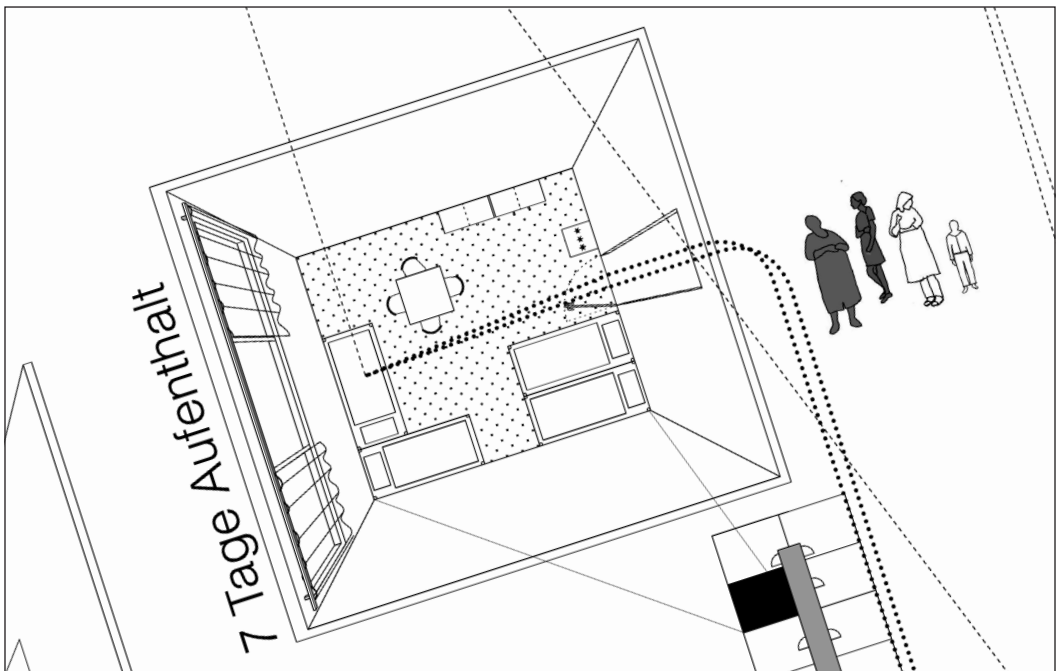


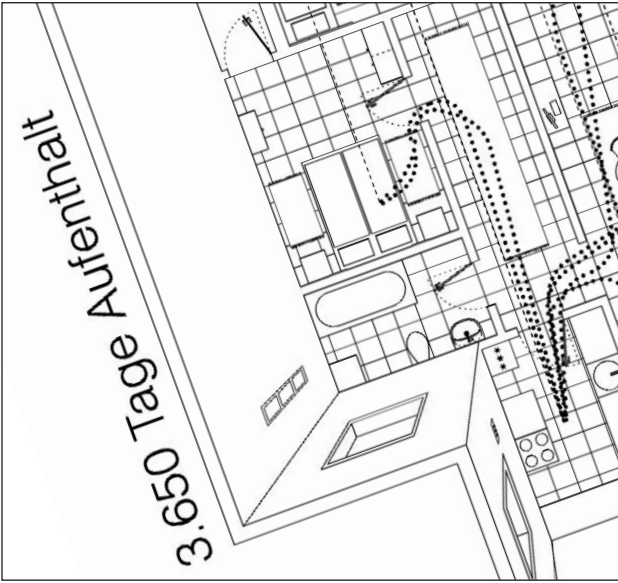
# Über (Un-)Zugänglichkeiten, gute und böse Subwohnungsmärkte

In den letzten Monaten hat sich die Lage bei Grundversorgungsquartieren entspannt. In manchen Bundesländern werden bereits Quartiere wegen mangelnder Auslastung geschlossen. Inzwischen leben allerdings tausende anerkannte Flüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigte unter Verhältnissen, die an das Wohnelend der Gründerzeit erinnern. Über das Versagen von Staat und Markt und Wege aus diesen Unzulänglichkeiten.

*Von Anita Aigner*



Der mediale Diskurs über die Wohnsituation von Geflüchteten hat sich über das letzte Jahr ausgedünnt und verlagert – und verfügt nach wie vor über blinde Flecken. Was Grundversorgungsunterkünfte betrifft, ist heute kaum mehr von unwürdigen Wohnverhältnissen zu lesen. Teils, weil sich die Lage entspannt, teils, weil sich die Unterbringungssituation (relativ) verbessert hat. Großquartiere in Wien, die zu Spitzenzeiten



Die Knappheit an erschwinglichem Wohnraum hat menschenunwürdige, von Überbelegung und Ausbeutung gekennzeichnete Wohnverhältnisse hervorgebracht.

