

Wohnung verzweifelt gesucht

Auf dem ohnehin vor allem in Ballungsräumen sehr angespannten Wohnungsmarkt ist es für subsidiär Schutzberechtigte und anerkannte Konventionsflüchtlinge besonders schwierig eine Bleibe zu finden. Im folgenden Text wird auf die allgemeinen und speziellen Herausforderungen bei der Suche nach einer Privatwohnung eingegangen.

Von Hilmar Zschiedrich



Nichts haben sie sich mehr herbeigesehnt als den positiven Asylbescheid. Viele Monate, vielleicht sogar Jahre haben sie auf jenes Dokument gewartet, das ihnen dauerhaften Schutz und Aufenthalt in Österreich erlaubt. Nun ist es da. Endlich. Die Freude ist groß, das zermürbende Warten im organisierten Quartier – kurz: im „Camp“ – hat endlich ein Ende. So schnell wie möglich in die Stadt, in der Hoffnung dort endlich vertraute Communities, Infrastruktur und Privatsphäre in der ersten eigenen Wohnung in Österreich vorzufinden. Aber die Realität sieht anders aus.

Falsche Hoffnungen

Speziell in den vergangenen 15 Monaten standen recht umfangreiche private Wohnungsangebote zur Verfügung. Viele nach Österreich geflüchtete Menschen haben noch immer die Hoffnung, sich bei der Diakonie oder Caritas in eine Liste einzutragen, auf einen Anruf zu warten und dann eine möblierte Wohnung zu bekommen. So regelte sich seit dem Sommer

2015 für viele Geflüchtete das Wohnungsproblem über kurz oder lang scheinbar von allein.

Daran hat sich einiges geändert, das sichert inzwischen auch mehr und mehr in den Communitys durch. Das löst in den asylberechtigten und verheirateten Männern einen enormen Stress aus. Sie müssen auf der einen Seite ihre Familienzusammenführung innerhalb von drei Monaten organisieren und gleichzeitig eine Wohnung finden, andernfalls werden sie auch nach ihrer Ankunft in Österreich wieder von ihren Familien getrennt. Die Familien bekommen dann eine organisierte Unterkunft zugewiesen, jedoch haben die Väter bereits den Grundversorgungsanspruch verloren und können nicht mit ihnen gemeinsam dort leben.

Flüchtlinge als Opfer von BetrügerInnen

Was die Diakonie und die Caritas nicht schaffen, das erledigen dann häufig im Schatten agierende SchwarzmaklerInnen. Mit Hussein Al Naseri hat es ein bekannter Betrüger bereits in die Medien geschafft (z.B.: derStandard.at 11.11.2015). Dieser Fall ist jedoch nur die Spitze des Eisbergs. Weil die offiziellen Beratungsstellen keine Wohnung aus dem Hut zaubern können, tauschen die Männer Telefonnummern aus, bilden WhatsApp- und Facebook-Gruppen und versuchen auf diesem Wege in der Muttersprache ihr Glück bei der Wohnungssuche. Im besten Fall stoßen die asylberechtigten Männer dann auf vorhandene Wohngemeinschaften, in denen sie für € 150 bis € 300 pro Bett und nicht selten in Gruppen von bis zu 20 Personen wohnen. Wer sich das nicht leisten kann, kauft sich einen Meldezettel für 40 Euro und schläft mal hier mal dort auf der Couch und spart sich etwas Geld von der

