



Prävention von Wohnungslosigkeit

Forschungsbericht

Salzburg, Dezember 2015



Mit Förderung des BMASK

PRÄVENTION VON WOHNUNGSLOSIGKEIT

Forschungsbericht

Laufzeit des Projekts: 1/2014 – 12/2015

Gefördert vom BMASK



Redaktionsteam und MitautorInnen

An der Erarbeitung dieses Berichts waren viele MitarbeiterInnen aus den Fachstellen für Wohnungssicherung in Österreich beteiligt. Besonderer Dank gilt insbesondere den nachstehenden KollegInnen, die sich mit schriftlichen Beiträgen am Entstehen beteiligt haben: Johannes Brudnjak (WOG, Graz), Oliver Jungwirth (Wohnplattform / Oberösterreich), Renate Kitzman und Johannes Schuster-Gundacker (FAWOS / Wien), Bernhard Wallerstorfer (Gefährdetenhilfe / Salzburg).

Wesentliche Beiträge zu diesem Bericht wurden von Sieglinde Trannacher (Volkshilfe Kärnten) erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Eine schwere Erkrankung hat leider eine Mitarbeit am Endbericht unmöglich gemacht. Die Endredaktion oblag Heinz Schoibl, Helix – Forschung und Beratung / Salzburg in Zusammenarbeit mit Sepp Ginner / BAWO.

Das Forschungsprojekt wurde vom Bundesministerium für Arbeit, Soziales und KonsumentInnenenschutz gefördert.

Dezember 2015

f.d.I.v.: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

1210 Wien, Gerichtsgasse 3/2/3, Tel. / Fax: +43/(0)1/812 72 02

Mail: office@bawo.at

URL: www.bawo.at

Gliederung

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken	4	
Abkürzungsverzeichnis	5	
Vorwort	6	
Teil I	Prävention von Wohnungslosigkeit in Europa (EU-Projekt)	12
Teil II	Gerichtliche Auflösung von Wohnverhältnissen, Zwangsveräußerung von Wohneigentum und Zwangsräumung	15
Teil III	Delogierungsprävention in Österreich	33
Teil IV	Prävention von Wohnungslosigkeit im Fall einer Entlassung aus stationärem Aufenthalt (Haft, Kur, Klinik etc.)	85
Teil V	Prävention von Wohnungslosigkeit im Bereich der SchuldnerInnenberatung	95
Teil VI	Perspektiven, Feststellungen zum Status Quo, Empfehlungen	100
Anhang I	Vorsorgen für die Standardentwicklung der Wohnungssicherung in Österreich; Instrumente und Leitfäden	109
Anhang II	Literatur, Materialien und weiterführende Links	123
Anhang III	Kurzfassung des Österreichberichts für das internationale Projekt „Promoting the right to housing“	125

Verzeichnis der Tabellen

<i>Tabelle 1: Anzahl der Delogierungsverfahren, nach Bundesländern</i>	21
<i>Tabelle 2: Anzahl der Anträge auf Räumungstermin, nach Bundesländern</i>	22
<i>Tabelle 3: Anzahl der durchgeführten Zwangsräumungen, nach Bundesländern</i>	23
<i>Tabelle 4: Zwangsversteigerungen und gerichtlich bewilligte Räumungsexekutionen</i>	28
<i>Tabelle 5: Leistungsrahmen der Wohnungssicherung in Niederösterreich; 2014</i>	49
<i>Tabelle 6: Delogierungsberatung OÖ, Ergebnisse 2014</i>	53
<i>Tabelle 7: Trägerorganisationen für Delogierungsprävention in der Steiermark</i>	55
<i>Tabelle 8: Präventionsvorsorgen im Bundesland Salzburg</i>	56
<i>Tabelle 9: Organisation der Präventionsvorsorgen in Vorarlberg</i>	60
<i>Tabelle 10: Übergangswohnungen in der Regie des Netzwerks Wohnungssicherung</i>	66
<i>Tabelle 11: Statistische Daten Bezirk Murtal (Stand 1.1.2014)</i>	71
<i>Tabelle 12: Ergebnis der Wohnungssicherung ; FAWOS 2011</i>	79
<i>Tabelle 13: Ergebnis der Wohnungssicherung; FAWOS 2014</i>	79
<i>Tabelle 14: Kosten der finanziellen Unterstützung und der Reintegration; FAWOS</i>	82
<i>Tabelle 15: Vergleich der finanziellen Unterstützungen, FAWOS 2010 – 2014</i>	83
<i>Tabelle 16: Auflösungsverfahren 2010 bis 2013</i>	128
<i>Tabelle 17: Registrierte Wohnungslosigkeit 2008 bis 2013</i>	131

Verzeichnis der Grafiken

<i>Grafik 1: Entwicklung der Anzahl der Delogierungsverfahren (2004 – 2014)</i>	20
<i>Grafik 2: Delogierungsverfahren nach Bundesländern</i>	21
<i>Grafik 3: Delogierungsverfahren nach Bundesländern</i>	22
<i>Grafik 4: Durchgeführte Zwangsräumungen (2004 – 2014)</i>	23
<i>Grafik5: Verteilung der Strafgefangenen nach Haftdauer, 2014</i>	86

Abkürzungsverzeichnis

ABGB: Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
AK: Arbeiterkammer
AMS: Arbeitsmarktservice
ARGE REWO: Verein Arge für Obdachlose (OÖ)
asb: Dachverband der staatlich anerkannten Schuldnerberatung
BARWO: Beratungsstelle für Arbeitssuchende und Wohnungslose (Tirol)
BAWO: Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe
BEWOK: Beratung gegen Wohnungsverlust, Delogierungsprävention Krems (NÖ)
BM:ASK: Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz
BMJ: Bundesministerium für Justiz
BMS: Bedarfsorientierte Mindestsicherung
BRA: Bundesrechenamt
BRZ: Bundesrechenzentrum
DOWAS: Durchgangsort für Wohnungs- und Arbeitssuchende (Tirol)
DSA: DiplomsozialarbeiterIn
EO: Exekutionsordnung
EU-SILC: European Union Statistics on Income and Living Conditions
EW: Einwohner
EWR: europäischer Wirtschaftsraum
FAWOS: Fachstelle für Wohnungssicherung
FC: Fallcode
FEANTSA: Fédération Européenne D'Associations Nationales Travaillant avec Sans-Abri
GEO: Gerichtsexekutionsordnung
IfS: Institut für Sozialdienste (Vorarlberg)
ISD: Innsbrucker Soziale Dienste (Tirol)
MA: Magistratsabteilung
MRG: Mietrechtsgesetz
NÖ: Niederösterreich
OÖ: Oberösterreich
RKL: Räumungsklage
RSA: Rückscheinbrief
RT: Räumungstermin
Sbg: Salzburg
SBS: Sozialberatungsstellen (Oberösterreich)
Stmk: Steiermark
ÜA: Übergabeauftrag
VBO: Verein-Betreuung-Orientierung (NÖ)
WLH: Wohnungslosenhilfe
WOG: Wohnungssicherung Graz (Steiermark)

Vorwort

Ist die Verankerung eines individuell durchsetzbaren Rechts auf Wohnen in der österreichischen Verfassung möglich und inwieweit macht dies tatsächlich Sinn? Mit dieser Frage hat sich Brigitte Gutknecht¹ bereits im Jahr 1982 systematisch befasst. Insgesamt zeigt sie sich in ihrer verfassungsrechtlichen Analyse skeptisch und bezweifelt, dass eine verfassungsrechtliche Verankerung tatsächlich möglich und sinnvoll wäre. Insbesondere warnt sie vor Brüchen in der Systemlogik und empfiehlt stattdessen die Beibehaltung des Menschenrechts auf Wohnen als Staatszielbestimmung, wie diese z.B. im Rahmen der regionalen Wohnbauförderungsgesetze als Zielbestimmung festgeschrieben ist. Gerade zu der für unseren Arbeitszusammenhang zentralen und sozial- sowie wohnpolitisch relevanten Frage der Wohnversorgung von wohnungslosen Menschen jedoch kommt Brigitte Gutknecht zu folgendem Befund:



„Jeder Bewohner Österreichs hat im Fall der Obdachlosigkeit nach Maßgabe der Gesetze Anspruch auf eine angemessene Unterbringung.“ (S. 186)

Für den Anwendungsbereich der Prävention von Wohnungslosigkeit kann diese Aussage dahingehend interpretiert werden, dass von Wohnungslosigkeit gefährdeten Menschen ein Recht auf entsprechende Unterstützung und Hilfestellung zu gewährleisten ist. In der österreichischen Rechtsrealität hat sich jedoch bezüglich des Menschenrechts auf Wohnen sowie in Bezug auf einen Rechtsanspruch auf die Prävention von Wohnungslosigkeit seit 1986 nichts geändert.² Die österreichische Politik hält daran fest, dass eine verfassungsmäßige Verankerung eines individuell durchsetzbaren Rechts auf Wohnen zum einen nicht nötig wäre und zum anderen in Widerspruch zur sozialen Wohnpolitik österreichischer Ausprägung stünde.³ Unverändert ist stattdessen zu beobachten, dass Menschen in Wohnungsnot nur eingeschränkt, z.T. abhängig von Wohnort bzw. Art ihres Wohnverhältnisses, einen systematischen Schutz vor Wohnungslosigkeit in Anspruch nehmen können.

¹ Das Recht auf Wohnen in der österreichischen Rechtsordnung, in: Jur. Blätter, Heft 7/8, 1982 Zusammenfassend stellt Gutknecht fest: „Als Ergebnis dieser von einer Analyse des gegenwärtigen Standes des österreichischen Wohnrechts ausgehenden Ausführungen sei festgehalten, dass sich weite Bereiche des Wohnrechts nur für eine verfassungsrechtliche Verankerung in Form von Staatszielbestimmungen eignen. Dies gilt vor allem auch für die Wohnbauförderung. Für den Komplex Mieterschutz ist in der gegenwärtigen Rechtslage ein Gesetzgebungsauftrag adäquat, das Wohnungseigentum hingegen eignet sich für eine Institutsgarantie. Die Verankerung eines subjektiven Anspruches ist für den Bereich der Obdachlosenunterbringung möglich.“ S. 186

² Zur Kritik dieser weichen Zielbestimmung vgl. Heinz Schoibl, Vom normativen Grundrecht auf Wohnen, seiner legislativen Zerstückelung und dessen tatsächlicher Verweigerung im Zeichen der Subsidiarität; in: Appel M./ Blümel M. (Hrsg.), Soziale Grundrechte – Kriterien der Politik, Wien 1998

³ Mit diesem Argument lehnte BM Reinhold Mitterlehner in seiner Funktion als für Wohnpolitik zuständiger Wirtschaftsminister eine Eingabe der BAWO zur Verankerung eines Rechts auf Wohnen als undurchführbar ab.

Wege in die Wohnungslosigkeit

Tatsächlich gehören Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen zur gesellschaftlichen Wirklichkeit in Österreich, ohne systematisch auf das Risiko Bedacht zu nehmen, infolge einer Zwangsäumung obdachlos zu werden. Nach wie vor ist es im Fall von Zwangsäumungen Realität, dass Wohnungslosigkeit zugelassen bzw. entsprechend dem behördlich geregelten Vollzug produziert wird.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 4.697 Wohnungen / Liegenschaften / Gebäude geräumt. Die jährlich vorgelegte Statistik des Justizministeriums gibt jedoch keine Auskunft darüber, ob überhaupt bzw. wie viele Personen in diesen Wohnobjekten wohnhaft waren. Dementsprechend wird auch nicht erhoben und dokumentiert, welche Strategien zur Bewältigung des Wohnversorgungsnotstandes die betroffenen Haushalte einleiten bzw. realisieren konnten, ob diese beispielsweise eine Einrichtung der Delogierungsprävention kontaktiert hatten. Eine einfache Hochrechnung auf der Grundlage der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt⁴ erlaubt desbezüglich jedoch eine plausible Annahme.



Danach haben im Jahr 2014 aufgrund einer gerichtlich angeordneten Zwangsäumung insgesamt 10.333 Personen (inkl. Minderjährige) in Österreich ihre Wohnung verloren und waren somit dem Risiko ausgesetzt, wohnungslos zu werden.

Es erscheint als durchaus bezeichnend für den österreichischen Umgang mit Problemen im Kontext von Wohnungslosigkeit, dass unzureichend dokumentiert und Bericht gelegt wird. Nach wie vor wissen wir somit nicht:

- ob es sich bei den zwangsgeräumten Räumlichkeiten tatsächlich um für Wohnzwecke genützte Wohnungen handelte.
- wie viele Personen zu diesen Haushalten gehörten und somit die Wohnung verlassen mussten.
- wie es um die Wohnversorgung der betroffenen Menschen nach der Zwangsäumung bestellt ist oder ob diese Personen im Anschluss an die Räumung wohnungslos waren und Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe nutzten.

⁴ Statistik Austria, Wohnen 2014 – Tabellenband, Wien 2015, S. 28

Zielrahmen dieser Bestandsaufnahme

Dementsprechend ist es der BAWO ein großes Anliegen, Schritt für Schritt mehr Licht in diese Schattenseiten von Sozialschutz und Wohnsicherheit zu lenken und im Detail zu klären, wie es um Risiken bestellt ist, wohnungslos zu werden, und welche Angebote es bedarf, um besser mit den dahinter liegenden Problemen und Gefährdungen zurechtzukommen zu können.

Ausreichendes und differenziertes Wissen ist die Vorbedingung dafür, dass es tatsächlich gelingen kann, Wohnungslosigkeit nach Möglichkeit zu verhindern oder zumindest so zeitnah wie möglich aufzufangen, um auf Sicht zu verhindern, dass aus einer Chronifizierung der Notlage und einer Einübung in bloße Problemlinderung die individuellen Kompetenzen verloren gehen, aus eigener Kraft zur Bewältigung von Krisen der sozialen und/oder Wohnsicherheit beizutragen.

Inhaltliche Gliederung dieses Berichts

In diesem Bericht stehen aktuelle Trends und Tendenzen im Mittelpunkt, die z.T. von der BAWO für diese Forschungsarbeit initiiert bzw. als Ausfluss des alltäglichen Einsatzes für Prävention und/oder Bewältigung von Wohnungslosigkeit von Einrichtungen der WLH in Angriff genommen wurden. Der übergreifende Zielrahmen dieses Engagements gilt dem Bemühen, eine flächendeckende und ganzheitlich angelegte Gewährleistung von Hilfen zur Prävention von Wohnungslosigkeit sicherstellen zu können.

In einem ersten Schritt werden in diesem Bericht die aktuell gültigen Grundlagen für die Gewährleistung von Wohnsicherheit und mithin auch der Prävention von Wohnungslosigkeit vorgestellt und dahingehend hinterfragt, ob und inwieweit in diesem Zusammenhang Nachbesserungsbedarf festgestellt werden kann. Im Mittelpunkt dieses Arbeitsschrittes steht dabei die Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen und legalen Vorkehrungen zur Auflösung von Wohnverhältnissen einerseits und der Rahmenbedingungen für deren Sicherung.

Ein zweiter Arbeitsschritt ist der Darstellung der aktuellen Vorsorgen zur Prävention von De-logierungen infolge gerichtlicher Auflösung von Wohnverhältnissen etc. und der Argumentation für eine systematische Standardentwicklung der Fachstellen für Wohnungssicherung gewidmet. Dieser Abschnitt mündet in einen Befund von Mängeln und einen Katalog nötiger Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsicherheit beziehungsweise der Wohnversorgung von Haushalten, die dem Risiko eines Wohnraumverlusts ausgesetzt sind.

In weiteren Abschnitten wird der Frage nachgegangen, wie es an anderen Schnittstellen zu institutionellen Vorsorgen für die Wohnversorgung bestellt ist. Das betrifft insbesondere die Entlassung aus Aufenthalt in stationärer Versorgung, z.B. während einer Haft oder einer medizinisch / psychiatrischen Behandlung, und die Vorsorgen zur Sicherung der aktuellen Wohnverhältnisse oder eben der Sicherstellung einer nachfolgenden Wohnversorgung.



Sensibilität und/oder Problembewusstsein bezüglich Wohnungsnot / Wohnungslosigkeit sind vielfach nur unzureichend gewährleistet.

Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit in Österreich genießen nur eingeschränkte öffentliche Aufmerksamkeit. Stattdessen kann häufig beobachtet werden, dass den Betroffenen die Schuld an ihrer problematischen, prekären und Existenz bedrohenden Lebenslage gegeben wird. Stichworte wie: Freiwilligkeit, soziale Hängematte, Wohnunfähigkeit etc. sind so aktuell wie vor dreißig Jahren und belegen eindrücklich, dass Klischees über die Notlage Wohnungslosigkeit sowie Zuschreibungen jeweils individueller Verantwortung den öffentlichen Diskurs dominieren. Belegtes Wissen ist dagegen nach wie vor nur mangelhaft gewährleistet⁵.

Vor dem Hintergrund dieser individualisierenden Problemsicht ist letztlich zu verstehen, dass Delogierungsprävention in Österreich zum einen nicht flächendeckend sichergestellt ist und dass die professionelle Hilfe zur Prävention von Wohnungslosigkeit zum anderen mit unzureichenden rechtlichen Rahmenbedingungen und unzulänglichen Ressourcen das Auslangen finden muss.

Zusammenfassend können wir hier somit festhalten, dass es in Österreich kein individuell durchsetzbares Recht auf Wohnen gibt. In diesem Sinne obliegt es letztlich den einzelnen Haushalten selbst, sich um die Bewältigung der Zugänge zu Wohnen oder zu wirksamer Hilfe zur Bewältigung von Wohnungsnot bzw. Wohnungslosigkeit zu kümmern.

⁵ Vgl. dazu Volker Busch-Gertseema u.a. (2010)

Schwerpunkthemen und Fragestellungen

Die BAWO hat das gegenständliche Forschungsprojekt dazu genützt, einen systematischen Blick auf die Rahmenbedingungen für die professionelle Prävention von Wohnungslosigkeit zu richten. Darauf aufbauend konnten unter Mitwirkung von MitarbeiterInnen der WLH aus ganz Österreich Vorlagen und Vorschläge für deren Verbesserung erarbeitet werden.

Der thematische Bogen dieser Arbeitsschritte spannt sich von der Ebene der Begrifflichkeit hin zu Leitsätzen und Leitbildern. Standardüberlegungen zu Einrichtungen, Methoden und modellhaften Ansätzen stehen einem differenzierten Befund zu Mängeln und Einschränkungen der Wirksamkeit gegenüber. Ansatzweise konnten in diesem Zusammenhang auch die Schnittstellen zu angelayerten Aufgabenbereichen der Schuldenregelung sowie des Entlassungs- und Übergangsmanagements (Resozialisierung nach Verbüßung von Haftstrafen und Rehabilitation nach Phasen der stationären Behandlung von psychischen Beeinträchtigungen oder Suchterkrankungen etc.) in die Überlegungen zur Prävention von Wohnungslosigkeit einbezogen werden.

Umsetzungsschritte

Der Fokus in der Erarbeitung von Befunden und Empfehlungen lag auf gremialen Methoden wie Arbeitsgruppen und Klausuren, Vernetzungstreffen und Tagungen. Im Einzelnen haben folgende Maßnahmen stattgefunden:

- BAWO-Fachtagung im Mai 2014 in Graz
 - Arbeitskreis zum Thema „Standards und Leitsätze für den Bereich der Delogierungsprävention“; moderiert durch Sieglinde Trannacher
 - Arbeitskreis zum Thema „Prävention von Wohnungslosigkeit an der Schnittstelle zum Entlassungsmanagement der Psychiatrie, am Beispiel von Menschen mit Mehrfach-Diagnosen“; Impulsreferat und Moderation des AK durch Lydia Domoradzki
- Fachtagung der Einrichtungen der Delogierungsprävention im September 2014 in Rust / Burgenland; der Arbeitskreis zum Thema „Stand der Entwicklung der Delogierungsprävention, Mängelbefund und Maßnahmenempfehlungen“ wurde moderiert und protokolliert durch Heinz Schoibl
- Teamklausuren zu den Themen „aufsuchender Kontakt und nachgehende Betreuung als Methoden der Delogierungsprävention“
 - ARGE REWO / Wohnungssicherung Mühlviertel (Oktober 2014), moderiert und protokolliert von Heinz Schoibl

- BEWOK / Delogierungsprävention Krems (Oktober 2014), moderiert und protokolliert von Heinz Schoibl
- BAWO-Fachtagung im Mai 2015 in Bregenz:
 - Arbeitskreis zum Thema „modellhafte Ansätze in der Delogierungsprävention“; Moderation und Berichtlegung durch Johannes Schuster-Gundacker
 - Arbeitskreis zum Thema „Prävention von Wohnungslosigkeit an der Schnittstelle zu Übergangsmanagement aus dem Maßnahmenvollzug“; Impulsreferat und Moderation des AK durch Sabine Bujnoch
- Klausur zum Thema „Schuldenregelung und Prävention von Wohnungslosigkeit“; mit Renate Kitzman und Johannes Schuster-Gundacker (FAWOS – Delogierungsprävention Wien) und Cornelia Schober (WOG – Wohnungssicherung Graz) sowie Alexander Maly (SchuldnerInnenberatung Wien), Moderation und Berichtlegung durch Heinz Schoibl
- Fachtagung der Einrichtungen der Delogierungsprävention im Oktober 2015 in Graz; Arbeitskreis zum Thema „Standards und praktische Arbeitsansätze der Delogierungsprävention“; Moderation durch Heidi Supper (FAWOS – Delogierungsprävention in Wien)
- In schriftlicher Form haben folgende KollegInnen aus der Praxis der Delogierungsprävention zu diesem Bericht beigetragen:
 - Sieglinde Trannacher, Leitsätze und Leitbild Delogierungsprävention
 - Renate Kitzman, Nachhaltigkeit und Kosteneffekte
 - Johannes Schuster-Gundacker, Analyse der vorliegenden Daten zu Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen
 - Johannes Brudnjak, Delogierungsprävention im ländlichen Raum, am Beispiel der Region Murtal / Steiermark
 - Bernhard Wallersdorf, Informations(un)sicherheit im regionalen Umfeld sowie Kontaktarbeit mit Behörden und Partnereinrichtungen, am Beispiel Salzburg
 - Oliver Jungwirth, Delogierungsprävention in Oberösterreich

TEIL I

PRÄVENTION VON WOHNUNGSLOSIGKEIT IN EUROPA

Gliederung

- 1 Anmerkungen zu einem internationalen Projekt
- 2 Befunde und Mangelfeststellungen in vergleichender Sicht
- 3 Empfehlungen aus Europäischer Perspektive

1 Anmerkungen zu einem internationalen Projekt

Im Jahr 2014 wurde von der Europäischen Kommission, ‚DG Employment, Social Affairs and Inclusion‘, ein Forschungsprojekt zur vergleichenden Erhebung der nationalen Maßnahmen zur Gewährleistung des Rechts auf Wohnen, mit Schwerpunkt auf Verhinderung von Wohnungslosigkeit, in Auftrag gegeben. Das Projekt trug den Titel „Promoting the protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions“ und wurde von einem Gremium aus folgenden Einrichtungen koordiniert und durchgeführt: FEANTSA, University Galway/Ireland, Human European Consultancy.

Insgesamt waren 28 Europäische Staaten daran beteiligt. Nationale ExpertInnen haben auf der Grundlage differenzierter Leitfäden jeweils die nationalen Vorsorgen für die Prävention von Wohnungslosigkeit und die Realisierung des Rechts auf Wohnen analysiert. Das Projektteam, bestehend aus Volker Busch-Gertseema, Padraic Kenna, Lars Benjaminsen & Sergio Nasarre-Aznar, hat die Länderberichte vergleichend ausgewertet und einen Katalog an (Mangel) Feststellungen und Empfehlungen abgeleitet. Dieser vergleichende internationale Bericht wurde Ende 2015 präsentiert und soll im Verlauf des Jahres 2016 endredigiert und veröffentlicht werden. Der Österreichbericht wurde von Heinz Schoibl / Helix – Forschung und Beratung, Salzburg verfasst. Eine Kurzfassung ist diesem Bericht im Anhang beigelegt.

2 Befunde und Mangelfeststellungen in vergleichender Sicht

Der europäische Bericht über den Stand der Vorsorgen zur Prävention von Wohnungslosigkeit umfasst alle 28 Staaten der EU und befasst sich mit insgesamt 20 Unterthemen. Die vergleichende Analyse kommt zu einem eindeutigen Befund: Mit Schwerpunkt auf sekundäre Prävention von Wohnungslosigkeit sehen die AutorInnen erheblichen Nachbesserungsbedarf

in der Gewährleistung von Hilfen zur Bewältigung von Krisen der Wohnversorgung. In vielen Mitgliedsstaaten der EU sind keine nationalen Standards für Ressourcen, Handlungsansätze und Angebote der Delogierungsprävention realisiert bzw. sind diese nur unzureichend in flächendeckender Hinsicht und adäquater Qualität umgesetzt.

Im Einzelnen wird als Mangel moniert, dass es vielfach nicht gewährleistet ist:

- adäquate Maßnahmen zur Verhinderung von Delogierungen und von Wohnungslosigkeit zu realisieren
- frühzeitig in Kontakt mit den betroffenen Haushalten treten zu können
- proaktiv und aufsuchend sicherstellen zu können, dass eine professionelle Bearbeitung der Wohnversorgungskrise stattfindet – „to contact every household at risk of eviction“.
- Weiters sind vielfach die Mittel und Ressourcen unzureichend, um Konflikte mit VermieterInnen / in der Nachbarschaft bereinigen zu können.
- Häufig fällt es weiters schwer, ausreichende finanzielle Ressourcen zur Abdeckung von Mietrückständen bzw. Kreditschulden bereit zu stellen.
- Schließlich stellen die AutorInnen fest, dass in den meisten EU-Ländern die Einrichtungen zur Prävention von Wohnungslosigkeit nicht mit entsprechenden Kompetenzen versehen sind, im Bedarfsfall, sofern also eine Delogierung nicht vermieden werden kann oder eine Wohnungssicherung in Anbetracht der Kosten etc. keinen Sinn macht, eine adäquate alternative Wohnversorgung auf Dauer vermitteln zu können.

Die AutorInnen verweisen in ihrem Bericht darauf, dass verstärkt Vorsorgen für Nachbetreuung, Maßnahmen der Schuldenregulierung sowie Vermittlung in spezifische Fachbetreuungen, z.B. im Falle von Abhängigkeit oder Suchterkrankung, realisiert werden müssen, damit eine Nachhaltigkeit der Hilfestellung bewirkt werden kann. In weiterer Folge kommentieren die AutorInnen das Erfordernis adäquater Rahmenbedingungen für eine gezielte Intervention und kritisieren, dass in vielen EU-Staaten die Vorsorge von professionellen Hilfen sowie deren Ausstattung mit den Ressourcen, die zur Bewältigung der Wohnversorgungskrise benötigt werden, nur unzureichend gewährleistet ist.

3 Empfehlungen aus Europäischer Perspektive

Die AutorInnen betonen zum Abschluss ihrer Analyse die zentrale Bedeutung einer rechtzeitigen Information über Wohnversorgungskrisen und schlagen Regelungen vor, wonach diese Information möglichst direkt an Einrichtungen der Delogierungsprävention erfolgen soll, um eine zeitnahe bis proaktive Intervention gewährleisten zu können.

Abschließend heben die AutorInnen einzelne Themenbereiche hervor, die für eine tatsächliche, wirksame und nachhaltige Prävention von Wohnungslosigkeit von besonderer Bedeutung sind, die also dafür verantwortlich sind, dass in den einzelnen Mitgliedsstaaten der Produktion von Wohnungslosigkeit effektiv und nachhaltig vorgebeugt werden kann:

- Zugang zu Rechtshilfe und parteilicher Vertretung zur Bewältigung von Wohnversorgungskrisen – auf allen Stufen der gerichtlichen Verfahren zur Auflösung von Wohnverhältnissen beziehungsweise zur Delogierung – und Gewährleistung von umgehender Rehabilitation⁶ für jene Haushalte, welche ihre Wohnversorgung durch Delogierung verlieren
- Bewusstseinsbildung und Förderung der Sensibilität bezüglich der Risiken von Delogierung und Wohnungslosigkeit (allem voran in Hinblick auf Überschuldung, kreditfinanzierte Wohnversorgung etc.)
- Verankerung des Rechts auf Wohnen in den gesetzlichen Grundlagen
- Bewusstseinsbildung und Umsetzung von „housing rights capacity building programs“ insbesondere in Bezug auf die relevanten AkteurInnen auf den Wohnungsmärkten
- Vorsorgen für einen „zweiten Start“ für überschuldete Haushalte, die infolge des Verlustes von Wohneigentum in Gefahr von Wohnungslosigkeit geraten
- bedarfsangemessene Versorgung mit adäquatem und leistbarem Wohnraum
- MieterInnen- und WohneigentümerInnenschutz sowie Integration der Schutzvorkehrungen in die nationalen Systeme des KonsumentInnenschutzes
- ganzheitliche Ansätze zur Lösung von Wohnversorgungskrisen – marktkonform und nutzerInnenfreundlich, um der Gefahr einer spekulativen Verknappung des Angebots an leistbaren Wohnungen entgegenwirken zu können bzw ein solches Angebot zu schaffen.
- Einschränkung von legalen Möglichkeiten zur Befristung von Mietverhältnissen
- adäquates Monitoring von Delogierungsverfahren, Zwangsveräußerungen von Wohneigentum und Zwangsräumungen sowie Überarbeitung der Grundlagen für EU-SILC in Bezug auf Delogierungsverfahren, Zwangsveräußerung und Zwangsräumungen.

⁶ Der Begriff „Rehabilitation“ greift den internationalen Sprachgebrauch auf, in dem Habitat für Wohnverhältnis steht. In diesem Sinne meint Rehabilitation die Wiederversorgung von wohnungslosen Menschen mit eigenständigem und adäquatem Wohnraum.

TEIL II

GERICHTLICHE AUFLÖSUNG VON WOHNVERHÄLTNISSEN, ZWANGSVERÄUßERUNG VON WOHNEIGENTUM UND DELOGIERUNG

Gliederung

1. Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahrensgrundlagen der gerichtlichen Kündigung von Wohnverhältnissen
2. Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen in Österreich
3. Zwangsveräußerung von Wohneigentum
4. Der Räumungstermin (zwangsweise Räumung / Delogierung)

Vorbemerkung

Jährlich werden im Frühjahr die aktuellen Daten zu Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen von Wohnungen in Österreich vom Justizministerium vorgelegt. Obwohl in fast allen Bundesländern mittlerweile professionelle Vorsorgen für Delogierungsprävention implementiert wurden, ist weiterhin ein hohes Niveau an Verfahren zur gerichtlichen Aufkündigung von Mietverhältnissen, zur Zwangsveräußerung von Wohneigentum sowie zur Vollstreckung von Zwangsräumungen zu beklagen. Nach wie vor sind diese Tore in die Wohnungslosigkeit weit geöffnet. Zwar sind die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise (noch) nicht auf der Ebene des Alltagslebens und der Wohnversorgungssicherheit angekommen, die große Zahl von Wohnungsverlusten ist jedoch ein starkes Argument für die Verankerung eines Grundrechts auf Wohnen, das in Österreich nach wie vor nicht mit Verfassungsrang ausgestattet wurde.

1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahrensgrundlagen der gerichtlichen Auflösung von Wohnverhältnissen

1.1 Das Räumungsverfahren (Titelverfahren)

Ein Mietvertrag kann nach § 30 (2) 1.-16. MRG oder nach § 1118 ABGB beendet werden.

Es kann von der klagenden Partei mittels

- Räumungsklage (RKL)
- Kündigung
- Übergabsauftrag (ÜA) beim zuständigen Bezirksgericht eingebracht werden.

Das Verfahren kann auf drei Arten enden:

- a.) Das Räumungsbegehren wird vom Bezirksgericht abgewiesen.
- b.) Die Parteien vereinbaren ein Ruhen des Verfahrens (Räumungsvergleich).
- c.) Es ergeht ein dem Begehren des Klägers stattgebendes Urteil in Form eines
 - Urteils
 - eines Versäumungsurteils
 - einer rechtskräftigen Kündigung
 - eines rechtskräftigen Übergabeauftrages (ÜA).

Dies bedeutet einen rechtskräftigen Exekutionstitel. In diesem Fall muss innerhalb von sechs Monaten die zwangsweise Räumung beantragt werden, sonst tritt der Exekutionstitel außer Kraft. Wird innerhalb dieser sechs Monate die Räumung beantragt und bewilligt, so „verfällt“ der Exekutionstitel nicht mehr und es kann 30 Jahre lang auf Grund dieses Titels die Räumung begehrt werden.

Rechtskraft eines Urteils tritt nach 4 Wochen, also nach Ablauf der Leistungs- und Rechtsmittelfrist, ein, dann kann ein Räumungstermin beantragt werden.

1.2 Die Räumungsklage

Der/die VermieterIn ist bei folgenden Pflichtverletzungen des/der MieterIn zur vorzeitigen Vertragsaufhebung berechtigt, unabhängig davon ob ein befristeter oder unbefristeter Mietvertrag vorliegt:

- wenn der/die MieterIn die Wohnung erheblich nachteilig gebraucht
- oder bei einem qualifizierten Mietzinsrückstand des/der MieterIn: wenn eine fällige Monatsmiete nachweislich eingemahnt wurde und diese offene Miete bis zum nächsten Zinstermin nicht bezahlt wird (z.B.: die Miete für März wurde nicht bezahlt, eingemahnt und ist noch am 1. April offen)
- titellose Benützung

Von Bedeutung erscheint in diesem Zusammenhang, dass der Mietzinsrückstand nur für die Dauer von drei Jahren einklagbar ist, danach ist er verjährt.

Der/die VermieterIn kann die Vertragsauflösung erklären, indem er/sie die Räumungsklage einbringt, die darauf gerichtet ist, dass der/die MieterIn die Wohnung geräumt zurückgeben

muss. Eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes wird in der Regel verbunden mit einer Mietzinsklage, die auf Bezahlung des Mietzinsrückstandes gerichtet ist.

Dem Einbringen der Räumungsklage muss eine Mahnung vorangehen. Diese muss nicht in einer bestimmten Form getätigt werden, eine mündliche Mahnung genügt. Es muss eine Nachfrist zur Zahlung gesetzt werden. Falls der/die VermieterIn nicht gemahnt hat, ist die zugestellte Räumungsklage als Mahnung anzusehen, zahlt der/die MieterIn innerhalb der Mahnfrist den Rückstand, dann bestand von vornherein kein qualifizierter Mietzinsrückstand, und die Klage war unberechtigt (Kostenrisiko des/der Klägers/In).

Die Räumungsklage wird beim Bezirksgericht eingebracht und dem/der MieterIn über das Gericht zugestellt. Der/die MieterIn erhält meist gemeinsam mit der zugestellten Klage eine Ladung zu einer (eingeschränkt) vorbereitenden Tagsatzung, dies ist die erste mündliche Verhandlung:

- Besucht der/die MieterIn die vorbereitende Tagsatzung und bestreitet die Behauptung des/der VermieterIn, unter Hinweis auf seine/ihre Beweismittel (z.B. Zeugen, Zahlungsnachweise etc.), so kommt es zu einem Verfahren, das heißt, zur Erörterung des Rechtsstreites wird oder werden weitere Verhandlungstermin/e eingeleitet. Nach ausreichender Klärung des Sachverhaltes ergeht ein schriftliches Urteil.

Die vorbereitende Verhandlung dient auch der Vornahme eines Vergleichsversuchs. Bestreitet die beklagte Partei die Klage und wird kein Vergleich geschlossen, wird im Normalfall ein weiterer Verhandlungstermin anberaumt, es kommt jedoch auch vor, dass bereits bei diesem vorbereitenden Termin ein Urteil ergeht.

- Besucht der/die MieterIn die vorbereitende Tagsatzung nicht, so ergeht ein Versäumungsurteil, gegen das innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung/Hinterlegung Widerspruch erhoben werden kann, so dass doch noch ein Verfahren eingeleitet wird, und der/die MieterIn eine Ladung zu einer weiteren Tagsatzung erhält.
- Unternimmt der/die MieterIn nichts gegen das Versäumungsurteil, so wird es vier Wochen nach Zustellung rechtskräftig.

1.3 Nachträgliche Zahlung des Mietzinsrückstandes

Wenn sich im Zuge des Verfahrens zeigt, dass ein qualifizierter Mietzinsrückstand tatsächlich bestanden hat, muss der/die Beklagte unverzüglich vorbringen und beweisen:

- Dass ihn/sie am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft (Beweislast liegt bei MieterIn).
- Und rechtzeitig vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung den Betrag nachzahlen:

- Der zu Recht geforderte Mietzinsrückstand inkl. des fälligen Mietzinses (nicht Kosten und Zinsen) muss sich also vor Verhandlungsschluss bereits im Verfügungsbereich der klagenden Partei befinden.
- Ist die Höhe strittig, so muss der/die RichterIn mit Beschluss über die Höhe entscheiden.
- Und beantragen, dass das Räumungsbegehren abgewiesen wird bzw. auf Kosten einschränken lassen.

Über die Kosten wird weiter verhandelt, es entsteht dadurch ein Exekutionstitel, was die Kosten betrifft, jedoch kein Exekutionstitel auf Räumung der Wohnung. Grobes Verschulden am Zahlungsrückstand liegt nach Rechtsprechung vor, wenn der Mietzins aus Willkür oder Leichtsin, oder aus reiner Gleichgültigkeit verspätet gezahlt wurde.

1.4 Die gerichtliche Kündigung

Bringt der/die VermieterIn beim BG eine Aufkündigung gegen den/die MieterIn ein, müssen laut § 30 MRG ein oder mehrere Kündigungsgründe angeführt werden. Das Gericht prüft aber vorerst nur, ob die formalen Erfordernisse erfüllt sind, nicht aber, ob der Kündigungsgrund erfüllt ist. Die gesetzlich vereinbarte Kündigungsfrist muss eingehalten werden.

Gründe für eine Kündigung sind z.B.:

- Weitergabe
- Wegfall des Bedarfs
- Nichtbenützung
- Untermiete

Die Kündigung wird der beklagten Partei mittels RSA-Brief zugestellt. Erhebt diese innerhalb von vier Wochen Einwendungen, die nicht begründet werden müssen, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der der/die VermieterIn beweisen muss, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist.

Werden keine Einwendungen erhoben, wird die Kündigung rechtskräftig und ist somit ein Exekutionstitel, und zwar selbst dann, wenn der Kündigungsgrund nicht gegeben wäre. Auch hier besteht die Möglichkeit der Wiedereinsetzung bzw. Nichtigkeit der Zustellung.

1.5 Übergabeauftrag

Bei befristeten Mietverträgen kann der/die VermieterIn bereits vor Ablauf der Mietdauer, frühestens sechs Monate vor dem Endtermin, zur Verhinderung einer stillschweigenden Verlängerung spätestens drei Monate vor dem Endtermin, bei Gericht eine Verfügung erwirken, in

der dem/der MieterIn aufgetragen wird, die Wohnung zur bestimmten Zeit (=Endtermin) bei sonstiger Exekution dem/der VermieterIn zu übergeben. Diese Verfügung wird Übergabeauftrag genannt und bringt dem/der VermieterIn den Vorteil eines gerichtlichen Titels noch während der Mietdauer, um die Räumungsexekution dann möglichst rasch durchführen zu können.

1.6 Rechtsmittel

Der Übergabeauftrag wird dem/der MieterIn mittels RSA-Brief zugestellt. Dagegen können vier Wochen lang beim zuständigen Gericht Einwendungen erhoben werden. Im Allgemeinen sind Einwendungen dann sinnvoll,

- wenn im Übergabeauftrag ein anderer Endtermin behauptet wird, als vereinbart wurde
- wenn eine gesetzeswidrige und daher nicht durchsetzbare Befristung dem Übergabeauftrag zugrunde gelegt wird
- wenn eine Vertragsverlängerung vereinbart wurde oder
- wenn der Übergabeauftrag zu spät eingebracht wurde.

1.7 Der Räumungsvergleich

Im Räumungsvergleich verpflichtet sich der/die MieterIn vor Gericht seiner/m VermieterIn gegenüber, das Mietobjekt zu einem vereinbarten Endtermin zu räumen und der/m VermieterIn geräumt zu übergeben. Ein Räumungsvergleich stellt einen Exekutionstitel dar. Wenn der/die MieterIn nach dem Ende der vereinbarten Mietdauer nicht aus der Wohnung auszieht, hat der/die VermieterIn mit dem Räumungsvergleich die Möglichkeit, die zwangsweise Räumung des Objekts bei Gericht zu beantragen. In diesem Fall muss nicht erst eine neuerliche Klage eingebracht werden.

Bei offenem Mietzinsrückstand kann auch vereinbart werden, dass bei Zahlung des selbigen, z.B. auch in Raten, die Räumungsverpflichtung entfällt – diese Vereinbarung wird sehr oft auch in dieser Form formuliert.

Wird ein Teil der Vereinbarung (Höhe der Zahlung, Zahlungstermin) nicht eingehalten, bildet der Vergleich sofort einen Exekutionstitel, die Räumung kann beantragt werden. Auch in diesem Fall ist kein neuerliches Delogierungsverfahren mehr nötig. Der Antrag auf Räumung genügt. Deshalb ist es sehr wichtig, dass die MieterInnen auf die Realisierbarkeit der getroffenen Vereinbarung achten.

Sehr oft wird im Räumungsvergleich ein Verzicht auf Räumungsaufschub vereinbart.

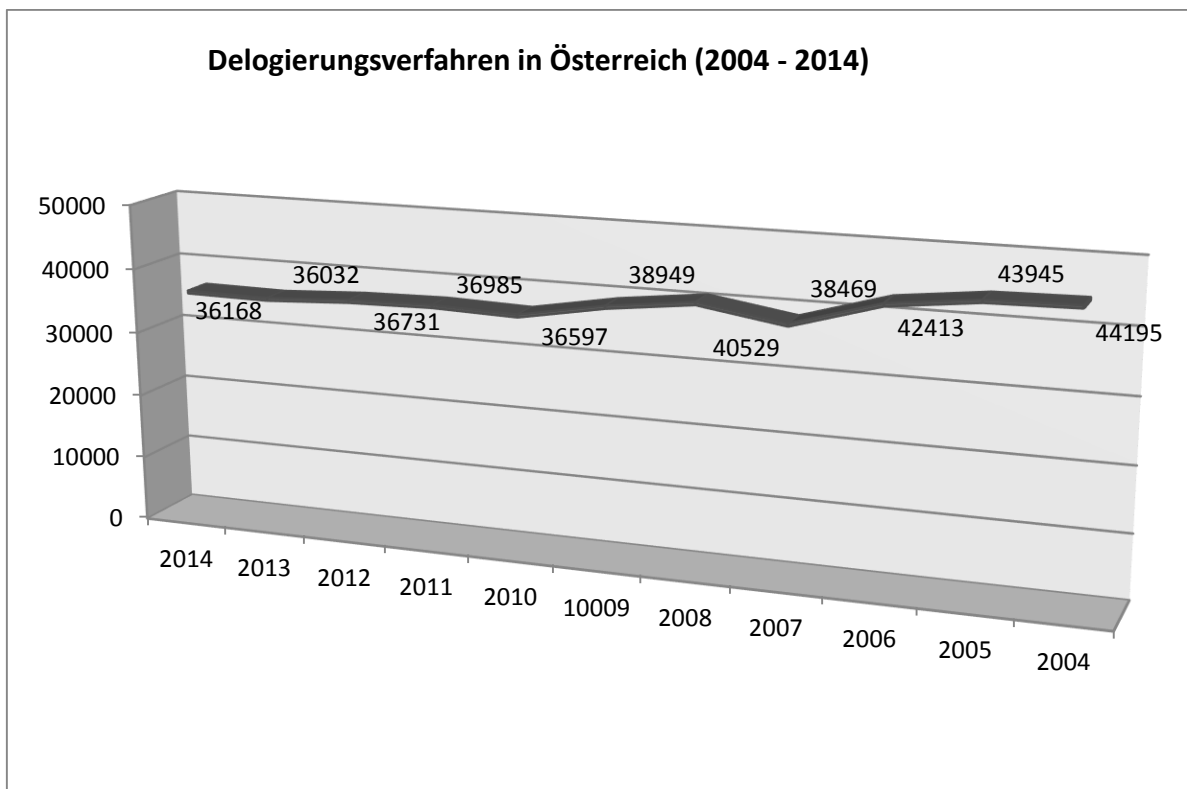
2 Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen in Österreich

Jährlich werden die Anzahl der eingebrachten Räumungsverfahren, die Erstanträge für Räumungsexekutionen und durchgeführte Delogierungen statistisch erfasst und durch das Bundesrechenzentrum zusammengefasst. Im Jahr 2007 gab es in Wien bei Wiener Wohnen eine EDV Umstellung, aufgrund derer für einige Monate keine Räumungsverfahren eingebracht und keine Räumungstermine beantragt wurden. Dadurch erklären sich die sehr starken Rückgänge bei den Zahlen für das Jahr 2007.

2.1 Räumungsverfahren

Der Vergleich der Daten von 2004 bis 2014 zeigt bei den eingebrachten Räumungsverfahren (hier sind sowohl Räumungsklagen als auch Kündigungen berücksichtigt) eine deutliche Abnahme um ca. 18 Prozent in diesem Zeitraum.

Grafik 1: Entwicklung der Anzahl der Delogierungsverfahren (2004 – 2014)



Quelle: BMJ, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015

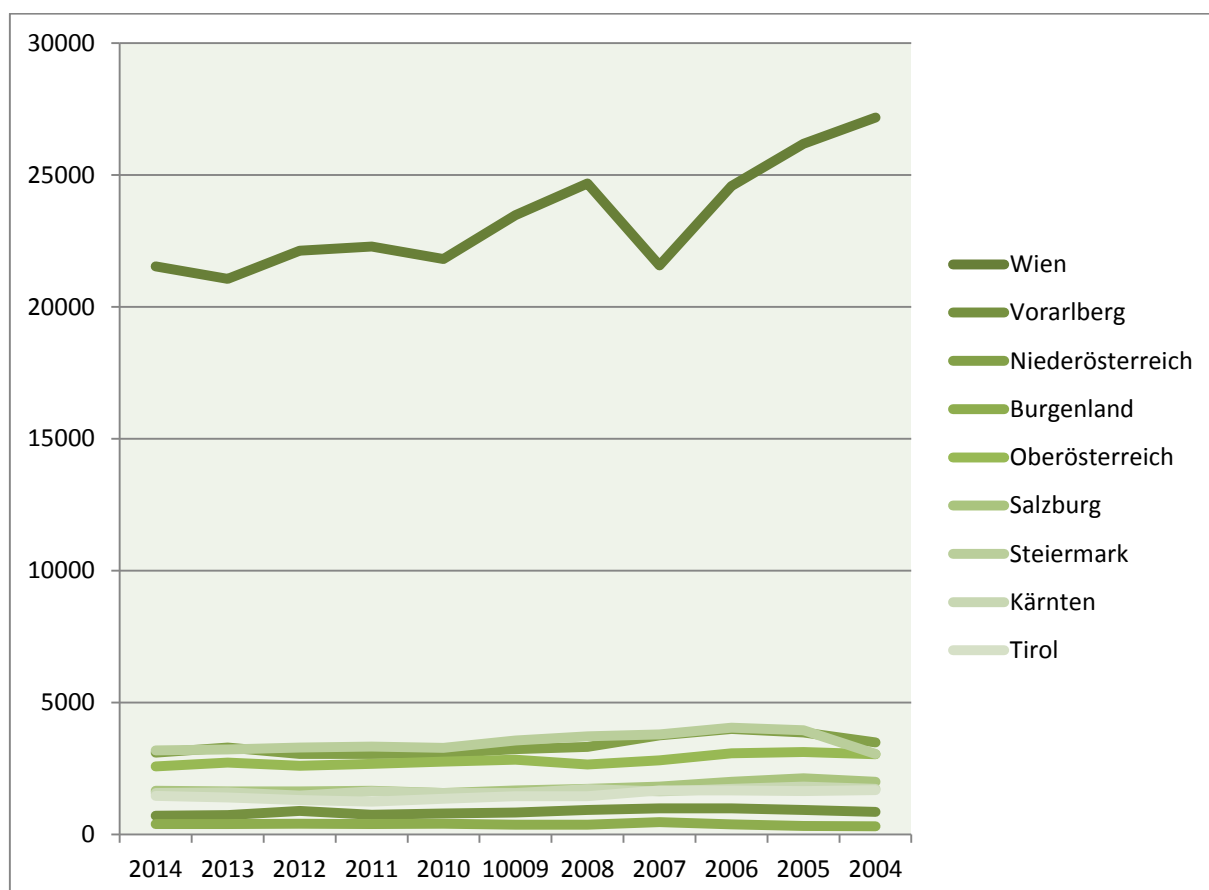
Seit 2010 sind die eingebrachten Verfahren mit einigen Schwankungen in etwa gleich geblieben. (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Anzahl der Delogierungsverfahren, gegliedert nach Bundesländern

Verfahren FC 54 und 69 nach Bezirksgerichten											
	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Wien	21540	21060	22134	22294	21819	23475	24677	21570	24578	26190	27183
Vorarlberg	701	731	884	739	785	829	922	982	989	926	853
Niederösterreich	3100	3295	3043	3042	3077	3225	3320	3751	3989	3864	3488
Burgenland	391	393	398	394	397	365	362	459	375	322	309
Oberösterreich	2580	2723	2598	2665	2756	2825	2641	2802	3067	3119	3038
Salzburg	1649	1629	1623	1646	1567	1668	1729	1813	1991	2125	1987
Steiermark	3184	3219	3286	3331	3275	3552	3718	3793	4038	3942	3943
Kärnten	1564	1591	1469	1632	1572	1567	1716	1630	1721	1815	1721
Tirol	1459	1391	1296	1242	1349	1443	1444	1669	1665	1642	1673
Summe	36168	36032	36731	36985	36597	38949	40529	38469	42413	43945	44195

Quelle: BMJ, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015

Grafik 2: Delogierungsverfahren nach Bundesländern

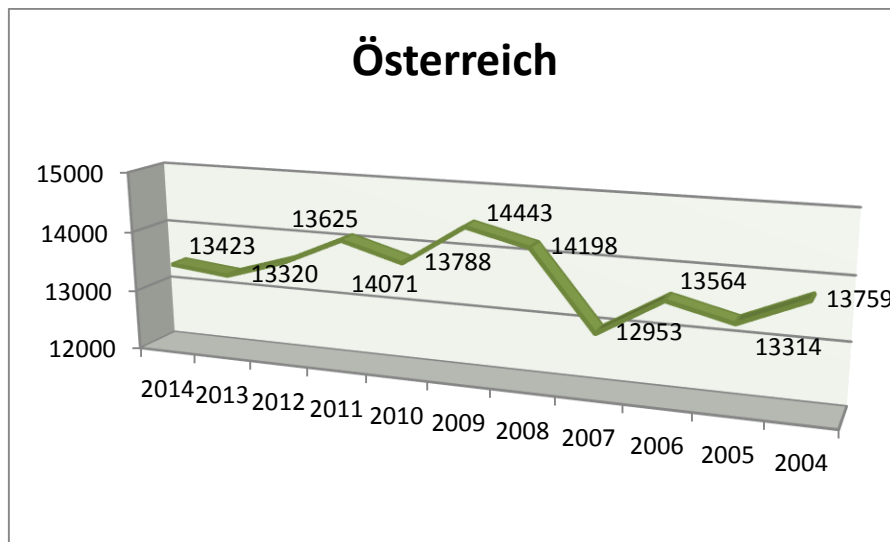


Quelle: BMJ, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015

2.2 Anträge auf Räumungsexekution

Bei den beantragten Räumungsterminen zeigt sich im Vergleich der Jahre 2004 bis 2014 im Unterschied zu den eingebrachten Verfahren, dass diese relativ konstant geblieben sind.

Grafik 3: Delogierungsverfahren nach Bundesländern



Quelle: BMJ, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015

So gab es 2014 um 336 weniger Anträge als 2004; hier sind jedoch nur die Erstanträge erfasst. Sollten Räumungstermine abgesetzt und Folgeanträge gestellt werden, so scheinen diese in den Zahlen nicht mehr auf.

Tabelle 2: Anzahl der Anträge auf Räumungstermin, gegliedert nach Bundesländern

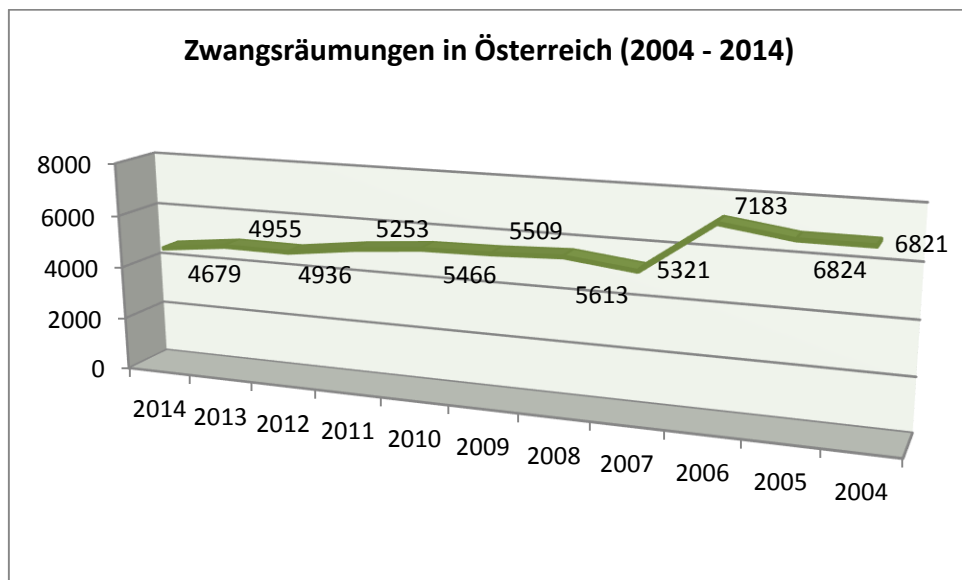
Anträge auf Räumungsexekution											
	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Wien	7200	6885	7270	7531	7434	7790	7481	6301	7055	6979	7402
Vorarlberg	331	387	444	348	327	325	340	340	320	266	317
Niederösterreich	1130	1261	1259	1228	1294	1302	1399	1276	1248	1162	1166
Burgenland	134	130	136	119	126	122	124	117	89	80	90
Oberösterreich	1311	1337	1242	1326	1263	1421	1324	1297	1291	1288	1264
Salzburg	665	665	578	662	604	656	668	643	690	684	685
Steiermark	1435	1421	1504	1533	1477	1576	1588	1665	1514	1449	1501
Kärnten	717	741	717	794	729	690	791	790	691	692	614
Tirol	500	493	475	530	534	561	483	524	666	714	720
Summe	13423	13320	13625	14071	13788	14443	14198	12953	13564	13314	13759

Quelle: BMJ, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015

2.3 Zwangsräumungen in Österreich

Bei den tatsächlich durchgeführten Räumungsterminen ist seit 2004 ein deutlicher Rückgang zu beobachten.

Grafik 4: Durchgeführte Zwangsräumungen (2004 – 2014)



Quelle: BMJ, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015

Gab es 2004 österreichweit noch 6821 durchgeführte Räumungen, so reduzierten sich diese im Jahr 2014 auf 4697, was einem Minus von über 31 Prozent entspricht.

Tabelle 3: Anzahl der durchgeführten Zwangsräumungen, gegliedert nach Bundesländern

durchgeführte Räumungstermine											
	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Wien	2361	2562	2565	2789	3068	3025	3032	2789	4109	3952	4136
Vorarlberg	142	149	159	131	157	137	169	163	181	175	162
Niederösterreich	421	453	450	459	437	505	529	515	580	512	500
Burgenland	55	38	47	38	41	32	33	39	32	29	42
Oberösterreich	506	550	493	541	535	546	542	487	617	638	551
Salzburg	211	211	202	216	200	196	221	200	286	278	255
Steiermark	541	526	555	558	542	597	610	603	744	679	661
Kärnten	261	258	265	277	258	261	278	269	332	253	232
Tirol	199	208	200	244	228	210	199	256	302	308	282
Summe	4697	4955	4936	5253	5466	5509	5613	5321	7183	6824	6821

Quelle: BMJ, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015

In Wien war dieser Rückgang mit 43 Prozent besonders stark ausgeprägt, im Burgenland und in Kärnten gab es in diesem Zeitraum sogar jeweils eine Steigerung der durchgeführten Räumungen, im Burgenland um 30 Prozent und in Kärnten um 12 Prozent.

2.4 Anmerkungen zu Wissensstand und Qualität der Datenlage

Seit mehr als 10 Jahren werden nun im Auftrag des Justizministeriums vom Bundesrechenzentrum Zahlen und Daten über die anfallenden Delogierungsverfahren, die jährlich anfallenden Anträge auf Exekutionsbewilligungen sowie die durchgeführten Zwangsräumungen erstellt. Diese Daten sind regional nach Regionalstellen der Bezirksgerichte und Postleitzahlen gegliedert, sodass solcherart ein guter Überblick über die regionale Verteilung dieser Form der Gefährdung bzw. Betroffenheit von Wohnungslosigkeit gewährleistet ist. Auf dieser Datengrundlage ist es nicht möglich, konkrete Auskünfte darüber zu erhalten,

- ob und in welchem Ausmaß von diesen Gerichtsverfahren Wohnverhältnisse betroffen sind,
- wie es um die Zusammensetzung / das Profil dieser Privathaushalte bestellt ist,
- zu welchen Konsequenzen und Ergebnissen diese gerichtlichen Kündigungsverfahren der Wohnverhältnisse auf diese Privathaushalte führen,
- wie konkret die von einer Zwangsäumung betroffenen Privathaushalte mit der Tatsache des Wohnungsverlusten umgehen können,
 - ob diese in der Folge also wohnungslos werden und z.B. temporär in Notunterkünften, Pensionszimmern oder bei Bekannten unterschlüpfen
 - in Einrichtungen der WLH Aufnahme finden
 - oder ein reguläres neues Wohnverhältnis begründen können.

Weiters ist daraus nicht ersichtlich, ob und in welchem Ausmaß Männer und Frauen, InländerInnen oder AusländerInnen, Haushalte mit Kindern, AlleinerzieherInnenhaushalte oder kinderlose (Single)Haushalte von Wohnungsnot betroffen sind. Tatsächlich ermöglichen diese Daten auch keine Differenzierungen nach dem Grund für die durchgeführte gerichtliche Kündigung beziehungsweise Räumungsexekution. Es bleibt somit unklar, inwieweit Mietschulden, unleidliches Verhalten oder andere Gründe für die Einleitung des Verfahrens bzw. für den Wohnungsverlust ursächlich waren. Die Datenlage zum Thema Wohnungsverlust und/oder Wohnungslosigkeit infolge von Delogierung ist mithin in mehrfacher Hinsicht sehr ungenügend.

2.5 Praxiserfahrungen der Delogierungsprävention

Die Praxiserfahrungen und Tätigkeitsberichte der regionalen Delogierungspräventionsstellen geben demgegenüber eine Grundlage für die Analyse der zugrundeliegenden Dynamik und den Gründen für Wohnungsverluste dieser Art. Danach sind die Gründe für den akuten Wohnungsverlust in erster Linie auf der strukturellen Ebene zu suchen:

- Geringe Einkommen und hohe Wohnkosten belasten die Rahmenbedingungen, unter denen Privathaushalte leben (müssen).
- In der Kombination mit oder aufgrund von individuellen Faktoren, wie z.B. psychische Erkrankungen, Verurteilungen und Haft, (Langzeit)Therapien, aber auch die Trennung von dem/der Lebenspartner/in, akuter Arbeitsplatzverlust, Phasen prekärer Beschäftigung und/oder unregelmäßiger Einkünfte etc., kann es zu einer Verschärfung der kritischen Situation von Haushalten kommen, die in der Folge zu Delogierungsverfahren und Wohnungsverlust führen können.

2.6 Informationspflicht – ohne Handlungs- und Umsetzungsaufgaben

Das Mietrecht verpflichtet die Gerichte, die zuständigen öffentlichen Stellen davon zu informieren, wenn ein Verfahren der gerichtlichen Kündigung von Mietverhältnissen eingeleitet und/oder eine Zwangsräumung von Wohnungen gerichtlich angeordnet wird. Wie jedoch Gemeinden und/oder Bezirkshauptmannschaften in der Folge mit diesen Informationen umgehen, ist von Bundesland zu Bundesland, von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Am Beispiel des Bundeslandes Salzburg wird diese höchst unterschiedliche Ausgangslage für die Beratungsangebote durch Präventionsstellen modellhaft vorgestellt.

§ 33a Meldungen im Bundesland Salzburg; Stand: September 2015⁷

Im Bundesland Salzburg gibt es sechs Bezirke, einschließlich der Stadt Salzburg. Eine aktuelle Recherche zeigt, dass die Bezirke einen sehr unterschiedlichen Umgang mit § 33a Meldungen pflegen.

- So gibt es in den 6 Bezirken im Bundesland nur eine Bezirkshauptmannschaft, die sowohl nach erfolgter § 33a Meldung als auch nach Bekanntgabe eines Räumungstermins betroffene Haushalte anschreibt und über die Angebote der Fachstelle für Gefährdetenhilfe informiert.
- In zwei Bezirken werden die betroffenen Haushalte weder nach § 33a Meldung noch bei Bekanntgabe eines Räumungstermins angeschrieben, immerhin wird hier jedoch die Jugendwohlfahrt verständigt, wenn in den betroffenen Haushalten Kinder leben.

⁷ Recherche-Ergebnisse zur Verfügung gestellt von Bernhard Wallerstorfer, SAG / Gefährdetenhilfe Salzburg, persönliche Mitteilung 2015

- Eine Bezirkshauptmannschaft erhält nur die Exekutionsbewilligungen und schreibt an, sofern die beklagten Parteien laufend in Bezug der Mindestsicherung stehen. Wenn Kinder im Haushalt sind, wird zudem das Jugendamt verständigt.
- Eine weitere Bezirkshauptmannschaft schreibt nach der § 33a Meldung Haushalte an, zu denen kein oder schon länger kein Kontakt besteht, und gibt diese Information an die Jugendwohlfahrt weiter, wenn Kinder im Haushalt sind. Haushalte im laufenden Bezug der Mindestsicherung werden nicht angeschrieben.
- In der Stadt Salzburg werden die beim Magistrat einlangenden § 33a Meldungen und Exekutionsbewilligungen wöchentlich an die Fachstelle übermittelt, sodass die betroffenen Haushalte von der Präventionsstelle angeschrieben und über das Angebot der Beratung und Hilfestellung unterrichtet werden können. An dieser Praxis beteiligen sich weiters einige Gemeinden des Bundeslandes, so dass auch hier eine schriftliche Verständigung der betroffenen Haushalte gewährleistet werden kann.

MieterInnen der gemeinnützigen Wohnbauträger im Bundesland Salzburg erhalten bereits im Mahnlauf vor der Klage die schriftliche Information über die Angebote der Fachstelle übermittelt.

2.7 Kooperation mit Behörden

Die Arbeit in der Wohnungssicherung ist in großem Ausmaß auf die Kooperation mit externen Stellen angewiesen. Vor allem bei der Erlangung materieller Hilfsleistungen zur Finanzierung von Mietzinsrückständen spielt die Kooperation mit den entsprechenden Stellen, meist handelt es sich hier um die jeweiligen Sozialämter, eine oft entscheidende Rolle, um in der meist knappen Zeit ein gutes Ergebnis zu ermöglichen. Fragen und konkrete Anforderungen, die sich in der Kooperation mit den zuständigen Behörden ergeben (können), werden im Folgenden aus der Sicht der Präventionsarbeit in Salzburg vorgestellt⁸.

Mit der Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung hat sich die Bearbeitung der Anträge auf Hilfe in besonderen Lebenslagen in Salzburg insofern verändert, als diese seither von den jeweiligen SachbearbeiterInnen in den örtlich zuständigen Sozialämtern bearbeitet werden. Bis dahin wurden alle diese Anträge im Bundesland Salzburg von einer Person im Amt der Landesregierung bearbeitet.

Diese Veränderung führte dazu, dass man es hinsichtlich der Kooperation sowie der entsprechenden Kooperationsbereitschaft zum einen mit mehr handelnden Personen zu tun hat. Un-

⁸ Recherche-Ergebnisse zur Verfügung gestellt von Bernhard Wallerstorfer, SAG / Gefährdetenhilfe Salzburg, persönliche Mitteilung 2015

terschiedliche Grundhaltungen und daraus resultierende „Handlungslogiken“ sind zum anderen dafür verantwortlich, dass letztlich keine einheitliche Vorgangsweise gewährleistet ist.

Damit in der Praxis der Delogierungsprävention die gesetzlich normierten Zugangsvoraussetzungen gesichert und in der Folge die Zugangsschwellen zu materiellen Hilfsleistungen im Zusammenhang mit der Mindestsicherung bewältigt werden können, stellen für den Beratungsprozess in der Wohnungssicherung große Anforderungen dar.

Die oben angesprochenen „Handlungslogiken“ stellen in der Praxis manchmal eine weitere Zugangsschwelle dar. Vor diesem Hintergrund kann festgestellt werden, dass das Erarbeiten einer Kooperationsbasis mit Ämtern/Behörden und das Erhalten derselben oft aufwändiger ist, als die Kooperation mit den KlientInnen der Wohnungssicherung.

3. Zwangsveräußerung von Wohneigentum

3.1 Daten und Fakten zur Zwangsveräußerung von Wohneigentum

Parallel zu den Verfahren zur Auflösung von Mietverträgen werden auch die Zwangsveräußerungen von Wohneigentum dokumentiert. Dazu liegen aktuell Zahlen und Daten für die Jahre bis einschließlich 2013 vor.

Während für den Bereich der Räumungsverfahren ein erhebliches Übergewicht für Wien festgestellt werden kann, ist das Verhältnis zwischen Kündigungsverfahren und Zwangsveräußerungen in den meisten Bundesländern eher ausgewogen. Das entspricht in etwa der Besonderheit des Wiener Wohnungsmarktes, der wesentlich von Mietverhältnissen dominiert wird. Wohneigentum kommt dagegen in Bundesländern wie Niederösterreich eine deutlich höhere Bedeutung zu.

Tabelle 4: Zwangsversteigerungen und gerichtlich bewilligte Räumungsexekutionen

Bundesland	Zwangsversteigerungen	Räumungsexekution
Burgenland	294	130
Kärnten	580	741
Niederösterreich	1.081	1.204
Oberösterreich	501	1.308
Salzburg	302	665
Steiermark	944	1.413
Tirol	457	493
Vorarlberg	188	387
Wien	876	6.906
Gesamt 2013	5.223	13.247
Veränderung zum Vorjahr	-9,0%	-2,8%
Gesamt 2012	5.738	13.625
Veränderung zum Vorjahr	-12,9%	-3,2%
Gesamt 2011	6.588	14.071
Veränderung zum Vorjahr	-9,9%	2,1%
Gesamt 2010	7.312	13.788
Veränderung zum Vorjahr	-7,7%	-4,5%
Gesamt 2009	7.920	14.443
Veränderung zum Vorjahr	-3,2%	1,7%
Gesamt 2008	8.186	14.198
Veränderung zum Vorjahr	3,5%	9,6%
Gesamt 2007	7.908	12.953
Veränderung zum Vorjahr	1,1%	-4,5%
Gesamt 2006	7.820	13.564
Veränderung zum Vorjahr	-4,7%	0,2%
Gesamt 2005	8.209	13.534
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	-3,1%
Gesamt 2004	8.070	13.972

Quelle: BMJ BIS Justiz; Exekutionen 2013

Die Zahlenreihe bezüglich der Zwangsveräußerung von Wohneigentum macht deutlich, dass in der Zeit von 2004 bis 2013 die Anzahl der angefallenen Zwangsveräußerungen um mehr

als ein Drittel (-35,3%) zurück gegangen ist. Die vorliegenden Daten geben jedoch keinerlei Auskunft über die Zusammensetzung der betroffenen Haushalte noch darüber, welche Konsequenzen die Zwangsveräußerung des Wohneigentums auf die nachfolgende Wohnversorgung der betroffenen Haushalte nach sich gezogen hat. Ob und in welchem Ausmaß die Zwangsveräußerung von Wohneigentum zu Problemen der Wohnversorgung bzw. gar zu Wohnungslosigkeit führen kann, ist mithin völlig unbekannt. Darüber geben letztlich auch die Praxisaufzeichnungen aus den Einrichtungen der SchuldnerInnenberatung keine Auskunft.

3.2 Datenlage in der SchuldnerInnenberatung

Die Einrichtungen der SchuldnerInnenberatung gewährleisten differenzierte Aufzeichnungen über die Verschuldung von Privathaushalten in Österreich, sofern diese die Angebote der Beratungsstellen in Anspruch nehmen⁹. Danach waren im Jahr 2013 insgesamt 56.419 Personen (41% davon waren weiblich) in Kontakt mit einer Beratungsstelle.

Die Zahlen weisen einen steten Zuwachs überschuldeter KlientInnen der Beratungsstellen aus: etwa +4% pro Jahr. In den letzten Jahren zeigte sich zudem, dass die durchschnittliche Höhe der Überschuldung der Haushalte kontinuierlich abnahm. Während im Jahr 2010 die durchschnittliche Überschuldung sich auf € 73.000 belief, betrug dieser Durchschnittswert im Jahr 2012 € 72.500 und im Jahr 2013 € 70.598. Von Bedeutung erscheint weiters, dass im selben Zeitraum auch der Anteil der Haushalte, deren Schulden geringer als € 50.000 ausmachten, kontinuierlich anstieg und im Jahr 2013 mehr als zwei Drittel ausmachte (67%).

Als wesentliche Ursachen der Überschuldung von Privathaushalten vermerken die Beratungsstellen Arbeitslosigkeit (liegt mit 43% an oberster Stelle dieses Rankings), Schwierigkeiten im Umgang mit Finanzen (19%) und gescheiterte Selbstständigkeit (17%). Scheidung (12%) und Wohnkosten (11,5%) stellten weitere Gründe für die Überschuldung dar. Die Schuldursache der Anmietung und Ausstattung von Wohnraum betrifft Frauen häufiger als Männer (Männer: 11%, Frauen: 13%).

3.3 Vorgaben für den Verfahrensverlauf

Der Schutz von Wohneigentum ist im Detail in der Exekutionsordnung (EO § 99) geregelt. Das betrifft wesentlich jene Fälle, in denen WohneigentümerInnen bei der Begleichung der Rückzahlung von Wohnkrediten in Verzug geraten sind. In den meisten Fällen werden die

⁹ ASB 2014

Schulden bei Kreditinstituten oder Bausparkassen fällig, die im Falle eines qualifizierten Rückstands das Gericht einschalten und eine Zahlung urgieren.

Die Justiz ist dann aufgerufen, eine Vertretungsperson zu nominieren, die mit der Verwaltung des Wohnobjekts und dem Management einer Zwangsveräußerung betraut wird.

Von Bedeutung erscheint diesbezüglich auch die Festlegung im Paragraf EO § 105, wonach die verschuldete Partei bis zum Vollzug der Zwangsversteigerung nicht exekutiert werden darf und dass die Wohnversorgung der SchuldnerInnen während des Verfahrenlaufes gesichert sein muss.

3.4 Rechtliche Grundlagen für Schuldenregulierung und Privatkonkurs

Für die Versorgung von ver- bis überschuldeten Haushalten sieht das Gesetz für Schuldenregulierung und Privatkonkurs die Einrichtung von „bevorrechteten“ SchuldnerInnenberatungsstellen in allen Bundesländern vor. Die Beratung der verschuldeten Haushalte kann demnach, sofern ein ausreichendes Einkommen vorliegt, um einen Mindestbeitrag an monatlichen Rückzahlungen leisten zu können, auf das Instrument eines Privatkonkurses zurückgreifen. Überschuldeten Haushalten steht dann nach etwa sieben Jahren, in denen sie bis zum Existenzminimum abgeschöpft werden, wieder ein schuldenfreies Leben offen. Sie können mithin einen ökonomischen Neustart ohne Restschulden und / oder anderen Verpflichtungen vornehmen.

4. Der Räumungstermin (zwangsweise Räumung / Delogierung)

Der/die VermieterIn kann auf Grund eines rechtskräftigen und vollstreckbaren Exekutionstitels die zwangsweise Räumung beantragen.

Exekutionstitel sind u. a.:

- Gerichtliche Kündigungen (nach Ablauf der Einwendungsfrist)
- Urteile, die auf Räumung lauten
- Gerichtliche Vergleiche (z. B. auch im Zuge eines Scheidungsverfahrens)
- Übergabeaufträge.

Der/die VermieterIn muss die Exekution innerhalb von sechs Monaten ab dem Ende der im Exekutionstitel festgesetzten Räumungsfrist beantragen. Andernfalls verliert der Exekutionstitel seine Rechtskraft und ist nicht mehr vollstreckbar. Erfolgt ein erster Exekutionsantrag

fristgerecht, wird jedoch von der Durchführung der Exekution vorübergehend Abstand genommen, so bleibt der Exekutionstitel für die Dauer von 30 Jahren vollstreckbar.

Wurde von dem/der VermieterIn nach einem ersten Antrag auf Zwangsräumung vom Räumungstermin Abstand genommen, so kann die Exekution jederzeit durch einen Antrag auf Fortsetzung der zwangsweisen Räumung weiter betrieben werden.

Die Bewilligung der zwangsweisen Räumung (Exekutionsbewilligung) erfolgt durch Gerichtsbeschluss (kein Verfahren!). Das Gericht setzt auf Antrag der/des EigentümerIn die Zeit (Tag, Uhrzeit) der Räumung fest und gibt sie den beteiligten Parteien bekannt. Der Räumungsvollzug erfolgt durch den/die GerichtsvollzieherIn durch Entfernen von Personen und beweglichen Sachen aus dem Mietgegenstand. Der/die betreibende GläubigerIn oder ein/e Bevollmächtigte/r hat bei der Räumung anwesend zu sein und rechtzeitig alle Vorkehrungen zur Räumung zu treffen (Spedition, HandwerkerInnen, ev. Amtsarzt).

4.1 Räumungsaufschub bei drohender Obdachlosigkeit

Für Wohnungen die dem MRG unterliegen, gibt es die Möglichkeit der Aufschiebung der zwangsweisen Räumung bei drohender Obdachlosigkeit. Ist einE MieterIn im Falle einer Zwangsräumung von Obdachlosigkeit bedroht, so ist die Vollstreckung aufzuschieben, wenn die Aufschiebung dem/der betreibenden VermieterIn zugemutet werden kann.

Die erste Aufschiebung (Verlängerung der Räumungsfrist) erfolgt üblicherweise für drei Monate. Liegen besonders berücksichtigungswürdige Gründe vor, kann ein weiterer Räumungsaufschub beantragt werden. Neben der Obdachlosigkeit müssen im Aufschiebungsantrag weitere Gründe behauptet werden, wie z. B.:

- Krankheit
- Alter
- von der Räumung sind minderjährige Kinder betroffen
- außergewöhnliche Schwierigkeiten bei der Beschaffung einer Unterkunft.

Die Dauer des Räumungsaufschubs darf 9 Monate nicht übersteigen. Wurde im Räumungsurteil eine Verlängerung der Räumungsfrist bewilligt, so darf die Summe der Aufschübe ein Jahr nicht überschreiten.

In der Praxis wird von den RichterInnen ein Räumungsaufschub von der Zustimmung des/r Betreibers/in abhängig gemacht und/oder eine Sicherheitsleistung auferlegt (Hinterlegung eines Geldbetrages bei Gericht), damit der/die VermieterIn keinen weiteren wirtschaftlichen Schaden erleidet). Die Aufschiebung einer zwangsweisen Räumung ist weiters bei Vorliegen

von gesetzlichen Aufschiebungsgründen (nach der Exekutionsordnung) möglich, dazu zählen u. a., dass eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragt oder die Exekutionsbewilligung mittels Rekurses angefochten wurde. Bei titelloser Benützung der Wohnung, bei Verzicht auf Räumungsaufschub (im Zuge der gerichtlichen Beendigung des Mietvertrages) und bei Prekariumswohnungen ist ein Räumungsaufschub nicht möglich.

Die notwendigen Kosten zur Durchführung der zwangsweisen Räumung (Verfahrenskosten, Interventionskosten, Kosten für Spedition, Hilfskräfte, SchlosserIn und andere HandwerkerInnen) sind von dem/der Verpflichteten zu tragen.

TEIL III

DELOGIERUNGSPRÄVENTION IN ÖSTERREICH

1. Fachstellen für Wohnungssicherung
2. Leitbild für Wohnungssicherung
3. Qualitätssicherung und -entwicklung
4. (Regionale) Reichweite der Delogierungsprävention
5. Einrichtungen der Delogierungsprävention in den Bundesländern
6. Methodische Aspekte der Delogierungsprävention
7. Nachhaltigkeit der Wohnungssicherung
10. Kosten der Wohnungssicherung und finanzielle Effekte der Delogierungsprävention

Als **Generalprävention** oder auch **Primärprävention** können gesetzliche Maßnahmen angeführt werden, die z.B. in der Form eines Beihilfensystems Armut im Allgemeinen und drohenden Wohnungsverlust im Besonderen bekämpfen. Mit Blick auf den aktuellen Stand der entsprechenden Vorsorgen kann in Österreich in erster Linie auf die Einrichtungen der Delogierungsprävention verwiesen werden, deren Aufgabenschwerpunkt demgegenüber in der **Spezialprävention** liegt. Auf diesen Aufgabenbereich sind auch die Ressourcen und Beauftragungen der Einrichtungen nahezu durchgängig beschränkt.

Die tertiäre Prävention (d.h. Verhinderung wiederkehrender Wohnungsunsicherheit bzw. Rehabilitation nach eingetretenem Wohnungsverlust sowie die Gewährleistung der Nachhaltigkeit der realisierten Wohnversorgung) bleibt es einerseits nachgehenden Arbeitsansätzen von Präventionseinrichtungen (zumeist in enger Kooperation mit Einrichtungen der örtlichen/regionalen Infrastruktur) sowie andererseits Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe vorbehalten, die wohnungslosen Menschen Wohnbetreuung und/oder Rehabilitation, also den Weg in eine eigene Wohnung, ermöglichen.

„Menschen bzw. insbesondere Kinder und Jugendliche vor als negativ erachteten Entwicklungen zu schützen und entsprechend negative Entwicklungsabläufe zu verhindern, ist eine grundlegende Zielrichtung sozialpädagogischen Handelns. Sie ist alternativlos, weil ein „Abwarten“ und damit ein Zulassen von Gefährdungen ethisch und moralisch nicht vertretbar ist“¹⁰.

¹⁰ Katja Wohlgemuth, Prävention in der Kinder- und Jugendhilfe. Wiesbaden 2009. S 11

1. Fachstellen für Wohnungssicherung

1.1 Organisation

Die Träger der Fachstellen zur Wohnungssicherung in Österreich sind als privatrechtliche, gemeinnützige Vereine, gemeinnützige Ges. m. b. H. oder Gebietskörperschaften organisiert. Sie werden überwiegend von der öffentlichen Hand (Länder, Städte) finanziert. Wohnungssicherung ist entweder als Beratungseinrichtung und/oder als Koordinationsstelle zur Delogierungsprävention organisiert.

Die Fachstellen für Wohnungssicherung sind über die BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe Österreichweit vernetzt. Zweimal jährlich finden bundesweite Vernetzungstreffen statt. In jenen Bundesländern (z.B. Niederösterreich), in denen mehrere Träger für Wohnungssicherung tätig sind, sind diese eng vernetzt und bemühen sich um eine wechselseitige Abstimmung der methodischen Standards.

1.2 Geschichte, Entwicklung

Bereits Mitte der 1980 Jahre haben in einzelnen österreichischen Städten, z.B. in Wien, erste präventive Maßnahmen für Mieter/innen von Gemeindewohnungen begonnen. Wiener Wohnen (damals MA 52) schickte Listen von MieterInnen, die mit mehr als ATS 5.000 im Rückstand waren, sowohl an das Jugendamt als auch das Sozialamt mit dem Ziel, mit Hilfe der Sozialarbeit Lösungsansätze zu finden. Die säumigen MieterInnen, die bereits zuvor KlientInnen des Jugendamtes oder des Sozialamtes waren, wurden in der Folge zu einem Gespräch eingeladen. Diese Bemühungen zur Prävention von Wohnungslosigkeit wurden jedoch nicht flächendeckend realisiert.

Erst mit Beginn der 1990er Jahre hat sich das Problembewusstsein soweit durchgesetzt, dass sich in einzelnen Bundesländern (Salzburg, Wien und in weiterer Folge Niederösterreich, Oberösterreich, Vorarlberg und Steiermark) eigene Fachstellen für Wohnungssicherung etablieren konnten. Im Rahmen des Mietrechtsgesetzes (§ 33a MRG) können die Fachstellen seit dem Jahre 2000 über die Einleitung eines Verfahrens von den Gemeinden verständigt werden. Die Bezirksgerichte sind verpflichtet, die zuständigen Gemeinden über die Einleitung eines Räumungsverfahrens und über einen angesetzten Delogierungstermin zu verständigen.

Die Entstehungsgeschichte der Österreichischen Delogierungsprävention in den einzelnen Bundesländern weist enorme Unterschiede auf. So gibt es in Wien, Niederösterreich, Oberös-

terreich, Salzburg, Vorarlberg und der Steiermark ein flächendeckendes Angebot zur fachlichen Beratung von betroffenen Haushalten und zur Intervention in Angelegenheiten der gerichtlichen Aufkündigung von Wohnverhältnissen sowie zur Prävention von Wohnungslosigkeit in der Folge von Zwangsräumungen.

In anderen Bundesländern, wie Tirol und Kärnten, werden Maßnahmen der Wohnungssicherung jeweils nur punktuell angeboten. Sowohl in Innsbruck als auch in Klagenfurt gilt dieses Angebot ausschließlich für BewohnerInnen von Stadtwohnungen bzw. von Wohnungen in der Regie einer stadteigenen Genossenschaft.

Das Burgenland ist derzeit das einzige Bundesland, in dem bis heute überhaupt keine Fachstelle für Wohnungssicherung existiert.

1.3 Administrative Grundlagen und Zielbestimmungen für die Prävention von Wohnungslosigkeit

Am Beispiel der „Rahmenrichtlinie Delogierungsprävention“, die von der Sozialabteilung des Landes Oberösterreich im Jahr 2005 ausformuliert wurde und als inhaltliche Grundlage für die Etablierung eines landesweiten Beratungs- und Interventionsangebots der Delogierungsprävention diente, können die zentralen Parameter der Delogierungsprävention, wie sie in den österreichischen Bundesländern mit entsprechenden Fachstellen umgesetzt werden, vorgestellt und herausgearbeitet werden.

Allem voran handelt es sich dabei um persönliche Hilfen in Fragen der Finanzgestaltung, d.h. des Umgangs mit dem Haushaltsbudget einerseits sowie dem Aufbau von supportiven Netzwerken andererseits, die für die Realisierung von Wohnungssicherung erforderlich bzw. hilfreich sind.

- Leistungen für die KlientInnen reichen von Beratung, Hilfe beim Finanzmanagement, Unterstützung bei Maßnahmen zur Wohnungssicherung bis hin zur fachlichen Intervention und Kontaktnahme mit VermieterInnen sowie allfälligen anderen beteiligten Einrichtungen.
- Leistungen für die Etablierung eines supportiven Netzwerks beinhalten in erster Linie die Übernahme einer federführenden Rolle in der Vernetzung aller beteiligten PartnerInnen und gesetzten Unterstützungsmaßnahmen. Die Vernetzung dient vor allem der Herstellung von Informationssicherheit bei allen beteiligten Einrichtungen und Perso-

nen und zielt darauf ab, die Aktivitäten so aufeinander abzustimmen, dass ein bestmögliches Ergebnis entweder der Sicherung des Wohnverhältnisses oder der rechtzeitigen Realisierung einer alternativen Unterkunft gewährleistet werden kann.

2. Leitbild für Wohnungssicherung¹¹

Die nachstehenden Ausführungen verstehen sich als Soll-Formulierungen und beschreiben Standards und Arbeitsansätze, die sich in der Praxis der Delogierungsprävention als wesentliche Voraussetzung für die Zielerreichung – die Verhinderung von Wohnungslosigkeit durch die rechtzeitige und effektive Bearbeitung von Wohnungsnotfällen, z.B. im Verlauf von Delogierungsverfahren – erwiesen haben. In vielen Bereichen hinkt die Praxis in den Bundesländern jedoch diesen fachlichen Anforderungen hinten nach. Das betrifft etwa die Frage der Informationssicherheit – nur zu oft werden Präventionsstellen zu spät über laufenden Verfahren informiert, sodass tatsächlich keine Intervention mehr möglich ist. Nur zu oft sind weitere Aspekte der Ressourcenausstattung und der Kompetenzen der Beratungsstellen nicht optimal – so haben einzelne Beratungsstellen keinen direkten Zugriff auf finanzielle Mittel, wie sie für die Abwendung von Wohnungslosigkeit unabdingbar sind.

Auf Mängel in der aktuellen Praxis der Prävention von Wohnungslosigkeit wird gesondert eingegangen (siehe dazu unten: 4. (regionale) Reichweite sowie 5. Einrichtungen der Delogierungsprävention in den Bundesländern).

2.1 Definition Fachstellen für Wohnungssicherung

2.1.1 Beratungsstellen

Fachstellen für Wohnungssicherung sind niederschwellige Beratungseinrichtungen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit. Sie arbeiten nach den Prinzipien der aufsuchenden, umfassenden und nachgehenden Sozialen Arbeit. Sie bieten für jene Haushalte, die – aus welchen Gründen auch immer – vom Verlust ihrer Wohnung bedroht sind, fachkundige Beratung und Hilfe zur Selbsthilfe an.

Fachstellen zur Wohnungssicherung verstehen sich als Teil des gesetzlich verankerten Frühwarnsystems und streben einen zeitnahen Empfang der Verständigungen nach dem § 33a MRG an.

¹¹ Die nachstehenden Leitsätze und Grundlagen für ein Leitbild der Delogierungsprävention wurden im Rahmen der jährlichen Vernetzungstreffen der Delogierungspräventionsstellen von MitarbeiterInnen der Präventionsstellen in Österreich erarbeitet. Diese Treffen wurden jeweils von leitenden MitarbeiterInnen der Delogierungsprävention moderiert, die Ergebnisse von Sieglinde Trannacher verschriftlicht.

Zielführend wäre es, eine verpflichtende Verständigung der Präventionsstellen nach § 33a MRG als auch nach § 569 GEO gesetzlich zu verankern. Aktuell ist in den meisten Bundesländern die Wohnsitzgemeinde bzw. die Bezirkshauptmannschaft zwischengeschaltet und eine zeitnahe Verständigung eben nicht gewährleistet (siehe dazu Seite 26f.).

Im Rahmen des Frühwarnsystems (Verständigungen nach § 33a MRG und § 569 GEO) erfolgt die Kontaktaufnahme mit dem Haushalt durch die Fachstelle für Wohnungssicherung entweder telefonisch, schriftlich oder persönlich. Darüber hinaus werden KlientInnen von anderen Einrichtungen an die Fachstelle für Wohnungssicherung vermittelt oder kommen von sich aus in die Beratung.

Die Schwerpunkte der Fachstellen beruhen in einer umfassenden rechtlichen und wirtschaftlichen Beratung und psychosozialen Begleitung der Hilfesuchenden. Die Beratung und Begleitung erfolgt auf den Grundlagen der Freiwilligkeit und der Eigenverantwortlichkeit der Klienten/innen und wird strikt vertraulich gehalten.

Ziele der Delogierungsprävention im Rahmen von Beratungsstellen

Jede/r von Delogierung Bedrohte erhält ein Angebot für Hilfe, rasch und niederschwellig, mit dem Ziel, die Wohnsituation zu sichern und langfristig und nachhaltig eine Problemlösung zu erreichen. Das heißt:

- Verbleib der Betroffenen in ihrer gewohnten Umgebung
- Erhalt gewachsener sozialer Beziehungen im Wohnumfeld
- Stabilisierung von Haushalten mit sozialen und wirtschaftlichen Problemen durch umfassende sozialarbeiterische Unterstützung und dauerhaft gesicherte Wohnverhältnisse
- Vermeidung von negativen Folgen der Wohnungslosigkeit.

Präventive Maßnahmen (Frühwarnsystem) sollen gewährleisten, dass Menschen, die durch ihr Wohn- oder Finanzverhalten von Delogierung bedroht sind, möglichst frühzeitig erreicht werden. Sowohl in den Gemeinden als auch bei den Wohnbauträgern ist die gefährdete Personengruppe größtenteils bekannt. Durch gezielte Maßnahmen wie

- Erfassung von Gefährdungstufen einzelner Personen gemeinsam mit den SystempartnerInnen
- Entwicklung entsprechender Interventionsmodelle und Handlungsstrategien soll eine spürbare Reduktion der durchgeführten Delogierungen erreicht werden.

Durch kontinuierliche Zusammenarbeit und Vernetzung mit den beteiligten SystempartnerInnen wird versucht, die Effizienz der Krisenintervention zu verbessern. Damit soll einhergehen:

- Eine Verringerung des Aufwands der Wohnbauträger in Bezug auf entgangene Mieteinnahmen und deren Eintreibung
- Eine Reduzierung der Kosten (z.B. für Notunterbringungen; Mindestsicherung) für die öffentliche Hand.

2.1.2 Koordinationsstellen

Fachstellen für Wohnungssicherung sind grundsätzlich eher beratend tätig, bei manchen Einrichtungen stehen jedoch koordinierende Aufgaben im Vordergrund. Koordinationsstellen zur Wohnungssicherung verstehen sich als erste Anlaufstelle für Menschen, denen der Verlust ihrer Wohnung droht, und vermitteln die KlientInnen an die entsprechenden Beratungsstellen weiter, die dann die konkrete Präventionsarbeit durchführen.

Ziele und Aufgabenstellung von Koordinationsstellen

Koordinationsstellen fungieren als Ansprechstelle für alle Betroffenen und SystempartnerInnen und gewährleisten:

- Clearing-/Erstkontaktstelle zur qualifizierten Weitervermittlung an die entsprechenden psychosozialen Beratungsdienste
- Krisenintervention bei akuten Krisen der Wohnversorgung
- Entwicklung von Präventionsmodellen mit den SystempartnerInnen
- Erarbeitung von bedarfsgerechten Handlungsstrategien mit klaren Abläufen und Zuständigkeiten in enger Kooperation mit den SystempartnerInnen
- Koordination aller SystempartnerInnen
- Evaluierung und Dokumentation
- Organisation von Weiterbildungsmaßnahmen für die SystempartnerInnen, insbesondere für die Kommunen
- Koordination der inhaltlichen Arbeit zwischen Kommunen und Beratungsstellen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Vernetzungsarbeit
- Erarbeitung von Informationsmaterial für Betroffene
- Regelmäßiger Informationsaustausch mit den FinanzierungspartnerInnen.

2.2 Organisationskultur

Die Fachstellen für Wohnungssicherung sehen sich als soziale Dienstleistungsbetriebe, die ihre Aufgaben im Auftrag der öffentlichen Hand erfüllen. Als Teil des gesetzlich verankerten Frühwarnsystems streben sie die lückenlose Verständigung über einen drohenden Wohnungsverlust (§ 33a MRG und § 569 GEO) durch Bezirksgerichte und Wohnsitzgemeinden an. Ziel ist es, ein flächendeckendes Angebot in jedem Bundesland zu garantieren. Als Mindeststandard wird vorgeschlagen, dass es in jedem Bundesland zumindest eine Präventionsstelle geben soll. Dabei soll in jedem Fall beachtet werden, dass die Beratungsangebote in zumutbarer Erreichbarkeit für die KlientInnen liegen bzw. dass unzumutbare Aufwendungen für Anfahrtswege durch das Angebot aufsuchender Kontakte oder regelmäßiger Sprechstunden/-tage im örtlichen/regionalen Kontext vermieden werden können.

Die personelle Ausstattung der Fachstellen muss in einem realistischen Verhältnis zur Anzahl der Verfahren, den regionalen Entfernungen für Hausbesuche sowie der durchschnittlichen Anzahl der Erstkontakte, Folgeberatungen und Hausbesuche stehen.

2.3 Selbstverständnis

Oberstes Ziel der Fachstellen für Wohnungssicherung ist die Verhinderung von Wohnungslosigkeit. Sie treten gegenüber VermieterInnen, Hausverwaltungen oder RechtsvertreterInnen, Gebietskörperschaften und Organen der Gerichtsbarkeit in Absprache mit ihren KlientInnen auf. Sie verstehen sich als aktive, kompetente VerhandlungspartnerInnen und sind inhaltlich dem jeweiligen Sachverhalt und faktischen Zusammenhang im Einzelfall verpflichtet.

Bestandteil dieses Selbstverständnisses ist auch der sozialpolitische Auftrag, öffentliches Bewusstsein für die strukturellen Ursachen des drohenden Wohnungsverlustes zu schaffen, Verbesserungsvorschläge und Lösungsansätze zu erarbeiten und den EntscheidungsträgerInnen zu kommunizieren.

2.4 Gesellschaftspolitischer Auftrag

Basis der Arbeit der Fachstellen für Wohnungssicherung ist das Leitbild einer demokratischen, solidarischen Gesellschaft, in der soziale und kulturelle Unterschiede beachtet und sozial Schwächere unterstützt werden. Ihr konkreter gesellschaftspolitischer Auftrag fußt auf dem Menschenrecht auf Wohnen.

2.5 Angebote der Fachstellen für Wohnungssicherung

Die Fachstellen für Wohnungssicherung bieten konkrete Hilfestellungen an, um Wohnungslosigkeit zu verhindern oder adäquaten Wohnraum zu sichern. Als AnsprechpartnerInnen für Hilfesuchende stehen SozialarbeiterInnen mit einer adäquaten Ausbildung sowie kompetente MitarbeiterInnen in der Administration zur Verfügung.

Ressourcen / Ausstattungsstandards für Wohnungssicherung

Als Richtwert für die räumliche Ausstattung gelten 15 m² pro MitarbeiterIn. Ein entsprechendes EDV- und Dokumentationssystem stellt eine unabdingbare Voraussetzung dar. Im Rahmen der Qualitätssicherungsmaßnahmen sind entsprechende Aus-, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie das Angebot der Supervision selbstverständlich.

Die Fachstellen zur Wohnungssicherung müssen über ausreichende Ressourcen verfügen, um rasch und unbürokratisch helfen zu können. Dazu gehört neben der personellen Ausstattung und langfristigen finanziellen Absicherung der Fachstellen auch ein rascher Zugang zu Geldaushilfen, um einen Wohnungsverlust verhindern zu können. Die Übernahme von Mietrückständen, die Verfahrens- sowie allfällige Anwaltskosten sollen nach Möglichkeit im Rahmen der Hilfe in besonderen Lebenslagen abgedeckt werden können, sofern die Haushalte nicht in der Lage sind, eigene Finanzmittel innerhalb der gegebenen Fristen frei zu machen.

Als Sollstandard gilt, dass unterschriftsreife Anträge im Rahmen der Mindestsicherungsgesetze bzw. Sozialhilfegesetze durch die Fachstellen für Wohnungssicherung gestellt werden und dass eine Entscheidung darüber binnen drei Arbeitstagen erfolgen soll.

Angestrebt werden vertragliche Regelungen mit den Einrichtungen der Sozialhilfe sowie die Erstellung einheitlicher Kriterien für die Bewilligung von Geldaushilfen, im speziellen Fall der „Hilfen in besonderen Lebenslagen“.

2.6 Zielsetzung der Fachstellen für Wohnungssicherung

Zielrahmen: Allgemeines Ziel der Fachstellen für Wohnungssicherung ist es, die Wohnungen ihrer KlientInnen durch geeignete Maßnahmen und unter Einbeziehung ihrer gesamten Lebenssituation nachhaltig zu sichern und damit Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Qualitätsanspruch: Ein Mittel zur Zielerreichung ist die Anerkennung von Qualitätserfordernissen und deren ständige Überprüfung gemäß den gesellschaftlichen Anforderungen. Das heißt, dass die fortlaufende Anpassung an die sich ändernden Qualitätsstandards und Richtlinien, wie z.B. in den Bereichen der Aus- und Fortbildung, Supervision, zeitgemäßer technischer und räumlicher Ausstattung, Bedürfnisse der KlientInnen etc. erfolgt.

2.7 KlientInnen der Fachstellen für Wohnungssicherung

Die unmittelbare Zielgruppe der Fachstellen für Wohnungssicherung sind MieterInnen und – mit Einschränkung – EigentümerInnen, die vom Verlust ihrer Wohnung bedroht sind.

Mittelbare KooperationspartnerInnen sind im Rahmen der Tätigkeit der Fachstellen für Wohnungssicherung Einrichtungen der öffentlichen und privaten Wohlfahrt, Gerichte, VermieterInnen und fach einschlägige ProjektpartnerInnen wie beispielsweise psychosoziale Beratungsstellen, sozialpsychiatrische Einrichtungen, Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und SchuldnerInnenberatungsstellen.

3. Qualitätssicherung und –entwicklung in der Delogierungsprävention

3.1 Prozessqualität

3.1.1 Kontaktaufnahme

Die Erstkontaktaufnahme mit KlientInnen der Fachstellen für Wohnungssicherung erfolgt:

- Nach einer Verständigung aufgrund des § 33a MRG oder des § 569 GEO telefonisch, schriftlich oder per Email durch die Fachstelle für Wohnungssicherung in angemessener Zeit (maximal 3 Arbeitstage).
- Über Vermittlung durch (Dritte) andere soziale Einrichtungen, VermieterInnen, Hausverwaltungen, etc.
- Durch den/die KlientIn selbst.
- Durch Hausbesuche, wenn es die Situation erfordert.

3.1.2 Clearing

Das Clearing nach Angaben des/der KlientIn erfolgt binnen eines Arbeitstages nach Erstkontaktaufnahme des Betroffenen und beinhaltet:

- Klärung der Zuständigkeit

- Klärung der Situation, d.h.
 - Stand des Verfahrens, Dringlichkeit
 - Höhe der Mietrückstände
 - Einkommenssituation in Bezug auf Rechtsansprüche
 - Familiensituation
- Entscheidung über die Notwendigkeit einer Erstberatung
- Die Terminvergabe für die Erstberatung erfolgt nach Dringlichkeit

Die Dokumentation des Clearings erfolgt nach Angaben des/der KlientIn und beinhaltet:

- Datum der Kontaktaufnahme
- Name, Vorname, Geschlecht, Familienstand
- Adresse und VermieterIn
- Verfahrensstand und Höhe des Mietrückstandes
- Weitere Vorgehensweise bzw. Terminvereinbarung

3.1.3 Erstberatung

Die Erstberatung erfolgt auf der Basis einer Terminvereinbarung und setzt die Vorlage der benötigten Unterlagen voraus. Die Erstberatung umfasst:

- Ursachen für den drohenden Wohnungsverlust
- Zustimmungserklärung nach dem Datenschutzgesetz
- Soziale Anamnese
- Familiensituation
- Erstellung eines Haushaltsplans / Ressourcenerhebung
- Erarbeitung einer Perspektive zur Wohnungssicherung
- Vereinbarung konkreter Maßnahmen

Ab der Erstberatung erfolgt die Dokumentation in elektronischer Form anhand einer Datenbank (Statistikvorlage).

3.1.4 Folgeberatungen

Folgeberatungen sind alle Beratungsgespräche zwischen Erstberatung und Ende / Abschluss der Beratung/Betreuung. Folgeberatungen umfassen:

- Evaluierung der vereinbarten Maßnahmen und Angaben aus Vorberatungen
- Anpassungen auf Grund von Veränderungen der sozioökonomischen, sozialen oder familiären Situation
- Gegebenenfalls Neuorientierung und Neuvereinbarung konkreter Maßnahmen
- Nachgehende Kontaktaufnahme durch die Fachstelle
- Vereinbarung über eine allfällige Nachbetreuung
- Der Beratungsprozess wird elektronisch dokumentiert.

3.1.5 Abschluss der Beratung

Anzustreben ist eine Ergebnisdokumentation, die als Mindeststandards die Kategorien Wohnung gesichert, Wohnung nicht gesichert, Ausgang ungewiss enthält. In der Dokumentation wird darüber hinaus festgehalten, ob der Abschluss der Beratung geplant, vom/von der KlientIn abgebrochen oder aufgrund der mangelhaften Bereitschaft zur Zusammenarbeit durch den/die MitarbeiterIn der Fachstelle beendet wird. Das Ergebnis wird aufgrund der Einschätzung des/der MitarbeiterIn der Fachstelle dokumentiert und ausgewertet.

3.1.6 Wiederaufnahme

Eine Wiederaufnahme der Beratung ist jederzeit möglich. Erfolgt diese Wiederaufnahme innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten, so erfolgt sie im selben Beratungsvorgang. Wiederaufnahmen nach Ablauf dieser Frist gelten als Neuaufnahmen.

3.2 Ergebnisqualität

Das Ergebnis des Beratungsprozesses wird aufgrund der Einschätzung des/der MitarbeiterIn der Fachstelle für Wohnungssicherung dokumentiert.

Die Wohnung gilt als gesichert, wenn die Mietzinsrückstände zur Gänze beglichen oder mit dem/der VermieterIn eine einvernehmlich Lösung (Ratenvereinbarung) getroffen wurde. Wurde bereits ein Räumungstermin fixiert, so gilt die Wohnung als gesichert, wenn der Räumungstermin abgesagt oder verschoben wurde.

Ein erfolgreicher Abschluss ist auch dann gegeben, wenn für den/die Betroffene/n ein adäquater Wohnraum gesichert werden konnte, d.h., dass eine Ersatzwohnung gefunden und bezogen werden konnte.

In die Kategorie „Wohnung nicht gesichert“ fallen Beratungsprozesse, die vom/von der KlientIn abgebrochen wurden oder der/die KlientIn in eine Einrichtung der Wohnungslosenhilfe vermittelt werden musste.

3.3 Monitoring und Dokumentation

Die Fachstellen für Wohnungssicherung bekennen sich zu einer elektronischen Erfassung und Dokumentation des gesamten Beratungsprozesses. Darüber hinaus wird ein Handakt für jede/n KlientIn geführt. Die erhobenen Daten dienen ausschließlich der Dokumentation des Beratungsverlaufs, der anonymisierten statistischen Auswertung sowie der Erstellung von Jahresberichten.

4. (Regionale) Reichweite der Delogierungsprävention

Aktuell sind in sechs Bundesländern Österreichs professionelle Vorsorgen für die Delogierungsprävention realisiert. In den Bundesländern Salzburg und Wien haben die Einrichtungen der Delogierungsprävention bereits eine lange Tradition, seit etwa Mitte der 90er Jahre des 20. Jhdts. Die Bundesländer Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg und Niederösterreich hatten einige Jahre Verspätung, sind mittlerweile aber nachgezogen und bieten seit etwa 2006 einen mehr/minder flächendeckenden Support für delogierungsgefährdete Haushalte. Einen organisatorisch eigenständigen Weg hat das Bundesland Vorarlberg gewählt, das ebenfalls seit etwa 2008 professionelle Hilfen zur Delogierungsprävention anbietet. Mit dem Modell einer koordinierten Vernetzung von unterschiedlichen regionalen Einrichtungen konnten bisher sehr gute Erfahrungen gemacht werden. Koordiniert werden die Präventionsangebote in Vorarlberg durch einen landesweit tätigen Träger von Sozialeinrichtungen, die Durchführung obliegt regional gestreuten Beratungsstellen. In diesem Netzwerk sind auch die WLH-Einrichtungen, deren Kernangebote auf die Bezirkszentren und Ballungsräume (konkret: Bregenz, Dornbirn und Feldkirch) konzentriert sind, eingebunden.

4.1 Einschränkungen der Reichweite

Beispiel Wien: Die Zuständigkeit für die Delogierungsprävention in Wien ist in Abhängigkeit vom betroffenen Wohnungsmarktsegment geregelt. So ist FAWOS (eine Einrichtung der Volkshilfe Wien) für Wohnungen aus dem Bereich des genossenschaftlichen sowie des privaten Wohnungsmarktes zuständig. Demgegenüber obliegen die Angebote zur Delogierungsprävention im Segment der Gemeindewohnungen städtischen Einrichtungen; für Haushalte mit Kindern ist das Jugendamt zuständig, in anderen Haushalten wird der Akt dem Sozialamt zugeordnet. Die Angebote von FAWOS, Jugend- und Sozialamt zur Bewältigung von Wohnversorgungskrisen unterscheiden sich hinsichtlich der eingesetzten Ressourcen, Methoden sowie der Professionalität voneinander. Eine Vereinheitlichung der Standards für die Delogierungsprävention scheitert demgemäß bereits auf kommunaler / regionaler Ebene.

Beispiel Steiermark: Die personellen Ressourcen, die für die Delogierungsprävention eingesetzt werden, sind auf den Ballungsraum Graz fokussiert. Anliegen von delogierungsgefährdeten Haushalten in den Landgemeinden sind in Ermangelung von professionellen Anlaufstellen vor Ort bei den Pfarren anzumelden. Hier sollen dann gleichermaßen Erst-

beratung als auch erste Hilfestellungen erfolgen. Im Bedarfsfall wird eine weitere Vermittlung an die Fachstelle für Wohnungssicherung durchgeführt, welche dann die eigentliche Begleitung der betroffenen Haushalte im weiteren Verfahrenslauf übernimmt. Der niederschwellige Zugang zu fachlicher Hilfestellung ist solcherart in regionaler Hinsicht in Liezen durch den Verein Avalon und sonst nur eingeschränkt gewährleistet.

Beispiel Salzburg: Auch im Bundesland Salzburg ist die Fachstelle für Gefährdetenhilfe (eine Einrichtung der Soziale Arbeit GmbH) in der Stadt Salzburg situiert. Die ländlichen und Innergebirgsbezirke werden durch Außenstellen in den Bezirkshauptstädten mit fachlicher Hilfe bedient, welche jeweils tageweise Sprechstunden anbieten bzw. überhaupt nachgehende Hilfestellung realisieren. Eine durchgängige regional ausgewogene Wohnungssicherung kann solcherart nur eingeschränkt gewährleistet werden.

Modellhafte Regelungen in Vorarlberg, Ober- und Niederösterreich: Die Delogierungsprävention in den Bundesländern Vorarlberg, Ober- und Niederösterreich ist demgegenüber nach dem Grundsatz der Regionalisierung aufgebaut. Wesentlich beruht diese Regionalisierung auf einer gezielten Beauftragung regionaler Zuständigkeit an einzelne WLH-Träger (Ober- und Niederösterreich) bzw. der systematischen Vernetzung und Kooperation regionaler Einrichtungen, spezialisierter WLH-Träger sowie einer koordinierende Aufsichtsfunktion durch einen landesweit tätigen Sozialträger.

4.2 Fehlende Präventionsvorsorgen auf regionaler Ebene

Demgegenüber sind bisher in den Bundesländern Burgenland, Kärnten und Tirol (gemäß einer kürzlich deponierten Absichtserklärung der Tiroler Landesregierung soll absehbar mit dem Aufbau entsprechender Präventionsvorsorgen begonnen werden) noch keine Ansätze für eine flächendeckende und bedarfsorientierte Hilfestruktur zu erkennen. Punktuelle lokale Präventionsangebote in den Landeshauptstädten Klagenfurt und Innsbruck bewegen sich hinsichtlich Ressourcen, Zuständigkeit und Reichweite (noch) auf niedrigem Niveau.

5. Einrichtungen der Delogierungsprävention in den Ländern

Delogierungsprävention wird in Österreich nahezu durchgängig von NGO's umgesetzt und aus Landesmitteln finanziert. Nur vereinzelt sind Präventionsangebote direkt im Bereich der

öffentlichen Hand angesiedelt. So gibt es in manchen größeren Städten, allem voran in Städten mit einem größeren Bestand an Gemeindewohnungen, behördliche Vorsorgen für die Abwendung von Mietrückständen und zur Bearbeitung von Streitigkeiten im Gemeindewohnbaubestand, welche zu einem Wohnungsverlust führen können.

Ebenfalls Ausnahmestatus haben Initiativen, die in der Regie von gemeinnützigen Bauträgern eingerichtet werden, um Delogierungen aufgrund von Mietrückständen sowie auffälligem Verhalten (Lärm, Streitigkeiten, zweckwidrige Verwendung des Mietobjektes etc.) verhindern zu können.

5.1 So sieht es in den Bundesländern aus

Niederösterreich

Die Delogierungsprävention in Niederösterreich ist regional untergliedert und im Fachverband ARGE Wohnungssicherung NÖ organisiert. Die einzelnen Träger der Delogierungsprävention haben jeweils regionale Zuständigkeit:

- BEWOK, zuständig für Gmünd, Horn, Krems, Melk, Tulln Nord, Waidhofen/Th., Zwettl
- Caritas Wien, zuständig für Hollabrunn, Mistelbach, Korneuburg, Gänserndorf, Klosterneuburg, Gerasdorf, Bruck, Schwechat, Mödling
- Verein Wohnen, zuständig für St.Pölten, Lilienfeld, Purkersdorf, Tulln-Süd
- VBO (Verein Betreuung Orientierung) zuständig für Baden, Wr. Neustadt, Neunkirchen
- Caritas St. Pölten, zuständig für Scheibbs, Amstetten

Oberösterreich

Das Bundesland Oberösterreich ist in sechs Planungsräume gegliedert. Die Prävention von Wohnungslosigkeit in diesen Planungsregionen ist jeweils einem Träger der Wohnungslosenhilfe zugewiesen. Dabei handelt es sich um folgende Trägereinrichtungen: Verein Mosaik / Vöcklabruck; Netzwerk Wohnungssicherung / Pyhrn-Eisenwurzen; ARGE für Obdachlose / Mühlviertel; Verein Wohnplattform / Linz und Linz-Land, Wels etc.; Netzwerk Wohnungssicherung Steyr; Netzwerk Wohnungssicherung Braunau.

KooperationspartnerInnen der für die Wohnungssicherung zuständigen Vereine sind die örtlichen Sozialberatungsstellen, die wesentlich für die praktische Umsetzung zuständig sind.

Salzburg

Im Bundesland Salzburg werden die Präventionsangebote zur Verhinderung von Wohnungsverlusten von einem privaten Träger der Wohnungslosenhilfe landesweit gewährleistet. Auch die ländlichen Regionen Innergebirg werden von dieser Einrichtung in Form von Sprechtagen bzw. nachgehenden / aufsuchenden Angeboten abgedeckt.

- Fachstelle für Gefährdetenhilfe / Sbg

Steiermark

Im Bundesland Steiermark wurde die Caritas mit dem Aufbau eines landesweiten Angebots der Delogierungsprävention beauftragt. Ergänzend dazu finden sich in Graz sowie im Bezirk Liezen weitere Vorsorgen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit.

- WOG – Wohnungssicherung Graz ist zuständig für die Prävention von Wohnungslosigkeit, gleichermaßen in der Landeshauptstadt Graz als auch in allen Bezirke der Steiermark, mit kleinen Ausnahmen
- AVALON – Wohnungssicherung in Liezen / Stmk
- DSA der Stadt Graz, zuständig für die Delogierungsprävention für die eigenverwalteten Gemeindewohnungen in Graz (rund 5.000 Wohnungen)

Vorarlberg

Im Bundesland Vorarlberg obliegt die Koordination der lokalen und regionalen Beratungsangebote zur Prävention von Wohnungslosigkeit einem freien Träger von Sozialdiensten. Schwerpunkt liegt hier auch auf der aktiven Einbeziehung der WLH-Träger mit jeweils bezirklicher Zuständigkeit.

- IfS / Vorarlberg Koordination und fachliche Anleitung
- Sozialberatungsstellen in den Bezirken sind für die praktische Ausführung zuständig
- die Träger der WLH in Bregenz, Dornbirn und Feldkirch unterstützen die Sozialberatungsstellen insbesondere in komplexeren und/oder problematischeren Fällen und besonders in jenen Fällen, in denen ein Wohnraumverlust – aus welchen Gründen auch immer – nicht vermieden werden kann.

Wien

In Wien ist ein differenziertes System der Prävention von Wohnungslosigkeit in Kraft, wobei der Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS) eine zentrale Rolle als Kommunikationsdrehscheibe zukommt. Hier werden die eintreffenden Informationsschreiben nach spezifischen Kriterien (Art des Wohnverhältnisses, Zusammensetzung des Haushalts) sondiert und jeweils

je nach Zuständigkeit weitergeleitet. Die Betroffenen werden in einem Informationsschreiben auf die jeweils zuständige Einrichtung hingewiesen.

- FAWOS / Volkshilfe
- MA 11 für Familien mit Kindern
- MA 40 für Gemeindewohnungen

Kärnten

Im Bundesland Kärnten ist keine flächendeckende Vorsorge für die Prävention von Wohnungslosigkeit getroffen.

- Gemeindewohnungen in der Landeshauptstadt Klagenfurt – für den engeren Bereich der Gemeindewohnungen in Klagenfurt wird vom Verein Volkshilfe ein professionelles Beratungs- und Unterstützungsangebot für Haushalte in Wohnungsnot realisiert.
- Bundesland Kärnten – keine Vorsorgen für eine landesweite Delogierungsprävention¹²

Tirol

In Tirol gibt es bis dato kein flächendeckendes Angebot der Wohnungssicherung. Ausnahmen finden sich hier lediglich im Bereich der Stadtwohnungen, die in der Verwaltung der Stadtgemeinde Innsbruck stehen, sowie im Kontext lokaler Träger der WLH in Innsbruck sowie in Schwaz.

- Delogierungsberatung für Haushalte in Stadtwohnungen in Regie des Wohnungsamtes Innsbruck
- Angebote der Sozialberatung / WLH in Innsbruck und Schwaz. Dabei handelt es sich insbesondere um Beratungsangebote folgender Träger:
 - DOWAS Innsbruck
 - BARWO / Sozialberatung und Streetwork, Innsbruck
 - Caritas Tirol / Bahnhofssozialdienst Innsbruck
 - Frauen-DOWAS Innsbruck
 - Teestube Schwaz
- (noch) keine Vorsorge für eine landesweite Delogierungsprävention

- **Burgenland**

Im Burgenland gibt es keine eigenständigen Fachstellen für Wohnungssicherung und Delogierungsprävention¹³

¹² Die einzige Ausnahme ist die Stadt Klagenfurt, welche Delogierungsprävention für den Bereich der Gemeindewohnungen anbietet. Dieses Angebot wird im Auftrag der Stadt von der Volkshilfe umgesetzt. Ein landesweiter Aufbau von Interventionsvorsorgen ist aktuell nicht in Sicht.

¹³ Bei individuellem Bedarf werden im Rahmen der Sozialberatungsstellen der Caritas Hilfen zur Bewältigung der Wohnversorgungskrise angeboten. Ein landesweiter Aufbau von Interventionsvorsorgen ist aktuell nicht in Sicht.

5.2 Anmerkungen zum Stand der Entwicklung

Niederösterreich / ARGE Wohnungssicherung NÖ

Die Träger der ARGE Wohnungssicherung NÖ (Verein Wohnen St. Pölten, Caritas der Erzdiözese Wien, Caritas der Diözese St. Pölten, VBO - Verein-Betreuung-Orientierung und BEWOK - Beratung gegen Wohnungsverlust) bieten im Auftrag des Landes Niederösterreich Beratungs- und Betreuungsleistungen für von Wohnungsverlust bedrohte bzw. wohnungslose Personen an. Nachdem im Jahr 2005 ein Pilotprojekt zur Wohnungssicherung sehr erfolgreich durchgeführt wurde, wurde die Delogierungsprävention im Laufe des Jahres 2006 flächendeckend auf das ganze Bundesland ausgeweitet. Für die Umsetzung wurde das Landesgebiet in 5 Regionen aufgeteilt und jeweils einer Trägerorganisation (BEWOK, Caritas St. Pölten, Caritas Wien, VBO, Verein Wohnen) zugeordnet. Die Verteilung auf die fünf Rechtsträger erfolgt nach einem Schlüssel, der sich aus der Anzahl der Delogierungen, der Fläche des Gebietes, der Anzahl von EinwohnerInnen sowie Mietwohnungen in den jeweiligen Tätigkeitsgebieten zusammensetzt.

Ziel der Wohnungssicherung ist die Aufrechterhaltung der Wohnung und der Familienstruktur. Gemeinsam mit den betroffenen Personen werden jeweils individuelle Lösungsstrategien erarbeitet. Besonders wichtig sind dabei die Klärung von rechtlichen Fragen (z.B. Mietrechtsfragen), die Entwicklung eines finanziellen Haushaltsplanes, sowie die Motivation der betroffenen Personen zur Schuldenregulierung.

Eine erfolgreiche Wohnungssicherung ist daher auch in einem engen Zusammenhang mit den Tätigkeiten der NÖ Schuldnerberatung zu sehen.

Tabelle 5: Leistungsrahmen der Wohnungssicherung in Niederösterreich; 2014

Delogierungsprävention	Info-Kontakte	Kurzberatungen	Laufende Beratungen	abgeschl. Beratungen	Summe
BEWOK Krems	60	118	92	187	457
Caritas St. Pölten	47	76	18	67	208
Caritas Wien	109	213	49	313	684
VBO	52	93	92	347	584
Verein Wohnen	79	103	50	141	371
Gesamt	347	603	301	1.055	2.304

Quelle: Netzwerk Wohnungssicherung Niederösterreich, Jahresstatistik 2014

Anmerkungen zur Jahresstatistik 2014

„Infokontakte“: Darunter werden einmalige Anfragen verstanden (z.B. Informationsweitergabe, erste Klärung der Situation und evtl. Weiterverweisung an andere, zuständige

Stelle, nicht namentlich bekannte KlientInnenkontakte), aus denen sich keine weiterführenden Termine bzw. Aktivitäten ergeben.

Burgenland

Das Burgenland hat es bis dato verabsäumt, eine Fachstelle für Delogierungsprävention und Wohnungssicherung einzurichten. Entsprechende Hilfestellungen werden von einzelnen Sozialberatungsstellen geleistet, sofern die Betroffenen sich mit ihrem Ersuchen um Hilfe und Unterstützung melden. Die im Mietrechtsgesetz verankerte Meldepflicht von drohenden Delogierungen greift in Burgenland nur insoweit, als die Gerichte die Wohnsitzgemeinden der betroffenen Haushalte informieren müssen. Ob und in welcher Form auf Ankündigungen drohender Wohnungslosigkeit reagiert wird, ist letztlich den einzelnen Gemeinden überlassen.

Wien / Wohnungssicherung im städtischen Raum

Die Vorsorgen für die Verhinderung von Wohnungslosigkeit, die im Wiener Wohnungssicherungsgesetz (gültig seit Juni 2012) grundgelegt sind, fokussieren wesentlich darauf, einer gerichtlichen Auflösung von Wohnverhältnissen aufgrund von Mietschulden bzw. unleidlichem Verhalten durch möglichst frühzeitig einsetzende Intervention, bestehend aus Beratung, gezielter Hilfestellung und – im Bedarfsfall – finanziellen Beihilfen zur Abdeckung der Mietschulden, vorzubeugen. Entsprechende Angebote der Intervention und der Unterstützung von betroffenen Haushalten werden von der Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS) koordiniert und auf mehreren Schienen angeboten.

„Bei MieterInnen von Privat- oder Genossenschaftswohnungen übernimmt die FAWOS selbst die Beratung und Betreuung. MieterInnen von Gemeindewohnungen mit minderjährigen Kindern im gemeinsamen Haushalt werden an die MA 11 verwiesen. Leben keine minderjährigen Kinder im Haushalt, ist die MA 40 zuständig.“ (Stadt Wien 2013, S. 179)

Als Wiener Besonderheit kann hervorgehoben werden, dass in der Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS, Träger: Volkshilfe Wien) MitarbeiterInnen der MA 40 (zuständig für bedarfsorientierte Mindestsicherung, für Hilfe in besonderen Lebenslagen und somit auch für die Übernahme von Mietziensrückständen) beschäftigt sind und es im Bedarfsfall somit möglich ist, Zuzahlungen zu Mietrückständen unbürokratisch und rasch zu erledigen.

Oberösterreich

Die Delogierungsprävention in Oberösterreich gibt es in dieser Form seit 2006. In diesem Jahr wurde das „Netzwerk Wohnungssicherung“ vom Land Oberösterreich ins Leben gerufen. Ziel war und ist es, eine flächendeckende Delogierungsprävention einzuführen und gleichzeitig ein Netzwerk zwischen allen in diesem Bereich tätigen Einrichtungen, Ämtern und Behörden aufzubauen. Das Netzwerk Wohnungssicherung besteht in der Grundstruktur aus drei großen Säulen: Gemeinden, Sozialberatungsstellen (SBS) und Trägern der Wohnungslosenhilfe (WLH) als Koordinationsstellen.

Oberösterreich wurde in sechs Planungsräume aufgeteilt, welche von folgenden Einrichtungen koordiniert werden:

- Zentralraum Linz, Linz-Land: Verein Wohnplattform
- Wels, Wels-Land, Eferding, Grieskirchen: Verein Wohnplattform
- Mühlviertel: Arge für Obdachlose
- Salzkammergut & Vöcklabruck: Wohnungslosenhilfe Mosaik
- Innviertel: Caritas für Menschen in Not
- Steyr, Steyr-Land und Kirchdorf: Verein Wohnen Steyr

Die Koordinationsstellen haben neben der direkten Fallarbeit auch den Auftrag, ein übergreifendes Netzwerk zwischen allen wesentlichen AkteurInnen zu schaffen. Dazu zählen neben den erwähnten Sozialberatungsstellen und Gemeinden auch Gerichte, Wohnbauträger, Kinder- und Jugendhilfe sowie alle weiteren relevanten Einrichtungen in Bezug auf das Verhindern von Wohnungsverlust. Die Koordinationsstellen arbeiten im Auftrag des Landes Oberösterreich, haben gegenüber den anderen Mitgliedern des Netzwerkes jedoch weder ein Weisungsrecht noch gibt es irgendeine Form von Abhängigkeitsverhältnis. Die Zusammenarbeit beruht auf der Prämisse, dass gegenseitige Unterstützung und Kooperation zum Erhalt von Wohnraum sinnvoll und für alle Beteiligten hilfreich ist.

Für alle im Netzwerk Wohnungssicherung inkludierten Stellen wurde vom Land OÖ 2006 eine Qualitätsrichtlinie entwickelt.

Exkurs: Besonderheiten der Delogierungsprävention im Bundesland OÖ

Oberösterreich ist eines der Bundesländer, welches Delogierungsprävention flächendeckend eingeführt hat. Durch das System der Koordinationsstellen und durch die Vorlage von Qualitätsstandards hat das Land OÖ auf diesem Gebiet Pionierarbeit geleistet. Obwohl die AkteurInnen grundsätzlich nach dem gleichen Konzept und den gleichen Qualitätsstandards des

Landes arbeiten, variiert die praktische Umsetzung in den unterschiedlichen Planungsräumen. Während zum Beispiel in den Planungsräumen Linz und Wels die Sozialberatungsstellen die §33a-Meldung von den Gerichten erhalten und die betroffenen Personen durch ein Anschreiben kontaktieren, werden diese Agenden im Planungsraum Mühlviertel durch den zuständigen Träger der WLH durchgeführt.

Direkte Fallarbeit wird in allen Planungsräumen auch durch die Träger der WLH durchgeführt, das Prinzip der Koordinationsstelle wird aber verschieden umgesetzt:

In manchen Planungsräumen werden die SBS von den Trägern der WLH mit relevanten Informationen (z.B. Änderungen der Wohnbeihilfe) versorgt und durch Fallbegleitungen beratend unterstützt. Direkte Fallarbeit findet meist durch Weiterleitung der SBS an die Träger der WLH bei besonders komplexen Fällen statt (z.B. Linz, Wels). Erstkontaktstellen sind jedoch die SBS. In anderen Planungsräumen sind die Träger der WLH die Erstkontaktstellen und wenn diese ausgelastet sind, werden Fälle an die SBS übergeben (z.B. Mühlviertel).

In allen Planungsräumen gleich ist die Kooperation mit dem Land OÖ, unter anderem in Form eines jährlichen Planungsraumberichtes und dem Erstellen der jährlichen Statistik. Das Land OÖ übernimmt die Zusammenführung der Berichte und diese werden jährlich bei einem Fachgremium, zu dem alle Träger der WLH (nicht nur Delogierungsprävention) eingeladen werden, präsentiert.

Statistik für das Land Oberösterreich

Zum Zweck der Planungen für die Folgejahre wird von den Koordinationsstellen ein jährlicher Planungsraumbericht des Netzwerkes Wohnungssicherung für das Land Oberösterreich erstellt. Dazu wurde vom Land Oberösterreich in Zusammenarbeit mit VertreterInnen der Trägerorganisationen ein Erhebungsinstrument (Statistik-Matrix) erstellt, welches von den Koordinationsstellen (inklusive der Zahlen von den Sozialberatungsstellen) bis April des Folgejahres an das Land OÖ übermittelt wird.

Diese Matrix beinhaltet primär Informationen über Personen und Haushalte (Summen), Geschlecht, Alter, Staatsbürgerschaft (Ö, EU, Sonstige), Haushaltsstruktur, psychische Erkrankungen, Unterkunftssituation vor Betreuungsbeginn, Zugang zur Delogierungsprävention, Grund für den drohenden Wohnungsverlust (Finanzielle, familiäre Probleme, grob nachteiliger Gebrauch der Wohnung, prekäre Wohnsituation), gerichtlicher Stand zum Zeitpunkt der Kontaktaufnahme, Ergebnis der Delogierungsprävention, Wiederholte Betreuung (KlientInnen

kommen innerhalb von drei Jahren nach Fallabschluss wieder zur Beratung) und Nachbetreuung.

Tabelle 6: Delogierungsberatung OÖ, Ergebnisse 2014¹⁴

• Wohnraum gesichert	1.162
• Wohnungswechsel	518
• nicht bekannt	307
• Abbruch	301
• Delogierung durchgeführt	79
• Wechsel in Einrichtung der Wohnungslosenhilfe	31
• Wechsel in betreute Wohnform	24
• Sonstiges	14
• Obdachlosigkeit	1

Im Jahr 2014 wurden in ganz Oberösterreich 2.437 Haushalte (3.647 Erwachsene und 2.290 Kinder) beraten. Diese Zahlen beziehen sich rein auf die Haushalte, welche sich im Netzwerk Wohnungssicherung in Beratung und/oder Betreuung befanden. Insgesamt 608 Haushalte haben von sich aus auf eine weiterführende Unterstützung / Beratung verzichtet, über den weiteren Verlauf und / oder den Ausgang dieser Verfahren liegen keine Angaben vor.

Bleiben also insgesamt 1.842 Haushalte, für die Angaben über das Beratungs- und Präventionsergebnis vorliegen. Von diesen Haushalten wurden 4,3% delogiert. Positiv ist zu vermerken, dass bei 63% der Haushalte, über die Angaben zum Ausgang der Verfahren vorliegen, der Wohnraum gesichert werden und für 28% eine andere Wohnmöglichkeit gefunden werden konnte. In diesen Fällen konnte somit Wohnungslosigkeit verhindert werden.

Laut Information des Obersten Landesgerichtshofes wurden in Oberösterreich im Jahr 2014 2580 gerichtliche Räumungsklagen und Kündigungen eingebracht. In 1.311 dieser Fälle kam es zu einer Anberaumung einer Vollstreckung der Räumung und bei 506 Haushalten wurde die Delogierung tatsächlich durchgeführt.

Diese Zahlen sind grundsätzlich interessant, aber mit Vorsicht zu genießen: Zum einen scheinen Folgeanträge (also wenn Delogierungen abgesagt und zu einem späteren Zeitpunkt wieder beantragt werden) in dieser Statistik nicht auf und zum anderen ist die Durchmischung

¹⁴ Wohnungssicherung Oberösterreich, Bericht des Fachgremiums Wohnungssicherung, 21. Mai 2015, Linz 2015

von Privathaushalten und Geschäftslokalen nicht klar zu trennen. Laut Auskunft der Gerichtsvollzieher handelt es sich jedoch nur bei grob 1% der Fälle um Geschäftslokale.

Sozialberatungsstellen als Erstanlaufstellen: Die Sozialberatungsstellen dienen vielen als Erstanlaufstelle, da sie flächendeckend vor Ort in den Planungsräumen verteilt sind, während die Koordinationsstellen meist nur wenige Bürostandorte haben. Ein Teil der Aufgaben der Koordinationsstellen ist es, die MitarbeiterInnen der Sozialberatungsstellen mit aktuellen Entwicklungen und für sie in der Beratung wichtigen Informationen (z.B. Änderungen Wohnbeihilfe etc.) zu versorgen. Auch können Haushalte gemeinsam beraten oder an die Koordinationsstellen übergeben werden.

Schulungen / Vorträge: Da es auch relevant ist, dass wichtige Informationen an potentiell gefährdete Personengruppen herangetragen werden, bieten manche Koordinationsstellen auch Vorträge und/oder Workshops zum Thema „Wohnen“ an. Ziel ist es, diesen Personengruppen und den Einrichtungen, Ämtern etc. welche mit diesen bereits im Vorfeld Kontakt haben, Basiswissen über Präventionsschritte zu vermitteln.

Wohnratgeber für Alle (Fälle): Speziell in den Planungsräumen Linz und Wels wurde ein Wohnratgeber erstellt, welcher Basiswissen (Wohnungssuche, Mietvertrag, Einrichtungen der Delogierungsprävention, richtiges Wohnverhalten etc.) für Betroffene und/oder Beratungseinrichtungen leicht verständlich vermitteln soll. Der Ratgeber ist in sechs Sprachen übersetzt worden und für alle Einrichtungen und/oder privaten Personen kostenlos erhältlich sowie auf der Homepage des Vereines Wohnplattform herunterzuladen.

Steiermark

Die Delogierungsprävention ist in der Steiermark im Sinne der Ausführungen auf Seite 45 einigermaßen flächendeckend gewährleistet und funktioniert vor allem in Graz gut, weil die Information über eingeleitete Räumungsklagen wirklich umgehend erfolgt. In den Bezirken ist die Bereitschaft der Behörden, umgehend die Fachstellen für Wohnungssicherung zu informieren, (noch) nicht ausreichend vorhanden. Da gibt es große Unterschiede zwischen einzelnen Bezirken, die zeitnah die Information weitergeben, und anderen Bezirken, wo eine Informationsweitergabe nicht gewährleistet ist.

Tabelle 7: Trägerorganisationen für Delogierungsprävention in der Steiermark

Delogierungsprävention	Angebote	ergänzende A.
Beratungsstelle für Wohnungssicherung (Caritas); Graz; sowie flächendeckende Beratung und Intervention in der ganzen Steiermark, in Zusammenarbeit mit den Pfarren	Beratung und Verfahrenshilfe	Finanz-Management
Avalon / Liezen bietet auch Hilfestellung bei anstehenden Delogierungen	Beratung und Verfahrenshilfe	Case-Management
Sozialamt Graz: SozialarbeiterInnen des Sozialamtes sind auch in der Hilfestellung bei drohenden Delogierungen aktiv	in Kooperation mit der Caritas	Vermittlung in Notwohnungen

In den Bezirken erfolgt dieser Erstkontakt z.T. über die MitarbeiterInnen in den Pfarren. Jene Haushalte, die an einer fachlichen Hilfestellung interessiert sind, können sich dann im Rahmen von Sprechtagen in den Bezirken an MitarbeiterInnen der regionalen Außenstellen wenden, von denen sie dann weiter unterstützt werden.

In der Stadt Graz werden die von Räumungsklagen betroffenen BewohnerInnen von Gemeindewohnungen von SozialarbeiterInnen des Sozialamtes kontaktiert und über deren Beratungs- und Interventionsangebot informiert.

Im Bezirk Liezen werden die Angebote der Delogierungsprävention vom Verein Avalon realisiert, der mit unterschiedlichen Sozialeinrichtungen im Bezirk gut angebunden und auch auf Gemeindeebene gut vernetzt ist.

Vernetzung: Die Wohnungssicherung arbeitet vernetzt und baut wesentlich auf eine enge Kooperation mit den bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, nach dem Grundsatz: man/frau muss nicht alles selbst machen, oft reicht eine fachliche Anleitung und Unterstützung der handelnden Personen.

Soziale Sicherheit und Wohnungssicherung: In der Arbeit der Delogierungsprävention erweist sich die aktuelle Praxis der bedarfsorientierten Mindestsicherung als problematisch. Das betrifft insbesondere folgende Tatsachen:

- Im Rahmen der bedarfsorientierten Mindestsicherung besteht kein Anspruch auf Abdeckung aktueller Mietschulden und Zahlungsverpflichtungen, um eine Delogierung vermeiden zu können
- Mietschulden können im Rahmen der Sozialhilfe finanziert werden, was erfahrungsgemäß jedoch nur teilweise klappt.

- In der Frage der Wohnungssicherung gibt es leider einen großen Ermessensspielraum für die SachbearbeiterInnen der zuständigen Sozialabteilungen und dementsprechend eine große Unsicherheit bei den Betroffenen.
- Dazu kommt, dass die Verfahrenskosten letztlich gar nicht anerkannt werden und somit von den Betroffenen selbst aufgebracht werden müssen. Das erweist sich oft als unüberwindbare Hürde für die betroffenen Haushalte. Die Wohnungssicherung ist (nicht nur) in diesen Fragen auf unterschiedliche Unterstützungsfonds bzw. auf den Einsatz von Spendengeldern angewiesen. In jedem Fall wird des Öfteren eine eher kreative Finanzberatung erforderlich, z.B. die Verhandlung mit den beteiligten Anwälten über die Gewährung von Ratenzahlungen etc.
- Als völlig unbefriedigend erweisen sich die großen Unterschiede in der praktischen Umsetzung. So kann es in einzelnen Bezirken bis zu zwei Monate dauern, bevor es zu einem Termin und einer Entscheidung über eine Förderung aus der BMS kommt. Grundsätzlich aber ist die Kooperation mit der BMS soweit ganz gut, der Vollzug ist eher transparent und korrekt.
- Als belastend erweist sich die Praxis der BMS in Graz, wo die Vorgabe eines höchst zulässigen Wohnaufwandes eher rigide umgesetzt wird. Dementsprechend ist es dann schwierig, eine Wohnungssicherung bei Haushalten zu realisieren, die in einer zu teuren Wohnung leben.

Aufgrund der personellen Situation der Wohnungssicherung ist es nur in Einzelfällen möglich, bei bestehendem Bedarf auch über die kurzfristige Intervention zum Wohnungserhalt hinaus eine nachgehende Budgetberatung zu realisieren. Das ist bestenfalls über die Beziehung ehrenamtlicher MitarbeiterInnen der Caritas bzw. der kooperierenden Pfarren möglich.

Salzburg

Tabelle 8: Präventionsvorsorgen im Bundesland Salzburg

Fachstelle für Gefährdetenilfe (SAG); Sbg-Stadt und Umgebung
Zweigstellen in den Salzburger Bezirken Tennengau, Pongau und Pinzgau

Die Fachstelle für Gefährdetenilfe in Salzburg bietet seit einigen Jahren ein flächendeckendes und z.T. aufsuchendes sowie nachgehendes Beratungsangebot zur Delogierungsprävention. Aktuell sind Außenstellen in Hallein (Tennengau), St. Johann (Pongau) und Zell/See (Pinzgau) eingerichtet. Während der Flachgau direkt von der zentralen Anlaufstelle in Sbg-Stadt abgedeckt wird, bleibt somit lediglich der kleine Bezirk Lungau, für den keine regelmä-

Bigge Beratungsstruktur vorgesehen ist und dessen BewohnerInnen im Falle der akuten Wohnungsnot auf Beratungsangebote im angrenzenden Bezirk Pongau angewiesen sind.

Bedarfsorientierte Mindestsicherung: Problematisch sind jedoch die aktuellen Rahmenbedingungen, zumal die Bedarfsorientierte Mindestsicherung von einem sehr niedrig angesetzten Kostenlimit ausgeht. Der höchst zulässige Wohnaufwand, bis zu dem Förderungen aus der BMS möglich sind, liegt mit Stand 8/2013 bei lediglich € 9,50 pro Person¹⁵ (berechnet auf eine verfügbare Wohnfläche von 40 m²), und unterbietet den durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 13,49, der für privat vermietete Wohnungen aktuell verlangt wird, um 30% (Quelle: AK Salzburg, Mietpreisentwicklung, Salzburg 2013).

Wohnkosten: Auch Wohnungen des geförderten Wohnungsmarktes sind aktuell bereits so teuer, dass sich die betroffenen Haushalte die Kosten für Anmietung und laufende Miete nicht leisten können. Tatsächlich gibt es jedoch keinen Anspruch auf eine volle Anerkennung ihrer Wohnkosten aus der BMS. Für die Prävention von Delogierungen stellt sich dann nur zu oft die Frage, ob es überhaupt Sinn macht, den Erhalt einer Wohnung zu fördern, die sich der betroffene Haushalt auf Dauer gar nicht leisten kann und eine neuerliche Verschuldung nur eine Frage der Zeit ist.

Option Wohnungstausch: Wenn sich nun im Rahmen der Beratung zur Delogierungsprävention herausstellt, dass die aktuell bewohnte Wohnung auf Dauer nicht erhalten werden kann, weil diese zu teuer und damit nicht förderwürdig ist, und deshalb ein Wohnungstausch nötig wäre, ergeben sich auch bei einer geförderten Mietwohnung insofern Probleme, als ein Wohnungstausch im Rahmen des sozialen Wohnungsmarktes nicht vorgesehen ist. So erweist es sich bereits innerhalb des Wohnungsbestandes eines gemeinnützigen Wohnbauträgers als schwierig, in vertretbarer Wartezeit eine Tauschwohnung beziehen zu können. Eine Kooperation zwischen unterschiedlichen Wohnbauträgern ist demgegenüber gar nicht vorgesehen und kaum einmal zu bewerkstelligen.

¹⁵ In der BMS sind keine Quadratmeterpreise ausgewiesen. Eine Wohnkostenförderung ist in diesem Rahmen bis zu einer Pauschale von € 380 für alleinstehende Personen möglich. Für den Zweck eines Vergleichs mit dem Mietpreisspiegel für Privatwohnungen wurde hier eine verfügbare Wohnfläche von 40m² angenommen.

Nachhaltigkeit: Für eine nachhaltige Hilfestellung im Rahmen der Delogierungsprävention wäre es unbedingt erforderlich, dass eine ausreichende Schiene zu den Angeboten der ambulanten Betreuung gewährleistet wäre. Das ist jedoch nur dann gesichert, wenn es sich um Familien mit Kindern handelt, für die im Rahmen einer sozialpädagogischen Familienhilfe bzw. eines therapeutisch-ambulanten Hilfeplans ergänzende Hilfestellungen eingeleitet und gesichert werden können.

Informationssicherheit: Die Delogierungsprävention ist darauf angewiesen, dass sie von den Gemeinden über anstehende Delogierungen informiert wird. Inzwischen hat sich das Präventionsangebot soweit etabliert, dass viele Gemeinden diese Informationen, die sie von den Bezirksgerichten gemäß Mietrechtsgesetz erhalten müssen, automatisch und zeitnah weitergeben. Während die Zusammenarbeit zwischen dem Magistrat der Stadt Salzburg und der Gefährdetenhilfe gut funktioniert, geben einzelne Gemeinden in den Bezirken die Informationen über anstehende Verfahren und/oder Zwangsräumungen nicht oder nur zögerlich weiter, so dass in vielen Fällen von gerichtlicher Kündigung oder Vertragsauflösung keine professionelle Intervention gewährleistet ist.

Monitoring: Problematisch erscheint weiters, dass es keine ausreichenden Vorsorgen für ein Monitoring von Mietschulden, Delogierungsverfahren etc. gibt. Sichtbar sind somit immer nur die Gesamtzahlen, wie sie vom Justizministerium zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese jedoch nach Haushaltstyp, Art des Wohnverhältnisses und/oder Details zum Verfahren bzw. zum Ergebnis des Verfahrens differenziert werden. Es ist somit weder möglich, Auskunft über die Zusammensetzung der betroffenen Haushalte zu erhalten, noch kann aus den verfügbaren Daten über tatsächlich erfolgte Intervention durch die Delogierungsprävention und/oder eine allfällige Wohnungslosigkeit bzw. Wohnungsanmietung informiert werden.

Privater Wohnungsmarkt: Aktuell können von der Delogierungsprävention am ehesten Probleme der Wohnungssicherung in den Segmenten des öffentlichen sowie des sozialen Wohnungsmarktes gelöst werden. Demgegenüber steckt die Zusammenarbeit mit dem privaten Wohnungsmarkt nach wie vor in den Kinderschuhen. Dazu kommt, dass in diesem Bereich auch die Möglichkeiten einer Regulierung von Mietrückständen ausgesprochen schwierig sind. Das hängt unter anderem damit zusammen, dass Privatwohnungen in der Regel so teuer sind, dass keine ausreichende finanzielle Förderung

aus der BMS möglich ist. Zudem sind die entsprechenden Wohnverhältnisse häufig befristet. Deshalb ist es auch nicht möglich, eine Wohnbeihilfe aus der Wohnbauförderung zu lukrieren. Damit sind die regulären Möglichkeiten einer Mietkostenförderung nur zu oft erschöpft.

„Der Druck und die Verzweiflung von Wohnungssuchenden steigt, ebenso aber jener der sozialen Einrichtungen, die dem integrativen Auftrag aufgrund des fehlenden Wohnungsangebotes nicht mehr gerecht werden können.“ (Petra Geschwendtner, Beitrag zur Pressekonferenz des Forum WLH, 21.3.2013)

Kärnten

Für die Prävention von Wohnungslosigkeit hat das Land Kärnten bislang keinerlei Vorsorgen getroffen: Weder existieren niederschwellige Beratungseinrichtungen, noch ist es in der Vergangenheit gelungen, ein flächendeckendes System für Delogierungsprävention aufzubauen. Sichergestellt ist lediglich, dass in jenen Fällen, in denen minderjährige Kinder mitbetroffen sind, die jeweiligen Abteilungen für Jugend und Familie eine Verständigung nach § 33a des Mietrechtsgesetzes erhalten.

Dem Engagement des ehemaligen Geschäftsführers der stadt eigenen Immobiliengesellschaft in Klagenfurt am Wörthersee ist es zu verdanken, dass es seit Mai 2008 bei der Volkshilfe Kärnten eine Fachstelle für Wohnungssicherung (allerdings ausschließlich für Gemeindewohnungen) gibt. MieterInnen, die von einer Delogierung bedroht sind, werden frühzeitig angeschrieben und zu einem Beratungsgespräch eingeladen. Rund 40 Prozent der betroffenen Personen nehmen dieses Angebot wahr und bei rund 90 Prozent können weitere gerichtliche Schritte und damit die Delogierung abgewendet werden.

Eine grobe Auswertung der zur Verfügung stehenden Akten ergab, dass die häufigsten Gründe für den Mietzinsrückstand die Nichtinanspruchnahme rechtlicher Ansprüche oder privatrechtlicher Unterstützungsleistungen (BMS, WBH, Familienzuschuss etc.), ein akuter Arbeitsplatzverlust, die Trennung von Lebensgemeinschaften, eine chronische Erkrankung (inklusive Suchterkrankungen), ein längerer stationärer Aufenthalt und/oder eine insgesamt gesehen hohe Schuldenbelastung darstellen.

Tirol

Es gibt in Innsbruck und darüber hinaus keine professionelle Delogierungspräventionsstelle. Die vor ca. 10 Jahren von der Stadt Innsbruck ins Leben gerufene Beratungsstelle für Delogierungsprävention für gemeinnützige Wohnungen ist mit nur einer Beschäftigten nicht in der Lage, den Auftrag zu erfüllen. Daneben bieten einige wenige Sozialberatungsstellen Delogierungsprävention an, ohne aber ausreichende und adäquate personelle und finanzielle Ressourcen dafür einsetzen zu können. Aktuell kann die Situation so beschrieben werden:

- Die Stelle der Stadt Innsbruck (ISD), welche für die Prävention von Delogierungen aus Stadtwohnungen eingerichtet wurde, ist mit der Situation völlig überfordert. Für den engeren Bereich der Stadtwohnungen bietet eine Einrichtung der Innsbrucker Sozialen Dienste (ISD) jenen MieterInnen Beratung und Hilfestellung an, die mit ihren Mietzahlungen in Rückstand geraten sind
- Eine Zusammenarbeit zwischen der städtischen Delogierungsprävention und den Beratungsangeboten der privaten Träger existiert nicht. Seit einigen Jahren hat sich die Volksanwaltschaft in Einzelfällen als Anlaufstelle für Menschen, die von Delogierung bedroht sind, etabliert. Die inhärente, aufwändige sozialarbeiterische Betreuung wird allerdings ebenfalls auf die privaten Vereine abgewälzt.
- Weiters bieten die in Innsbruck angesiedelten Sozialberatungsstellen im Rahmen ihrer regulären Personalressourcen professionelle Delogierungsprävention an.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Fachstelle für Delogierungsprävention, die wissens- und konzeptgeleitet arbeiten kann, dringend umgesetzt werden müsste. Die nachstehend wiedergegebene Statistik zu Delogierungsverfahren und vollzogenen Räumungen weist den größten Bedarf nach Präventionsangeboten in Innsbruck, Kufstein und Hall i. Tirol aus. Dementsprechend sollte hier auch die Startphase einer neuen Einrichtung angesiedelt sein.¹⁶

Vorarlberg

Tabelle 9: Organisation der Präventionsvorsorgen in Vorarlberg

IfS- Wohnen - Koordinationsstelle für Delogierungsprävention
Beratungsstellen des DOWAS, der Caritas, der Kaplan Bonetti Sozialwerke sowie des IfS. Zusätzliche Partner: Gemeinwesenarbeit, Gemeinden etc.

¹⁶ Im Dezember 2015 ist es nach längerer Vorbereitungs- und Ankündigungszeit nun zur formellen Beauftragung des Vereins für Obdachlose, Träger von WLH-Einrichtungen in der Landeshauptstadt Innsbruck (Beratung, Teestube und Streetwork) durch das Land Tirol gekommen, beginnend mit 2016 eine landesweite Präventionsvorsorge einzurichten. Die dafür bereitgestellten Ressourcen sind mit 80 Wochenstunden allerdings denkbar knapp gehalten. Näheres dazu unter: http://bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_Tirol/Neue_Delogierungsstelle_fuer_Tirol_Final.pdf

Um drohende Delogierungen abwenden zu können, bedarf es einer guten Vernetzung und Abstimmung aller beteiligten SystempartnerInnen. Deshalb arbeitet die Koordinationsstelle Delogierungsprävention eng mit dem Land Vorarlberg, den Gemeinden, gemeinnützigen Wohnbauträgern und sozialen Einrichtungen (inkl. WLH) zusammen. Gemeinsam wird das Ziel verfolgt, Betroffene so früh wie möglich zu erreichen, um den Wohnungsverlust und damit einhergehendes Leid zu verhindern.

6. Methodische Aspekte der Delogierungsprävention

6.1 Telefonische Kurzberatung

Die erste Kontaktaufnahme von Betroffenen mit Einrichtungen der Delogierungsprävention erfolgt oftmals telefonisch. Hier wird in einem ersten Schritt die Situation erörtert und gegebenenfalls bereits Interventionen gesetzt, die für die weitere Beratung nötig sind. Dabei geht es z.B. um die Beantragung finanzieller Fördermittel, die für die Leistbarkeit einer Wohnung wichtig sind, oder aber auch um mögliche Rechtsmittel in einem Verfahren, für die jeweils bestimmte Fristen einzuhalten sind. In diesem Rahmen können auch allgemeine Informationen über den Ablauf einer Räumungsklage und den zeitlichen Rahmen gegeben werden, bis es tatsächlich zu einem Wohnungsverlust kommt, da die Betroffenen davon oftmals keine Vorstellungen haben und daher stark unter Druck stehen.

Des Weiteren gilt es in einigen Fällen, die Zuständigkeit abzuklären und gegebenenfalls an die richtigen Stellen weiterzuvermitteln. Es gibt eine Gruppe von betroffenen MieterInnen, die grundsätzlich über genügend persönliche Ressourcen verfügen, um einen Wohnungsverlust eigenständig vermeiden zu können, jedoch zu wenig Informationen besitzen, um diese Ressourcen erfolgreich einzusetzen.

Hier werden in der telefonischen Beratung gemeinsam mit den Betroffenen mögliche Lösungswege skizziert und die dafür nötigen Schritte besprochen. Folgende Punkte sind Teil dieses Gespräches:

- Rechtliche Informationen über den Ablauf eine Räumungsklage/Kündigung und die Möglichkeiten, eine drohende Räumung abzuwenden
- Informationen über außergerichtliche Vereinbarungen zur Tilgung eines Mietrückstandes
- Informationen, wer von der Gegenseite AnsprechpartnerIn sein kann
- Informationen über die Möglichkeit, die Miethöhe zu beeinspruchen
- Informationen über finanzielle Förderungen (Wohnbeihilfe, BMS, ...)

In vielen Fällen sind die telefonisch übermittelten Informationen ausreichend für die Betroffenen, um die weiteren Schritte eigenständig setzen zu können und einen drohenden Wohnungsverlust abzuwenden.

Sollte sich im Verlauf der Beratung jedoch herausstellen, dass weitere Informationen und Unterstützungen nötig sind, wird den MieterInnen ein persönlicher Beratungstermin angeboten.

6.2 Herabsetzung der Miethöhe – Schlichtungsstelle

Beispiel FAWOS/Wien: Ein wichtiges Instrumentarium in der Delogierungsprävention ist die Überprüfung der Miethöhe und die Herabsetzung auf ein gesetzlich korrektes Niveau. Gerade in Wien unterliegen viele Wohnungen zumindest teilweise dem Anwendungsbereich des Mietrechtgesetzes und daher auch einer gesetzlich geregelten Miethöhe. Oftmals werden stark überhöhte Mieten verlangt, oder Abschläge für Befristungen nicht gewährt. Viele MieterInnen wissen nicht, dass sie innerhalb gewisser Fristen die Möglichkeit haben, die Miete auf ein korrektes Niveau zu senken und bereits zu viel bezahlte Miete zurückzufordern. Diese Fristen sind: drei Jahre ab Mietvertragsabschluss bei einem unbefristeten Mietvertrag und ein halbes Jahr über das Ende hinaus bei einem befristeten Mietvertrag.

Die Ermittlung der korrekten Miethöhe ist ein sehr schwieriges Unterfangen, da hier einerseits Informationen über das Errichtungsjahr, die Art des Hauses und ob mit Hilfe von öffentlichen Mitteln saniert wurde vorliegen müssen, andererseits aufgrund der vielen Zu,- und Abschläge nicht immer klar ist, ob nun eine Miete überhöht ist oder nicht.

In einem ersten Schritt ist es daher ratsam, bei spezialisierten Stellen, dies können Mieterschutzorganisationen oder auch z.B. Gebietsbetreuungen in Wien sein, vorab abzuklären, ob eine überhöhte Miete verlangt wird. Sollte dies der Fall sein, kann von den betroffenen MieterInnen entweder selbst oder aber mit Hilfe einer Mieterschutzorganisation ein Antrag auf Überprüfung der Miethöhe bei der Schlichtungsstelle gestellt werden. Die Schlichtungsstelle legt dann in einem Verfahren die korrekte Miethöhe fest und ermittelt den zu viel bezahlten Betrag, den der/die VermieterIn dann an die MieterInnen zurückzahlen muss. Auch für Betriebskosten ist eine solche Überprüfung möglich, hier handelt es sich jedoch meist lediglich um kleinere Beträge, die für die Abdeckung allfälliger Mietschulden kaum eine Rolle spielen.

Sollte bereits ein Räumungsverfahren eingebracht worden sein, so wird dies in vielen Fällen bis zur Entscheidung der Schlichtungsstelle unterbrochen, und oftmals kann mit der Rückzahlung der zu viel bezahlten Miete ein vorhandener Mietrückstand abgedeckt und das Räumungsverfahren abgewendet werden. Nur wenn die zu erwartende Rückzahlung den vorhandenen Mietrückstand aller Voraussicht nach nicht abdecken kann, wird das Räumungsverfahren fortgesetzt.

Sollte bereits ein rechtskräftiger Exekutionstitel oder sogar ein Räumungstermin vorliegen, kann der Wohnungsverlust mit einer Überprüfung der Miethöhe nicht mehr abgewehrt werden.

Praxisfeststellung FAWOS: In etwa 15% der Beratungs- und Interventionsfälle war es gemäß den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes möglich, eine verbindliche Mietzinskorrektur einzuleiten. In diesen Fällen konnte eine Rückzahlung der zu viel bezahlten Wohnkosten urgiert und durchgesetzt werden. Zu beachten ist dabei jedoch, dass das Mietrecht diese Rückzahlungspflicht jedoch auf den Zeitraum der letzten drei Jahre eingrenzt. Trotz dieser zeitlich limitierten Rückzahlungsverpflichtung konnte FAWOS mit dieser Initiative eine wichtige Quelle für die Abdeckung von Mietrückständen realisieren.

Einschränkend muss hier natürlich auch in Rechnung gestellt werden, dass insbesondere im Falle von befristeten Mietverträgen die Chancen auf eine Verlängerung des Mietvertrages erheblich sinken und viele MieterInnen den Gang zur gerichtlichen Mietüberprüfung scheuen. Aktuell ist in Österreich eine Reform des Mietrechts im Gespräch. Diesbezüglich wird zum einen erwartet, dass sowohl der Anwendungsbereich des Mietrechts als auch die Möglichkeiten zur rechtlichen Mietzinsüberprüfung ausgedehnt werden. Weiters sollte in diesem Zusammenhang auch die zeitliche Befristung der Ansprüche von betroffenen MieterInnen aufgehoben werden. Damit könnte zum einen die Aufbringung der Finanzmittel für die Abdeckung von Mietschulden erheblich erleichtert und zum anderen die Chancen auf die Neuanmietung einer alternativen Wohnung wesentlich erhöht werden.

6.3 Finanzcoaching – Beihilfen

Viele MieterInnen, die von einem drohenden Wohnungsverlust betroffen sind, haben Schwierigkeiten, ihre Mieten zu bezahlen. Die finanzielle Situation der Betroffenen ist oftmals sehr

eng, wichtige Zahlungen können nicht oder nur verspätet getätigt werden. Eine Aufgabe der Stellen der Delogierungsprävention ist daher das Finanzcoaching.

Dieses beginnt mit der Erstellung eines detaillierten Haushaltsplanes, in welchem alle Einnahmen und Ausgaben eines Haushalts erfasst werden (je nach Berechnungsart fallen die Lebenshaltungskosten nicht in die Haushaltsrechnung, auch wenn diese oftmals sehr relevant sind). Viele KlientInnen haben keinerlei Überblick über ihre Finanzen, einlangende Erlagscheine und Rechnungen werden oftmals nicht nach Wichtigkeit sondern nach dem Datum des Einlangens beglichen. Dabei werden oft eher unwichtige Zahlungen geleistet, existenzbedrohende Zahlungen – Miete, Energiekosten und Polizeistrafen – jedoch nicht.

Häufig kann in diesem Zusammenhang auch festgestellt werden, dass manche Ansprüche auf finanzielle Zuschüsse (z.B. Wohnbeihilfe) von den betroffenen MieterInnen nicht in Anspruch genommen wurden. Durch das Finanzcoaching können so zusätzliche Mittel lukriert werden, wenn auch einschränkend angefügt werden muss, dass in vielen Fällen kein Anspruch auf eine rückwirkende Auszahlung nicht beantragter Förderungen möglich ist.

Nach der Erstellung des Haushaltsplans haben viele MieterInnen erstmalig über einen Überblick über ihre aktuelle finanzielle Lage. Darauf aufbauend werden nun die Ausgaben nach Wichtigkeit gereiht und gemeinsam überprüft, welche Zahlungen unbedingt nötig sind, welche darüber hinaus noch möglich sind und welche eingestellt werden sollten. Oftmals werden verschiedene Versicherungen bezahlt, oder aber Ansparformen, was keinen Sinn macht, wenn dafür Miete oder Energiekosten nicht mehr beglichen werden können. Auch horrend hohe Kreditraten werden meistens noch vor der Miete bezahlt, da die Wenigsten sich darüber im Klaren sind, dass das Nichtbezahlen der Miete wesentlich gravierendere Folgen hat, als dies bei unbezahlten Kreditraten der Fall ist. Ein weiterer häufig vorkommender Posten bei den Ausgaben sind Kosten für ein Auto – sei dies Versicherung, Steuer und Benzin oder aber Leasingraten. Auch hier macht es wenig Sinn, das Auto zu bezahlen, die Wohnung aber nicht!

Sind nun alle Einnahmen und Ausgaben aufgelistet und die Ausgaben nach Wichtigkeit gereiht kann in einem nächsten Schritt gemeinsam mit den Betroffenen nach finanziellen Förderungen gesucht werden, die noch nicht beantragt wurden. Es gibt eine Unzahl an Förderungen von den unterschiedlichsten Stellen, dies fängt an bei Leistungen des AMS, die geltend gemacht werden können, bei der bedarfsorientierten Mindestsicherung, die auch bezogen werden kann, wenn ein Einkommen vorhanden ist. Das betrifft z.B. Beihilfen für Kinder, wie etwa Familienbeihilfe, Mehrkindzuschlag oder erhöhte Familienbeihilfe, Beihilfen für die Wohnung, wie Wohnbeihilfe oder Mietzinsbeihilfe, Pflegegeld, Befreiung von Rezeptgebühren

und GIS Gebühren. Falls ein Einkommen vorhanden ist, kann auch ein Steuerguthaben aus einer Arbeitnehmerveranlagung beantragt werden.

Sind alle Beihilfen beantragt worden, kann in einem letzten Schritt ein erneuter Haushaltsplan erstellt werden, wo nun, falls nicht alle laufenden Ausgaben geleistet werden können, einige eingestellt werden müssen. Nur so – mit der Fokussierung auf die existenziellen Zahlungen – kann oftmals eine Wohnung langfristig erhalten werden.

6.4 Methodische Aspekte der Delogierungsprävention am Beispiel Oberösterreich

Grundsätzlich wird versucht, die KlientInnen so rasch wie möglich über die Beratungsangebote des Netzwerkes Wohnungssicherung zu informieren und sie so früh wie möglich zu erreichen. Dazu dienen unterschiedliche Arbeitsansätze:

Mahnbeilage: Mit den Wohnbauträgern in OÖ wurde vereinbart, dass sie – je nach Planungsraum verschieden – eine Mahnbeilage mit dem zweiten bzw. spätestens dritten Mahnschreiben mitsenden. In dieser Mahnbeilage stehen die Kontaktadressen und Angebote der jeweiligen Träger der WLH bzw. je nach Bezirk auch die Kontaktdaten der zuständigen Sozialberatungsstellen.

§33a-Meldung: Zusätzlich gibt es das § 33a-Schreiben, welches von Gerichten bei Einbringung einer Kündigung oder einer Räumungsklage an die Gemeinden gesendet wird, in welcher die betroffenen KlientInnen ihren ordentlichen Hauptwohnsitz gemeldet haben. Im Regelfall wird dieses Schreiben an die zuständige Sozialberatungsstelle (oder - je nach Planungsraum - an die zuständige Koordinationsstelle) weitergeleitet, welche versucht, Kontakt mit den Betroffenen aufzunehmen und ein Angebot auf Unterstützung zu setzen (Brief, Angebot zu einem Beratungsgespräch, etc.).

Beratungen (im Büro oder vor Ort): Beratungen finden mit KlientInnen im vertraulichen geschützten Rahmen statt. Üblicherweise wird ein Anamneseblatt (Vorlage vom Land Oberösterreich, großteils von den Einrichtungen adaptiert) ausgefüllt, um die Situation zu erheben und mit den KlientInnen weitere Schritte zu planen. Beratungen können über mehrere Termine/Wochen notwendig sein bis das Problem der KlientInnen gelöst wurde. Die Beratungen können, je nach Bedarf, im Büro der Träger der WLH, in den Wohnungen der KlientInnen oder anderen neutralen Orten stattfinden.

Nachbetreuung: Um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten, gibt es die Option, den KlientInnen eine dreimonatige Nachbetreuung anzubieten, was bedeutet, dass es auch nach der akuten Problemlösung weiterhin Termine und Beratungen zu finanziellen oder anderen wohnraumgefährdenden Themen gibt (z.B.: Schuldenregulierung, Spielsuchtberatung etc.).

Projekt „100 leistbare Wohnungen“: Ergänzend zum „Netzwerk Wohnungssicherung“ wurde vom Land OÖ das Konzept „100 leistbare Wohnungen“ erstellt. Der Plan ist, dass in Oberösterreich 100 Wohnungen von den Koordinationsstellen als Hauptmieter (von gemeinnützigen Bauvereinigungen, privaten VermieterInnen, Gemeinden, etc.) angemietet und verwaltet werden. Diese Wohnungen können mit niedrigen Einstiegs-kosten zum Selbstkostenpreis für Haushalte, die sich finanziell erholen müssen oder intensivere Betreuung als nur Beratung benötigen, für einen befristeten Zeitraum in Untermiete bezogen werden. Die Vergabe und Betreuung erfolgt durch die Koordinationsstellen selbst.

Tabelle 10: Übergangswohnungen in der Regie des Netzwerks Wohnungssicherung

Planungsregion	Soll-Stand		Ist-Stand 2015
Innviertel	13		6
Mühlviertel	14		0
Pyhrn-Eisenwurzen	12		9
Traunviertel/Skg	12		6
Zentralraum Linz	35		22
Zentralraum Wels	15		8
gesamt	101		51

Quelle: Wohnungssicherung Oberösterreich, Bericht des Fachgremiums Wohnungssicherung, Linz 21. Mai 2015

Lukrierung von Finanzmitteln: Da in vielen Fällen die einzige Möglichkeit zur Abwendung einer Delogierung oder zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit die Bezahlung offener Rückstände oder von Anmietungskosten (wenn eine Übersiedlung adäquater erscheint als der Erhalt der Wohnung) darstellt, liegt es oftmals an den Beratungsstellen, die KlientInnen mit Informationen über mögliche Fonds, welche Unterstützung anbieten, zu versorgen. Als Problem stellt sich heraus, dass es in Oberösterreich mehrere Fonds gibt, bei welchen (je nach – teilweise sehr eingeschränkten – Zugangsvoraussetzungen) um Unterstützung angesucht werden kann. Diese Fonds übernehmen nur Teilbeträge und nicht den gesamten Rückstand. Das bedeutet einen sehr hohen Koordinationsaufwand bei der Abwicklung von Anträgen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Zahl von Fonds in den letzten Jahren geringer wird und manche keine Unterstützungen

bei Mietrückständen und/oder Einstiegskosten mehr gewähren. In einzelnen Planungsräumen wurden bereits Projekte entwickelt, um finanzielle Unterstützungen unbürokratischer zu ermöglichen. Dies sind jedoch aktuell noch Einzelinitiativen der jeweiligen Trägereinrichtungen/Projekte.

Seit Anfang 2014 gibt es in Oberösterreich eine Arbeitsgruppe, welche vom Land OÖ gesteuert wird und deren Ziel es ist, alle Fonds zu einem großen Fonds zusammen zu führen, bisher jedoch ohne Ergebnis.

Interventionen bei Drittstellen (z.B. VermieterInnen, Gericht ...): In manchen Fällen ist es trotz dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ notwendig, dass die Beratungseinrichtung beispielsweise Kontakt mit VermieterInnen und/oder juristischen Personen aufnimmt, um für die KlientInnen zu verhandeln. Dies kann aus Datenschutzgründen nur mit schriftlicher Erlaubnis der KlientInnen stattfinden. So können zum Beispiel Zahlungsvereinbarungen oder Zahlungsziele ermöglicht werden.

Auch Kontaktaufnahmen zu Anwaltskanzleien (Vereinbarungen von Ratenzahlungen), der Kinder- und Jugendhilfe sowie Gerichten sind immer wieder Teil der Beratungen. Interessant ist diesbezüglich, dass die jeweiligen Möglichkeiten auch immer von der jeweils im Bezirk vorherrschenden Rechtsauslegung abhängig sind. Zum Beispiel ist es in Linz nicht möglich, über eine/n Richter/in einen Aufschub einer Delogierung zu bewirken, wenn ein Mietrückstand besteht, da dies laut RichterInnen den VermieterInnen nicht zuzumuten ist. In anderen Bezirken ist dies jedoch möglich.

Mobilisierung der Gemeinden: In einigen Planungsräumen informieren die Koordinationsstellen in den Bürgermeisterkonferenzen über die Tätigkeiten des Netzwerkes Wohnungssicherung und dessen Angebote. Auch wird die Wichtigkeit der Bearbeitung und eventuellen Weiterleitung der § 33a-Meldung thematisiert. In diesem Zusammenhang wurde auch im Sommer 2015 vom Land OÖ ein Schreiben an alle Gemeinden in OÖ versandt, welches nochmals auf deren Aufgabe und Wichtigkeit ihrer Mitarbeit im Netzwerk hinweist. In vielen Planungsräumen finden regelmäßige Treffen mit VertreterInnen der Gemeinden (z.B. auf Bezirkskonferenzen oder Gemeinde-Info-Tagen) statt.

6.5 Modellhafte Ansätze der Delogierungsprävention

6.5.1 Gemeinnützige Wohnbauträger und WLH

Eine wichtige Hilfestellung bei der praktischen Delogierungsprävention ist die Frage, wie es um die Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsmarkt-Agenturen und den Einrichtungen der Delogierungsprävention bestellt ist. Eine besondere Rolle kommt dabei den Vorsorgen der städtischen Wohnungsverwaltung sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger zu. Insbesondere nach mehreren Jahren der praktischen Erfahrung kommt hier den Einrichtungen der Delogierungsprävention in Salzburg, Wien, Oberösterreich etc. zugute, dass mittlerweile bereits eine gute Kooperationsbasis mit der Verwaltung der gemeinnützigen Wohnbauträger vor Ort realisiert und gefestigt werden konnte (in OÖ besteht bereits seit 30 Jahren eine enge Kooperation der Gemeinnützigen mit der Wohnplattform). Dementsprechend kann sichergestellt werden, dass die Bemühungen der Delo-Prävention zur Verhinderung der Delogierung, zur Bereinigung von Mietrückständen etc. gewürdigt werden. In Einzelfällen wird dann eine zwangsweise Beendigung des Wohnverhältnisses hinfällig.

Vereinzelt werden auch gemeinnützige Wohnbauträger selbst aktiv, um Probleme mit Mietzahlungen und säumigen MieterInnen im eigenen Rahmen zu bearbeiten und gerichtliche Räumungsverfahren und –klagen zu vermeiden. So haben manche Wohnbauträger eigene Vorsorgen dafür getroffen, dass das Klagsverfahren von eigenen MitarbeiterInnen erledigt und so Kosten für externe Einrichtungen (AnwältInnen, Inkasso-Büros) vermieden werden können. Andere Wohnbauträger haben ein eigenes Sozialarbeitsbüro eingerichtet, um sicherstellen zu können, dass Haushalte im Falle von Mietrückständen direkt kontaktiert und bei der Bewältigung allfälliger finanzieller Probleme unterstützt werden können.

6.5.2 Trägerübergreifende Koordination der Berichtlegung in Niederösterreich

Im Bundesland Niederösterreich sind insgesamt fünf Einrichtungen in der Delogierungsprävention tätig, die jeweils eine der fünf Regionen Niederösterreichs betreuen. Die Angebote werden im Rahmen der ARGE Delogierungsprävention NÖ zusammengeführt, die auch für die gemeinsame Dokumentation der Aktivitäten und eine koordinierte Berichtlegung sorgt. (Planungsräume und zuständige Einrichtungen: NÖ Nord-West / BEWOK; NÖ West / Caritas St. Pölten; NÖ Ost / Caritas Wien; NÖ Süd / VBO; NÖ Mitte / Verein Wohnen).

6.5.3 Modell der Delogierungsprävention in der Stadt Graz

Die Stadt Graz hat eine eigenständige Delogierungsberatung und –prävention für jene Wohnungen eingerichtet, die unmittelbar in der Regie der Stadt liegen. Zum anderen werden jedoch auch Personen beim Erhalt ihrer Wohnverhältnisse unterstützt, die bereits länger als 6 Monate in Bezug der bedarfsorientierten Mindestsicherung stehen. Mit der Durchführung dieser Prävention sind die SozialarbeiterInnen des Sozialamtes betraut.

Im Kalenderjahr 2013 wurden von den SozialarbeiterInnen „über 900 Beratungen und unterstützende Interventionen“ durchgeführt. Im selben Zeitraum wurden von den SozialarbeiterInnen in insgesamt 56 Fällen von Wohnraumverlusten durch Delogierung „Zuweisungen von Übergangswohnungen“ veranlasst. Als Besonderheit der Delogierungsprävention in Graz ist hervorzuheben, dass die SozialarbeiterInnen bei BewohnerInnen von stadteigenen Wohnungen frühzeitig, d.h. vor der Einleitung einer Klageeinbringung, vom anstehenden Verfahren informiert werden und so die Gelegenheit haben, bereits frühzeitig einschreiten und intervenieren zu können. Als weitere Besonderheit kann hier noch hervorgehoben werden, dass die Stadt Graz insgesamt 123 Übergangswohnungen in vier Übergangswohnhäusern bereithält, um so auf dringende Unterbringungserfordernisse adäquat reagieren zu können. Die BewohnerInnen dieser Übergangswohnhäuser werden durch Sozialarbeit und Case-Management vor Ort unterstützt und bis zu einer regulären Wohnungsvermittlung begleitet.

6.5.4 Zentrale Koordination, regionale Vernetzung als Basis für Prävention

Delogierungsprävention im Bundesland Vorarlberg zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass die Angebote mit dem Sozialsystem eng vernetzt, über das gesamte Siedlungsgebiet gestreut und mit einem ganzheitlichen Ansatz realisiert werden.

Delogierungsprävention wird im Bundesland Vorarlberg im Auftrag des Landes Vorarlberg von einem landesweit tätigen Träger von Einrichtungen der Sozialarbeit ausgeführt und stellt ein kooperativ funktionierendes Präventionsangebot dar. In das landesweite Angebot der Delogierungsprävention sind die einzelnen regional gestreuten Beratungsstellen sowie die in den Ballungsräumen angesiedelten Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, in jeweils privater Trägerschaft, eingebunden. Deren Aktivitäten werden zentral koordiniert und dokumentiert. Die Koordinationsstelle für Delogierungsprävention ist zudem auch für Fragen der Qualitäts- und Standardentwicklung zuständig, organisiert Fortbildung für die MitarbeiterInnen in den örtlichen Beratungseinrichtungen und stellt die Rahmenbedingungen für die Vernetzung und die Kooperation mit externen PartnerInnen wie z.B. Wohnbauträger etc. sicher.

6.5.5 Betreutes Konto (in Kooperation mit der SchuldnerInnenberatung / asb)

Die SchuldnerInnenberatungsstellen in Österreich sind mit der Schwierigkeit konfrontiert, dass viele Haushalte kein ausreichendes Einkommen realisieren, um verlässlich ein Rückzahlungsangebot in ausreichender Höhe garantieren zu können. Damit ist es ihnen nicht möglich, von der Möglichkeit eines Privatkonkurses Gebrauch zu machen. Die Chance, nach einer siebenjährigen Phase größter Sparsamkeit und einem Überleben mit dem gesetzlich gewährleisteten Mindesteinkommen wieder schuldenfrei zu werden, ist diesen Haushalten damit verstellt. Unregelmäßigkeiten in Bezug auf laufende Zahlungsverpflichtungen können in der Folge zu Rückständen und entsprechenden Rechtsfolgen, wie z.B. Delogierungsverfahren, führen.

Um diese Haushalte vor den größten Risiken, z.B. wohnungslos zu werden, zu bewahren, wurde von der SchuldnerInnenberatung die Methode des betreuten Kontos entwickelt. Hier wird den überschuldeten Haushalten angeboten, eine verbindliche Vereinbarung der Kontoführung abzuschließen und so sicherzustellen, dass wichtige regelmäßige Zahlungen wie Miete, Energiekosten und Unterhaltszahlungen verlässlich und regelmäßig vom Konto abgebucht werden. Ob und wenn weitere Lohnpfändungen vorgenommen werden können, stellen diese in weiterer Folge keine Gefährdung der Wohnsicherheit etc. mehr dar. Die Haushalte selbst können jeweils nur über das Restbudget frei verfügen.

6.6 Wohnungssicherung im regionalen Raum / am Beispiel des Bezirks Judenburg/Knittelfeld (Murtal)¹⁷

6.6.1 Ausgangspunkt

Die Wohnungssicherung (WOG) der Caritas Graz besteht seit dem Jänner 2005 und wurde vom Land Steiermark und der Stadt Graz beauftragt, für die gesamte Steiermark die Delogierungsprävention durchzuführen. Während in der Stadt Graz über das Sozialamt ein klar nachvollziehbarer Zugang besteht (alle Vorsprachen delogierungsgefährdeter Haushalte werden an die WOG verwiesen, die WOG prüft die Situation und verfasst gegebenenfalls einen Sozialbericht), sind in der übrigen Steiermark die Zugänge lokal sehr unterschiedlich und weniger nachvollziehbar gestaltet.

Aus diesem Grund hat sich die WOG im November 2009 entschlossen, auch außerhalb von Graz die Bedürfnisse genauer zu erheben. Es war das Ziel, am Beispiel eines Landbezirkes

¹⁷ Johannes Brudnjak, WOG, Projektbericht „5 Jahre Wohnungssicherung vor Ort“, Graz 2014

den tatsächlichen Bedarf zu erheben, eine möglichst hohe Transparenz des Bedarfes der De-logierungsprävention vor Ort zu bekommen. Die Wahl ist auf den **Bezirk Judenburg** gefallen, einem Bezirk mit hohem Mietwohnungsanteil (alte Industrieregion mit Arbeiterwohnun-gen), in nicht zu großer Nähe zur Stadt Graz. Hohe WOG-interne Anfallszahlen bis dato und die hohe Zahl der genannten Fälle in der Statistik des Bundesrechenamtes (BRA) bestätigen die Entscheidung für diesen Bezirk. Mit 1.1.2012 wurden die ehemaligen Bezirke Juden-burg und Knittelfeld im neuen Bezirk Murtal vereint.

Tabelle 11: Statistische Daten Bezirk Murtal¹⁸:

<u>Fläche:</u>	1.675,8 km ²
<u>Einwohner:</u>	73.041 EW
<u>größte Gemeinden:</u>	Knittelfeld (11.301 EW) Judenburg (9.191 EW) Fohnsdorf (7.813 EW) Zeltweg (7.303 EW) Spielberg (5.103 EW)
<u>Pfarrren und Pfarrverbände:</u>	22 Pfarren in 10 Pfarrverbänden

6.6.2 Praktische Umsetzung der Bedarfserhebung

Die Erstabklärung erfolgt telefonisch, dieser folgt bei Bedarf ein persönlicher Termin. Von An-fang an werden die Beratungen in den größeren Orten Fohnsdorf, Zeltweg, Judenburg und Knittelfeld abgehalten (Pfarrämter/Gemeinden).

Die ortsbezogene Beratung erweist sich für die KlientInnen als hilfreich, da oft keine Mobilität gegeben ist bzw. dadurch die Kosten für öffentliche Verkehrsmittel, Wegzeiten für den Klien-ten wegfallen, die durchaus ein Hindernis darstellen können.

Die persönliche Beratung stellt sich mit der Zeit als sehr dienlich heraus, da komplizierte Sachlagen, die Erhebung der finanziellen Haushaltssituation etc. besser im Direktkontakt er-folgen können. Fehlende Unterlagen können notfalls sofort beigebracht werden (Ämter, Bankfilialen etc. sind in unmittelbarer Nähe zum Ort der Beratung).

¹⁸ Statistische Daten (Stand 1.1.2014), zusammengestellt und zur Verfügung gestellt von Johannes Brudnjak

6.6.3 Zugang, Vor- und Nachteile des ‚Lokalkolorits‘

In den ländlichen Gemeinden nehmen die Zugänge über Mundpropaganda und den vernetzten Stellen wie Gemeinden, BH einen höheren Stellenwert ein als im Stadtbereich.

Direkte positive Erfahrungen bringen viele KundInnen: Die Nachbarin, die schon das gleiche Problem hatte, die Freundin, die den Tipp gegeben hat, die Bewohnerin vom ersten Stock, die auf Grund des gelösten Problems „Haussozialarbeit“ macht und auch andere Hausparteien motiviert, sich zu melden ... all das sind Zugänge, die vermehrt am Land zu finden sind und so stattfinden.

Zu beobachten ist hierbei auch eine ‚familiäre Mundpropaganda‘, wenn z.B. nach einer erfolgten Beratung des Elternhaushaltes, ein paar Jahre zeitversetzt, die mittlerweile erwachsenen und eigenständig wohnenden Kinder mit der gleichen Problemsituation die Wohnungssicherung kontaktieren.

Kleine Genossenschaften sowie Immobilienbüros vor Ort sind noch näher am Kunden, eine Weitervermittlung gefährdeter Haushalte erfolgt bei guter Vernetzung einfacher als im städtischen Raum bzw. im Umfeld von großen Genossenschaften.

Diese Nähe zu den KundInnen hat auch Nachteile: Problemhaushalte sind besser bekannt. Die Nähe zum Kunden bringt auch mehr Engagement durch die Gemeinde, durch die VermieterInnen mit den säumigen MieterInnen mit sich. Wenn diese Bemühungen aber nicht zum Erfolg führen, ist dem einschlägigen Urteil in der Nachbarschaft Tür und Tor geöffnet, dann hat es die MieterIn „nicht verdient“, dass auf andere Weise noch geholfen wird bzw. entsprechende Aktivitäten stattfinden.

Pfarren sind Anlaufstellen für soziale Probleme. Darauf kann auch die Caritas in ihrer Sozialen Arbeit zurückgreifen. So erfolgen im Bezirk Murtal viele Zugänge über die Pfarren und die Regionalstellen der Caritas. Ein weiterer Vorteil: Oft gibt es noch lokale Ressourcen, auf welche die Pfarren vor Ort zurückgreifen können.

In der ländlichen Ausdehnung sind VernetzungspartnerInnen umso wichtiger, da die persönliche Vorsprache nicht so einfach erfolgen kann wie im Büro in der Stadt.

6.6.4 Probleme der Sozialarbeit

Ein Grundproblem besteht darin, dass in den Landbezirken ab Volljährigkeit, bzw. noch „ohne Diagnose“, der erwachsene voll selbstverantwortliche Mensch sich in einem Zuständigkeitsvakuum befindet. Die Aufgabe der Dipl. SozialarbeiterInnen am Jugendamt der Bezirkshauptmannschaft beschränkt sich auf Grund von Unterbesetzung und Arbeitsauslastung auf die

Bedachtnahme des Kindeswohls. Eine aufsuchende oder nachgehende Betreuung oder eine professionelle Begleitung von Erwachsenen ist unter diesen Vorzeichen nicht machbar.

Im Sozialstaat Österreich besteht Antragspflicht, Termine wollen eingehalten werden, Unterlagen wollen beigebracht werden. Daran scheitern immer wieder Menschen, selbst für „helfende Professionen“ ist es oft ein mühsamer Prozess, die verlangten Bescheide und Bestätigungen aufzubringen.

Bürgerbüros sollten für diese Zwecke unterstützend wirken – tun sie auch. Der generelle Hemmschuh ist jedoch in vielen Fällen, dass eine aktive Kontaktnahme erforderlich ist, weil viele Menschen schlicht unfähig sind, für die eigenen Belange einzutreten. Das betrifft insbesondere Menschen mit psychischer Erkrankung, persönlicher Scham, Angst vor fehlender Anonymität.

So gibt es im Rahmen der bedarfsorientierten Mindestsicherung keine Vorsorgen für nachgehenden Kontakt. Mit der bescheidmäßigen Erledigung der gestellten Mindestsicherungsanträge ist die Agenda der SachbearbeiterInnen abgeschlossen, der ursprünglich mitkonzipierte Betreuungskontakt einer SozialarbeiterIn beim BMS-Antrag ist aber unverzichtbar.

Empfindlichkeiten der AntragstellerInnen, Arbeitsüberlastung bei den SachbearbeiterInnen (auch im Zuge der Bezirkszusammenlegung wurde an Personal gespart), manch ein falsches Wort, falsch verstandenes Wort belasten diesen Austausch umso mehr.

Das soziale Netz an Beratungsstellen ist im ländlichen Bereich dünner, die Erreichbarkeiten eingeschränkter. Die Wege sind generell länger. Familien mit Kindern müssen im Bedarfsfall längere Fahrten ins nächste Kinderspital nach Leoben auf sich nehmen.

Die Ausdünnung des Landes hat Konsequenzen: Vom Schließen von Bankfilialen bis nur mehr tageweisem Parteienverkehr der Regionalstelle der GKK bis zur Notwendigkeit eines eigenen PKWs um überhaupt einer Beschäftigung nachgehen zu können bzw. den Arbeitsplatz zu erreichen.

6.6.5 Erkenntnisse auf finanzieller Ebene

Um eine Delogierung zu verhindern, hilft oft nur ein Argument: Geld, d.h. die Abdeckung der Mietrückstände. Diese Form der Intervention muss erfahrungsgemäß möglichst zeitnah bzw. sofort gesetzt werden. Diese finanziellen Reserven sind jedoch den betroffenen Haushalten zu diesem Zeitpunkt vielfach nicht verfügbar. Die „normalen“ Auswege, sich z.B. Geld von Verwandten auszuborgen, das Konto zu überziehen oder einen Gehaltsvorschuss zu realisieren, sind für viele Haushalte zumeist nicht oder nicht mehr existent. So verbleibt nach der

Abklärung der Situation, der Prüfung der finanziellen Ressourcen und Möglichkeiten und vor dem Hintergrund der gegebenen Dringlichkeit zumeist nur die öffentliche Hand als Geldgeber übrig. In Hinblick darauf erweist sich die Steiermark als kreatives Land, oder anders ausgedrückt: Je nach Hauptwohnsitz, je nachdem ob Mann oder Frau im Bezirk Deutschlandsberg (+++) oder im Bezirk Liezen (---) wohnt, gibt es mehr oder weniger gute Perspektiven einer Unterstützung durch die öffentliche Hand.

Weiters stellt sich dann die Frage, wie die Unterlagen übermittelt, wo diese kopiert und wie weitere technische und letztlich auch finanzielle Hürden überwunden werden können.

6.6.6 Erkenntnisse auf wohnungstechnischer Ebene

Die Wohnungssituation im Bezirk Murtal kann mit einem lachenden und mehreren weinenden Augen betrachtet werden. Als positiv kann die Tatsache hervorgehoben werden, dass es in einem ehemaligen Industriegebiet mit Abwanderung leichter ist, eine Wohnung bzw. Ersatzwohnung zu finden als in manch anderen Regionen der Steiermark (z. B. Leibnitz). Auch die absoluten Mietkosten sind noch erschwinglicher als im Großstadtbereich Graz oder auch in wirtschaftlich besser gestellten Regionen, wie z.B. in Weiz. Die günstigeren Wohnpreise spiegeln sich des Öfteren jedoch in mangelhafter Wohnsubstanz wider.

Als nachteilig ist anzuführen, dass es häufig schwer fällt, anfallende Kauttionen abzudecken. Dazu gibt es in dieser Region keine Lösung. Dazu kommt, dass im Falle von tatsächlicher De-logierung weder Notschlafquartiere noch Ersatzwohnungen zur Lösung der Wohnversorgungskrise zur Verfügung stehen.

Alleinstehenden Personen bleibt dann nur die Möglichkeit, nach Graz auszuweichen. Bei Familien mit Kindern steht allenfalls eine Fremdunterbringung der Kinder an, ohne dass jedoch eine Lösung für die ganze Familie gewährleistet wird.

Als positiv kann noch das Angebot an Gemeindewohnungen in Judenburg, Zeltweg und Knittelfeld hervorgehoben werden. Gemeindewohnungen bedeuten gegenüber herkömmlichen Genossenschaften und Vermietern, dass zumeist ein größerer Spielraum bei der Regelung der Mietzinsrückstände besteht. Leider verfügt die Gemeinde Fohnsdorf über keine eigenen Gemeindewohnungen mehr, weil diese im Zuge der Budgetsanierung verkauft wurden.

Besonders hervorzuheben ist die Wohnungsvergabe der Stadtgemeinde Judenburg. Hier wird zur Gänze auf die Entrichtung von Kauttionen verzichtet. Nachteilig für die Gemeinde wird diesbezüglich festgehalten, dass damit auch ein bestimmtes finanzschwaches Mieterklientel angezogen wird.

In Bezug auf die Verwaltung der Gemeindewohnungen bestehen unterschiedliche Konzepte. Von Selbstverwaltung (Knittelfeld) über Verwaltung durch eine Genossenschaft (Pöls, Zeltweg), der Verwaltung durch eine ausgelagerte Gesellschaft, die zu 100 % im Besitz der Stadtgemeinde ist (Judenburg), gibt es diesbezüglich viele unterschiedliche Varianten.

In Bezug auf die Einbringung der Räumungsverfahren, Aufkündigungen von Mietverträgen gibt es durch die Genossenschaft der WAG und der Stadtgemeinde Judenburg die nachahmenswerte Variante der eigenen Eingabe bei Gericht. Damit können Verfahrenskosten möglichst gering gehalten werden. Die zumeist gewählte Variante, einen externen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, bedeutet große zusätzliche Kosten für den säumigen Mieter und ist verfahrenstechnisch nicht notwendig.

6.6.7 Problem der „Stammkunden“

Die fehlende Erwachsenensozialarbeit aber auch das erlangte Vertrauen durch die Beratung im Rahmen der Delogierungsprävention bringen auch Haushalte, mit denen die Arbeit nach der Wohnungssicherung nicht endet. Unkenntnisse der sozialen Landschaft, bei Ansuchen, Ansprüchen, Rückfragen zu Bescheiden beschäftigen die BeraterInnen auch nach der Erledigung der Wohnungssicherung. Die Grenzen der Wohnungssicherung liegen sicher in der Nachbegleitung, Nachbetreuung von Klienten. (Ressourcenbedingt).

Haushalte, die ihren Umgang mit den Finanzen nicht im Griff haben, die z.B. permanent am Limit leben (generell alle BezieherInnen von Einkommen ohne 13. u. 14. Gehalt wie BMS-BezieherInnen, AMS-BezieherInnen...neu: RehaGeldbezieherInnen) geraten öfters in Schwierigkeiten.

Als eine besondere unterstützende Maßnahme ist das Angebot der freiwilligen Einkommensverwaltung wichtig, wofür allerdings Ansprechpersonen vor Ort erforderlich sind.

Besonders in der Anfangszeit dieses Projekts wurde deutlich, dass über das Einstiegsthema „Mietzinsrückstände“ vor allem Personen in die Beratung kamen, deren tatsächlicher Betreuungsbedarf weit über den engeren Angebotsschwerpunkt der Delogierungsprävention hinausgeht. So zeigte sich, dass im räumlichen Kontext des Murtals ein erheblicher Bedarf nach einer weiterführenden Sozialarbeit besteht, der von der sozialen Infrastruktur vor Ort/in der Region nicht abgedeckt werden kann.

6.6.8 Allgemeine Erkenntnisse – Zeitvolumen

Der Vorteil der personellen Zuständigkeit und der intensiveren Präsenz vor Ort liegt einerseits in der Kenntnis der befassten und zuständigen Personen (gehen sie zu Hr. oder Fr. sowieso gleich im Erdgeschoß.....), andererseits hat die Wohnungssicherung ein Gesicht und man weiß, mit wem man es zu tun hat. Diese Kenntnis ermöglicht immer wieder Lösungen, wenn die „Wohnungssicherung der Caritas Graz“ sich meldet, wo „Fr. und Hr. Österreicher“ schon gescheitert sind. Hat es im Rahmen der alten Sozialhilfe unterschiedlichste Auslegungen gegeben, treten diese Probleme mit der BMS nun nicht mehr auf. Wünschenswert wären jedoch Lösungen und Möglichkeiten, die den KlientInnen eine Problemlösung bieten ohne dass es dazu der Vorsprache einer großen Organisation bedarf.

In ländlicheren Regionen ist das Problem der Anonymität ein bedeutsames Hindernis, das nachhaltig den Zugang zu professionellen Hilfen erschwert. Dabei – so der Eindruck – wird eher der Kontakt mit der Caritas gesucht als mit manch einem Bürgerservice oder der Hausverwaltung vor Ort. Zu beobachten ist weiters, dass das Angebot der Wohnungssicherung bei den KlientInnen eher ganzheitlich aufgefasst wird und in der Beratung sämtliche wohnspezifischen Fragen, wie z.B. Wohnungswechsel, Wohnungssuche, Kautionsprobleme etc., angesprochen werden.

Der zeitliche Betreuungsrahmen für die präventive Tätigkeit im regionalen Einsatzgebiet, Beispiel Murtal, kann inkl. aller Fahrtzeiten mit einem Bedarf an 25 Wochenstunden bemessen werden. Ähnliche Vorsorgen müssten demgemäß auch in den anderen Bezirken der Steiermark gewährleistet werden, damit tatsächlich ein flächendeckendes Angebot der Delogierungsprävention gesichert ist.

6.6.9 Ausblicke zur Regionalisierung im Murtal

Im Zeitbudget der Delogierungsprävention ist aktuell nicht gesichert, dass eine nachgehende und aufsuchende Tätigkeit auf der Basis der Verständigungen durch das Bezirksgericht erfolgen kann. Das betrifft insbesondere Haushalte, die sich trotz eines postalischen Kontakts durch die WOG nicht zu einem Termin in der Beratung einfindet. Insbesondere ist dies bei Haushalten von großer Bedeutung, die ihrerseits den Kontakt zur Beratung abgebrochen haben.

In der derzeitigen Situation ist zudem „Werbung“ für das Beratungsangebot nicht möglich, weil dies einen Mehraufwand für die Einrichtung WOG bedeuten würde, der dann womöglich nicht abgedeckt werden kann. Es ist deshalb dringend erforderlich, dass ‚neue‘ Finanzquellen gefunden bzw. die lokalen Sozialhilfeverbände gewonnen werden, die Beratungen vor Ort in ihrem jeweiligen Bezirk zu fördern.

Weiters ist eine geordnete Übermittlung der Schreiben des Bezirksgerichtes durch eine zentrale Stelle anzustreben. Vorgespräche dazu zeigen, dass es durchaus möglich ist, die Schreiben der Delogierungstermine und eingebrachte Verfahren gem. §33a MRG direkt vom Bezirksgericht zu erhalten.

7. Nachhaltigkeit der Wohnungssicherung¹⁹

Für die Arbeit der Fachstellen für Wohnungssicherung ebenso wie für die Koordinationsstellen ist es nicht nur von Bedeutung, die akute Wohnversorgungskrise zu bewältigen. Ein wichtiger Aspekt der Arbeit ist darüber hinaus, wie nachhaltig denn die geleistete Unterstützung und Beratung ist. Das ist der Grund dafür, dass FAWOS die jährliche Leistungsdokumentation auch dahingehend auswertet, ob und inwieweit Nachhaltigkeit der Wirkung belegt werden kann.

Ausgehend von der durchschnittlichen Erfolgsquote, wonach jährlich in rund zwei Drittel aller Betreuungsfälle das Mietverhältnis gesichert werden kann, wird, um die Nachhaltigkeit der Wohnungssicherung erheben zu können, das Ergebnis aller Klientinnen mit einem Bürokontakt bei FAWOS mit vergleichbaren Daten aus dem Zeitraum von drei Jahren verglichen.

7.1 Die These

Sollte innerhalb des festgelegten Untersuchungszeitraumes – hier nun 2011 bis 2014 – kein weiterer Bürokontakt bzw. kein weiterer gerichtlicher Vorgang aufscheinen, wird bei FAWOS das Ergebnis der erfolgreichen Wohnungssicherung als nachhaltig bewertet. Diese Vermutung stützt sich darauf, dass die Gerichte bei Zustimmung der betroffenen MieterInnen eine Räumungsklage, Aufkündigung bzw. zwangsweise Räumung an FAWOS melden:

Die Fachstelle erhielt 2014 durch das Gericht Information über 82% aller eingebrachten Räumungsklagen und über knapp 95% der angesetzten Räumungsexekutionen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die betroffenen MieterInnen von der Fachstelle mehrmals schriftlich über das Beratungsangebot informiert werden. Mit einer hohen Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass Personen, denen bereits einmal mithilfe von FAWOS die Wohnungssicherung gelungen ist, bei Vorliegen einer weiteren Klage

¹⁹ Renate Kitzman, FAWOS Wien 2015

oder eines Räumungstermins von sich aus erneut den Kontakt herstellen. Somit kann aus dem Fehlen eines neuerlichen gerichtlichen Vorgehens bzw. einer nicht erfolgten neuerlichen Kontaktaufnahme mit FAWOS auf eine erfolgreiche Wohnungssicherung geschlossen werden!

7.2 Die Eckdaten der Untersuchung

Im Jahr 2011 hatten 839 Klientinnen zumindest einen Bürokontakt. Bei Abschluss eines jeden Falles wurde wie gewöhnlich von der zuständigen Sozialarbeiterin eine Einschätzung über das Ergebnis der Wohnungssicherung vorgenommen.

Wie eingangs erwähnt, konnten rund zwei Drittel dieser Fälle positiv abgeschlossen werden. Im Zuge der Untersuchung im Frühjahr 2015 wurde unter Bezugnahme etwaiger neuerlicher Kontaktaufnahmen oder gemeldeter gerichtlicher Vorgänge eine nochmalige Einschätzung der bisherigen Ergebnisse vorgenommen. Bei der Auswertung wurden die Betreuungsfälle in zwei Gruppen eingeteilt. Jene, die nach der erfolgten Beratung im Jahr 2011 kein weiteres Mal mit FAWOS in Kontakt getreten sind (Gruppe 2011) und solche, die wegen neuerlichen Problemen mit FAWOS in Kontakt getreten sind oder durch das Bezirksgericht ein weiterer gerichtlicher Vorgang gemeldet wurde und somit eine neue Fallnummer erhalten hatten und eine neue Einschätzung nötig war. (Gruppe 2014). Unter Bezugnahme dieser neuen Werte wurde in „Wohnung gesichert“ oder „Wohnung nicht gesichert“ unterteilt bzw. die Ergebnisse von 2011 und 2014 einander gegenübergestellt.

Tabelle 12: Ergebnis der Wohnungssicherung ; FAWOS 2011

Ergebnis	Bürokontakt nur 2011	
	Anzahl	%
Wohnung gesichert	340	62,50
Wohnraum gesichert	32	5,88
Abbruch durch die Klientinnen	29	5,33
befristeter Mietvertrag	14	2,57
Eigentümerinteressen	31	5,70
kein Anspruch auf finanzielle Unterstützung	24	4,41
Klientinnen interne Gründe	35	6,43
Wohnung nicht leistbar	39	7,17
keine Angabe möglich	0	-
Summe	544	100,00

Quelle: FAWOS, Jahresbericht 2011, Wien 2012

Die eingangs erwähnte Beobachtung, dass jährlich bei rund zwei Drittel aller Betreuungsfälle das Mietverhältnis gesichert werden kann, hatte auch nach drei Jahren noch Gültigkeit.

Tabelle 13: Ergebnis der Wohnungssicherung; FAWOS 2014

Ergebnis	Bürokontakt 2011 bis 2014	
	Anzahl	%
Wohnung gesichert	154	52,20
Wohnraum gesichert	22	7,46
Abbruch	2	0,68
befristeter Mietvertrag	7	2,37
Eigentümerinteressen	15	5,08
kein Anspruch auf finanzielle Unterstützung	9	3,05
Klientinnen interne Gründe	21	7,12
Wohnung nicht leistbar	14	4,75
keine Angabe möglich	51	17,29
Summe	295	100,00

Quelle: FAWOS, Jahresbericht 2011, Wien 2012

Die zweite Gruppe lieferte ein überraschendes Ergebnis. Für die Betroffenen, die nach dem ersten Betreuungsverlauf im Jahr 2011 erneut Probleme mit Mietzahlungen usw. hatten und folglich mit FAWOS wieder in Kontakt getreten sind, konnte letzten Endes ebenso in rund zwei Drittel aller Fälle die Wohnung als gesichert bezeichnet werden. Es scheint, als ob manche Mieterinnen mehr Zeit und Beratung benötigen, um die entscheidenden und notwendigen Änderungen für den langfristigen Wohnungserhalt zu setzen.

Es ergeben sich somit folgende Ergebnisoptionen:

- Wohnung und Wohnraum gesichert
- Wohnung nicht gesichert, dazu werden folgende Aspekte gezählt:
 - wenn die Betreuung durch die KlientInnen abgebrochen wurde
 - wenn ein befristeter Mietvertrag vorlag,
 - wenn Eigentümerinteresse vorlag und somit keine Chance auf außergerichtliche Einigung bestand
 - wenn kein Anspruch auf eine finanzielle Unterstützung für Fördermittel der MA40 bzw. des Wohnservice vorlag
 - wenn in Hinblick auf die Interessen der KlientInnen keine erfolgreiche Wohnungssicherung möglich war oder
 - wenn die Wohnung schlichtweg nicht leistbar war.

Es sei hier angemerkt, dass die Anmietung einer geeigneten, leistbaren Wohnung auch als verhinderte Delogierung im Sinne einer Wohnraumsicherung und der Prävention von Wohnungslosigkeit betrachtet wird.

