

# Wieder zu Hause. neunerimmo vermittelt leistbaren Wohnraum

22.741 Personen. So viele Menschen sind in Österreich wohnungslos. Die Mehrheit von ihnen lebt in Wien: Mitten in einem der reichsten Länder der Welt wissen Männer, Frauen und Kinder nicht, wo sie die nächste Nacht sicher verbringen sollen. Die beste Hilfe? Eine eigene Wohnung. Hier setzt neunerimmo mit dem Erfolgskonzept „Housing First“ an. Das von der Wiener Sozialorganisation neunerhaus 2017 gegründete Tochterunternehmen verbindet die Immobilienbranche und leistbare Wohnungen mit Sozialorganisationen und professioneller Hilfe.

VON DANIELA UNTERHOLZNER

In den vergangenen zehn Jahren stieg die Betroffenheit von Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Europa und Österreich stark an. Die Zahl registrierter wohnungsloser Menschen in Österreich wächst konstant, so waren es 2018 22.741 Personen (2017: 21.567 Personen) – knapp 60 Prozent davon leben in Wien. Wohnungslosigkeit hat viele Gesichter und Facetten – sie betrifft Männer wie Frauen, immer stärker junge Erwachsene im Alter von 18 bis 30 Jahren, Familien, darunter AlleinerzieherInnen – und damit auch Kinder. Wohnkostenüberbelastung, Überbelag und registrierte Wohnungslosigkeit zeigen, dass armutsgefährdete Menschen in Österreich zunehmend prekär wohnen. In Wien sind die Brutto-Quadratmeterkosten bei privaten VermieterInnen seit 2008 stark gestiegen und lagen 2018 bei 11,34 Euro (warm inkl. Betriebskosten). Immer mehr Mietverträge werden nur befristet abgeschlossen.

Für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind, stellt die Stadt Wien mit der Wiener Wohnungslosenhilfe ein ausdifferenziertes und professionelles Unterstützungssystem zur Verfügung. Aktuell stehen 6.236 Plätze zur Verfügung, die jährlich von über 11.000 Menschen genutzt werden. Die Erfahrungen der Wohnungs-

sozialer Innovation interessiert sind, setzen immer stärker auf das Erfolgsmodell „Housing First“ und erarbeiten neue Lösungen, die auf die Herausforderungen der heutigen Zeit reagieren. So wurde die Umsetzung des innovativen „Housing First“-Ansatzes bereits 2010 im Wiener Regierungsprogramm festgeschrieben. Die Stadt

**Eine leistbare und adäquate eigene Wohnung stellt für die Vermeidung und Beendigung von Obdach- und Wohnungslosigkeit die zentrale Voraussetzung dar. Den Zugang zum Wohnungsmarkt wieder neu zu schaffen, ist aber aktuell besonders herausfordernd.**

losenhilfe zeigen jedoch: Das vielversprechendste Angebot, um Menschen nachhaltig zu befähigen, eigenständig in den eigenen vier Wänden zu leben, ist die Betreuung in der eigenen Wohnung abseits von Heimstrukturen.

**Zuerst eine eigene Wohnung**  
Die Stadt Wien, Sozialorganisationen und Bauträger, die an

Wien und Wiener Wohnen haben im Jahr 2018 die internationale Konferenz „Housing for All. Affordable Housing in Growing Cities in Europe“ organisiert. Der soziale Wohnbau in Wien wurde europaweit als Best Practice diskutiert – mit dem Anspruch, auch weiterhin den Zugang für breite Bevölkerungsgruppen zu sichern. Im Rahmen von „Housing First“



Abb. 1: Wohnungslosigkeit betrifft auch Kinder. Foto: © Nilo Klotz



Abb. 2: neuerimmo sucht und vermittelt die passende Wohnung  
Foto: © Nilo Klotz

erhalten wohnungslose Menschen Unterstützung bei der Klärung ihrer Einkommenssituation, sodass sie sich eine eigene Wohnung auch nachhaltig leisten können. Sie erhalten einen strukturierten Zugang zu einer leistbaren Wohnung mit eigenem Mietvertrag und werden – nach Wunsch – durch die gesamte Zeit von SozialarbeiterInnen begleitet: von der Wohnungslosigkeit hinein in einen neuen Alltag in den eigenen vier Wänden. Europaweit verzeichnet dieses Modell die höchsten Chancen auf einen Weg zurück in die Mitte der Gesellschaft. So hat neuerimmo Housing First eine Mietstabilität von 94 Prozent.