Mindestsicherung, um vielleicht doch irgendwann genügend Geld für ein eigenes Bett, ein eigenes Zimmer oder eine eigene Wohnung zu haben. Die SchwarzmaklerInnen, die in den sozialen Medien aktiv sind, verdienen gutes Geld dabei, häufig mit der Not ihrer eigenen Landsmänner. Nur haben die wenigsten eine Wahl. Kaum jemand bekommt einen Mietvertrag, die meisten zahlen neben der Vermittlungsgebühr eine Kautions, die sie niemals wieder bekommen und viele werden nach wenigen Monaten zwangsgeräumt, weil der feine Herr Hauptmieter die monatlichen Mieten zwar abkassiert, aber nicht an die WohnungseigentümerInnen weitergegeben hat. Schriftliche Zahlungsbestätigungen – Fehlanzeige. Doch nicht nur die Araber und Perser beuten sich gegenseitig aus. Am Ende der Kette kassieren auch die einheimischen WohnungseigentümerInnen in Zusammenarbeit mit mehrsprachigen VermittlerInnen bei dem schmutzigen Geschäft ordentlich ab.

Folgen der Kürzungen bei Mindestsicherung

Asylberechtigte Familien haben es auch nicht wesentlich leichter. Nachdem sich inzwischen herumgesprochen hat, dass private Wohnungen in den Landeshauptstädten ohne Einkommensnachweis meist nicht an AusländerInnen vermietet werden, sind neuerdings auch Wohnungen in kleineren Städten eine gangbare Option. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur in den Dörfern am Land werden inzwischen sogar (Klein-)Städte wie Amstetten, Wiener Neustadt, Melk und Waidhofen an der Thaya zu echten Highlights am Wohnungsmarkt.

Doch die Länder, allen voran Oberösterreich und Niederösterreich, ähzen schon unter der vermeintlichen Last der schutzberechtigten Fremden. Mit den

Solange Flüchtlinge nach Österreich kommen, werden diese bis zur Integration in den Arbeitsmarkt auf leistbaren Wohnraum angewiesen sein.



bereits vollzogenen und angekündigten Kürzungen/Verschärfungen im Bereich der Mindestsicherung wird es zunehmend schwieriger die allenfalls notwendige Zeitspanne vom Beginn eines regelmäßigen Deutschkurses bis zur Aufnahme einer Lohnarbeit zu überbrücken. In Summe ist die Stresssituation, die hier bewusst durch die EntscheidungsträgerInnen herbeigeführt wird, sicherlich nicht förderlich für positive Integrations- und Bildungsperspektiven.

Erst im Zuge der letzten beiden Jahre sind aufgrund des relativen und absoluten Anstiegs der Anerkennungen in den Asylverfahren ernsthafte Versuche unternommen worden, bereits während des Verfahrens strukturell Integrationsangebote zu setzen. Obwohl sich der Fonds Soziales Wien inzwischen das Ziel setzt „Integration vom ersten Tag an“ zu betreiben, sind in der Praxis weder in Wien noch in den Bundesländern ausreichende Deutschkurse sowie andere Angebote vorhanden, die Verständnis und Interesse der Asylsuchenden

an der Aufnahmegesellschaft fördern würden.

Hintergründe

Obwohl im Sommer und Herbst 2015 die Aufnahmekapazität gänzlich erschöpft war, hat sich die Lage inzwischen wieder „normalisiert“, d.h. es kann wieder für alle, die einen Anspruch auf Unterbringung haben, ein Platz zur Verfügung gestellt werden – Lage und Qualität der Vertragsquartiere der Länder sind weitestgehend ein Glücksspiel. Anders sieht die Sache jedoch nach dem lang ersehnten positiven Asylbescheid aus. Konventionsflüchtlinge verlieren im Gegensatz zu den subsidiär Schutzberechtigten den Grundversorgungsanspruch und müssen spätestens vier Monate nach Rechtskraft des positiven Asylbescheides aus den organisierten Unterkünften ausziehen. Jeweils ein bis zwei Wochen vor diesem Termin bekommen die Betroffenen von der Koordinationsstelle der Landesregierung bzw. den QuartiergeberInnen oder den BetreuerInnen der NGOs die Nachricht über das Auslaufdatum des Grundversorgungsanspruches übermittelt. Die Tagsatzzahlungen an die BetreiberInnen des Quartiers, die Verpflegung oder allfällige Verpflegungsgelder werden mit dem entsprechenden Datum vertragsgemäß eingestellt. Aufgrund der Gewinnorientierung der QuartierbetreiberInnen ist eine Nutzung der entsprechenden Räumlichkeiten über diese Frist hinaus nicht vorgesehen und das Auszugsdatum nicht diskutierbar.