Jene Mietverhältnisse, die nach drei Jahren Beobachtungszeitraum nicht gesichert werden konnten, wurden in folgende Kategorien gegliedert:

- ✓ Abbruch durch die KlientInnen (2)

Obwohl mit den Betroffenen eine weitere Zusammenarbeit vereinbart worden war, haben diese die Betreuung abgebrochen.

- ✓ Befristeter Mietvertrag (7)

Hier ist die VermieterIn trotz Nachfrage nicht zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses bereit.

- ✓ EigentümerInneninteressen (15)

Trotz einer in Aussicht gestellten vollständigen Bezahlung der Außenstände (Mietrückstand und Verfahrenskosten) kommt es nicht mehr zu einer Weiterführung des bestehenden Mietvertrages. Manchmal liegen die Gründe dafür im zwischenmenschlichen Bereich

(unleidliches Verhalten), oder die Wohnung wurde durch die MieterInnen nicht ordnungsgemäß benutzt.

- ✓ Kein Anspruch auf finanzielle Unterstützung (9)

Hier kann der Grund darin liegen, dass es bereits einige Aushilfen gegeben hat bzw. keine Perspektive erarbeitet werden kann.

Wenn die Anspruchsberechtigung wegen des vorliegenden Aufenthaltstitels nicht erfüllt wird, kann aus sozialrechtlichen Gründen kein Antrag auf finanzielle Unterstützung gestellt werden.

- ✓ KlientInnen interne Gründe (21)

Zahlungsprioritäten werden oft falsch gesetzt, statt der Mietzahlung werden z.B. Kreditraten einbezahlt. Auch die fehlende Bereitschaft, an geeigneten Perspektiven zu arbeiten, die eine Wohnungssicherung ermöglichen würden (z.B. Änderungen im Haushaltsplan), gehört zu diesen Gründen.

- ✓ Wohnung nicht leistbar (14)

Immer häufiger reicht das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen trotz Ausschöpfung aller Ressourcen nicht aus, um den dauerhaften Erhalt der bestehenden Wohnung zu garantieren.

- ✓ Keine Angabe möglich (51)

Trotz intensiver Recherchen konnte kein Ergebnis erhoben werden, weder ob die Wohnung gesichert werden konnte, noch ob eine Delogierung stattgefunden hat. Oftmals lag der Fachstelle keine unterschriebene Zustimmungserklärung vor und daher konnte beim Bezirksgericht nicht nachgefragt werden, ob ein angesetzter Räumungstermin durchgeführt oder abgesagt wurde.

Es sei dahingestellt, ob MieterInnen, deren Wohnung nach der Einschätzung dieser Untersuchung als nicht gesichert angesehen wurden, es eventuell doch noch aus eigener Kraft schafften, den Erhalt der Wohnung herbeiführen.

7.3 Conclusio

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass nicht nur durch Geldmittel (in 231 Fällen / 27,5% wurden Mittel zur Abdeckung des Mietrückstandes und der Kosten beantragt und genehmigt)

Wohnungen gesichert werden können. In vielen Fällen konnte bereits durch die erfolgte Beratung, Informationen und gegebenenfalls ein Gespräch mit der VermieterInnenseite der Erhalt der Wohnung herbeigeführt werden.

Zusammengefasst fällt das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung wie folgt aus: Die Beratung, welche von den MitarbeiterInnen der Fachstelle angeboten wird, zeigt eine Erfolgsquote von rund 65% auf. Auch drei Jahre danach kommt es zu einem ähnlichen Resultat. Somit liegt der Schluss nahe, dass, egal ob jemand nur einen oder mehrere Betreuungsverläufe bei FAWOS hatte, die Erfolgsquote ähnlich gelagert ist und die Arbeit der Fachstelle somit in zwei Drittel aller Fälle nachhaltig wirkt.

8. Kosten der Wohnungssicherung und finanzielle Effekte für die Gesellschaft²⁰

GeldgeberInnen und PolitikerInnen fragen immer nach möglichen Einsparungen und dem damit verbundenen finanziellen Nutzen für die Gesellschaft. In Wien untersucht die Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS) das Verhältnis der Mittel für die Verhinderung von Wohnungsverlust zu den Kosten für eine Reintegration der gleichen Anzahl von Menschen.

2014 wurden die Kosten pro KlientIn der Anzahl der mit diesem Geld möglichen Tage einer Reintegration im Rahmen des betreuten Wohnens gegenübergestellt und für die Dauer von fünf Jahren verglichen. Die Kosten pro Klientin ergeben sich aus der Summe der ausbezahlten finanziellen Aushilfen, der laufenden Kosten der Fachstelle für 2014 inklusive Personalkosten. Diese Gesamtkosten werden durch die Anzahl aller beratenen und betreuten Klientinnen dividiert, womit sich ein durchschnittlicher Kostensatz pro KlientIn ergibt.

Tabelle 14: Kosten der finanziellen Unterstützung und der Reintegration; FAWOS²¹

Jahr	KlientInnen ²² , die Kontakt aufgenommen haben	Gesamtkosten FAWOS	Kosten pro KlientIn	Tagsatz bewo	Anzahl der Tage für Reintegration
2010	2.956	1.544.175,46	522,39	21,23	24,61
2011	2.933	1.556.947,07	530,84	22,11	24,01
2012	2.931	1.630.101,56	556,16	22,77	24,43
2013	2.816	1.666.269,88	591,72	22,77	25,99
2014	2.781	1.601.073,03	575,72	24,70	23,31

²⁰ Renate Kitzman, FAWOS Wien 2015

²¹ FAWOS, Jahresbericht 2014, Wien 2015

²² KlientInnen stehen für einen ganzen Haushalt, der aus einer Person, aber auch aus zehn Personen bestehen kann.

Betrachtet man diese Gegenüberstellung, so ist erkennbar, dass Betroffene für die Kosten, die in der Prävention anfallen nur ca. 23,5 Tage in der Reintegration verbringen könnten. Dieser Wert ist über die Jahre mit kleinen Abweichungen relativ konstant.

Ähnlich sieht es bei der durchschnittlichen Höhe der finanziellen Unterstützungen aus. Auch hier sind sowohl die Anzahl der KlientInnen, die eine finanzielle Unterstützung benötigen, als auch die durchschnittliche Höhe über die Jahre konstant.

Tabelle 15: Vergleich der finanziellen Unterstützungen, FAWOS 2010 – 2014²³

Jahr	Anzahl finanzielle Unterstützungen	Summe finanzieller Unterstützungen	Durchschnittliche Aushilfe
2010	236	541.075,46	2.292,69
2011	231	543.847,07	2.354,32
2012	256	581.701,56	2.272,27
2013	241	551.685,40	2.289,15
2014	233	526.073,03	2.257,82

Natürlich ist der Aufwand, um genau die Personen zu finden, die sich nicht selbst helfen können, sehr groß! 21.540 Verfahren, privaten Wohnraum betreffend, wurden 2014 bei den Bezirksgerichten eingebracht. Dem gegenüber wurden 2.361 Familien oder Einzelpersonen in diesem Jahr delogiert (man kann daher von etwa 5.000 Betroffenen sprechen).

Dennoch stehen die Kosten von Wohnungssicherung mit knapp EUR 600.- (siehe Tabelle 1) pro Fall den Kosten einer Reintegration von EUR 8.300.-²⁴ gegenüber!

In diesem Beispiel geht es um die nachvollziehbaren und von der Stadt Wien aufgewendeten Kosten. Der persönliche Nutzen, den die Betroffenen aus einer erfolgreichen Wohnungssicherung ziehen, kann nicht mit einer Summe beziffert werden, da menschliches Leid nicht als eine Geldsumme dargestellt werden kann! Auch etwaige Folgekosten, die entstehen können, wenn jemand seine Wohnung verliert – sei es, weil er/sie die Arbeit verliert, krank wird, ... - können in dieser Gegenüberstellung nicht beziffert werden.

²³ FAWOS, Jahresbericht 2014, Wien 2015

²⁴ Dies sind die Kosten für 1 Person für 1 Jahr

Die Conclusio aus dieser Kosten – Nutzen Rechnung ist, dass abgesehen von der Verhinderung von persönlichem Leid und sozialem Abstieg der Betroffenen auch die Kosten des Staates Seite eindeutig für eine Ausweitung der Prävention sprechen.

TEIL IV

PRÄVENTION VON WOHNUNGSLOSIGKEIT IM FALL EINER ENTLASSUNG AUS STATIONÄREM AUFENTHALT (HAFT, KLINIK ETC.)

Gliederung

- 1 Prävention von Wohnungslosigkeit an der Schnittstelle zum Strafvollzug
- 2 Prävention von Wohnungslosigkeit an der Schnittstelle zu Medizin/Psychiatrie

1. Prävention von Wohnungslosigkeit an der Schnittstelle zum Strafvollzug

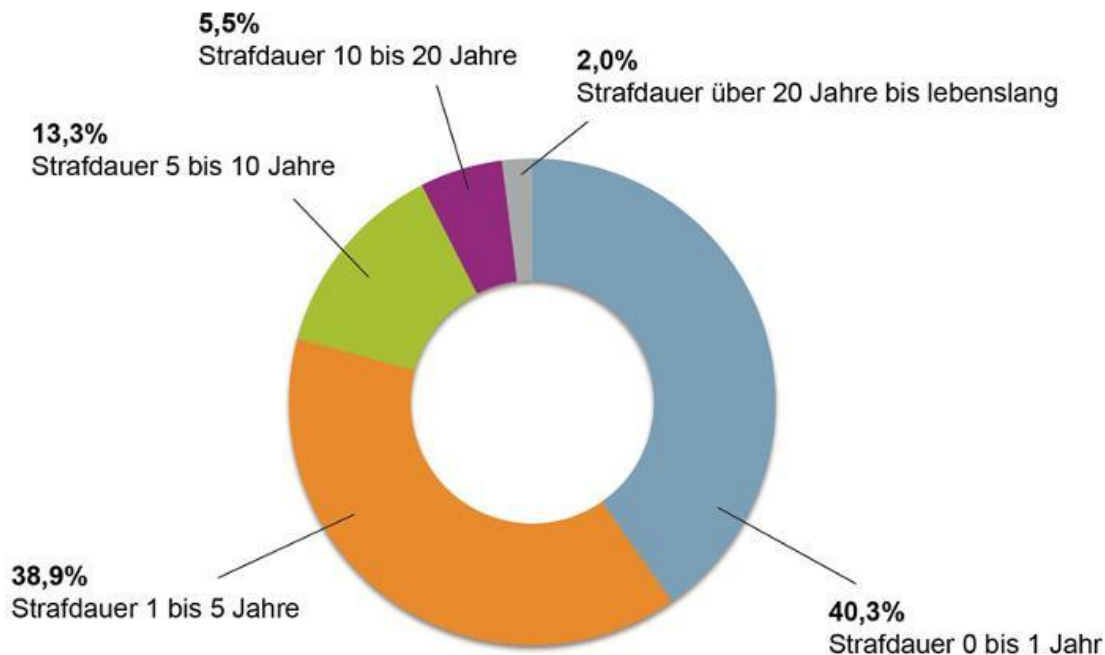
Mit Stichtag 1.11.2014 befanden sich insgesamt 8.835 Personen in Haft. Davon waren 5.994 (67,8%) in Strafhaft und weitere 1.795 (20,3%) in U-Haft. Insgesamt 802 Personen (9,1%) waren als psychisch kranke oder entwöhnungsbedürftige RechtsbrecherInnen im Maßnahmenvollzug untergebracht.²⁵ Sonstige 244 (2,8%), dabei handelt es sich um den Vollzug von Freiheitsstrafen für Verwaltungsbehörden, Finanzbehörden sowie ausländische Behörden (Auslieferungshaft.)

Von Bedeutung für den gegenständlichen Kontext der Prävention von Wohnungslosigkeit erscheint insbesondere die Tatsache, dass ein Großteil der inhaftierten Personen (40,3%) lediglich eine kurze Haftstrafe von weniger als einem Jahr absolviert.

Während bei etwa 20% der inhaftierten Personen, die sich in Untersuchungshaft befinden, die Dauer der zu verbüßenden Haftstrafe unklar ist, steht bei weiteren 40% der Strafgefangenen mit kurzer Haftdauer eine Entlassung in Aussicht. Sowohl bei Untersuchungshäftlingen als auch bei Kurzzeithäftlingen stellt sich mithin die bedeutsame Frage, ob und zu welchen Konditionen ihre vormaligen Wohnverhältnisse aufrechterhalten werden, ob also einer Wohnungslosigkeit (gleichermaßen für die Dauer der Haftstrafe als auch insbesondere für die Zeit nach ihrer Entlassung) vorgebeugt wird.

²⁵ BM Justiz, Statistik zum Strafvollzug (Zugriff am 15.12.2015), unter: <https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/2c94848542ec49810144457e2e6f3de9.de.html>

Grafik 5: Verteilung der Strafgefangenen nach Haftdauer, 2014²⁶



1.1 Übergangsmanagement und Nachsorge

Jährlich werden ca. 8.000 Menschen in Österreich aus der Haft entlassen und stehen mithin vor der entscheidenden Frage, wo und wie sie nach ihrer Entlassung wohnen werden.²⁷ Zunehmend ist im Rahmen des Strafvollzugs sichergestellt, dass diese Personen vor ihrer Entlassung eine systematische Beratung und Entlassungsvorbereitung in Anspruch nehmen können. Tatsächlich wird in Österreich jedoch nicht systematisch dokumentiert, wie es um die Wohnversorgung von Inhaftierten während ihres Aufenthalts in einer Justizanstalt bestellt ist und/oder inwieweit für die Zeit nach der Haft eine adäquate Wohnversorgung sichergestellt werden kann.

Der jährlich aufgelegte Sicherheitsbericht gibt zwar detaillierte Einsicht in das Strafrechtswesen sowie die unterschiedlichen Aspekte des Strafvollzugs. In Bezug auf die für die Anliegen der Resozialisierung so wichtige Frage der Wohnversorgung begnügt sich der Sicherheitsbericht jedoch mit dem Verweis auf die entsprechenden Beratungs- und Hilfeangebote des Sozialen Dienstes im Rahmen der Justizanstalten sowie der Haftentlassenenhilfe und weiterer

²⁶ BM Justiz, Statistik zum Strafvollzug (Zugriff am 15.12.2015), unter: <https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/2c94848542ec49810144457e2e6f3de9.de.html>

²⁷ BM Justiz, Strafvollzug, Wien 2013, unter: https://www.justiz.gv.at/web2013/file/2c9484853e44f8f9013ef9d9e2b928dd.de.0/strafvollzug_download.pdf

kooperierender externer Partnereinrichtungen, denen die Aufgaben des Übergangsmanagements obliegen²⁸.

1.2 Entlassungsvorbereitung im Rahmen des Maßnahmenvollzugs

Informationen zu Fragen der Entlassungsvorbereitung sowie des Übergangsmanagements gibt es letztlich auch in Bezug auf den Maßnahmenvollzug nicht. Zwar wurde nach der Neuregelung der gesetzlichen Grundlagen für die bedingte Entlassung aus dem Maßnahmenvollzug eine Arbeitsgruppe Maßnahmenvollzug eingerichtet, die im Jänner 2015 einen Bericht über Reformperspektiven vorlegte und eine Reihe von Empfehlungen formulierte.²⁹ Tatsächlich musste jedoch auch dieses Beratungsgremium ohne entsprechende und detaillierte Wissensgrundlage auskommen. So finden sich in diesem Bericht keinerlei Angaben über die Art und Intensität der Entlassungsvorbereitung sowie insbesondere über die getroffenen Vorsorgen für die Wohnversorgung der (bedingt) Entlassenen.

Kritisch wird hier moniert, dass in Hinblick auf (bedingte) Entlassungen aus dem Maßnahmenvollzug ein Stau effekt zu beobachten ist, der vor allem darauf zurückgeführt wird, dass die dafür nötigen Nachbetreuungs vorsorgen und –angebote nicht gesichert sind. Unter anderem deshalb wird kaum von der Möglichkeit einer bedingten Entlassung Gebrauch gemacht (siehe Fußnote 24, S. 54), wohl weil sonst Wohnungslosigkeit drohen würde.

Dementsprechend empfiehlt die Arbeitsgruppe eine weitgehende Reform des Entlassungs- und Übergangsmanagements sowie eine Neuregelung der bis dato unbefriedigenden Regelung von Zuständigkeit und Finanzierung der Nachbetreuung. Konkret wird empfohlen, durch Verträge mit Trägern von Wohnheimen bzw. von Wohnbetreuungsangeboten dafür zu sorgen, dass es nach einer (bedingten) Entlassung entsprechende Grundlagen für die Reintegration in die Gemeinschaft gibt (a.a.o., S. 72). Unter der Überschrift „Übergangsmanagement und Nachsorge“ formuliert die Arbeitsgruppe:

„Entsprechend dem Ziel des Maßnahmenvollzugs sollten alle Behandlungsinterventionen ab dem ersten Tag des Vollzugs auf eine Vorbereitung der Entlassung und somit auf Behandlung und Risikominimierung abgestimmt sein. Das Übergangsmanagement sollte also dann beginnen, wenn die Gefährlichkeit des/der Insassen/Insassin soweit abgebaut ist, dass eine

²⁸ BM Justiz, Sicherheitsbericht 2014, Wien 2015, unter: <https://www.justiz.gv.at/web2013/file/2c94848525f84a630132fdbd2cc85c91.de.0/sicherheitsbericht2014.pdf?forcedownload=true>

²⁹ AG Maßnahmenvollzug, Bericht an den Justizminister, Jänner 2015, unter: <https://www.justiz.gv.at/web2013/file/2c94848a4b074c31014b3ad6caea0a71.de.0/bericht%20ag%20ma%C3%9Fnahmenvollzug.pdf>

Entlassung in Form von Vollzugslockerungen erprobt werden kann. Ab diesem Zeitpunkt muss die mit dem Maßnahmenvollzug betraute Organisationseinheit (Justizanstalt (Fachdienste) bzw. forensische Abteilungen) mit dem Schnittstellenaufbau (Organisation der Unterkunft etc.) beginnen. Das Netz an Kooperationspartnern und das Repertoire an Methoden der jeweiligen Nachbetreuungseinrichtungen sind je Region bekannt.“ (a.a.o., S. 82)

Und weiter:

„Im Zuge der Entlassungsvorbereitung wäre nach einem „Modell der differenzierten Betreuung nach freiheitsentziehenden Maßnahmen im Wohnbereich " vorzugehen. Nicht jede/r Entlassene braucht einen vollbetreuten Wohnplatz in einer Nachsorgeeinrichtung. Ziel ist es, für jede/n Entlassenen im Zuge der Entlassungsvorbereitung bedarfsorientiert die passende Wohnform zu finden:

- a) „stationär“, d. h. es ist eine „Rund um die Uhr“-Betreuung notwendig
- b) „teilstationär“ – regelmäßige aufsuchende Betreuung z.B. in einer betreuten Wohngemeinschaft
- c) „ambulant“ – (aufsuchende) Betreuung in der eigenen Wohnung (a.a.o., S. 82f.)

Eine eigene Empfehlung widmet sich zudem dem Monitoring des gesamten Maßnahmenvollzugs. Damit soll gewährleistet werden, dass auch Daten über den Angebotsbereich der Nachbetreuungen zur Verfügung stehen (a.a.o., S. 80).

1.3 Perspektiven nach dem Maßnahmenvollzug

Mit den vorliegenden Empfehlungen zur Reform der (bedingten) Entlassung aus dem Maßnahmenvollzug ergeben sich auch für die Wohnungslosenhilfe in Österreich neue und vor allem kooperative Perspektiven, die über die bisherige Praxis jeweils punktueller und sehr personenabhängiger Kooperation hinausgehen. Im Rahmen des ggstdl. Forschungsprojekts wurde deshalb in der BAWO-Fachtagung 2015 auch ein Arbeitskreis zum Thema eingerichtet und Sabine Bujnoch, eine Praktikerin des Sozialen Dienstes im Vollzugszentrum Asten, zu einem Fachbeitrag eingeladen.³⁰

³⁰ Sabine Bujnoch, Perspektiven nach dem Maßnahmenvollzug, BAWO-Fachtagung 2015: http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Bildungsangebote/Fachtagung/2015/AK5_Bujnoch_Perspektiven_nach_dem_Massnahmenvollzug.pdf

In ihrem Vortrag (siehe Fußnote 25) liefert Sabine Bujnoch Daten über die Entwicklungen des Maßnahmenvollzugs in den letzten 20 Jahren, welche die Dringlichkeit der skizzierten Reformschritte verdeutlichen:

- „Zunahme Untergebrachter im Maßnahmenvollzug
2000: 256 UG => 2013: 412 UG → Anstieg um 89%
- Zunahme der Anhaltedauer
von 2001 auf 2010: von 3,4 auf 4,8 Jahre (40%);
bis zur bedingten Entlassung: von 2,5 auf 4,6 Jahre“.
- Obwohl einerseits die Verteilung der „Diagnosen weitgehend unverändert“ geblieben ist und andererseits „Fortschritte in Hinblick auf Pharmakologie und Behandlungsvorsorgen etc.“ realisiert werden konnten, mussten die bestehenden Kapazitäten für den Maßnahmenvollzug ausgeweitet werden, ohne dass es zu einer Verbesserung des Abgangs von Insassen gekommen wäre.

Von Bedeutung sind laut Bujnoch insbesondere die Feststellungen der AG Maßnahmenvollzug „zur Notwendigkeit entlassungsvorbereitender Maßnahmen und Vorsorgen, die wesentlich auf den Aufbau, die Aufrechterhaltung und Intensivierung von Außenkontakten einerseits und die Einleitung von Kooperationen mit NetzwerkpartnerInnen zur Betreuung nach der (bedingten) Entlassung andererseits abzielen. Solcherart soll bereits frühzeitig im Rahmen eines Übergangsmanagement die Grundlage für das Leben nach dem Aufenthalt im Maßnahmenvollzug vorbereitet werden. Im Vordergrund stehen dabei ‚Modelle der differenzierten Betreuung, wie die stationäre Wohnbetreuung oder die ambulante, aufsuchende Betreuung in der eigenen Wohnung‘. Stabile Vorsorgen dieser Art gelten in diesem Zusammenhang als Voraussetzung für eine bedingte Entlassung.“

Zu unterscheiden ist vor allem, dass in Vorbereitung auf eine Entlassung ein detaillierter Nachsorgeplan erarbeitet wird, gemeinsam mit den Betroffenen, versteht sich. Insbesondere ist dabei Wert auf den Aufbau, die Aufrechterhaltung und Intensivierung von Außenkontakten zu legen. Wenn möglich ist dies durch Angehörigenbetreuung zu ergänzen. In jedem Fall sind bei dieser Gelegenheit auch potenzielle Nachsorgeeinrichtungen zu besichtigen, um so eine Kooperation mit in der Phase der Entlassungsvorbereitung wichtigen therapeutischen Einrichtungen vorzubereiten.

Die Vorbereitung auf die bedingte Entlassung soll, so der hochgesteckte Zielrahmen, in die Gewährleistung sozialer Empfangsräume für die Zeit nach der Entlassung und für die Erleichterung eines ‚sanften‘ Übergangs aus der reglementierten Sphäre des Vollzugs in das Leben in sozialer Gemeinschaft führen. Ob und in welchem Ausmaß das gelingen wird, kann aktuell – unter anderem mangels adäquatem Monitoring – weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht abgeschätzt werden.

2. Prävention von Wohnungslosigkeit an der Schnittstelle zu Medizin & Psychiatrie

Wie für die Schnittstelle zur Justiz gilt auch für den medizinischen/psychiatrischen Sektor die Unterscheidung in einen großen Teil der kurzfristigen Behandlungen sowie eine relativ kleine Anzahl von Menschen, die längere Zeit in stationärer Betreuung verweilen. Diesen beiden Gruppen steht eine kleinere Anzahl von Menschen gegenüber, die sich einer stationären Aufnahme verwehren bzw. die aufgrund spezieller Bedarfslagen nur schwer Zugang zu einer adäquaten Behandlung finden. Demgemäß sind zumindest drei Zielgruppen für die Prävention von Wohnungslosigkeit zu unterscheiden und entsprechend unterschiedliche Anforderungen an Wohnungssicherung bzw. Vorsorgen für die zeitnahe und adäquate Wohnversorgung zu beachten.

2.1 Wohnungssicherung während Kurzeitaufenthalt in stationärer Versorgung

Die Psychiatriereform der letzten Jahrzehnte hat unter anderem dazu geführt, dass zum einen – nach Möglichkeit – Abstand genommen wird von der Langzeitverwahrung von psychisch kranken Personen. Mehr Gewicht wird stattdessen darauf gelegt, den stationären Aufenthalt kurz zu halten und entsprechende Vorsorgen für eine nachgehende Betreuung zu gewährleisten. Dementsprechend konnte ein dichtes und differenziertes Netz aus extramuralen Versorgungs- und Betreuungsstrukturen eingerichtet werden. Dazu gehören teilstationäre Angebote betreuter Wohngemeinschaften ebenso wie ambulante Wohnbetreuung in eigenen Wohnungen. In diesem Zusammenhang kommt auch der Sicherung der vor dem Krankheitsfall genutzten Wohnverhältnisse große Bedeutung zu, um so die Option aufrecht zu erhalten, nach absolvierter stationärer Behandlung wieder in die eigenen vier Wände zurückkehren zu können.

Ein förderliches Wohnumfeld gilt in jedem Fall als wesentliche Voraussetzung für Gesundheit sowie gelingende Reintegration in die Gemeinschaft.³¹ Der Mangel an einer adäquaten Wohnversorgung stellt jedenfalls einen Grund dafür dar, dass eine Entlassung aus der stationären Betreuung in vielen Fällen hinausgeschoben werden muss. Unter dem Gesichtspunkt der Prävention von Wohnungslosigkeit kommt mithin den sozialen Diensten innerhalb des stationären Kontexts von psychiatrischen Abteilungen die Aufgabe zu, zum einen die beste-

³¹ Landesregierung Salzburg/Sozialressort, Projektbericht „Psychosoziale Versorgung“, 2012

henden sozialen und materiellen Ressourcen während des Aufenthalts in stationärer Behandlung aufrecht zu erhalten und zum anderen eine Rehabilitation vorzubereiten beziehungsweise zu begleiten.

Im Rahmen der kürzlich durchgeführten partizipativen Maßnahmenplanung für die Weiterentwicklung der psychosozialen Versorgung im Bundesland Salzburg kam die Arbeitsgruppe Wohnen zum Befund einer mangelnden Durchlässigkeit, die auf unzureichende Vorsorgen für ein adäquates Übergangsmanagement zurückgeführt wird:

„Dies ist zum Teil auf den Mangel an Kapazitäten zurückzuführen, zum Teil aber auch auf unzureichende Begleitung an den Übergängen (Klinik/Einrichtung sowie Einrichtung/eigene Wohnung). Die Fluktuation zwischen den Angeboten ist gering, und die jeweiligen Wartelisten sind lang. Bei bestehenden Angeboten fehlt Flexibilität (z.B. Probewohnen, Rückkehrmöglichkeit). Besonders betroffen sind Personen mit wechselndem Betreuungsbedarf sowie Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden.“ (siehe Fußnote 26, S. 69)

Vor besondere Herausforderungen sind die sozialen Dienste dann gestellt, wenn die Menschen mit psychischer Erkrankung von sich aus auf eine Entlassung aus der stationären Behandlung drängen bzw. eine Verlängerung des Aufenthalts in der Klinik ablehnen. Sofern in diesen Fällen nun das vor dem Klinikaufenthalt genutzte Wohnverhältnis nicht mehr aufrecht ist, wird Wohnungslosigkeit nahezu unausweichlich. Der Übergang in temporäre Versorgungsangebote der WLH stellt jedenfalls keine ausreichende Bewältigung der Wohnversorgungs-krise dar, gewährt eben nur eine temporäre Linderung.

In vielen Fällen sind ‚PsychiatrieflüchterInnen‘ dann auf die Angebote von Notschlafstellen oder Herbergen mit niedrigen Zugangsschwellen, in vielen Fällen auf Einrichtungen mit niedrigen Betreuungsstandards, angewiesen.

In leicht beschönigenden Worten wird diese Personen- und Bedarfsgruppe im oben zitierten Planungsdokument unter dem Begriff des komplexen Betreuungsbedarfes zusammengefasst. Eine für den Schwerpunkt „Nahtstellenmanagement“ eingerichtete Arbeitsgruppe kommt zu folgendem Befund und den entsprechenden Empfehlungen:

„Eingangs ist festzuhalten, dass lediglich eine zahlenmäßig überschaubare Gruppe von Patientinnen und Patienten eine intensivere Begleitung, als die derzeitigen Standardprozeduren es vorsehen, im Zuge der Aufnahme und Zuweisung in ein Krankenhaus bzw. während der Entlassung benötigt. Für die überwiegende Mehrheit der Pati-

entinnen und Patienten (v.a. mit weniger schwerwiegenden Erkrankungen) funktionieren Aufnahme und Entlassung sehr gut. Verbesserungsbedarf wird überwiegend bei jenen Patientinnen und Patienten gesehen, die einen komplexen Hilfebedarf haben." (a.a.o.)

2.2 Wohnversorgung nach längeren Aufenthalten in Kur oder Klinik

Sofern keine ausreichenden familiären Ressourcen und Potenziale für die Wohnversorgung gegeben sind, sind viele Personen, die längerfristige stationäre Behandlungen in Anspruch nehmen müssen, damit konfrontiert, dass ihr vordem genutztes Wohnverhältnis zwischenzeitig aufgelöst wurde. De facto liegt mithin Wohnungslosigkeit im Sinne des völligen Mangels eines eigenständigen und aufrechten Wohnverhältnisses vor.

Entsprechend wichtig ist in diesem Zusammenhang ein Entlassungs- und Übergangsmanagement, das rechtzeitig Sorge dafür trägt, dass im Anschluss an einen stationären Aufenthalt eine adäquate Wohnversorgung gewährleistet werden kann. De facto ist dafür jedoch bestenfalls im Rahmen von Übergangswohnheimen und betreuten Wohnformen vorgesorgt – in Ermangelung regulärer Optionen zur Wohnversorgung ist hier jedoch die Gefahr groß, dass es mangels Fluktuation zu verlängerten Wartezeiten, unzureichender Durchlässigkeit und Ablöse kommt. Eine reguläre Entlassung aus stationärer Betreuung ist unter diesen Vorzeichen dann vielfach nicht sofort möglich.

Der Sozialarbeit im Rahmen der Psychiatrie stehen jedoch für die Agenden des Entlassungsmanagements wenig entsprechende Kompetenzen zur Vermittlung in (Übergangs-)Wohnversorgung beziehungsweise adäquate finanzielle Ressourcen für Wohnungssicherung sowie Anmietung von Wohnraum zur Verfügung. Tatsächlich bleibt das Entlassungsmanagement mithin auf die Vernetzung mit Einrichtungen der WLH angewiesen, um zumindest in diesem Rahmen Übergangswohnplätze belegen zu können.

Ein Mitarbeiter des Sozialen Dienstes in der Psychiatrie ist z.B. in Salzburg als ständiges Mitglied im Forum Wohnungslosenhilfe eng in den sozial- und wohnpolitischen Diskurs auf kommunaler/regionaler Ebene eingebunden und an der jährlichen Wohnungslosenerhebung beteiligt.³²

³² Das Forum WLH Salzburg ist ein informelles Vernetzungsgremium, dem neben der WLH auch Partnereinrichtungen aus der sozialen Infrastruktur wie z.B.: extramurale psychosoziale Versorgung, Vertretungsnetzwerk, Haftentlassenenhilfe etc. angehören. Näheres dazu unter:

2.3 Prävention von Wohnungslosigkeit bei Menschen mit Mehrfachdiagnosen

Neben den strukturell angelegten Schwachstellen im Kontext von Entlassungs- und Übergangsmangement sind auch zielgruppenspezifische Aspekte zu beachten, die gravierende Auswirkungen auf Wohnversorgungsperspektiven der Betroffenen haben. Das betrifft insbesondere jene Personengruppen, die aufgrund mehrdimensionaler Problemlagen auch erschwert Zugang zu fachlicher Hilfe finden und somit Gefahr laufen, zwischen den Hilfesystemen für psychisch sowie suchtkranke Menschen auf niedrigem Betreuungsniveau zu pendeln.

Diesen Themenkreis konnte die BAWO im Rahmen dieses Forschungsprojekts in Form eines Arbeitskreises mit Fachinput durch Lydia Domoradzki, Leiterin der Aidshilfe Tirol, näher betrachten und bearbeiten.³³

Als Ergebnis dieser Diskussion kann hier festgehalten werden, dass Menschen mit Mehrfachdiagnose tendenziell als „besonders unbequem und schwierig, ambulant nur schwer und im stationären Kontext kaum betreubar“ gelten. Nur zu oft werden sie als nicht ‚krankheitseinsichtig‘ und/oder ‚therapieresistent‘ eingestuft und mit Verweis darauf, dass das fachliche Konzept nicht auf diese Anforderungen ausgerichtet ist, vom Zugang ausgeschlossen. „Damit sind diese KlientInnen dreifach stigmatisiert – als Wohnungslose, als psychisch Kranke und als Suchtkranke.“ (Domoradzki a.a.o.)

„Die Verneinung der Zuständigkeit für sie bzw. die Begründung ihres Ausschlusses erfolgen häufig unter Berufung auf psychiatrisch-diagnostische Kriterien oder die Abstinenzorientierung/das Abstinenzgebot einer Einrichtung. Es scheint, als hätten Angehörige dieser Zielgruppe nur die Wahl zwischen „Betreuung light“, die ihren Bedarfslagen und Problematiken nur punktuell gerecht wird, Verwahrung bzw. Hospitalisierung in Großeinrichtungen oder dem Ausschluss via Aufnahmekriterien, also noch **bevor** sie das Konzept einer Einrichtung – mit ihren Bedarfslagen? Wünschen? Verhaltensweisen? – tatsächlich „gesprengt“ haben“.

2.4 Monitoring im Kontext des Entlassungs- und Übergangsmagements aus stationärer Versorgung

Problematisch scheint, dass es nach wie vor kein systematisches Monitoring über den ge-

http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_Sbg/Folder_Forum_Wohnungslosenhilfe.pdf

³³ Lydia Domoradzki, Menschen mit Doppeldiagnose in der Wohnungslosenhilfe. Verwahrt oder betreut? Untragbares Verhalten oder unerträgliche Verhältnisse? Ausschluss oder ...? BAWO-Fachtagung 2014; <http://www.bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/bildungsangebote/fachtagung/fachtagung-2014.html#c1313>

samten Bereich des Entlassungs- und Übergangsmanagements gibt. So verwundert es letztlich auch nicht, wenn z.B. die partizipativ angelegte Planung der Weiterentwicklung der psychosozialen Versorgung im Bundesland Salzburg (Sozialressort 2012) von einer sehr oberflächlichen Schätzung der betroffenen Zielgruppe von Personen mit ‚komplexen Bedürfnissen‘ ausgeht. Erfahrungsberichten aus der WLH ist jedoch zu entnehmen, dass es sich hierbei eben keineswegs um „eine kleine Gruppe“ handelt. Differenzierte Daten zu gesicherten psychiatrischen Befunden in der Klientel der WLH liegen jedoch nicht vor. Somit verwundert es auch nicht weiter, wenn die Weiterentwicklung der psychosozialen Versorgung tendenziell auf wackeligen weil ungenügend wissensbasierten Grundlagen beruht.

Qualitative Einblicke in die Rahmenbedingungen von Entlassungen aus der stationären Versorgung in Krankenhäusern, psychiatrischen Anstalten³⁴ sowie aus Einrichtungen zur Behandlung von Alkoholabhängigkeit fehlen weitestgehend. Das betrifft insbesondere auch die Frage der Art und Qualität der Wohnversorgung beziehungsweise Wohnungslosigkeit der Betroffenen, allem voran wenn es sich dabei um Personen mit komplexen Bedarfslagen handelt.

³⁴ Im letzten Psychiatriebericht Österreichs wird das Thema der Wohnversorgung während beziehungsweise nach einer stationären Behandlung gar nicht erst erwähnt, geschweige denn auf die Tatsache eingegangen, dass viele Ex-PsychiatriepatientInnen in Einrichtungen der WLH mehr schlecht denn recht wohnversorgt und nachbetreut werden.

TEIL V

WOHNUNGSSICHERUNG IM BEREICH DER SCHULDNERINNENBERATUNG

Gliederung

- 1 Schuldenregelung und Hilfen zum Ausstieg aus der Überschuldung
- 2 Zugang zu SchuldnerInnenberatung und -regelung
- 3 Monitoring und Sonderauswertung der Wohnungssicherung im Bereich der SchuldnerInnenberatung

Über den Anfall von Versteigerungen infolge von Kreditschulden und Zahlungsrückständen liegt eine detaillierte Statistik, nach Gerichtssprengeln und Bundesländern aufgegliedert, vor. Auch über diesen Problembereich gibt es jedoch keinerlei inhaltlich differenzierte Dokumentation in Hinblick darauf, wie sich die betroffenen Familien zusammensetzen, welche Strategien zur Bewältigung drohender existenzieller Krisen eingesetzt wurden bzw. was der Verlust des Wohneigentums und die nachfolgende Zwangsräumung für die betroffenen Personen in Hinblick auf ihre Wohnversorgung bedeutet.

1 Schuldenregelung und Hilfen zum Ausstieg aus der Überschuldung

Die Beratung und Intervention im Falle von Überschuldung, mithin also auch die Hilfestellung bei Rückständen bezüglich der Kreditraten von Wohnkrediten obliegt in Österreich den Einrichtungen der SchuldnerInnenberatung, die als bevorrechtete Beratungsstellen auch in den gerichtlichen Verfahren zur Schuldenregelung eine besondere Rechtsstellung genießen.

De facto gibt es in Österreich jedoch neben diesen Angeboten der SchuldnerInnenberatung keine Vorsorgen für die Prävention von Delogierungen, die auf Zahlungsschwierigkeiten und Rückstände bei der Rückzahlung von Wohnkrediten zurückgeführt werden können.

Für die Einrichtungen der SchuldnerInnenberatung kann ganz generell gesagt werden, dass diese auf die Bearbeitung der individuellen Schulden- und Überschuldungskrisen spezialisiert sind. Die Sicherung von Wohnraum stellt in diesem Zusammenhang „nur“ eine zwar wichtige

aber nicht vorrangige Voraussetzung dafür dar, dass eine Entschuldung gelingen kann. Wohneigentum gilt in diesem Zusammenhang jedenfalls als ein wichtiger Bonus, zumal dieses als verfügbares Vermögen genützt und als Mittel eingesetzt, um eine gerichtliche Lösung des Schuldenproblems damit zu erleichtern.

Die Frage der weiteren Wohnversorgung des überschuldeten Haushaltes gilt in diesem Zusammenhang als wesentliche Voraussetzung für eine Schuldenregelung, z.B. im Wege eines Privatkonkurses, wird in der Dokumentation hinsichtlich der Beobachtungen und Ergebnisse der SchuldnerInnenberatungsstellen jedoch eher zweitrangig behandelt.

2 Zugang zu SchuldnerInnenberatung und Schuldenregelung

Der Zugang zur SchuldnerInnenberatung ist an konkrete Voraussetzungen gebunden und versteht sich nicht als niederschwellig. Wartezeiten, Pflicht zur Terminanmeldung und strikte Verbindlichkeitserwartungen stellen z.T. hohe Zugangshürden dar. Ob und inwieweit ein Zugang zu SchuldnerInnenberatung gelingt, ist ausschließlich eine Angelegenheit der überschuldeten Personen, die sich gewissermaßen darum bemühen müssen, die Hürden bezüglich eines Zugangs in die fachliche und professionelle Beratung zu bewältigen.

2.1 Fristen und Schutz vor Wohnungslosigkeit

Im Falle einer Überschuldung von Haushalten sowie im Falle von Rückständen bei den Verpflichtungen zur Rückzahlung von Wohnkrediten gibt es keine Informationspflichten und Präventionsvorsorgen, wie diese etwa im Rahmen des § 33a des Mietrechtsgesetzes geregelt werden. Eine Informationspflicht gilt erst dann, wenn es zu einer Delogierung kommt.

Wenn es nach einer entsprechenden Zwangsveräußerung von Wohneigentum zur gerichtlichen Delogierung der vormaligen BesitzerInnen kommt, gehen die entsprechenden Mitteilungen an die Wohnsitzgemeinde und – günstigerweise – in der Folge an die Einrichtungen der Wohnungssicherung. Weder die nationalen Daten zu durchgeführten Delogierungen noch die Praxisberichte der Einrichtungen der Wohnungssicherung erlauben eine Differenzierung danach, inwieweit die Delogierung auf den Verlust von Wohneigentum oder auf ein gekündigtes Mietverhältnis zurückzuführen ist. Mitteilungen aus der Präventionspraxis (vgl. Interview) kann jedoch entnommen werden, dass Delogierungen aus vormaligem Wohneigentum eher nur in Ausnahmefällen vorkommen. Tendenziell geht es hier eher darum, rechtzeitig eine

adäquate Ersatzwohnung zu finden und es gar nicht erst zu einer Delogierung kommen zu lassen.

Die Exekutionsordnung sieht klare Fristen vor, die es den betroffenen Haushalten ermöglichen sollen, für sich einen Ausweg aus dieser kritischen Situation zu realisieren. So sieht das Gesetz eine Mindestfrist von drei Monaten zwischen der Erteilung der Exekutionsbewilligung durch das Gericht und dem konkreten Versteigerungstermin vor. Sollte diese Übergangszeit nicht ausreichen und konkrete Obdachlosigkeit nach einer Zwangsversteigerung und dem entsprechenden Auftrag, diese Unterkunft freizugeben, drohen, besteht weiters die Möglichkeit, einen gerichtlichen Delogierungsaufschub zu beantragen.

2.2 Zugangsschwellen und Voraussetzungen für die Bewältigung der Überschuldung

Für die Zielgruppe ehemaliger Besitzer von Wohneigentum gibt es in Österreich weder systematische Vorsorgen für die Bekämpfung von drohender Wohnungslosigkeit noch Angebote zur Wohnversorgung nach einem allfällig nötig gewordenen Wohnungswechsel beziehungsweise einer durchgeführten Delogierung aus dem früheren Wohneigentum. Diesbezüglich existieren auch keinerlei Aufzeichnungen, u.a. weil die jeweils individuellen Einträge zu den Amtshandlungen der GerichtsvollzieherInnen keiner systematischen Auswertung zugeführt werden.

Das Problem der Zugangsschwellen wird beim Blick auf das Instrument des Privatkonkurses überdeutlich. Dieses Instrument steht letztlich nur Menschen / Haushalten offen, die ein dauerhaftes Einkommen in ausreichender Höhe vorweisen und sicherstellen können, innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren mindestens 10% der Schulden abdecken zu können. Der Einstieg in ein entsprechendes Verfahren der Schuldenregelung ist mit der Verpflichtung verknüpft, für die Zeitdauer von sieben Jahren vom Existenzminimum zu leben und das darüber liegende Einkommen zur Schuldendeckung abzuführen.

Der Kontakt zu den SchuldnerInnenberatungsstellen ist eher hochschwellig, d.h. die verschuldeten Haushalte müssen sich entweder telefonisch oder durch persönliche Vorsprache in der Beratungsstelle für die Erstberatung anmelden. Ein nachgehender und/oder aufsuchender Kontakt durch die SchuldnerInnenberatung ist generell nicht vorgesehen.

Ein wichtiges Instrument in der Beratung von überschuldeten Haushalten stellt die Beratung in der kontrollierten Gestaltung des Haushaltsbudgets und die Hilfestellung bei der Finanzgebarung im Rahmen einer Vereinbarung zur Führung eines „betreuten Kontos“ dar. Kerninhalt

des betreuten Kontos ist die Gewährleistung, dass wichtige Zahlungen wie z.B. die monatliche Miete und die entsprechenden Wohnnebenkosten (Strom, Gas, Wasser etc.) unter Aufsicht regelmäßig entrichtet werden und dementsprechend „nur“ der Restbetrag für weitere Lebenshaltungskosten etc. zur Verwendung freigegeben wird.

Eine spezielle Gefährdung der Wohnversorgung entsteht auch im Zusammenhang mit der Betrachtung des Genossenschaftsanteils bzw. der Baukostenzuschüsse als verwertbares Vermögen! Dementsprechend wird diese Tatsache von Gläubigern als Druckmittel gegen Schuldner eingesetzt: das Rückzahlungsangebot muss nach deren Vorstellung um den Wert des Genossenschaftsanteils erhöht werden oder es wird die Verwertung der Wohnung gefordert. Zwar müsste theoretisch vom Erlös der Wohnung eine zumutbare Ersatzwohnung beschafft werden, aber in der Praxis findet das nicht statt und nur unter Einsatz aller verfahrenstechnischen Tricks kann die Verwertung der Wohnung verhindert werden. Das ist vor allem auch vor dem Hintergrund zunehmend in Betracht zu ziehen, dass die Zahl an Genossenschaftswohnungen unter den KlientInnen – mangels Gemeindebautätigkeit der letzten Jahre – stark gestiegen ist.

Es führt im Schuldensanierungsfall zu einer paradoxerweise gesetzlich erzeugten Wohnungslosigkeit selbst bei braven Mietenzahlern, die im geförderten(!) Wohnbau leben.³⁵

2.3 Aktueller Stand der Aufbereitung von Daten und Fakten

Auf nationaler Ebene ist nur eine pauschale Dokumentation bezüglich Überschuldung, Exekution von Wohnungseigentum und Verlust desselben durch Zwangsversteigerung gewährleistet, die sich wesentlich darauf beschränkt, die Anzahl von Zwangsveräußerungen in regionaler Verteilung zu erheben. Nähere Angaben finden sich in den Jahresberichten der regionalen SchuldnerInnenberatungsstellen und des Dachverbandes ‚asb‘.

Über die Art der Wohnversorgung und den Einfluss der SchuldnerInnenberatung in Hinblick auf Wohnungssicherung gibt es von Seiten der SchuldnerInnenberatung jedoch keine Dokumentation und / oder differenzierte Berichtlegung. In Ermangelung entsprechender und ausreichend differenzierter Grundlagen sind in Hinblick auf Wohnungssicherung und Prävention von Wohnungslosigkeit keine Aussagen über die Effektivität des Angebots der SchuldnerInnenberatung möglich.

³⁵ Aussage von Alexander Maly, Wiener Schuldnerberatung

3 Monitoring und Sonderauswertung der Wohnungssicherung im Bereich der SchuldnerInnenberatung

Mit leitenden MitarbeiterInnen der SchuldnerInnenberatung in Österreich wurde eine Sonderauswertung in der laufenden Jahresstatistik bezüglich der Neukontakte in der SchuldnerInnenberatung andiskutiert. Damit sollte ein qualifizierter Mietrückstand ausgewiesen und für eine entsprechende Auswertung aufbereitet werden. Leider hat dieses Vorhaben bis zum Zeitpunkt dieser Berichtlegung nicht mehr geklappt und kann voraussichtlich erst mit der Vorlage des Jahresberichts des Dachverbands der SchuldnerInnenberatung für das Jahr 2015 nachgeliefert werden.

TEIL VI

PERSPEKTIVEN, VORHABEN UND FORDERUNGEN

Gliederung

- 1 Entwicklungsstand der Wohnungssicherung
- 2 Empfehlungen aus der Sicht der Wohnungssicherung

Im Rahmen einer Jahresfachtagung „Delogierungsprävention in Österreich“ in Rust / Burgenland (September 2014), an der MitarbeiterInnen der Wohnungssicherung aus ganz Österreich teilnahmen, widmete sich ein Arbeitskreis der Reflexion und Bewertung des Entwicklungsstandes der Delogierungsprävention und der Formulierung entsprechender Wünsche und Empfehlungen.³⁶

1 Entwicklungsstand der Wohnungssicherung

1.1 Kein Recht auf Wohnen

Die Prävention von Wohnungslosigkeit ist in Österreich auf rechtlich ausgesprochen schwache Fundamente aufgebaut. Es gibt weder ein Recht auf Wohnen, noch bestehen entsprechende Rechtsansprüche auf den Schutz vor Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit.

Da soziale Grundwerte letztlich eine Bundeskompetenz darstellen, ist es auch den Bundesländern nicht möglich, in ihren engeren Kompetenzbereichen entsprechende Rechtsansprüche, z.B. Recht auf Schutz vor Wohnungslosigkeit, einzuführen.³⁷

Dementsprechend sind Einrichtungen der Wohnungssicherung ebenso wie Vorsorgen für Entlassungs- und Übergangsmanagement aus stationären Aufenthalten weitgehend darauf an-

³⁶ Oliver Altmayer (DOWAS Innsbruck / Tirol); Renate Pilz (Land OÖ); Gertrud Lämmerer (AVALON Liezen / Stmk); Monika Matuschek und Helga Furlinger-Nagl (ARGE ReWo / Linz); Anna Humer (Caritas / OÖ); Oliver Jungwirth und Karl Fischl (Verein Wohnplattform / OÖ); Johannes Brudnjak und Markus Haidinger (WOG / Graz); Elisabeth Gabriel (WOS / NÖ Ost); Renate Kitzman, Kurt Feichter, Christa Pairitsch und Johannes Schuster-Gundacke (FAWOS / Wien); Kurt Lenitz (BEWOK / NÖ); Sieglinde Trannacher (Volkshilfe Kärnten); Ingrid Ulrich (WLH Mosaik / OÖ)

³⁷ Mündliche Rechtsauskunft der VerfassungsjuristInnen des Landes Salzburg zur Behandlung eines Antrags an den Salzburger Landtag zur Verankerung des Rechts auf Wohnen in der Landesverfassung, 18.3.2015, Näheres dazu unter: <http://www.bawo.at/de/content/aktuelles/chronik/news/detail/News/wer-traegt-die-verantwortung-fuer-die-weiterentwicklung-der-wohnungslsenhilfe.html>

gewiesen, Angebote mit Kannleistungsstatus zu erwirken (mit anderen Worten: zu erbeteln). Das betrifft gleichermaßen Erhaltung von Wohnverhältnissen, Leistbarkeit von Wohnen wie auch Beschaffung eines alternativen Wohnverhältnisses, wenn ein gefährdetes Wohnverhältnis aus welchen Gründen auch immer nicht gesichert und/oder verlängert werden kann.

1.2 „Leistbares Wohnen“

Die Instrumente zur Gewährleistung sozialer Sicherheit (z.B. Bedarfsorientierte Mindestsicherung, Wohnbeihilfe) erweisen sich in Hinblick auf die Realisierung von Wohnsicherheit als unzureichend. Die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen in den meisten Bundesländern beinhalten weder einen Rechtsanspruch³⁸ auf Sicherung der Wohnkosten in der tatsächlich anfallenden Höhe, auf Übernahme der Betriebskosten sowie im Falle einer Neuанmietung von Kauttionen etc. Damit steht in der konkreten Praxis der WLH und insbesondere der Wohnungssicherung die Leistbarkeit von Wohnen grundsätzlich in Frage.

1.3 Alternative Wohnversorgung

Nicht immer ist es möglich oder sinnvoll, bestehende Wohnverhältnisse zu sichern und zu erhalten. Das ist z.B. dann der Fall, wenn VermieterInnen – aus welchen Gründen auch immer – nicht bereit sind, auf eine Exekution der Zwangsräumung zu verzichten oder den befristeten Mietvertrag zu verlängern. Insbesondere kommt es auch bei Scheidungen oder der Auflösung von Lebensgemeinschaften zu einer Notlage der Wohnversorgung, weil z.B. die Wohnung für eine/n alleine nicht mehr finanzierbar ist, welche nur durch Bereitstellung von Not- oder Auffangwohnungen im örtlichen/regionalen Bereich bewältigt werden kann.

Für die dann nötige und tendenziell zeitnahe Vermittlung von adäquaten und leistbaren Ersatzwohnungen durch Einrichtungen der Wohnungssicherung gibt es jedoch in den meisten Bundesländern keine adäquaten Vorsorgen.³⁹

1.4 Eingeschränkte Reichweite der Delogierungsprävention

Nach wie vor fehlen in Österreich Grundlagen und Rahmenbedingungen für ein flächendeckendes Modell der Wohnungssicherung, das über ausreichende Ressourcen für aufsuchende

³⁸ Lediglich in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg ist die Übernahme von Wohnkosten, die über dem Fixbestandteil von 25% der Bedarfsorientierten Mindestsicherung liegen per Rechtsanspruch geregelt. In den anderen Bundesländern ist dies bestenfalls als Kannleistung vorgesehen.

³⁹ Vergleiche dazu etwa das Projekt „100 Wohnungen“ in OÖ sowie entsprechende Vorsorgen in Wien oder Vorarlberg.

und nachgehende Hilfestellungen verfügt. Immer noch sind in den Bundesländern Kärnten, Burgenland und Tirol keine professionellen, niederschweligen und für die BewohnerInnen aller Regionen gut erreichbaren Fachstellen für Wohnungssicherung eingerichtet. Nach wie vor sind Wohnungssicherungsstellen in einzelnen Bundesländern nicht in der Lage, aufsuchende und nachgehende Dienste anzubieten und solcherart nur eingeschränkt bedürfnisadäquat.

1.5 Keine Rechtsstellung der Delogierungsprävention in den gerichtlichen Verfahren zur Auflösung von Wohnverhältnissen

Delogierungsprävention findet in Österreich in einem rechtsarmen, d.h. in rechtlicher Hinsicht wenig verbindlich geregelten, Rahmen statt. Selbst die elementare Frage, ob und wann die Präventionseinrichtungen über anstehende Verfahren oder Räumungen informiert werden, ist vom Goodwill der Gemeinde bzw. der Bezirksgerichte abhängig. Dazu kommt, dass der Prävention im Rahmen der Delogierungs- und Exekutionsverfahren keine Rechtsstellung eingeräumt wird. In den Handlungsmöglichkeiten zur Intervention in laufenden Verfahren sowie zur Prävention von Wohnungslosigkeit werden die Fachstellen für Wohnungssicherung durch weitere rechtliche Mängel behindert. Das betrifft gleichermaßen die Ebene der nationalen als auch der regionalen Gesetze.

Nationale Gesetzgebung

- **Überprüfung der Mietzinsberechnung**
Wenn im Zuge der Delogierungsprävention eine Überprüfung der Mietzinsberechnung vorgenommen und dabei festgestellt werden kann, dass von den VermieterInnen eine zu hohe Miete verlangt wurde, so kann eine Rückzahlung der zu viel bezahlten Wohnkosten urgiert und durchgesetzt werden. Dieser rückwirkende Ersatz von gesetzwidrigen Mietüberzahlungen ist jedoch auf den Zeitraum von drei Jahren eingeschränkt.
- **Geltungsbereich des Mietrechts**
Eine gerichtliche Mietzinsüberprüfung ist nur für einen kleinen Teil der Wohnverhältnisse, für den engeren Geltungsbereich des Mietrechts, möglich. Insbesondere Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes sowie befristete Mietverhältnisse unterliegen nicht dem Geltungsbereich des Mietrechts. Damit ist auch weder eine gerichtliche Überprüfung des Mietzinses möglich, noch eine Rückzahlung von Überzahlungen zu erwirken.
- **Priorisierung von Wohnkosten**
im Rahmen von Bankgeschäften etc. sollte der Grundsatz eingeführt werden, dass

die Begleichung von Wohnkosten (mit Widmung) prioritär durchgeführt und die Deckung von Bankspesen etc. nachrangig behandelt werden müssen.

- **Gültigkeit des Räumungstitels**

Nach dem Aufschub eines Räumungstitels, z.B. auf der Grundlage einer Rückzahlungsvereinbarung hinsichtlich der Mietschulden, bleibt der Räumungstitel für die folgenden 30 Jahre aufrecht und kann vom Vermieter jederzeit wieder aktualisiert und eine Zwangsräumung erwirkt werden. Das erscheint alles andere als verhältnismäßig.

Ländergesetzgebung

- **Rückwirkender Rechtsanspruch auf nicht beantragte und somit nicht erhaltene Wohnbeihilfe**

Der Anspruch auf Wohnbeihilfe gilt grundsätzlich nur vom Zeitpunkt der Beantragung an; eine rückwirkende Gewährung derselben für Zeiten, in denen aus welchen Gründen immer trotz bestehender rechtlicher Ansprüche kein Antrag gestellt wurde, ist nicht möglich. Damit fällt auch die Möglichkeit weg, diese Gelder für die Abdeckung von Mietschulden einzusetzen.

- **Zugriff auf Mittel der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS)**

Während z.B. in Wien die Fachstelle für Wohnungssicherung durch Personal aus dem Sozialamt verstärkt wird und damit ein unmittelbarer Zugriff auf Mittel der BMS sowie der Hilfe in besonderen Lebenslagen gewährleistet ist, sind die Präventionsstellen in den anderen Bundesländern jeweils auf die Kooperation mit externen Ämtern und Behörden bzw. im Falle von Fonds auf private Körperschaften angewiesen. Eine zeitnahe Abdeckung von Mietschulden, wie sie etwa für die Einstellung des gerichtlichen Kündigungsverfahrens von Bedeutung wäre, ist damit nur zu oft nicht möglich.

1.6 Qualifizierter Beistand bei Zwangsräumungen

In der derzeitigen Gesetzeslage wird mit keinem Wort darauf eingegangen, dass einzelne Haushalte einen besonderen Unterstützungsbedarf haben. Das betrifft gleichermaßen den eigenständigen Zugang zu den Einrichtungen der Präventionsfachstellen als auch die Sicherstellung der persönlichen Güter. In der Praxis der Delogierungs-Prävention kann häufig festgestellt werden, dass persönliche (Wert-)Gegenstände nur zu oft verloren gehen, weil die betroffenen Personen einfach nicht in der Lage sind, sich rechtzeitig und adäquat darum zu kümmern.

1.7 Fristen

Die rechtlichen Vorgaben für gerichtliche Kündigung und Zwangsräumungen sehen verbindliche Fristen sowie die Möglichkeit zu bedarfsentsprechenden Verlängerungen dieser Fristen vor. Das betrifft insbesondere die gesetzlich gewährleistete Frist zwischen Exekutionsurteil und dem Vollzug der Zwangsäumung. Auch hier hätten die betroffenen Haushalte unter Verweis auf die drohende Obdachlosigkeit die Möglichkeit, einen Aufschub zu erwirken. Diese Fristverlängerung ist jedoch nicht mit Rechtsanspruch geregelt und somit vom good will der Bezirksgerichte abhängig.

1.8 Informationssicherheit

Für eine erfolgreiche Verhinderung von Delogierung und Wohnungslosigkeit ist es erfahrungsgemäß von großer Bedeutung, dass so früh als möglich interveniert werden kann. Tatsächlich ist jedoch nicht gewährleistet, dass über die Angebote der Delogierungsprävention bereits vor der Einleitung der Verfahren zur gerichtlichen Kündigung informiert und der/die Betroffene zur Kontaktnahme eingeladen wird. Nur vereinzelt ist es derzeit sichergestellt, dass z.B. Gemeinnützige Wohnbauträger oder kommunale Wohnungsämter bereits im Zuge der Einleitung des Mahnverfahrens die Betroffenen kontaktieren, diese über mögliche Hilfestellungen informieren oder diese gleich selbst initiieren.

1.9 Verfahrenskosten

Bei gerichtlichen Verfahren zur Auflösung von Mietverhältnissen handelt es sich dem Grunde nach um einfache Verfahren – Vertrag eingehalten oder nicht. Trotzdem fallen im Zuge dieser Verfahren sehr hohe Kosten (für AnwaltIn, Inkassobüro etc.) an, zumal viele private VermieterInnen sich im Falle von Mietschulden etc. der Dienste von AnwaltInnen oder Inkassobüros bedienen, die letztlich kaum mehr aufwenden müssen als eine schriftliche Standardeingabe zu versenden.

Offensichtlich nehmen die Verfahrensregeln keine Rücksicht auf die Tatsache, dass Mietschulden in den meisten Fällen schlichtweg eine Folge von Armut sind. Hohe Verfahrenskosten stellen so eine zusätzliche Schikane in Form einer Bestrafung von Armutshaushalten dar.

1.10 Monitoring

Die gesetzlichen Grundlagen regeln einen einheitlichen Vollzug von gerichtlichen Kündigungen, Räumungsklagen, Zwangsveräußerungen und Zwangsäumungen. Eine durchgängige

Dokumentation der einzelnen Verfahren ist verbindlich geregelt. Aber die aktuell realisierte Aufbereitung der vorgenommenen Aufzeichnungen erlaubt weder eine differenzierte Gesamtdarstellung von Wohnungsverlusten im Falle von gerichtlicher Kündigung, Räumungsexekution oder Zwangsveräußerung von Wohneigentum, noch werden damit die Folgen für die betroffenen Haushalte nachvollziehbar. Die jährlich aufgelegten Daten sind sehr undifferenziert und unterscheiden zum einen nicht zwischen Wohn- oder Geschäftszweck. Das vorhandene Monitoring gibt zum anderen keinen Einblick in Strategien oder Interventionen zur Bewältigung der Wohnversorgungskrise, noch werden allfällige (Zwischen-)Ergebnisse während des Verfahrenslaufs beziehungsweise Konsequenzen für die betroffenen Haushalte adäquat aufgezeichnet.

Das betrifft etwa fehlende Angaben

- tatsächliche Art der Nutzung der Immobilien/Wohnungen
- Art und Zusammensetzung der Haushalte
- Art der durchgeführten Räumungen
- Gründe für die gerichtliche Kündigung beziehungsweise die Räumungsexekution
- unmittelbare Folgen der Zwangsräumung für die betroffenen Haushalte.

1.11 Standard- und Qualitätsentwicklung der Wohnungssicherung

Aktuell sind nur in einzelnen Bundesländern verbindliche Standards für die Ausführung der Delogierungsprävention formuliert und flächendeckend realisiert. Gerade hinsichtlich weitergehender Hilfsansätze, wie sie in einzelnen Bundesländern/Regionen bereits ansatzweise realisiert werden, sind jedoch durchgängig Leermeldungen zu treffen. Modellhafte Ansätze etwa zur Gewährleistung nachhaltiger Hilfen etc. belegen nicht nur die Machbarkeit dieser Standardverbesserung, sie belegen zugleich auch die Sinnhaftigkeit beziehungsweise Notwendigkeit derselben.

- **Aufsuchender Kontakt**
Nur zu oft ist festzustellen, dass von Delogierungsverfahren betroffene Haushalte auf die Einladung, Beratung und Hilfestellung von Präventionsstellen in Anspruch zu nehmen, nicht reagieren. In diesen Fällen wäre es nötig, zumindest einmal persönlich anzuklopfen und direkt Kontakt aufzunehmen, um einen allfälligen Hilfebedarf abzuklären. Dies ist tatsächlich nur in Ausnahmefällen (z.B. in einigen Regionen in OÖ und in NÖ) möglich, weil zumeist die personellen Ressourcen dafür nicht ausreichen.
- **Nachgehende und begleitende Hilfen**
Praktische Beispiele in NÖ und OÖ machen deutlich, dass diese Angebote zum einen genützt werden und zum anderen einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit von Hilfe leisten. Tatsächlich ist diesbezüglich jedoch lediglich ein großer und nicht abgedeckter Bedarf zu konstatieren.

2 *Empfehlungen aus der Sicht der Wohnungssicherung*

2.1 Verfassungsmäßige Verankerung des Rechts auf Wohnen

- Verankerung des Menschenrechts auf Wohnen in der österreichischen Verfassung und Rechtswirklichkeit
- Ratifizierung der §§ 30 und 31 in der Europäischen Sozialcharta

2.2 Leistbares Wohnen

- Gewährleistung von sozialer und Wohn-Sicherheit im Rahmen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung und der Wohnbeihilfe
- Rechtsanspruch auf Sicherung der tatsächlichen Wohnkosten
- Rechtsanspruch auf Übernahme der Anmietungskosten (Kautions-, Vertragssteuern)
- Sicherstellung, dass die Maklergebühren von VermieterInnen zu entrichten sind.

2.3 Alternative Wohnversorgung

- Bereitstellung von Not- oder Auffangwohnungen im örtlichen/regionalen Kontext

2.4 Flächendeckender Ausbau der Delogierungsprävention

- Realisierung von Grundlagen, Rahmenbedingungen und Ressourcen für ein flächendeckendes Modell der Wohnungssicherung in Österreich
- Bereitstellung ausreichender Ressourcen für aufsuchende und nachgehende Hilfestellungen

2.5 Rechtsposition der Delogierungsprävention

- Gesetzliche Regelung der Rechtsposition von Fachstellen zur Wohnungssicherung in den entsprechenden Verfahren, analog zur Bevorrechtung von SchuldnerInnenberatungsstellen in Verfahren zur Schuldenregelung
- Rechtsanspruch auf rückwirkende Vergütung nicht beantragter / ausbezahlter Wohnbeihilfe
- Ausweitung des Geltungsbereichs des Mietrechts
- Gerichtliche Überprüfung der Mietzinsberechnung auch im erweiterten Geltungsbereich des Mietrechts
- Priorisierung von Wohnkosten im Rahmen von Bankgeschäften
- Vereinheitlichung der Fördertöpfe - Zusammenführung und Angleichung der Vergabekriterien

- Einschränkung der zeitlichen Gültigkeit des Räumungstitels
- Nichtanrechnung von Genossenschaftsanteilen oder Baukostenzuschüssen als verwertbares Vermögen im Rahmen von Privatkonkursverfahren

2.6 Qualifizierter Beistand bei Zwangsräumungen

- Anerkennung des Unterstützungsbedarfs von Haushalten, die von gerichtlichen Verfahren zur Auflösung von Mietverhältnissen und mithin dem Risiko, wohnungslos zu werden, betroffen sind
- Gewährleistung eines Beistands in Verfahren zur gerichtlichen Kündigung von Wohnverhältnissen als auch Zwangsräumung

2.7 Fristen

- Bei drohender Wohnungslosigkeit ist ein Aufschub der Zwangsdelogierung per Rechtsanspruch vorzusehen.

2.8 Informationssicherheit

- Sicherstellung dass eine Information über Angebote der Delogierungsprävention bereits vor der Einleitung der Verfahren zur gerichtlichen Kündigung erfolgt
- Verpflichtung von VermieterInnen, Genossenschaften etc., bereits im Zuge der Einleitung des Mahnverfahrens über mögliche Hilfestellungen zu informieren

2.9 Verfahrenskosten

- Gesetzliche Deckelung der Kosten, die im Zuge von Delogierungs-Verfahren (Anwalt, Inkassobüro etc.) angerechnet werden dürfen.
- Vorsorgen für schlankere Verfahren und entsprechende Kostenregelung.

2.10 Monitoring Delogierungsprävention

- Österreichweite Zusammenführung und Aufbereitung der Daten zur Delogierungsprävention

2.11 Monitoring

- Gewährleistung einer differenzierten Gesamtdarstellung von Wohnungsverlusten im Rahmen von gerichtlicher Kündigung, Räumungsexekution oder Zwangsveräußerung von Wohneigentum, Delogierungen
- Einschließlich Angaben zur tatsächlichen Art der Nutzung der Immobilien/Wohnungen, über die Art und Zusammensetzung der Haushalte, die Art der durchgeführten Räumungen, die Gründe für die gerichtliche Kündigung beziehungsweise die Räumungsexekution sowie die unmittelbaren Folgen der Zwangsräumung für die betroffenen Haushalte

ANHANG I

VORSORGEN FÜR DIE STANDARDENTWICKLUNG DER WOHNUNGS- SICHERUNG IN ÖSTERREICH; INSTRUMENTE UND LEITFÄDEN

In den jährlichen Fachtagungen der Fachstellen für Wohnungssicherung wurden Vorschläge für die Vereinheitlichung der Grundlagen sowie zur Einleitung von Maßnahmen zur Standardentwicklungen erarbeitet. Das betrifft allem voran Vorlagen für eine Vereinheitlichung von Monitoring und Angebotsstruktur. Nachstehend werden die einzelnen Vorlagen und Instrumente wiedergegeben.

Vorlage von Daten zu den Ressourcen der Wohnungssicherung

Fachstelle für Wohnungssicherung Statistische Daten Jahr

Bundesland		
Bezeichnung der Fachstelle		
Adresse		
Öffnungszeiten		
Anzahl der MitarbeiterInnen		
Anzahl Wochenstunden		
Zuständigkeit Region		
Art der Tätigkeit (z.B. 100% WoSi; 50% WoSi + 50% BeWo....)		

Vorlage für die Aufbereitung der relevanten Daten und Fakten

Fachstelle für Wohnungssicherung

Statistische Daten

Jahr

Gesamtzahlen nach Bezirksgericht / Daten des BRZ

Art	Anzahl
Räumungsverfahren beim Bezirksgericht nach §33a und §569 GEO	
Angesetzte Räumungstermine	
Durchgeführte Räumungstermine	
Summe:	-

Verhältniszahlen / Daten des BRZ

Art	Prozent
Verhältnis Räumungsverfahren / angesetzte Räumungstermine	#DIV/0!
Verhältnis angesetzte Räumungstermine / durchgeführten RT	#DIV/0!
Fachstelle für Wohnungssicherung	
Statistische Daten	
Jahr	

Gesamtzahlen nach Bezirksgericht / Daten des BRZ

Art	Anzahl
Räumungsverfahren beim Bezirksgericht nach §33a und §569 GEO	
Angesetzte Räumungstermine	
Durchgeführte Räumungstermine	
Summe:	-

Anzahl der durch die Präventionsstelle bearbeiteten Verfahren

Art	Anzahl
Von Magistrat / Gemeinde nach § 33a übermittelt	
Durch Institutionen / Hausverwaltungen übermittelt	
Selbstmelder	
Summe:	-

Art und Anzahl / Daten der Präventionsstelle

Art	Anzahl
ohne Verfahren	
Räumungsverfahren	
Räumungstermine	
Summe:	-

Verhältniszahlen / Daten der Präventionsstelle

Art	Prozent
Verhältnis der Räumungsverfahren zu den angesetzten Räumungsterminen	#DIV/0!
Verhältnis der angesetzten Räumungstermine zu den durchgeführten RT	#DIV/0!

Anteil der durch die Präventionsstelle bearbeiteten Verfahren im Vergleich zu den BRZ-Daten

Summe der Verfahren / BRZ	
Summe der durch die Präventionsstelle bearbeiteten Verfahren	
Prozent	#DIV/0!

Art der Wohnung / Klienten/innen der Präventionsstelle

Art der Wohnung	Anzahl	Prozent
Dienstwohnung		#DIV/0!
Eigentumswohnung		#DIV/0!
Mietkauf		#DIV/0!
Gemeindewohnung		#DIV/0!
fremdverwaltete Gemeindewohnung		#DIV/0!
Genossenschaftswohnung		#DIV/0!
private Mietwohnung		#DIV/0!
sonstige Wohnung		#DIV/0!
keine Angabe		#DIV/0!
Unterkunft ohne Mietvertrag bei FreundInnen, Familien etc.		#DIV/0!
Summe:	0	#DIV/0!

Kontaktaufnahme

Art der Kontaktaufnahmen (Haushalte)	Anzahl
Aktiv durch die Präventionsstelle kontaktiert (Schreiben, Telefonisch, Email, Hausbesuch)	
Selbstmelder / nicht durch Präventionsstelle kontaktiert	
Summe:	-

Rückmeldungen / absolute Zahlen

Art	Anzahl
Brief retour / verzogen	
Nicht erreichbar	
Keine Beratung erwünscht / löst Problem selbst	
Wohnung wird / ist aufgelöst	
Beratung vereinbart / stattgefunden	

Rückmeldungen / Prozent

Art	Prozent
Rückmeldungen aufgrund der aktiven Kontaktaufnahme durch die Präventionsstelle	#DIV/0!
Nichtmelder	#DIV/0!

Anzahl der Betreuungen / Beratungen

Art	Anzahl
Beratungsfälle (Klient/in erhält die notwendigen Informationen, um das Problem selbst zu lösen)	
Betreuungsfälle (aktive Mitwirkung der DSA)	
Beratungs- und Betreuungsabbrüche	
Summe:	

Leistungen der Präventionsstelle

Leistungsart	Anzahl ge- samt	Anzahl Klien- ten/innen	Anzahl pro Klient/in	Prozent von gesamt
Mietrechtliche Beratung / Vertretung			#DIV/0!	#DIV/0!
Wahrung der Rechtsansprüche des/der Klienten/in			#DIV/0!	#DIV/0!
Einmalunterstützungen beantragt			#DIV/0!	#DIV/0!
Diverse andere Ansuchen stellen			#DIV/0!	#DIV/0!
Haushaltsplan erstellt			#DIV/0!	#DIV/0!
Finanzcoaching / freiwillige Einkom- mensverwaltung			#DIV/0!	#DIV/0!
Schuldenregulierung eingeleitet			#DIV/0!	#DIV/0!
Verhandlungen geführt			#DIV/0!	#DIV/0!
Zielvereinbarungen getroffen			#DIV/0!	#DIV/0!
Persönliche Änderungen der Haus- haltssituation herbeigeführt			#DIV/0!	#DIV/0!
Krisenmanagement			#DIV/0!	#DIV/0!
Sozialberatung			#DIV/0!	#DIV/0!
Weitervermittlung			#DIV/0!	#DIV/0!
Summe	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!

Soziodemographische Daten

Staatsbürgerschaft

Art	Anzahl
Österreich	
EU / EWR	
Drittstaatenangehörige	
Sonstiges	
Summe	0

Geschlecht des / der Mieters/in

Geschlecht	Anzahl
Männer	
Frauen	
Summe	0

Alter des / der Mieters/in

Alter von ... bis	Anzahl
bis 25	
26 - 35	
36 - 45	
46 - 55	
56 - 65	
65 und älter	
Summe	0

Zustimmungserklärung

Datenübermittlung

Herr / Frau

.....

Name

Vorname

SVNr. und Geburtsdatum

wohnhaft

.....

Straße, Nr., PLZ, Ort

Telefonnummer

.....

Emailadresse

.....

Ich, Herr/Frau _____, stimme zu, dass die Fachstelle für Wohnungssicherung meine persönlichen Daten, nämlich mein Name, meine Adresse, meine Sozialversicherungsnummer und mein Geburtsdatum sowie Angaben zu meiner sozialen und wirtschaftlichen Situation zum Zwecke der Sicherung meiner Wohnung mit dem Bezirksgericht, dem zuständigen Gerichtsvollzieher, einem allfälligen Rechtsvertreter, meinem/r Vermieter/in sowie privaten und öffentlichen Förderstellen austauschen darf.

Darüber hinaus erkläre ich mich damit einverstanden, dass meine Daten in anonymisierter Form für wissenschaftliche Analysen und Auswertungen elektronisch erfasst und verwendet werden. Diese Zustimmung kann jederzeit mittels Brief, telefonisch oder per E-Mail widerrufen werden.

.....

.....

Unterschrift

Ort, Datum

KlientIn / SachwalterIn

«Anrede»

«Vorname» «Name»

«Straße» «Nr»

«PLZ» «Ort»

Ort und Datum

Sehr geehrte «Anrede» «Name»!

Von

haben wir die Mitteilung bekommen, dass Sie aufgrund von **Mietrückständen**

vom Verlust ihrer Wohnung bedroht

sind. Vom Gericht wurde ein Verfahren eingeleitet. Ihr derzeitiger **Rückstand beträgt «Rückstand__RT» Euro. Der Räumungstermin wurde mit «RT»**

Wir sind darum bemüht, sie in dieser schwierigen Situation zu unterstützen. Um das Schlimmste abzuwenden, bieten wir Ihnen ein Beratungsgespräch an und ersuchen Sie, sich dringend mit uns in Verbindung zu setzen!

Terminvereinbarungen: Tel.

