acht Gemeinden ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in gemeinnützigen Wohnungen höher als deren Anteil an der Bevölkerung.
- In drei Gemeinden entspricht er ungefähr deren Anteil an der Bevölkerung.
- In einer Gemeinde wohnen relativ wenig Menschen mit Migrationshintergrund in Gemeindewohnungen.



Wohnungsvergabepaxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

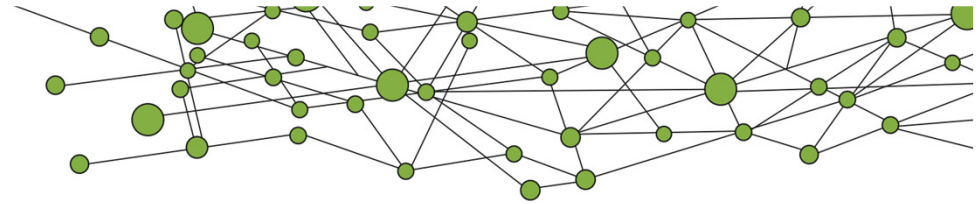
Attraktivität von Wohngebieten

Für die Attraktivität von Wohngebieten/ Wohnhausanlagen ist entscheidend:

- Lage der Wohnung (2 Gemeinden)
- Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund (4 Gemeinden), wobei hier in drei Gemeinden dieser Anteil für Mehrheitsangehörige und für Personen mit Migrationshintergrund gleichermaßen relevant ist. Die Attraktivität einer Wohnhausanlage sinkt demnach mit dem Anteil an Personen mit Migrationshintergrund.

„Viele Personen mit Migrationshintergrund – fragen mittlerweile bei der Neuvergabe, wie viel Ausländer sind denn da drin? Dann sage ich jetzt: „Gute Frage, aber Sie haben jetzt auch nicht gerade österreichische Abstammung.“ Dann sagen sie: „Genau aus dem Grund frage ich ja.“ Sie möchten, dass ihr Kind eben gemischt aufwächst.“ (Interview Gemeinde 6)

„ÖsterreicherInnen wollen nicht hin und mittlerweile gibt es auch MigrantInnen die nicht hinziehen wollen, weil so können Kinder nicht Deutsch lernen.“ (Interview Gemeinde 3)



Wohnungsvergabeprixen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Vergabeprix

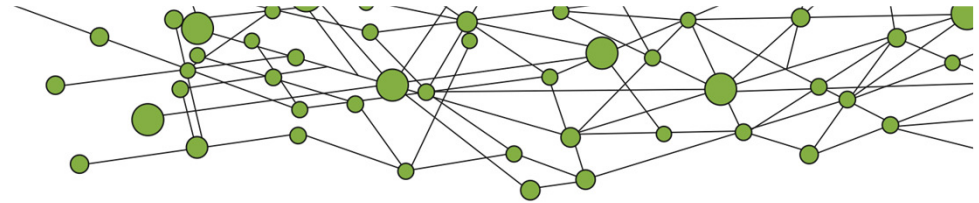
- Abklärung der Anspruchsvoraussetzungen
- Abklären der Dringlichkeit des Wohnbedürfnisses
- Wohnungsausschuss zur Vorberatung (5 Gemeinden)
- Entscheidung im Gemeinderat (7 Gemeinden)
- Entscheidung in der Fachabteilung (1 Gemeinde)

- *Persönliches* spielt in diesem Prozess eine große Rolle

„Persönliches in den Gesprächen spielt schon eine große Rolle, es ist eine kleine Gemeinde und man kennt viele Leute.“ (Interview Gemeinde 3)

„Ich misch da und Schluss.“ (Interview Gemeinde 2)

„Der persönliche Eindruck, wer wo reinpassen könnte spielt eine ganz große Rolle. Im Gespräch wird wahrgenommen wie wer wo reinpasst – da kann kein Politiker reingschafteln.“ (Interview Gemeinde 5)

