

6.4 Wohnungssicherung als Steuerungsinstrument

WOHNUNGSSICHERUNG BEINHÄLTET DIE SYSTEMATISCHE Information, Beratung und Unterstützung von Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Somit stellt die Wohnungssicherung ein wichtiges Steuerungsinstrument der Wiener Sozialpolitik zur Reduzierung von Wohnungslosigkeit und zur Vermeidung von langfristigen sozialen Folgekosten dar.

Der Verlust einer Wohnung kann in vielen Fällen durch entsprechende Unterstützung im Vorfeld vermieden werden. Dazu zählen die Beratung über Ansprüche, die Erstellung von Haushalts- und Rückzahlungsplänen sowie die Unterstützung bei Verhandlungen mit den VermieterInnen. Doch die Ursachen für Wohnungslosigkeit sind vielfältig und nicht in jedem Fall kann eine Wohnung abgesichert werden. Aber selbst in diesen Fällen bieten die Beratungsstellen die entsprechende Unterstützung an bzw. vermitteln kompetent weiter. Inwieweit die Wohnungssicherung erfolgreich sein kann, hängt auch sehr stark von den strukturellen Rahmenbedingungen ab, wie etwa von der Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum oder von der Einkommens- und Arbeitslosenentwicklung. Durch eine große Anzahl an leistbaren Gemeindewohnungen und einer im Vergleich mit anderen Großstädten in Europa niedrigen Arbeitslosenrate hat Wien hier gute Ausgangsbedingungen. In den nächsten Jahren wird aber vor allem aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Wiener Bevölkerung die Schaffung von leistbarem Wohnraum eine zentrale Herausforderung für die *Stadt Wien* darstellen.

Die Erforschung der Ursachen für Wohnungslosigkeit ist bereits seit längerem Gegenstand einschlägiger Fachdiskussionen. Nach derzeit gängigen Definitionen spricht man von sogenannter *struktureller Wohnungslosigkeit*, wenn die Wohnung aufgrund von Einkommensverlusten nicht mehr leistbar ist und keine günstigere Ersatzwohnung verfügbar ist. Wenn nach längeren Aufenthalten in Institutionen, zum Beispiel wegen Haftstrafen, kein eigener Wohnraum mehr vorhanden ist, spricht man von *institutioneller Wohnungslosigkeit*. Entsteht die Wohnungslosigkeit im Beziehungskontext, weil aufgrund von Trennungen, Gewalterfahrungen oder Tod des Partners/der Partnerin die Wohnung verlassen werden muss, wird von *beziehungsbedingter Wohnungslosigkeit* gesprochen. Oft führen auch individuelle Ursachen wie psychische, physische oder Suchterkrankungen zum Wohnungsverlust.

Wohnungssicherung kann daher nicht in allen Fällen den Wohnungsverlust verhindern. Zwingende Gründe wie mangelnde langfristige Finanzierbarkeit, Eskalation von Konflikten oder fehlende rechtliche Ansprüche führen dann zum Wohnungsverlust. Wenn jedoch eine Kontaktaufnahme mit der Wohnungssicherungsstelle erfolgt, bietet sich auf jeden Fall die Möglichkeit der Weitervermittlung an die entsprechende Hilfseinrichtung.

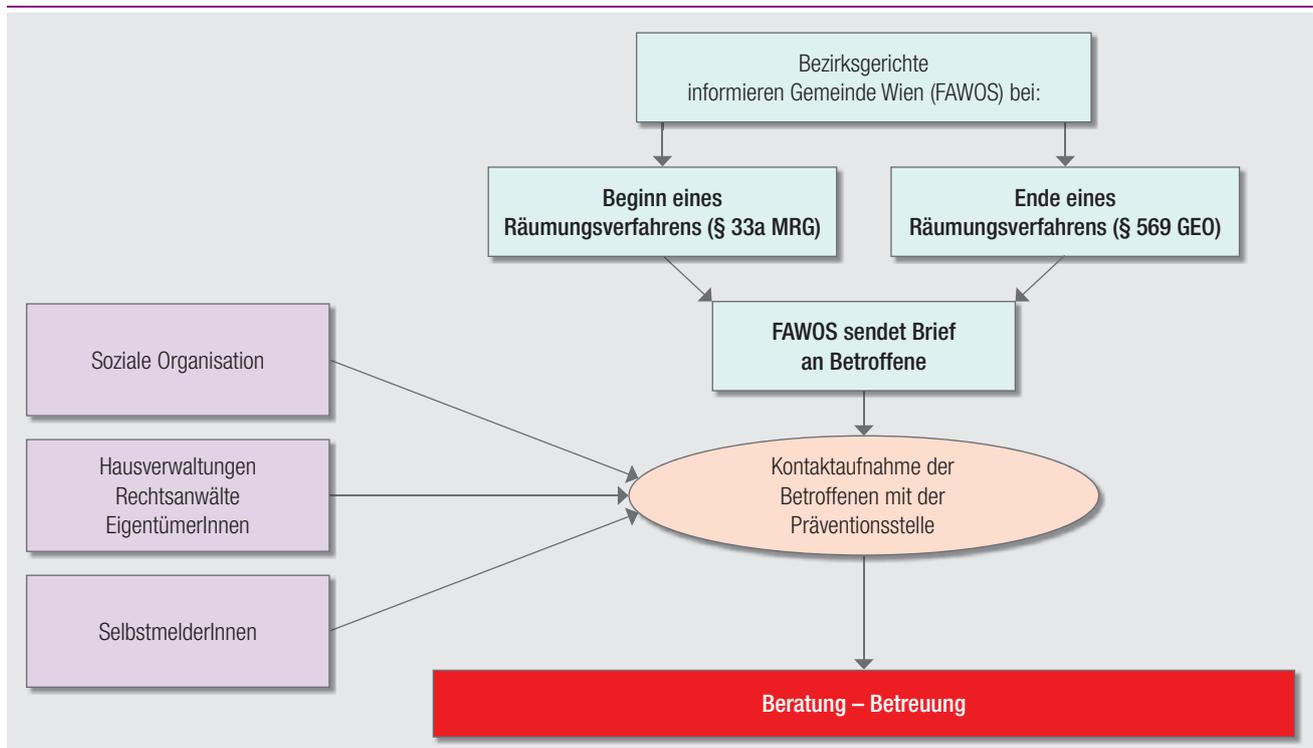
Die Organisation der Wiener Wohnungssicherung

Wien hat bereits eine lange Tradition bei der Unterstützung von Menschen, die Gefahr laufen, ihre Wohnung zu verlieren. Waren es anfangs ausschließlich MieterInnen von Gemeindewohnungen, die Hilfe von der *MA 11 Amt für Jugend und Familie (MAG Elf)* bzw. von der *MA 40-Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht* erhielten, so wurde das Angebot 1996 mit der *Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS)*, die in Kooperation mit der *Volkshilfe Wien* betrieben wird, auch auf MieterInnen von Privat- und Genossenschaftswohnungen ausgeweitet. Die Wohnungssicherung wurde zu einem wichtigen Ziel der Wiener Sozialpolitik.



Wohnungssicherung – die Vermeidung des Verlustes von Wohnraum – ist ein wichtiges Ziel der Wiener Sozialpolitik.

