

VEV-Geschäftsstelle

Moosmahdstraße 14

A-6850 Dornbirn

Telefon: 05572/22104 Fax: -6

Email: office@vev.or.at

Internet: www.vev.or.at und www.facebook.com/vorarlberger.eigentuemervereinigung

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Durchwahl und Zuständigkeiten auf der Internetseite der VEV.

DIENSTLEISTUNGEN FÜR VEV-MITGLIEDER

Rechtsberatung

zu allen Vermietungsangelegenheiten (Mietvertrags-Check und Mietvertrags-Erstellung), Eigentumsfragen, Wohnungseigentum, Hausverwaltung, Betriebskosten-Abrechnungen.
Mo – Fr von 8.00 bis 12.00 Uhr und nach persönlicher Vereinbarung. Mitglieder und Interessenten werden höflich gebeten, persönliche Beratungstermine **ausschließlich** gegen vorherige Terminvereinbarung (telefonisch oder per Mail) wahrzunehmen.

Anwaltliche Erstberatung

RA MMag. Dr. Markus Hagen, Kanzlei Blum, Hagen & Partner,
6800 Feldkirch, Liechtensteinerstraße 76, Email: office@kanzlei-bhp.at
Jeden zweiten Dienstag im Monat. Terminvereinbarung über die VEV-Geschäftsstelle, Tel: 05572/22104.

Steuerliche Erstberatung

MMag. Dr. Martin Achleitner, Geschäftsführer Kanzlei Dr. Achleitner Steuerberatungsgesellschaft mbH,
6845 Hohenems, Alte jüdische Schule, Schulgasse 1. Erstberatungstermin ausschließlich nach Terminvereinbarung über die VEV-Geschäftsstelle, Tel: 05572/22104.

Kostengünstige Vermietungs-Rechtsschutzversicherung

Informationen im VEV-Büro oder unter www.vev.or.at.

Bauberatung / Sanierung

Kostenlos und unverbindlich durch unseren Kooperationspartner Rhomberg Bau, Bregenz.
Terminvereinbarung mit Daniel Mohr, Geschäftsfeldleiter „Bauen im Bestand“,
Tel: +43 5574/403-3320 oder Mobil +43 664/8314878. Email: daniel.mohr@rhomberg.com
Anmeldung zum Sanierungs-Newsletter der Fa. Rhomberg Bau: teresa.troy@rhomberg.com

Immobilienervice

Bonus bei Käufer- oder Mietersuche für VEV-Mitglieder durch unseren Kooperationspartner Hypo-Immobilien & Leasing GmbH. Auskünfte in der VEV-Geschäftsstelle.

Umfassender Service für Gebäudetechnik

Heizung, Sanitär, Solar – Lüftung, Klima, Kälte – Elektrotechnik, Sicherheitstechnik
TGS Technischer Gebäude Service GmbH, Feldkircher Straße 14, 6844 Altach,
Tel: 05576 21 566, Fax: 05576 21 566 490, Email: martin.messlerle@tgs.co.at, www.tgs.co.at

Umfassende Immobilienbetreuung

Hausbetreuung, Gartenpflege, Winterdienst, Unterhaltsreinigung, Spezialreinigung, Reinigung nach Brand- und Wasserschaden
Fa. privis Immobilienbetreuung GmbH, Messestraße 11, 6850 Dornbirn,
Tel: 05572 389703-0, Email: office@privis.at, www.privis.at

Anfragen und Mitteilungen zu Adressänderungen, Beitritt, Austritt, Mitgliedsbeiträgen,
Zeitungsversand bitte direkt an Frau Erna Hämmerle: e.haemmerle@vev.or.at

Gender-Hinweis

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wird in der „Haus & Grund“ die männliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern gewählt. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung. Frauen und Männer mögen sich von den Inhalten unserer Mitgliederzeitung gleichermaßen angesprochen fühlen.

IMPRESSUM

MEDIENINHABER: Vorarlberger Eigentümervereinigung, Moosmahdstraße 14, 6850 Dornbirn

HERAUSGEBER: Dr. Markus Hagen. **FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH UND LEITUNG:**

Daniela Eberharther. **REDAKTION:** Mag. Florian Dünser (fd), Daniela Eberharther (de),
Mag. Thomas Moringner (tm), Mag. Ursula Fehle (uf), Gamze Görgülü (gg)

HERSTELLER: Vorarlberger Verlagsanstalt GmbH, Schwefel 81, Dornbirn, www.vva.at.

VERLAGSPOSTAMT: 6960 Österreichische Post AG, Verteilerzentrum Wolfurt-Bahnhof, Senderstraße 10.
Mit „Werbung“ & „PR“ bezeichnete Seiten liegen nicht in Verantwortung der Redaktion.



