

Integrationsindikatoren und -monitoring im regionalen Kontext – Schwerpunkt Wohnen in Tirol

Studie 2

Wohnungsmarkt, Wohnsituation und Wohnungsvergabe in ausgewählten Tiroler Gemeinden

Verfasst von

Mag.a Andrea Moser, ZeMiT

Laura Masuch

Innsbruck, 2010

Dieses Projekt wird vom Europäischen Integrationsfonds EIF, dem Bundesministerium für Inneres und dem Land Tirol kofinanziert.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
1. Wohnungsmarkt in Österreich.....	6
1.1 Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand.....	6
1.2 Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich.....	7
1.2.1 Tätigkeit der Gemeinnützigen Bauvereinigungen.....	8
1.2.2 Organisation.....	9
1.2.3 Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden	9
2. Wohnungsmarkt in Tirol.....	11
2.1 Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand.....	11
2.2 Gemeinnützige Bauvereinigungen in Tirol.....	13
2.3 Finanzieller Wohnungsaufwand für MieterInnen.....	16
2.4 Wohnbauförderung.....	18
2.4.1 Voraussetzungen für WohnungswerberInnen.....	19
2.4.2 Wohnungsvergabe in Tirol.....	22
3. Wohnsituation von Personen mit Migrationshintergrund.....	24
3.1 Allgemeine Situation in Österreich.....	24
3.2 Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Tirol.....	26
3.2.1 Räumliche Verteilung in Tirol.....	27
3.2.2 Räumliche Verteilung in der Stadt Innsbruck.....	28
4. Gemeindebefragung.....	30
4.1 Ergebnisse der Befragung	31
4.1.1 Wohnungsbestand und Wohnbauträger.....	31
4.1.2 MieterInnenstruktur und Mietzins.....	31
4.1.3 Organisation und Praxis der Vergabe.....	33
5. Anlage - Fragebogen.....	40
6. Anlage – Pressespiegel.....	42
Literaturverzeichnis.....	48

Einleitung

Das Zentrum für MigrantInnen in Tirol (ZeMiT) führte im Jahr 2010 das EIF-Projekt „Integrationsindikatoren und -monitoring im regionalen Kontext – Schwerpunkt Wohnen in Tirol“ durch. Im Zuge des Projektes wurden unter anderem zwei Studien erstellt.

In der vorliegenden zweiten Studie geht es um eine genaue Betrachtung und Analyse der Wohnungsvergabepaxis in ausgewählten Tiroler Gemeinden.

Im ersten Teil der Studie wird das Feld, in dem die Wohnungsvergabe stattfindet, beleuchtet. Dazu wird zunächst ein kurzer Überblick über den Wohnungsmarkt in Österreich bzw. Tirol unter besonderer Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnbaus und der Tiroler Wohnbauförderung gegeben. In einem zweiten Schritt werfen wir einen Blick auf die strukturelle Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund¹ in Österreich und beschreiben mit Bezug auf eine Studie von Gudrun Biffl und Daten der Statistik Tirol deren räumliche Verteilung in Tirol. Darauf aufbauend erfolgt im zweiten Teil die Darstellung und Analyse der Ergebnisse der Gemeindebefragungen zum Thema der Wohnungsvergabe. Im Blickfeld steht also der *gemeinnützige* bzw. der *öffentliche*, nicht der private Wohnungsmarkt und die Frage, wie Gemeinden von ihrem diesbezüglichen Vergaberecht Gebrauch machen.

Gemeindewohnungen und Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern können unter bestimmten Voraussetzungen von der Gemeinde vergeben werden. In diesem Zusammenhang wird immer wieder über die sozialpolitische Bedeutung der Wohnungsvergabe vor allem im Zusammenhang mit den Herausforderungen in einer Migrationsgesellschaft diskutiert. Migrationswissenschaftliche Analysen machen in der Definition und im Umgang mit den entsprechenden Herausforderungen (Segregation, die Entwicklung von Parallelgesellschaften) drei vorherrschende Argumentationsmuster aus, die hier in Anlehnung an Werner Schiffauer kurz dargestellt werden (vgl. Schiffauer 2008: 7ff).

Eine erste Position betrachtet das Entstehen von sogenannten Einwanderervierteln als Gefährdungspotential für Integration. Sie kritisiert das Entstehen einer Parallelgesellschaft, die sich von der Aufnahmegesellschaft zunehmend abkoppeln würde und nach eigenen Regeln und Wertesystemen lebe. Das Gesetz der Ehre, patriarchale Strukturen, und (vorwiegend) die islamische Religion wären zentrale Werte und ein Nährboden für Gewalt. Eine geteilte Kultur und

¹ Unter Menschen mit Migrationshintergrund umfassen wir entsprechend der Definition der Statistik Austria Personen mit österreichischer oder ausländischer Staatsbürgerschaft, die selbst oder deren Eltern im Ausland geboren wurden.

ein grundlegender Wertekonsens ist in dieser Perspektive für Gesellschaft unabdingbar. Bei der Frage nach Art dieser Werte werden einerseits vermeintlich *westliche* Werte (Menschenwürde, Gleichberechtigung von Mann und Frau, Freiheit von Wissenschaft, Kunst, Kultur und Religion, Demokratie und Rechtsstaat), andererseits nationalstaatliche Werte und eine nationalstaatliche Leitkultur ins Spiel gebracht. Beide Male erfolgt die Definition dieser Werte negativ, *typisch österreichische* Werte und Kultur werden dadurch definiert, was NICHT dazugehört. Kritik an dieser Position verweist vor allem auf die einseitige Verschiebung der Verantwortung für Integrationsprozesse auf Zugewanderte und die Fokussierung auf Kultur bei der Darstellung und Diskussion gesellschaftlicher Phänomene.

Die zweite Position beschreibt das Entstehen von Parallelgesellschaften als normales Phänomen in Einwanderungsgesellschaften. Sie würden als Orte sozialer Solidarität den Weg in die Aufnahmegesellschaft bereiten und seien demnach förderlich für den Integrationsprozess. Die Vielfalt von Lebensweisen sei ein Zugewinn für die Gesellschaft und eine wichtige Wirtschaftsressource in der globalisierten Welt. Kultur sei für Integrationsprozesse von geringerer Bedeutung. Integration erfolge immer nur in Teilsysteme (Wirtschaft, Schule, Recht...) und nicht in die Gesellschaft als Gesamtes. Gesellschaftliche Bindungskraft würde primär über wirtschaftliche und politische Interessen wirksam und erst sekundär über Kultur. Kritische Stimmen machen bei dieser Position einen Wirtschaftsliberalismus aus, der gesellschaftliche Machtverhältnisse und Phänomene der Ausgrenzung dethematisiere.

Eine dritte Position verweist auf den Beitrag der Aufnahmegesellschaft in Zusammenhang mit der Entstehung von sogenannten Parallelgesellschaften. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und der Wegzug von Mittelschichtsangehörigen seien demnach die Hauptfaktoren für Segregation. Aus dieser Position wird vor allem die Kulturalisierung und Entpolitisierung eines strukturell gesellschaftlichen Phänomens kritisiert. Kultur wird in dieser Position immer im Zusammenhang mit Macht thematisiert und biologische, kulturelle und institutionalisierte Rassismen in der Mehrheitsgesellschaft problematisiert. Die Essenzialisierung von Unterschieden führe zu Ausgrenzung, nicht Unterschiede an sich. Gegenseitiger Respekt und eine Kultur der Diversität, nicht Toleranz, die immer auf ungleichen Machtverhältnissen beruhe, seien anzustreben. Kritisch wird an dieser Position die einseitige Verschiebung der Verantwortung auf die Mehrheitsgesellschaft und die Dethematisierung kulturell relevanter Faktoren und Machtverhältnisse auf Seiten der Einwanderungsgesellschaft gesehen.

Alle drei Positionen weisen eine Komplexitätsreduktion und Stilisierung ihrer Argumentationsmuster auf und entfernen die Debatte von der tatsächlichen Lebensrealität in einer Migrationsgesellschaft. In politischen Diskussionen, Forderungen und Argumentationsmustern kann die Zugehörigkeit zur einen oder anderen Position leicht ausgemacht werden. Eine Identifikation von Positionen und eine Nachvollziehbarkeit inhärenter Argumentationsmuster erleichtert Analysen, bietet jedoch für die tatsächlich praktischen Herausforderungen einer Migrationsgesellschaft wenig Orientierung. Die theoretischen Positionen treffen auf unterschiedliche Praxen der Wohnungsvergabe in Gemeinden, die versuchen, ihre Vergabe im Spannungsfeld zwischen rechtlichen Vorgaben (Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol und EU-Richtlinie zur Gleichbehandlung langfristig aufenthaltsberechtigter Drittstaatsangehöriger), theoretischen und wissenschaftlichen Empfehlungen und dem täglichen Geschäft, das primär auf Erfahrungswissen basiert und von Rückmeldungen der GemeindebewohnerInnen und der politischen Ausrichtung in der Gemeinde beeinflusst wird, zu gestalten. Die unterschiedlichen Lösungsansätze, die Gemeinden in diesem Feld entwickeln, wurden mittels einer telefonischen Befragung erhoben. Die Tatsache, dass vier von zehn² Gemeinden zum Zeitpunkt der Befragung an einer Überarbeitung ihrer Wohnungsvergaberichtlinien arbeiteten, verweist auf die Bedeutung und Aktualität dieses Themas für Tiroler Gemeinden.

2 Eine dieser Gemeinden war auf Grund der laufenden Überarbeitung nicht bereit, an der Befragung teilzunehmen. Insgesamt wurden neun Gemeinden befragt.

1. Wohnungsmarkt in Österreich

1.1 Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand

Zu Beginn des Jahres 2010 lebten laut Statistik Austria³ rund 8,4 Millionen Personen in Österreich, 10,7% davon verfügten über eine ausländische Staatsbürgerschaft. Für 2050 geht die Bevölkerungsprognose von 9,5 Millionen Personen aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Zunahme von rund 27.000 Personen pro Jahr. Gründe für das Bevölkerungswachstum liegen primär in einer positiven Wanderungsbilanz, die für 2009 +20.500 Personen betrug. Im Vergleich zu 2008 (+36.500 Personen) war sie jedoch stark fallend. Der Großteil der Zuwanderung fällt auf EU-BürgerInnen und zurückkehrende ÖsterreicherInnen, der Anteil an der Zuwanderung von Personen aus Drittstaaten betrug 2009 35%. Sekundär für das aktuelle und zukünftige Bevölkerungswachstum ist die natürliche Bevölkerungsbewegung zu bewerten. Lag die Geburtenbilanz⁴ 2008 noch bei + 2.700 fiel sie 2009 mit -1.000 bereits leicht negativ aus und erst ab 2020 wird wieder kurzfristig mit einer leicht positiven Geburtenbilanz gerechnet. 2009 wiesen im Durchschnitt 17,8 % der Bevölkerung (1,5 Millionen) einen Migrationshintergrund auf. 385.500 davon waren Mitglieder der „zweiten Generation“, d.h. deren Eltern wurden im Ausland geboren während sie selbst bereits in Österreich zur Welt gekommen sind. (vgl. Statistik Austria 2010/1; 2010/ 4) In Österreich wird die Staatsbürgerschaft nach dem Ius sanguinis (Blutrecht) vergeben, d.h. Kinder erhalten die Staatsbürgerschaft ihrer Eltern. Demgegenüber steht das Ius Soli (Bodenrecht), das die Staatsbürgerschaft nach dem Geburtsort vergibt und zum Beispiel in Großbritannien, Frankreich und Kanada Anwendung findet.

Auf Grund der Verkleinerung der Haushalte, der Erhöhung der Lebenserwartung, steigender Scheidungszahlen und der Veränderung der Familienstruktur ist die Anzahl der Haushalte im Steigen begriffen. In Prognosen geht die Statistik Austria davon aus, dass sich die Anzahl der Haushalte von 3,3 Millionen bei der letzten Volkszählung 2001 auf 4,35 Millionen Privathaushalte⁵ im Jahr 2050 vergrößern wird. 2008 gab es in Österreich 3,6 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen, die durchschnittlich von 2,3 Personen bewohnt wurden. 56% der ÖsterreicherInnen wohnten in ihrem eigenen Haus, bzw. ihrer eigenen Wohnung. 44%, also ca. 3,6 Millionen wohnten in Haupt- bzw. Untermiete (vgl. Lugger 2010: 9, 25; Statistik Austria 2010/5; Statistik Austria 2009/2: 38).

3 Zur besseren Lesbarkeit werden statistische Zahlen gerundet angegeben, detaillierte Angaben finden Sie unter <http://www.statistik.at/>

4 Die Geburtenbilanz ergibt sich aus der Anzahl der Geburten weniger der Anzahl der Sterbefälle

5 Privathaushalte schließen Familienhaushalte (62,9%), als auch Nichtfamilienhaushalte (37,1% insgesamt, davon 96,2% Einpersonenhaushalten) ein.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in den nächsten Jahren auf Grund der genannten demografischen (Bevölkerungswachstum) und strukturellen Entwicklungen (Veränderungen in der Familien- und Wohnstruktur) merklich ansteigen. Derzeit werden ca. 43.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Berechnungen des Wirtschaftsforschungsinstituts WIFO gehen von einem jährlich ansteigendem Bedarf von zusätzlich 10.000 Wohnungen aus. Insgesamt wird der Bau von 55.000 Wohnungen pro Jahr in fünf bis zehn Jahren angestrebt (vgl. WIFO 2007: 27).

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand in Österreich lag im Jahr 2009 bei 383 € pro Wohnung, bzw. 5,35€ pro m² Nutzfläche (6,01€ für Hauptmietwohnungen, 3,38 für Eigentumswohnungen jeweils ohne Garagen-/Abstellplatzkosten; inkl. Betriebskosten). Berücksichtigt sind dabei alle Wohnungen, die entgeltlich genutzt werden, d.h. Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Objekte, die unter dem Titel „sonstige Rechtsverhältnisse“ laufen. (vgl. Statistik Austria 2009/2: 22, 175ff)

Eine wichtige Position in der Wohnungswirtschaft nehmen in Österreich gemeinnützige Bauvereinigungen ein. Laut Informationen des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen⁶ wohnt etwa jeder sechste Österreicher und jede sechste Österreicherin in einer von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten oder verwalteten Wohnung. Ca. 22% des Wohnungsbestandes in Österreich (844.000 Wohnungen) werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet. Rund zwei Drittel dieser Wohnungen sind Miet- und Genossenschaftswohnungen, ein Drittel fällt auf Eigentumswohnungen. Im Wohnungsneubau ist die Bedeutung der Gemeinnützigen mit einem Anteil an den Fertigstellungen von einem Viertel, bei der Fertigstellung von Miet- und Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau sogar bei 50%, noch größer als im Bereich des Wohnungsbestandes. Der langjährige Durchschnitt des Jahresneubauvolumens gemeinnütziger Bauvereinigungen liegt bei etwa 15.000 Wohnungen; insgesamt haben sie bisher mehr als 848.000 Wohnungen errichtet.