400, 800 und sogar 1.100 Menschen beherbergten, sind inzwischen aufgelöst oder auf ein Drittel eingeschrumpft. Unter Mithilfe von ArchitektInnen wurden Unterkünfte auch menschenwürdiger gemacht. Die Adaptierung von leerstehenden Bürobauten, die unter dem Titel Orte für Menschen als österreichischer Beitrag für die Architektur-Biennale 2016 durchgeführt wurde, betrifft zwar nur drei der insgesamt 80 regulären Grundversorgungseinrichtungen in Wien, besitzt jedoch Signalwert. So wichtig die Kommunikation solcher Projekte und der damit erzeugte positive Grundton sind, so wichtig ist allerdings auch die Erinnerung daran, dass (1) viele spontan besiedelte Unterkünfte nach wie vor einer Adaptierung harren, und (2) die temporäre Unterbringung in organisierten Unterkünften nur ein Teilproblem der Wohnintegration von Geflüchteten darstellt.

**Prekäre Wohnverhältnisse**

Das gegenwärtig viel drängendere und noch weitgehend ungelöste Problem stellt

die Versorgung mit erschwinglichem, angemessenem und dauerhaftem Wohnraum dar.

Vor allem in Wien, wo sich laut Integrationsbericht 2016 etwa 70 % der anerkannten AsylwerberInnen niederlassen, ist dieses Problem besonders virulent. Die Knappheit an erschwinglichem Wohnraum hat hier – für die Öffentlichkeit weitgehend unsichtbar – menschenunwürdige, von Überbelegung und Ausbeutung gekennzeichnete Wohnverhältnisse hervorgebracht. Zwar finden sich in der Tagespresse vereinzelt Reportagen zu „Massenquartieren“ und „Zinswucher“, doch gibt es darüber hinaus kaum ein öffentliches Wissen darüber, wie prekär die private Wohnsituation von Geflüchteten tatsächlich ist und mit welchen Schwierigkeiten und Benachteiligungen diese Gruppe beim Einstieg in den Wohnungsmarkt zu kämpfen hat.

Der Herausforderung, diese Lücke zu füllen, stellte sich ein empirisches Forschungsprojekt, das an der TU Wien mit Architekturstudierenden im Studienjahr 2015/16 durchgeführt wurde. Auch wenn die Studie aufgrund der kleinen Stichprobe – es wurden 25 Personen mit Wohnsitz Wien zu ihrer individuellen Wohnbiografie befragt (davon 16 Männer und 9 Frauen; 3/4 asylberechtigt, 1/4 subsidiär schutzberechtigt) – keinen Anspruch auf Repräsentativität erhebt, ist das Ergebnis alarmierend. Nur eine Minderheit, nämlich vier der im Durchschnitt seit 2,5 Jahren in Österreich lebenden Befragten waren in sicheren Wohnverhältnissen angelangt. Wobei „sicher“ (hier über einen Hauptmietvertrag mit einer Dauer von mindestens drei Jahren definiert) noch lange nicht angemessen bedeutet. Neben Überbelegung, häufigen Umzügen und überhöhten Mietpreisen liefert die Studie Evidenz für die zahl-

reichen Hürden und Probleme, denen Geflüchtete bei der Wohnungssuche ausgesetzt sind: von Diskriminierung, also Benachteiligung aufgrund von Sprache und Hautfarbe wie auch der Zuschreibung „Flüchtling“ bzw. „Asylwerber“ (Wohnungsanzeigen wie „Keine Haustiere, keine Asylanten!“), über ökonomische Barrieren (v.a. Kaution und Maklerprovision bei Mietvertragsabschluss) bis zu vielerlei kulturellen Barrieren und ausgrenzenden Praktiken (etwa die Forderung eines Einkommensnachweises bzw. Nichtanerkennung von Transferleistungen als Einkommen). Aber auch Ausbeutung innerhalb der migrantischen Subkultur und das Paradox eines die benachteiligte Position der Geflüchteten noch verstärkenden Mieterschutzes (Kündigung bei Überbelegung oder unerlaubter Untermiete, etwa in Gemeindewohnungen) wurden festgestellt.

Da hier nur bestätigt wird, was für professionell und ehrenamtlich in der Flüchtlingsarbeit Tätige ohnehin zum Alltagswissen gehört, möchte ich mich im Folgenden auf strukturelle Aspekte der gegenwärtigen Wohnraumversorgung und -vermittlung konzentrieren. Da Wien eine „Mieterstadt“ ist (etwa 80 % der Bevölkerung lebt in Mietwohnungen, nur 20 % im Eigentum) und Eigentum für mittellose MigrantInnen ohnehin keine Option darstellt, sollen zunächst die verschiedenen Segmente des Mietwohnungssektors aus Perspektive der Zugänglichkeit für mittellose MigrantInnen dargestellt werden.

### **Konkurrenz im unteren Preissegment**

Beim Einstieg in den Wohnungsmarkt sind MigrantInnen in Wien seit jeher auf den privaten Mietwohnungsmarkt angewiesen. Für die (erwünschten) türkischen und

jugoslawischen „Gastarbeiter“ der 1970er Jahre, aber auch für die Flüchtlinge der Jugoslawienkriege in den 1990er Jahren bot noch der desolate Wiener Altbaubestand eine preisgünstige Wohnmöglichkeit. Für die (unerwünschten) Flüchtlinge von heute gibt es diesen Bestand an leistbaren Substandardwohnungen nicht mehr. NeueinsteigerInnen sind heute mit einem privaten Mietwohnungsmarkt konfrontiert, der seit zwei Jahrzehnten von Deregulierungstendenzen und kräftigen Mietsteigerungen gekennzeichnet wird.

Es hat sich aber nicht nur die Angebotsstruktur verändert, sondern auch die Nachfragestruktur. Da die Realeinkommen breiter Bevölkerungsschichten seit den 1990er Jahren stagnieren, ja im unteren Einkommenssegment sogar rückläufig sind (zwischen 2000 und 2014 fielen die Einkommen des unteren Quartils um 15 %), ist auch die Nachfrage von erschwinglichen Mietwohnungen in diesem Zeitraum stark gestiegen. Wobei die verstärkte Zuwanderung (Bevölkerungszuwachs in Wien 2,4 % bzw. 43.200 Personen im Jahr 2015) und der Rückgang im geförderten Mietwohnungssektor (die Wohnbauförderleistung ist im Jahr 2015 um 18 % gesunken) die derzeitige Knappheit an erschwinglichem Wohnraum (mit)hervorgebracht bzw. verschärft haben.

Auf dem privaten Mietwohnungsmarkt konkurrieren mittellose Flüchtlinge und MigrantInnen mit einheimischen Wohnbedürftigen um das Angebot im unteren Preissegment – und ziehen dabei in der Regel den Kürzeren. Außer sie sind bereit, überhöhte Mietpreise zu zahlen. Nur zwei der 25 Befragten in unserem Sample waren in der Lage, über den öffentlichen Anzeigenmarkt selbständig eine Wohnung zu finden. In beiden Fällen war die Wohnung überbelegt. Selbst in schlech-

ten Wohnlagen (etwa Simmering) wurden überbezahlte Mieten bis zu über 18 Euro pro m<sup>2</sup> bezahlt, was etwa dem Doppelten der aktuell dort abgeschlossenen Mietpreise (Euro 8,40/m<sup>2</sup> bzw. 9,50/m<sup>2</sup> für Erstbezug) entspricht. MigrantInnen sind nicht nur auf das unterste Segment im privaten Mietwohnungsmarkt verwiesen (Erdgeschoßwohnungen, Wohnungen in schlechter Lage), sie müssen sich auch mit wenig Wohnfläche begnügen. Nach durchschnittlicher Aufenthaltsdauer von 2,5 Jahren hatten die Befragten im Schnitt 14 m<sup>2</sup>/pro Kopf zur Verfügung – das ist die Hälfte der Wohnfläche, über die laut Integrationsmonitor 2011-2013 WienerInnen mit Migrationshintergrund verfügen (28 m<sup>2</sup>/Kopf), bzw. weniger als ein Drittel der Fläche, auf der „echte“ WienerInnen wohnen (48 m<sup>2</sup>/Kopf).