Allgemeine Situation am Wohnmarkt

Aufgrund der allgemeinen Abwanderung vieler junger Menschen aus den strukturschwachen Regionen am Land, der inner-europäischen Arbeits-, Bildungs- und Armutsmigration in west- und mitteleuropä-

ische Ballungsgebiete sowie auch der Zugang der asyl- und subsidiär Schutzberechtigten in die größeren Städte kommt es zu einem spürbaren Druck am urbanen Wohnungsmarkt. Prognosen deuten inzwischen darauf hin, dass Wien 2029 die zwei Millionen EinwohnerInnen-Grenze (wieder) erreicht haben wird. Mit der sogenannten Wiener Wohnbauoffensive versucht die Stadt Wien dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und strebt an, 2017 insgesamt 13.000 Wohneinheiten (davon rund 9.000 geförderte) zu realisieren sowie zusätzlich im Rahmen eines Sofortprogramms 1.000 Einheiten in System- und Leichtbauweise neu zu errichten.

Wohnen in der Stadt: teuer und schwierig zu bekommen

Aufgrund der hohen Nachfrage vor allem nach kleinen privaten Mietwohnungen in den Städten explodieren die Preise. MaklerInnen machen bei den VermieterInnen für sich Werbung, indem sie einzig auf die Vermittlung von garantiert zahlungs- bzw. pfändungsfähigen MieterInnen abstellen – und das ist in der Regel nicht die Gruppe der schutzberechtigten Drittstaatsangehörigen. Der überwiegende Anteil der Mietwohnungen, die im Netz angeboten werden, sind nur noch gegen Lohnzettel/ Einkommensnachweise der letzten drei Monate und Einmalzahlungen in Höhe von mind. 3 Brutto-Monatsmieten (BMM) Kautions, 2 BMM Provision + MwSt. zu haben. Folglich kostet eine unmöblierte Wohnung, die mit € 750,- BMM im Netz angeboten wird € 5.077,50 bei der Schlüsselübergabe – eine stolze Summe.

Das Mietrechtsgesetz setzt, abhängig vom Anwendungsbereich, zumindest teilweise Grenzen der Mietzinshöhe und vereinbart bestimmte Regelungen im Kündigungsschutz und hinsichtlich der Mindest-

vertragsdauer. Dadurch ergibt sich, dass zumindest für Wohnungen in Häusern mit mehr als zwei Wohneinheiten 36 Monate Mindestlaufzeit im Mietvertrag vereinbart werden müssen und nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch den/die VermieterIn möglich ist. Außerdem kann für Wohnungen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes eine möglicherweise unangemessene Miethöhe durch die Schlichtungsstelle überprüft und ggf. korrigiert oder in Fällen von gesetzeswidrigen Untermietverhältnissen die Hauptmiete angestrebt werden. Jedenfalls bedeutet ein befristeter Mietvertrag nach der (zwangsweise) „vereinbarten“ Laufzeit von drei Jahren bestenfalls eine saftige Mieterhöhung und/oder die erneute Zahlung der Provision bei Neuabschluss oder schlimmstenfalls den ganzen Marathon der Wohnungssuche wieder von vorn.