1.2 Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich

Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich hat seine Anfänge in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Bevölkerungsexplosion und Industrialisierung wurden zu drängenden sozialen Fragen und durch das Wohnungselend in den Arbeiterquartieren entstand dringender Handlungsbedarf. Dies führte zum Entstehen von ersten Wohnungsgenossenschaften und der Wohnungsgemeinnützigkeit. 1908 wurde durch kaiserlichen Beschluss unter Franz Joseph I. der staatliche Regierungs-Jubiläumsfonds geschaffen, der die Bewilligung von Baudarlehen an limitierte Gewinnausschüttung, angemessene

⁶ Vgl. <http://www.gbv.at/Page/View/4189> [10.10.2010]

Mieten, die Vermögensbindung und eine staatliche Revision band – Kriterien, die man auch heute nahezu unverändert im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz⁷ wiederfindet. Mit diesen Bedingungen für die Gewährung von Förderungsmitteln wurde erstmals auf gesetzlicher Ebene der Begriff der „Gemeinnützigkeit“ definiert. (vgl. Ludl 2007: 2f)

„*Gemeinnützig* verweist auf einen Nutzen für die Gemeinschaft, d.h., dass gemeinnützige Bauvereinigungen so ausgerichtet sind, dass ihr Handeln einen Nutzen für die Gemeinschaft bringen soll.“ (Ludl 2007: 3)

Durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) werden gemeinnützige Bauvereinigungen als Unternehmen definiert, deren Tätigkeit zum Ziel hat, direkt dem Gemeinwohl im Bezug auf das Wohnungs- und Siedlungswesen zu dienen. Diese Unternehmen sind verpflichtet, sich regelmäßigen Kontrollen zu unterziehen und ihr erwirtschaftetes Vermögen nur Aufgaben im Wohnungs- und Siedlungswesen mit Gemeinwohlzweck zu widmen – im Besonderen unterscheidet sie diese Vermögensbindung von gewerblichen Bauträgern, die keiner Zweckgebundenheit unterliegen. Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen somit einer Beschränkung ihres Tätigkeitsbereiches. Außerdem ist ihre Gewinnausschüttung limitiert und sie müssen kostendeckend agieren (Kostendeckungsprinzip), d.h. sie dürfen nur angemessene Wohnungsnutzungsentgelte verlangen und der Preis für eine Wohnung bzw. der Mietzins muss der tatsächlichen Aufwandsdeckung - und nicht der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt - entsprechen. Kontrollen zur Einhaltung dieser Auflagen können durch den GBV und die jeweiligen Landesregierungen durchgeführt werden. Trotzdem bleiben gemeinnützige Bauvereine Teile der Privatwirtschaft, die im öffentlichen Interesse Aufgaben erfüllen. (vgl. Ludl 2007: 3ff)

1.2.1 Tätigkeit der Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben heute ein eng gefasstes, bzw. limitiertes Tätigkeitsfeld. Ihr Hauptgeschäft ist der Neubau, die Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit von Wohnungen, Heimen und Eigenheimen. Bestimmte mit diesen Aufgaben zusammenhängende Zusatzgeschäfte (z.B. die Verbesserung des Wohnumfeldes, notwendige Bankgeschäfte etc.) werden ebenfalls von Gemeinnützigen betrieben, das Gros des erwirtschafteten Eigenkapitals wird jedoch für die angeführten Hauptgeschäfte verwendet. (vgl Ludl 2007: 5)

7 WGG BGBl. I Nr. 147/1999

30% des Neubauvolumens im mehrgeschossigen Wohnbau in Österreich werden von Gemeinnützigen abgewickelt, 46% der bestehenden Eigentumswohnungen wurden von ihnen errichtet. Außerdem verwalten Gemeinnützige Bauvereinigungen 20% des österreichischen Wohnbestandes. (vgl. Lugger 2010: 11) Der Anteil der Gemeinnützigen Bauvereinigungen am Wohnungsmarkt hat sich in den letzten 30 Jahren mehr als verdoppelt und liegt in Österreich weit über dem EU-Durchschnitt. (vgl. gbv 2007; Amann/ Lugger 2006: 1).

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand bei gemeinnützigen Mietwohnungen beträgt in Österreich 5,70 €/m² und liegt damit unter dem gewerblichen Marktniveau, auch in Tirol (vgl. GBV-Mietenspiegel: 3f). Die geförderten Wohnungen sind im Schnitt nur geringfügig billiger als Wohnungen am privaten Markt, tragen aber nach Amann und Lugger durch den allgemeinen Wettbewerb dazu bei, dass auch der Wohnungsaufwand am privaten Markt relativ stabil bleibt. Durchschnittlich geben die ÖsterreicherInnen rund 19% ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aus und liegen damit unter dem EU-Durchschnitt (vgl. Ludl 2007: 1; Amann/Lugger 2007: 24ff).

1.2.2 Organisation

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind in Österreich in einem gemeinsamen Dachverband, dem 1946 gegründeten „Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ (GBV), zusammengefasst. Er umfasst 196 Mitglieder in ganz Österreich und fungiert als Interessenvertretung und Kontrollorgan. Einmal jährlich findet eine Generalversammlung des Verbands – der sogenannte „Verbandstag“ statt. Hier wird auch alle drei Jahre der Verbandsvorstand und -aufsichtsrat gewählt. Zusätzlich sind die Mitglieder in Landesgruppen organisiert, die als Anlaufstellen der Regionen agieren und 53 Delegierte der Delegiertenversammlung des GBV stellen. Diese berät den Vorstand bei Bedarf und wählt den Revisionsvorstand, das Kontrollorgan des Verbandes. (vgl. <http://www.gbv.at/>)

1.2.3 Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden

Der Staat zahlt über die Landesregierungen die Wohnbauförderung aus, die jedoch nicht exklusiv für gemeinnützige Wohnbauträger reserviert ist, sondern auch an Kommunen, gewerbliche Bauträger und Privatpersonen ausgezahlt wird. Ca. 30% der Wohnbauförderung gehen direkt an Gemeinnützige Bauvereinigungen. Die jeweilige Landesregierung entscheidet über die Vergabe der

Wohnbauförderung auf Antrag der Bauträger.

Wohnbauförderung und Gemeinnützigkeit von Wohnungen ergänzen sich im österreichischen System gegenseitig: Gemeinnützige Bauvereinigungen profitieren von Subventionen von Staats- und Landesseite und direkten Gemeindeinvestitionen (Wohnbauförderung, Erschließungsmaßnahmen etc.), beim Neubau von Wohnungen und bringen im Gegenzug ihre Expertise ein. Sie verpflichten sich, bestimmte Wohnungs- und Preisstandards einzuhalten, sich Kontrollen durch den Revisionsverband und die Landesregierung zu unterziehen und räumen größtenteils den Gemeinden das Vergaberecht für errichtete Wohnungen ein. Teilweise sind Gemeinden direkt mit Anteilen an den Gemeinnützigen Bauvereinigungen beteiligt oder besitzen sie sogar ganz. Als Rechtsform existiert die „Genossenschaft“, die „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ sowie die „Aktiengesellschaft“. So können Gemeinden als Kunden von Gemeinnützigen Bauvereinen in punkto Vergaberecht, als Auftraggeber für den Neubau und/oder die Verwaltung von Immobilienprojekten oder als Beteiligte auftreten. Auch die einzelnen Länder sind fallweise Miteigentümer oder Gesellschafter, so hält zum Beispiel das Land Tirol Anteile an der „Neuen Heimat Tirol“. (vgl. Ludl 2007: 1ff; Struber 2008: 93f, 97)

2. Wohnungsmarkt in Tirol

2.1 Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand

Gemäß der Landesstatistik Tirol wohnten zum Jahresende 2009 706.800 Personen in Tirol, 75.700 oder 10,7% davon verfügten über eine ausländische Staatsbürgerschaft. 16% der Tiroler Wohnbevölkerung, 113.000 Personen, wiesen einen sogenannten „Migrationshintergrund“ auf. 51% der TirolerInnen mit ausländischer Staatsbürgerschaft sind EU BürgerInnen, 93% sind Angehörige europäischer Staaten (inkl. Türkei). 33% aller ausländischen TirolerInnen sind deutsche StaatsbürgerInnen, 24% sind BürgerInnen jugoslawischer Nachfolgestaaten, 16% sind türkische und 5% italienische Staatsangehörige. Im Jahresverlauf 2009 ergab sich eine Bevölkerungszunahme von 2.401, der geringste Zuwachs in den letzten drei Jahrzehnten (ausgenommen 1995). Geburtenbilanz (1.261) und Wanderungssaldo (1.140) trugen etwa zu gleichen Teilen zu diesem Wachstum bei. Der Geburtenüberschuss 2009 ist der niedrigste seit dem Zweiten Weltkrieg, halbiert hat sich 2009 ebenfalls der Wanderungsgewinn im Vergleich zum Vorjahr. Die größte Zunahme einer ausländischen Bevölkerungsgruppe durch Geburten- und Wanderungsbilanz wurde 2009 mit 1.284 bei deutschen StaatsbürgerInnen verzeichnet. Die Anzahl der Personen mit italienischer, rumänischer und ungarischer Staatsbürgerschaft wuchs jeweils zwischen 100 und 200. Durch Einbürgerungen und Abwanderung verringerte sich die Anzahl von in Tirol lebenden StaatsbürgerInnen jugoslawischer Nachfolgestaaten um 476, die Anzahl türkischer Staatsangehöriger wuchs um 31. Der Trend, dass das Bevölkerungswachstum in Tirol von einer (noch) positiven Geburtenbilanz einerseits und der Zuwanderung aus dem EU Raum andererseits bestimmt wird, wird sich in den nächsten Jahren laut Statistik Tirol fortsetzen. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2010: 3; 13ff)

Bei der letzten Erhebung des Wohnungsbestandes 2003 gab es in Tirol einen Bestand von 315.600 Wohnungen. Gegenüber 2001 bedeutete das eine Zunahme um 3,9% bei einer gleichzeitigen Bevölkerungszunahme von 2%. Auf 1000 EinwohnerInnen kamen 2003 459 Wohnungen (2001: 451 Wohnungen) (vgl. Landesstatistik Tirol 2004/2). 2007 spricht Lugger von einem Bestand von 346.000 Wohneinheiten und einem jährlichen Bauvolumen von 5000 Wohnungen, bei gleichzeitigem jährlichen Verlust von 1000 Wohnungen. Seit 40 Jahren steigt der Bestand an Wohnungen in Tirol demnach jährlich um durchschnittlich 2 %. (vgl. Landesstatistik Tirol 2004/2; Landesstatistik Tirol 2004/1: 7; Lugger 2007: 9) Fortrechnungen dieser Angaben ergeben für 2009 einen Bestand von 360.000 Wohnungen, das entspricht 498 Wohnungen auf 1000 EinwohnerInnen.

Tabelle 1: Wohnungsbestand in Tirol⁸

	Bestand	EinwohnerInnen	Wohnungen pro 1000 EinwohnerInnen
2001	303.600	673.500	451
2003	315.600	683.600	459
2009	360.000*	707.000	498

* Fortrechnung

2003 wurden in Tirol 4.841 Wohnungen, das entspricht 7 Wohnungen pro 1000 EinwohnerInnen, fertiggestellt. Die durchschnittliche Nutzquadratmeterzahl der Wohnungen lag bei 100m². 23% dieser Wohnungen (1.118) wurden dabei von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet. 2009 hatte sich die Wohnbaurate bereits auf 8,1 Wohnungen pro 1000 Einwohner erhöht. (vgl. Statistik Austria 2010; Landesstatistik Tirol 2004/2; WIFO 2007: 27).

Die beobachtbare Steigerung in der Wohnungsnachfrage ist, dem gesamtösterreichischen Trend folgend, im Wesentlichen durch drei Aspekte beeinflusst:

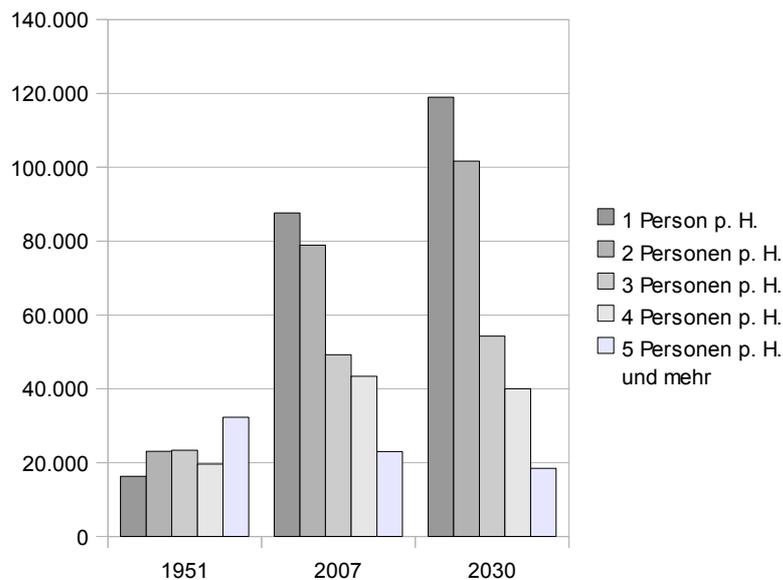
- die generelle Verringerung der Anzahl der Haushaltsmitglieder
- die Zunahme der Singlehaushalte und
- die Bevölkerungszunahme

Tabelle 2: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Tirol

Jahr	1 Person pro Haushalt	2 Personen p. H.	3 P.p.H.	4 P.p.H.	5 und mehr P.p.H.	Gesamt
1951	16.300	23.100	23.400	19.600	32.300	114.700
2007	87.600	78.900	49.200	43.400	23.000	282.100
2030	119.000	101.700	54.300	40.000	18.500	333.500

⁸ vgl. Landesstatistik Tirol 2004/2; Landesstatistik Tirol 2004/1: 7; Lugger 2007: 9

Abbildung 1: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Tirol



Die Anzahl der Einpersonenhaushalte stieg zwischen 1951 (16.300) und 2007 (87.600) um 437% bei einem gleichzeitigen Bevölkerungswachstum von 63%. Zweipersonenhaushalte verzeichnen im gleichen Zeitraum eine Zuwachsrate von 242%. Die Anzahl der Dreipersonenhaushalte stieg um 110%, Vierpersonenhaushalte weisen zwischen 1951 und 2007 eine Zuwachsrate von 121% auf, wobei hier seit 2001 bereits ein rückläufiger Trend in den absoluten Zahlen zu verzeichnen ist. Die Anzahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen verringerte sich im Vergleichszeitraum um 29%.

Der Trend nach immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen setzt sich fort. Für 2030 wird neben einem Bevölkerungswachstum von ca. 9% (ab 2007) ein weiterer Zuwachs auf 119.000 Singlehaushalte erwartet, ein erneutes Plus von 36%. Bei den Zweipersonenhaushalten wird im gleichen Zeitraum ein Zuwachs von 29%, bei den Dreipersonenhaushalten ein Plus von 10% prognostiziert. Die Anzahl der Vierpersonenhaushalte wird sich zwischen 2007 und 2030 um 8% verringern, Fünf- und Mehrpersonenhaushalte gehen um 19% zurück. (vgl. Statistik Austria 2007; 2008)

2.2 Gemeinnützige Bauvereinigungen in Tirol

Rund ein Fünftel des Tiroler Wohnungsbestandes (Eigentum und Miete) wurden von gemeinnützigen Bauträgern errichtet. In Tirol gibt es vier gemeinnützige Baugenossenschaften und acht gemeinnützige GmbHs die in der Tiroler Landesgruppe der GBV organisiert sind. Aus deren Neubau- und Sanierungstätigkeit, wird jährlich ein Bauvolumen von ca. 270 Mio Euro erzielt,

jährlich werden zwischen 1.000 und 1.400 Wohnungen neu gebaut und ca. 2.500 – 3.000 alte bzw. neue Miet- oder Eigentumswohnungen von Gemeinden vergeben. (vgl. Lugger 2007: 63ff; Homepage GBV).