### **Kein Zugang zu gefördertem Wohnbau**

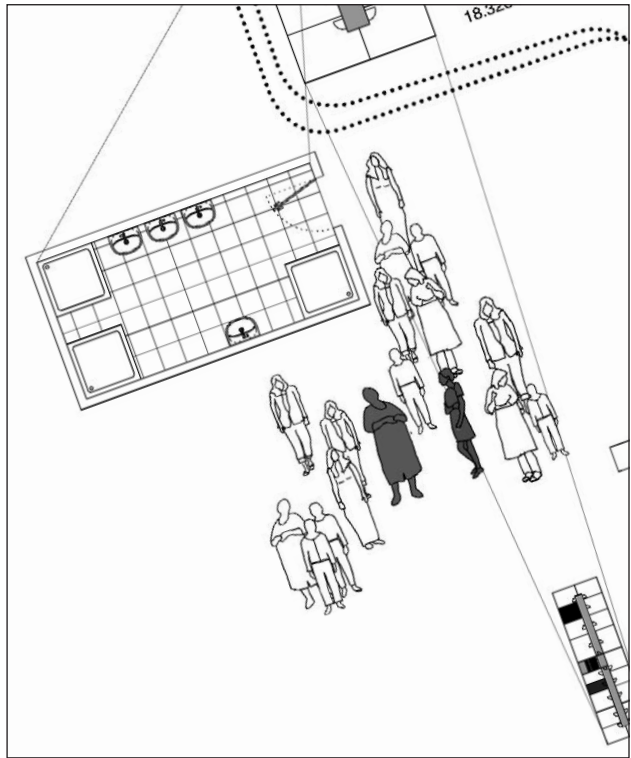
Es wäre anzunehmen, dass in einer Stadt, die von einer stark sozial orientierten Wohnungspolitik geprägt ist, das „öffentliche Gut“ Wohnung denjenigen zur Verfügung gestellt wird, für die es am schwierigsten ist, ihr Wohnbedürfnis zu befriedigen. Dies ist aber nicht bzw. nur bedingt der Fall. Der Sektor der Sozialwohnungen (Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und geförderte Mietwohnungen), in dem 43 % der Wiener Haushalte untergebracht sind, war und ist für Geflüchtete in den ersten Aufenthaltsjahren weitgehend unzugänglich.

Das Subsegment der über 200.000 Gemeindeflüchteten (ca. 1/4 des Wiener Wohnungsbestandes bzw. 31 % der Hauptmietwohnungen) ist zwar in jüngster Vergangenheit für nichtösterreichische StaatsbürgerInnen geöffnet worden, doch sind Asylberechtigte trotz formaler Gleichberechtigung bei der Wohnungszuweisung

benachteiligt. So sind etwa diejenigen von einer Bewerbung für eine Gemeindeflüchtetenwohnung ausgeschlossen, die wegen mehrfacher, zumeist erzwungener Umzüge die Voraussetzung einer zwei Jahre an einer Adresse durchgehenden (!) Hauptwohnsitzmeldung in Wien nicht erfüllen können. Aber auch die Einführung des „Wiener Wohn-Tickets“ im Juli 2015 hat zu einer Benachteiligung von wohnraumsuchenden Asylberechtigten geführt. Da das neue Vergabesystem (Stichwort „Heimvorteil für WienerInnen“) länger in Wien ansässige Personen privilegiert (Vorrückung um 3 Monate pro 5 Jahre Wohnsitz in Wien; maximal 9 Monate bei 15 Jahren), werden kürzer in Wien lebende Wohnbedürftige in der Warteliste hinten gereiht, müssen also länger auf die Zuteilung einer Gemeindeflüchtetenwohnung warten (zurzeit etwa 2-3 Jahre). Nur zwei Familien unserer Stichprobe haben es geschafft (nach jeweils 5 Jahren in einem Flüchtlingshaus und mit Unterstützung von NGO-BetreuerInnen) eine Gemeindeflüchtetenwohnung zugeteilt zu bekommen. In beiden Fällen wurden den Familien Wohnverhältnisse zugemutet, die unter Überbelegung fallen (so lebt eine 4-köpfige Familie in einer 2-Zimmer-Wohnung auf 56 m<sup>2</sup>, für die sie € 578,- pro Monat bezahlt).

Mit der wohnungspolitischen Ausrichtung auf geförderten Wohnungsbau (der letzte Gemeindeflüchtetenbau wurde 2004 errichtet) hat das zweite Subsegment der Sozialwohnungen, die Genossenschafts- und geförderten Mietwohnungen, seit den 1980er Jahren stark zugenommen. Mit 177.000 Wohnungen (im Jahr 2013) umfasst dieses Segment etwa 1/5 des Wiener Wohnungsbestandes bzw. 27 % der Hauptmietwohnungen. Für MigrantInnen ist dieses Segment zwar formal zugänglich, da jedoch die Zuweisung an ein „Eintrittsgeld“ ge-

knüpft ist (den Eigenmittelanteil für Grundstücks- und Baukosten), sind mittellose MigrantInnen de facto ausgeschlossen. Auch bei der jüngst eingeführten Superförderung für sozial Schwache ist das Argument der ökonomischen Barriere in Anschlag zu bringen. Der Eigenmittelanteil mag zwar stark reduziert sein (ca. € 5.000 statt ca. € 30.000 für eine 70 m<sup>2</sup>-Neubauwohnung), doch übersteigt auch dieser Betrag die finanziellen Möglichkeiten vieler. Abgesehen von der finanziellen Hürde, dürfte aber auch der Mangel an Wissen über die Existenz und den Zugang zu Genossenschafts- und geförderten Wohnungen ein Grundproblem sein. Den befragten Personen unserer Stichprobe war jedenfalls die Kategorie der „Genossenschaftswohnungen“ (hier als alltagssprachlicher Sammelbegriff verwendet) gänzlich unbekannt.