VORARLBERGER
EIGENTÜMER
VEREINIGUNG

HAUS & GRUND

Nr. 04
Juli – August 2018

Fachzeitschrift der
Vorarlberger
Eigentümerversammlung



VORARLBERGER
EIGENTÜMER
VEREINIGUNG

Immobilienpreisspiegel 2018: Preise für Grundstücke innerhalb eines Jahres um bis zu 20 Prozent explodiert

Die Kosten für Eigentum steigen weiter – zumindest wenn man dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Vertrauen schenken will. Demnach sind vor allem die Grundstückskosten regelrecht in die Höhe geschossen. Ein Plus von bis zu 20 Prozent, punktuell sogar bis zu 35 Prozent, wurde innerhalb eines Jahres verzeichnet. In „guten Wohnlagen“ muss mittlerweile im Durchschnitt bis zu 500 Euro pro Quadratmeter gerechnet werden: 300.000 Euro für ein Einfamilienhaus-Grundstück. S. 2



Wie soll Wohnen für nachfolgende Generationen leistbar bleiben? Die Rezepte in Vorarlberg könnten unterschiedlicher kaum sein. S. 4

Wohnen als Belastungsprobe S. 6

„Haus & Grund“ war zu Gast bei dowa, wo Armut ein Stück Normalität geschenkt wird.

Verdichtung: Notwendiges Übel oder Chance? S. 12

Das Thema Verdichtung ist ein Dauerbrenner – und bedeutet nicht Wohnblock an Wohnblock.

Mehr Stellplätze für Wohnanlagen S. 14

Anstelle von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung sollen zukünftig 1,3 vorgesehen werden.

69 97 100

Österreichische Post AG / Sponsoring-Post-SP 182041398 S, Verlagspostamt: 6960

11116
Wolfgang Harrich
Prälatendammstraße 8
6900 Bregenz

Foto: VEV / Markus Gmeiner

So unterschiedlich sind die Positionen



Markus Hagen, VEV

Der Wohnungsmarkt in Vorarlberg steht unter Druck. Welche Maßnahmen müssen aus Ihrer Sicht umgesetzt werden, um leistbares Wohnen für nachfolgende Generationen sicherzustellen?

Derzeit wird am Bedarf vorbeiproduziert. Es wird teuer und auf höchster Qualität gebaut. Vor allem junge Menschen haben keinen Bedarf an derart überzogener Bauqualität. Da die Nachfrage hoch ist, muss sich die Baubranche leider keine Gedanken über die Bedürfnisse machen. Was sie bauen, wird gekauft.



Karlheinz Rüdissler, Landesstatthalter

Weite Teile der Bevölkerung sollen Eigentum erwerben können. Daneben soll das Angebot im gemeinnützigen Wohnbau verbessert werden. Voraussetzung: Eine attraktive Wohnbauförderung. Die geplanten Änderungen im Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz stellen die notwendigen Rahmenbedingungen.

Was sind aus Ihrer Sicht die Hauptgründe für die gestiegenen Wohnkosten der vergangenen Jahre?

Allein die Einführung der ImmoEst führte zu einem Preisanstieg um 30 Prozent. Weiters: Eine „überzogene“ Wohnbauförderung, niedrige Kapitalzinsen auf dem Finanzmarkt, die jahrelange Missachtung der Entwicklung auf dem Wohnmarkt, zu hohe gesetzliche Baustandards und gestiegene Wohnansprüche.

Hauptgründe sind die gestiegene Nachfrage sowie steigende Grundstückspreise. Diese Entwicklung ist bedingt durch eine deutlich steigende Bevölkerungszahl und niedrige Bankzinsen. Vorarlberg ist eine sehr attraktive Region. Darauf können wir stolz sein, es birgt aber auch Herausforderungen.

Eigentum ist der beste Schutz vor Altersarmut, heißt es. Was muss sich ändern, damit Eigentum für möglichst viele Menschen finanzierbar ist?

Vor allem die Wohnbauförderung führte zu einer überzogenen Wohnqualität samt massiven Preissteigerungen. Mit einer Wohnbauförderung sollte derjenige belohnt werden, der kostengünstig baut bzw. kauft. Damit sollte die Preisspirale zumindest bei den Wohnkosten umgekehrt werden.

Die Zahlen aus der Wohnbauförderung zeigen bei den geförderten Eigentumswohnungen seit 2014 einen Anstieg. Auch die Zahlen des ersten Halbjahrs 2018 liegen deutlich über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Diesen Weg mit einer attraktiven Wohnbauförderung setzen wir fort.