Bei der Wohnungssicherung in Wien informieren die Bezirksgerichte die FAWOS über ein Räumungsverfahren bzw. über angesetzte Räumungstermine. Die Fachstelle schreibt alle betroffenen MieterInnen sofort nach Einlangen der Informationen an und informiert über das in Wien bestehende Angebot der Beratung und Unterstützung bei drohendem Wohnungsverlust. Gleichzeitig werden die zuständigen regionalen Geschäftsstellen der *MAG Elf* und die zuständigen Sozialzentren der *MA 40* informiert.



■ Abb. 128: **Ablauf der Wohnungssicherung**

Quellen: FAWOS, bearbeitet durch MA 24

Internationale Projekte im Bereich der Wohnungssicherung

Die einzige Definition von Wohnungssicherung auf internationaler Ebene findet sich im Vorschlag der *European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANTSA)*. Dieser beschreibt vor allem die Zielgruppe der Prävention in der Wohnungslosenhilfe.

- ▶ Menschen, die mit einem rechtskräftigen Gerichtsbeschluss zur Räumung einer Wohnung konfrontiert sind und
- ▶ Menschen, die mit einer rechtskräftigen Enteignung ihrer Eigentumswohnung konfrontiert sind.

Die Prävention von Wohnungslosigkeit ist zwar in vielen europäischen Ländern ein wichtiges Thema, doch die Definition und die Hilfestellungen dazu sind vor allem von den lokalen Gegebenheiten geprägt. In Wien wird unter Prävention in erster Linie die Hilfestellung zum Erhalt von bestehendem Wohnraum verstanden. In Großbritannien werden auch Mediation von Familienkonflikten und die Bereitstellung von Mietvorauszahlungen als Prävention verstanden.

Ein umfassendes Hilfesystem wie in Wien, das (fast) alle von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen systematisch zu erreichen versucht und den Betroffenen ein umfassendes Angebot an Information, Beratung sowie im Einzelfall auch unbürokratische finanzielle Unterstützung anbietet, ist in ganz Europa nirgends anzutreffen.



Das Beratungsangebot der Wohnungssicherungsstellen umfasst die Abklärung der Situation, die Information über Ansprüche und Möglichkeiten zur Regelung des Problems sowie – falls erforderlich – die Unterstützung bei der Erstellung eines Haushaltsplans und dem Abschluss einer Ratenvereinbarung sowie die Gewährung einer finanziellen Aushilfe.



In Wien können alle MieterInnen, die vom Verlust der Wohnung bedroht sind, rasch und unbürokratisch Beratung und Hilfestellung erhalten.

Angebote der Wohnungssicherungsstellen in Wien

Beratung und Betreuung im Rahmen der Wohnungssicherung bedeutet, als Erstes Ursachen und Gründe für die existenzbedrohende Situation zu erheben. Das umfasst die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse (Anzahl der Personen und ihr Einkommen) sowie die bisherigen Lösungsstrategien. Weiters werden auch die mietrechtliche Situation und der Stand des aktuellen Verfahrens abgeklärt.

Im nächsten Schritt stellt die Information über Anspruchsvoraussetzungen von Beihilfen, den Ablauf eines Räumungsverfahrens und die Möglichkeiten zur Regelung von Mietzinsrückständen einen wichtigen Teil des Beratungsprozesses dar. In vielen Fällen reicht diese Informationsweitergabe aus, um selbständige Problemlösungen zu initiieren und Delogierungen zu verhindern. Die Hilfe zur Selbsthilfe hat hier höchste Priorität.

Nicht selten haben MieterInnen jedoch unter dem Druck, die Wohnung zu verlieren, Ratenvereinbarungen abgeschlossen, die nicht mit ihren finanziellen Möglichkeiten korrespondieren. Daher ist es sehr oft notwendig, einen gemeinsamen realistischen Haushaltsplan zu erarbeiten. Die BetreuerInnen im Rahmen der Wohnungssicherung unterstützen die MieterInnen bei der Erarbeitung einer Lösung und begleiten sie bei der Umsetzung.

Im Notfall – wenn alle eigenen Reserven erschöpft sind – können auch Rückstände bzw. Teilrückstände aus Mitteln der Sozialhilfe (*Hilfe in besonderen Lebenslagen*) übernommen werden.

In manchen Fällen ist ein Hintergrund für den drohenden Wohnungsverlust eine nicht leistbare Wohnung. Die Beratung umfasst auch die Unterstützung bei der Suche nach einer günstigeren Wohnform (z.B. Wohnungstausch oder -wechsel).

Ziel der Wiener Wohnungssicherung ist es, Delogierungen zu vermeiden, die individuellen Ursachen zu beseitigen und den Erhalt der Wohnung langfristig zu sichern. Durch diese Strategie kann nicht nur der Verlust von Wohnungen vermieden, sondern auch sozialen Folgeproblemen und -kosten vorgebeugt werden (sekundäre und tertiäre Prävention).

- ▷ Steigende Verschuldung der Haushalte (Mietrückstände, Gerichts-, Anwalts- und Räumungskosten etc.),
- ▷ Verlust von Hausrat und Bekleidung,
- ▷ Verlust des Arbeitsplatzes/Einkommens,
- ▷ Ausgrenzungserscheinungen bei Minderjährigen,
- ▷ hohe Kosten für den öffentlichen Träger durch die Unterbringung in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und die anschließende Reintegration können vermieden werden.

Die großen Stärken der Wiener Wohnungssicherung sind:

- ▷ systematische Information der Betroffenen,
- ▷ rasche Kontaktaufnahme,
- ▷ kompetente Beratung,
- ▷ unbürokratische, rasche finanzielle Unterstützung im Notfall.

Jetzt brennt's

Dr. Norbert Regitnig-Tillian, freier Journalist

FAWOS, die Fachstelle für Wohnungssicherung, ist eine zentrale Anlaufstelle für alle Personen, die in Privat- oder Genossenschaftswohnungen leben und gefährdet sind, ihre Wohnung zu verlieren.

Für *Veronika B.* hing der Himmel voller Geigen. Die Steirerin hatte sich Hals über Kopf in einen Troubadour verliebt. Um ihrer großen Liebe zu gefallen, verwendete sie all ihr Geld für teure Kleidung und Schminke. „Ich war wie von Sinnen. Ich zahlte meine Miete nicht mehr, nur um noch einen teuren Fetzen kaufen zu können.“

Es dauerte nicht lange, bis eine Delogierungsklage ins Haus flatterte. Dann erst war ihr klar: „Jetzt brennt's.“ ArbeitskollegInnen machten sie auf die *FAWOS* aufmerksam. Geschulte SozialarbeiterInnen stehen dort Betroffenen mit Rat und Tat zur Seite, wenn eine Delogierung droht. Man sucht das Gespräch mit Hausverwaltungen und RechtsanwältInnen, handelt Zahlungsmodalitäten aus, überprüft Möglichkeiten, um eine Miet- und Wohnbeihilfe zu beantragen, und errechnet, ob sich ein Klient/eine Klientin die laufenden Kosten für eine Wohnung überhaupt leisten kann. Die Fachstelle kann dabei einen besonderen Service bieten: Sie ist ein *One-Stop-Shop*. Den Betroffenen kann sogar rasch und unkompliziert mit Geldaushilfen geholfen werden, da auch SozialarbeiterInnen der *MA 40* bei *FAWOS* arbeiten. Die Betroffenen müssen sich daher nicht an weitere Stellen wenden.

