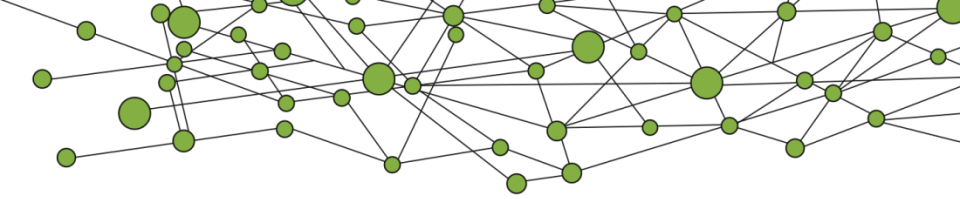


# Integrationsindikatoren und -monitoring im regionalen Kontext Schwerpunkt Wohnen in Tirol

## Wohnungsvergabe in ausgewählten Tiroler Gemeinden

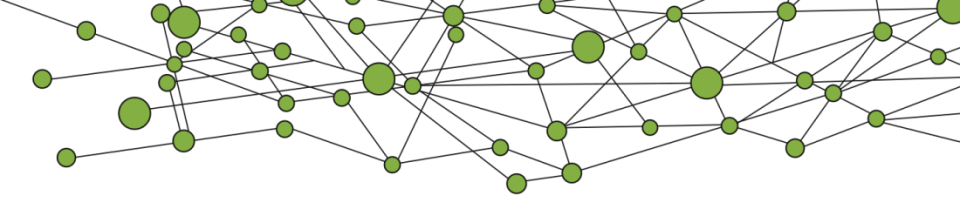
Workshop: Equality in Housing, 4. Oktober 2011





## Wohnbevölkerung in Tirol 2010

- 710.000 Personen wohnen in Tirol
- 78.200 (11 %) ausländische StaatsbürgerInnen, davon
  - 33% deutsche StaatsbürgerInnen
  - 23% BürgerInnen jugoslawischer Nachfolgestaaten
  - 15% türkische Staatsangehörige
- 115.500 Personen mit „Migrationshintergrund“ (ca. 16%): selbst oder zumindest ein Elternteil im Ausland geboren
- 36.800 Drittstaatsangehörige, 25.400 davon mit unbefristetem Aufenthaltstitel



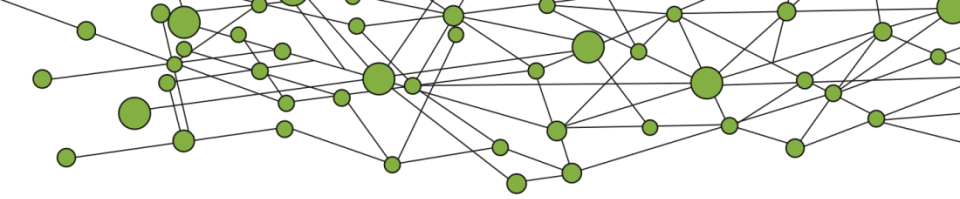
## Gemeinnütziger Wohnbau

- 22% des Wohnungsbestandes in Österreich werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet
- 50% Anteil der Gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Fertigstellung von Miet- und Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau
- 12 gemeinnützige Bauvereinigungen in Tirol
- 1000 - 1500 neue Wohneinheiten jährlich in Tirol
- Wohnungsbestand von ca. 58.000 Wohnungen in Tirol (gBV und IIG)
- Vergabe Gemeinnütziger Wohnungen durch die Bauortgemeinden