Verdichtung wird als notwendige Maßnahme gegen eine weitere Preisverschärfung von allen Interessensvertretern generell als positiv wahrgenommen. Und trotzdem: Dort wo Verdichtungsmaßnahmen geplant sind, regt sich oft Widerstand in der Bevölkerung. Was tun?

Ich habe Verständnis für die Bedenken eines jeden, neben dem ein Wohnblock errichtet wird. Wir haben jedoch Hochhäuser, die zum Teil aus den 1970er Jahren stammen, an denen sich niemand mehr stößt. Wir brauchen also dringend ein Umdenken. Verdichteter Wohnbau in Kernzentren ist unvermeidbar.

Dort wo Verdichtung Sinn macht und mit Qualität in den Außenräumen umgesetzt wird, muss sie verstärkt berücksichtigt werden. Dies setzt auch gezielte Quartiersentwicklungsplanungen mit Einbindung der Nachbarschaft voraus. Dann wird auch die Akzeptanz für notwendige Verdichtung steigen.

Vorarlberg hat mehr als 20.000 gemeinnützige Wohnungen, mehr als 500 sollen jährlich folgen. Die richtige Maßnahme für mehr leistbaren Wohnraum?

Es ist wichtig, dass für die unteren Einkommensschichten leistbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Leider ist derzeit die soziale Treffsicherheit nicht garantiert. In Österreich wohnen in 47 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen Personen aus der oberen Einkommensschicht.

Die Zielgruppe gemeinnütziger Wohnungen ist sehr breit. Da spielt auch das „Betreute Wohnen“ eine große Rolle, um Pflegeheime zu entlasten. Diese Wohnungen dienen somit der Wohnversorgung von Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen und eben auch Menschen mit Betreuungsbedarf.

für leistbares Wohnen in Vorarlberg



Michael Diettrich, dowas

Wir müssen den Schwerpunkt im Neubau auf den leistbaren, gemeinnützigen Wohnbau legen. Derzeit wird zu viel kostbarer Raum verschwendet für private Wohnanlagen, wo ein normaler Mensch weder etwas zu kaufen, noch zu mieten vermag und die rein der Kapitalanlagen dienen.

Seit dem Finanzcrash 2008 fließt massenweise Anlage suchendes Kapital in den Immobilienmarkt. Das Hauptinteresse ist nicht die Rendite aus Vermietung, sondern die Wertsteigerung. Die Nachfrage steigt, weil die Preise steigen. Das ist kein Wohnungsmarkt mehr, sondern ein spekulativer Finanzmarkt.

Die Zeiten, in denen Wohneigentum Schutz vor Altersarmut bot, sind für die, die diesen Schutz brauchen, vorbei. Angesichts der aktuellen Marktpreise sollten sich staatliche Förderprogramme auf die Schaffung von leistbaren Mietwohnungen konzentrieren, nicht auf die Bildung von Wohneigentum.

Der Widerstand ist z.T. berechtigt, weil nun so chaotisch verdichtet wird, wie früher der Raum für Einfamilienhäuser verschwendet wurde. Vorarlberg hat Nachholbedarf in Sachen Raumplanung. Man kann in einer gewachsenen Siedlungsstruktur nicht Gebäude hochziehen, weil Platz ist – obwohl es nicht passt.

Ja – und das ist noch zu wenig! Das mittlere Nettoeinkommen eines Vorarlberger Erwerbstätigen liegt bei monatlich rund 1.750 Euro (Sonderzahlungen einberechnet). Wenn man nichts geerbt hat, kann man damit weder Wohneigentum bilden, noch die aktuellen Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt zahlen.



Karin Hinteregger, Arbeiterkammer

Um in dieser Frage gute Interessenpolitik zu machen, haben wir im Sommer 2018 in einer großen Online-Umfrage die verschiedenen Problemstellungen am Wohnungsmarkt erhoben. Wichtig war uns, Mieter und Eigentümer gleichermaßen zu Wort kommen zu lassen. Wir werten die Antworten derzeit aus.

Schuld trägt eine Vielzahl von Problemen. Da ist der Grundstücksmarkt, der durch das Horten von Grund künstlich verknappt und verteuert wird. Da sind das hohe Ausmaß an Bürokratisierung und sinnlose Normen und Vorschriften. Wohnkosten und Einkommensverhältnisse driften immer mehr auseinander.

Eigentum muss man sich leisten können. Vorarlberg ist dank exzellentem Humankapital ein prosperierendes Land. Eine Lohnpolitik, in der Lohnerhöhungen die Zugewinne für die Wirtschaft widerspiegeln, wäre genauso notwendig wie die steuerliche Entlastung der Arbeit.

