

RedEn! – Reduktion der Energiearmut durch Gebäudesanierung unter Beteiligung der BewohnerInnen

Empfehlungen

für die Verbesserung der Wirksamkeit von Beratungs- und Betreuungsstellen an der Schnittstelle Energiearmut und Gebäudezustand / Gebäudesanierung

Leitfaden

für beteiligungsorientierte Prozesse im Feld Energiearmut und Gebäudesanierung

basierend auf dem Projekt RedEn! - Reduktion der Energiearmut durch Gebäudesanierung unter Beteiligung der BewohnerInnen

durchgeführt im Auftrag des Klima- und Energiefonds im Rahmen des Programms e!Mission.at

Wien, November 2015

Empfehlungen für die Verbesserung der Wirksamkeit von Beratungs- und Betreuungsstellen an der Schnittstelle Energiearmut und Gebäudezustand / Gebäudesanierung

Relevante Einrichtungen

Relevante Einrichtungen im Feld Energiearmut und Gebäudesanierung sind öffentliche Beratungs- und Betreuungsstellen (v.a. Gebietsbetreuung, kommunale Sozialberatung, kommunale Wohn- und Mietrechtsberatungen, kommunale Delogierungsprävention, Gemeinwesenarbeitszentren), solche in Trägerschaft von Nonprofit-Organisationen (Sozialberatungen, Delogierungsprävention, Betreutes Wohnen, Schuldenberatungen, Wohn- und Mietrechtsberatungen, Energieberatung, auf einen längeren Zeitraum angelegte Initiativen der Gemeinwesenarbeit mit Schwerpunkten auf Wohnen und Energie wie z.B. Grätzeleltern, etc.) und von Energieversorgungsunternehmen (z.B. Ombudsstelle Wien Energie), Kommunen sowie Wohnbaugenossenschaften.

Derzeitiger Zugang zu den MieterInnen

Ein Teil dieser Beratungs- und Betreuungsstellen wird von den MieterInnen aufgesucht, um beratende und finanzielle Unterstützung bei akuten Problemlagen (Mietrückstand, Energiekostenrückstand, Überschuldung, nicht aus dem Haushaltsbudget zu finanzierende dringliche Anschaffungen etc.) zu bekommen. Meist handelt es sich um einen Einmalkontakt bzw. um wiederkehrende Kontakte in „konjunkturellen“ Abständen (z.B. Jahresabrechnung Betriebskosten, Jahresabrechnung Energiekosten), bei einigen Problemlagen um eine vereinbarte Terminreihe (Schuldenberatung). Mehrheitlich suchen die MieterInnen die Beratungs- und Betreuungsstellen auf, nur in Akutsituationen der Sozialberatung (Familienhilfe) und in der Delogierungsprävention werden hilfeschuchende Haushalte direkt aufgesucht.

Das Aufsuchen der Haushalte ist bei einigen Formen der Energieberatung gegeben, bzw. stark von der Ressourcenausstattung oder aktuellen Arbeitsschwerpunkten (etwa bei Gebietsbetreuungen) abhängig. Aktivitäten mit dem Ziel einer Verbesserung der Selbstorganisation der MieterInnen – etwa im Rahmen von Gemeinwesenarbeitsprojekten – umfassen häufig das aktivierende Aufsuchen von Haushalten bzw. Aktivitäten in außerhalb der Wohnobjekte liegenden Räumen. In all diesen Fällen liegt der Grund für den Kontakt mit den MieterInnen in der vorbeugenden Bearbeitung bzw. nachhaltigen Lösung von Problemlagen und nicht in akuten Problemlagen.

Derzeitige Aufgabenstellung bzw.- Verantwortungsebene im Bereich Energiearmut - Gebäudezustand / Gebäudesanierung

Streng genommen hat keine dieser Beratungs- und Betreuungsstellen ihren Hauptauftrag darin, an der Schnittstelle Energiearmut und Gebäudesanierung wirksam zu werden. Der größere Teil der existierenden Beratungs- und Betreuungsstellen ist mit Einzelfallhilfe im Bereich von Mietkosten, Energiekosten, diversen Überbrückungshilfen beauftragt. Der Zusammenhang zwischen Mietkosten und Wohnkomfort, der trotz laufender Erhaltungspflicht durch die EigentümerInnen häufig nicht gegeben ist, zwischen Energiekosten und Gebäudezustand und zwischen Mietkostenentwicklung und geplanter Gebäudesanierung ist vermutlich manchmal Gegenstand der KlientInnengespräche aber nicht unmittelbar bearbeitbar.

Die Tatsache, dass eine Reihe von Beratungs- und Betreuungsstellen in den letzten Jahren dazu übergegangen ist, Energieberatungen auf Haushaltsebene zu vermitteln bzw. bei der Finanzierung der Anschaffung von Heiz- und Elektrogeräten auf Energieeffizienz zu achten ist ein positiver Beitrag zur Eindämmung von Energiearmut auf der Ebene der Ausstattung der Einzelhaushalte und der Informationsverbesserung bezüglich energiesparendem Handeln, berührt aber den Zusammenhang zwischen Energiearmut und Gebäudezustand bzw. Mietkostenproblematik und Gebäudesanierung nicht bzw. nicht ausreichend. Beratungs- und Betreuungsstellen haben auch keine „Parteienstellung“ im Rahmen von Sanierungsverfahren von Objekten, in denen sie ein oder mehrere KlientInnen betreuen.

Einrichtungen zur Delogierungsprävention werden dann aktiv, wenn aufgrund von erheblichen Mietrückständen MieterInnen in ein anderes Wohnobjekt oder in Formen von betreutem Wohnen vermittelt werden müssen. Es ist nicht bekannt, dass diese Einrichtungen aktiv werden, bei gesundheitsbedrohlichen Zuständen im Wohnobjekt (z.B. Schimmel), oder im Fall erheblicher Energiekostenrückstände, die auf den schlechten Gebäudezustand zurückzuführen sind, bzw. bei strukturell schlechten Voraussetzungen (z.B. nicht funktionierendes Heizungssystem oder fehlende Kamine), die von den MieterInnen entweder teure Ersatzlösungen erzwingen (Einsatz von Heizstrahlern, Zusatzradiatoren, Überheizung des einzigen mit Kamin ausgestatteten Raums, etc.) oder unfreiwillige Energiesuffizienz zur Folge haben (geringe Raumtemperatur, Aushalten von Kälte, nur ein beheizter Wohnraum, etc.). In all diesen Situationen ist es nicht vorgesehen, dass MieterInnen der Anspruch auf eine andere adäquate Wohnung entsteht, um der durch ihr eigenes Verhalten nicht verschuldeten und somit auch nicht selbst lösbaren Energiearmutssituation zu entkommen.

Inwiefern Wohn- und Mietrechtsberatungsstellen von dieser MieterInnengruppe (einkommensarmutsgefährdet; Wohnungen in sanierungsbedürftigen Gebäuden bzw. in Gebäuden, deren Sanierung und die damit zusammenhängende Erhöhung von Mieten bevorsteht) in Anspruch genommen werden und ob diese Art von Beratungsstellen über entsprechende Begleitungs- und Interventionsmöglichkeiten verfügt, um Wohnungswechsel in Gebäude mit energetisch besserem Zustand und dennoch leistbaren Mietkosten zu unterstützen, wurde bei diesem Projekt nicht überprüft.

Empfehlungen zur verbesserten Wirksamkeit an der Schnittstelle Energiearmut und Gebäudezustand / Gebäudesanierung

Um die Wirksamkeit dieser Beratungs- und Betreuungsstellen an der Schnittstelle Energiearmut und Gebäudezustand / Gebäudesanierung zu verstärken, wird empfohlen:

- Die eingangs aufgezählten Beratungs- und Betreuungsstellen für die Bedeutung des Gebäudezustands bei der Vermeidung bzw. Bekämpfung von Energiearmut zu sensibilisieren.
- Ihnen Wissen über die laufenden Erhaltungspflichten der EigentümerInnen und die gesetzlich vorgesehene mietrechtliche Vorgangsweise bei der Sanierung von Gebäuden zur Verfügung zu stellen bzw. die Personen an Mietrechtsberatungen zu verweisen.
- Darüber hinaus wird empfohlen, diese Beratungs- und Betreuungstellen im Kompetenzaufbau als Moderations- und Mediationsinstanzen zwischen MieterInnen und Hausverwaltungen / EigentümerInnen insbesondere im Prozess der Gebäudesanierung zu unterstützen.
- Empfohlen wird die Erprobung von Modellen, die die Einbeziehung von Beratungs- und Betreuungstellen bei Gebäudesanierungsprozessen in Objekten vorsieht, die einen signifikanten Anteil an armutsgefährdeten Haushalten aufweisen. Als Ziel wäre eine rechtliche Regelung wünschenswert, die eine „Parteienstellung“ der Beratungseinrichtungen gewährleistet, um die Interessen von MieterInnen stellvertretend einzubringen – besonders in solchen Fällen, in denen eine organisierte Selbstvertretung der MieterInnen nicht gelingt oder nicht möglich ist.
- Alternativ oder in Ergänzung dazu könnten entsprechende Anreize in den Sanierungsfördersystemen der Bundesländer verankert werden, die im Fall einer Unterstützung oder Begleitung eines Sanierungsprozesses durch eine anerkannte Beratungs- oder Betreuungsstelle (wie z.B. Gebietsbetreuung) eine Priorisierung dieser Förderfälle erlaubt.
- Zu empfehlen ist die Verbesserung der Sensibilität von Energieberatungseinrichtungen für die vielfältigen Strategien von energiearmen Haushalten und die Auswirkungen von Energiearmut auf die MieterInnen, sowie die

Stärkung der Beratungskompetenz speziell für die Bekämpfung von Energiearmut. Sowohl die Beratungsanforderung als auch die Effektivität der Maßnahmen unterscheiden sich deutlich, ob es in einem Fall um die Optimierung von Energiekosten in einem grundsätzlich ökonomisch abgesicherten Haushalt geht oder im anderen Fall um einen Beitrag zur Sicherstellung leistbarer Energieversorgung in einem ökonomisch schlecht abgesicherten Haushalt.

Leitfaden für beteiligungsorientierte Prozesse im Feld Energiearmut und Gebäudesanierung

„Im Wohnen spiegeln sich zugleich die materiellen und gesellschaftlichen Verhältnisse wie in kaum einem anderen Lebensbereich wider: Armut und Reichtum, Inklusion und Exklusion sowie Teilhabe und Ausgrenzung werden in den Wohnverhältnissen sichtbar ... Wohnen ist in allen Lebensphasen von besonderer Bedeutung ... besonders aber für Personen, die unter erschwerten Lebensbedingungen leiden, z.B. unter Krankheit, Behinderung, Flucht oder Armut.“ (Günter Rausch, in: Stövesand / Stoik / Traxler, Handbuch Gemeinwesenarbeit, 2013 / 280).

Der Leitfaden ist gedacht für AkteurInnen – Einrichtungen, Organisationen und Einzelpersonen, die (energie-)armutsgefährdete Haushalte beraten und betreuen bzw. mit ihnen als Hausverwaltungen und GebäudeeigentümerInnen zu tun haben.

Wer sind die MieterInnen?

- Die MieterInnen verfügen über ein Situationswissen bezüglich des Gebäudezustands und über relevante Erfahrungen, wie es sich damit lebt. Sie wirken durch ihr Wohnen auf Qualität und Zustand der Gebäudesubstanz; Qualität und Zustand des Gebäudes haben umgekehrt Auswirkungen auf den Wohnkomfort und die Lebensqualität der MieterInnen.
- Die Strategien der MieterInnen im Umgang mit vor allem dem Gebäudezustand geschuldeten Energiearmutsproblemen sind ein Schlüssel für „treffsichere“, d.h. auch im Sinne der MieterInnen sinnvolle, technische Gebäudesanierungslösungen. Aufmerksamkeit und Interesse für die Erfahrungen und Strategien der MieterInnen können sowohl die Beratungseinrichtungen, als auch die Hausverwaltungen/EigentümerInnen davor bewahren, Energiearmutsprobleme vorwiegend dem Verhalten der MieterInnen anzulasten und ihren Ursachen im Wohnungs- /Gebäudezustand nicht nachzugehen bzw. sie zu negieren.
- MieterInnen armutsgefährdeter Haushalte in sanierungsbedürftigen Gebäuden sind in der Mehrzahl der Fälle mit multidimensionalen Problemlagen belastet (Arbeitslosigkeit, Working-poor, andere Formen prekärer Beschäftigung, physischer oder psychischer Erkrankung, chronischer Erkrankung, Pflegebedürftigkeit, Überschuldung, prekärem Aufenthaltsstatus, armutsgefährdeten Lebensformen wie z.B. alleinerziehend, mehr als drei Kinder, etc.).

- Es handelt sich zumindest teilweise um Menschen, die Erfahrungen der Beschämung und des „Nicht-Zählens“ in der Gesellschaft gemacht haben. Sie haben Befürchtungen, dass nicht zuletzt aufgrund ihrer Wohngegend, des Gebäudezustands, etc. auf sie herab geschaut wird, auch von der eigenen Hausverwaltung / den EigentümerInnen. Investitionen in andere von der Hausverwaltung verwaltete / im Besitz der EigentümerInnen befindliche Gebäude werden aufmerksam wahrgenommen, als beschämende Bevorzugung anderer erlebt – besonders dann, wenn selbst die laufende Erhaltung der Gebäudequalität über einen längeren Zeitraum ausbleibt und auch, wenn die Rechtfertigung durch die geringe Rücklagenbildung rational durchaus verstanden wird.
- Die MieterInnen von Wohnobjekten, die seitens der öffentlichen Hand oder auch privater EigentümerInnen speziell an armutsgefährdete Bevölkerungsgruppen vermietet werden, stellen keineswegs eine homogene Gruppe dar. Unterscheidungen zwischen erwerbstätigen „LeistungsträgerInnen“ und SozialleistungsempfängerInnen werden seitens der MieterInnen ebenso gemacht wie Unterschiede zwischen „InländerInnen“ und „AusländerInnen“ / „Neo-ÖsterreicherInnen“, auch zwischen den - teils hochbetagten - „AltmietlerInnen“ und den häufiger wechselnden in anderen Situationen ökonomischer Prekarität lebenden „Jungen“.

Ansprechbarkeit / Kommunikation

- Die beschriebene lebensweltliche Belastung der MieterInnen und ihre Erfahrungen des „Nicht-Zählens“ erschweren Gebäudesanierungsprozesse, die auf einen kommunikativen Beitrag durch die MieterInnen angelegt sind, beträchtlich. Es ist die Aufgabe der Hausverwaltungen / EigentümerInnen, den Kommunikationsaufwand und die Kommunikationsformen entsprechend ihrem Gegenüber einzuschätzen, zu planen und umzusetzen. Letztlich auch Feedback-Schleifen vorzusehen, die den Hausverwaltungen / EigentümerInnen zeigen, was an Informationen tatsächlich bei den MieterInnen angekommen ist.
- Die beschriebene Heterogenität innerhalb der MieterInnen belastet die Kommunikation unter den MieterInnen und verringert die Chancen, dass es den MieterInnen gelingt, sich auf ein gemeinsames Vorgehen zu verständigen und Priorisierungen für die Sanierungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Wenn nicht bereits von den MieterInnen tatsächlich geschätzte Hausvertrauensleute, SprecherInnen oder ähnliches existieren, sind im Rahmen von Gebäudesanierungsprozessen professionelle ModeratorInnen für die Verbesserung der Kommunikation innerhalb

der MieterInnen und mit der Hausverwaltung / EigentümerIn einzusetzen und die entsprechenden Kosten dafür einzuplanen. Es ist auch denkbar, Beratungs- und Betreuungsstellen bzw. ExpertInnen der Gemeinwesenarbeit als „Moderations- und eventuell Mediationsinstanzen“ beizuziehen und auch dafür die entsprechenden Kosten einzuplanen.

- Die Kommunikation von Hausverwaltung / EigentümerInnen mit MieterInnen ist prinzipiell am Grundsatz der Gleichheit und der größtmöglichen Transparenz auszurichten. Die Bevorzugung einzelner MieterInnen in der Information etwa über eine geplante Sanierung oder ihre Auswirkungen auf die Mietkosten und erst recht intransparente Praktiken bei laufenden Verbesserungsmaßnahmen in den Wohnungen (bzw. bei Generalsanierungen bei MieterInnenwechsel) schaden der Vertrauensbildung enorm: zwischen Hausverwaltung / Eigentümern und MieterInnen; aber auch zwischen den MieterInnen – was völlig kontraproduktiv für den Prozess von Gebäudesanierungsplanungen ist.
- Die MieterInnen konkret zu erreichen und zur Beteiligung an Befragungen, Beratungen, Versammlungen zu bewegen, erfordert eine lebensweltgerechte Planung der Zeiten für die Kontaktaufnahme und der angesetzten Versammlungen (am besten scheinen die späten Nachmittags- und frühen Abendstunden geeignet). Ebenso braucht es bedarfsgerechte Orte, an denen alle diese Kontakte und Aktivitäten stattfinden sollen. Erfahrungsgemäß sind Orte im unmittelbaren Wohnumfeld gut geeignet, die den MieterInnen vielleicht bereits bekannt sind und die nicht mit Konsumationspflichten verbunden sind. Bewirtungen, etwa bei MieterInnenversammlungen, werden als Wertschätzung wahrgenommen. Auch für Hausverwaltungen und EigentümerInnen sollte (telefonische oder schriftliche) eine Ankündigung von Besuchen selbstverständlich sein; wenn die Kommunikation von anderen AkteurInnen wahrgenommen wird, ist eine solche Vorankündigung noch wichtiger – dabei gilt es, sich der Unterstützung durch die Hausverwaltung / Eigentümer zu versichern und daher am besten sie um eine Ankündigung von Aktivitäten im Haus zu ersuchen oder dies gemeinsam zu tun.

Beteiligungskompetenz verbessern

- Hausverwaltungen und EigentümerInnen fällt die „natürliche Rolle“ zu, für ein Mindestmaß an Beteiligung der MieterInnen in Belangen ihres Wohngebäudes, erst recht im Zuge von Sanierungsprozessen zu sorgen. Gewisse Kommunikationskanäle (Zusendung von Mietvorschreibungen, Abrechnungen, Informationen zu Gebrechensbehebungen, etc.; ebenso telefonische Kontakte in Belangen der

MieterInnen, Beschwerden zur Hausgemeinschaft, etc.) sind Alltag und etabliert. Es ist zu empfehlen, dass schon diese minimale Kommunikationsform auf Augenhöhe und an Partnerschaftlichkeit orientiert erfolgt und die Inhalte gender- und herkunftssensibel gestaltet werden. Intransparenz, Druckausübung und Abwertung von Anliegen sind jedenfalls zu vermeiden. Eine respektvolle Umgangsbasis macht sich für Hausverwaltungen und EigentümerInnen gerade in Gebäudesanierungsprozessen bezahlt, wenn die Beteiligungsbereitschaft der MieterInnen gestärkt ist.

- Hausverwaltungen und EigentümerInnen sollten regelmäßig MieterInnenversammlungen durchführen und dafür auch professionelle Unterstützung bei der Moderation und Dialogkompetenz in Anspruch nehmen. MieterInnenbeteiligung wird so regelmäßig gepflegt und die MieterInnen werden allmählich in die Lage versetzt, Mitverantwortung wahrzunehmen.
- Auseinandersetzungen um Wohn- und Gebäudequalität, Sanierungskonzepte und Bedingungen für deren Umsetzung können für die MieterInnen Lernfelder sein, Interessen zu artikulieren, Handlungsoptionen zu entwickeln und sich zu organisieren – Kompetenzen, die demokratiepolitisch äußerst relevant sind. Die finanzielle Unterstützung von Beteiligungsprojekten und -prozessen in diesen Bereichen, die Schaffung von Anreizen für Hausverwaltungen und EigentümerInnen und die Verbesserung der gesetzlichen Grundlagen für MieterInnenbeteiligung ist daher ein naheliegendes und wichtiges Aufgabengebiet für die Politik.