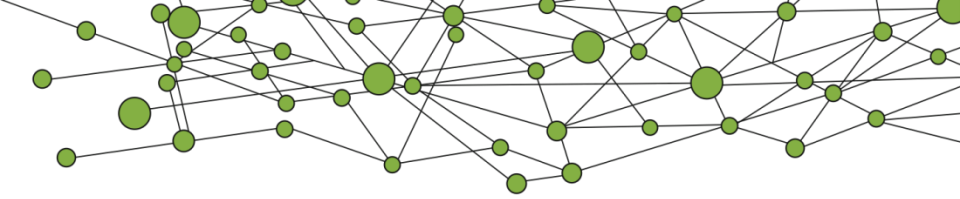
## Gesetzliche Grundlagen für die Wohnungsvergabe

- Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991
- Wohnbauförderungsrichtlinie 2010
- Wohnungsvergaberichtlinie des Landes Tirol 2002
  
- Antidiskriminierungsrichtlinien und Gleichbehandlungsgesetze (RL Nr. 2003/109 des Europäischen Rates, Tiroler Antidiskriminierungsgesetz)



# Voraussetzungen für die Vergabe objektgeförderter Wohnungen an WohnungswerberInnen

- Österreichische StaatsbürgerInnen oder *Gleichgestellte*
- Dringender Wohnbedarf
- Einhaltung festgelegter Einkommensgrenzen
- Dauer der Hauptwohnsitzmeldung darf nicht maßgebend für die Vergabe sein

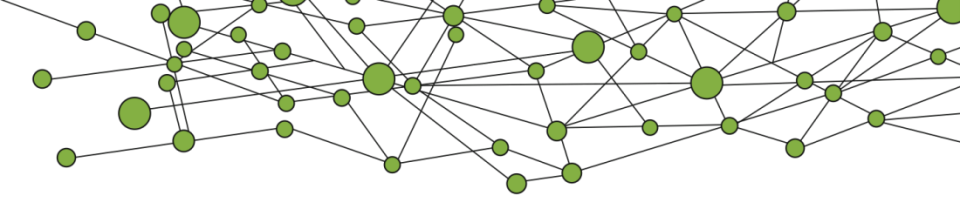


## Eckdaten der Gemeindebefragung im Juni 2010

- Befragte Gemeinden: > 5000 BewohnerInnen und Anteil an Drittstaatsangehörigen an der Gemeindebevölkerung > 8%
- 10 Gemeinden wurden kontaktiert, 8 nahmen an der Befragung Teil
- InterviewpartnerInnen: Verantwortliche Personen in der Gemeinde
- Telefonische Befragung, Dauer 30 – 50 Minuten

### Themen der Befragung

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



## Wohnungsbestand und WohnungswerberInnen

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

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

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



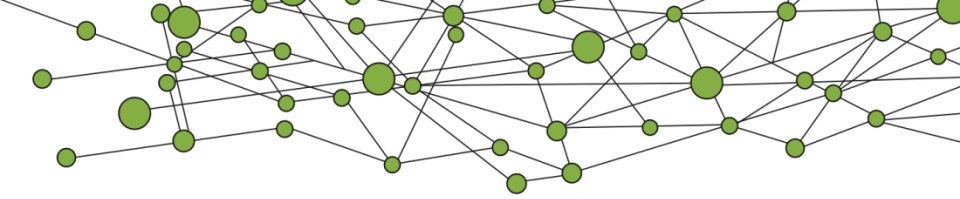
## MieterInnenstruktur

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

### **Anteil an Personen mit „Migrationshintergrund“**

- 4 von 8 Gemeinden: höher als im Bevölkerungsdurchschnitt
- 3 von 8 Gemeinden: entspricht ungefähr dem Anteil an der Bevölkerung
- 1 von 8 Gemeinden: relativ wenige Personen mit Migrationshintergrund in Gemeindewohnungen