Es regt sich das Floriani-Prinzip, wenn allgemein als richtig erachtete Maßnahmen vor der eigenen Haustür wirksam werden. Verdichtetes Wohnen wird automatisch mit Problemen assoziiert und nicht mit den Vorteilen einer guten Nachbarschaft. Dabei klagt die Gesellschaft andererseits über Vereinsamung.

Ja, aber es wird nicht reichen. 1.000 soziale Wohneinheiten wären nötig. Wir brauchen umfassende Veränderungen, damit Wohnen wieder leistbar wird. Dazu zählt etwa die Schaffung eines Bodenfonds für jede Gemeinde, um Reservegründe für den sozialen Wohnbau, aber auch Kleinunternehmen zu schaffen.



Geli Salzmann, Architektin

Wohnen stellt ein zentrales Grundbedürfnis dar. Der Mangel an günstigen Wohnungen schwächt den attraktiven Lebens-, Wirtschafts- und Tourismusstandort Vorarlberg. Die höchste Lebensqualität wird der Stadt Wien attestiert und sie ist weltweit die größte Wohnungseigentümerin; eine Kausalität?

Schere von Haushaltseinkommen zu Wohnkosten; Immobilienertragsteuer; Öffentliche Infrastrukturkosten für Leerstand; Überdurchschnittliche Grund- und Baukosten; Hoher Ausbaustandard und technische Ausstattung; Multilokalität der Bewohner; Kleinere Haushaltsgrößen.

Grundstück und Haus lassen sich aufgrund von Kostenexplosionen nicht mehr durch eine Generation erwirtschaften. Längerfristige Finanzierungen oder Baurechtsverträge für die Nutzung von fremden Grundstücken sind heute schon Alternativen zur Schaffung von Wohnungseigentum als Schutz vor Armut.

Quartiere – ob kompakt gebaut wie die Feldkircher Innenstadt oder Wohnhäuser im Grünen – müssen gesamthaft, über das Partikularinteresse einzelner Bauwerber hinaus, entwickelt werden. Dies erfordert fachliche Begleitung der Planungsprozesse, Dialogbereitschaft und mutige Gemeinden mit langem Atem.

Ja, und dies länger gesichert als bis ins Jahr 2020!

Wenn das Wohnen und das Leben zur Belastungsprobe werden

Seit 1982 gibt es in Bregenz den Verein „dowas – der Ort für Wohnungs- und Arbeitssuchende“. Das Selbstverständnis des Vereins ist aber deutlich weitreichender. dowas sieht sich als Einrichtung für all jene, die von Armut und dem sozialen Ausschluss bedroht oder betroffen sind. „Haus und Grund“ durfte einige Stunden im Hauptquartier von dowas verbringen.

Das dowas-Haus im Sandgrubenweg 4 in Bregenz steht für jeden offen. Jeder, der Unterstützung, Hilfe oder Beratung braucht, ist willkommen. Es verwundert nicht, dass der erste Kontakt mit einem dowas-Mitarbeiter ein freundliches und ehrlich gemeintes „Kann ich euch helfen?“ ist. Er kann helfen. Begleitet durch das Haus und erklärt auf dem Weg zu Geschäftsführer Michael Diettrich jeden Bereich.

Schwerpunkt: „unleisbares“ Wohnen 1982 entstand der Verein dowas aus einer Initiative, die damals eine Gruppe wohnungsloser Jugendliche unterstützte. Für dowas war der Auftrag von Anfang an klar: wohnungs- und arbeitssuchende Menschen stärken, begleiten und beraten. Unter anderem war dowas der

erste Vorarlberger Verein, der Arbeitsprojekte für Arbeitssuchende etablierte. Das und noch einiges mehr macht dowas seit nunmehr 36 Jahren.

Im Jahr 2004 übernahm Michael Diettrich die Geschäftsführung. „Wir kommen nach wie vor unserer ursprünglichen Aufgabe nach. Aber unsere Tätigkeitsbereiche haben sich erweitert und die Schwerpunkte verlagert“, erklärt er. „Am Anfang waren es eher extreme Fälle, die wir betreuten. Heute haben wir ganz viele Otto-Normalbürger – von denen die Nachbarn gar nicht wissen sollen, dass sie zu uns kommen – unter unseren Klienten. Es gibt sehr viele, die sich das Leben und vor allem das Wohnen nicht mehr leisten können.“ Leisbares Wohnen ist eines der großen Themen bei dowas. „Die Problematik ist komplex. Ein Punkt ist, es wird in Vorarlberg einfach am Bedarf vorbeigebaut. Es kann nicht sein, dass sich eine vierköpfige Familie, in der beide Elternteile berufstätig sind, sich keine entsprechende Wohnung – ich rede gar nicht von einem Haus – leisten kann.“

Ein offenes Haus

Im Leitbild des Vereins heißt es: „Wir sind da für Menschen in komplexen Problemlagen, die vom sozialen Ausschluss wie zum Beispiel Armut betroffen oder bedroht sind.“ Laut Daten der Statistik Austria sind in Österreich fast 20 Prozent der Bevölkerung – also jeder fünfte Österreicher – armutsgefährdet. Aus dem Selbstverständnis der sozialen Einrichtung ergibt sich die Vielfalt der Aufgabenbereiche von dowas. Von der Beratungsstelle über den Treffpunkt im dowas-Haus bis zur betrieblichen Sozialarbeit ist hier alles zu finden.