Für *Veronika B.* war die Fachstelle ein Glücksfall. „Durch die persönlichen Beratungsgespräche“, so *Frau Veronika*, „ging mir auch privat ein Licht auf.“ Ihren Troubadour hat sie sich aus dem Kopf geschlagen und die *FAWOS*-MitarbeiterInnen halfen ihr, Ordnung in ihr Leben zu bringen. Man sah sich die finanzielle Situation näher an und erkannte, dass die ehemalige Mitarbeiterin der *MA 48* bereits seit längerem Anspruch auf Sozial- und Mietbeihilfe hatte. Weil *Frau Veronika* zudem schon über längere Zeit chronisch krank war, beantragte man über das *Arbeitsmarktservice* eine Pensionsbevorschussung. Ein guter Teil der Mietrückstände konnte abgedeckt werden. Der Rest wurde aus Mitteln der Sozialhilfe übernommen.

In mehr als 230 Fällen konnte *FAWOS* im Jahr 2009 Betroffene mit einer einmaligen finanziellen Unterstützung vor einer Delogierung bewahren. „Abgesehen davon, dass den Betroffenen viel persönliches Leid erspart bleibt, hat unsere Delogierungsprävention auch für die Sozialhilfeträger einen großen Vorteil“, sagt *FAWOS*-Leiterin *Renate Kitzman*. „Sie kostet deutlich weniger als die Versorgung der Delogierten in der Wohnungslosenhilfe.“

Für *Herrn Herbert P.* ist die Situation noch nicht ausgestanden. „Ich hätte nicht geglaubt, dass mir das überhaupt einmal passieren wird. Vor zehn Jahren war ich noch glücklich und reich“, erzählt der heutige *ÖBB*-Bedienstete. Er war verheiratet, ein Sohn kam auf die Welt. Mit seinen Ersparnissen renovierte er die gemeinsame Wohnung. Nach vier Jahren scheiterte die Ehe allerdings. Es folgte die Trennung, Scheidung und ein Streit um das Obsorgerecht. *Herr Herbert* suchte sich eine leistbare neue Wohnung. Doch während er vor Gericht ein Besuchsrecht für seinen Sohn durchzusetzen versuchte, verlor er seinen Arbeitsplatz. Eine große Kaufhauskette, bei der er arbeitete, hatte ihre Filialen geschlossen. *Herr Herbert* stand ohne Arbeit da. Alimentationszahlungen, Gerichts- und Rechtsanwaltskosten: Das Arbeitslosengeld reichte bald nicht mehr aus. Auch mit einem neuen Job wurde die Situation nicht besser. *Herr Herbert* nahm einen Kredit auf. Die Schulden wurden dennoch größer, eine Lohnpfändung folgte. Und er bekam weiterhin Briefe vom Gericht und von RechtsanwältInnen. Irgendwann einmal war das Geld so knapp, dass *Herr Herbert* die Miete nicht mehr bezahlte. „Ich öffnete die Briefe nicht mehr und steckte den Kopf in den Sand.“ Eine angedrohte Delogierung konnte er noch einmal abwenden. Bei *FAWOS* holte er sich Rat. Man überprüfte die finanzielle Situation und kam zu dem Ergebnis: Eine einmalige Aushilfe allein würde die Situation nicht verbessern, mehrere Maßnahmen müssen getroffen werden. Jetzt steht für *Herrn Herbert* ein Termin bei der Schuldnerberatung an. ■

Räumungsverfahren in Wien

Daten über Räumungsverfahren werden in Wien sowohl durch die Bezirksgerichte als auch durch das *Bundesministerium für Justiz* im Wege des *Bundesrechenzentrums (BRZ)* erhoben und weitergeleitet. Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen sind die Angaben nicht ident. Für die nachfolgenden Auswertungen wurden die Zahlen der Bezirksgerichte herangezogen, da diese alle Wohnungen beinhalten.

Arten von Räumungsverfahren

In Österreich hat der Schutz von MieterInnen eine lange Tradition, da der Gesetzgeber der Ansicht war, dass Wohnen ein besonders schützenswertes Grundbedürfnis ist. Daher sind alle gesetzlichen Bestimmungen zur Beendigung eines Miet- oder Nutzungsverhältnisses in Bundesgesetzen geregelt und gelten in ganz Österreich einheitlich. Obwohl in den vergangenen 20 Jahren der Schutz der MieterInnen etwas aufgeweicht wurde, ist er im europäischen Vergleich noch immer stark ausgeprägt.

Möchte ein Vermieter/eine Vermieterin das Mietverhältnis mit dem Mieter/der Mieterin beenden, gibt es dafür grundsätzlich vier Möglichkeiten:

- ▶ Räumungsklage,
- ▶ Kündigung,
- ▶ Räumungsvergleich,
- ▶ Übergabeauftrag.

Räumungsklage

Die Räumungsklage ist in Österreich das mit Abstand am häufigsten durchgeführte Verfahren zur Beendigung von Mietverhältnissen. Mit der Räumungsklage wird vom Vermieter/von der Vermieterin die rechtsgrundlose Benützung des Mietobjektes beim Bezirksgericht geltend gemacht. Dies ist vor allem bei einem *erheblich nachteiligen Gebrauch*, einem *qualifizierten Mietzinsrückstand* (länger als ein Monat) oder bei *titelloser Benützung* (z.B. Bewohnen einer Wohnung ohne Vertrag) der Fall. Bei diesem Verfahren werden die betroffenen Parteien zu einer Tagsatzung (Verhandlung) geladen. Bei dieser Gelegenheit können direkt am Bezirksgericht Einwendungen erhoben werden. Nach Abschluss des Titelverfahrens ergeht in den meisten Fällen ein *Versäumnisurteil* (Exekutionstitel).

Kündigung

Unbefristete Mietverhältnisse können durch einseitige Erklärung, die Kündigung, beendet werden. Die Kündigung wird ans Bezirksgericht geschickt, welches formal die eigene Zuständigkeit und den korrekten Fristablauf prüft und anschließend die Kündigung gerichtlich an beide Vertragsparteien zustellt. Es ist entweder die gesetzliche oder die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist einzuhalten. MieterInnen können, müssen aber nicht zwingend, in dieser Form das Mietverhältnis beenden. Es handelt sich bei diesem Verfahren um ein beschleunigtes Verfahren. Erhebt keine der beteiligten Parteien Einwendungen, kommt es auch zu keiner Tagsatzung bzw. Verhandlung, sondern wird nach einer gewissen Frist die zugestellte Kündigung zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Exekutionstitel.

Räumungsvergleich

Der Vermieter/die Vermieterin und der Mieter/die Mieterin können jederzeit, bei übereinstimmender Willenserklärung, am Bezirksgericht einen Vergleich über den Zeitpunkt und die Modalitäten der Räumung einer Wohnung abschließen. Vergleiche werden gelegentlich auch bei Tagsatzungen im Rahmen von Kündigungen oder Räumungsklagen geschlossen. In diesen Fällen werden Modalitäten zur Regelung eines Mietrückstandes getroffen. Sollten die vereinbarten Schritte vom Mieter/von der Mieterin jedoch nicht eingehalten werden, kommt es innerhalb einer sehr kurzen Frist zur Räumung der Wohnung.

Übergabeauftrag

Bei befristeten Mietverträgen kann der Vermieter/die Vermieterin zur Absicherung der zeitgerechten Rückgabe der Wohnung frühestens sechs Monate, jedoch spätestens drei Monate vor dem Ende des befristeten Mietvertrags beim Bezirksgericht einen Antrag auf Übergabe der Wohnung stellen. Erhebt der betroffene Mieter/die betroffene Mieterin keine Einwände, stellt der Übergabeauftrag ebenfalls einen Exekutionstitel dar.