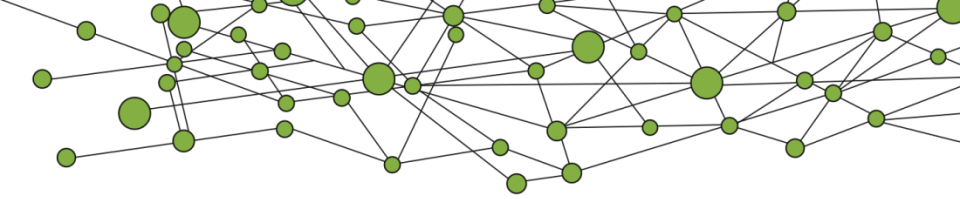
## Attraktivität von Wohngebieten

Für die Attraktivität von Wohngebieten/ Wohnhausanlagen ist entscheidend:

- Lage der Wohnung
- Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund (4 Gemeinden), wobei hier in drei Gemeinden dieser Anteil für Mehrheitsangehörige und für Personen mit Migrationshintergrund gleichermaßen relevant ist.

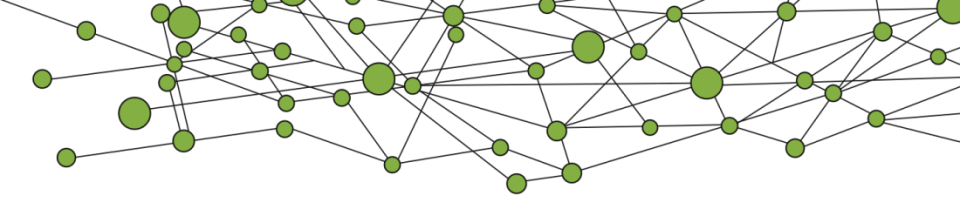
*„Viele Personen mit Migrationshintergrund – fragen mittlerweile bei der Neuvergabe, wie viel Ausländer sind denn da drin? Dann sage ich jetzt: „Gute Frage, aber Sie haben jetzt auch nicht gerade österreichische Abstammung.“ Dann sagen sie: „Genau aus dem Grund frage ich ja.“ Sie möchten, dass ihr Kind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



## Vergabep Praxis

- Abklärung der Anspruchsvoraussetzungen (Formular vs. Gespräch)
- Abklären der Dringlichkeit (Punktesystem vs. Gespräch)
- Warteliste
  
- Wohnungsausschuss zur Vorberatung (5 Gemeinden)
- Entscheidung im Gemeinderat (7 Gemeinden)
- Entscheidung in der Fachabteilung (1 Gemeinde)
- Zuteilung



## Vergabep Praxis

*Persönliches spielt im Vergabeprozess eine große Rolle*

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

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

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

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



## Gemeinderichtlinien zur Wohnungsvergabe

- 7 Gemeinden: Aufenthaltsdauer in der Gemeinde als Zugangsvoraussetzung
- 2 Gemeinden: Zugang nur für österreichische StaatsbürgerInnen (Überarbeitung vorgesehen)
- 2 Gemeinden: Zugang für StaatsbürgerInnen und EU BürgerInnen, Sonderregelungen für Drittstaatsangehörige (längere Aufenthaltsdauer bzw. kein Zugang – Überarbeitung vorgesehen)
- 4 Gemeinden: formell gleiche Zugangsbedingungen für StaatsbürgerInnen, EU BürgerInnen und Drittstaatsangehörige



## Inoffizielle Regelungen

- 6 Gemeinden: Quoten zum Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in einer Wohnanlage (12-30%)

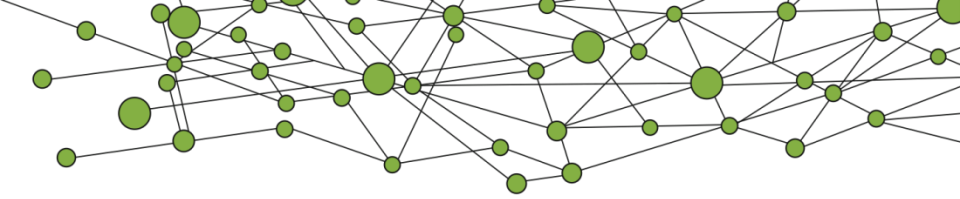
*„Über 12% geht man nicht mehr raus. AnwärterInnen würden für dieses Projekt dann zurückgestellt“ (Interview Gemeinde 2)*