Das Angebot von dowas umfasst:

- Beratungsstelle
- Notschlafstelle

- Treffpunkt
- Gesundheitsberatung und Spritzen-tausch
- Post- und Meldeadresse
- Haftentlassungshilfe
- ambulante Wohnbetreuung
- Gemeinschaftswohnung
- betriebliche Sozialarbeit

„Wir wollen einfach, dass sich die Leute hier wohlfühlen“, erklärt Marcus Ritschel, Mitarbeiter des dowas-Treffpunktes. Es ist nicht leicht zuzugeben, dass man sich in einer Notsituation befindet oder das eigene Leben nicht mehr selbst bewältigen kann. Das wissen die dowas-Mitarbeiter. Aus diesem Grund sind die Kontaktaufnahmemöglichkeiten niederschwellig ausgerichtet. „Einfach anrufen oder vorbeikommen. Wir sind da“, heißt es.

Sinkende Zahlen, kein Aufatmen

Die Haupttätigkeitsbereiche liegen in der ambulanten Beratung – die meisten Beratungen drehen sich um das Wohnen – und in der Wohnbetreuung. „Wir hatten 2016 einen absoluten Höchststand, was Beratungen betrifft. 803

«Es kann nicht sein, dass sich eine Familie, in der beide Elternteile berufstätig sind, sich keine entsprechende Wohnung leisten kann.»

Michael Diettrich, Geschäftsführer dowas

Klienten haben wir damals verzeichnet“, erörtert Geschäftsführer Diettrich. Als Vergleich: 2005 wurden 687 Klienten beraten. Seit 2016 ist in der Marktentwicklung eine Aufwärtsbewegung zu



Foto: s. Görgülü

erkennen und diese schlägt sich auch in den leicht gesunkenen Beratungszahlen nieder. Für Diettrich sind die sinkenden Zahlen kein Grund aufzuatmen. „Natürlich sind die Zahlen mit dem wirtschaftlichen Aufschwung gesunken. Aber ich betrachte die momentane Situation dennoch mit Sorge. Die Vorarlberger Haushalte haben im österreichweiten Vergleich das schlechteste Einkommen. Kombiniert mit exorbitanten Mietpreisen bringt das viele in eine prekäre Position.“

Wenn die Erfolgsglocke ertönt

Vom Geschäftsbüro geht es in die Beratungsstelle. Dort stechen sofort die Kinderbücher und das Spielzeug im Warteraum ins Auge. Als nächstes fällt der Blick auf eine große, an der Wand befestigte Glocke. Monja Seeberger, Bereichsleiterin der Beratungsstelle erklärt: „Mein Kollege Peter Brunner hat die Erfolgsglocke installiert. Wie der Name schon sagt, ertönt sie, wenn wir einen Erfolg erzielt haben. Zum Beispiel, wenn wir für eine Familie endlich eine erschwierliche Wohnung gefunden haben.“ Wenn die Glocke ertönt, weiß das Team: Wir konnten helfen. Monja Seeberger und Peter Brunner sind beide schon „alte Hasen“ was die Arbeit

bei dowas anbelangt. Seeberger ist studierte Pädagogin und 2006 zur dowas-Familie dazugestoßen. Brunner, diplomierte Sozialpädagogin, ist im Grunde seit 1995 dabei. Von 2000 bis 2015 leitete er zwar das Kolpinghaus Götzis, der gute Kontakt zu und der

«Frauen – häufig Alleinerzieherinnen – finden sich öfters als Männer in unsicheren Lebenssituationen wieder.»

Monja Seeberger, Beratungsstelle

Austausch mit dowas brach aber nie ab. Seit 2015 ist er wieder fest im Team in Bregenz verankert. Die beiden konnten in den vergangenen Jahren beobachten, wie sich die Klientel verändert und die Problemfelder erweitert haben. Vor zehn Jahren waren Frauen und Kinder noch seltene Gäste bei dowas, heute – das Spielzeug und die Kinderbücher im Warteraum bezeugen das – gehören sie zum Alltag.