### Netzwerke für Wohnraum

Wo Staat und Markt versagen, haben bislang Netzwerke für effiziente Akquise und Vermittlung von Wohnraum gesorgt. Netzwerke treten in unterschiedlichen Formen und auf unterschiedlichen Ebenen auf, sie können auch durch Beziehungen zwischen unterschiedlichen Feldern und Organisationen gekennzeichnet sein. So basiert etwa die von staatlicher Seite zu gewährleisten- de Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen AsylwerberInnen in der Grundversorgung auf der Zusammenarbeit von Einheiten der öffentlichen Verwaltung (etwa Fonds Soziales Wien/FSW) mit NGOs und anderen privaten Initiativen. Dieser Typ eines fast betriebsförmig organisierten Hilfsnetzwerks zur Koordination von Wohn- und Unterbringungsfragen im Flüchtlingswesen unterscheidet sich wesentlich vom Hilfs- und Arbeitsnetzwerk einzelner FlüchtlingsbetreuerInnen oder

auch von Freundschaftsnetzwerken Geflüchteter.

Im letzten Fall sind auch inter- oder intraethnische Netzwerke zu unterscheiden – nicht zuletzt deshalb, weil sich Kontakte zu Flüchtlingsgenossen oder Einheimischen sehr unterschiedlich auf den Verlauf der Wohnbiographie auswirken. Unsere Studie zeigt, dass Geflüchtete mit Kontakten zu Einheimischen nicht nur während der Grundversorgung besser untergebracht sind (sie verfügen in der Regel über ein eigenes Zimmer), sondern auch mehr Unterstützung bei der Suche nach Arbeit und Wohnung erhalten. Geflüchtete, die ihr migrantisches Netzwerk aktivieren, sind vergleichsweise schlechter untergebracht (kein eigenes Zimmer) und laufen eher Gefahr ausgebeutet zu werden und in miserablen Wohnsituationen stecken zu bleiben. Diese Beobachtungen stützen ein

Beim Einstieg in den Wohnungsmarkt sind MigrantInnen auf private Mietwohnungen angewiesen.

klassisches Argument der sozialen Netzwerktheorie. Gemäß Granovetters „strength of weak ties“-These sind Kontakte zu Personen, mit denen wir wenig gemeinsam haben (weak ties), der individuellen Weiterentwicklung und Integration in eine neue Gemeinschaft eher förderlich.

Ungeachtet der Effekte unterschiedlicher Netzwerke ist zu betonen, dass Netzwerke das zentrale Modell der Koordination von Wohnraum für Geflüchtete darstellen.

All diesen Formen von Netzwerk ist gemeinsam, dass am privaten Mietwohnungsmarkt „vorbevermittelt“, der öffentliche Anzeigenmarkt umgangen wird. Je nachdem, ob kommerzielles Interesse oder Hilfe im Vordergrund steht, ist jedoch zwi-

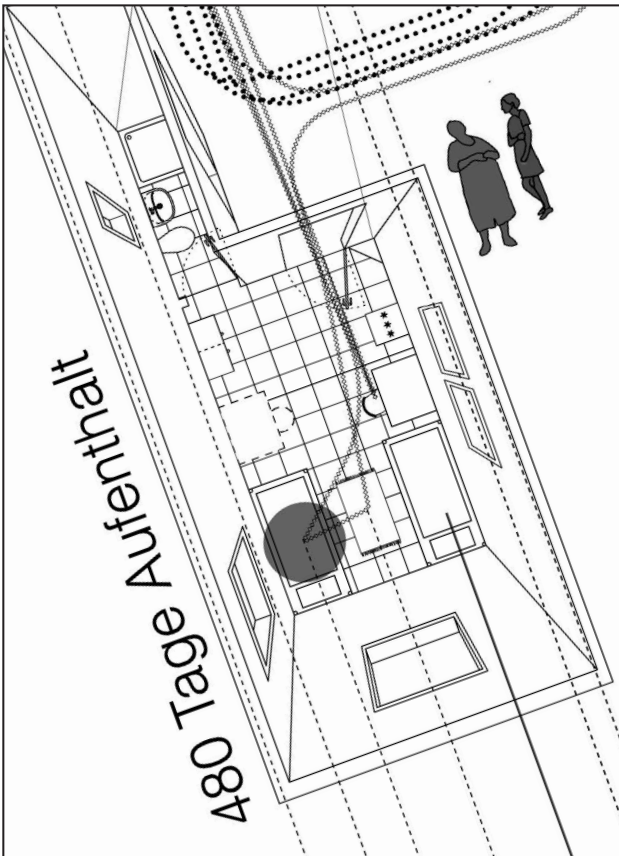
Pro Zimmer waren bis zu 4–5 Personen untergebracht, für einen Schlafplatz zahlten die Befragten zwischen 250,- und 350,- Euro.

schen einem „schlechten“ informellen und einem „guten“ zivilgesellschaftlich organisierten Subwohnungsmarkt zu unterscheiden.

### Informeller Subwohnungsmarkt von und für MigrantInnen

Geflüchtete, die nicht bei Familienmitgliedern oder Verwandten unterkommen können, aktivieren entweder ihr (auf der Flucht, vor Ort oder bereits im Heimatland zum Zweck der Unterbringung und gegenseitigen Unterstützung aufgebautes) soziales Netzwerk oder erhalten Hilfe durch NGOs, zivilgesellschaftliche Plattformen und (vermittelt über Letztere oder unvermittelt) auch BürgerInnen. Wird Wohnraum über migrantische Netzwerke (die immer auch die Kontakte von Kontakten einschließen) akquiriert, ist der Wohnungseinstieg oft von einem Muster geprägt. Die Wohnbiografien unserer Stichprobe zeigen, dass vor allem junge Männer aus Syrien, Afghanistan und Pakistan durchwegs in überbelegten Wohngemeinschaften leben und oftmals umziehen (bis zu 7mal in 1,5 Jahren). Einstiegsunterkünfte, in denen keine Zimmer, sondern nur Betten vermietet werden, waren in unserer Studie ausschließlich Wohnungen, die von bereits länger in Wien lebenden Migranten zu kommerziellen Zwecken (unter)vermietet wurden. Pro Zimmer waren bis zu 4-5 Personen untergebracht, für einen Schlafplatz zahlten die Befragten zwischen 250,- und 350,- Euro, was in Summe das Vielfache des „regulären“ Mietpreises, also einen satten Gewinn für die Vermieter ausmacht.

Unser empirisches Material legt nahe, dass sich in Wien ein informeller Subwohnungsmarkt von und für MigrantInnen herausgebildet hat. Diese profitorientierte Schattenwirtschaft, die sich weniger durch



Solidarität und Unterstützung, denn durch Ausbeutung der Notlage hilfsbedürftiger MigrantInnen auszeichnet, ist jenseits der Gesetze und Gesetzlichkeit des Wohnungsmarktes angesiedelt: Für die oft via WhatsApp- oder Facebook-Gruppen vermittelten Unterkünfte werden in der Regel keine Mietverträge, sondern nur Meldezettel ausgestellt. Die Mieteinnahmen überschreiten den marktüblichen und gesetzlich geregelten Mietpreis zumeist erheblich. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Einkünfte aus der Vermietung nicht versteuert werden. Insofern dieser Subwohnungsmarkt in vielerlei Hinsicht gegen geltendes (formelles) Recht verstößt (u.a. gegen das Mietrechtsgesetz/MRG), ist auch von einem illegalen Schattenmarkt bzw. einer illegalen Vermietungspraxis zu sprechen.

Der Einstieg in diesen Schattenmarkt von Geschäftemachern ist für MigrantInnen durchgehend mit Nachteilen verknüpft: nicht nur, dass sie Ausbeutung und schlechteste Wohnqualität (keine Privatsphäre, wenig Wohnfläche, geringe Ausstattung) hinzunehmen haben, sie sind auch größter Unsicherheit und hohem Risiko (Kündigung aufgrund von Überbelegung, Verlust der Kautions) ausgesetzt.

### **Zivilgesellschaftlich organisierter Subwohnungsmarkt**

Wo Geflüchtete während der Grundversorgung und auch danach durch NGOs und zivilgesellschaftliche Plattformen untergebracht bzw. wohnversorgt werden, ist ebenfalls die Organisationsform Netzwerk zentral. Hier stehen nicht die Netzwerke Hilfsbedürftiger, sondern die Netzwerke der HelferInnen im Vordergrund – vom (ehemaligen) von der Regierung beauftragten obersten Flüchtlingskoordinator,

der sein soziales Kapital, d.h. seine Beziehungen in wirtschaftliche und politische Kreise zur Akquise von leerstehenden Gebäuden zur Flüchtlingsunterbringung zum Einsatz bringt, über die Flüchtlingsbetreuerin, die ihre Kontakte zu kommunalen Wohnungsbehörden aktiviert, um für eine Flüchtlingsfamilie eine Notstandswohnung zu organisieren, bis hin zu privaten AkteurInnen, die im letzten Jahr zahlreiche Hilfsnetzwerke zum Zweck der Akquise und Vermittlung von günstigem Wohnraum gegründet haben.