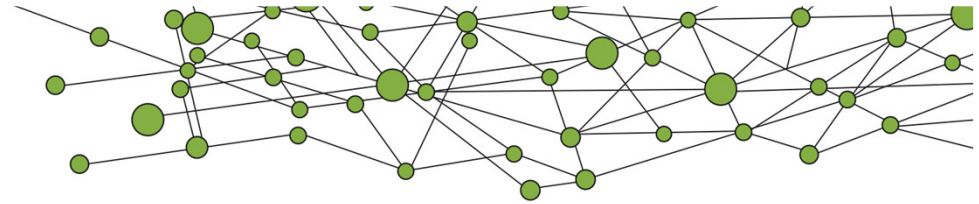


Wohnungsvergabepaxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Gemeinderichtlinien zur Wohnungsvergabe

Zusätzlich zu den Vergaberichtlinien des Landes verfügen alle acht Gemeinden über eigene Gemeinderichtlinien.

- 7 Gemeinden legen die Aufenthaltsdauer in der Gemeinde als Zugangsvoraussetzung fest
- 2 Gemeinden eröffnen den Zugang nur für österreichische StaatsbürgerInnen (Änderung vorgesehen)
- 2 Gemeinden eröffnen den Zugang für StaatsbürgerInnen und EU BürgerInnen, führen aber Sonderregelungen für Drittstaatsangehörige (längere Aufenthaltsdauer bzw. kein Zugang – Änderung vorgesehen)
- 4 Gemeinden eröffnen gleiche Zugangsbedingungen für StaatsbürgerInnen, EU BürgerInnen und Drittstaatsangehörige



Wohnungsvergabepraxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Inoffizielle Regelungen

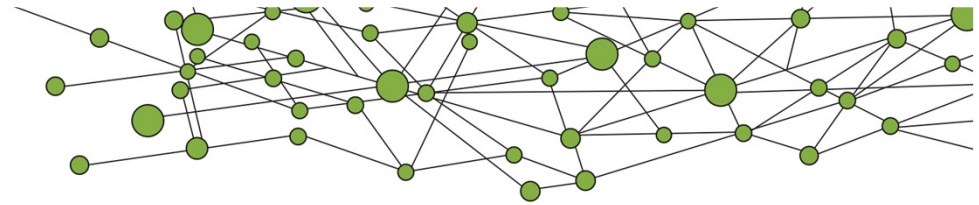
Zusätzlich zu den Vergaberichtlinien des Landes und der Gemeinde gelten in sechs Gemeinden inoffizielle Regelungen für die Vergabe

- 6 Gemeinden führen Quoten zum Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in einer Wohnanlage (12-30%), durch die Anwendung der Quoten ist ein Einfluss auf die Wartezeit möglich

„Über 12% geht man nicht mehr raus. AnwärterInnen würden für dieses Projekt dann zurückgestellt“ (Interview Gemeinde 2)
- 3 Gemeinden wenden die Quote primär auf Personen mit türkischem Migrationshintergrund an

„Auf Grund der Gewohnheiten türkischstämmiger Bevölkerung in größeren Gruppen zu wohnen kommt man durch diesen Schnitt fast zu einer 50 – 50 Aufteilung.“ (Interview Gemeinde 1)
- 2 Gemeinden achten ausdrücklich auf eine soziale Durchmischung nach Alter, Bildung und sozioökonomischem Status

„Der Wohnblock soll die gesamte Stadtgemeinde widerspiegeln.“ (Interview Gemeinde 8)



Wohnungsvergabepaxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

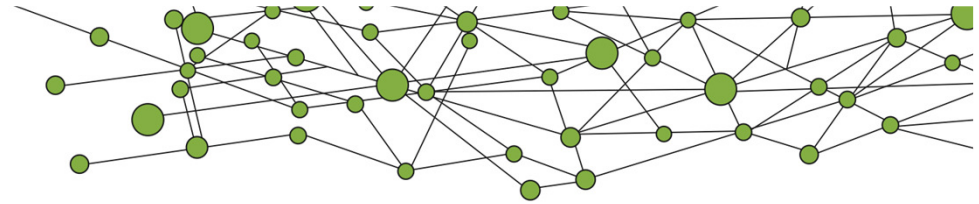
Begründungen für Quotenregelungen

Die Quotenregelung wird primär mit Erfahrungen in der Wohnungsvergabe begründet.