Sie erreichen uns **täglich zwischen 8 und 12 Uhr!**

Mit freundlichen Grüßen

LEITFADEN UND DOKUMENTATIONSBLATT FÜR ERSTKONTAKT

Datum: _____

telefonische Anfrage

persönliche Vorsprache

Name

Vorname

Telefonnummer

Familienstand

ja nein

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Minderjährige Kinder

Anzahl

Vermieter/in

mtl. VSR

Höhe MZR

Verfahrensstand

Höhe d. mtl. Haushaltseinkommens

Gründe für Mietzinsrückstand

Sozialanamnese

Weitere Vorgehensweise / Terminvereinbarung

LEITFADEN UND DOKUMENTATIONSBLATT FÜR ERSTBERATUNG

Datum: _____ persönliche Vorsprache

Name _____ Vorname _____ Telefonnummer _____

männlich weiblich

SV-Nr. _____ Geschlecht _____ Staatsbürgerschaft _____ Beruf _____

ja nein

Straße / Nr. _____ PLZ / Ort _____ Minderjährige Kinder _____ Anzahl _____

Privat Genossenschaft Gemeinde Eigentumswohnung Eigenheim

Art der Wohnung _____

Vermieter/in _____ mtl. VSR _____ Höhe MZR _____

kein Verfahren / Mahnung gerichtliche Kündigung BdR FsR RT am _____

Verfahrensstand _____

1 2 3 4 5 und mehr

Haushaltsgröße _____

Anzahl/Einkommen _____ kein Einkommen Erwerbseinkommen Pension AMS / Notstand BMS

Zusammensetzung des Haushaltseinkommens _____

Gründe für den drohenden Wohnungsverlust

Wirtschaftliche Gründe

- Schulden
- Aktueller Arbeitsplatzverlust
- Langzeitarbeitslosigkeit
- Prekäres Beschäftigungsverhältnis
- Ich-AG, Scheinselbstständigkeit
- Fehlende Transferzahlungen
- Nichtinanspruchnahme rechtlicher Ansprüche
- Sonstiges

Soziale Gründe

- Scheidung / Trennung
- Haftantritt
- Fehlende Ressourcen
- Soziale Anpassungsschwierigkeiten
- Wegweisung
- Falsche Prioritätensetzung (Zahlungsdisziplin)
- Sonstiges

Gesundheitliche Gründe

- Akute Erkrankung
- Chronische (Sucht-)Erkrankung / Behinderung
- Psychische Erkrankung
- Pflegeabhängigkeit
- Längerer stationärer Aufenthalt
- Sonstiges
- Keine Angabe

Rechtliche Gründe für den drohenden Wohnungsverlust

- § 30/2/1 Mietzinsrückstand
- § 30/2/3 unleidliches Verhalten, nachteiliger Gebrauch
- § 30/2/6 Nichtbenützung
- Befristeter Mietvertrag
- Sonstiges

Maßnahmen / Leistungen

- Mietrechtliche Beratung
- Wahrung der Rechtsansprüche des/der Klienten

Einmalunterstützungen beantragt

Zielvereinbarungen getroffen

Diverse andere Ansuchen gestellt

Änderungen der persönlichen Haushaltssituation herbeigeführt

Haushaltplan erstellt

Krisenmanagement

Finanzcoaching / freiwillige Einkommensverwaltung

Sozialberatung

Schuldenregulierung eingeleitet

Weitervermittlung

Verhandlungen geführt

Zielvereinbarungen

Eigenleistung Beantragung v. Beihilfen Einmalunterstützungen Sonstiges

Ausgleich des (gesamten) Mietrückstandes Ratenvereinbarung

Ergebnis

Wohnung gesichert andere Wohnung bezogen in Einrichtung der WLH verzogen

Beratungsabbruch kein Anspruch auf finanzielle Unterstützung Wohnung nicht leistbar

Befristeter Mietvertrag Eigentümerinteressen Haft

Folgetermin

Einnahmen / Ausgaben

Einnahmen monatliches Haushaltseinkommen		Ausgaben monatliche Fixkosten	
Art	Höhe	Art	Höhe
Erwerbseinkommen		Miete	
Erwerbseinkommen d. Partners/in		Betriebskosten	
AMS/Notstand		Heizung / Gas	
AMS/Notstand d. Partners/in		Strom	
BMS		Eigenheimaufwendungen (Kredite etc.)	
BMS d. PartnerIn		Gebühren (Kanal, Wasser, Müll)	
Pension (Pensionsvorschuss, Invalidi- täts-, Alters-, Witwen- oder Waisen- pension)		Reparaturen / Eigenheim	
Pension d. PartnerIn		Haushaltsversicherung	
Krankengeld		Lebensversicherung	
Krankengeld d. Partners/in		sonst. Versicherungen	
sonstige Einkünfte		Telefon	
		GIS-Gebühren	
Unterhalt		Unterhalt	
Alimente		Alimente	
		Lebensmittel	
Familienbeihilfe		Hygieneartikel	
Wohnbeihilfe		Kleidung	
Pflegegeld		Tabakwaren	
sonstige monatliche Beihilfen		Gesundheitsausgaben (Re- zeptgebühren, Pflege)	
		Freizeit, Bildung, Kultur	
		Kindergarten, Kinderhort	
		Schulbedarf	
		Leasinggebühren	
		Kreditraten	
		sonst. Ratenzahlungen	
		KFZ-Versicherung	
		Treibstoff	
		Autoreparaturen	
		Öffentliche Verkehrsmittel	
		Sparverträge (Bausparer ...)	
Summen	0,00		0,00

Frei verfügbares Einkommen

0,00

ANHANG II

LITERATUR, LINKS UND WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN

- AK Salzburg, Mietpreisentwicklung, Salzburg 2013
- AMS, Presseaussendung, 3.11.2014
- asb, Schuldenreport 2014, Linz 2014; Download: http://www.SchuldnerInnenberatung.at/downloads/infodatenbank/schuldenreport/asb_schuldenreport2014_klein.pdf
- asb, Privatkonkurs in Österreich, in: asb, Schuldenreport 2011; Download: http://www.SchuldnerInnenberatung.at/downloads/infodatenbank/schuldenreport/SR11_Privatkonkurs.pdf
- BAWO (Hg.), Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe in Österreich, Wien 2009;
- BAWO (Hg.), Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011
- BAWO (Hg.), Wohnungslosenhilfe von Ost bis West, Wien 2013
- BM Justiz, Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen, Wien 2015
- BM Justiz, Arbeitsgruppe Maßnahmenvollzug, Bericht an den Bundesminister für Justiz über die erzielten Ergebnisse, Wien 2014
- BM Justiz, Statistik zum Strafvollzug (Zugriff am 15.12.2015), unter: <https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/2c94848542ec49810144457e2e6f3de9.de.html>
- Sabine Bujnoch, Perspektiven nach dem Maßnahmenvollzug, BAWO-Fachtagung 2015; http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Bildungsangebote/Fachtagung/2015/AK5_Bujnoch_Perspektiven_nach_dem_Massnahmenvollzug.pdf
- Volker Busch-Gertseema et al. (2010), lessons from research, Brüssel 2010
- Volker Busch-Gertseema et al., prevention of homelessness, Brüssel 2015
- Nikolaus Dimmel, Armut des Wohnens – Wohnen in Armut, in: SiO 3/14
- Lydia Domoradzki, Menschen mit Doppeldiagnose in der Wohnungslosenhilfe. Verwahrt oder betreut? Untragbares Verhalten oder unerträgliche Verhältnisse? Ausschluss oder ...?, 2014; <http://www.bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/bildungsangebote/fachtagung/fachtagung-2014.html#c1313>
- Lydia Domoradzki, Wohnungslos und psychisch krank, in: DOWAS-Jahrbuch 2012, S. 44-57
- FAWOS, Jahresbericht 2014, Wien 2015
- Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg, Wohnungslosenerhebung 2014, Salzburg 2015
- Brigitte Gutknecht, Das Recht auf Wohnen in der österreichischen Rechtsordnung, in: Jur. Blätter, Heft 7/8, 1982
- Eva More-Hollerweger, Ina Pervan-Al Soquarer, Ena Pervan, Studie zum gesellschaftlichen und ökonomischen Nutzen der staatlich anerkannten SchuldnerInnenberatungen in Österreich mittels einer SROI-Analyse, Wien 2013; Download: http://www.SchuldnerInnenberatung.at/downloads/fachpublikum/asb_SROI_Analyse_Zusammenfassung_EndV.pdf
- Landesregierung Salzburg/Sozialressort, Projektbericht „Psychosoziale Versorgung“, 2012; unter: http://www.salzburg.gv.at/psychosoziale_versorgung_projektbericht.pdf
- Magistratsabteilung 24 (Hg.), Wiener Sozialbericht 2012, Wien 2013; Download: <https://www.wien.gv.at/gesundheit/einrichtungen/planung/pdf/sozialbericht-2012.pdf>
- Reinhold Mitterlehner, Anfragebeantwortung, 2013
- Netzwerk Wohnungssicherung, Delogierungsprävention im Bundesland Niederösterreich, St. Pölten 2015, Jahresstatistik 2014

- Oberösterreich, Sozialbericht 2013, Download: http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/sozialbericht2013_DEU_HTML.htm
- Österreich, Verfassungsgesetz, Art. 2 (1); zit.: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000138>
- Andreas Riesenfelder, Evaluierung Wiener Wohnungslosenhilfe, Wien 2012; Download: <https://www.wien.gv.at/gesundheit/einrichtungen/planung/pdf/evaluierung-wohnungslosenhilfe.pdf>
- Heinz Schoibl, Vom normativen Grundrecht auf Wohnen, seiner legislativen Zerstückelung und dessen tatsächlicher Verweigerung im Zeichen der Subsidiarität; in: Appel M./ Blümel M. (Hrsg.), Soziale Grundrechte – Kriterien der Politik, Wien 1998
- Statistik Austria, Überdurchschnittlicher Anstieg der Wohnungsmieten im privaten Mietsektor, Pressaussendung, Wien 3.11.2014
- Statistik Austria, Wohnen 2013, http://www.statistik.at/web_de/static/publikation_wohnen_2013_079376.pdf (3.11.2014)
- Statistik Austria, Wohnen 2013, Tabellenband, http://www.statistik.at/web_de/static/tabelleband_wohnen_2013_079206.pdf (3.11.2014)
- Statistik Austria, EU-SILC 2013, http://www.statistik.at/web_de/static/tabelleband_eu-silc_2013_einkommen_armut_und_lebensbedingungen_079238.pdf (3.11.2014)
- Wohnungssicherung Oberösterreich, Bericht des Fachgremiums Wohnungssicherung, 21. Mai 2015, Linz 2015

ANHANG III

PRÄVENTION VON DELOGIERUNGEN UND WOHNUNGSLOSIGKEIT IN ÖSTERREICH

Heinz Schoibl, Österreichbericht – Kurzfassung

Gliederung

1. Grundzüge und Rahmenbedingungen
2. Instrumente und Maßnahmen zur Prävention von Wohnungsverlust, Delogierung und Wohnungslosigkeit als Folge von Delogierungen
- 3- Gesetzliche und politische Maßnahmen zur Verhinderung von Delogierung und Wohnungslosigkeit
4. Empfehlungen

1. Grundzüge und Rahmenbedingungen

1.1. Anmerkungen zur Ausgangslage

ARMUT & ARBEITSLOSIGKEIT: Die Armutsrate ist seit Jahren eher unverändert und lag im November 2014 bei 14,4%. Die entsprechende Quote akut armer Personen lag zu diesem Zeitpunkt bei 4,2%. Zuletzt ist die Arbeitslosigkeit in Österreich wieder gestiegen und lag im November 2014 bei 8,1%.⁴⁰

WOHNKOSTEN: Die Wohnkosten sind in allen Segmenten des Wohnungsmarktes kontinuierlich gestiegen, von 2009 bis 2013 um +8,3% in Gemeindewohnungen, +10% im sozialen Wohnbau und um +17,2% auf dem privaten Wohnungsmarkt.⁴¹

SCHULDEN: Die SchuldnerInnenberatungsstellen berichten seit einigen Jahren von einem steten Anstieg von Anfragen überschuldeter Haushalte zwecks Schuldenregulierung bzw. Privatkonkurs → +4% Wachstum pro Jahr (ASB 2014). Im Jahr 2013 haben insgesamt 56.000 Haushalte Einrichtungen der Schuldnerberatung kontaktiert. Die durchschnittliche Verschuldung dieser Haushalte lag bei 70.600. Das entspricht einem leichten Rückgang gegenüber

⁴⁰ AMS, press release, 3.11.2014

⁴¹ Statistik Austria, Wohnen 2013, Wien 2014

2010, als der Durchschnitt noch bei 73.000 lag. Zugleich mussten die Schuldnerberatungsstellen feststellen, dass bei immer mehr Menschen, welche die Beratungsstellen aufsuchten, ein Privatkonkurs aufgrund fehlenden ausreichenden Einkommens nicht möglich war.

WOHNRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN: In Österreich lebt jeweils die Hälfte der Haushalte zur Miete beziehungsweise in Wohneigentum. Insbesondere in größeren Städten, allem voran in Wien, ist der Anteil an Mietverhältnissen bedeutend höher als in ländlichen Regionen; in Wien liegt dieser Anteil aktuell über 70%. (Statistik Austria, Wohnen 2014)

1.2. Verlust von Wohneigentum durch Zwangsveräußerung

In den vergangenen Jahren ist die Anzahl der Zwangsveräußerungen von Wohneigentum deutlich zurückgegangen. Lag diese im Jahr 2004 noch bei 8.070 so fanden im Jahr 2013 ‚nur‘ mehr insgesamt 5.223 Zwangsveräußerungen statt (BMJ 2014). Das entspricht einem Rückgang von -35,2%.

Es gibt allerdings keinerlei Aufzeichnungen darüber, ob die betroffenen Haushalte in der Folge dieser Zwangsveräußerungen ihrer vormaligen Unterkünfte in Gefahr standen, wohnungslos zu werden bzw. wie es anschließend um ihre Wohnversorgung bestellt war.

Auch zur Frage der wesentlichen Risikofaktoren, welche zu einer Zwangsveräußerung von Wohneigentum führen können, gibt es weder auf der Ebene des Justizministeriums noch im Bereich der SchuldnerInnenberatung aussagekräftige Aufzeichnungen und Daten. Die SchuldnerInnenberatungsstellen berichten jedoch aus ihrer Praxis, dass im Rahmen der Schuldenregulierung vorhandenes Wohneigentum zwar als finanzielles Polster eingesetzt wird, dass es jedoch in der Regel nicht dazu kommt, dass ein Verlust von Wohneigentum zu Wohnungslosigkeit führt.

1.3. Gerichtliche Aufkündigung von Mietverhältnissen

Der Mietwohnungsmarkt gliedert sich in drei Teile, die sich durch unterschiedliche Konditionen und Rahmenbedingungen auszeichnen. Das betrifft zum einen das Preisniveau. Wie vorab bereits festgestellt, ist der Privatwohnungsmarkt zum einen durch raschen Preisanstieg gekennzeichnet und zum anderen auch erheblich teurer als Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Der private Wohnungsmarkt zeichnet sich auch dadurch aus, dass die Mietverhältnisse zu hohen Anteilen befristet sind (das Mietrecht in Österreich erlaubt eine Befristung auf mindestens drei Jahre). Die Tatsache der Befristung hat für die MieterInnen auch den großen Nachteil, dass der mietrechtliche Schutz vor einem (willkürlichen) Verlust

des Wohnverhältnisses jeweils nur während dieser Frist gültig ist. Danach besteht a) kein Rechtsanspruch auf eine potenzielle Verlängerung des Mietvertrages, b) es gelten dann auch die einfachen Vorsorgen für einen regulären Ablauf der gerichtlichen Kündigung von Mietverhältnissen nicht mehr. Das heißt, dass die VermieterIn nach abgelaufener Vertragsdauer ohne besonderen Aufwand und innerhalb relativ kurzer Fristen eine Räumung des Mietgegenstandes durchsetzen kann.

1.4. Datenüberblick zu Verfahren des Wohnraumverlusts, Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen

Leider unterscheiden die Daten des Justizministeriums über Verfahren zur Kündigung von Mietverhältnissen sowie zur Einleitung einer Delogierung nicht zwischen den unterschiedlichen Marktsektoren. Es handelt sich dabei gewissermaßen um Pauschaldaten, die lediglich die Tatsache eines Verfahrens beziehungsweise des Vollzugs einer Delogierung festhalten. In diesem Datenüberblick wird keine Unterscheidung nach der Art des Wohnverhältnisses, nach der Zusammensetzung des Haushalts sowie nach allfälligen Versuchen der Intervention gegen Kündigung oder Delogierung getroffen. Detto bleibt letztlich unbeachtet, ob die Hilfe einer Beratungsstelle in Anspruch genommen wurde beziehungsweise ob eine Auflösung der Wohnverhältnisse vermieden werden konnte. Die eminent bedeutsame Frage nach der Art der Wohnversorgung nach vollzogener Zwangsräumung bleibt gleichfalls unbeantwortet.

Einen detaillierten Einblick in Rahmenbedingungen, Interventionen und Ergebnisse von Verfahren etc. gewährleisten lediglich die Berichte der Fachstellen für Wohnungssicherung, wobei aber einschränkend angemerkt werden muss, dass diese a) nicht für ganz Österreich vorhanden sind, dass b) diese Angebote nicht flächendeckend in allen Bundesländern gewährleistet und dass c) große Unterschiede in Hinblick auf personelle, finanzielle etc. Ausstattung der vorhandenen Einrichtungen zu beachten sind. In jedem Fall jedoch dürfte feststehen, dass es vor allem Mietrückstände sind, die zur Einleitung von Delogierungsverfahren führen, und dass eine Hilfestellung durch Delo-Prävention und die Erarbeitung eines Zahlungsplans zur Abdeckung der Mietschulden in vielen Fällen den Erhalt des Mietverhältnisses sichern kann. Lediglich in etwa 10% der dokumentierten Beratungsfälle liegen andere Ursachen für die Einleitung der Verfahren vor, zumeist unsoziales Verhalten oder andere Verstöße gegen Bestimmungen des Mietvertrags.

Tabelle 16

Verfahren	2010	2011	2012	2013
gerichtliche Kündigung von Mietverhältnissen	36.597	36.985	36.731	36.032
Zwangsveräußerung von Wohneigentum	7.312	6.588	5.738	5.223
Verfahren zur Einleitung einer Delogierung	13.788	14.071	13.625	13.320
Zwangsräumung von Wohnobjekten	5.466	5.253	4.936	4.955

Der Überblick über die unterschiedlichen gerichtlichen Verfahren zur Auflösung von Wohnverhältnissen macht eine rückläufige Tendenz deutlich. Möglicherweise kommt hier die Tatsache zum Ausdruck, dass inzwischen in nunmehr sechs Bundesländern weitgehend flächendeckende Angebote der Delogierungsprävention eingerichtet sind.

1.5. Grundzüge der Wohn(bau)politik in Österreich

SOZIALER WOHNBAU: Der soziale Mietwohnungsbau, ausgeführt durch gemeinnützige Wohnbauträger, ist vor allem eine Sache der Städte. Insbesondere in der Stadt Wien ist der öffentliche Wohnungsmarkt, bestehend aus Gemeindewohnungen und geförderten Sozialwohnungen, besonders dominant. Der Mietwohnungsanteil liegt hier bei über 70%, während insbesondere in den ländlichen Regionen (allem voran in Niederösterreich, Oberösterreich und Tirol) der Eigenheimanteil überwiegt. Im österreichischen Durchschnitt halten sich Wohneigentum und Mietverhältnisse ziemlich genau die Waage.

GEMEINDEWOHNUNGEN: Spätestens nach 1950 haben sich die österreichischen Städte zur Gänze davon verabschiedet, selbst Gemeindewohnungen zu errichten. Der soziale Wohnbau erfolgt seit damals durchgängig durch gemeinnützige Wohnbauträger. Allerdings liegt die Verwaltung von geförderten Mietwohnungen überwiegend in der Hand der städtischen Wohnungsämter, die auch die Vergabe neuer oder frei gewordener Wohnungen auf der Grundlage sozialer Kriterien wie Einkommen, Zusammensetzung des Haushaltes sowie Bedarfslage regeln. Nur in einzelnen Städten Österreichs ist zudem auch Wohnungslosigkeit ein Kriterium, das eine Wohnungsvergabe begünstigt.

WOHNUNGSNOT IN DEN STÄDTEN: Seit einigen Jahren hat in den österreichischen Städten eine steigende Nachfrage nach leistbaren Wohnungen zu einer eklatanten Mangelsituation

geführt. Am Beispiel von Salzburg-Stadt kann diese Wohnungsnot verdeutlicht werden. Hier sind insgesamt mehr als 4.000 Haushalte beim städtischen Wohnungsamt als Dringlichkeitsfälle für die Versorgung mit einer leistbaren Wohnung vorgemerkt. Jährlich kommen in Salzburg jedoch nur zwischen 4 – 500 Wohnungen zur Vergabe. Demgemäß kann von einer Wartezeit von sage und schreibe 10 Jahren gesprochen werden. Bis dahin sind diese Haushalte darauf angewiesen, in zu teuren oder ungeeigneten Wohnungen auszuharren und zu überleben.

DELOGIERUNGSRISIKO IM ÖFFENTLICHEN UND SOZIALEN MIETWOHNUNGSMARKT: Die vorliegenden Statistiken über Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen in Österreich, die vom Justizministerium zur Verfügung gestellt werden, unterscheiden nicht a) nach der Art des Wohnverhältnisses, b) nach der Zusammensetzung der Haushalte, c) nach den Folgen für die betroffenen Haushalte. Letztlich kann daraus nur abgelesen werden, wie sich die Gesamtzahl der Verfahren entwickelt und im regionalen Kontext verteilt.

Anders als diese offizielle Statistik geht die Dokumentation der Fachstellen für Wohnungssicherung im Detail auf Verfahrensabläufe, Zusammensetzung der Haushalte und allfällige Ergebnisse etc. ein. Diese Statistik erfasst jedoch nur jene Haushalte, die eine umfassende Beratung und Hilfestellung in Anspruch genommen haben. Über jene Haushalte, die möglicherweise nur telefonisch Kontakt aufgenommen haben und auf eine weitergehende Unterstützung verzichtet haben, findet sich auch hier nichts Näheres.

HAUPTSÄCHLICHE GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSVERLUST: Zu den Gründen für Wohnungsverluste gibt es keine Österreichweite Evidenz. Die Statistik des BM:J gibt lediglich die Gesamtzahlen wieder, ohne aber auch Details zu unterscheiden bzw. zu dokumentieren. Die Datengrundlage der Fachstellen für Wohnungssicherung legen, wenn auch auf der Grundlage einer eingeschränkten Reichweite, den Befund nahe, dass es sich überwiegend um finanzielle Gründe, d.h. Mietrückstände, handelt, welche zur Einleitung von Kündigungsverfahren führen. Ähnlich dürften auch im Falle der Zwangsveräußerung von Wohneigentum Rückstände bei der Bedienung der Kreditraten auslösende Faktoren für die Verfahrenseinleitung sein.

RISIKOFAKTOREN FÜR WOHNRAUMVERLUSTE: Auch diesbezüglich beschränkt sich die empirische Evidenz auf die Berichte der Fachstellen für Wohnungssicherung. Danach spielen Ar-

beitslosigkeit, finanzielle Probleme und Überschuldung der Haushalte sowie Beziehungsprobleme und Scheidungen / Trennungen eine wesentliche Rolle.

GRÜNDE FÜR WOHNUNGSLOSIGKEIT NACH EINER ZWANGSRÄUMUNG: Aus der Österreichweiten Statistik des BM:J kann nicht abgelesen werden, ob bzw. in welchem Ausmaß es nach einer Zwangsräumung zu mehr oder weniger ausgedehnten Perioden der Wohnungslosigkeit kommt. Demgegenüber zeigen die Berichte der Fachstellen für Wohnungssicherung, dass in vielen Verfahren zur gerichtlichen Aufkündigung von Mietverhältnissen eine Wohnungssicherung und eine Weiterführung der Wohnverhältnisse realisiert werden kann. In jenen Fällen, in denen eine einvernehmliche Lösung im Sinne einer Einstellung des Delogierungsverfahrens nicht erreicht werden kann, sind die Präventionsstellen darum bemüht, rechtzeitig Alternativen für eine adäquate Wohnversorgung sicherzustellen.

1.6. Wohnungslosigkeit in Österreich – Datenlage, Trends und Entwicklungen

In Ermangelung exakter Zahlen und Daten zur Wohnungslosigkeit in Österreich ist eine empirisch abgesicherte Aussage über die Entwicklung der Größenordnung beziehungsweise allfälliger Besonderheiten wie Zusammensetzung der Gruppe wohnungsloser Personen und Haushalte nicht möglich. Hinweise aus der Praxis der WLH weisen allerdings darauf hin, dass die Anzahl wohnungsloser Personen im Ansteigen begriffen ist. Entsprechende Aussagen finden sich etwa in den Sozialberichten der Städte (Wien, MA 24, 2014) und der Länder (Oberösterreich 2014). Auch die jährliche Stichzeiterhebung des Forum WLH in Salzburg liefert klare Indizien, dass von Jahr zu Jahr mehr Menschen wegen Wohnproblemen beziehungsweise Wohnungslosigkeit den Kontakt zu Sozialeinrichtungen (von WLH bis Haftentlassenenhilfe, von psychosozialer Versorgung bis Krankenanstalten etc.) suchen.

OFFIZIELLE UND INOFFIZIELLE DATEN ÜBER WOHNUNGSLOSIGKEIT: Die offizielle Erhebung von registrierter Wohnungslosigkeit, die seit wenigen Jahren von Statistik Austria durchgeführt wird, erfasst aktuell ausschließlich Personen, die in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe (teil-)stationär versorgt werden bzw. die von Einrichtungen der WLH an Örtlichkeiten polizeilich gemeldet sind, die nicht für die Wohnversorgung geeignet sind (vgl. Statistik Austria 2015: 31f). Diese Erhebung ist noch relativ jung und technisch gesehen ausbaufähig. So wurde z.B. die Liste der erfassten Einrichtungen zuletzt im Jahr 2011 aktualisiert. Bezüglich der Vollständigkeit der in die Erhebung einbezogenen Daten sind mithin Zweifel angebracht.

Dazu kommt, dass Personen, die im Freien, in Notquartieren oder prekär bei Verwandten oder Bekannten ohne entsprechende Meldung nächtigen, ebenso wenig berücksichtigt sind wie akut von einer Delogierung bedrohte und mit einem anstehenden Wohnraumverlust konfrontierte Haushalte.

Tabelle 17: Registrierte Wohnungslosigkeit Statistik Austria

Die zuletzt vorlegten Daten entwickeln sich wie folgt:

Jahr	2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	in %	in 1000	in %	in 1000	in %	in 1000	in %	in 1000	in %	in 1000	in %	in 1000
Registrierte Wohnungslosigkeit, in Prozent/Tausend	0,1	11,4	0,2	12,3	0,2	12,3	0,2	13,6	0,2	15,1	0,2	16,0

Die jüngste Österreichweite Erhebung von Wohnungslosigkeit in allen Segmenten und Sektoren der WLH wurde von der BAWO im Jahr 2008 durchgeführt und gibt einen Überblick über jene wohnungslosen Personen, die während des Jahres 2006 mit Einrichtungen der WLH in ganz Österreich in Kontakt standen. Auch hier war jedoch keine Vollerhebung unter Berücksichtigung von verdeckter Wohnungslosigkeit möglich. Ungeachtet dessen weisen die Ergebnisse eine beachtliche Diskrepanz zu den offiziellen Daten aus (BAWO 2009).

- (teil-)stationäre Wohnbetreuung 8.400
- Beratung, Notschlafstelle, ambulante WLH 13.438
- Fachstelle für Wohnungssicherung 15.142

2. Instrumente und Maßnahmen zur Prävention von Wohnungsverlust, Delogierung und Wohnungslosigkeit (als Folge von Delogierungen)

2.1 Gesetzlicher Rahmen für leistbares Wohnen

Die gesetzlichen Vorsorgen zur Sicherung der Leistbarkeit von Wohnen im Rahmen der Wohnbauförderung / Wohnbeihilfe sowie der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) sind strikt und restriktiv. Der Zugang zur Förderung beziehungsweise Übernahme von Wohnkosten ist – abhängig von entsprechenden Länderregeln – auf bestimmte Zielgruppen, Preisklassen, Segmente des Wohnungsmarktes etc. beschränkt bzw. im Sinne anderweitiger Bestimmungen (Aufenthaltsmodalitäten beziehungsweise Dauer der örtlichen Anwesenheit) eingeschränkt.

WOHNBEIHILFE: So ist etwa die Wohnbeihilfe in manchen Bundesländern daran gebunden, dass eine Gemeinde- oder soziale Mietwohnung bewohnt wird. MieterInnen von Privatwohnungen sind z.B. in Niederösterreich vom Bezug einer Wohnbeihilfe ausgeschlossen. Bis zur Novellierung der Wohnbauförderung im Jänner 2015 waren im Bundesland Salzburg jene Personen vom Bezug einer Wohnbeihilfe ausgeschlossen, die in einem befristeten Mietverhältnis lebten. In Wien gibt es sowohl eine allgemeine Wohnbeihilfe wie auch eine Mietbeihilfe, die zusätzlich zur BMS ausbezahlt wird. Die Zusammenlegung beider Beihilfen zum „Wohngeld“ liegt fertig geplant und zur Umsetzung bereit.

WOHNKOSTENFÖRDERUNG IN DER BMS: Die BMS beträgt aktuell monatlich für eine alleinstehende Person € 794,91. Dieser Betrag setzt sich aus einem Grundbetrag für die Lebenshaltungskosten (75%) und einem Betrag für die Wohnkostenförderung (25%) zusammen. Demnach darf eine Single-Unterkunft nicht mehr als € 198,73 kosten. Dieser Betrag ist per Rechtsanspruch zugesichert, nur: Dafür ist insbesondere in Ballungsräumen wie Wien, Salzburg, Innsbruck etc. noch nicht einmal eine Garconniere verfügbar. Mehrkosten fürs Wohnen können in den meisten Bundesländern (z.B. Salzburg) lediglich ohne Rechtsanspruch und nur bis zu einem per Verordnung festgelegten Höchstbetrag gefördert werden. Dieser höchst zulässige Wohnaufwand war in Salzburg im Jahr 2014 mit € 380,- festgelegt. Auch dieser Betrag erweist sich im Vergleich zu den gängigen Anmietungskosten als utopisch.

2.2 Rechtzeitige Information bezüglich Wohnungsverlust

VERLUST VON WOHNHEIGENTUM / ZWANGSVERÄUßERUNG: Im Falle von Wohneigentum gibt es in Österreich keine spezifischen Angebote zur Prävention von Wohnraumverlust. Für diesen Bereich sind allem voran die Gesetze bezüglich Schuldenregulierung und Privatkonkurs (1994) von Bedeutung, welche die entsprechenden Verfahren regelt und Möglichkeiten der Bewältigung normiert. In der Folge dieser gesetzlichen Normierung wurden in ganz Österreich dezentrale Schuldenregulierungsstellen eingerichtet, welche in den gerichtlichen Verfahren eine klar definierte Rolle (als bevorrechtigte BeraterInnen) und Aufgabenstellung zur Wahrung der Interessen von verschuldeten Personen und Haushalten wahrnehmen. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang das Angebot des Privatkonkurses zu nennen, das es den betroffenen Haushalten ermöglicht, nach einer Frist von sieben Jahren, während der sie sich mit dem Existenzminimum begnügen müssen, wieder schuldenfrei leben und quasi neu starten zu können. Der Zugang zum Instrument des Privatkonkurses ist jedoch daran gebunden, dass die Antragsteller über ein regelmäßiges Einkommen verfügen, das es ihnen ermög-

licht, im Zeitraum von sieben Jahren eine Schuldenabdeckung in der Höhe von 10% der Gesamtschuld zu leisten. Im Falle einer Zwangsveräußerung von Wohneigentum sind keine Informationspflichten normiert. Eine Verständigung von Einrichtungen der öffentlichen Hand ist letztlich erst dann vorgesehen, wenn in Folge eines Wohnungsverlustes eine Zwangsräumung angeordnet wird, um das veräußerte Wohneigentum bestandsfrei zu machen.

GERICHTLICHE KÜNDIGUNG EINES MIETVERHÄLTNISSSES: Der Ablauf von Kündigungsverfahren zur Auflösung von Mietverhältnissen ist im Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt. Hier findet sich im § 33a eine strikte Informationspflicht. Die Bezirksgerichte sind demgemäß angehalten, die Wohnsitzgemeinde der betroffenen Haushalte von der drohenden Auflösung des Mietverhältnisses zu informieren. In dieser Informationspflicht ist jedoch keine weitergehende Festlegung enthalten, wie die Einrichtung der öffentlichen Hand auf diese Verständigung zu reagieren hätte. Bspw. ist keinerlei Verpflichtung zur Prävention von Wohnungslosigkeit oder der Beiziehung einer Fachstelle für Wohnungssicherung festgelegt. Fachstellen für Wohnungssicherung genießen – etwa vergleichsweise zur vorbildhaften Regelung im Schuldenregulierungsgesetz – keinerlei Rechtstitel etwa im Sinne eines bevorrechtigten Status, der z.B. den Informationsfluss gewährleisten könnte.

2.3 Intervention gegen Wohnraumverlust

SCHULDENREGULIERUNG UND ZWANGSVERÄUßERUNG VON WOHNHEIGENTUM: Die gesetzlichen Grundlagen zur Bearbeitung und Bewältigung von Problemen im Zusammenhang mit einer Verschuldung von Haushalten bieten eine gute Basis für Beratung, Intervention und Regelung der existenziellen Krise im Zusammenhang von Überschuldung. Das betrifft insbesondere die Tatsache, dass dezentrale SchuldnerInnenberatungsstellen in ganz Österreich eingerichtet sind und damit mit dem Angebot des Privatkonkurses auch ein nachhaltiger Ausweg aus der Schuldenkrise gewährleistet wird. Einschränkend muss dazu allerdings gesagt werden, dass der Zugang zu einer regulären Schuldenregulierung und einem Privatkonkurs an strikte Auflagen gebunden ist und ein zunehmender Teil der Haushalte, die aktuell die SchuldnerInnenberatung kontaktieren, davon mangels ausreichendem Einkommen de facto ausgeschlossen ist. Diese Einschränkung betrifft auch den Aufgabenrahmen der Prävention von Wohnungslosigkeit. Auf diese Krisensituation sind SchuldnerInnenberatungsstellen nicht vorbereitet, diesbezüglich gibt es weder Vorsorgen für eine rechtzeitige Information noch adäquate Instrumentarien zur Abwendung und Bewältigung von drohender Wohnungslosigkeit.

GERICHTLICHE KÜNDIGUNG UND DELOGIERUNG AUS EINER MIETWOHNUNG: Es gibt in Österreich keine gesetzlichen Grundlagen für die Prävention von Wohnungslosigkeit im Kontext von Delogierungsverfahren und Zwangsräumungen. Stattdessen können Länder und Städte nach freiem Ermessen entscheiden, ob und in welcher Form sie sich Prävention leisten oder nicht. Aktuell sind in sechs von neun Bundesländern Fachstellen für Wohnungssicherung eingerichtet. Diese Vorsorgen unterscheiden sich grundlegend hinsichtlich Standards, Methoden der Intervention und ib. auch der verfügbaren Ressourcen. Das betrifft z.B. die mehr oder minder verbindliche Kooperation mit Einrichtungen der sozialen Sicherheit / BMS, wie sie z.B. in Wien auf einer verbindlichen Basis gewährleistet ist.

Aufsuchende und / oder nachgehende Hilfen: Wesentlich für die Wirkung und Nachhaltigkeit von Prävention erscheint zudem auch die Frage, ob es den Einrichtungen möglich ist, aufsuchende und nachgehende Dienste anzubieten, mithin also proaktiv in Kontakt mit gefährdeten Haushalten zu treten.

Frühzeitigkeit der Information: Wesentlich für die Wirksamkeit der Prävention von Wohnungslosigkeit ist in jedem Fall die Frage, wie verlässlich und vor allem wann die Fachstellen von den betroffenen Haushalten kontaktiert werden, wieviel Zeit also zur Verfügung steht, um eine adäquate Intervention gewährleisten zu können.

Alternative Wohnversorgung: In einigen Bundesländern sind die Präventionsstellen zudem in der Lage, im Bedarfsfall auf Ressourcen für eine alternative Wohnversorgung der von Delogierung bedrohten Haushalte zuzugreifen. Das ist z.B. in Oberösterreich der Fall, wo ein Kontingent von 100 preisgünstigen Wohnungen für diesen Zweck bereitgestellt ist.

Knappe Ressourcen: In einzelnen Bundesländern, wie z.B. in Salzburg, sind die Ressourcen der Fachstelle für Gefährdetenhilfe bei weitem nicht adäquat. Das betrifft gleichermaßen den Zugang zu finanziellen Hilfen zur Abdeckung von Mietschulden sowie Möglichkeiten für eine alternative Wohnversorgung, sofern eine einvernehmliche Sicherung des Mietvertrages nicht mehr möglich beziehungsweise auch nicht realistisch ist.

Ohne Prävention: In Bundesländern wie Tirol, Kärnten und Burgenland sind gar keine Präventionsvorsorgen installiert (aktuell sind in Tirol konkrete Vorbereitungen getroffen, eine landesweite Präventionsvorsorge zu installieren, dem Vernehmen nach jedoch ohne ausreichende finanzielle und personelle Kapazitäten, um den geografischen Besonderheiten dieses Bundeslandes zu entsprechen).

3. Gesetzliche und politische Maßnahmen zur Verhinderung von Delogierung und Wohnungslosigkeit

In der Mehrzahl der österreichischen Bundesländer sind professionelle Hilfen zum Schutz vor Wohnungslosigkeit eingerichtet. Das betrifft insbesondere die Hilfestellung im Falle gerichtlicher Verfahren zur Kündigung von Mietverhältnissen. Am Rande sind auch die bestehenden Einrichtungen der Schuldenregulierung damit befasst, Krisen der Wohnversorgung in Folge einer Zwangsveräußerung von Wohneigentum frühzeitig zu bewältigen.

Allerdings sind die gesetzlichen Grundlagen für die Prävention von Wohnungslosigkeit ausgesprochen bescheiden. Im Einzelnen sind wesentliche Einschränkungen der Effektivität bestehender Maßnahmen zur Prävention von Wohnungsverlusten und Wohnungslosigkeit zu konstatieren.

HÜRDEN BEIM ZUGANG ZU EINEM PRIVATKONKURS: Für überschuldete Familien oder Privatpersonen gibt es das Instrument des Privatkonkurses, das ihnen einen nachhaltigen Ausweg aus der Schuldenkrise gewährleistet. Die Auflagen für diese Entschuldung sind denkbar strikt. Immerhin müssen diese Haushalte über den Zeitraum von sieben Jahren mit dem Existenzminimum leben und in dieser Zeit mindestens 10% der Schulden begleichen. Um dieses Ziel aber realisieren zu können, ist ein entsprechendes und stabiles Einkommen erforderlich → ansonsten kommt es gar nicht erst zur Einleitung eines Konkursverfahrens. Allem voran einkommensschwächere Haushalte oder nicht regulär erwerbstätige Personen sind mithin vom Angebot einer Bewältigung der Schuldenkrise ausgeschlossen.

INFORMATIONSSICHERHEIT BEZÜGLICH GERICHTLICHER DELOGIERUNGSVERFAHREN: Prävention von Wohnungsverlusten ist wesentlich davon abhängig, dass die Information über eingeleitete Verfahren zu gerichtlichen Kündigung von Mietverhältnissen rechtzeitig bei den Einrichtungen der Delogierungsprävention eintrifft. Die bestehende Rechtsgrundlage des MRG sieht jedoch lediglich eine Informationspflicht der Wohnsitzgemeinden vor, verzichtet jedoch zur Gänze darauf, entsprechende Standards der weiteren Bearbeitung zu normieren. Tatsächlich ist es den Gemeinden überlassen, ob und in welcher Form diese auf die Information der Wohnversorgungskrise reagiert, ob und zu welchem Zeitpunkt professionelle Einrichtungen der Prävention beigezogen werden.

RECHTLICHE ABSICHERUNG VON DELOGIERUNGSPRÄVENTION: Die aktuell gültigen rechtlichen Grundlagen für die Gestaltung wohnrechtlicher Standards nehmen nur einen eher rudimentären Bezug darauf, dass die Auflösung eines Wohnverhältnisses mit dem Risiko der Wohnungslosigkeit verknüpft ist. Tatsächlich wird aktuell nur insoweit darauf Bezug genommen, dass bei Gefahr von Wohnungslosigkeit ein Aufschub der beschlossenen Zwangsräumung gewährt werden kann. Letztlich handelt es sich dabei um totes Recht, weil der entsprechende Verweis als Kannleistung formuliert und mögliche Haftungsrisiken nicht dezidiert abgeschlossen ist. In weiterer Folge verzichten die rechtlichen Grundlagen des MRG auch darauf, eine Positionierung der Delogierungsprävention im Kontext der gerichtlichen Verfahren zu formulieren und adäquate Standards zu definieren. So wie die Frage der rechtzeitigen Information und Beiziehung der Präventionsstellen letztlich vom Good Will der Gemeinden abhängt, so kommt der Prävention im Kündigungsverfahren beziehungsweise im Delogierungsverfahren keinerlei Rechtsstellung zu.

4. Empfehlungen

Der Blick auf die aktuellen rechtlichen, politischen und administrativen Grundlagen zur Prävention von Wohnungslosigkeit in Österreich macht großen Handlungsbedarf zu Verbesserung und Weiterentwicklung deutlich. Im Folgenden werden die zentralen Empfehlungen – aus der Sicht der Präventionsstellen und mit unmittelbarem Bezug auf die Praxis der WLH – wie folgt ausgeführt:

- ö-weite und einheitliche Standards für die Dokumentation von gerichtlichen Verfahren von Zwangsveräußerung, Kündigung von Mietverhältnissen und Delogierung, inkl. Angaben über Haushalt, Intervention sowie Folgen
- Abbau der Hürden beim Zugang zu Schuldenregulierung und Privatkonkurs für einkommensschwache beziehungsweise Arbeitslosenhaushalte in einer Überschuldungssituation
- Ausbau flächendeckender Vorsorgen für die Prävention von Wohnungslosigkeit / Delogierungsprävention
- Gesetzliche Verankerung der Prävention von Wohnungslosigkeit in MRG und Exekutionsordnung
- Gewährleistung einer frühzeitigen Information über anstehende Verfahren der gerichtlichen Kündigung, von Delogierungsverfahren und Räumungsterminen
- Sicherstellung der nötigen Ressourcen für die aufsuchende und nachgehende Betreuung von delogierungsgefährdeten Haushalten
- Gewährleistung von finanziellen Mitteln für die unbürokratische Abdeckung von Mietrückständen

- Vereinheitlichung der Standards und Rechtsansprüche auf Delogierungsaufschub – bei Gefahr von Wohnungslosigkeit
- Schaffung eines Österreichweiten Kontingents von leistbaren Wohnungen / Sicherstellung des zeitnahen Zugangs zu leistbaren Wohnungen für jene Fälle, in denen eine Wohnungssicherung entweder nicht möglich oder nicht realistisch ist
- Sicherstellung von Nachhaltigkeit der Prävention von Wohnungslosigkeit durch nachgehende und vernetzte Betreuung.