Nicht nur Behörden (*Hilfe für Flüchtlinge* des FSW) und NGOs (etwa der *Flüchtlingsdienst* der Diakonie, die *Wohndrehscheibe* der Volkshilfe oder das Rote Kreuz mit *Integrationswohnraum/IWORA*), auch zivilgesellschaftliche Plattformen und Vereine (wie etwa *Flüchtlinge Willkommen*, der Verein *Respekt.net*, *Helfen.WIE WIR*, oder *menschen.leben*) fungieren hier als Wohnraumvermittler für Asylberechtigte und/oder AsylwerberInnen. Die Wohnraumvermittlungsorganisationen bringen, gewissermaßen als Gratis-Makler, die Wohnraumbedürftigen mit jenen zusammen, die bereit sind, günstigen Wohnraum an Geflüchtete zur Verfügung zu stellen. Das wird hauptsächlich auf Online-Plattformen organisiert, wo WohnraumspenderInnen und VermieterInnen ihr Wohnraumangebot durch Ausfüllen von Online-Formularen an die Vermittlungsorganisationen herantragen. Das Angebot umfasst einzelne Zimmer in Wohngemeinschaften, Wohnungen und leerstehende Häuser – etwa Abbruchhäuser, die für ein bis zwei Jahre zur Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden.

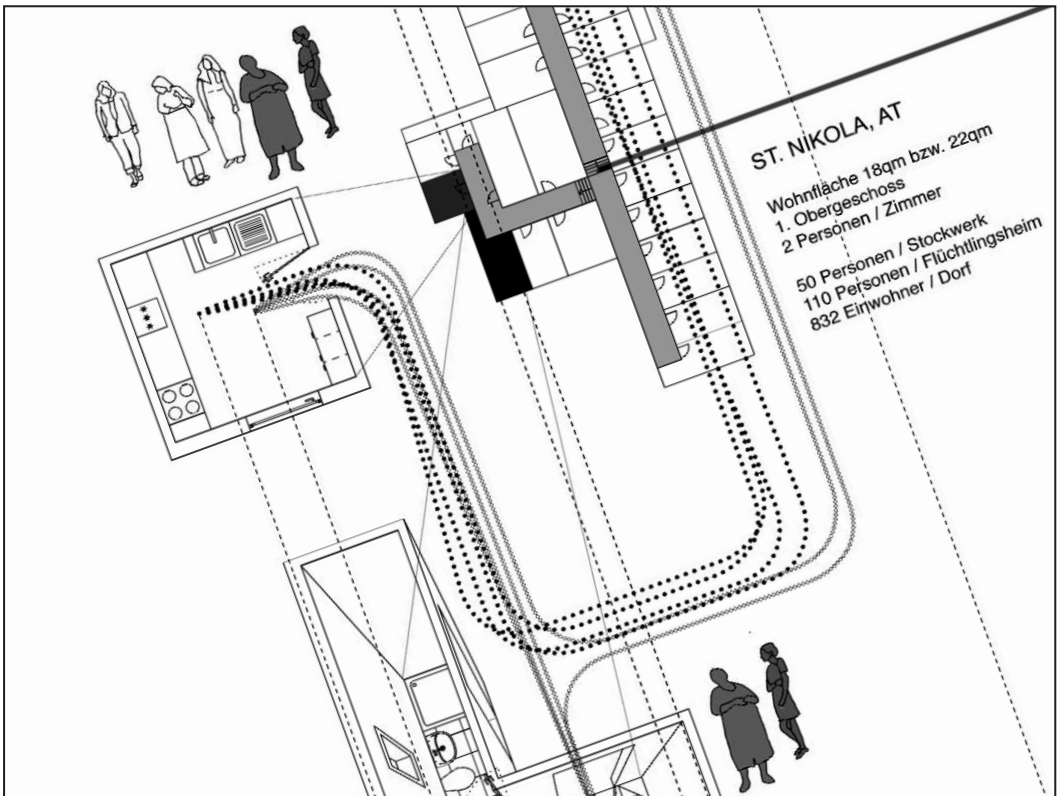
Im Gegensatz zum kommerziell orientierten informellen Subwohnungsmarkt, folgt dieser Hilfswohnungsmarkt weder kommerziellen Interessen noch wird ge-

gen formelles Recht verstoßen. Wenn nicht gratis, so werden moderate bis gesetzlich erlaubte Mietpreise verlangt, auch werden Verträge (Hauptmiet-, Untermiet- und im Fall einer Wohnraumspende Prekariumsverträge) abgeschlossen. Wobei manche Organisationen die Objekte als Hauptmieter anmieten und zur Untermiete an Geflüchtete weitergeben. Da hier alles unter Einhaltung der Gesetze abgewickelt wird, handelt es sich um keinen Schatten- oder informellen Subwohnungsmarkt, sondern schlicht um einen alternativen Sektor des privaten Mietwohnungsmarkts. Einen Markt, in dem das leitende Marktprinzip - den maximalen Mietpreis herauszuholen - außer Kraft gesetzt ist.