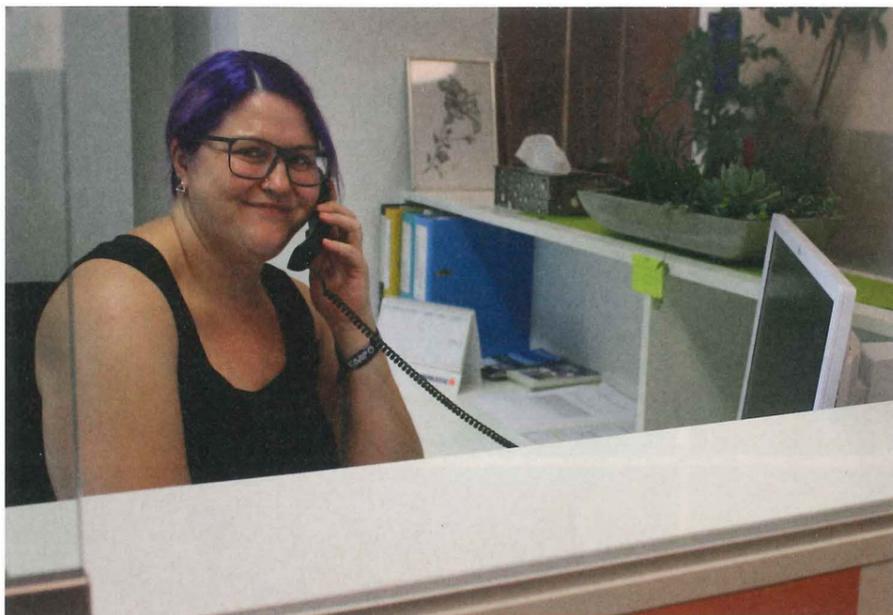
Unsichere Situationen mehren sich

„Die Lebenssituationen sind wesentlich unsicherer geworden und sie werden noch unsicherer. Es reicht ein ungeplanter Einschnitt – eine kaputte Waschmaschine – in den Lebensalltag und die brüchigen Konstrukte brechen zusammen“, stellt Brunner fest. Er erklärt weiter: „Vor einigen Jahren hatten noch die meisten ein wenig Geld gespart, damit konnten harte Monate – zum Beispiel im Falle eines Jobverlustes – überbrückt werden. Ein Jobverlust, kann heute rasch zu einer sehr schwierigen Situation werden.“

Seeberger verweist darauf, dass sich Frauen öfters als Männer in unsicheren Lebenssituation befinden. „Früher gab es klare und einfache Lösungsansätze. Heute nicht mehr“, erklärt Brunner Was Brunner und Seeberger zudem beobachten ist, wie die sogenannte Mittelschicht immer stärker von diesen Problemen betroffen ist.

Für Mieter und Vermieter da

Ein Haupttätigkeitsbereich von dowas liegt in den betreuten Wohnformen. Bereichsleiter Brunner erklärt: „Unsere Betreuung ist dann gelungen, wenn



Die Mitarbeiter von dowas haben ein offenes Ohr für alle – Mieter wie Vermieter. Ziel ist es, für alle Beteiligten das Beste rauszuholen.

unsere Klienten am Ende fähig sind selbst einen Haushalt zu führen und selbst in einer Dauerwohnung zu leben.“ Die betreuten Wohneinheiten – zurzeit sind es zehn – sind von dowas angemietet. Pünktliche und regelmäßige Mietüberweisungen sind damit garantiert. Je nach Bedarf richtet sich die Betreuungsintensität aus. Die Mindestbetreuung ist mit wöchentlichen Betreuungskontakten und vierzehntägigen Hausbesuchen festgelegt.

„Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu halten. Wie hält man eine Wohnung? Dafür gibt es drei Kriterien: die Miete muss regelmäßig gezahlt werden, es sollte ein gutes Verhältnis mit den Nachbarn vorhanden sein und die Sauberkeit der Wohnung sollte nicht vernachlässigt werden“, erklärt Geschäftsführer Diettrich. „Die Vermieter haben es ganz fein mit uns“, ergänzt er. Sein Kollege Brunner unterstreicht das:

„Wir sind nicht nur für die Mieter und deren Betreuung da. Uns können die Vermieter anrufen, wenn sie das Gefühl haben, es funktioniert etwas nicht.“ Brunner berichtet von Eigentümern, die nur Wohnungen an dowas vermieten, da sie sich so gut aufgehoben fühlen.