Im Jahr 2009 wurden in Wien 23.474 Räumungsverfahren eingebracht. Die Zahl der eingebrachten Räumungsverfahren variiert stark zwischen den einzelnen Wiener Bezirksgerichten. Dies ist einerseits auf die Größe der Zuständigkeitsbereiche der Bezirksgerichte – das Bezirksgericht Innere Stadt ist beispielsweise für sechs Bezirke und fast 20% der Wiener Bevölkerung zuständig – und andererseits auf tatsächliche regionale Unterschiede zurückzuführen. Die mit Abstand meisten Räumungsverfahren werden am Bezirksgericht Innere Stadt abgehandelt, die wenigsten am Bezirksgericht Hietzing.

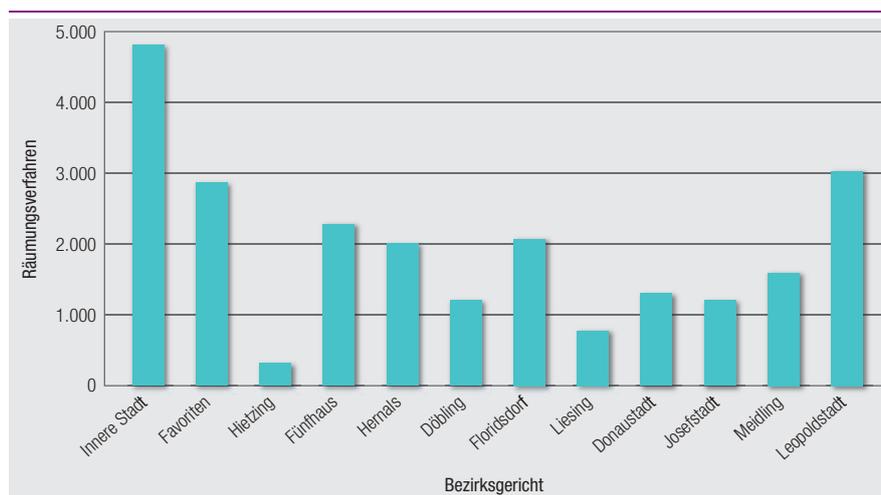


Abb. 129: Räumungsverfahren nach Bezirksgerichten 2009

Quelle: Bundesministerium für Justiz

Über die Bezirksgerichte wird die *Stadt Wien* über Räumungsverfahren informiert (Regelung im Mietrechtsgesetz). Mithilfe dieser Informationen kann die *Stadt Wien* mit ihren Beratungsstellen allen MieterInnen, die gefährdet sind, ihre Wohnung zu verlieren, Unterstützung für den Erhalt der Wohnung anbieten.

Um einen aussagekräftigeren regionalen Vergleich zu ermöglichen, wurde in der nachfolgenden Abbildung die Zahl der Räumungsverfahren in Relation zu den bewohnten Wohnungen im jeweiligen Zuständigkeitsbereich der Bezirksgerichte gesetzt. Von Interesse ist primär die Frage, welchen Einfluss die Einkommenshöhen auf einen möglichen Wohnungsverlust haben.

Im Wien-Durchschnitt entfielen 2009 auf tausend Wohnungen 28 Räumungsverfahren. Bei den Bezirksgerichten Hietzing, Liesing, Donaustadt, Döbling und Josefstadt fiel die Zahl der Räumungsverfahren pro tausend Wohnungen unterdurchschnittlich, bei den Bezirksgerichten Meidling, Leopoldstadt, Favoriten und Innere Stadt stark überdurchschnittlich aus.

Gerade in den Zuständigkeitsbereichen der letztgenannten Bezirksgerichte liegt das Einkommen der BewohnerInnen unter dem Wiener Durchschnitt⁸². Diese Bezirke weisen auch die höchsten Sozialhilfequoten (siehe Kapitel 3.4.5) auf. Finanzielle Probleme (z.B. geringes Einkommen) werden auch von den Betroffenen als häufigste Ursache für ihr Wohnproblem genannt.

⁸² Im Zuständigkeitsbereich des Bezirksgerichtes Innere Stadt gilt dies für die Bezirke Margareten und Simmering, in den Bezirken 1, 3, 4 und 6 liegt das Einkommen über dem Wien-Durchschnitt.

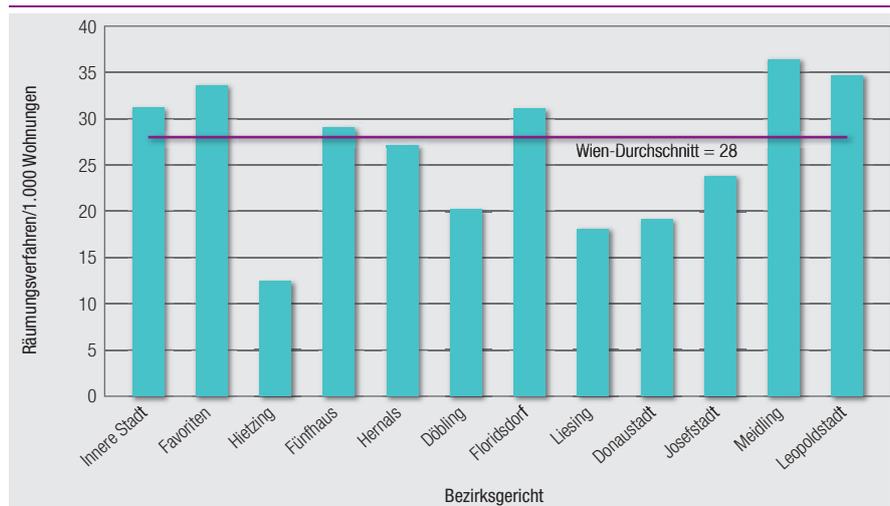


Abb. 130: Räumungsverfahren pro 1.000 Wohnungen nach Bezirksgerichten 2009

Quellen: Bundesministerium für Justiz und MA 5

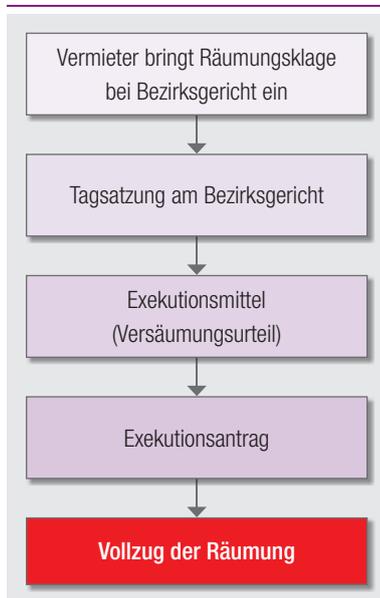


Abb. 131: Vereinfachte Darstellung eines Räumungs- bzw. Delogierungsverfahrens

Seit 2004 ist es zu einem Rückgang der eingebrachten Räumungsverfahren laut *Bundesministerium für Justiz* gekommen. Die niederen Werte für 2007 sind allerdings auf eine EDV-Umstellung bei Wiener Wohnen, der größten Vermieterin in Wien, zurückzuführen. Bedingt durch die Umstellung wurden in diesem Jahr weniger Klagen eingebracht.