- 3 Gemeinden: Quote primär für Personen mit türkischem Migrationshintergrund

*„Auf Grund der Gewohnheiten türkischstämmiger Bevölkerung in größeren Gruppen zu wohnen kommt man durch diesen Schnitt fast zu einer 50 – 50 Aufteilung.“ (Interview Gemeinde 1)*

- 2 Gemeinden: soziale Durchmischung nach Alter, Bildung und sozioökonomischem Status

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

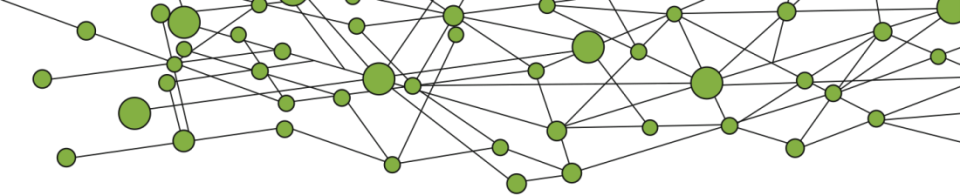


## Begründungen für Quotenregelungen

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

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

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



## Brennpunkt Wohnungsvergabe 2009/10/11

- Wörgl: offizielle Quotierung des Anteils von Drittstaatsangehörigen und notwendiger Nachweis von Deutschkenntnissen Ende 2009 - Interventionen von Landesseite
- 3 Gemeinden: Änderung der Vergaberichtlinien geplant

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

- 1 Gemeinde: Rückgabe des Vergaberechts an die Bauträger

*„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)*



## Herausforderungen für die Zukunft

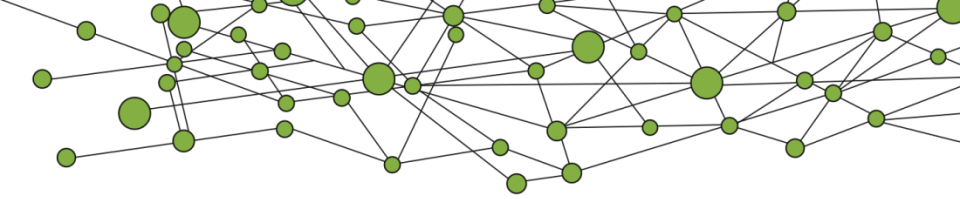
- Proportional höherer Anteil an WohnungswerberInnen mit Migrationshintergrund
  - „Die Vergabe ist schwierig, weil BewerberInnen zu einem größeren Teil MigrantInnen sind.“ (Interview Gemeinde 3)
  - „Wenn wir nur nach Reihung vorgehen würden, dann hätten wir nur MigrantInnen.“ (Interview Gemeinde 5)
- Größe der Neubauten
  - „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.“
  - „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)





## Herausforderungen für die Zukunft

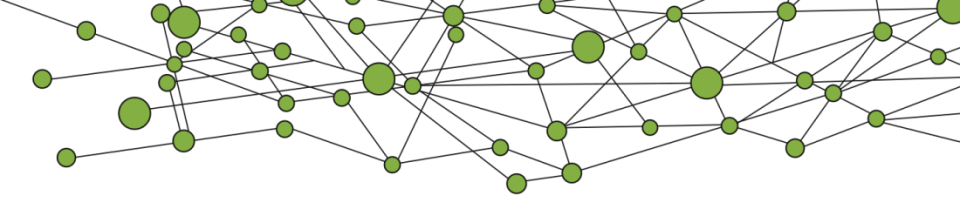
- Bedeutung und Emotionalität des Themas
  - „Das ist ein sehr wichtiges Thema. In den Sprechstunden des Bürgermeisters sind 70-80% Wohnungsfragen.“ (Interview Gemeinde 1)
  - „Beschwerden sind an der Tagesordnung. Zugewiesene Wohnungen werden auch zurückgegeben.“ (Interview Gemeinde 3)
- Verhalten und Einstellungen der Mehrheitsangehörigen gegenüber Personen mit Migrationshintergrund
  - „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)



