

DOWAS Tirol

Sozialberatungsstellen und Betreute Wohnformen für Jugendliche, Erwachsene und Familien

„Mieten essen Leben auf“

Wohnungsnot spitzt sich zu. Die hohen Ausgaben fürs Wohnen sind ein gesamtgesellschaftliches Problem – leistbaren Wohnraum für alle sicherzustellen ist daher eine zentrale politische Aufgabe!

Zu wenige und zu teure Mietwohnungen bestimmen den privaten Wohnungsmarkt in Tirol, insbesondere in Innsbruck. Der Soziale Wohnbau ist bei weitem nicht bedarfsdeckend (lange Wartelisten und Wartezeiten). Eigentumswohnungen sind selbst für Menschen mit einem guten Einkommen nicht finanzierbar. Angemessener Wohnraum ist zu einem Luxusgut geworden. So lässt sich die aktuelle Wohnversorgungssituation in Tirol kurz und bündig zusammenfassen.

Wohnungsnot ist eines der gesellschaftlichen und sozialpolitischen Probleme, mit dem sich das DOWAS seit seinem Bestehen befasst. Wohnungsnot ist nicht neu, sie hat sich in den letzten Jahren deutlich zugespitzt. Immer mehr Menschen - darunter viele Familien - wenden sich an das DOWAS, weil sie keine Wohnung haben bzw. weil ihr Einkommen nicht mehr ausreicht, um sich die Miete noch leisten zu können. Jährlich wenden sich bis zu 2.500 Menschen an die Sozialberatungsstellen des DOWAS. Die Hälfte davon ist beim ersten Kontakt wohnungslos (darunter bis zu 200 Jugendliche). Die Jüngsten sind 14, die Ältesten im Pensionsalter.

Innsbruck: Garconnière 20 m² € 650,--, kleine 2-Zimmer Wohnung 50 m² € 900,--

Wer auf eine Mietwohnung angewiesen ist, dem bleibt selbst bei einem mittleren Einkommen wenig Geld zum Leben übrig. Die Wohnkostenüberbelastung in Kombination mit befristeten Mietverträgen, stellt für immer mehr Menschen eine existenzielle Bedrohung dar. Wohnungsnot ist kein sogenanntes „Randgruppenproblem“ – prekäres Wohnen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Die Auswirkungen:

- Nach Abzug der Mietkosten bleibt zu wenig Geld zum Leben.
- Wohnkosten gefährden die Existenz weil andere Grundbedürfnisse nicht mehr ausreichend abgedeckt werden können (deutliche Einschränkung der Lebensqualität). Selbst ein Erwerbseinkommen stellt keine Garantie mehr dar, sich das Wohnen noch leisten zu können.
- Immer mehr Menschen sind auf Wohnbeihilfen oder Mindestsicherung angewiesen.
- Die Gefahr die Wohnung zu verlieren steigt. Immer mehr Menschen werden wohnungslos.
- Die Anzahl jener Menschen, die in Sozialberatungsstellen wie dem DOWAS Unterstützung suchen, ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe sind permanent (über)belegt und führen Wartelisten.

Dass Wohnungsnot herrscht, lässt sich nicht mehr ignorieren oder schönreden. Es besteht Handlungsbedarf! Der private Wohnungsmarkt wird das Problem allerdings nicht lösen. Im Gegenteil: Immobilienfonds, Investmentgesellschaften oder private Bauträger sind ausschließlich an höchstmöglichen Renditen interessiert.

Die Wohnungsfrage muss als eine klassische staatliche Aufgabe gesehen werden. Im Interesse des Allgemeinwohls muss Geld in die Hand genommen und in den sozialen Mietwohnbau investiert werden. Es müssen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die MieterInnen schützen (bspw. Mietrechtsgesetz). Soziale Transferleistungen müssen so

gestaltet werden, dass Menschen mit geringem/fehlendem Einkommen wohnen können (bspw. Mindestsicherung). Es braucht einiges an staatlichen Interventionen. Wohnungsnot zu beseitigen ist, den politischen Willen vorausgesetzt, machbar. Die politischen Gestaltungsmöglichkeiten sind in zahlreichen Studien und Expertisen benannt (siehe u.a. www.bawo.at).

Es geht uns alle an. Wenn wir eine Wohnungspolitik wollen, die sich nicht ausschließlich an den Interessen einer Minderheit ausrichtet (den profitorientierten Akteuren am Wohnungsmarkt), dann müssen wir als BürgerInnen Stellung beziehen und entsprechende Maßnahmen einfordern. Es braucht eine Allianz für ein Grundrecht auf leistbares Wohnen für alle.