Allerdings ist einschränkend anzumerken, dass dieser „Anti-Markt“, in dem ökonomische Interessen hinter Hilfsbereit-

schaft zurücktreten bzw. sich verbinden, weder der Nachfrage nachkommen kann (vor allem in Wien) noch dauerhaften sicheren Wohnraum anbieten kann. Die vor Vergabe von den Organisationen überprüften Wohnraumangebote stehen den Geflüchteten in aller Regel temporär, für einen befristeten Zeitraum zur Verfügung. Auch wenn das Angebot größtenteils dem untersten Segment des Mietwohnungsektors entstammt, so sind die Betroffenen im hilfs- bzw. zivilgesellschaftlich organisierten Subwohnungsmarkt dennoch besser positioniert als im informellen Subwohnungsmarkt. Sie sind keiner Ausbeutung ausgesetzt, genießen höhere Sicherheit (Verträge) und dürfen aufgrund ihrer neuen Kontakte eher auf Unterstützung bei der Suche nach einer angemessenen und dauerhaften Wohnung rechnen.

Die Mieteinnahmen überschreiten den marktüblichen und gesetzlich geregelten Mietpreis zumeist erheblich.





## Conclusio

Die Wohnintegration, d.h. die Versorgung von MigrantInnen mit geringerem Einkommen (z.B. aus Transferleistungen) mit dauerhaftem und erschwinglichem Wohnraum, stellt für unsere Gesellschaft eine der zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre, wenn nicht Jahrzehnte dar. Für die Bewältigung dieser Aufgabe können aus der vorangehenden Analyse folgende Schlüsse gezogen bzw. Forderungen abgeleitet werden:

### 1. Der Zugang zum Sektor der Sozialwohnungen muss verbessert werden.

Um dies zu erreichen, wäre nicht nur die „unsichtbare“ Benachteiligung von ÖsterreicherInnen gleichgestellten MigrantInnen im Segment der Wiener Gemeindewohnungen aufzuheben (Abschaffung des Nachweises einer an einer Adresse über zwei Jahre durchgehenden Wohnsitzmeldung; Aufhebung des „Heimvorteils für WienerInnen“). Auch wäre von finanziellen Eintrittshürden (Eigenmittelanteil) für GeringverdienerInnen und MindestsicherungsbezieherInnen im Segment der Genossenschafts- und geförderten Mietwohnungen abzusehen.

### 2. Verbessertes Zugang heißt aber auch mehr Information über den Sozialwohnungssektor für die Wohnbedürftigen.

Um vor allem das in unserer Studie diagnostizierte Unwissen über das Segment der Genossenschafts- und geförderten Mietwohnungen zu bekämpfen, genügen zentrale Beratungsstellen (Wohnberatung Wien) nicht. Das fehlende Wissen wäre verstärkt bereits in der Flüchtlings(sozial-)arbeit zu vermitteln. Das könnte durch einschlägige Kurse für FlüchtlingsbetreuerInnen gewährleistet werden, aber auch durch Integration von (ehrenamtlich täti-

gen) Baufachleuten in die Wohnberatung von NGOs.

### 3. Ausbau bestehender (Hilfs)Netzwerke in Richtung Genossenschaften und gemeinnütziger Bauträger.

Da sich das Modell Netzwerk bislang als die effizienteste Form der Unterbringung bewährt hat, wäre eine verstärkte Kooperation zwischen bestehenden Hilfsnetzwerken (v.a. NGOs) und Bauträgern anzustreben. Dies nicht zuletzt, um den Zugang Geflüchteter zu den in den nächsten Jahren entstehenden geförderten Mietwohnungen (in ganz Österreich sollen in den nächsten fünf Jahren im Zuge der von der Regierung angekündigten Wohnbauoffensive zusätzlich 30.000 Wohnungen entstehen) sicherzustellen und bestmöglich zu gestalten.

### 4. Verteilungsprozesse und Planung mitgestalten.

Integrationsförderung beginnt mit der Wohnhausplanung, schließt bereichsübergreifende Kooperation in der Wohnungsvergabe und begleitende Angebote in der Besiedlungsphase ein. Dies erfordert eine neue Planungskultur, die ExpertInnen der Flüchtlingsarbeit – und auch die Wohnbedürftigen – miteinschließt. Da es nicht Anliegen Sozialer Arbeit sein kann, nach dem Muster traditioneller Fürsorge „für“ ihre KlientInnen die Wohnbedürfnisse zu definieren, wären die Betroffenen dabei zu unterstützen, dass sie ihre Bedürfnisse und Interessen selbst artikulieren und auch lernen, diese politisch zu vertreten und durchzusetzen.