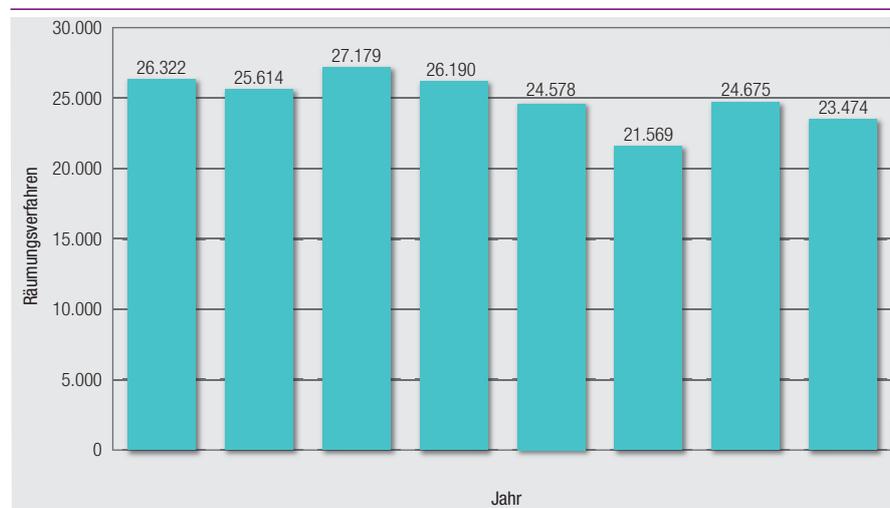


Abb. 132: Räumungsverfahren in Wien 2002–2009

Quelle: Bundesministerium für Justiz

Der Rückgang der Räumungsverfahren in Wien findet aber nicht in allen Bezirksgerichten gleichermaßen statt. Während in den Bezirksgerichten Donaustadt, Josefstadt, Hietzing, Innere Stadt und Döbling ein starkes Minus an Räumungsverfahren zu verzeichnen war, nahm die Zahl der Räumungsverfahren bei den Bezirksgerichten Meidling, Leopoldstadt und Favoriten zu.

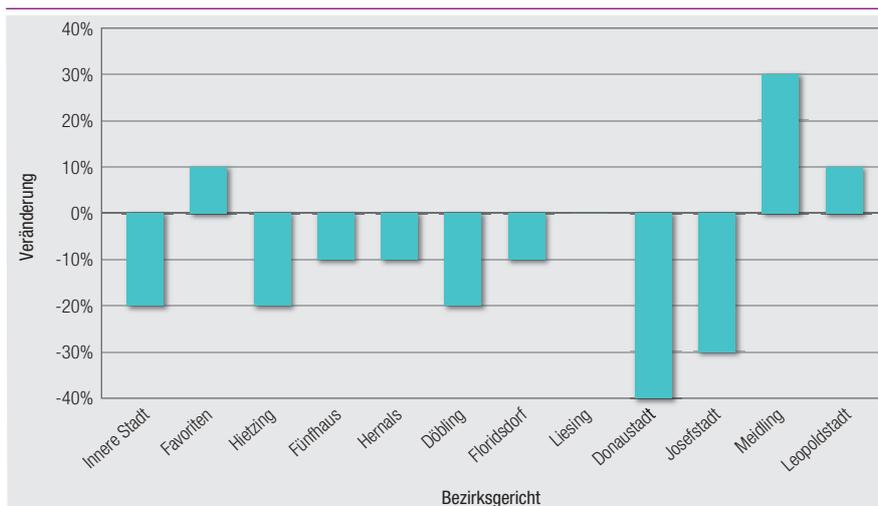


Abb. 133: Räumungsverfahren nach Bezirksgerichten – Veränderung von 2002 auf 2009

Quelle: Bundesministerium für Justiz

Nach Vorliegen eines Urteils kann eine Räumungsexekution (Delogierung) vom Kläger/von der Klägerin beantragt werden. Im Jahr 2009 wurden ca. 3.000 Räumungen vollzogen. Diese Zahl stellt nur einen Bruchteil der beantragten Räumungen dar, der Rest der Wohnungen konnte gesichert werden oder wurde freiwillig geräumt.

Vollzogene Räumungen in Wien

Auch die Zahl der vollzogenen Räumungen in Wien ist zwischen 2004 und 2009 um mehr als ein Viertel von 4.136 auf 3.025 gesunken. Damit ist bei den vollzogenen Räumungen ein stärkerer Rückgang zu verzeichnen als bei den Räumungsverfahren.

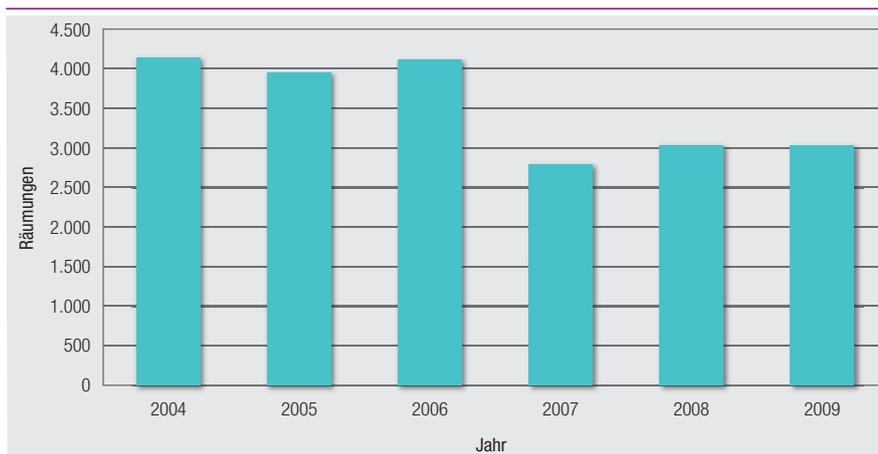


Abb. 134: Vollzogene Räumungen in Wien 2004–2009

Quelle: Bundesministerium für Justiz

Die meisten Räumungen wurden 2009 im Zuständigkeitsbereich des Bezirksgerichts Innere Stadt, gefolgt von Favoriten und Leopoldstadt vollzogen. Die wenigsten Räumungen fielen im Bereich des Bezirksgerichts Hietzing an.

2009 kam es nur bei einem von acht Räumungsverfahren zur tatsächlichen Räumung.



Abb. 135: **Vollzogene Räumungen nach Bezirksgerichten 2009**

Quelle: Bundesministerium für Justiz

Im Zeitraum 2004 bis 2009 nahm die Zahl der vollzogenen Räumungen bei neun der zwölf Wiener Bezirksgerichte ab. Ein starker Zuwachs von mehr als 30% ist beim Bezirksgericht Hietzing zu verzeichnen. Wie bereits erwähnt, ist die Fallzahl bei diesem Bezirksgericht aber sehr gering.

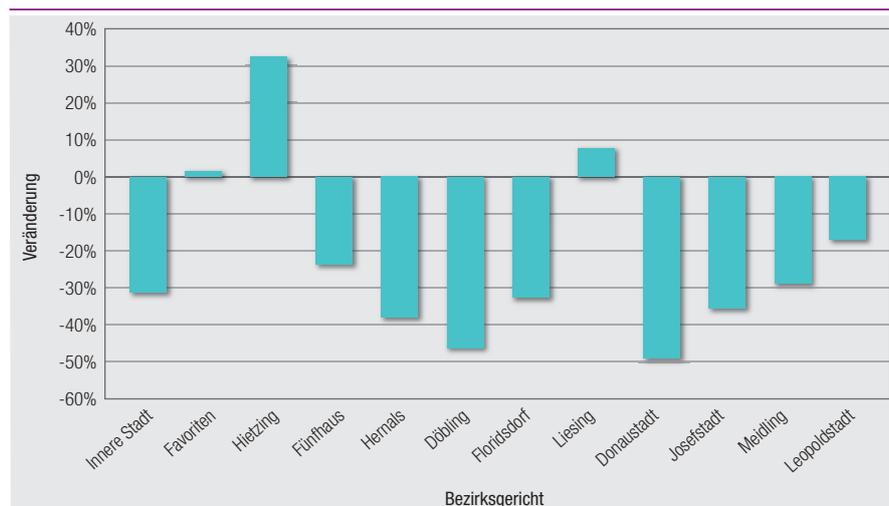


Abb. 136: **Vollzogene Räumungen nach Bezirksgerichten – Veränderung von 2004 auf 2009**

Quelle: Bundesministerium für Justiz

Im Wien-Durchschnitt entfielen 2009 auf tausend Wohnungen 3,6 vollzogene Räumungen. Das regionale Muster folgt dabei ungefähr dem der Räumungsverfahren, im Detail sind jedoch einige Unterschiede auffällig. Obwohl das Verhältnis von Räumungsverfahren zu bewohnten Wohnungen am Bezirksgericht Meidling am höchsten ist, werden in Relation zu den bewohnten Wohnungen die meisten Räumungen in Favoriten vollzogen. Auf tausend Wohnungen entfallen 5,5 vollzogene Räumungen. Während am Bezirksgericht Innere Stadt die Zahl der Räumungsverfahren pro tausend Wohnungen klar überdurchschnittlich ist, liegt die Zahl der vollzogenen Räumungen in Relation zu den bewohnten Wohnungen geringfügig unter dem Durchschnitt. Am niedrigsten ist das Verhältnis vollzogene Räumungen zu bewohnten Wohnungen in Hietzing.

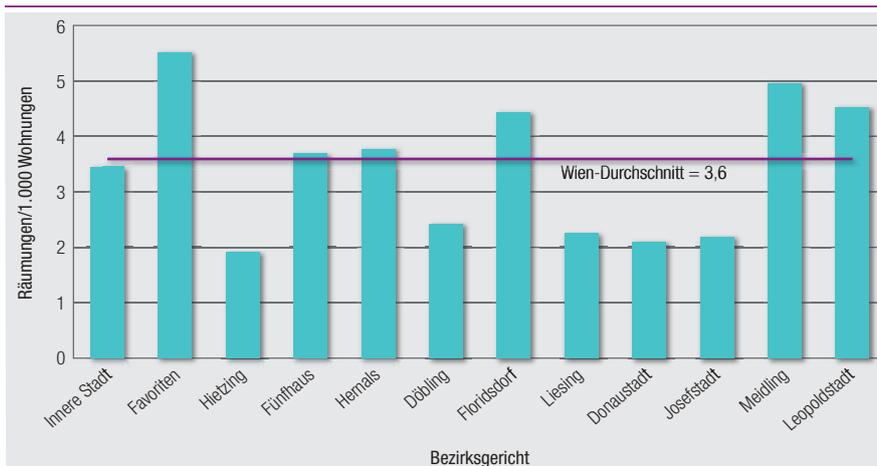


Abb. 137: **Vollzogene Räumungen pro 1.000 Wohnungen nach Bezirksgerichten 2009**
 Quellen: Bundesministerium für Justiz und MA 5

Gründe für Räumungsverfahren

Mietzinsrückstände bzw. in Folge Räumungsverfahren deuten sehr oft auf fehlende Finanzmittel (z.B. geringes Einkommen) bzw. finanzielle Probleme (z.B. Schulden) der Betroffenen hin. Krankheit, Trennung bzw. Scheidung oder soziale Anpassungsschwierigkeiten werden ebenfalls sehr häufig als Ursachen genannt. Sucht und Kriminalität spielen hingegen eine eher untergeordnete Rolle.

Vor allem finanzielle Probleme führen zu einem Räumungsverfahren. Mit kompetenter Beratung kann das Schlimmste verhindert werden.

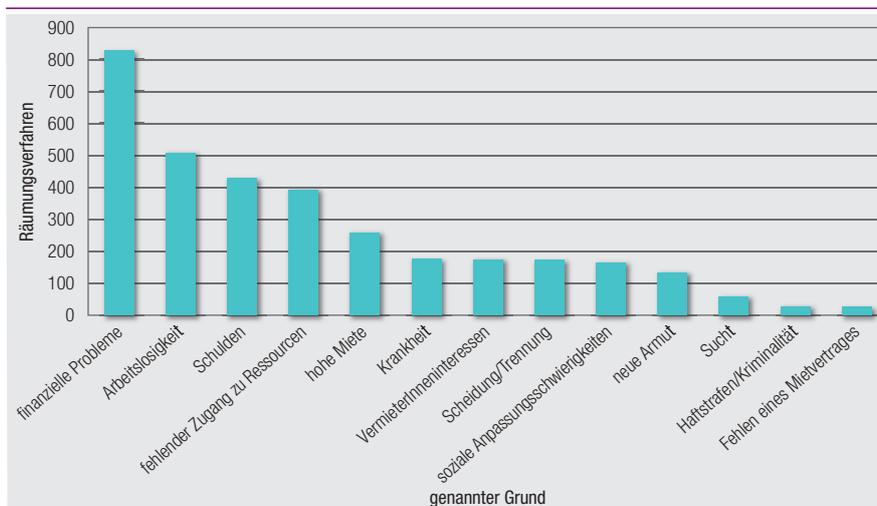


Abb. 138: **Anzahl der Räumungsverfahren nach von Betroffenen genannten Gründen 2008**
 Quelle: FAWOS

Zahl der gesicherten Wohnungen

2009 konnte zumindest bei 3.722 Wiener Haushalten eine Räumung der Wohnung verhindert werden. Dies entspricht einer 40%igen Erfolgsquote. Da viele Betroffene aufgrund der durch die Präventionsstellen erhaltenen Informationen bzw. Beratungen ihre Angelegenheiten selbst regeln, liegen über einen großen Teil der gesicherten Wohnungen keine Informationen vor, sodass die Erfolgsquote mit hoher Wahrscheinlichkeit größer ist.

2009 konnten 3.722 Haushalte vor dem Vollzug der Räumung bewahrt werden.

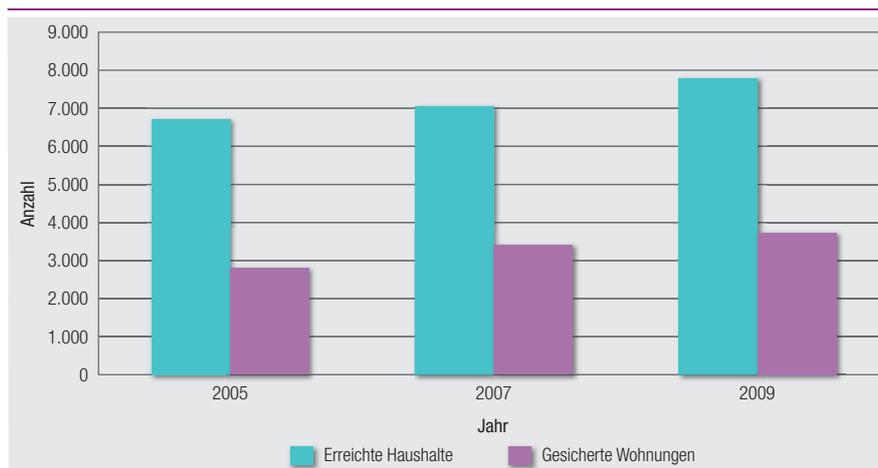


Abb. 139: Erreichte Haushalte und gesicherte Wohnungen 2005, 2007, 2009

Quellen: FAWOS, MA 40 und MA 11

Eine Annäherung an die Effektivität der Wohnungssicherung stellt die Quote der gesicherten Wohnungen in der FAWOS dar. In rund 73% der intensiv beratenen Fälle⁸³ gelang die Sicherung der Wohnung.

Budget für Wohnungssicherung

Im Jahr 2009 wurden von der MA 40 und der FAWOS mehr als 4,3 Mio. Euro für die Wohnungssicherung aufgewendet. Mit diesem Betrag konnten 3.500 Haushalte unterstützt werden. Die Ausgaben für die Wohnungssicherung sind – so wie die Zahl der betreuten Haushalte – seit 2005 um beinahe 40% gestiegen. Aber nicht nur eine Steigerung der Ausgaben, auch eine Verschiebung in der Ausgabenstruktur ist beobachtbar. Die Ausgaben der FAWOS zur Sicherung von Privat- und Genossenschaftswohnungen sind zwischen 2005 und 2009 stark gesunken, was den Erfolg der FAWOS bestätigt. Durch zeitgerechte Intervention und Beratung war in weniger Fällen eine finanzielle Unterstützung notwendig. In der FAWOS wurden 2009 im Durchschnitt pro betreutem Haushalt rund 2.300 Euro für die Wohnungssicherung ausgegeben.

Demgegenüber sind die Ausgaben der Sozialzentren der MA 40 für die Wohnungssicherung von Gemeindewohnungen um mehr als 60% gestiegen. Dies ist vor allem durch den Anstieg der betreuten Haushalte verursacht, da die Höhe der Unterstützungen konstant bei rund 1.200 Euro lag⁸⁴. Außerdem war in vielen dieser Fälle – um die Wohnung zu sichern – auch eine finanzielle Aus-hilfe erforderlich.

⁸³ Quelle: FAWOS Jahresbericht 2009, S. 28.

⁸⁴ Der Hauptgrund für die unterschiedlichen Unterstützungsbeträge zwischen Gemeinde- und Privatwohnungen liegt in den höheren Verfahrenskosten und Rechtsanwaltskosten bei Privatwohnungen. Wiener Wohnen beantragt bei einem Räumungsverfahren immer die geringstmöglichen Verfahrenskosten, während in Verfahren, die Privatwohnungen betreffen, oft mehrere Verfahren kombiniert werden (z.B. Mietzins- und Räumungsklage mit pfandweiser Beschreibung) und damit die Verfahrenskosten noch zusätzlich steigen.



Die Stadt Wien hat 2009 rund 4,3 Mio. Euro an Unterstützungen für den Erhalt von Wohnraum aufgebracht. Damit wurden mehr als 3.500 Haushalte gesichert. Durchschnittlich waren 1.200 Euro pro Haushalt notwendig.

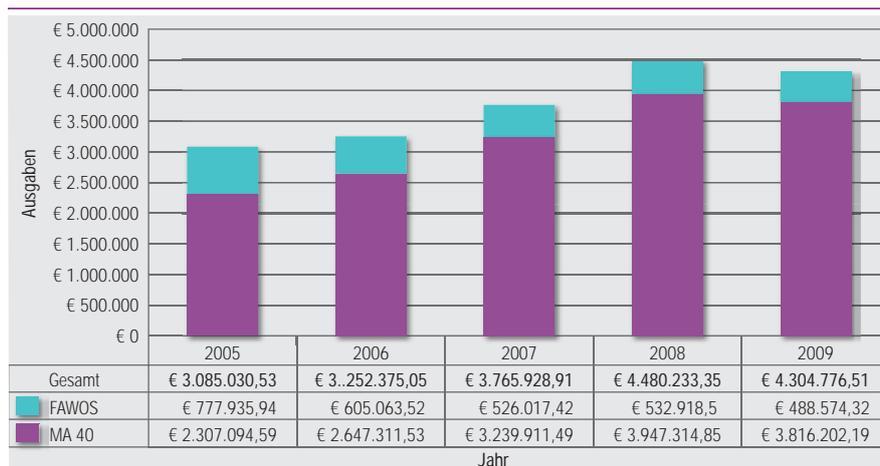


Abb. 140: Ausgaben für die Wohnungssicherung 2005 – 2009

Quelle: FAWOS

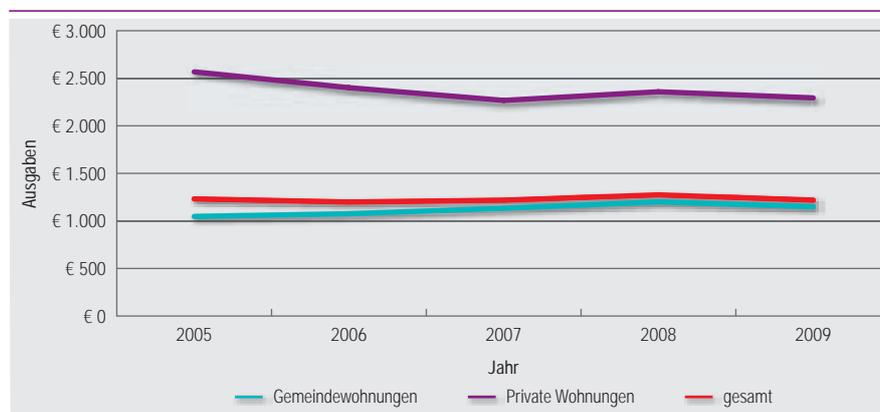


Abb. 141: Ausgaben pro Haushalt nach Wohnungstypen 2005 – 2009

Quelle: FAWOS

Soziodemografische Daten

Die Einkommenssituation von KlientInnen der Wohnungssicherung ist – ähnlich wie bei wohnungslosen Menschen – in vielen Fällen prekär. Die nachfolgenden Auswertungen geben einen kurzen Überblick über das Klientel, das die Angebote der Wohnungssicherung in Anspruch nimmt⁸⁵. Nähere Informationen zu den soziodemografischen Daten können den Jahresberichten der FAWOS entnommen werden.

Einkommen

Rund 40% der von einem Räumungsverfahren betroffenen Personen beziehen eine Versicherungsleistung des *Arbeitsmarktservice* (z.B. Arbeitslosengeld, Notstandshilfe), 35% beziehen Einkommen aus unselbständiger Beschäftigung und 10% eine Pension. 6% der Betroffenen beziehen während des Räumungsverfahrens Kinderbetreuungsgeld.

⁸⁵ Die nachfolgenden Daten stammen aus der Dokumentation der FAWOS und betreffen nur private Wohnungen.

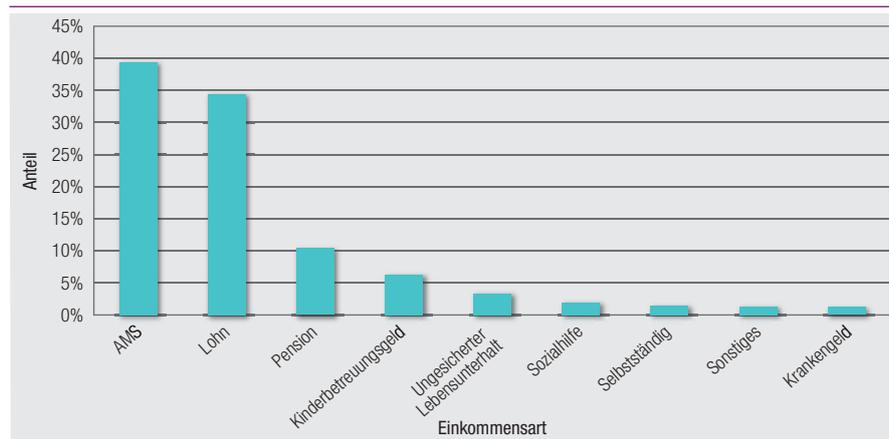


Abb. 142: Anteile der betroffenen Personen nach Art des Einkommens 2008

Quelle: FAWOS

In den letzten Jahren ist eine Veränderung der Einkommensstruktur beobachtbar. Die von einem Räumungsverfahren Betroffenen weisen häufiger ein eigenes Einkommen aus (un-)selbständiger Erwerbstätigkeit bzw. ein Pensionseinkommen auf. Der Bezug von Leistungen des *Arbeitsmarktservice* ist zwar noch immer die wichtigste Einkommensart der Betroffenen, hat aber etwas an Bedeutung verloren. Stärker zurückgegangen ist die Anzahl der KrankengeldbezieherInnen sowie der Personen, die nur über einen ungesicherten Lebensunterhalt verfügen.

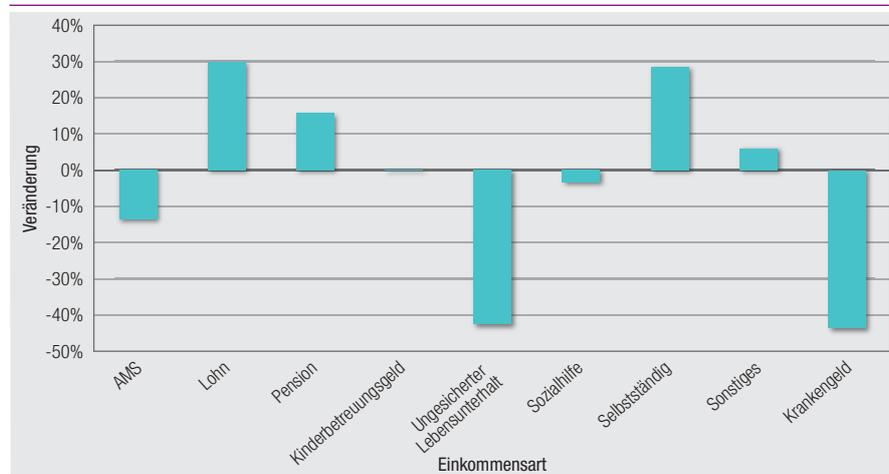


Abb. 143: Anteile der betroffenen Personen nach Art des Einkommens – Veränderung von 2004 auf 2008

Quelle: FAWOS

Während 2004 rund 6% der betroffenen Haushalte über ein Einkommen unter 500 Euro verfügten, sank der entsprechende Anteil bis 2008 auf 4,5%. Der Anteil der Personen mit einem Haushaltseinkommen zwischen 500 und 1.000 Euro sank im Beobachtungszeitraum von 41% auf 37,5%. 2004 verfügten 52,5% der Betroffenen über ein Haushaltseinkommen von mehr als 1.000 Euro, bis zum Jahr 2008 stieg der entsprechende Anteil auf rund 58%. Somit sind in den letzten Jahren auch Personen mit etwas höheren Einkommen stärker von Wohnungslosigkeit bedroht (z.B. bei Arbeitslosigkeit).

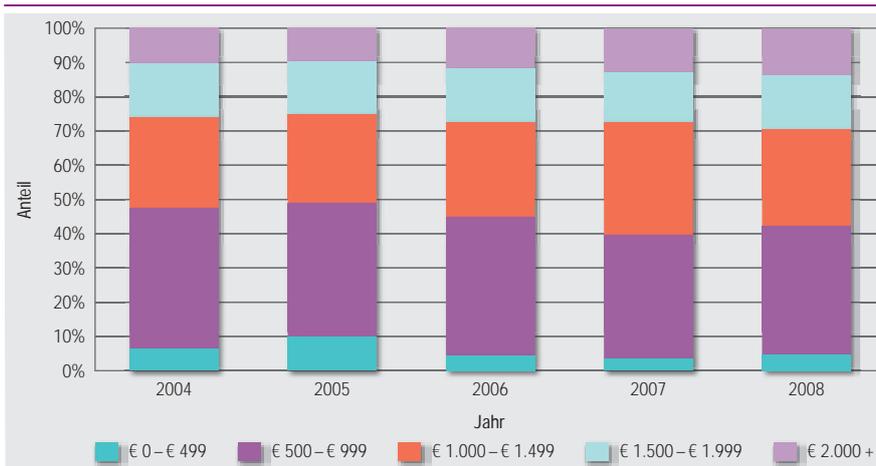


Abb. 144: Haushaltseinkommen der betroffenen Personen nach Einkommens-kategorien 2004 – 2008

Quelle: FAWOS

Nationalität

Ungefähr 60% der von einem Räumungsverfahren betroffenen Personen verfügen über die österreichische Staatsbürgerschaft. Jedoch sind Personen mit nicht-österreichischer Staatsangehörigkeit unter den von einem Räumungsverfahren Betroffenen im Vergleich zur Wohnbevölkerung häufiger vertreten.

Die aktuellen Entwicklungen der Migration – der Anteil von EU-BürgerInnen unter den ZuwanderInnen steigt, der von Drittstaatsangehörigen sinkt – werden auch bei den Räumungsverfahren sichtbar. Der Anteil der Drittstaatsangehörigen an allen von einem Räumungsverfahren Betroffenen ist zwischen 2004 und 2009 von 40% auf 30% gefallen, im Gegenzug ist der Anteil der EU-BürgerInnen von 1% auf 7% gestiegen.

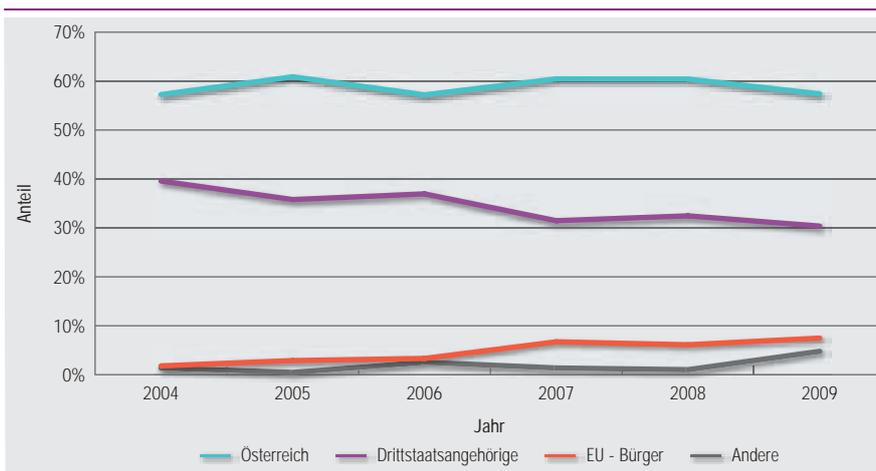


Abb. 145: Räumungsverfahren nach Staatsangehörigkeit der Betroffenen 2004 – 2009

Quelle: FAWOS