Für die Frage der Wohnungsvergabe in Gemeinden sind die Alpenländische Heimstätte, das Tiroler Friedenswerk, die Neue Heimat Tirol, die TIGEWOSI, die Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, die Wohnungseigentum und der Siedlerbund relevante Unternehmen. Für das Wohnungswesen in der Stadtgemeinde Innsbruck spielt außerdem die (nicht gemeinnützige) Innsbrucker Immobilien GmbH, deren Eigentümer die Stadt Innsbruck ist, eine große Rolle. Um Tätigkeit und Reichweite der genannten Unternehmen darstellen zu können wurde im Juli 2010 eine telefonische Befragung zu folgenden Themenbereichen durchgeführt:

- Zeitpunkt der Unternehmensgründung
- Eigentümerstruktur
- Wohnungsbestand
- Selbstvergabe der Wohnungen bzw. Vergabe durch Gemeinden
- Kriterien der Vergabe

Tabelle 3: Gemeinnützige Wohnbauträger Tirol

Wohnbauträger	Gründung	Eigentümerstruktur	Wohnungsbestand	Selbstvergabe	Vergabe durch Gemeinden	Leistungen von Gemeinden für Vergaberecht
Alpenländische Heimstätte	1938	Miteigentümer: Neue Heimat Oberösterreich Holding GmbH, Österreichischer Gewerkschaftsbund	5.630 Mietwohnungen 4.000 Eigentumswohnungen & 1.100 Betriebs- und Gemeindeobjekte	Keine Selbstvergabe	100% Gemeindevergabe Gemeinde als Auftraggeber	keine
Tiroler Friedenswerk	1948	Muttergesellschaft: Frieden (Wien), sonst eigenständig	ca. 4.500 in Nord- u. Osttirol	ca. 5%, weitere 5% vom ÖIF (Projekt Integration und Wohnen)	ca. 90%	teilweise Beteiligung zu Erschließungskosten
Neue Heimat Tirol	1939	Jeweils zur Hälfte im Eigentum des Landes Tirol und der Stadt IBK	ca. 15.000	Nur in Einzelfällen Eigentumswohnungen	Fast 100% bei Mietwohnungen	keine
TIGEWOSI	1949	Gesellschafter: Land Tirol Beteiligung, Hypo Tirol Bank AG, Tiroler Landesversicherung, Gemeinden: Innsbruck, Lienz,	10.000 Wohnungen, + ca. 5.000 Geschäftslokale/Heime etc.	Regulär keine	100%	Fast keine, teilw. Grundstückssteuerermäßigung für begrenzte Zeit

		Hall, Kufstein Gemeinde: Kramsach, Jenbach, St.Johann , Wörgl, Schwaz, Sillian Reutte, Landeck, Mayrhofen, Wattens, Kematen, Breitenwang, Zirl				
Osttiroler Gemeinnützi ge Wohnungs- und Siedlungs- gesellschaft	1952	Selbstständig	k.A. Primär Bereich Mietkauf	Großteils, ca. 90%,	Nur fallweise Zusammenarbeit, fast keine Gemeindevergabe	keine
Wohnungs- eigentum	1954	Hypo Tirol Tiroler Sparkasse Uniqa Tiroler Versicherung	12.000 zwei Drittel davon Eigentum	bei Eigentum wird der Großteil durch Wohnungseigen- tum vergeben, Miet-/ Mietkaufwohnu- ngen werden der Gemeinden zur Vergabe angeboten	ca. 90%	überwiegend ohne Gegenleistung
Siedlerbund	1951	Genossenschaft, keine Beteiligung	1.500 Miet-/Eigentums wohnungen	Keine Selbstvergabe	100%	keine
Innsbrucker Immobilien GmbH IIG nicht gemeinnützig	2003	GmbH, Eigentümerin ist die Stadt Innsbruck	6.000	Vergabe durch die Stadt Innsbruck	100%	Gemeinde ist Eigentümerin

Aus den erhobenen Daten ergibt sich ein Wohnungsbestand von ca. 58.630 Wohnungen in Tirol, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern und der IIG errichtet wurden. Rund 56.000 dieser Miet- und Eigentumswohnungen wurden dabei von Gemeinden vergeben. Für dieses Vergaberecht erbringen Gemeinden mit wenigen Ausnahmen kaum Gegenleistungen.

Auffallend ist ebenfalls, dass fünf der genannten Unternehmen in der Nachkriegszeit gegründet wurden. Der 1948 geschaffene „Wohnhaus-Wiederaufbaufonds“ und der wiederbelebte „Bundes-Wohn- und Siedlerfonds“ spielten für die österreichweite Gründungswelle von Gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Nachkriegszeit eine große Rolle. Die IIG wurde 2003 gegründet und hat die sogenannten Stadtwohnungen der Gemeinde Innsbruck übernommen.

Die Neue Heimat, die Tigewosi und die Wohnungseigentum WE sind mit einem gesamten Bestand von 37.000 Wohnungen die größten gemeinnützigen Wohnbauträger in Tirol und organisieren die Vergabe ihrer Mietwohnungen zu nahezu 100% über die Bauortgemeinden.

2.3 Finanzieller Wohnungsaufwand für MieterInnen

Für die Berechnung eines angemessenen Hauptmietzinses wird gemäß Richtwertgesetz BGBl. Nr. 800/1993 idF: BGBl. I Nr. 25/2009 der sogenannte Richtwert herangezogen. Dieser wird in Zusammenarbeit des Bundesministeriums für Justiz mit MieterInnen- und VermieterInneninteressengruppen jährlich ermittelt und festgesetzt. Er orientiert sich an einer Normwohnung⁹ und einer Grundmiete. Abweichungen von der Normwohnung werden in Zu- und Abschlägen ausgedrückt, sodass sich unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Eigenheit der Wohnung der jeweilige Richtwertmietzins bildet. Gesetzlich sind dabei lediglich der „Befristungsabschlag“ (Abschlag bei befristetem Mietverhältnis) und der „Lagezuschlag“ (Bewertung der Lage der Wohnung) geregelt. Alle anderen Zu- und Abschläge werden derzeit durch die "Verkehrsauffassung" - also letztlich durch Gerichtsentscheidungen dem Grunde und der Höhe nach festgelegt. Der 2010 gültige Richtwert für Tirol beträgt laut BGBl.II Nr. 93/2010 5,99 €. Der höchste Richtwert wird mit 7,53 € für Vorarlberg, der niedrigste mit 4,47 € für das Burgenland angegeben.

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand (Hauptmiet- und Eigentumswohnungen, inkl. Betriebskosten) in Tirol betrug 2009 5,19 Euro pro m² und lag somit leicht *unter* dem österreichischen Bundesdurchschnitt (5,35 Euro pro m²). Der Preis pro Wohnung lag allerdings mit 401 Euro deutlich über dem Schnitt und ist nach Salzburg und Vorarlberg der dritthöchste der Bundesländer. (vgl. Statistik Austria 2009/2: 181)

Der Quadratmeterpreis für Mietwohnungen am privaten Wohnungsmarkt (ohne Wohnungen, die öffentlich vergeben werden) in Tirol variiert, wie in nachstehender Tabelle ersichtlich, je nach Bezirk und Wohnwert stark. Auch auf dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt werden von Seiten der Wohnbauträger starke Preisschwankungen je nach Region und Ausstattungskategorie bestätigt.

9 Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist. Vgl. § 2 (1) Art.IX.I RichtWG BGBl. Nr. 800/1993 idF: BGBl. I Nr. 25/2009

Tabelle 4: Durchschnittlicher Aufwand für Mietwohnungen 2010 nach Wohnwert und Bezirke (frei vereinbarter Mietzins)¹⁰

Bezirke	Mittlerer Wohnwert ¹¹ €/m ²		Guter Wohnwert ¹² €/m ²		Sehr guter Wohnwert ¹³ €/m ²	
	unter 60m ²	über 60m ²	unter 60m ²	über 60m ²	unter 60m ²	über 60m ²
Innsbruck-Stadt	8	7	9,6	8,4	11,3	10,1
Innsbruck-Land	6,6	6,1	7,6	7,2	9,3	8,6
Imst	5,6	4,7	6,7	5,8	7,9	6,9
Kitzbühel	6,8	6,7	8,3	8,2	11,5	11,7
Kufstein	5,8	5,2	6,9	6,4	8,8	7,7
Lienz	5,5	4,9	6,4	5,3	7,3	6,7
Schwaz	6	5,5	7,2	6,7	8,4	7,8
Landeck	4,5	4,3	5,1	5	6,2	6,1
Reutte	5,1	4,4	6,2	5,6	7,3	6,7
Durchschnitt	ca. 6	ca. 5,5	ca. 8	ca. 6,5	ca. 9,5	ca. 8

Im Bereich des mittleren und guten Wohnwerts ist die Landeshauptstadt mit einem durchschnittlichen Mietaufwand von 8,2 €/m² das teuerste Pflaster. Im Bereich des sehr guten Wohnwertes werden mit durchschnittlich 11,6 €/m² im Bezirk Kitzbühel die höchsten Mieten bezahlt. Am relativ günstigsten wohnt man in den Bezirken Landeck und Reutte in einer Wohnung von mehr als 60 m² und mittlerem Wohnwert.

¹⁰ vgl. Wirtschaftskammer Österreich 2010:18, 156f

¹¹ mittlerer Wohnwert: gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, Mindestausstattung, anspruchslöse Architektur

¹² guter Wohnwert: gute Wohnlage, Standardausstattung, Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage ansprechende Architektur

¹³ sehr guter Wohnwert: sehr gute Wohnlage, sehr gute Ausstattung, großer Balkon, Terrasse, Grünlage, repräsentative Architektur

2.4 Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung Tirol ist nach eigenen Angaben¹⁴ ein politisches und soziales Instrument mit dem Ziel, der Tiroler Bevölkerung bedarfsgerechten und leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dazu werden verschiedene Förderungsmöglichkeiten in Form von Darlehen, Zuschüssen oder Beihilfen angeboten, die das Grundbedürfnis Wohnen für die Tiroler Bevölkerung leistbarer machen sollen. Die Wohnbauförderung wird von der Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung abgewickelt und unterstützt den Bau oder Erwerb von Eigenheimen, Vorhaben in verdichteter Bauweise, den Kauf oder die Miete einer objektgeförderten Wohnung von einem Bauträger, Sanierungen, Dienstnehmerwohnungen und den Erwerb oder die Fertigstellung eines nicht geförderten Wohnobjekts. Außerdem gewährt die Abteilung Wohnbauförderung Wohnbeihilfen für geförderte Objekte und Mietzinsbeihilfen für nicht geförderte Objekte.

Rechtsgrundlagen für die Wohnbauförderung sind das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz¹⁵ und die Richtlinie für die Wohnbauförderung, die von der Tiroler Landesregierung gemäß § 35 TWFG 1991, LGBl. Nr. 55/1991, i.d.F. LGBl. Nr. 108/2001 am 02.03.2010 beschlossen wurde und gebäudebezogene und personenbezogene Voraussetzungen für den Förderungsanspruch regelt. 2009 wurde die Errichtung von 1.380 Wohneinheiten über die Auszahlung einer Subjektförderung und die Errichtung von 1.313 Wohneinheiten über die Auszahlung einer Objektförderung unterstützt sowie die Sanierung von ca. 19.000 Wohneinheiten gefördert (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2010/2).

Für das Thema der Wohnungsvergabe in Gemeinden sind die genannten Gesetzestexte und die Wohnungsvergabe-Richtlinie des Landes Tirol in der Ausgabe vom 1.1.2002 (nicht veröffentlicht) grundlegend. Zunächst ist in der Tiroler Wohnbauförderung der Begriff der „objektgeförderten“ Wohnungen relevant. Bauträger (Gemeinden, gemeinnützige Wohnbauvereinigungen, Körperschaften, befugte Bauträger, juristische Personen) können für die Errichtung einer Mietwohnanlage, einer förderbaren Gesamtanlage (Eigentumswohnungen) bzw. eines Heimes, für die jeweils ein nachgewiesener Bedarf besteht, um eine Objektförderung nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz ansuchen. Voraussetzungen für die Zuerkennung der Förderung liegen in der Wohnungsausstattung (die zu fördernde Wohnung muss in sich abgeschlossen sein und zumindest aus Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und Badegelegenheit bestehen und darf im

14 Vgl. <http://www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbaufoerderung/>

15 TWFG 1991, LGBl. Nr. 55/1991, i.d.F. LGBl. Nr. 108/2001

Regelfall nicht kleiner als 30 m² und nicht größer als 150 m² sein), in der Wohnungsgröße (Ein- bis Zweipersonenhaushalte höchstens 85m², Dreipersonenhaushalte höchstens 95m², größere Haushalte maximal 110m² förderbar), im Nachweis eines maximalen Heizwärmebedarfs und dem Einsatz innovativer klimarelevanter Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme. Außerdem werden eine „qualitätsvolle Architektur“, eine Entsprechung „zeitgemäßer Wohnbedürfnisse“, angemessene Kosten und eine gesicherte Finanzierung als Voraussetzungen genannt. Bei der Förderung von Mietwohnanlagen (außer bei Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues, bei Vorhaben auf Baurechtsgründen oder bei Vorhaben, bei denen sich die Gemeinde im Grundbuch das Vergaberecht gesichert hat) muss der Bauträger in den Mietverträgen die Option vorsehen, dass Mieter nach Ablauf von 10 Jahren ab Bezug ihre Wohnung erwerben können, wenn die Mehrheit der Mieter dies wünscht. Die Höhe des Förderungsdarlehens richtet sich nach der förderbaren Nutzfläche, die von der Anzahl der Personen, die im geförderten Wohnhaus leben, abgeleitet wird.

Die Vergabe der Wohnbauförderung kann darüber hinaus abhängig davon erfolgen, welche Leistungen Gemeinden als Unterstützung für die (gemeinnützigen) Wohnbauträger erbringen. In Tirol ist dies in der Wohnbauförderungsrichtlinie geregelt. Zu den möglichen Leistungen gehören die Verringerung der Kosten der Erschließungsmaßnahmen, z.B. durch günstigen Verkauf von Baugrund, die Vergabe von Baurechten gegen niedriges Entgelt oder die Bereitstellung günstiger Kredite zur Finanzierung von Bauvorhaben. Auch direkte Zuschüsse oder Haftungsübernahmen (bei Mietausfall, bzw. Förderungsrückzahlung) und Erschließungskostenzuschüsse fallen in diesen Leistungskatalog. Die Wohnbauträger räumen darauf der Gemeinde das „auf einen angemessenen Zeitraum zu befristende Recht zur Vergabe der Wohnungen“ ein. Diese muss die Wohnungen nach objektiven, sozialen Kriterien vergeben und dafür Sorge tragen, dass Personen, an die Wohnungen vergeben werden, in der Lage sind, diese zu finanzieren - ansonsten würde die Gemeinde für Mietausfälle haften. Die Befragung der Wohnbauträger hat demgegenüber allerdings ergeben, dass Gemeinden für das Recht der Wohnungsvergabe kaum Gegenleistungen erbringen (vgl. Tabelle 3).

2.4.1 Voraussetzungen für WohnungswerberInnen

Das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz regelt die Voraussetzungen, die WohnungswerberInnen erfüllen müssen, um eine objektgeförderte Wohnung mieten bzw. kaufen zu können. WohnungswerberInnen für Eigentumswohnungen müssen demnach die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder im Sinne des §17 Abs. 6 TWFG 1991 108/2001 einem österreichischen Staatsbürger gleichgestellt sein. Gleichgestellt sind dementsprechend

Staatsangehörige eines EU oder EWR Mitgliedsstaates¹⁶, die sich im Rahmen der ArbeitnehmerInnenfreizügigkeit oder der Niederlassungsfreiheit in Tirol aufhalten sowie anerkannte Flüchtlinge. Eine zusätzlich relevante Rechtsgrundlage bezüglich Gleichstellung ist die Richtlinie des Europäischen Rates betreffend die Rechtsstellung langfristig aufenthaltsberechtigter Drittstaatsangehöriger¹⁷ vom 25. November 2003, der die EU-Mitgliedsstaaten bis 23. Jänner 2006 nachzukommen hatten. In Österreich wurde die Richtlinie mit 1.1.2006 umgesetzt.

Die Richtlinie legt fest, unter welchen Umständen Drittstaatsangehörige Anspruch auf langfristigen Aufenthalt in einem EU Mitgliedsland besitzen, unter welchen Umständen dieser entzogen werden kann und welche Rechte mit besagtem Aufenthaltstitel verbunden sind. Für die Erlangung des entsprechenden Aufenthaltstitels in Österreich¹⁸ („Daueraufenthalt EG“) sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- fünfjähriger, rechtmäßiger, durchgehender Aufenthalt in Österreich
- Nachweis über regelmäßige Einkünfte und Nicht-Inanspruchnahme von Sozialhilfeleistungen¹⁹
- Nachweis über eine Krankenversicherung
- Nachweis einer Unterkunft
- Erfüllung der Integrationsvereinbarung²⁰

Der Aufenthaltstitel Daueraufenthalt EG ist ein unbefristetes Niederlassungsrecht und wird auf fünf Jahre ausgestellt. Die EU-Richtlinie ist darüber hinaus in Österreich ebenfalls auf Personen anzuwenden, die über folgende unbefristete Aufenthaltstitel verfügen: „Niederlassungsnachweis“, „unbefristete Aufenthaltsbewilligung“, „Daueraufenthalt Familienangehörige/r“ sowie den bereits erwähnten Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt EG“.

16 EU-Mitgliedsstaaten: Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Grossbritannien, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn, Zypern, die drei EWR/EFTA-Staaten Liechtenstein, Island, Norwegen und die Schweiz

17 RL Nr. 2003/109 des Europäischen Rates

18 Vgl. § 45 NAG iVm BGBl. I Nr. 100/2005

19 Unterhaltsmittel gelten als ausreichend, wenn sie zumindest in der Höhe des "Ausgleichszulagenrichtsatzes" zur Verfügung stehen. Die Höhe des Ausgleichszulagenrichtsatzes beträgt seit 1. November 2008 für Alleinstehende 783,89 Euro, für Ehepaare: 1.175,45 Euro und für jedes Kind zusätzlich 82,16 Euro.

20 Nachweis über Lese- und Schreibkenntnisse in einer Sprache und Nachweis über Deutschkenntnisse durch

- die positive Absolvierung von zertifizierten Deutsch- und Integrationskursen oder
- den Nachweis eines 5 jährigen Pflichtschulbesuchs in Österreich oder
- den positiven Abschluss im Fach "Deutsch" an einer ausländischen Schule (Niveau der neunten Schulstufe) oder
- den Nachweis von Deutschkenntnissen auf A2 Niveau oder
- den positiven Abschluss im Fach "Deutsch" an einer ausländischen Schule (Niveau der neunten Schulstufe) oder
- eine Lehrabschlussprüfung gemäß dem Berufsausbildungsgesetz oder
- eine Niederlassungsbewilligung als Schlüsselkraft. Vgl. Bundesministerium für Inneres 2010

Gemäß der RL Nr. 2003/109 des Europäischen Rates sind genannte langfristig Aufenthaltsberechtigte auf folgenden Gebieten *wie eigene Staatsangehörige* (Hervorhebung durch die Autorin) zu behandeln:

- a) Zugang zu einer unselbstständigen oder selbstständigen Erwerbstätigkeit, wenn diese nicht, auch nicht zeitweise, mit der Ausübung öffentlicher Gewalt verbunden ist, sowie Beschäftigungs- und Arbeitsbedingungen, einschließlich Entlassungsbedingungen und Arbeitsentgelt;
- b) allgemeine und berufliche Bildung, einschließlich Stipendien und Ausbildungsbeihilfen gemäß dem nationalen Recht;
- c) Anerkennung der berufsqualifizierenden Diplome, Prüfungszeugnisse und sonstiger Befähigungsnachweise gemäß den einschlägigen nationalen Verfahren;
- d) soziale Sicherheit, Sozialhilfe und Sozialschutz im Sinn des nationalen Rechts;
- e) steuerliche Vergünstigungen;
- f) Zugang zu Waren und Dienstleistungen sowie zur Lieferung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen für die Öffentlichkeit und zu *Verfahren für den Erhalt von Wohnraum* (Hervorhebung durch die Autorin);
- g) Vereinigungsfreiheit sowie Mitgliedschaft und Betätigung in einer Gewerkschaft, einem Arbeitgeberverband oder einer sonstigen Organisation, deren Mitglieder einer bestimmten Berufsgruppe angehören, sowie Inanspruchnahme der von solchen Organisationen angebotenen Leistungen, unbeschadet der nationalen Bestimmungen über die öffentliche Ordnung und die öffentliche Sicherheit;
- h) freier Zugang zum gesamten Hoheitsgebiet des betreffenden Mitgliedstaats innerhalb der in den nationalen Rechtsvorschriften aus Gründen der Sicherheit vorgesehenen Grenzen.

Artikel 11 der Richtlinie Nr. 2003/109 des Europäischen Rates stellt demnach klar, dass langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige bei Verfahren zum Erhalt von Wohnraum StaatsbürgerInnen der Mitgliedsstaaten gleichzustellen sind. Inwiefern dieser Richtlinie im Bereich der Wohnungsvergabe entsprochen wird, wird unter anderem durch die Befragung von Gemeinden zur Wohnungsvergabep Praxis erhoben.

WerberInnen für öffentliche Miet- und Eigentumswohnungen können also österreichische StaatsbürgerInnen, EU-BürgerInnen und Drittstaatsangehörige mit einem unbefristeten Aufenthaltstitel sein. Neben dieser Voraussetzung müssen diese gemäß Tiroler

Wohnbauförderungsgesetz ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an ihrer bisher bewohnten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug des geförderten Objekts aufgeben und zum Zeitpunkt des Ansuchens oder der Erteilung der Zusicherung begünstigte Personen sein. Begünstigt ist eine Person dann, wenn sie einen dringenden Wohnbedarf (Wohnbedarf besteht wenn eine Person nicht die Möglichkeit hat, im Eigentum zu wohnen) aufweist, wenn sie die beantragte Wohnung als Hauptwohnsitz und für den Eigenbedarf nutzt und wenn sie in der Wohnbauförderungsrichtlinie festgelegte nachstehende Einkommensgrenzen (1/12 des jährlichen Familieneinkommens) nicht überschreitet.

Tabelle 5: Einkommensgrenzen für WohnungswerberInnen

Einkommensgrenzen ²¹ für WohnungswerberInnen objektgeförderter Wohnungen in Tirol ²²		
Einpersonenhaushalte	Zweipersonenhaushalte	Dreipersonenhaushalte
2.400 Euro	4.000 Euro	4.300 Euro

Geförderte Eigenheime und Wohnungen dürfen nur an entsprechend begünstigte Personen oder an die im § 17 Abs. 21 TWFG 1991 genannten Rechtsträger (Gemeinden, gemeinnützige Wohnbauvereinigungen, Körperschaften, befugte Bauträger, juristische Personen) zur Unterbringung begünstigter Personen vermietet werden.

Im Jahr 2009 wurden in Tirol 1.313 objektgeförderte Wohnungen errichtet, davon 14 Eigentumswohnungen und 1.299 Mietwohnungen. Zwischen 2005 und 2009 wurden insgesamt 6.564 objektgeförderte Wohnungen gebaut (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2010/2).

2.4.2 Wohnungsvergabe in Tirol

In der Wohnbauförderungsrichtlinie vom 1.4.2010 und in der Wohnungsvergabe-Richtlinie vom 1.1.2002 des Landes Tirol werden grundlegende Bestimmungen für die Vergabe von objektgeförderten Wohnungen festgelegt. Die Vergabe muss nach nachvollziehbaren, objektiven, sozialen Kriterien (z.B. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Wohnbedarf, Einkommen) und möglichst unter Beachtung der jeweils förderbaren Wohnnutzfläche erfolgen. Die Verantwortung der ordnungsgemäßen Wohnungsvergabe liegt bei der vergebenden Stelle (Gemeinde, Bauträger). Das Land behält sich die Kontrolle der Vergabe der geförderten Wohnungen, Konsequenzen im Falle der Nichteinhaltung der Wohnungsvergabe-Richtlinie und stichprobenartige Kontrollen des

21 1/12 des jährlichen Familieneinkommens, d.h. der Jahresbruttobezüge ohne Familienbeihilfe abzüglich Werbungskosten, außergewöhnlichen Belastungen, Lohnsteuer

22 Vgl. Wohnbauförderungsrichtlinie Tirol, Ausgabe 1.4.2010

Vorliegens der Förderungswürdigkeit von WohnungwerberInnen vor.

Wenn die Bauortgemeinde für ein objektgefördertes Bauvorhaben effiziente Leistungen nach § 14 Abs. 2 TWFG 1991, LGBl. Nr. 55/1991, i.d.F. LGBl. Nr. 108/2001 erbringt (z.B. preisgünstiger Verkauf von Baugrundstücken, Einräumung des Baurechts gegen einen niedrigen Bauzins, Bereitstellung günstiger Darlehen, Übernahme einer Ausfallhaftung für entgangenen Mietzins, Beitrag zu den Erschließungskosten), steht der Gemeinde das Vorschlagsrecht für förderungswürdige MieterInnen zu. Die Gemeinde kann sich außerdem das Recht auf Weitervergabe freiwerdender, geförderter Wohnungen dann vertraglich sichern, wenn auch die erste Vergabe durch sie erfolgt ist.

Sind nicht genügend WohnungswerberInnen in der vergebenden Gemeinde selbst vorhanden, ist die Bauortgemeinde verpflichtet, die Wohnungen an berechnigte, angemeldete BewerberInnen aus anderen Gemeinden zu vergeben. Die Dauer der Hauptwohnsitzmeldung bzw. der Anwesenheit in der Gemeinde darf nicht maßgebend für die Vergabe von Wohnungen durch die Gemeinde haben (§ 2 Wohnungsvergabe - Richtlinie vom 1.1.2002). Die Dringlichkeit des Wohnbedarfs wird entlang folgender Kriterien erwogen, wobei bei Vorliegen eines vergleichbar dringlichen Wohnbedarfs die Vormerkzeit der BewerberInnen entscheidet:

- Verhältnis zwischen der Anzahl der Personen pro Haushalt und der bewohnten Quadratmeterzahl
- Vorliegen einer behindertengerechten Ausstattung bei Bedarf
- Vorliegen einer gesundheitlichen Beeinträchtigung durch die derzeitige Wohnsituation
- drohender Wohnungverlust

Mietwohnungen müssen mindestens zwei Monate vor Einzug, Eigentumswohnungen bis spätestens zu Baubeginn vergeben sein. Ist dies nicht der Fall, fällt das Vergaberecht an den Bauträger zurück.

Die Gemeinde muss die Vergabe durch den Gemeinderat oder den Gemeindevorstand vornehmen. Sollte zur Vorbegutachtung ein Wohnungsausschuss installiert sein, muss dieser zumindest aus drei Personen bestehen.

3. Wohnsituation von Personen mit Migrationshintergrund

3.1 Allgemeine Situation in Österreich

In Österreich leben 58% der Personen in Privathaushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern, 15 % in kleineren Mehrwohnungsbauten und 27% in größeren Geschossbauten (10 und mehr Wohnungen). Diese Verteilung ist in den größeren Städten stark abweichend: in Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg wohnen 80%, in Wien 91% der Personen in großen Mehrwohnungsbauten. EU SILC²³ 2007 hat gezeigt, dass die Armutsgefährdung je nach Wohnformen unterschiedlich ist, wobei diese Korrelation primär in den größeren Städten zu beobachten ist. In den größeren Städten sind Personen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen kaum armutsgefährdet, anders als Personen, die in Mehrgeschossbauten mit mehr als 10 Wohneinheiten leben. Auch Personen, die in Gemeindewohnungen oder unbefristet in Haupt- oder Untermiete leben, sind häufiger armutsgefährdet als der Bevölkerungsdurchschnitt. In größeren Städten ist ein Viertel der BewohnerInnen von Gemeindebauten und ca. ein Drittel der Personen mit befristeten Mietverträgen laut der EU-SILC Auswertung armutsgefährdet. Personen, die in Gemeindebauten leben, sind auch besonders häufig Niedrigeinkommensbezieher. (vgl. Statistik Austria 2009/3: 53ff)

606.000 Menschen, bzw. 9% der österreichischen Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen²⁴. Während der Medianwert für die Nutzfläche pro Kopf 36 m² entspricht, liegt dieser bei armutsgefährdeten Personen bei nur 31 m². Grundsätzlich sind Personen in Großstädten viel stärker von Überlegung betroffen, da der Wohnraum knapp und durchschnittlich teurer ist: Hier sind 16% der nicht-armutsgefährdeten Bevölkerung betroffen, bei Armutsgefährdeten liegt der Wert bei ca. 50%.

Die EU-SILC Auswertung hat außerdem gezeigt, dass Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft, aber auch die Gruppe der StaatsbürgerInnen mit Migrationshintergrund aus Nicht-EU/EFTA-Staaten armutsgefährdeter sind als der Bevölkerungsdurchschnitt (vgl. Statistik Austria 2009/3: 34). Personen mit Migrationshintergrund leben überdurchschnittlich oft in Städten

23 European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) (*Erhebung der Europäischen Union zu Einkommen und Lebensbedingungen*) ist eine europäische Erhebung mit dem Ziel zeitlich vergleichbare Daten zu den Themen Einkommen, Armut, Soziale Exklusion und Lebensbedingungen zu sammeln. Sie wurde 2004 in 13 Mitgliedsstaaten gestartet und ist in das Europäische Statistische System (ESS) eingebettet.