Ständig auf Wohnungssuche

„Menschen müssen Platz haben, um zu wohnen. Das ist unser Auftrag bei dowas: Menschen den Raum geben, den sie benötigen und ihnen damit eine gewisse Sicherheit in einer unsicheren Situation zu geben“, so Brunner. Neben dem betreuten Wohnen ist die Unterstützung von Mindestsicherungsempfängern bei der Wohnungssuche ein Bereich, mit dem sich die dowas-Mitarbeiter auseinandersetzen. Den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt steht man nicht blauäugig gegenüber. Das heißt? Bis zu 40 Bewerber gibt es laut dowas pro verfügbarer Wohnung im Raum Bregenz. „Vermieter überlegen sich genau, an wen sie vermieten. Es gibt viele Vermieter, die sich keine Risikomieter und mögliche Mietausfälle leisten können“, sagt Diettrich.

Der Wohnungsmarkt sei ein hart umkämpfter, heißt es. Auch für dowas wird es zusehends schwerer, leistbare Wohnungen im Raum Bregenz zu finden. „Wir sind immer auf der Suche nach Wohnungen mit vernünftigen Mietpreisen. Wir und unsere Klienten sind an eine gewisse maximale Mietpreishöhe gebunden und diese darf nicht über-

schritten werden. Das macht die Suche für uns noch schwerer.“ Für Eigentümer könne es trotzdem attraktiv sein, an dowas zu vermieten. Auch wenn die Mieteinnahmen nicht als Anreiz gelten. Der Service von dowas hingegen schon. Ähnlich wie bei den betreuten Wohnformen, sieht sich die Bregenzer Sozialeinrichtung auch hier bei der Wohnungssuche und Vermittlung als Ansprechpartner für Mieter und Vermieter. Eine schlechte Nachrede kann sich dowas nicht leisten. Deshalb sorgen sie für „stimmige und angenehme Mietverhältnisse“. Offene Ohren für beide Parteien – Mieter wie Vermieter – inklusive. „Wir unterstützen in allen Fällen und fühlen uns für alle im Mietverhältnis Involvierten verantwortlich. Es geht nicht immer nur um die pünktliche

«Wir haben imm ein offenes Ohr, für Mieter und auch im Besonderen für Vermieter.»

Peter Brunner, betreute Wohnformen

Zahlung. Häufig sind es auch zwischenmenschliche Angelegenheiten“, betont Brunner.

Weg mit der Hemmschwelle

„Häufig kommen die Leute etwas spät zu uns. Wenn zum Beispiel eine Delogierung kaum noch aufzuhalten ist“, erklärt Monja Seeberger. „Wir würden uns freuen, wenn mit uns so früh als möglich Kontakt aufgenommen wird.“ Die Hemmschwelle, um mit dowas in Kontakt zu treten, ist laut Seeberger zwar schon bedeutend gesunken, aber sie ist noch nicht verschwunden. „Das alte dowas Bild – ‚dort sind nur Extremfälle‘ – haben leider noch viele im Kopf – obwohl längst überholt. Wir sind für alle da. Unsere Klientel reicht von der alleinerziehenden Mutter, über Paare in schwierigen Situationen, zu Pensionisten und Akademikern“, so Seeberger. Ein Anruf genüge und dowas versucht zu helfen. (uf, gg)

„Vorarlberger haben eine besondere Haltung zum sozialen Wohnbau“

Michael Diettrich ist seit 2004 Geschäftsführer des Vereins dowas in Bregenz. „Haus und Grund“ hat ihn zu einem Gespräch über die Wohnungssituation in Vorarlberg, deren Auswirkungen auf die dowas-Arbeit und mögliche Lösungsansätze getroffen.

1982 hat die Geschichte von dowas begonnen. Hilfe für wohnungs- und arbeitssuchende Menschen war damals der Fokus der Tätigkeit. Wie hat sich das bis heute verändert?

Diettrich: Genau da lagen unsere Wurzeln, in der Wohnungslosenhilfe und in der Obdachlosenarbeit. Das hat sich seither kolossal verändert. Wir sind heute eine Einrichtung, die für Menschen da ist, die Existenzsorgen haben. Dabei ist das Wohnen das wichtigste Thema. Seit mehreren Jahren beobachten wir, wie sich die Lage in Sachen leistbarem Wohnen verschärft hat – nicht nur aber gerade für unsere Klienten.

Wie äußert sich das?

Diettrich: Häufig sind Delogierungen die Folge. Der überwiegende Teil unserer jetzigen Klienten sind Mindestsicherungsbezieher. Viele können sich das Wohnen trotz Arbeit einfach nicht mehr leisten. Die Anpassung des Mindestsicherungsgesetzes im vergangenen Jahr hat die Situation noch mehr als verschärft.

Sie nehmen hier Bezug auf die Höchstgrenze der Wohnkosten?

