

Mit dem „Kopf im Sand“ am Weg zur Delogierung

Hürden der Wohnungssicherung aus drei
unterschiedlichen Perspektiven – eine Forschung in
Zusammenarbeit mit dem *Verein Wohnen*

Ebenstein Hanna
1610406003

Bachelorarbeit 2

Eingereicht zur Erlangung des Grades
Bachelor of Arts in Social Sciences
an der Fachhochschule St. Pölten

Datum: 25.04.2019
Version: 1

Begutachterinnen: Mag.^a Dr.ⁱⁿ Ursula Hermann MPOS, MSc und
Jacqueline John MA, MS

Abstract, Deutsch

Die vorliegende qualitative Forschung behandelt die Hürden, welchen Betroffene im Zuge einer Delogierung begegnen. Der *Verein Wohnen* stellt hierbei den Projektträger dar und unterstützt unter anderem Personen durch Soziale Arbeit bei der Wohnungssicherung in Niederösterreich Mitte. Um die Forschungsfrage zu beantworten, wurden drei Leitfaden-Interviews nach Flick (2009) mit verschiedenen Akteurinnen und Akteuren einer Delogierung geführt und mithilfe des Offenen Kodierens nach Corbin und Strauss (1996) ausgewertet. Die Forschung ergibt, dass sowohl äußere Rahmenbedingungen – wie beispielsweise gesetzliche Bestimmungen, strukturelle Bedingungen und Stigmatisierung – als auch persönliche Fähigkeiten einen Einfluss auf den Verlauf einer Delogierung haben. Zu letzteren zählen Realitätsbewusstsein, Lösungsorientierung, Prioritätensetzung und Wissen.

Abstract, English

The present qualitative research deals with the hurdles that affect persons face in the course of an eviction. The association *Verein Wohnen* is the project sponsor and supports, among other things, people through social work in securing housing in the center area of Lower Austria. In order to answer the research question, three guideline interviews according to Flick (2009) with various actors of an eviction were conducted and evaluated with the help of Open Coding according to Corbin and Strauss (1996). The research shows that both external conditions – such as legal provisions, structural conditions and stigmatisation – as well as personal abilities have an influence on the course of an eviction. The latter include reality awareness, solution orientation, priority setting and knowledge.

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Forschungsinteresse und -ziel	6
2.1	Persönliches Interesse	6
2.2	Gesellschaftliches Interesse	6
2.3	Sozialarbeiterisches Interesse in Bezug auf den <i>Verein Wohnen</i>	7
2.4	Ziel der Forschung.....	7
2.5	Vorannahmen	7
3	Forschungsfrage	8
3.1	Begriffsdefinitionen	8
3.1.1	Hürden	8
3.1.2	Akteurinnen, Akteure und Betroffene	8
3.1.3	Delogierung	9
4	Forschungskontext	10
4.1	Stand der Forschung	10
4.2	Bezug zum Gesamtprojekt	11
4.3	Beschreibung des beforschten Feldes	12
5	Forschungsprozess	13
5.1	Feldzugang	13
5.2	Methode der Datenerhebung.....	13
5.2.1	Sampling	13
5.3	Methode der Datenanalyse	14
6	Ergebnisdarstellung	15
6.1	Gründe für eine Delogierung	15
6.1.1	Einkommenswegfall.....	15
6.1.2	Der Faktor Zeit aus den unterschiedlichen Perspektiven.....	19
6.2	Hürden für Betroffene	20
6.2.1	Kooperation und Konkurrenz zwischen den Akteurinnen und Akteuren	20
6.2.2	Stigmatisierung	24
6.2.3	Bildungsstand, Informationsdefizit und Prioritätensetzung	25
6.2.4	„Kopf in den Sand-Strategie“	28
7	Diskussion der Ergebnisse	31
8	Resümee und Ausblick	33
	Literatur	34
	Daten	36

Abkürzungen	37
Anhang.....	38
Interviewleitfäden	38
Interviewleitfaden Gerichtsvollzieher	38
Interviewleitfaden Vermieter	39
Interviewleitfaden Sozialarbeiter	40
Auszug der Interviewtranskription T3	41
Auszug einer Auswertung nach der Methode des Offenen Kodierens.....	42
Eidesstattliche Erklärung	43

1 Einleitung

„Naja die Leute [...] haben [...] die Kopf in den Sand Politik die [...] verweigern die Realität. Die glauben eine Wunderschicht und es wird eh alles gut oder [...] der Vermieter will eh kein Geld haben“ (T2 2019: Z. 167-169)

Die „Kopf in den Sand-Strategie“ beschreibt als Metapher die Vorgangsweise, welche Mieterinnen und Mieter häufig anwenden, wenn ihnen eine Delogierung droht und ist der zentrale Faktor der vorliegenden Bachelorarbeit.

Diese Arbeit ist Teil des Projekts *„Wo soll ich hin?« – Beratung von Menschen in Wohnungsnot. Erforschen von Hindernissen und Hürden als Perspektive sozialarbeiterischen Handelns*. In diesem werden potenzielle Schwierigkeiten von Menschen, welche in Wohnungsnot oder obdachlos beziehungsweise wohnungslos¹ und wohnungssuchend sind, herausgearbeitet (vgl. FH St. Pölten o.A.). Dies geschieht mit dem Ziel, die Betroffenen präventiv und wirkungsvoll zu beraten (vgl. ebd.), sodass sie nicht wie in dem einleitenden Zitat „den Kopf in den Sand stecken“, sondern rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Stellen und Personen aufnehmen.

Ausgehend von der Mietpreissteigerung nach der Finanzkrise 2008, welche nachhaltiges Wohnen erschwert (vgl. ebd.) behandelt das spezifizierte Thema dieser Arbeit die Hürden jener Personen, welche zwar rechtmäßig in einer Wohnung leben, diese jedoch verlassen müssen, wenn eine Delogierung unaufhaltbar ist. Somit fällt die Forschung in das Themenfeld der Wohnungssicherung und der Prävention vor Wohnungs- und Obdachlosigkeit von Menschen im Delogierungsprozess.

Im ersten Teil der Arbeit wird das Forschungsinteresse und -ziel dargelegt, die Forschungsfrage erläutert, der Forschungskontext beschrieben und der Forschungsprozess erklärt, um aufzuzeigen, durch welche methodische Herangehensweise ich zu meinen Ergebnissen gelangt bin. In einem weiteren Schritt werden die Ergebnisse der qualitativen Forschung dargestellt. Diese stammen aus drei Interviews, welche ich mit drei Gerichtsvollziehern, einem Vermieter und einer Sozialarbeiterin führte. Durch das Verknüpfen von bestehender Literatur und der Interviewauswertung, werden ausgewählte Ergebnisse diskutiert, um die Hürden, welche am Weg zur Delogierung für Betroffene entstehen, zu verstehen. Abschließend werden die zentralsten Ergebnisse in einem Resümee zusammengeführt und ein Forschungsausblick verfasst.

¹ Wohnungslos sind Menschen, die keine dauerhafte Unterkunft haben, aber für begrenzte Zeit in Einrichtungen wohnen können (vgl. BAWO o.A. b). Als obdachlos gelten jene Personen, welche nicht für längere Zeit in Einrichtungen schlafen, sondern im Freien oder in Notschlafstellen nächtigen (vgl. ebd.). Menschen geraten in Wohnungsnot, wenn sie unmittelbar vor dem Verlust der Wohnung stehen (vgl. Wohnungsnot o.A.).

2 Forschungsinteresse und -ziel

Das Thema der Arbeit entstand durch ein persönliches, gesellschaftliches und sozialarbeiterisches Interesse. In diesem Kapitel werden diese beschrieben und auf das Forschungsziel eingegangen.

2.1 Persönliches Interesse

Aufgrund des Kaufes und der Vermietung von Wohnungen durch meinen Großvater, bekam ich bereits als Kind mit, dass Personen delogiert werden müssen und konnte nicht nachvollziehen, dass diese die Miete nicht zahlen, da meine Familie auf das Geld, als Teil des Einkommens, angewiesen war. Erst durch die differenzierte Betrachtung des Themas im Zuge des Studiums der Sozialen Arbeit ist mir die Komplexität dessen bewusst geworden. Die Diskrepanz zwischen leistbarem Wohnen für alle und den Pflichten der Vermietenden, ihre Rechnungen mithilfe der Mieteinnahmen zu bezahlen, beschäftigt mich im Privaten und wird mich bei einer Berufsausübung im Handlungsfeld der Materiellen Grundsicherung betreffen.

2.2 Gesellschaftliches Interesse

Bei der Recherche zum Thema fiel auf, dass die Zahlen der Delogierungsverfahren und der vollzogenen Räumungen in den Quellen unterschiedlich sind. Weiters war kaum aktuelle Literatur auffindbar. Laut der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) (vgl. o.A. a) fanden im Jahr 2013 in Österreich 36.032 Delogierungs-Verfahren und 4.955 durchgeführte Räumungstermine statt. In Niederösterreich waren es 3.295 Verfahren und 453 Räumungen (vgl. ebd.). Daraus ist zu erkennen, dass mehrere tausende Menschen von dem Thema betroffen sind und es somit im Interesse der Gesellschaft ist, dieses zu behandeln.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Wohnobjekte stellen einen Zufluchtsort dar, welcher die Möglichkeit bietet, persönliche Gegenstände aufzubewahren. Weiters dienen sie als Meldeadresse für Arbeitssuchende, zur Wahrung rechtlicher Ansprüche und der Eröffnung eines Bank-Kontos. (vgl. Armutskonferenz o.A.) Außerdem beeinflussen Wohnbedingungen die Lebensumstände von Personen maßgeblich (vgl. Ansen 2010: S. 61). Dies deutet darauf hin, dass Wohnen ein wichtiger Aspekt ist, um ein Mitglied der Gesellschaft zu sein. Aufgrund wirtschaftlicher und gesellschaftspolitischer Herausforderungen (vgl. Armutskonferenz o.A.) sowie Trennungen und Arbeitsverlust, ist Wohnraum häufig nicht mehr leistbar und es kann zu Wohnungslosigkeit kommen (vgl. Kahn / Zuleeg 1990: S. 28-29). Dadurch besteht laut dem Österreichische Berufsverband der Sozialen Arbeit (OBDS) (vgl. 2004: S. 6) eine besondere Gefährdung das Handlungsfeld der Materiellen Grundsicherung betreffend. Die Kosten für eine Delogierung müssen die Mietenden tragen (vgl. BAWO 2015: S. 32). Dies verschärft die prekäre finanzielle Situation der Betroffenen zusätzlich. Daher ist es auch deswegen angebracht, eine Lösung zu finden, statt Klage einzureichen.

2.3 Sozialarbeiterisches Interesse in Bezug auf den *Verein Wohnen*

Soziale Arbeit zielt darauf ab, die Teilhabe an der Gesellschaft für ihre Klientinnen und Klienten zu ermöglichen (vgl. OBDS 2017: S. 3). Wenn davon ausgegangen wird, dass Wohnen essentiell ist, um ein Mitglied der Gesellschaft zu sein, ist es Aufgabe der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter die Mietenden dabei zu unterstützen, nicht wohnungslos zu werden.

Das entspricht auch der Strategie des *Vereins Wohnen*. Dieser hat im Bereich der Wohnungssicherung die Ziele, schnelle und effiziente Hilfe für Mietende zu bieten, um sie vor dem Verlust des Wohnraums zu bewahren, diesen zu erhalten und die soziale Situation der Personen, welche delogiert werden sollen, zu stabilisieren (vgl. Verein Wohnen o.A. a).

2.4 Ziel der Forschung

Die Beantwortung der Forschungsfrage soll dazu führen, im Sinne des *Vereins Wohnen* unterschiedliche Blickwinkel und Hürden in Bezug auf Delogierungen zu eröffnen, diese zu verstehen und Hilfreiches herauszuarbeiten. Das dient den Professionistinnen und Professionisten der Sozialen Arbeit, ressourcen- und bedarfsorientiert zu arbeiten und ein Verständnis für die Vermieterinnen und Vermieter zu entwickeln. Dadurch können die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter die Kooperation mit den Vermietenden verbessern und gegebenenfalls Konflikte zwischen diesen und den Mietenden auflösen. Weiters werden die Sozialarbeitenden für die Hürden der Klientinnen und Klienten sensibilisiert. Das führt zu einem besseren Verständnis für die Situation, welche durch ein Delogierungsverfahren hervorgerufen wird und ermöglicht eine stabile sowie transparente Arbeitsbeziehung.

2.5 Vorannahmen

Durch die Auseinandersetzung mit Delogierungen und Gesprächen in meinem Umfeld, habe ich Vorannahmen generiert und nach deren Erkennung reflektiert. Vor der differenzierten Auseinandersetzung mit dem Thema bin ich davon ausgegangen, dass abgesehen von Mietnomadinnen und -nomaden², jeder Mensch rechtmäßig in einer Wohnung oder dergleichen leben möchte und somit alles versuchen wird, dass ihm dies gelingt. Da ich im alltäglichen Leben meine Adresse in unterschiedlichen Kontexten angeben muss und es speziell bei behördlichen Angelegenheiten unmöglich ist, keine zu nennen, habe ich die Vorannahme generiert, dass eine Wohnadresse notwendig ist, um ein Mitglied der österreichischen Gesellschaft zu sein. Nachdem ich mit einer Vermieterin über das Thema meiner Bachelorarbeit gesprochen habe, bin ich zu der Hypothese gelangt, dass diese Akteurinnen und Akteure die Mietenden nicht wohnungslos machen möchten, aber die Vermietenden keine andere Option sehen. Da die Vermieterinnen und Vermieter auf die Mieteinnahmen angewiesen sind, können zusätzliche Hürden für die Mietenden entstehen.

² Mietnomadinnen und -nomaden sind Personen, welche in Wohnungen einziehen und bereits vor Beginn des Mietverhältnisses wissen, dass sie die Miete nicht aufbringen werden (vgl. Keller 2013).

3 Forschungsfrage

Die Forschungsfrage, mit welcher ich mich in dieser Bachelorarbeit auseinandersetze, lautet:

Welchen Hürden begegnen Betroffene im Zuge einer Delogierung?

Weiters setze ich mich mit folgenden Detailfragen auseinander, um die Hauptforschungsfrage umfassend zu beantworten:

- Wie ist der Weg bis zu einer Delogierung?
- Welche Gründe gibt es für eine Delogierung aus den Perspektiven der Akteurinnen und Akteure?

Der Fokus dieser Fragen liegt auf dem Delogierungsprozess aus der Sicht unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure des Delogierungsprozesses in St. Pölten.

3.1 Begriffsdefinitionen

In diesem Kapitel werden die verwendeten Begriffe der Forschungsfrage erläutert. Dies dient dem besseren Verständnis der Arbeit und der Konkretisierung der Fragestellung.

3.1.1 Hürden

Unter dem Begriff „Hürde“ ist ein Hindernis zu verstehen, welches überwunden werden muss (vgl. Wortbedeutung o.A.). Es kann darunter auch eine Einzäunung gemeint sein (vgl. Bibliographisches Institut o.A.), welche im Kontext dieser Arbeit im übertragenen Sinne, als etwas die Betroffenen einschränkendes zu verstehen ist, wodurch sie keinen oder einen erschwerten Zugang zu dem, auf der anderen Seite des Zaunes gelegenen haben. Unter einer „Hürde“ wird somit eine Beeinträchtigung, Barriere oder ein Hindernis verstanden, welches zu einer Einschränkung für die betroffenen Menschen führt.

3.1.2 Akteurinnen, Akteure und Betroffene

Bei einer Delogierung sind verschiedene Akteurinnen und Akteure involviert: eine Gerichtsvollzieherin oder ein Gerichtsvollzieher, eine Richterin oder ein Richter, Schlüsseldienst- und Speditions-Fachpersonen, andere Handwerkende (vgl. BAWO 2015: S. 18-32). Der interviewte Vermieter ergänzt dies um Mietende, Vermietende, Rechtsanwaltskanzleien und gegebenenfalls die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Polizei, Tierpolizei, -rettung und des Tierschutzheims (vgl. T2 2019: Z. 201-208). Außerdem können nach MRG § 33 a die Gemeinde sowie sozialer Organisationen benachrichtigt werden.

Der OBDS (2004) definiert das Handlungsfeld der Materiellen Grundsicherung wie folgt:

„Diese Form der Sozialarbeit richtet sich an erwachsene Personen, die von materiellen Notsituationen betroffen oder unmittelbar bedroht sind. Leitziel ist die Wieder-Befähigung der Klienten zur selbständigen Absicherung von Wohnung und Einkommen. Daraus ergeben sich die Ziele: Klärung finanzieller Ansprüche, zweckmäßiger Umgang mit eigenen Ressourcen, Schuldenregelung, Befähigung zu selbständigem Wohnen, Unterstützung durch Übergangswohnmöglichkeiten.“ (OBDS 2004: S. 7-8)

Hier wird herausgearbeitet, dass Personen in materiellen Notsituationen oder welche davon bedroht sind, als „Betroffene“ betrachtet werden. Dies führt dazu, dass als Betroffene im Sinne einer Delogierung die Mietenden gemeint sind. Da speziell private Vermietende durch den Mietrückstand ebenso in eine finanzielle Notlage geraten können (vgl. T2 2019: Z. 169-172) und der Verein Wohnen Vermietende als Zielgruppe betrachtet (vgl. Verein Wohnen o.A. a), schließe ich diese in den Begriff der „Betroffenen“ ein. Die anderen zuvor genannten Personengruppen verdienen an einer Delogierung Geld und sind daher nicht als „Betroffene“, aber als wichtige Akteurinnen und Akteure in einem Delogierungsprozess zu betrachten.

3.1.3 Delogierung

Unter „Delogierung“ ist die zwangsweise Räumung eines Objektes zu verstehen (vgl. Mietervereinigung o.A.). Sie ist in der Exekutionsordnung (EO), dem Mietrechtsgesetz (MRG), dem Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und der Zivilprozessordnung (ZPO) geregelt. Der Prozess wird dem Umfang der Arbeit entsprechend dargestellt.

Im Rahmen einer Vermietung haben beide Parteien, die den hierfür notwendigen Vertrag unterzeichnen, Rechte und Pflichten. Die Mieterin oder der Mieter muss, sofern nicht anders vereinbart, bis zum fünften Tag jedes Monats den Mietzins auf ein verkehrsübliches Bankkonto der Vermieterin oder des Vermieters überweisen (MRG § 15 (3)). Eine Kautions kann von der vermietenden Person verlangt werden, um allfällige künftig entstehende Kosten zu decken, welche die Mieterin oder der Mieter verursacht (MRG § 16b (1)). Die Auflösung des Mietvertrags ist durch Ankündigung, Untergang des Mietgegenstandes, Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer oder des dreijährigen Erneuerungszeitraums möglich (MRG § 29 (1)). Außerdem kann ein befristeter Mietvertrag nach Ablauf eines Jahres und unter dem Einhalten einer dreimonatigen Kündigungsfrist von der Mieterin oder dem Mieter jederzeit gekündigt werden (MRG § 29 (2)).

Der Vermieterin oder dem Vermieter ist es nur aus wichtigen Gründen erlaubt den Mietvertrag zu kündigen (MRG § 30). Diese sind beispielsweise folgende:

- Mietrückstand von acht Tagen trotz Mahnung,
- erheblich nachteilige Nutzung des Mietgegenstandes,
- unrechtmäßig Weitergabe oder
- Eintreten eines vertraglich festgehaltenen Kündigungsgrundes (MRG § 30).

Eine gerichtliche Kündigung ist unter bestimmten Fristen und formalen Bestimmungen von beiden Seiten aus möglich, wobei die Vermieterin oder der Vermieter mehr Richtlinien einhalten muss, welche in § 33 der MRG aufgeschlüsselt sind. Erfolgt eine gerichtliche Kündigung wegen Mietzinsrückstand ohne, dass die mietende Person ein grobes Verschulden trifft und zahlt diese die Schulden vor der Entscheidung des Gerichts in erster Instanz, so ist die Kündigung aufzuheben (MRG § 33 (2)).

Nach dem Erwirken eines Exekutionstitels ist die Gemeinde durch das Gericht zu benachrichtigen, wenn das nicht durch die Mieterin oder den Mieter abgelehnt wird (MRG § 33a). Die Gemeinde hat die Möglichkeit daraufhin soziale Institutionen kontaktieren, um Wohnungslosigkeit zu verhindern (MRG § 33a). Bei drohender Obdachlosigkeit nach einer Räumungsexekution kann die mietende Person auf Antrag um Aufschub bitten (EO § 42). Eine Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil ist bei wichtigen Gründen möglich (MRG § 34a).

Die Kosten für das Prozedere zuerst die Vermieterin oder der Vermieter, aber kann das Geld 30 Jahre lang von der delogierte Person zurückfordern (vgl. Blumencron o.A.). Laut dem interviewten Vermieter (vgl. T2 2019: Z. 76-78) ist dies in der Praxis meist nicht möglich, da die Menschen nicht mehr auffindbar sind und andere Schuldenstellen Vorrang haben. Zu erwähnen ist, dass Vermietende maßgeblich daran beteiligt sind, ob eine Delogierung durchgeführt oder eine alternative Lösung gefunden wird (vgl. Mattes et al. 2010: S. 122).

4 Forschungskontext

Das folgende Kapitel beinhaltet den Forschungsstand mit Beginn des Jahres 2019. Hier werden jene Werke prägnant beschrieben, welche durch meine Recherche aufgefunden wurden und relevant für die Forschung sind. und den Bezug zum Gesamtprojekt. Außerdem wird der Bezug zum Gesamtprojekt hergestellt und das beforschte Feld beschrieben, welches die Wohnsituation, den Delogierungsprozess und den *Verein Wohnen* in St. Pölten umfasst.

4.1 Stand der Forschung

In einem Buch des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (BMASK) (2009) werden die Statistiken zu Armutsgefährdung in Österreich bis zum Jahr 2008 aufbereitet. Hier sind unter anderem die Wohnprobleme in Bezug auf finanzielle Schwierigkeiten, Wohnqualität und Wohnkostenanteil bearbeitet.

Der Sammelband „Handbuch Armut in Österreich“ (2009) umfasst zahlreiche Themen, welche in der vorliegenden Arbeit angesprochen werden. In dem Buch sind sowohl die Ursachen und Folgen von sozialer Ungleichheit und Armut, als auch die Maßnahmen zur Bekämpfung von Armut, Armutsdiskurse und Perspektiven beleuchtet.

Außerdem hat Gabi Höbart (2001) eine Diplomarbeit zu einem meiner Arbeit ähnlichen Thema verfasst. Diese ist aus dem Jahre 2001 und eine Literaturrecherche über die Hintergründe, damalige Entwicklungen und sozialarbeiterische Hilfestellungen bei einer Delogierung in Österreich. Hierzu hat die Autorin das Thema allgemein bearbeitet, über die Delogierungsprävention recherchiert, die Angebote in den Bundesländern verglichen und Fallbeispiele beschrieben. Der *Verein Wohnen* wird in dem Werk berücksichtigt, jedoch war dieser zu dem Zeitpunkt noch nicht für die Wohnungssicherung zuständig.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) hat verschiedene Dokumente bezüglich Wohnungslosenprävention und Delogierung veröffentlicht, welche herangezogen werden. Neben unterschiedlichen Schriftstücken, entstand 2015 ein Forschungsbericht über die Prävention von Wohnungslosigkeit allgemein, Delogierungen und die Prävention dieser. Außerdem wurde eine Diplomarbeit von Petra Schlösinger (2010) die Ursachen von wohnungslosen Personen in Wien betreffend veröffentlicht.

Die Hürden der Akteurinnen und Akteure in Bezug auf die Delogierungsprävention in St. Pölten, wurden meiner Recherche nach, bislang noch nicht erforscht. Somit bin ich die erste Person, welche die Sichtweisen der privaten Vermieterinnen und Vermieter, der Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollzieher und der Sozialarbeitenden erforscht.

4.2 Bezug zum Gesamtprojekt

Diese Arbeit ist Teil des Gesamtprojekt „*Wo soll ich hin?*« – *Beratung von Menschen in Wohnungsnot. Erforschen von Hindernissen und Hürden als Perspektive sozialarbeiterischen Handelns*“. In dem werden potenzielle Hindernisse und Hürden von Menschen, welche in Wohnungsnot oder obdachlos, beziehungsweise wohnungslos und wohnungssuchend sind, herausgearbeitet. Dies soll mit dem Ziel geschehen, die Betroffenen präventiv und wirkungsvoll zu beraten. (vgl. FH St. Pölten o.A.) Der Projektträger ist der *Verein Wohnen*, wodurch die Arbeit auf diesen ausgerichtet ist.

Der *Verein Wohnen* agiert mit vier anderen Organisationen im Bereich der Wohnungssicherung und ist damit Teil der ARGE Wohnungssicherung Niederösterreich (vgl. Verein Wohnen o.A. a). Diese hat zur Aufgabe Menschen mithilfe von sozialer, rechtlicher und finanzieller Beratung zu unterstützen, ihre Wohnung zu sichern und die Situation langfristig zu stabilisieren. Dadurch können menschliche Belastungen und wirtschaftliche sowie soziale Folgen vermindert werden. (vgl. ARGE o.A.)

Diese Bachelorarbeit ist in der präventiven und wirkungsvollen Beratung angesiedelt, da die Delogierung möglichst abgewendet oder eine alternative und nachhaltige Lösung gefunden werden soll, bevor die Betroffenen wohnungslos werden. Als Prävention ist im Zusammenhang mit der Wohnungssicherung die Verhinderung von Wohnungslosigkeit mithilfe von Maßnahmen gemeint (vgl. Eitel 2009: S. 531). Aufgaben von Fachstellen in dem Bereich sind: Delogierungsprävention, Mietrechtsberatung, Finanz- und Schuldnerberatung, Konfliktregelung, finanzielle Hilfe und das Finden von Ersatzwohnraum (vgl. ebd.).

Delogierungsprävention ist in diesem Sinne wichtig, um persönliches Leid zu verringern, Krisen- und Notlagen zu beseitigen und Sozialisierung zu ermöglichen (vgl. BAWO o.A. a). Hierzu kann das Wissen über Hürden im Delogierungsprozess relevant sein, um die Betroffenen besser zu verstehen und darauf aufbauend zu beraten.

4.3 Beschreibung des beforschten Feldes

Die Forschung fokussiert St. Pölten. Hier wird Wohnraum zunehmend teurer und leistbares Wohnen Mangelware (vgl. GP1 2019: Z. 56-58). In St. Pölten kostet ein Quadratmeter Wohnfläche durchschnittlich 12,15 Euro Miete, wobei dieser bei einer Wohnung, welche kleiner als oder genau 50 Quadratmeter groß ist 13,60 Euro beträgt (vgl. Standard 2019).

Da das Verfahren bei einer Delogierung bundesweit gesetzlich geregelt ist, bestehen keine offiziellen Sonderregelungen in St. Pölten. Die Gerichtsvollzieher am Bezirksgericht beschreiben, dass die Stadt sozial eingestellt ist und dadurch Räumungen verhindert werden (vgl. GP1 2019: Z. 29-36; 63). Hausverwaltungen, Richterinnen und Richter sowie Gemeinden sind daran interessiert, für alle Beteiligten Lösungen zu finden (vgl. ebd.: Z. 34-36).

Der Verein „*Wohnen – Verein zur Hilfestellung für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen*“ wurde 1990 gegründet, um wohnungslose oder davon bedrohte Menschen zu unterstützen (vgl. Verein Wohnen o.A. b). Heute umfasst er folgende Geschäftsfelder:

- *„Erstberatung*
- *Wohnungssicherung NÖ Mitte*
- *Wohnchance*
- *Übergangswohnen NÖ Mitte*
- *NÖ Wohnassistenz*
- *Betreutes Wohnen für Asylwerber*
- *Teilbetreutes Wohnen für Menschen mit intellektueller Behinderung*
- *Wohnraumschaffung- und sanierung“ (Verein Wohnen o.A. b)*

Der Fokus dieser Bachelorarbeit liegt auf den Bereich der Wohnungssicherung Niederösterreich Mitte. Dort sind drei Sozialarbeiterinnen und eine Bereichsleitung angestellt. Die Zielgruppe sind Mieterinnen, Mieter sowie Vermietende von privaten Wohnungen, Häusern, Genossenschafts- oder Gemeindewohnungen. Um den Wohnraum der gefährdeten Mietenden zu erhalten, rasch und effizient zu unterstützen und die soziale Situation zu stabilisieren, werden die Klientinnen und Klienten über ihre Rechte und Pflichten informiert. Außerdem werden Ansprüche auf Leistungen abgeklärt, der Kontakt zu Institutionen und Personen hergestellt und Menschen zu Amts- und Behördenwegen begleitet. Weiters bieten die Sozialarbeiterinnen Hilfestellungen bei der Erarbeitung eines Haushaltsplanes und der Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten an, um den Mietrückstand abzudecken und vermitteln spezifizierte Beratungsangebote. (vgl. Verein Wohnen o.A. a)

5 Forschungsprozess

In diesem Kapitel wird erörtert, wie ich Zugang zu dem beforschten Feld erhalten habe und zu meiner Interviewpartnerin und den Interviewpartnern gelangt bin. Außerdem beschreibe ich die Methode der Datenerhebung, bei welcher ich zusätzlich auf die einzelnen Interviews eingehe. Weiters erläutere ich die Methode der Datenanalyse. Die Interviewleitfäden sowie jeweils eine exemplarische Seite eines Transkripts und einer Interviewauswertung sind im Anhang beigefügt.

5.1 Feldzugang

Der Zugang zum Feld wurde durch Frau John ermöglicht, welche beim *Verein Wohnen* arbeitet und das Projekt, in welchem die vorliegende Bachelorarbeit verfasst wurde betreut. Sie konnte den Kontakt zu der interviewten Sozialarbeiterin herstellen, da sie selbst im Bereich der Wohnungssicherung tätig ist. Zu den Gerichtsvollziehern bin ich durch einen Anruf beim Bezirksgericht St. Pölten gelangt und den Vermieter habe ich durch mein privates Umfeld kennengelernt.

5.2 Methode der Datenerhebung

Die Daten für diese Bachelorarbeit wurden mithilfe von drei Leitfaden-Interviews nach Flick (2009) erfasst. Bei dieser Erhebungsmethode der Datengenerierung bereitet die interviewende Person Fragen vor, welche sie oder er im Gespräch stellt, wobei deren Reihenfolge situationsabhängig flexibel ist. Der Fokus liegt auf der Beantwortung der Fragen und es kann, ohne Antwortmöglichkeiten vorzugeben, nachgefragt werden, sollte die Antwort nicht ergiebig sein. (vgl. Flick 2009: S. 113-115) Weiters werden die Leitfragen im Sinne des zirkulären Forschens während dem Forschungsprozess für nachfolgende Interview verändert und angepasst, falls dies notwendig ist (vgl. Empirische Forschung o.A.).

5.2.1 Sampling

Unter Sampling sind Untergruppen von Fällen zu verstehen, welche definierte gemeinsame Kriterien erfüllen (vgl. Przyborski / Wohlrab-Sahr 2009: S. 174). Das verbindende Kriterium der sechs Interviewten ist, dass alle beruflich oder privat im Bereich der Delogierungen arbeiten.