24 Überbelag: Orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, 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 2 Räume für 2 Personen, weniger als 3 Räume für 3 oder 4 Personen, weniger als 4 Räume für 5 oder 6 Personen, weniger als 5 Räume für 7 oder 8 Personen, weniger als 6 Räume für mehr als 8 Personen (Statistik Austria 2009/3: 187)

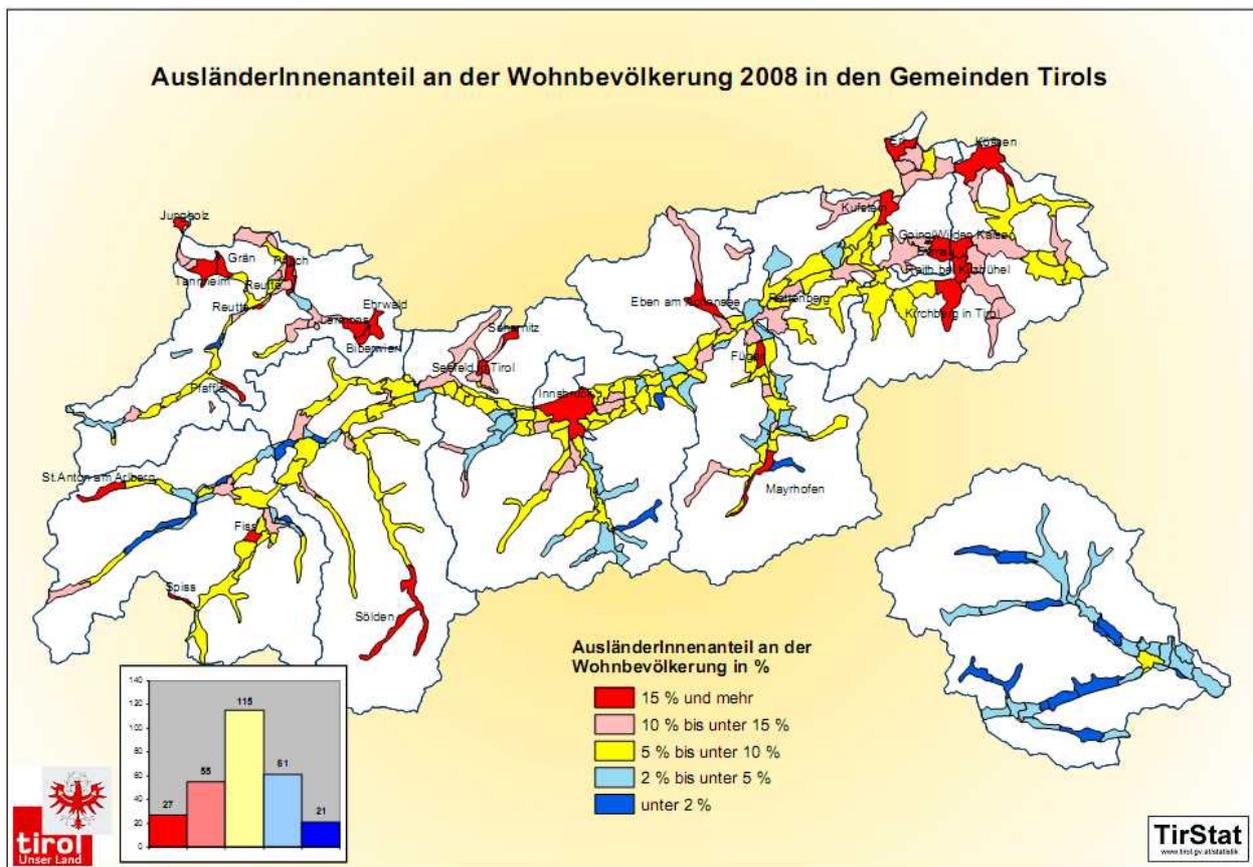
und häufiger in Mehrwohnungs-, bzw. Geschossbauten als der Durchschnitt der Bevölkerung. Personen ohne EU/EFTA-Staatsbürgerschaft wohnen außerdem besonders häufig in überbelegten Wohnungen: Unabhängig davon, welcher Einkommensgruppe sie angehören, haben sie im Vergleich zu Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft nur die Hälfte (!) der Nutzfläche pro Kopf zur Verfügung, nämlich ca. 19m²/Person. Bei armutsgefährdeten Personen dieser Gruppe sinkt der Wert sogar auf 16m² (vgl. Statistik Austria 2009/3: 53, 56f).

Die Wohnkostenbelastung (Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen) ist bei Personen ausländischer Herkunft überdurchschnittlich hoch: 2007 mussten in Österreich ca. 18% der Haushalte mehr als 25% ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Dies traf aber auf 31% der Wohnbevölkerung mit türkischem Migrationshintergrund und sogar auf etwas mehr als die Hälfte (51%) der Personen aus anderen Staaten zu. Auch BürgerInnen der „alten“ EU-Staaten (vor 2004 beigetreten) gehören mit 36% zu den Personengruppen, die besonders oft eine starke Wohnkostenbelastung aufweisen. Bei im Inland geborenen ÖsterreicherInnen liegt dieser Wert bei rund 17% und damit leicht unter dem Durchschnitt. Die hohe Wohnkostenbelastung von Menschen mit Migrationshintergrund hängt auch damit zusammen, dass diese häufiger zur Miete wohnen und weniger oft Wohnungseigentümer sind. In Österreich geborene InländerInnen leben zu 60% in eigenen Immobilien, was nur auf gut ein Viertel der Personen ausländischer Herkunft zutrifft. 85% der Personen mit türkischem Migrationshintergrund, bzw. 76% der Drittstaatsangehörigen wohnen zur Miete (vgl. Österreichischer Integrationsfonds 2007).

3.2 Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Tirol

Die Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist in Tirol - was die räumliche Konzentration angeht - sehr unterschiedlich auf die neun verschiedenen Bezirke verteilt. Gemäß der Landesstatistik Tirol wohnten zum Jahresende 2009 706.900 Personen in Tirol, 75.700 oder 10,7% davon verfügten über eine ausländische Staatsbürgerschaft. 16% der Tiroler Wohnbevölkerung, 113.000 Personen, wiesen einen sogenannten „Migrationshintergrund“ auf.

Abbildung 2: Amt der Tiroler Landesregierung 2009: 18



82 der 279 Tiroler Gemeinden (29 %) haben einen Anteil an AusländerInnen an der Wohnbevölkerung von unter 5 %, zu Beginn der 1990er Jahre waren in dieser Gruppe noch 60 % aller Gemeinden vertreten. In 115 bzw. 41 % der Gemeinden stellen AusländerInnen zwischen 5 und 10 Prozent der Bevölkerung. Für die restlichen 82 Gemeinden (29 %) ergibt sich ein Anteil der ausländischen Bevölkerung von 10 % und darüber.

3.2.1 Räumliche Verteilung in Tirol

MigrantInnen, die ab den 1960er-Jahren als „GastarbeiterInnen“ nach Tirol kamen, siedelten sich größtenteils in der Nähe ihrer Arbeitsstätten an. Dies wurde oft durch die direkte Vergabe von Wohnmöglichkeiten seitens der ArbeitgeberInnen begünstigt. Durch Kettenwanderung wirkt diese Niederlassungsstruktur bis heute nach und so kommt es, dass teilweise mehrere Personen aus Dörfern und Regionen der Türkei oder des Ehemaligen Jugoslawien in bestimmten Tiroler Gebieten wieder zusammenwohnen (vgl. Biffl et.al. 2009: 79).

Gudrun Biffl versucht in ihrer Studie von 2009 eventuelle Segregationstendenzen in Tirol anhand verschiedener Dimensionen zu messen. Nach Gebieten wurde das Verhältnis von Minderheits- zu Mehrheitsbevölkerung, sowie der Anteil bestimmter Minderheiten und deren Verteilung insgesamt untersucht. Auch der Zusammenhang zwischen räumlicher Konzentration und sozioökonomischer Situation bestimmter Gruppen wurde miteinbezogen. (vgl. Biffl et.al. 2009: 80;83)

Starke räumliche Segregationstendenzen lassen sich nach Biffls Ergebnissen nicht ausmachen: Nur 33,9% der Tiroler Gesamtbevölkerung lebten 2001 in Gebieten in denen sie unterdurchschnittlich (im Vergleich zum nationalen Durchschnitt) repräsentiert waren, in diesen Gebieten stellten „Einheimische“ (im Inland geborene ohne Migrationshintergrund) dennoch mindestens 50% der Bevölkerung dar und keine Minderheit war dominant vertreten. Der Anteil der Gesamtbevölkerung die in Gebieten lebt, in denen die „einheimische Bevölkerung“ weniger als 50% ausmacht, war mit 2% verschwindend gering. Gebiete, in denen die einheimische Bevölkerung weniger als 50% ausmacht *und* in denen eine Minderheit dominiert (d.h. mehr als 66% der Minderheitsbevölkerung ausmacht und hier besonders stark konzentriert ist) existieren so gut wie gar nicht. „Einheimische“ lebten zu 65% in Gebieten, in denen sie überdurchschnittlich, zu 30% dort, wo sie unterdurchschnittlich (im Vergleich zu ihrem Anteil an der Bevölkerung) vertreten waren und zu 5,4% in Gebieten, in denen Minderheiten die Mehrheit stellten. Man kann gemäß Biffl folglich nur von sehr schwachen, punktuellen Segregationstendenzen und in Bezug auf Tirol keinesfalls von Ghettoisierung sprechen.

Allerdings lassen sich große Unterschiede in der räumlichen Verteilung von bestimmten Minderheiten feststellen: Während die räumliche Verteilung von Personen aus den neuen und alten EU-Staaten der der einheimischen Bevölkerung sehr ähnlich ist (auch wenn es punktuelle Konzentrationen, z.B. von Deutschen, gibt), weicht die von Drittstaatenangehörigen stark ab. Die Tiroler Bevölkerung mit ex-jugoslawischem und türkischem Migrationshintergrund lebt zu zwei

Dritteln in Gebieten, in denen Einheimische zwar die Mehrheit stellen, aber unterdurchschnittlich repräsentiert sind (s.o). Dieser Unterschied ist laut Biffl auch abhängig von den sozioökonomischen Unterschieden zwischen den verschiedenen Herkunftsgruppen der Menschen mit Migrationshintergrund.

Zusammenfassend arbeitet Biffl heraus, dass in Tirol leichte Segregationstendenzen teilweise vorhanden, aber nur schwach ausgeprägt sind. Ghettoisierung kann nicht beobachtet werden. Auch wenn punktuelle Konzentrationen einzelner Gruppen vorkommen, ist die Durchmischung immer noch hoch (auch nach sozioökonomischer Situation). (vgl. Biffl et al 2009: 83ff)

Eine Gemeindebefragung des Fachbereichs Integration des Amtes der Tiroler Landesregierung²⁵, bei der die subjektive Einschätzung und Wahrnehmung von Gemeindeverantwortlichen zu bestimmten Themen erhoben wurde, scheint diese Analyse zu bestätigen. Nur 12 der 279 Gemeinden beantworteten die Frage nach dem Vorhandensein von Gemeindegebieten, in denen eine „ethnische Gruppe“ besonders stark vertreten ist, mit „ja“.

3.2.2 Räumliche Verteilung in der Stadt Innsbruck

Das Beispiel der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck bestätigt, dass der Trend eher weg von Segregation und hin zu mehr Durchmischung aller Herkunftsgruppen geht. In Innsbruck wohnten 2008 118.000 Personen, 17.900 bzw. 15,2% davon waren Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (7.700 aus EU Staaten, 4.700 jugoslawische Nachfolgestaaten, 2.700 aus der Türkei). Segregation zwischen den drei großen Gruppen der Mehrheitsangehörigen, der EU-AusländerInnen und der Drittstaatenangehörigen hat sich im Zeitraum 1991-2001 immer weiter verringert, auch wenn vereinzelt räumliche Konzentrationen von bestimmten Herkunftsgruppen in verschiedenen Stadtteilen ausgemacht werden können. In vielen (vor allem den nördlichen) Stadtteilen der Landeshauptstadt sind AusländerInnen unterdurchschnittlich oder maximal durchschnittlich präsent (0 – 15%), am meisten ausländische Wohnbevölkerung gibt es im Südosten und in der Mitte der Stadt (35,1 – 68,6%, bzw. 25,1 – 35%). Hier leben jedoch auch große Teile der EU-AusländerInnen aus Südtirol und Deutschland - häufig StudentInnen der Universität Innsbruck (vgl. Kohlbacher/ Reeger 2007: 315f).

25 Verfügbar unter: http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/gesellschaft-und-soziales/integration/downloads/Gemeindebefragung_-_Auswertung.PDF [16.10.2010]

8,6% der Angehörigen der ex-jugoslawischen Minderheit und 4,3% der Wohnbevölkerung mit türkischen Migrationshintergrund wohnen in Innsbruck in Substandard-Wohnungen. Auf Mehrheitsangehörige und EU-AusländerInnen trifft dieser Umstand quasi gar nicht zu. Im Vergleich zum gesamtösterreichischen Schnitt, wohnen MigrantInnen in Innsbruck häufiger in besseren Ausstattungskategorien. Andere nationale Werte bestätigen sich jedoch: Drittstaatenangehörige besitzen viel weniger oft Wohnungseigentum als Mehrheitsangehörige und EU-AusländerInnen und haben weniger Wohnnutzfläche in m²/Kopf zur Verfügung. (vgl. Kohlbacher/ Reeger 2007: 324ff)

4. Gemeindebefragung

Für die Befragung zur Wohnungsvergabepraxis wurden im Mai 2010 zehn Tiroler Gemeinden kontaktiert. Die Auswahl der Gemeinden erfolgte nach den Kriterien Anzahl an Drittstaatsangehörigen an der Gemeindebevölkerung und Bevölkerungsanzahl in der Gemeinde. Die kleinste der befragten Gemeinden weist demnach eine Bevölkerungsanzahl von rund 5.800 Personen auf, der Anteil an Drittstaatsangehörigen liegt in jeder der befragten Gemeinden bei über 8%.

Die Befragungen wurden im Juni/Juli 2010 telefonisch von MitarbeiterInnen des ZeMiT- Zentrum für MigrantInnen in Tirol durchgeführt, die Auswertung der Daten erfolgte anonymisiert.

Die Kontaktaufnahme erfolgte mit der für die Wohnungsvergabe zuständigen Abteilung in der jeweiligen Gemeinde. In vier Gemeinden war das die Abteilung Wohnen und Soziales, in zwei Gemeinden das Bürgerservicebüro, in zwei Gemeinden ein eigenes Wohnungsamt, in einer Gemeinde sind Wohnungsangelegenheiten mit dem Meldewesen zusammengefasst und in einer weiteren Gemeinde liegt die Zuständigkeit bei der Gemeindeführung. Acht der kontaktierten Gemeinden waren bereit, sich an der Befragung zu beteiligen. Eine Gemeinde sagte die Teilnahme ab, da gerade an einer Umstellung der Vergaberichtlinien gearbeitet wird, eine andere ohne Nennung von Gründen. Beide Absagen erfolgten nach Abklärung mit politisch Verantwortlichen in der Gemeinde. In sechs der befragten Gemeinden haben MitarbeiterInnen der Verwaltung, viermal jeweils die Abteilungsleitung die Befragung durchgeführt. In zwei dieser Gemeinden wurde die Teilnahme an der Befragung zunächst politisch abgeklärt. Einmal hat die Gemeindeführung Auskunft erteilt und einmal die zuständige Gemeinderätin. Themen der Befragung waren der Wohnungsbestand von gemeinnützigen Wohnungen in der Gemeinde, die Vergabepraxis und die Einschätzung der sozialpolitischen Bedeutung der Wohnungsvergabe (Fragebogen siehe Anhang). Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse spiegeln also Aussagen von GemeindevertreterInnen zur Wohnungsvergabepraxis in ihrer Gemeinde wieder.

4.1 Ergebnisse der Befragung

4.1.1 Wohnungsbestand und Wohnbauträger

Sieben Gemeinden konnten Informationen zur Anzahl der Wohnungen, über die die Gemeinde das Vergaberecht hat, geben. Insgesamt verfügen diese Gemeinden bei ca. 23.000 Wohnungen über das Vergaberecht, die Bandbreite schwankt zwischen 400 Wohnungen in der kleinsten Gemeinde und 15.000 Wohnungen in der Größten. Die Landesstatistik Tirol errechnete für 2003, dass auf 1000 EinwohnerInnen in Tirol rund 459 Wohnungen kommen (vgl. Landesstatistik Tirol 2004/2). Wird entsprechend dieser Zahlen von einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen pro Wohnung ausgegangen, kann der prozentuelle Anteil der Wohnbevölkerung, der in der jeweiligen Gemeinde in einer öffentlich vergebenen Wohnung lebt, annähernd berechnet werden. Durchschnittlich wohnen demnach in den befragten Gemeinden ca. 22% der Wohnbevölkerung in einer gemeinnützigen Wohnung. Der geringste Anteil in einer Gemeinde liegt bei 9%, der höchste bei 47%. Bei den Ergebnissen handelt es sich um Orientierungswerte, da die Angaben der GemeindevertreterInnen zu der Anzahl der Wohnungen über die die Gemeinde das Vergaberecht hat auf Schätzungen beruhen.