Diettrich: So ist es. Bis dahin gab es zwar eine Orientierungsgrenze, aber diese konnte überschritten werden. Die Preise am Vorarlberger Wohnungsmarkt machten dies notwendig. Mit der Änderung des Vorarlberger Mindestsicherungsgesetzes wurden Höchstgrenzen bei den Wohnkosten eingeführt. Ein Beispiel: die Höchstgrenze liegt für eine Person, die in einer 50 Quadratmeterwohnung lebt, bei 503 Euro. Für fünf Personen liegt der Höchstbetrag für eine Wohnung mit der maximalen Größe von 100 Quadratmeter bei 742 Euro. Das klingt viel, legen Sie diese Zahlen aber auf den Vorarlberger oder in unserem konkreten Fall auf den Bregenzer Wohnungsmarkt um, dann ist das eindeutig zu wenig.

Welche Auswirkungen haben diese Entwicklungen auf ihre Arbeit?

Diettrich: Neben der Wohnbetreuung ist die Unterstützung bei der Wohnungsfindung ein wesentlicher Teil unserer Arbeit. Aufgrund der extrem hohen Wohnungspreise und dieser neuen Mindestsicherungsregelung finden aber auch wir im Raum Bregenz kaum noch leistbare Wohnungen für unsere Klienten. Das heißt, wir können unserer Aufgabe nicht mehr nachkommen

«Es geht am Wohnungsmarkt nicht mehr darum die reale Wohnungsnachfrage zu befriedigen.»

Michael Diettrich

Gibt es hier von ihrer Seite Lösungsansätze für diese Situation?

Diettrich: Ich halte die Situation für äußerst verfahren. Der Lösungsansatz liegt für mich in gemeinnützigen Wohnungen. Stellen sie sich das vor: Allein im Bezirk Bregenz warten über 1.000 Menschen auf eine gemeinnützige Wohnung. Da sind auch viele dabei, die nicht wohnungslos sind, sondern denen die Wohnung, in der sie leben, einfach zu teuer wird. Versucht man das in Zahlen zu fassen, so ist ein Drittel der Bevölkerung Zielgruppe für gemeinnützigen Wohnraum. Die Politik macht hier schon einiges, hat aber meiner Meinung nach viel zu spät verstanden bzw. zu spät angefangen, gezielte Maßnahmen zu setzen. Ich weiß, es ist gewagt in Vorarlberg so etwas zu sagen, aber im sozialen Wohnbau hat Wien eindeutig die Nase vorne. Das liegt aber nicht nur an der Politik. In Wien gibt es seit je her eine Kultur des sozialen Wohnbaus. Vorarlberger aber haben eine besondere Haltung zum sozialen Wohnbau.

Die da wäre?

Diettrich: Hier will man nicht im Sozialbau wohnen. Diese Attitüde ändert sich langsam. Auch aufgrund der bitteren Realität. Egal ob Mietpreise oder beim Wohnungseigentum: Die Preise haben sich drastisch entwickelt. Hier muss gegengesteuert werden. Was viele nicht sehen, der Wohnungsmarkt unterliegt momentan den Kriterien eines Finanzmarktes. Da geht es nicht darum die reale Wohnungsnachfrage zu befriedigen oder Wohnraum erschwinglich zu halten. Da geht es um Wertsteigerung. Und so wird wohnen, egal ob zur Miete oder im Eigentum, immer weniger leistbar.

Kann das Projekt „Sicher vermieten“ dazu beitragen, dass Wohnraum wieder leistbarer wird?

Diettrich: Das ist natürlich ein gutes Projekt, das sicherlich viele Menschen motiviert, ihre leerstehenden Wohnungen zu vermieten. Aber der Leerstand am Wohnungsmarkt ist, wie die Ergebnisse der vom Land Vorarlberg beauftragten Leerstandstudie zeigen, viel niedriger als erwartet. In konkreten Zahlen wären momentan „nur“ 2.000 Wohnungen kurzfristig verfügbar. In die anderen leerstehenden Wohnungen müsste zuerst investiert werden, bevor sie überhaupt bewohnbar wären. Dennoch: Das Projekt „Sicher vermieten“ ist gut, wichtig und sinnvoll, aber das Problem kann nicht allein damit gelöst werden. Da braucht es verschiedene Ansätze und ein klares politisches Signal.

Wie geht es bei dowas weiter?

Diettrich: Wir versuchen mit der Situation umzugehen. Wir werden nicht müde, in politischen Zusammenhängen unseren Mund aufzumachen, weiterhin den Finger in die Wunde zu drücken und dadurch Verschlechterungen zu verhindern. Die Arbeit geht uns auf jeden Fall nicht aus. (uf, gg)

Weitere Informationen

www.dowas.at
Beratungsstelle
T +43 5574 90 902 20
beratungsstelle@dowas.at
Montag bis Freitag
9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag
14.00 – 17.00 Uhr
und nach Vereinbarung