### Wohnungen und Menschen zusammenbringen

Und woher stammen die für das „Housing First“-Projekt notwendigen Wohnungen? Hier kommt neuerimmo ins Spiel. neuerimmo akquiriert laufend geeigneten dauerhaften Wohnraum und hat dafür ein Netz an etwa 25 KooperationspartnerInnen aufgebaut. Zudem vermietet und vermittelt

neuerimmo Wohnraum an armutsbetroffene und wohnungslose Menschen. Die Leistbarkeit und die allgemeine Bezugsfähigkeit der Wohnungen stehen im Zentrum. Das Team ist auch in der Projektentwicklung tätig, arbeitet mit dem Verständnis sowohl für das Handeln der Bauträger sowie mit dem einer sozialen Wohnungsverwaltung. neuerimmo ist Partner in der Entwicklung von Wohnkonzepten für Neubau, Sonder- und Leerstands-Immobilien sowie für eine Zwischennutzung. Die über neuerimmo akquirierten Wohnungen befinden sich in ganz Wien. Das fördert die Inklusion in die Nachbarschaft. Und darum geht es doch letztendlich: Wohnen als Menschenrecht, so normal wie möglich. ☉

### Literatur

BMASGK 2019. Sozialbericht 2019 – Entwicklungen und Maßnahmen in den Bereichen Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz. BMASGK. Wien.

GLASER, T. & TILL, M. 2019. Eingliederungsindikatoren 2018 – Kennzahlen für soziale Inklusion in Österreich. BMASGK. Wien.

GULEDERER, K. & ZIERLER, A. 2019. Wiener Wohnungslosenhilfe 2022 – Strategie. Ziele. Maßnahmen. Fonds Soziales Wien. Wien.

STATISTIK AUSTRIA 2018. Bericht Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Wien.

### Internetquellen

NEUNERHAUS 2019. Fokuspapier 1 – Wie neuerimmo hilft, Wohnungslosigkeit zu beenden. [https://www.neunerhaus.at/fileadmin/user\\_upload/Aktuelles/20\\_Jahre\\_neunerhaus/20190318\\_Fokus-Papier\\_Wohnungslosigkeit.pdf](https://www.neunerhaus.at/fileadmin/user_upload/Aktuelles/20_Jahre_neunerhaus/20190318_Fokus-Papier_Wohnungslosigkeit.pdf).

NEUNERHAUS 2019. Jahresbericht 2018. [https://www.neunerhaus.at/fileadmin/user\\_upload/Jahresberichte/neunerhaus\\_Jahresbericht2018\\_download.pdf](https://www.neunerhaus.at/fileadmin/user_upload/Jahresberichte/neunerhaus_Jahresbericht2018_download.pdf).

## Porträt einer Bewohnerin

# Endlich fühle ich mich daheim

Was würden Sie mitnehmen, wenn Sie innerhalb weniger Tage Ihre Wohnung räumen müssten, in der Sie 20 Jahre gewohnt haben?

„Für mich war das keine Frage, sondern ein Albtraum“, erinnert sich Uschi S. (58). Sie lag im Krankenhaus, als ihr zwei Männer im schwarzen Anzug mitteilten, dass ihre Delogierung nicht mehr abzuwenden sei. Der Bekannte, den sie gebeten hatte, die Miete für sie zu überweisen, hatte das offensichtlich nicht getan.