Als zentrale Wohnbauträger in der Zusammenarbeit mit Gemeinden sind die Neue Heimat und die Alpenländische Heimstätte in allen befragten Gemeinden vertreten. Die TIGEWOSI arbeitet mit sieben Gemeinden zusammen, Wohnungseigentum (WE) und Friedenswerk haben in jeweils fünf Gemeinden Objekte errichtet. Nach eigenen Angaben organisieren diese Bauträger die Vergabe ihrer Wohnungen nahezu vollständig über die Gemeinden.

4.1.2 MieterInnenstruktur und Mietzins

Wohnungen aus dem gemeinnützigen Wohnbau werden für unterschiedliche Zielgruppen errichtet. Familienwohnungen und Einpersonenhaushalte werden gleichermaßen nachgefragt. Eine neue Entwicklung ist die Ausrichtung auf eine Mischung der Generationen durch die Errichtung seniorengerechter Wohnungen und Wohnungen für Ein/ Mehrpersonenhaushalte in gemeinsamen Wohnanlagen. Bezüglich der Bandbreite des Mietzinses können Gemeinden keine genaue Information erteilen. So gäbe es nach wie vor z.B. Zweizimmerwohnungen in älteren Gebäuden mit einem Mietzins von monatlich unter 200 Euro, der Mietzins in neu errichteten Wohnanlagen erreiche aber durchaus acht bis neun Euro pro m² und läge damit weit über dem durchschnittlichen

Wohnungsaufwand (Hauptmiet- und Eigentumswohnungen) in Tirol, der 2009 5,19 Euro pro m² betrug. Der Aufwand für neu errichtete gemeinnützige Wohnungen kann also sehr hoch sein und durchaus dem Mietzins am privaten Wohnungsmarkt entsprechen.

„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)

„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)

Ein Blick auf die Wartelisten stellt jedoch klar, dass die Attraktivität des gemeinnützigen Wohnbaus für WohnungswerberInnen trotz Annäherung der Mieten an den privaten Wohnungsmarkt nach wie vor gegeben ist. Insgesamt sind in den acht befragten Gemeinden rund 4.610 WohnungswerberInnen vorgemerkt, zwischen 120 in der kleinsten Gemeinde und 2.000 in der Größten. Die Wartezeit für die Zuerteilung einer Wohnung variiert bei den BewerberInnen sehr stark und kann von wenigen Wochen in akuten Notsituationen bis zu drei Jahren betragen. Entscheidende Parameter hierfür seien in allen Gemeinden die Dringlichkeit und die Wohnungswünsche der BewerberInnen.

Die MieterInnenstruktur im gemeinnützigen Wohnbau wird zunächst durch die genannten Voraussetzungen für WohnungswerberInnen bestimmt. Laut EU-SILC 2007 beträgt die Armutsgefährdungsschwelle für einen Einpersonenhaushalt 2007 10.945 € pro Jahr, das sind knapp über 900 € pro Monat. Für jede weitere erwachsene Person im Haushalt erhöht sich die Schwelle um 456 €, für jedes Kind um 274 € pro Monat. Im Durchschnitt der Jahre 2005 – 2007 lebten in Tirol 11% der Bevölkerung an bzw. unter dieser Armutsgefährdungsschwelle (vgl. Statistik Austria 2009/2: 32). Die Einkommensgrenzen²⁶, die in der Tiroler Wohnbauförderung für WohnungswerberInnen festgelegt sind (für Einpersonenhaushalte beträgt diese Einkommensgrenze 2.400 €, für Zweipersonenhaushalte 4.000 €, für Dreipersonenhaushalte 4.300 € und für jede weitere Person 300 € zusätzlich) liegen deutlich über diesem Schwellenwert und würden es auch mittleren EinkommensbezieherInnen ermöglichen, sich für eine gemeinnützige Wohnung zu bewerben. Sie stünden einer sozialen Durchmischung der MieterInnen jedenfalls nicht im Wege. Einkommensstärkere Personen seien gemäß der Befragung in den acht Tiroler Gemeinden jedoch kaum in gemeinnützigen Wohnbauten vertreten. Bezüglich des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund in gemeinnützigen Wohnungen gibt die Hälfte der Gemeinden an, dass

26 Einkommensgrenzen betreffen jeweils 1/12 des jährlichen Familieneinkommens, d.h. der Jahresbruttobezüge ohne Familienbeihilfe abzüglich Werbungskosten, außergewöhnlichen Belastungen, Lohnsteuer

dieser höher sei, als im Bevölkerungsdurchschnitt, in zwei dieser Gemeinden liege er bei über dreißig Prozent. Nur eine Gemeinde gibt an, dass relativ wenig Personen mit Migrationshintergrund in Gemeindewohnungen leben würden, in drei Gemeinden entspräche der Anteil ungefähr dem Anteil an der Bevölkerung.

Fünf Gemeinden geben an, dass es Wohngebiete gibt, die bei MietwerberInnen als besonders attraktiv oder unattraktiv gelten würden. In zwei Gemeinden wird die Lage der Wohnung dafür als entscheidend angegeben. Vier Gemeinden geben an, dass für die Attraktivität das soziale Milieu und der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in einem Wohngebiet ausschlaggebend sei. In drei dieser Gemeinden sei die Frage nach dem Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in einem Wohngebiet bzw. in einem Wohnblock für MietwerberInnen mit und ohne Migrationshintergrund gleichermaßen entscheidend. Die Attraktivität eines Wohngebietes sinke in diesen Gemeinden mit dem Anteil der Bevölkerung 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)

„Wenn, dann spielt der Anteil bei Einheimischen und MigrantInnen eine Rolle.“ (Interview Gemeinde 1)

4.1.3 Organisation und Praxis der Vergabe

In jeder der befragten Gemeinden wurden zusätzlich zu der Wohnungsvergabe–Richtlinie des Landes gemeindespezifische Richtlinien erarbeitet. Ein zentrales Steuerungselement ist dabei in sieben der befragten Gemeinden die Festlegung der geforderten Aufenthaltsdauer in der Gemeinde als Anspruchsvoraussetzung für eine gemeinnützige Wohnung. Eine entsprechende Regelung wird in der Wohnbauförderungsrichtlinie Tirol, Ausgabe 1.4.2010 mit der Bestimmung, dass die Dauer des Hauptwohnsitzes bzw. die Anwesenheit in der Gemeinde nicht maßgebend für die Wohnungsvergabe sein darf, zwar ausgeschlossen, wird jedoch trotzdem in einem Großteil der Gemeinden angewandt. Der Zugang zu einer Wohnung wird dabei über die Dauer des Hauptwohnsitzes, des Aufenthalts und/ oder die Berufstätigkeit in der Gemeinde geregelt. Nur eine der befragten Gemeinden hat keine entsprechende Regelung getroffen. In zwei Gemeinden hatten bisher ausschließlich österreichische StaatsbürgerInnen Zugang zu einer Gemeindewohnung. Beide Gemeinden arbeiten derzeit an einer Änderung der Vergaberichtlinien und geben an, die

Gleichbehandlung von EU-BürgerInnen und langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen einarbeiten zu wollen. Eine dieser Gemeinden wird jedoch durch die Einführung eines Punktesystems und die Punktevergabe für eine österreichische Staatsbürgerschaft eine Bevorzugung österreichischer StaatsbürgerInnen fortführen. Zwei Gemeinden behandeln in ihren Richtlinien österreichische StaatsbürgerInnen und EU-BürgerInnen gleich, führen aber Sonderregelungen für Drittstaatsangehörige. So haben in einer dieser Gemeinden Drittstaatsangehörige gar keinen Zugang zu den Wohnungen, wobei anzumerken ist, dass auch in dieser Gemeinde an einer Überarbeitung der Richtlinien gearbeitet wird, in einer Gemeinde müssen diese eine längere Aufenthaltsdauer in der Gemeinde nachweisen. In vier Gemeinden gelten alle Zugangsbedingungen gleichermaßen für österreichische StaatsbürgerInnen, EU-BürgerInnen und langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige. Bezüglich Vergaberichtlinien lässt sich abschließend zusammenfassen, dass nur eine Gemeinde das EU-Recht zur Gleichbehandlung und die Wohnungsvergaberichtlinien des Landes gleichermaßen erfüllt. Drei Gemeinden erfüllen die Gleichbehandlungsrichtlinien der EU. Vier der befragten Gemeinden erfüllen weder diese noch die Vergaberichtlinien des Landes, wobei drei dieser Gemeinden durch die Überarbeitung der Vergaberichtlinien die EU-Gleichbehandlungsgrundsätze einarbeiten wollen. In allen Gemeinden müssen BewerberInnen zunächst einen Antrag für die Zuerteilung einer gemeinnützigen Wohnung mittels Formular (in 5 Gemeinden) oder durch Vorsprechen (in drei Gemeinden) stellen. Benötigte Angaben sind dabei Daten zur Person des Antragsstellers/ der Antragsstellerin (Name, Geburtsdatum/-ort, Staatsbürgerschaft, Wohnadresse, Dauer des Wohnsitzes bzw. der Berufsausübung in der entsprechenden Gemeinde, Beruf, Firmenkontakt und monatliches Nettoeinkommen) und Angaben zu allen im Haushalt lebenden Personen (Name, Geburtsdatum, Familienstand, ev. Beruf und Nettoeinkommen sowie das eventuelle Vorliegen einer chronischen Erkrankung). Erhoben werden ebenfalls die derzeitigen Wohnverhältnisse (Ausstattung, Kosten) sowie Gründe für den angestrebten Wohnungswechsel (Überbelegung, getrennter Haushalt, Delogierung, baupolizeiliche Räumung, gesundheitsschädigende Aspekte). Weiters werden Angaben zur gewünschten neuen Wohnung gemacht (Größe, Ausstattung, Rechtsverhältnis, Höhe des leistbaren Mietzinses).

Alle WohnungswerberInnen werden dann auf eine Warteliste gesetzt. Die Zuerteilung einer Wohnung orientiere sich in allen Gemeinden in erster Linie an der Dringlichkeit des Wohnbedarfes und nicht am Datum der Antragstellung. Die Beurteilung der Dringlichkeit erfolgt in vier Gemeinden nach einem Punktesystem, wobei für Aspekte der derzeitigen Wohnverhältnisse, persönliche Voraussetzungen und Wartezeit Punkte vergeben werden, die in der Summe eine

Angabe zur Dringlichkeit des Wohnbedarfs ergeben. GemeindevertreterInnen geben an, dass durch das Punktesystem die Vergabe objektiv und entpolitisiert organisiert werden könne. In vier Gemeinden erfolgt die Einschätzung der Dringlichkeit in einem persönlichen Gespräch mit den zuständigen AnsprechpartnerInnen in der Gemeinde. Der Vorteil dieser Methode wird darin gesehen, dass sie es ermögliche, „wirklich auf jeden Fall eingehen zu können“ (Interview Gemeinde 8). Der persönliche Eindruck des SachbearbeiterInnen im Gespräch spielt jedoch in beiden Systemen eine große Rolle:

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

„Gerecht und objektiv zu sein, das wird man nicht schaffen. Es ist schwierig, es jedem Recht zu machen.“ (Interview Gemeinde 4)

„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 das wo reinpasst – da kann kein Politiker reingschafteln.“ (Interview Gemeinde 5)

In fünf Gemeinden berät im Anschluss an die Datenaufnahme der Wohnungsausschuss über die Zuerteilung von Wohnungen, in einer Gemeinde bereitet der Wohnungsbeauftragte die Entscheidung vor. Die endgültige Entscheidung fällt schließlich im Gemeinderat. In einer Gemeinde wird die Entscheidung ohne Vorarbeit direkt vom Gemeindevorstand getroffen. In einer anderen Gemeinde ist man nach der Gemeinderatswahl dazu übergegangen, die Entscheidung zur Zuerteilung einer Wohnung direkt in der Fachabteilung der Verwaltung zu treffen, um „politische Entscheidungen hier rauszuhalten“ (Interview Gemeinde 3).

In jeder der befragten Gemeinden gibt es über die gesetzlichen Richtlinien hinaus Vorstellungen dazu, was eine „gute“ soziale Durchmischung der MieterInnen in einem Wohnhaus ausmachen könnte. Der Anteil der Personen mit Drittstaatsangehörigkeit bzw. Migrationshintergrund in einem Wohnhaus spielt bei diesen Vorstellungen eine entscheidende Rolle und es ist deutlich, dass dieser Anteil für Gemeinden im Idealfall maximal deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde entsprechen solle. Die genannten Vorstellungen haben in sechs der befragten acht Gemeinden zur Einführung von inoffiziellen Quoten für die Vergabe von Wohnungen an Drittstaatsangehörige geführt. Der Anteil an Drittstaatsangehörigen in einem Wohnhaus solle reguliert werden, um ein gutes Zusammenleben zu ermöglichen. Die Quoten liegen zwischen 12 und 30 % und werden mit Erfahrungen in der Wohnungsvergabe und Erfahrungsberichten aus der Wohnbevölkerung begründet.

„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* (Drittstaatsangehörige, Anm.) drinnen sind. Das Ziel ist ja Integration, dass die sich integrieren. Das geht nur mit einer Regelung.“ (Interview Gemeinde 2)

„Es hat sich gezeigt, wo der Anteil an MigrantInnen zu hoch ist oder die Anzahl sozialer Vertreter zu hoch ist treten eher Probleme auf.“ (Interview Gemeinde 8)

„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)

Als ein weiterer Ursprung dieser Vorstellung werden in zwei Gemeinden einschlägige Literatur und Informationsunterlagen, sowie Empfehlungen vom Land und Bund angegeben.

In drei Gemeinden wird angegeben, dass die Quoten vor allem bei „türkischstämmigen“ MieterInnen wichtig seien, denn:

„Die (Menschen mit türkischem Migrationshintergrund, Anm.) sind nicht willens sich zu integrieren“ (Interview Gemeinde 5) oder

„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)

Auf soziale Durchmischung nach anderen Parametern (Alter, Bildung, sozioökonomischer Status) wird nur in zwei der befragten Gemeinde besonders geachtet.

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

In sechs Gemeinden wird angegeben, dass die inoffiziellen Quoten durchaus Einfluss auf die Reihung auf der Warteliste haben können und „es kann sein, dass jemand eine Wohnung nicht bekommt, wenn schon zu viele mit türkischstämmiger Bevölkerung besetzt sind“ (Interview Gemeinde 1). „Über 12% geht man nicht mehr raus. AnwärterInnen würden für dieses Projekt dann zurückgestellt“ (Interview Gemeinde 2). In einer Gemeinde ergäbe sich das Problem, dass man die theoretische Vorstellung nicht in die Praxis umsetzen könne, da der Großteil der BewerberInnen Menschen mit Migrationshintergrund seien und Wohnungen bei einer Quotenregelung schlichtweg leer stehen würden. Eine Gemeinde machte zu dieser Frage keine Angaben.

Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in einer Wohnanlage ist also ein zentraler Aspekt, bei dem Gemeinden über die Vergaberichtlinien des Landes hinaus steuernd in die Vergabe eingreifen. Quoten für den Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in einer Wohnanlage sind gesetzlich nicht gedeckt, werden aber in sechs der befragten Gemeinden als inoffizielle Richtlinien gehandelt.