Sabine Trummer, Peter Grüner (DOWAS)
mehr Informationen zum Thema in den DOWAS Jahrbüchern www.dowas.org

Zahlen/Daten/Fakten

Innsbruck:

Stadt/Gemeindewohnungen:

2000 WohnungswerberInnen (4.300 Menschen), Wartezeit auch mit niedrigem/fehlendem Einkommen zwischen 3 und 5 Jahre!

- ➔ Gemeindewohnungen (leistbar, dauerhaft, inklusiv) in ganz Tirol nicht bedarfsdeckend.
- ➔ Auswirkung: Menschen mit fehlendem Vermögen und niedrigen bzw. mittleren Einkommen sind auf den überteuerten privaten Wohnungsmarkt angewiesen.

Wohnkosten in Innsbruck

DOWAS Mietpreiserhebung 2. Quartal 2021 Innsbruck

	Durchschnittliche Miete inkl. BK €	Mietpreisobergrenze Sozialamt Innsbruck €	Mietangebote im Quartal
- Garçonnire	710,-- 20,--/m ²	581,--	169 Angebote 26 davon bis € 581,-- (15,4 %)
2 Zimmer	998,-- 16,90/m ²	726,--	251 Angebote 42 davon bis € 726,-- (16,7 %)
3 Zimmer	1.230,-- 16,30/m ²	835,--	55 Angebote 8 davon bis € 890,-- (12,7 %)
4 Zimmer	1.495,-- 14,--/m ²	940,--	18 Angebote 0 bis 840,--

Luxuspreise für schlechten Wohnstandard: Garçonnire € 581,--, 20 m² = € 29,--/m²

Kleine und schlecht ausgestattete Wohnungen haben höhere m² Preise als gut ausgestattete größere Wohnungen.

- ➔ Wohnungen, die die Mietpreisobergrenze nicht übersteigen, sind überwiegend sehr klein (Garçonnire 20 m², 2 Zimmer Wohnungen zwischen 35 und 40 m²) und in einem schlechten baulichen Zustand.

= Menschen mit niedrigem Einkommen zahlen die höchsten Mietpreise!

Wer sich keine Eigentumswohnung leisten kann und auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen ist, hat deutlich höhere Ausgaben fürs Wohnen: Umgekehrt gilt, je höher das Einkommen (Vermögen) desto geringer ist der Wohnungsaufwand.

Anmietungskosten:

ca. € 4.000,-- für eine Garçonnire

Doppelmiete bei Auflösung Wohnung, Provision, Kaution, Vergebührung Mietvertrag, Mietvertragserrichtungskosten, Übersiedlungskosten, notwendige Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände),

ca. € 6.000,-- für eine 2 Zimmer Wohnung

So gute wie alle Mietverträge werden befristet abgeschlossen (3 bis 4 Jahre). Neben einer ungesicherten längerfristigen Wohnperspektive bedeutet die Befristung, dass **mitunter alle drei Jahre** mit diesen hohen Anmietungskosten zu rechnen ist!

25 % Wohnkostenanteil (inkl. BK und Strom) vom Einkommen gilt als zumutbar – wie hoch müsste das Haushaltseinkommen sein?

Garconnière	35 m ²	750,--	3.000,-- netto
2 Zimmer Wg.	60 m ² Alleinerzieherin, 2 Kinder	1.100,--	4.400,-- netto
3 Zimmer Wg.	85 m ² Familie, drei Kinder	1.400,--	5.600,-- netto

Wie viel Geld verbleibt nach Abzug der Wohnkosten (= Grund warum Menschen auf diverse Wohnbeihilfen angewiesen sind, bzw. sich in anderen Bereichen sehr einschränken müssen)

Exemplarische Beispiele:

Einkommen	Miete inkl. BK und Strom	nach Abzug der Wohnkosten verbleiben
Gehalt Angestellte € 1.500,-- netto	Garconnière 35 m ² € 750,--	€ 750,-- nach Abzug der Fixkosten für Internet, Handy, Versicherungen, Auto und/oder öffentliche Verkehrsmittel, GIS Gebühr, Gesundheitskosten, kl. Reparaturen, Bekleidung, Putzmittel, Haushaltsmaterial, Lebensmittel etc. bleibt für die gesellschaftliche Teilhabe (Sport, Bildung, Theater, Kino, Geschenke etc.) kein Geld mehr übrig. Ansparungen für ungeplante Ausgaben sind nicht mehr möglich.
Familie, 3 Kinder Vater Alleinverdiener € 2.000,--	4 Zimmer Wohnung 100 m ² € 1.500,--	€ 320,-- für fünf Personen
Hilfsarbeit Vollzeit € 1.200,-- netto	Garconnière 25 m ² € 650	€ 550,--
Arbeitslosengeld € 800,--	Garconnière 25 m ² € 600,--	€ 200,--
Pensionistin € 920,--	Garconnière 25 m ² € 600,--	€ 300,--

= Wohnungsnot (zu hoher Wohnkostenanteil im Vergleich zum Einkommen)

= selbst durchschnittliche und überdurchschnittliche Arbeitseinkommen reichen nicht mehr aus, um nach Abzug der Wohnkosten ausreichend Geld für den Lebensunterhalt übrig zu haben bzw. notwendige Ansparungen zu tätigen. Wohnkosten führen zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen.