

## **„Voraussetzungen und Möglichkeiten der Wohnungssicherung“ – Zusammenfassung der Veranstaltung vom 23.05.2013**

DSA Renate Kitzmann und DSA Kurt Feichter stellten das Konzept der „FAWOS –Fachstelle für Wohnungssicherung“ vor und gaben einen Input über die **„Voraussetzungen und Möglichkeiten der Wohnungssicherung“**.

Wien hat einen Wohnungsbestand von 910.000, davon sind 230.000 Wohnungen Gemeindewohnungen, 120.000 Genossenschaftswohnungen. Die FAWOS ist für Genossenschaftswohnungen und den privaten Wohnungsmarkt zuständig. Die Delogierungsprävention für Gemeindewohnungen erfolgt über die MAG 11 (Amt für Jugend und Familie) bzw. die Wiener Sozialzentren.

Die FAWOS hat mit ihrer Tätigkeit 1996 begonnen und wurde als Modellprojekt 1997 von der Stadt Wien finanziert. Die jetzige Finanzierung der Fachstelle für Wohnungssicherung erfolgt über die Magistratsabteilung 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht). Delogierungsprävention hat nicht nur den Vorteil geringerer Kosten für die Sozialhilfeträger, sondern bedeutet für die Betroffenen die Verhinderung von persönlichem Leid.

Im Jahr 2012 wurden gesamt 8.877 KlientInnen erfasst, davon wurden 8.272 aktiv von der Fachstelle mittels einem oder mehrerer Briefe kontaktiert. Die Rückmeldequote auf diese Briefe betrug 19,8 Prozent. 1.002 Personen wurden von FAWOS intensiv sozialarbeiterisch beraten und betreut, bei weiteren 1.484 KlientInnen reichte eine kurzfristige Beratung aus. Bei 719 MieterInnen war bei der Kontaktaufnahme bereits eine Räumungsklage oder Kündigung eingebracht worden, in weiteren 90 Fällen lag bereits ein Räumungstermin vor. In der überwiegenden Mehrzahl war ein Mietrückstand der Klagegrund gewesen. Die Probleme mit den Mietzahlungen entstanden vor allem aufgrund von Arbeitslosigkeit, fehlender Information über finanzielle Ansprüche, und Schulden der Betroffenen.

Die Beratungsergebnisse sind sehr erfreulich, obwohl sich nur jede/r 4. – 5. angeschriebene Partei sich auf den Brief der FAWOS auch tatsächlich meldet. Eine nachgehende Betreuung ist aus Personalmangel leider nicht möglich.

Durch die Beratung und Betreuung der FAWOS konnten in über 66 % der Fälle weitere rechtliche Schritte vermieden werden. Für 73 % aller Beratungsfälle konnte entweder die bestehende Wohnung gesichert oder aber ein anderer adäquater, günstigerer Wohnraum für die Betroffenen gefunden werden. Hierzu war in 259 Fällen eine finanzielle Aushilfe über die MA 40 und dreimal über das Wohnservice Wien nötig.

Ein wesentlicher Bestandteil der Beratungen ist eine Mietzinsüberprüfung bei Wohnungen, die dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen. Bei 70 % der Betroffenen waren die Mieten überteuert und mit Hilfe der Unterstützung der Mietervertretung können Mietreduktionen – auch rückwirkend – erreicht werden, wodurch bestehende Mietrückstände drastisch reduziert oder gar ausgeglichen werden können.

Eine wichtige Unterstützung bei der Arbeit ist die Möglichkeit, KlientInnen direkt aus Mindestsicherungsmitteln unterstützen zu können. Die Frage der Selbstverschuldung der Notlage wird nicht restriktiv ausgelegt und wird im Einzelfall überprüft.

In Tirol wird Wohnraumsicherung von einzelnen Beratungsstellen angeboten. Eine professionelle Delogierungspräventionsstelle, die Wohnraumsicherung systematisch anbietet, existiert in ganz Tirol nicht, obwohl dieses Angebot dringend notwendig wäre. Außer in Tirol und Burgenland gibt es funktionierende Wohnungssicherungseinrichtungen in allen Bundesländern. Interessant für Tirol wären das Salzburger und niederösterreichische Modell. Für eine funktionierende Delogierungsprävention braucht es nach Schätzung der ReferentInnen für je 220 KlientInnen pro Jahr mindestens 1 Vollzeitstelle.

Im Jahr 2012 wurden in Tirol fast 500 Anträge auf Räumungsexekution (Erstanträge) eingebracht. Ein Vertreter der Neuen Heimat Tirol gibt die Zahl von 10 Delogierungen 2012 für die Neue Heimat Tirol an, Räumungsgrund waren aber nicht Mietrückstände. Die Zusammenarbeit der NHT mit den diversen Beratungseinrichtungen und dem Sozialamt funktioniere aus seiner Sicht – zumindest in Innsbruck -- sehr gut, so dass es kaum zu Delogierungen aufgrund von Mietrückständen komme. Aus Sicht der PraktikerInnen müssten die gemeinnützigen Wohnbauträger größtes Interesse an einer funktionierenden, flächendeckenden Delogierungspräventionsstelle haben.

In der Praxis ist es sehr mühsam und aufwendig, Wohnraum zu erhalten und für die Betroffenen alleine kaum machbar. Das Sozialamt verweist vor der Zusage einer Kostenübernahme auf andere Finanzierungsquellen, diese wiederum verlangen, vor sie selber eine Unterstützungszusage treffen, eine Entscheidung des Sozialamtes, damit die Sicherheit, dass der Großteil des Mietrückstandes aufgebracht werden kann, gegeben ist und die Wohnung auch erhalten werden kann. Kosten für Gerichts- und Rechtsanwaltskosten werden überhaupt so gut wie gar nicht übernommen.

In ihrer ohnehin schon äußerst belastenden Situation werden Betroffenen in der Praxis derzeit sehr häufig, versehen mit dürftigen Informationen, von einer Stelle zur anderen geschickt, sie sollten die Anträge auf Unterstützung bei den unterschiedlichsten Stellen eigenständig einbringen und dabei den Überblick bewahren. Beratungsstellen wie das dowas, die Betroffene in der Situation auch tatsächlich praktisch unterstützen, gibt es leider zu wenig.

Am Ende bleibt die Feststellung, dass in Tirol auch nach all den Jahren, in denen der Mangel von SozialarbeiterInnen benannt wurde, landesweite Delogierungsprävention immer noch nicht geleistet wird und muss wieder die Forderung an die Politik gerichtet werden, endlich eine tirolweite, professionelle Delogierungsprävention zu finanzieren.