Situation von Drittstaatsangehörigen

Aufgrund der auf Landesebene oder kommunal verankerten Vergaberichtlinien für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sind Drittstaatsangehörige massiv benachteiligt. Obwohl kommunaler Wohnraum leer steht, kommt eine Vermietung an Drittstaatsangehörige aus Angst vor vermeintlich herbeigeführten sozialen Spannungen und Angst vor den nächsten Wahlergebnissen vielfach nicht in Frage. Zudem werden kommunale EntscheidungsträgerInnen, die bereit sind Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen an Drittstaatsangehörige zu vermieten, durch den drohenden Verlust von zukünftigen Fördermitteln unter Druck gesetzt. In Wien wurden im Juli 2015 die Bestimmungen für die Wohnungsvergabe dahingehend verschärft, dass die kurzfristige Möglichkeit einer direkten Übersiedlung aus einem

organisierten Asylquartier in eine Gemeindewohnung im Rahmen der Sozialen Wohnungsvergabe faktisch nicht mehr möglich ist. Das neue allgemeine Wiener Wohnticket erfordert nun neben der allgemeinen Bedürftigkeit die durchgehende Hauptmeldung an einer Adresse in Wien für mindestens zwei Jahre. WienerInnen, die mehr als fünf Jahre in Wien wohnen, werden bevorzugt gereiht. Unter diesen Voraussetzungen ist es nur mehr schwerlich möglich eine Gemeindewohnung zu bekommen. Bleibt also die Frage, warum die Konventionsflüchtlinge trotz einer rechtlichen Gleichstellung mit ÖsterreicherInnen innerhalb der ersten zwei Jahre nach Asylgewährung effektiv nicht mehr zur Zielgruppe der bedürftigen WienerInnen gehören und subsidiär Schutzberechtigte gar keine Möglichkeit haben eine Gemeindewohnung/geförderte Wohnung zu bekommen.

Lage in den Bundesländern

Auch in anderen Bundesländern zeichnet sich eine entsprechende Entwicklung ab. Für alle Wohnprojekte der in Niederösterreich zuständigen Stelle Verein Wohnen e.V. wird neben einer telefonischen Erstberatung vorausgesetzt, dass innerhalb eines Jahres die Selbsterhaltungsfähigkeit erreicht werden kann, beides ist insbesondere für Eltern, die noch in Sprachförderungsprogrammen und Schulungen inbegriffen sind, eine kaum überwindbare Hürde. Die Oberösterreichische Wohnbau-Gesellschaft setzt für die Beantragung einer Wohnung fünf Jahre regulären Aufenthalt, Sprachkenntnisse A2 und zusätzlich fünf Jahre Einkommensnachweise für Drittstaatsangehörige voraus, wohingegen ÖsterreicherInnen nur entsprechende Nachweise von einem Jahr erbringen müssen.

In Salzburg sind die Bestimmungen recht unterschiedlich, zumeist werden für

den Bezug einer Gemeindewohnung jedoch drei Jahre Hauptwohnsitz in der Stadt/Gemeinde vorausgesetzt. Teilweise werden subsidiär Schutzberechtigte per se ausgeschlossen (z.B. Hallein), andernorts ist die hohe Anzahl der Vormerkungen das wesentliche Hindernis (z.B. Stadt Salzburg: 20.000 Vormerkungen mit Stand November 2016).

In Tirol erfolgt die Vergabe von Gemeindewohnungen nach einem Punktesystem, bei dem „langfristig Aufenthaltsberechtigte“ als BewerberInnen berücksichtigt werden. Während in Wörgl das Beherrschende der deutschen Sprache als Vergabekriterium im Mittelpunkt steht, sind in Kufstein die dreijährige, in Innsbruck die fünfjährige und in Landeck die achtjährige Meldung mit Hauptwohnsitz Minimalvoraussetzung.

Auch in der Steiermark sehen die Zugangsvoraussetzungen ähnlich aus, neben den allgemeinen Kriterien der Bedürftigkeit sind ein Jahr in Graz (+Punktevergabesystem) oder fünf Jahre Hauptwohnsitz in Bruck an der Mur obligatorisch. Ausnahmen bilden Kapfenberg (keine Mindestmeldedauer) und Leoben (grundsätzlich keine Drittstaatsangehörigen) sowie Judenburg (Verkauf aller Gemeindewohnungen 2011).