Uschi S. stand vor dem Nichts. „Per Inserat fand ich jemanden, der für mich die wichtigsten Dinge zusammenpackt. Ich konnte selbst aus dem Spital ja nichts tun“, erzählt sie aus der Zeit, in der ihr Leben ins Wanken geriet. Nach dem Verlust ihrer Arbeitsstelle beginnt Uschi immer öfter zu trinken. „Ich kämpfte schon länger mit psychischen Problemen, dann kam leider der Alkohol dazu. Von Familien und FreundInnen hatte ich mich abgekapselt“, erzählt sie. Dann der Unfall – ein Bruch mit Komplikationen. So kommt es, dass sie eines Tages einem Fremden erklären muss, welche Fotos und Briefe er einpacken soll. Abgesehen davon ist ihr von damals nicht viel geblieben. Mit dem Verlust der Wohnung beginnt

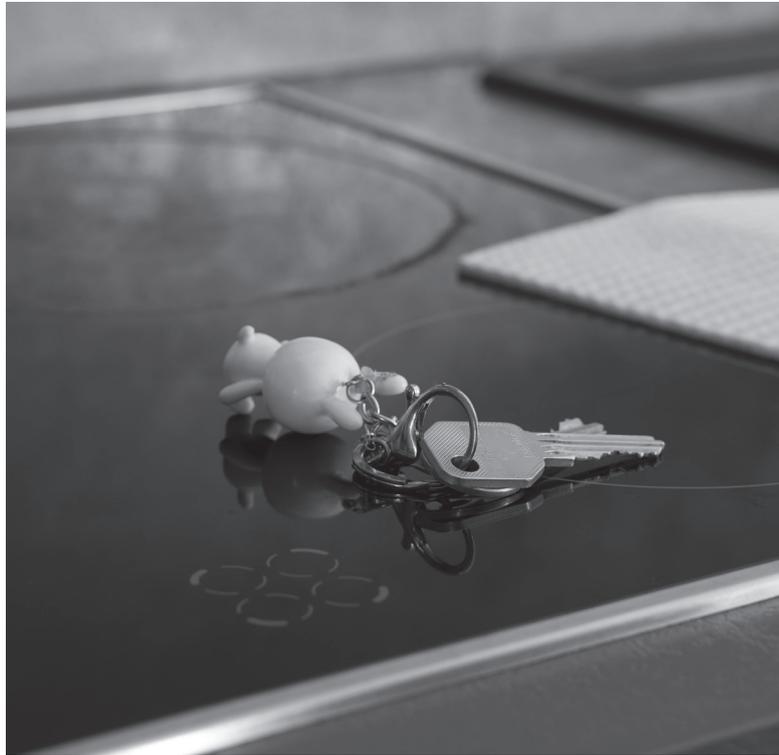


Abb. 3: „Housing First“ als Schlüssel zur eigenen Wohnung. Foto: © Nilo Klotz

ein langer Leidensweg: ein Jahr auf der Straße. Acht Jahre in einem Übergangwohnhaus.

### Wie weiter? Diese Frage begleitet sie Tag für Tag.

Heute liegt diese schwere Zeit zum Glück in der Vergangenheit. Uschi S. hat wieder ein Zuhause, eine kleine Mietwohnung. Hier kann sie wieder kochen, Menschen zu sich einladen. Zurückkämpfen konnte sie sich durch die Unterstützung des neunerhaus-Teams Housing First, erklärt Uschi.

Über neunerhaus erhielt sie die Wohnung mit eigenem Mietvertrag. Zudem unterstützte sie eine Sozialarbeiterin. Mittlerweile hat sie auch wieder Kontakt zu ihrer Familie. „Es geht bergauf“, sagt sie.

In ihrem kleinen, aber lichtdurchfluteten Wohnzimmer steht nun ein gemütlicher Ohrensessel, überall liegen Bücher. Was fehlt ihr noch in ihrem Zuhause? „Eine richtige Kaffeemaschine“, antwortet Uschi prompt und lächelt: „Die leiste ich mir irgendwann.“

## Factbox neunerimmo

- 625 Menschen haben wieder ein Zuhause.
- 7.905 m<sup>2</sup> Wohnraum für ehemals wohnungslose Menschen geschaffen
- 252 Wohnungen für Familien, AlleinerzieherInnen und Einzelpersonen
- 7,33 Euro durchschnittlicher Mietpreis pro Monat und m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
- 94 % Mietstabilität dank professioneller Betreuung

