

A decorative graphic consisting of a thin yellow circle on the left side. A horizontal bar with a light-to-dark yellow gradient extends from the circle across the top of the slide. On the left side of this bar, there is a large black left square bracket. On the right side, there is a large yellow right square bracket.

# Delogierungsprävention Standards

Zwischenergebnisse  
Fachtagung Mai 2012

# [ 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 einerseits als Beratungseinrichtung und oder auch als Koordinationsstelle zur Delogierungsprävention organisiert.

# [ Organisation ]

---

Die Fachstellen zur Wohnungssicherung sind über die BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe Österreichweit vernetzt. Zweimal jährlich finden bundesweite Vernetzungstreffen statt. In Bundesländern, in denen mehrere Träger für Wohnungssicherung tätig sind, sind diese vernetzt.

# [ Geschichte, Entwicklung ]

- Bereits Mitte der 1980er Jahre haben in Österreich (Wien) erste präventive Maßnahmen für Mieter/innen von Gemeindewohnungen begonnen. Wiener Wohnen (damals MA 52) schickte Listen von Mietern und Mieterinnen, die 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 Mieter/innen, die bereits zuvor Klienten/innen des Jugendamtes oder des Sozialamtes waren, wurden in der Folge zu einem Gespräch eingeladen. Dies wurde jedoch nicht flächendeckend realisiert.
- Mit Beginn der 1990er Jahre hat sich das Problembewusstsein verbreitert und in unterschiedlichen Bundesländern (Salzburg, Wien und in weiterer Folge Niederösterreich, Oberösterreich und Steiermark) etablierten sich eigene Fachstellen für Wohnungssicherung. 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.

# [ Geschichte, Entwicklung ]

- Die Entstehungsgeschichte der Österreichischen Delogierungsprävention in den einzelnen Bundesländern weist enorme Ungleichzeitigkeiten auf. Ein flächendeckendes Angebot gibt es in Wien, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Vorarlberg und der Steiermark. In Tirol werden Maßnahmen der Wohnungssicherung in der Landeshauptstadt Innsbruck angeboten. In Kärnten gibt es lediglich regionale Angebote in den Städten Klagenfurt am Wörthersee und Villach. Im Burgenland existiert bis heute keine Fachstelle für Wohnungssicherung.

# Definition Fachstelle für Wohnungssicherung

## 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 alle 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 als Empfängerinnen für die Verständigungen nach dem § 33a MRG.
- Zielführend wäre es, sowohl eine verpflichtende Verständigungen nach § 33a MRG als auch nach § 569 GEO gesetzlich zu verankern.
- 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 Klienten/innen von anderen Einrichtungen an die Fachstelle für Wohnungssicherung vermittelt oder kommen persönlich.
- 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 ist vertraulich.

# Definition Fachstelle für Wohnungssicherung

## Koordinationsstellen

- Fachstellen für Wohnungssicherung sind grundsätzlich eher beratend oder koordinierend tätig. Koordinationsstellen zur Wohnungssicherung verstehen sich als erste Anlaufstelle für Menschen, denen der Verlust ihrer Wohnung droht und vermitteln die Klienten/innen an die entsprechenden Beratungsstellen, die die konkrete Präventionsarbeit durchführen.

# [ 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 die Bezirksgerichte an.
- Ziel ist es, ein flächendeckendes Angebot in jedem Bundesland zu garantieren. Als Mindeststandard gilt eine Präventionsstelle pro Bundesland, die in zumutbarer Erreichbarkeit für die Klienten/innen liegt.



# [ Selbstverständnis ]

---

- Oberstes Ziel der Fachstellen für Wohnungssicherung ist, Wohnungslosigkeit zu verhindern. Sie treten gegenüber Vermieter/innen, Hausverwaltungen oder Rechtsvertretern/innen, Gebietskörperschaften und Organen der Gerichtsbarkeit in Absprache mit ihren Klienten/innen 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 Entscheidungsträgern/innen zu kommunizieren.



- **Gesellschaftspolitische Auftrag**
- Basis der Arbeit der Fachstellen für Wohnungssicherung ist das Leitbild einer demokratischen, solidarischen Gesellschaft, in der soziale und kulturelle Unterschiede respektiert und sozial Schwächere unterstützt werden. Ihr konkreter gesellschaftspolitische Auftrag fußt auf dem Menschenrecht auf Wohnen.
- **Angebot der Fachstellen für Wohnungssicherung**
- Die Fachstellen für Wohnungssicherung bieten konkrete Hilfestellungen an, um Wohnungslosigkeit zu verhindern oder adäquaten Wohnraum zu sichern. Als Ansprechpartner/innen für Hilfesuchende stehen Sozialarbeiter/innen mit einer adäquaten Ausbildung sowie kompetente Mitarbeiter/innen in der Administration zur Verfügung.



## ■ Ressourcen

- Als Richtwert für die räumliche Ausstattung gelten 15 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter/in plus 2 m<sup>2</sup> für die Beratung.
- Ein entsprechendes EDV- und Dokumentationssystem gilt als unabdingbare Voraussetzung. 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 der öffentlichen Hand. Unbedingt notwendig sind dabei die Übernahme von Mietrückständen, den Kosten des Verfahrens sowie den allfälligen Anwaltskosten im Rahmen der Hilfe in besonderen Lebenslagen. Als Sollstandard gilt, dass unterschriftsreife Anträge im Rahmen der Mindestsicherungsgesetze bzw. Sozialhilfegesetze durch die Fachstelle für Wohnungssicherung gestellt werden und eine Entscheidung darüber binnen drei Arbeitstagen erfolgt. Angestrebt werden vertragliche Regelungen mit den Einrichtungen der Sozialhilfe sowie die Erstellung einheitlicher Kriterien für die Bewilligung von Geldaushilfen.

# Zielsetzung der Fachstellen für Wohnungssicherung

- Allgemeines Ziel der Fachstellen für Wohnungssicherung ist es, die Wohnungen ihrer Klienten/innen durch geeignete Maßnahmen und unter Einbeziehung ihrer gesamten Lebenssituation nachhaltig zu sichern und damit Wohnungslosigkeit zu reduzieren / 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 Klienten/innen etc. erfolgt.

# Klienten/innen der Fachstellen für Wohnungssicherung

- Die unmittelbare Zielgruppe der Fachstellen für Wohnungssicherung sind Mieter/innen und – mit Einschränkung – Eigentümer/innen, die vom Verlust ihrer Wohnung bedroht sind.
- Mittelbare Kooperationspartner/innen sind im Rahmen der Tätigkeit der Fachstellen für Wohnungssicherung Einrichtungen der öffentlichen und privaten Wohlfahrt, Gerichte, Vermieter/innen und facheinschlägige Projektpartner/innen wie beispielsweise psychosoziale Beratungsstellen, sozialpsychiatrische Einrichtungen, Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und Schuldenberatungsstellen.

# [ Prozessqualität ]

---

- **Kontaktaufnahme**
  - Die Erstkontaktaufnahme mit Klienten/innen 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, Vermieter/innen, Hausverwaltungen, etc.
  - Durch den/die Klienten/in selbst.
  - Durch Hausbesuche, wenn es die Situation erfordert.

# [ Prozessqualität ]

---

- **Clearing**
- Das Clearing nach Angaben des/der Klienten/in 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 (RT)



# [ Prozessqualität ]

---

- **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

# [ Prozessqualität ]

---

- **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

# [ Prozessqualität ]

---

- **Abschluss der Beratung**
  - Anzustreben / Ergebnisdokumentation (Statistik) / Verlaufsprotokoll
  - Geplant oder Klient/in bricht ab
  - Regelung war erfolgreich / Wohnung gesichert
  - Beiderseitiges Einverständnis / Wohnung gesichert oder auch nicht
  - Abbruch des/der Klienten/in (Erreichbarkeit nicht mehr gegeben, Terminvereinbarungen werden nicht eingehalten)
  - Einseitige Beendigung durch die Mitarbeiter/innen der Fachstellen (mangelnde Bereitschaft zu Zusammenarbeit, etc.)

# [ Prozessqualität ]

---

- **Wiederaufnahme**
  - Jederzeit möglich – keine Ausschlusskriterien – Clearing und Erstberatung wieder notwendig ist / registrierte/r Klient/in
  - Frist 6 Monate, ansonsten Neuaufnahme – Innerhalb von 6 Monaten im selben Beratungskontext /
  - Wenn neue Konstellation / sozial, familiäre etc.