Das Jahr 2010 war für das Thema der Wohnungsvergabe in Gemeinden ein durchaus turbulentes. Mit 1. Jänner 2010 wurde in einer Gemeinde, die nicht zu einer Teilnahme an der vorliegenden Studie bereit war, eine Regelung eingeführt, die Punkteabzüge für mangelnde Deutschkenntnisse bei WohnungswerberInnen und eine Quotierung von Personen mit Drittstaatsangehörigkeit auf 15% vorsah. Von Seiten des Landes Tirol, des Integrationsausschusses der betreffenden Gemeinde, diversen NGOs und Medien gab es heftige Kritik an dieser Entwicklung. Im Pressespiegel im Anhang wird ein Überblick über die mediale Berichterstattung geboten. Der zuständige Landesrat hat in den darauffolgenden Monaten eine Weisung an die Gemeinde ergehen lassen, entsprechende Klauseln zu ändern und bei Nichtbeachtung mit einer Streichung der Mittel aus der Wohnbauförderung gedroht. Bis September 2010 wurden in der Gemeinde neue Richtlinien erarbeitet, die laut Auskunft der Abteilung Wohnbauförderung des Landes keine Beanstandung mehr notwendig machen würden. Der Wirbel der durch diese Causa ausgelöst wurde führte in drei der befragten Gemeinden ebenfalls zu einer Überarbeitung der Richtlinien.

„Die Staatsbürgerschaft war bisher Voraussetzung und das wird jetzt umgestellt. Wir werden ein Punktesystem einführen und die EU Richtlinie umsetzen.“ (Interview Gemeinde 1)

„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)

Inwiefern die neuen Richtlinien in den Gemeinden den Antidiskriminierungsrichtlinien entsprechen, wäre neuerdings zu überprüfen.

Neben diesen Neuerungen der Richtlinien hat sich eine Gemeinde dazu entschieden, die Vergabe von Wohnungen wieder aus der Hand zu geben. Begründet wird diese Entscheidung mit den Kosten für die Vergabe (Beitrag zu den Erschließungskosten und Personalkosten für die Abwicklung), die die Vorteile der Vergabe durch die Gemeinde (Steuerung der Durchmischung der Bevölkerung) nicht mehr aufwiegen würden. Die Vergabe der Wohnungen durch die Wohnbauträger gestalte sich in der Gemeinde aber durchaus problematisch:

„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)

Probleme und Herausforderungen, die Gemeinden in Zusammenhang mit der Wohnungsvergabe angeben, betreffen primär zwei Bereiche. In zwei Gemeinden wird die Größe der Neubauten als zentrales Problem angegeben, da eine als sozial gut verträglich eingeschätzte Vergabe mit der steigenden Anzahl der Wohnungen in einem Wohnhaus immer schwieriger werde und deshalb auch ein Steuerungselement (Quote) notwendig mache.

„In den letzten Jahren wurden riesige Blöcke in unserer Gemeinde gebaut. In letzter Zeit wurden Projekte von Gemeinnützigen auch teilweise abgelehnt, weil die Vergabe ein stressiges Geschäft ist.“ (Interview Gemeinde 5)

„Bei einem Großprojekt, bei über 90 Wohnungen, da waren in einem nur Migranten und im anderen nur Österreicher. Da ist man stur nach Reihungsliste gegangen und hat gesehen, dass das nicht geht. Aber ich kann nicht hergehen, wie das im Gemeinderat gesagt wird, 40% Anteil oder nach Deutschkenntnissen entscheiden, das ist ja ein Wahnsinn, das geht nicht. Nicht so große Bauten, das wäre das Ziel.“ (Interview Gemeinde 5)

Als weiterer Problembereich wird in der Hälfte der befragten Gemeinden angegeben, dass der Anteil an WohnungswerberInnen mit Migrationshintergrund, und dabei vor allem mit türkischem Migrationshintergrund – verhältnismäßig groß sei. Das führe bei der Belegung der Wohnungen entsprechend der (inoffiziellen) Quote in der Gemeinde zu Problemen.

„Der Anteil der türkischen Bevölkerung die sich interessiert ist viel größer. Das hängt auch mit dem Einkommen zusammen. Türken haben weniger Probleme eine teure Wohnung zu mieten, weil mehr Einkommensbezieher in einer Wohnung wohnen und das dann leichter geht.“ (Interview Gemeinde 4)

„Die Vergabe ist schwierig, weil BewerberInnen zu einem größeren Teil MigrantInnen sind.“ (Interview Gemeinde 3)

„Wenn wir nur nach Reihung vorgehen würden, dann hätten wir nur MigrantInnen.“ (Interview Gemeinde 5)

Fragen zum Wohnungswesen und Beschwerden stünden in drei Gemeinden auf der Tagesordnung.

„Das ist ein sehr wichtiges Thema. In den Sprechstunden des Bürgermeisters sind 70-80% Wohnungsfragen.“ (Interview Gemeinde 1)

„Beschwerden sind an der Tagesordnung. Zugewiesene Wohnungen werden auch zurückgegeben.“ (Interview Gemeinde 3)

Problematisch für das Zusammenleben in einem Wohnhaus wird in zwei Gemeinden auch das Verhalten und die Einstellungen der Mehrheitsangehörigen gegenüber Personen mit Migrationshintergrund angegeben.

„Die Beschwerden gehen auch in eine ganz allgemeine Richtung: das sind Ausländer und das will ich nicht.“ (Interview Gemeinde 3)

„Wenn nur türkische Namen oben stehen, das geht nicht. Die (Angehörige der Mehrheitsbevölkerung, Anm.) gehen ja echt an die Tür schauen.“ (Interview Gemeinde 5)

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Wohnungsvergabe in Tiroler Gemeinden im Spannungsfeld zwischen gesetzlichen Vorgaben, politischen Positionen, Erfahrungswissen, persönlichen Einstellungen und wissenschaftlichen Empfehlungen stattfindet. Die ethnische Sicht auf die Belegung von Wohnanlagen dominiert klar über die Berücksichtigung sozioökonomischer Faktoren. Ethnisierung von Konflikten in Wohnhausanlagen, die Anwendung (inoffizieller) Quoten führen im Bereich der öffentlichen Wohnungsvergabe in Tirol zu einer Benachteiligung von Drittstaatsangehörigen und dabei besonders von Personen mit türkischem Migrationshintergrund. Die Bedeutung der Wohnungsvergabe wird in allen befragten Gemeinden als sehr hoch eingeschätzt. Fünf Gemeinden geben an, dass durch die Wohnungsvergabe das Gemeindeleben direkt beeinflussbar und gestaltbar sei. Von Seiten einer Gemeinde wurde bereits mehrmals erfolglos versucht, beim für das Wohnungswesen zuständigen Landesrat der Tiroler Landesregierung ein „Round Table“ zur Diskussion und eventuell Angleichung der Vergabepraxen in Gemeinden anzuregen.

5. Anlage - Fragebogen

Allgemeines zum Wohnbestand

1. Wie groß ist der Wohnungsbestand in Ihrer Gemeinde?
Über wie viele Wohnungen hat die Gemeinde das Vergaberecht?
2. Wer sind die zentralen Wohnbauträger?
3. In welchem Bereich bewegen sich die Kosten für eine Gemeindewohnung pro Quadratmeter?
4. Auf welche Zielgruppen sind die Wohnungen ausgelegt?
(auf Familien, Einpersonenhaushalte, Zweipersonenhaushalte)
5. Wie sieht die Mieterstruktur in von der Gemeinde vergebenen Wohnungen aus?
(Anteil an ÖsterreicherInnen, Anteil an Nicht-ÖsterreicherInnen, Anteil an Familien, Anteil an sozial schwachen oder einkommensstarken MieterInnen)
6. Gibt es Wohngebiete, die bei InteressentInnen als besonders attraktiv bzw. unattraktiv gelten?
Woran liegt das Ihrer Meinung nach?

Vergabepaxis

1. Was muss ich tun, um in Ihrer Gemeinde eine Gemeindewohnung zu bekommen? Was passiert, wenn meine Deutschkenntnisse für das „Bewerbungsgespräch“ nicht ausreichen?
2. Wer entscheidet über die Vergabe von Wohnungen?
3. Gibt es Richtlinien für die Vergabe? Können Sie uns diese zur Verfügung stellen?
(Einkommen, Familiengröße, mehrjähriger Hauptwohnsitz, Staatsbürgerschaft)
4. Gibt es eine Warteliste?
Wie viele Menschen sind drauf?
Wie lang ist die Wartezeit?
Wie erfolgt die Reihung?
5. Spielt der Anteil an migrantischer Bevölkerung in einem Stadtteil/ einer Wohnsiedlung bei der Vergabe eine Rolle?
Gibt es Quoten für Wohnhäuser?

Wohnungsvergabe als sozialpolitisches Instrument

1. Gibt es in der Gemeinde Vorstellungen oder Richtlinien zu einer guten/idealen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einer Wohnsiedlung?
Glauben sie, dass die Gemeinde da einen wichtigen Einfluss hat?
Was wird in der Gemeinde bei der „Mischung“ einer Mietergemeinschaft berücksichtigt?
2. Worauf beruht das? Warum glauben Sie, dass das wichtig ist?
3. Wenn ja, haben diese Vorstellungen Einfluss auf die Reihung der InteressentInnen?
4. Sehen Sie das Instrument Wohnungsvergabe als wichtiges sozialpolitisches Instrument?
Wird es ausreichend genutzt?

6. Anlage – Pressespiegel

Tiroler Tageszeitung, 1.11.2009

[Protest gegen Sprachklausel bei der Wohnungsvergabe](#)

Der Integrationsbeirat in Wörgl spricht sich klar gegen die neuen Bestimmungen zur Wohnungsvergabe aus.

GR Evelin Huber warnt vor rechtlichen Folgen.

Wörgl - Am Donnerstag sollen bei der Gemeinderatssitzung auf Antrag des Sozialausschusses die Wohnungsvergaberichtlinien abgeändert werden, was in erster Linie Migranten zu spüren bekommen würden. Antragsteller, die nicht ausreichend Deutsch beherrschen, könnten dadurch kaum mehr Chancen auf eine von der Stadt vergebene Wohnung haben. Auch der Migrantenanteil in Wohnanlagen soll auf 15 Prozent beschränkt werden.

Migranten, die nicht Deutsch gelernt haben, sollen es in Wörgl schwerer haben, eine städtische Wohnung zu bekommen.

Laut GR Evelin Huber sind diese Änderungen nicht unumstritten: „Die Wohnungsvergaberichtlinien wurden dem Integrationsbeirat vorgelegt und dieser hat eine negative Stellungnahme dazu abgegeben. Gleichzeitig wurde empfohlen, Projekte und Maßnahmen zur Lösung der Probleme in manchen Hausgemeinschaften auszuarbeiten. Der im Sozialausschuss beschlossene Entwurf enthält keine diese Forderungen.“

Rechtliche Folgen möglich

Huber warnt auch vor rechtlichen Folgen: Laut einer Gleichbehandlungsanwältin verstoße der Vorschlag gegen eine EU-Richtlinie, außerdem diskriminiere er österreichische Staatsbürger, die nicht deutscher Muttersprache sind bzw. einer sprachlichen Minderheit angehören.

„Deshalb kann Beschwerde bei der Antidiskriminierungsbeauftragten bzw. der Gleichbehandlungskommission des Landes eingebracht werden. Mit diesen Wohnungsvergaberichtlinien werden sicher keine Konflikte gelöst, sondern lediglich verlagert und zwar auf den freien Wohnungsmarkt, wo tatsächlich Ghettos entstehen“, ärgert sich Huber.

09.11.2009

Presseaussendung: ZeMiT verurteilt ethnische Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe in Wörgl

Der Beschluss des Wörgler Gemeinderates zur bewussten Diskriminierung von Menschen aufgrund ihrer Herkunft bei der Wohnungsvergabe [[siehe Blogbeitrag](#)] stößt beim Zentrum für MigrantInnen in Tirol (ZeMiT) auf heftige Ablehnung.

„Sprachtests als zusätzliche Hürde für den Erhalt einer Stadtwohnung einzuführen, wenn die BewerberInnen schon anspruchsberechtigt sind, ist eine bewusste Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit und steht damit in klarem Widerspruch zum Gleichheitsgebot. Dieses ist im Gleichbehandlungsgesetz aus dem Jahr 2004 explizit festgeschrieben“ sagt der Geschäftsführer des ZeMiT, Gerhard Hetfleisch.

„Außerdem verwundert es, dass bereits eingebürgerte oder in Österreich geborene Menschen mit Migrationshintergrund pauschal als „Ausländer“ bezeichnet werden. In Wörgl liegt der Anteil von Drittstaatsangehörigen, also Nicht-EU-BürgerInnen, bei knapp 10 Prozent.“

Es sei zudem ernüchternd, dass der Bürgermeister der Stadt Wörgl, Arno Abler, diese diskriminierende Neuregelung ohne juristische Überprüfung zur Abstimmung in den Gemeinderat eingebracht und sich auch über das Nein des Integrationsbeirates hinweggesetzt hat. „Die ÖVP und die SPÖ scheinen in der Integrationspolitik die Fehler der letzten Jahre zu wiederholen indem sie die ausländerfeindlichen und rassistischen Forderungen der FPÖ Schritt für Schritt umsetzen. Damit tragen sie mehr zur Spaltung der Bevölkerung als zur Integration bei“, so Hetfleisch abschließend.

Tiroler Tageszeitung 9.11.2009

[SPÖ fordert Migrantenquote - Auch in Kufstein wird über die Wohnungsvergaben diskutiert: 15 Prozent Ausländer seien genug.](#)

Kufstein – Jetzt springt auch die SPÖ auf das Ausländerthema auf: In Kufstein fordern die Sozialdemokraten bei der Wohnungsvergabe in der Festungsstadt die Einführung einer 15-Prozentklausel.

„Die Richtlinien aus dem Jahre 1998 müssen überarbeitet und den derzeitigen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt angepasst werden.

Um eine Gettobildung zu vermeiden und Integration voranzutreiben, dürfen maximal 15 Prozent der Wohnungen in einer Wohnanlage, bei denen die Stadtgemeinde Kufstein das Vergaberecht besitzt, an Migranten vergeben werden“, forderte der Kufsteiner SPÖ-Stadtrat Robert Wehr bei der gestrigen Stadtratssitzung.

Ein Deutschkurs ist in Wörgl nicht verpflichtend, könnte aber helfen eine Wohnung zu bekommen.

Integrative Maßnahmen

Heuer seien alleine 140 Stadtwohnungen in Kufstein vergeben worden. Was die Richtlinien bei der Wohnungsvergabe nicht berücksichtigen, seien integrative Maßnahmen. „Wenn man Migranten integrieren will, muss man auch Rahmenbedingungen schaffen.

Gemeinsames Wohnen mit Einheimischen kann sehr viel dazu beitragen. Soziale Kontakt bauen Vorurteile ab und tragen zur Integration bei“, sagt Wehr. Ziel sei es, dass in Kufsteiner Wohnanlagen eine sozial verträgliche Besiedlungspolitik gewährleistet werde.

Bewusste Diskriminierung

Wie berichtet hat auch die Stadtgemeinde Wörgl eine 15-Prozentklausel bei der Wohnungsvergabe und verpflichtende Deutschkenntnisse beschlossen. Allerdings gilt die Quotenregelung nur für Nicht-EU-Bürger, österreichische Staatsbürger mit Migrationshintergrund sind davon nicht betroffen.

Auf heftige Ablehnung stößt der Wörgler Beschluss beim Zentrum für Migranten in Tirol (ZeMiT). „Sprachtests als zusätzliche Hürde für den Erhalt einer Stadtwohnung einzuführen, wenn die Bewerber schon anspruchsberechtigt sind, ist eine bewusste Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit und steht damit in klarem Widerspruch zum Gleichheitsgebot“, sagt der Geschäftsführer des ZeMiT, Gerhard Hetfleisch.