Quelle: neunerimmo Erfolgsbilanz (Stand: Jänner 2020)

<sup>(1)</sup> Brutto – inkl. Betriebskosten ohne Gas und Strom

## Interview mit Daniela Unterholzner

**zoll+:** *Was ist Ihr Zugang, was treibt Sie an? Warum braucht es neunerimmo?*

**Daniela Unterholzner (DU):** Obdachlosigkeit ist die sichtbarste und schärfste Form von Armut – und sie kann lebensbedrohlich sein. Wohnungslosigkeit kann jede und jeden treffen: Scheidung, Krankheit, Schicksalsschlag, Mietrückstand, Delogierung – es kann oft sehr schnell gehen. Viele unserer KlientInnen sagen: „Ich hätte nie gedacht, dass mir so etwas passiert.“

**zoll+:** *Kann man Wohnungslosigkeit in Wien beenden?*

**DU:** Ich bin sehr optimistisch: Mit dem „Housing First“-Zugang setzt seit Jahren ein Paradigmenwechsel in der Wohnungslosenhilfe ein.

Der soziale Wohnbau in Wien wird zu Recht europaweit beneidet. Darüber hinaus findet auch gesamtgesellschaftlich ein Umdenken statt. Die Miete nicht mehr oder nur noch ganz knapp bezahlen zu können, ist mittlerweile kein Randthema mehr, sondern betrifft immer mehr gesellschaftliche Schichten.

**zoll+:** *Was sind aktuell die größten Herausforderungen?*

**DU:** Für wohnungslose Menschen ist der Zugang zu mietvertraglich abgesicherten und leistbaren Wohnungen noch immer nicht ausreichend gegeben – nicht zuletzt aufgrund strikter Zugangskriterien. In Wien bräuchte es jährlich 1.000 leistbare Wohnungen mit einem erleichterten Zugang für einkommensschwache Personen. Notwendig dafür sind Widmungen und eine enge Zusammen-

arbeit zwischen Stadt, NGOs und Bauträgern – hier sehen wir uns als Schnittstelle und VermittlerInnen.

**zoll+:** *Wie gelingt es Ihnen, potenzielle PartnerInnen aufseiten der Immobilienbranche zu gewinnen?*

**DU:** Im Moment haben wir ein Netzwerk aus 25 KooperationspartnerInnen. Wir arbeiten auch immer öfter mit Privatpersonen zusammen. Wir haben uns in den letzten Jahren Expertise angeeignet in der Entwicklung von leistbarem Wohnraum für armutsbetroffene Menschen, sei es als Partner bei Bauträgerwettbewerben, im Rahmen von Sondervereinbarungen zwischen Bauträgern und der Stadt Wien, bei Zwischennutzungsprojekten wie auch grundsätzlich überall, wo soziale Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung eine Rolle spielt.



Daniela Unterholzner, Geschäftsführerin neunerimmo  
Foto: © neunerhaus

**Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Daniela Unterholzner** (geb. 1983) ist seit 2017 Geschäftsführerin der Wiener Sozialorganisation neunerhaus und der gemeinnützigen GmbH neunerimmo. Die promovierte Historikerin und Marketing-Expertin war zuvor in den Bereichen Innovationsmanagement, Kulturmanagement und Bildung tätig. Menschen in ihrer Lebensgestaltung zu befähigen sowie aktiv die Gesellschaft zu gestalten waren immer ihr innerer Antrieb.

[www.neunerimmo.at](http://www.neunerimmo.at)

*abstract & keywords* **N**eunerimmo was founded in 2017 as a fully owned subsidiary of the social organization neunerhaus. By acquiring, arranging and leasing affordable housing for people in need, neunerimmo develops new social access to Viennese housing market. Thus, neunerimmo is a partner for the development and implementation of residential projects that put their social responsibility first. In cooperation with the successful concept of “Housing First”, neunerimmo offers homeless people sustainable living in their own flats. An affordable flat, combined with professional support, is the most successful way to stop homelessness in the long run.

**Homelessness, “Housing First”, affordable living, real estate sector, sustainability**