In Kärnten bekommen Drittstaatsangehörige mit fünf Jahren Mindestaufenthalt und geregelterm Einkommen die Chance auf eine Bewerbung für eine Gemeindewohnung, auch hier gibt es ein zentrales Online-Vergabesystem mit einer Mindestanzahl an Punkten, die erreicht werden müssen, damit die Bewerbung akzeptiert wird (z.B. Klagenfurt: neun Monate Wartezeit).

Vorarlberg schließlich ermöglicht, dass asyl- und subsidiär Schutzberechtigte eine Gemeindewohnung beziehen können (Ausnahme Bregenz), auch im Ländle wird

die Dringlichkeit anhand eines Katalogs geprüft, was meist lange Wartezeiten auf ein Angebot nach sich zieht. Zum Burgenland konnten im Zuge der Recherche keine Infos herausgefunden werden.

Subsidiär Schutzberechtigte werden übrigens im Gegensatz zu Konventionsflüchtlingen in Kärnten, Oberösterreich, Tirol und Wien als BewerberInnen für Gemeindewohnungen im Regelfall ausgeschlossen.

Verschärfte Lage subsidiär Schutzberechtigter

Im Gegensatz zu ÖsterreicherInnen oder ihnen gleichgestellten Wohnungssuchenden wird subsidiär Schutzberechtigten im Regelfall und in den meisten Bundesländern keine Hilfe in besonderen Lebenslagen gewährt, das heißt sie bekommen keine Unterstützung für Kautions- und/oder Provisionsdarlehen. Dies ist schon allein darin begründet, dass sie im Gegensatz zu Konventionsflüchtlingen nicht in allen Bundesländern einen Anspruch auf bedarfsorientierte Mindestsicherung (BMS) haben, sondern ausschließlich die Leistungen der Grundversorgung bei individueller Unterbringung erhalten. Eine subsidiär schutzberechtigte Familie mit fünf minderjährigen Kindern würde folglich in Niederösterreich nur max. € 1.230,- monatlich aus der Grundversorgung bekommen, müsste davon aber alle anfallenden Kosten für Wohn- und Lebensbedarf bestreiten (und bekommt bei laufendem Grundversorgungsbezug auch keine Familienbeihilfe). Es braucht wohl keine überragenden intellektuellen Fähigkeiten um festzustellen, dass sich damit die laufenden Wohn- und Lebenserhaltungskosten kaum decken lassen. In Wien würde dieselbe Familie € 2.387,64 an BMS-Leistungen beziehen, unter Vorlage eines gültigen Mietvertrages

noch geringfügig mehr. Wen wundert also, dass die subsidiär Schutzberechtigten noch stärker als die Konventionsflüchtlinge nach Wien drängen.

Zusätzlich erschwert wird die Situation der subsidiär Schutzberechtigten dadurch, dass jemand, der/die eine Wohnung an verlässliche MieterInnen langfristig überlassen will, nachvollziehbar ins Zweifeln kommen wird, wenn die Aufenthaltsberechtigung nur für ein bzw. zwei Jahre gültig ist. Auch im Ausbildungsbereich und im Arbeitsleben entstehen mangels langfristiger Bleibereichtsperspektive weitere Nachteile, die sich negativ auf die Qualität der Wohnsituation auswirken. Der Teufelskreis ohne Arbeit keine Wohnung zu bekommen und umgekehrt wird allgegenwärtig. Ein Programm, das bei fehlendem Backup durch soziale Zuwendungen bereits jetzt schon darauf hinausläuft, dass subsidiär Schutzberechtigte viel länger als Konventionsflüchtlinge in den GVS-Quartieren verweilen müssen.

Forderung nach kommunalem Wohnungsbau

Die Forderung nach kommunalem Wohnungsbau erlebt aktuell vor allem in

Die Familien bekommen dann eine organisierte Unterkunft zugewiesen, jedoch haben die Väter bereits den Grundversorgungsanspruch verloren und können nicht mit ihnen gemeinsam dort leben.