„Außerdem verwundert es, dass bereits eingebürgerte oder in Österreich geborene Menschen mit Migrationshintergrund pauschal als Ausländer bezeichnet werden. In Wörgl liegt der Anteil von Nicht-EU-Bürgern bei knapp zehn Prozent.“

Befürwortet wird der Beschluss in Wörgl von FPÖ-LA Anton Frisch: „Wegen anhaltender Problemen mit Ausländern in Wohnanlagen war dieser Schritt schon längst fällig. Es wird aber notwendig sein, in allen größeren Ortschaften diese Maßnahmen zu setzen, will man in absehbarer Zeit Parallelgesellschaften vermeiden.“

Die FPÖ werde jetzt beobachten, wie die Maßnahmen in der Praxis vollzogen würden oder ob es sich nur um ein wahlkampfbedingtes Zugeständnis von ÖVP und SPÖ handle.

Tiroler Tageszeitung, 02.09.2010

„Wohnungswerber sollten auch Job in Landeck haben“

Wohnungsreferent VBM Mayer will Vergaberichtlinien ändern und Entwicklung in Richtung „Schlafstadt“ stoppen.

Von Helmut Wenzel

Landeck – In der Bezirksstadt wachsen Wohnungen weiterhin wie die Schwammerln aus dem Boden. Am Camping-Areal Huber, in der Bruggfeldstraße sowie im Stadtteil Perjen werden bis 2012 mehr als 200 Wohnungen schlüsselfertig übergeben. „Derzeit hat die Stadtgemeinde für 800 Wohnungen das Vergaberecht“, weiß Wohnungsreferent VBM Herbert Mayer. In zwei Jahren entscheidet „sein“ Ausschuss dann über 1000 Wohnungen.

Doch Mayer, seit dem Frühjahr Vorsitzender des städtischen Wohnungsausschusses, strebt einen Kurswechsel bei der Vergabe an: „Die SPÖ hat jahrelang großzügige Versprechungen gegenüber Werbern gemacht. Noch immer kommen Leute zu mir und fordern die Einlösung früherer Zusagen. Aber die Stadt hat keine Verpflichtung, bestimmte Wohnungen an bestimmte Werber zu vergeben.“ Eine gerechte Wohnungsvergabe könne es nie geben und soziale Härtefälle sind, so Mayer, ein eigenes Thema.

Wer eine städtische oder gemeinnützige Wohnung haben will, muss österreichischer Staatsbürger sein und zumindest drei Jahre mit Hauptwohnsitz in Landeck gemeldet sein. Wenig Verständnis zeigt Mayer für Werber, die zwar eine günstige Mietwohnung in der Bezirksstadt anstreben, ihre beruflichen Interessen aber anderswo haben: „Bei meinen Sprechtagen kommen Leute, die ihren Job in den Tourismusregionen des Bezirkes, in Imst oder in Innsbruck haben. Ich bin der Meinung, dass Werber zu bevorzugen sind, die ihren Lebensmittelpunkt in Landeck haben.“ Fazit: Wer in der Bezirksstadt beruflich oder geschäftlich tätig ist, soll auf der Wohnungsliste weiter oben gereiht werden.

Die Vergabrichtlinien sollen per Gemeinderatsbeschluss entsprechend geändert werden. Bestätigt sieht sich der Vizebürgermeister durch die jüngste Pendlerstudie der AK Tirol, die für Landeck ungünstige Zahlen ausweist.

Seine Vorgänger im Wohnungsausschuss haben über Jahre eine Liste mit mehr als 400 Werbern geführt. Nach der jüngsten Überarbeitung sind, so Mayer, 195 Interessenten vorgemerkt, 39 davon nur an einem Wohnungstausch interessiert. In Summe habe man derzeit 156 Wohnungssuchende.

Aber auch diese Zahl müsse man relativieren: „Im Juli hat mir eine Frau erklärt, dass sie schnell eine kleine Wohnung braucht, weil sie sich scheiden lässt. Drei Wochen später hat sie uns wieder abgesagt.“ Oft würden Werber „nur auf Verdacht“ ansuchen und sich dann nicht mehr melden.

Verpflichtende Deutschtests bei der Wohnungsvergabe für Werber mit Migrationshintergrund sind für Mayer kein Thema: „Ich glaube, dass diese Vorgabe juristisch nicht zu halten wäre. Gut integrierte Migranten mit beruflichen Perspektiven in Landeck sind sicher willkommen.“

Quelle: <http://www.tt.com/csp/cms/sites/tt/%C3%9Cberblick/Politik/PolitikTirol/1215223-6/wohnungswerber-sollten-auch-job-in-landeck-haben.csp>

[10.10.2010]

Tiroler Tageszeitung, 29.09.2010

Deutschklausel gestrichen

Land setzte Wörgl unter Druck und verlangte Änderung bei der Wohnungsvergabe.

Von Wolfgang Otter

Wörgl – Wer sich als Migrant nicht auf Deutsch verständigen und keinen Antrag ausfüllen kann, bekommt Punkte für die Reihung bei der Wohnungsvergabe im Wörgler Stadtamt abgezogen. Und zwar so viele, dass er sich ziemlich weit hinten in der langen Schlange der Antragsteller einreihen muss. Das Ganze wurde heuer noch vor den Gemeinderatswahlen in Richtlinien verankert. Gültig war es für alle Wohnungen, die die Stadt vergeben kann. In der jüngsten Sitzung des Gemeinderats mussten diese Richtlinien wieder geändert werden. Das Land Tirol hatte massiven Druck ausgeübt. LHStv. Hannes Gschwentner (SPÖ) hatte gegenüber der TT bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten der Bestimmungen von einer Diskriminierung gesprochen. Daher wurde angedroht, keine Wohnbauförderung mehr zu genehmigen.

„An Wörgl wurde ein Exempel statuiert“, schimpft BM Hedi Wechner (SPÖ). Sie hatte noch vor ihrer Wahl zur Stadtchefin als Vizebürgermeisterin diese Regelung gemeinsam mit der damaligen VP-Sozialreferentin vorgeschlagen. Wechner blickt dabei nach Wels und Hallein, wo ebenfalls die Deutschkenntnisse überprüft werden. Auch die neue Sozialreferentin BMStv. Evelin Treichl (VP) spricht davon, dass „Wörgl zur Änderung gezwungen wurde. Wir wollten niemanden bestrafen, sondern jene belohnen, die Deutsch lernen.“ Gefallen ist auch die Einschränkung, dass maximal an 15 Prozent Nicht-EU-Bürger pro Wohnblock Wohnungen vergeben werden.

Quelle: <http://www.tt.com/csp/cms/sites/tt/%C3%9Cberblick/Politik/PolitikTirol/1353657-6/deutschklausel-gestrichen.csp>

[10.10.2010]

Tiroler Tageszeitung, 20.10.2010

Boykott bei Wohnungsvergabe

Die Telfer Freiheitlichen wollen bis auf Weiteres einer Vergabe von Gemeindewohnungen an türkischstämmige Bürger nicht mehr zustimmen. Sie sprechen von „Gegenleistungen“ der ÖVP.

Von Nikolaus Paumgarten

Telfs – Für die Telfer Freiheitlichen steht fest: Die ÖVP Telfs wächst zur „Türkenpartei“ heran. Drei Mandate habe die ÖVP bei den jüngsten Gemeinderatswahlen alleine mit der türkischen Wählerschaft erzielen können, rechnet FP-Chef Dieter Schilcher in einer Aussendung vor. Nun verlange diese Gruppierung natürlich eine Gegenleistung. Und die zeige sich deutlich bei den Wohnungsvergaben der jüngsten Zeit. Laut Schilcher würden die Telfer VPLer nämlich Türkischstämmige großzügig mit Gemeindewohnungen versorgen. Mit dem Resultat, dass in manchen Wohnanlagen der „Ausländeranteil“ bei 70 Prozent liege, so Schilcher. Außerdem seien 80 Prozent der Wohnungsantragsteller Migranten und nahezu alle türkischstämmig, erklärt Schilcher. „Ich trage diese katastrophalen Entwicklungen nicht mit und stimme daher bis auf Weiteres keiner Wohnungsvergabe an Türkischstämmigen zu. Die enorme Zuwanderung dieser Migrantengruppe muss gestoppt werden“, so der freiheitliche Gemeindevorstand.

Die Vorwürfe der Freiheitlichen weist VP-Vizebürgermeister Christoph Stock als „aufgelegten Blödsinn“ zurück. Es gebe ganz klare Richtlinien, nach denen Wohnungen in Telfs vergeben werden. Die Letztentscheidung liege schließlich beim Gemeindevorstand. „Und in dem hat die ÖVP nicht einmal die Mehrheit“, erklärt Stock. Den Freiheitlichen gehe es einmal mehr darum, einen Keil in die Gesellschaft zu treiben und Öl ins Feuer zu gießen. Stock habe außerdem eher das Gefühl, dass die Wohnungsvergabe an Türkischstämmige rückläufig ist.

Die Zahlen aus dem Jahr 2009 scheinen Stock hier Recht zu geben: 121 Wohnungen hat die Gemeinde im vergangenen Jahr vergeben, 32 davon an türkischstämmige Bürgerinnen und Bürger. Wer in Telfs eine von der Gemeinde vergebene Wohnung haben will, muss zudem Österreicher bzw. EU-Bürger sein und sollte mindestens bereits fünf Jahre in Telfs wohnen.

Quelle: <http://www.tt.com/csp/cms/sites/tt/Tirol/1484586-2/boykott-bei-wohnungsvergabe.csp>

[21.10.2010]

Literaturverzeichnis

- Amann, Wolfgang/ Lugger, Klaus (Hg.) (2006): Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild. (auch für Abschnitt: Wodurch zeichnen sich gemeinnützige Wohnungen aus?)
Verfügbar unter:
http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/Lugger_Amann_Sozialer%20Wohnbau%20060505.pdf [Zugriff 12.07.2010]
- Amt der Tiroler Landersregierung (Hg.) (2009): Demografische Daten Tirol 2008: Revidierte Bevölkerungs- und Wanderungsstatistik 2002 -2007. Verfügbar unter:
<http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/zahlen-und-fakten/statistik/downloads/BEV2008.pdf> [Zugriff 18.07.2010]
- Amt der Tiroler Landesregierung (Hg.) (2010): Demografische Daten Tirol 2009. Verfügbar unter:
<http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/zahlen-und-fakten/statistik/downloads/BEV2009.pdf> [Zugriff 12.11.2010]
- Amt der Tiroler Landesregierung (Hg.) (2010/1). Bevölkerung in Tirol. Verfügbar unter:
<http://www.tirol.gv.at/themen/zahlen-und-fakten/statistik/wohnbevoelkerung/#c46659>
[10.10.2010.]
- Amt der Tiroler Landesregierung (Hg.) (2010/2). Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung. Zusicherungen 2009. Verfügbar unter:
http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads/zusicherungen_2009.pdf [Zugriff 07.07.2010]
- Biffl, Gudrun / Steinmayr, Andrea / Wächter, Natalia (2009): Lebens- und Erwerbssituation arbeitsmarktferner Jugendlicher mit Migrationshintergrund in Tirol. Donau-Universität, Zentrum für Migration, Integration und Sicherheit: Krems.
- Czerny, Margarete (2008): Entwicklungstendenzen der Wohnungswirtschaft bis 2015. In: Lugger, Klaus / Holoubek, Michael (Hg.) (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- GBV (2010): GBV – Mietenspiegel. Verfügbar unter: <http://www.gbv.at/Document/View/4218>
[Zugriff 06.10.2010]
- Kohlbacher, Josef / Reeger, Ursula (2007): Wohnverhältnisse und Segregation. In: Fassmann, Heinz (Hg.) (2007): 2. Österreichischer Migrations- und Integrationsbericht. Drava: Klagenfurt/ Celovec. S.305-328

- Landesstatistik Tirol (Hg.) (2004/1): Die Tiroler Bevölkerung. Ergebnisse der Volkszählung 2001. Amt der Tiroler Landesregierung: Innsbruck. Verfügbar unter:
<http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/zahlen-und-fakten/statistik/downloads/vz-2001.pdf> [Zugriff 07.07.2010]
- Landesstatistik Tirol (Hg.) (2004/2): Tiroler Wohnbaustatistik 2003. Verfügbar unter:
<http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/zahlen-und-fakten/statistik/downloads/wb-2003.pdf> [Zugriff 07.07.2010]
- Lugger, Klaus (2007): Tiroler Wohnhandbuch 2007. Studienverlag: Innsbruck
- Lugger, Klaus (2010): Österreichisches Wohnhandbuch 2010. Studienverlag. Innsbruck, Wien, Bozen.
- Ludl, Herbert (2007): Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich. Verfügbar unter:
http://www.sozialbau.at/fileadmin/pdf/Gemeinn%FCtzigeBauvereinigungen_d.pdf
[Zugriff 13.07.2010]
- Österreichischer Integrationsfond (Hg.) (2007): Wohnsituation. Verfügbar unter:
www.integrationsfonds.at/wissen/zahlen_und_fakten_2009/soziooekonomische_situation
[Zugriff 12.07.2010]
- Rechtsdatenbank der Mietervereinigung, <https://www.mietervereinigung.at/default.aspx?id=415>
[Zugriff 10.10.2010]
- Schiffauer, Werner (2008): Parallelgesellschaften. Wie viel Wertkonsens braucht eine Gesellschaft. Für eine kluge Politik der Differenz. Transcript: Bielefeld.
- Statistik Austria (Hg.) (2007): Haushalte 1971 bis 2001 nach Haushaltstyp bzw. -größe und Bundesländern. Verfügbar unter:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html [Zugriff 10.10.2010]
- Statistik Austria (Hg.) (2008): Haushalte 2001 – 2050 nach Größe und Bundesländern. Verfügbar unter:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html [Zugriff 10.10.2010]
- Statistik Austria (Hg.) (2009/1): Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Tirol 2009 – 2075 laut Hauptszenario. Verfügbar unter:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html [Zugriff 10.10.2010]

- Statistik Austria(Hg.) (2009/ 2): Wohnen. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus. Jahresdurchschnitt 2009. Verfügbar unter:
http://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?id=7&listid=7&detail=572 [Zugriff 07.07.2010]
- Statistik Austria (Hg.) (2009/ 3): Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU SILC 2007. Wien. Verfügbar unter:
http://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/index.html#index10 [Zugriff 06.07.2010]
- Statistik Austria (Hg.) (2010/ 1): Bevölkerungsprognose - Österreich. Verfügbar unter:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html [Zugriff 13.09.2010]
- Statistik Austria (Hg.) (2010/ 4): Migration & Integration. Zahlen. Daten. Indikatoren 2010. Wien.
- Statistik Austria (Hg.) (2010/ 5): Haushaltsprognose. Verfügbar unter:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html [Zugriff 13.09.2010]
- Struber, Christian (2008): Gemeinnützige als Partner der Kommunen. In: Klaus; Holoubek, Michael (Hg.) (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- WIFO (Hg.) (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Verfügbar unter:
[http://www.wifo.ac.at/wwa/downloadController/displayDbDoc.htm?item=S_2007_WOHNBAU_28300\\$.PDF](http://www.wifo.ac.at/wwa/downloadController/displayDbDoc.htm?item=S_2007_WOHNBAU_28300$.PDF) [Zugriff 06.07.2010]
- Wirtschaftskammer Österreich (Hg.) (2010): Immobilien-Preisspiegel 2010. Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Wien