„Einheimische gehen sonst nicht mehr rein.“ (Interview Gemeinde 7)

„Bei einem Großprojekt mit über 90 Wohnungen da waren in einem Haus nur Migranten – im anderen nur Österreicher. Dabei wurde stur nach Reihungsliste vorgegangen und man hat gesehen, dass das nicht geht.“ (Interview Gemeinde 5)

„Die Quote hat sich aus einer Fehlbesiedelung entwickelt, die allein mein Fehler war. Einmal hab ich 30% rein getan, und die hatten dann mehr Kinder und wurden dann immer mehr – fast 50%, die haben sich dann so abgeschottet und ihre eigene Wohneinheit gegründet. Da hat es viele Probleme gegeben. Es hat sich erwiesen, dass es nicht geht wenn 30% „Derartige“ drinnen sind. Das Ziel ist ja Integration, dass die sich integrieren. Das geht nur mit einer Regelung.“ (Interview Gemeinde 2)



Wohnungsvergabepaxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Brennpunkt Wohnungsvergabe 2009/10

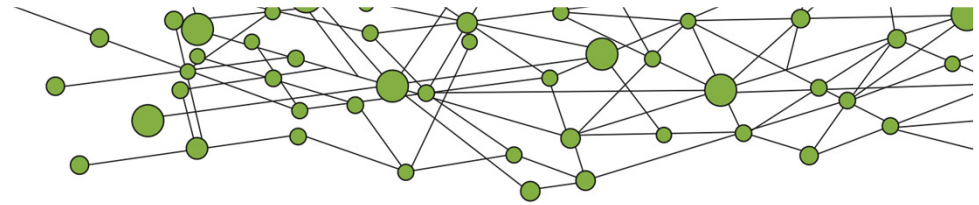
- In Wörgl wurde Ende 2009 eine offizielle Quotierung des Anteils von Drittstaatsangehörigen und ein notwendiger Nachweis von Deutschkenntnissen in die Vergaberichtlinie aufgenommen. Nach Interventionen von Landesseite wurde diese Richtlinie wieder geändert.
- In drei Gemeinden wurde daraufhin ebenfalls eine Änderung der Vergaberichtlinien geplant

„Das Vergabesystem wird derzeit diskutiert. Hier besteht ein Austausch mit anderen Gemeinden, die auch gerade die Vergabe überarbeiten. Ein Punktesystem wird angedacht, um die Vergabe etwas objektiver machen zu können.“ (Interview Gemeinde 4)

„Wir hatten etwas komische Richtlinien, da hätten wir leicht Probleme kriegen können. Die Wörgl-Sache hat da eine große Diskussion ausgelöst.“ (Interview Gemeinde 7)

- Eine Gemeinde hat sich dazu entschieden, das Vergaberecht an die Bauträger zurückzugeben

„Die Wohnbaugesellschaften schauen bei der Vergabe natürlich nicht auf den Anteil von MigrantInnen und haben jetzt große Probleme. Die Gesellschaft X hat das jetzt so gelöst, dass sie einen Wohnblock nur mit MigrantInnen, einen anderen nur mit Deutschsprachigen und einen dritten für Einheimische gemacht hat. Das ist sehr schwierig, weil sie die Wohnungen nicht mehr wegbringen. Wenn nicht MigrantInnen die Wohnungen nehmen dann bleiben diese nämlich leer. Österreicher wollen nicht hinziehen.“ (Interview Gemeinde 3)



Wohnungsvergabepaxen in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Fazit...

- Die Wohnungsvergabe findet im Spannungsfeld von gesetzlichen Vorgaben, Erfahrungswissen, Vorstellungen in der Gemeinde und wissenschaftlichen Empfehlungen statt
- Die ethnische Sicht auf die Belegung von Wohnanlagen dominiert klar, andere sozioökonomische Faktoren werden kaum berücksichtigt
- Quoten führen zu Diskriminierung von Drittstaatsangehörigen, v.a. von Personen mit türkischem Migrationshintergrund
- Die Ethnisierung von Konflikten in Wohnhausanlagen durch die Wohnbevölkerung ist weit verbreitet