Deutschland eine Renaissance. In deutschen Städten ist seit 2002 der Anteil der Sozialwohnungen um 40 % gesunken, weil die kommunalen Wohnungen in einem Anflug neoliberalen Übermut an PrivatinvestorInnen verschleudert wurden, um bestehende Haushaltslöcher zu stopfen. Über Jahrzehnte hinweg wurde überhaupt kein kommunaler Wohnbau betrieben und darauf vertraut, dass sich der „Markt“ an die Entwicklungen schon anpassen würde. In Tübingen (Baden-Württemberg) war die Lage am Wohnungsmarkt im Herbst 2015 zuletzt derart angespannt, dass der grüne Bürgermeister B. Palmer die EigentümerInnen leerstehender Wohnungen per Erlass auf bis zu sechs Monate zur Überlassung an anerkannte Flüchtlinge verpflichtete, weil am öffentlichen oder privaten Markt schlichtweg keine geeigneten Wohnungen mehr verfügbar waren. Auch in Berlin kam es zur vorübergehenden Beschlagnahme von leerstehendem Bauland und/oder Liegenschaften für kurz- bis mittelfristige Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt.

Aktuell baut die Stadt Berlin insg. ca. 10.000 neue Wohnungen jährlich, Ziel sind 15.000 bis 18.000 Wohnungsfertigstellungen. Viele kommunale AkteurInnen der Berliner Wohnungspolitik sind jedoch davon überzeugt, dass private InvestorInnen in einem derartig gewinnträchtigen Marktsegment das Problem der Wohnungsnot weder lösen wollen noch können, dazu sind die Margen im Bereich von Eigentumswohnungen viel zu attraktiv. Also ist die Kommunalpolitik gefordert, eine am Bedarf der Gesamtbevölkerung orientierte Wohnbaustrategie zu entwickeln.

Perspektiven und Appelle

Die Welle der allgemeinen Hilfsbereitschaft des letzten Jahres ebbt derzeit eher ab und

das allgemeine Klima gegenüber vorrangig muslimischen Flüchtlingen hat sich in der Bevölkerung etwas verschlechtert. Dadurch wird sich nicht wie im vergangenen Jahr die Wohnungsproblematik durch die allgemeine Euphorie der Zivilgesellschaft lösen lassen, in der viele Wohnungen gegen die Verbrauchskosten überlassen worden sind. Sollte also den SozialreferatInnen der Länder nicht vollkommen egal sein, dass ein beträchtlicher Teil der Sozialleistungen in den Taschen von raffgierigen AusbeuterInnen landet, wäre es an der Zeit den kommunalen Wohnbau zu öffnen und darüber hinaus die in Teilen bereits vorhandenen Start- und Integrationswohnungskonzepte auszubauen. Solange Flüchtlinge nach Österreich kommen, werden diese bis zur Integration in den Arbeitsmarkt auf leistbaren Wohnraum angewiesen sein. Der private Wohnungsmarkt bietet keine Perspektive auf der Basis der finanziellen Zuwendungen selbständig Fuß zu fassen. Wenn eine Diskussion über Sachleistungen anstelle von Geld geführt wird, sollten die zuständigen EntscheidungsträgerInnen entweder mittelfristig Wohnungen anstelle von Mietzahlungen zur Verfügung stellen oder anstelle dessen gesetzliche Grundlagen und Mietobergrenzen schaffen, die bezahlbare Mieten für alle gewährleisten. Überdies wird es an der Zeit dem Beispiel von Städten wie Hamburg zu folgen und eine Meldepflicht für leerstehenden Wohnraum zu erlassen, die mit ernstzunehmenden Verwaltungsstrafen für die EigentümerInnen verbunden sind. So kann nachhaltig abgesichert werden, dass Wohnraum nicht als Spekulationsobjekt missbraucht, sondern dem eigentlichen Zweck gewidmet wird – dem Wohnen.