## Verweis: Gleichbehandlung bei Mietzinsbeihilfe?!

Befragung in 21 Gemeinden im April 2011

- 10 Gemeinden gewähren Mietzinsbeihilfe *nicht* an (gleichgestellte) langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige, 2 davon auch nicht an EWR-BürgerInnen
- 11 Gemeinden geben an, dass sie Mietzinsbeihilfe auch an langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige ausbezahlen, in einer Gemeinde müssen diese jedoch mindestens 10 Jahre Hauptwohnsitz in der Gemeinde nachweisen



## Fazit...

## Ist Situation

- ethnische Sicht auf die Belegung von Wohnanlagen in den Gemeindeverwaltungen dominiert, andere sozioökonomische Faktoren werden kaum berücksichtigt
- Ethnisierung von Konflikten in Wohnhausanlagen durch die Wohnbevölkerung scheint weit verbreitet
- Zugangsbestimmungen und inoffizielle Quoten führen zu Diskriminierung von Drittstaatsangehörigen, v.a. von Personen mit türkischem Migrationshintergrund
- Spannungsfeld von gesetzlichen Vorgaben, Erfahrungswissen, Vorstellungen in der Gemeinde und wissenschaftlichen Empfehlungen



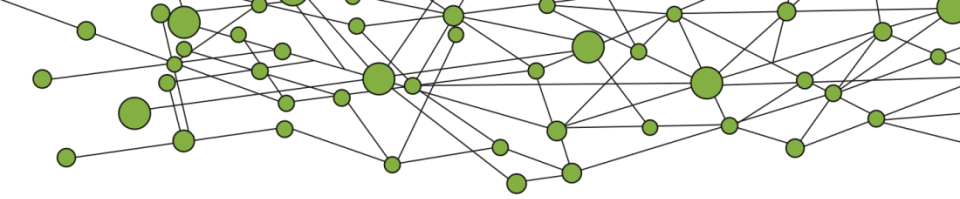
## Ausblick...

## Best Practice?

### **CLIP Netzwerk (Cities for local Integration for Migrants)**

#### **Empfehlungen für den öffentlichen Wohnungsmarkt**

- Einheitliche, mehrsprachige Bestimmungen für den Zugang zu Sozialwohnungen inkl. Notfallbestimmungen
- klare Antidiskriminierungspolitik der Gemeindeverwaltungen und Installierung einer Beschwerdestelle
- mehrsprachige Informationsbroschüren
- Dolmetschdienst bzw. Vermittlung von muttersprachlichen BeraterInnen durch MitarbeiterInnen in der Verwaltung
- Transfer von Informationen zwischen Verwaltung und Politik, zwischen Gemeinden und Bauträgern
- Einzugsbegleitung



## Ausblick...

## Best Practice?

### Verminderung von Segregationstendenzen

- Verteilung von Sozialwohnungen über das gesamte Stadtgebiet
- Bau von kleineren Einheiten von Sozialwohnungen
- Angemessene Betreuungs- und Freizeitangebote
- mediale Aufwertung marginalisierter Gebiete
- Zusammenarbeit mit Vereinen und Organisationen von MigrantInnen
- Beobachtung der Mobilität der zugewanderten und angestammten Bevölkerung
- Beteiligung der gesamten Wohnbevölkerung an Projekten und Planungsprozessen für lokale Stadtentwicklungsprozesse durch die frühzeitige Einrichtung von Aktionsgruppen



Weitere Informationen auf [www.imz-tirol.at](http://www.imz-tirol.at)

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**