Das erste Interview war mit einem Gerichtsvollzieher des Bezirksgerichts St. Pölten geplant. Der Kontakt wurde mithilfe zweier Telefonate und einer E-Mail hergestellt. Beim Interviewtermin saßen überraschend zwei Gerichtsvollzieher aus der Praxis und deren Vorgesetzter im Büro bei offener Tür. Die Tonaufnahme wurde verweigert und auch die Datenschutz-Einwilligung wollte trotz ausführlicher Erklärung meinerseits keiner unterzeichnen. Begründet wurde dies damit, dass ich ihre Namen sowieso nicht nennen darf

und ich für eine Tonaufnahme eine Pressegenehmigung bräuchte. Während des 90-minütigen Gesprächs durfte ich ausschließlich Fragen stellen, welche sachlich auf den Delogierungsprozess abzielten, zwei Mal verließ eine Person den Raum und zwei weitere Male wurde ein Telefonanruf beantwortet. Nach dem Interview fertigte ich ein notizengestütztes Gedächtnisprotokoll an, welches die Grundlage für die Auswertungen darstellt.

Das Interview mit einem Vermieter verlief ungestörte 40 Minuten. Der Interviewpartner hat der Audioaufnahme zugestimmt und mir alle Fragen präzise geantwortet. Da der Vermieter zum Zeitpunkt des Interviews in einem Delogierungsverfahren war, übergab er mir alle bis zu diesem Zeitpunkt gesammelten Dokumente und erklärte mir nach dem offiziellen Interview informell den Verfahrensverlauf an dem konkreten Beispiel.

Mit einem dritten Interview wurde die theoretische Sättigung nach Glaser und Strauss (vgl. 2008: S. 68-70) erreicht. Dieses fand mit einer Sozialarbeiterin des *Vereins Wohnen* in deren Büro statt und dauerte 50 Minuten. Eine Audioaufnahme durfte gemacht werden und die Datenschutzbestimmungen hat sie unterschrieben. Die Sozialarbeiterin arbeitet seit mehreren Jahren in der Wohnungssicherung des *Vereins Wohnen* und war sehr interessiert daran, mich bei meiner Forschung zu unterstützen, da die Ergebnisse ihrer Arbeit dienen.

Von Klientinnen- und Klienten-Interviews wurde abgesehen. Hierzu hätten Personen befragt werden müssen, welche zu dem Zeitpunkt des Interviews von einer Delogierung bedroht oder vor kurzer Zeit delogiert wurden. Da somit eine unmittelbare Betroffenheit bestünde, wäre es ethisch nicht vertretbar gewesen, diese Forschung durchzuführen. Außerdem ist es für die Betroffenen vermutlich schwieriger zu reflektieren, wie es zu der Situation gekommen ist und welche Hürden bestanden, sodass die Räumung nicht abgewendet werden konnte. Dies wurde mir von Expertinnen und Experten angeraten.

5.3 Methode der Datenanalyse

Zur Auswertung der generierten Daten wurde die „Grounded Theory“, beziehungsweise das „Offene Kodieren“ nach Corbin und Strauss (1996) herangezogen. Mithilfe dieser Methode ist es durch das Aufbrechen, Konzeptualisieren mittels Untersuchungen und Vergleichen sowie dem erneuten Zusammensetzen der Daten möglich, eigene Theorien aufzustellen. Somit wird vom Kleinen ins Große gegangen, um kurze Texteinheiten des Gesprochenen zu verstehen und zu interpretieren. Dies gelingt durch das Bilden von Kategorien, Eigenschaften, Dimensionen und Memos. In letzteren werden meine Interpretationen und Gedanken festgehalten, um hiermit Konzepte und erneut Kategorien zu bilden. (vgl. ebd.: S. 43-55)

6 Ergebnisdarstellung

Die Ergebnisse der Forschung stammen aus den drei geführten Leitfaden-Interviews, welche ich auf Grundlage meiner Auswertungen interpretiere und zusammenführe. Die Konzepte und Kategorien des Offenen Kodierens bilden die Kapitel und stellen die zentralsten Ergebnisse dar. Gründe für eine Delogierung werden unterschiedlich definiert und sie liegen in der Verantwortlichkeit verschiedener Akteurinnen und Akteure. In allen Interviews wurden die Zeit und die finanzielle Situation der Betroffenen zum Thema gemacht und als ausschlaggebend für den Verlauf einer Delogierung bezeichnet. Um die Forschungsfrage zu beantworten erörtere ich außerdem die Hürden für Betroffene und gehe auf unterschiedliche Konzepte ein.

6.1 Gründe für eine Delogierung

Ein Grund für Delogierungen ist die wirtschaftliche Situation und die interviewten Gerichtsvollzieher (vgl. GP1 2019: Z. 116-117) meinten, dass viele Wohnungen aus Spekulationsgründen leer stehen. In diesem Zusammenhang sagten sie: *„Die Bevölkerung wird für deppat gehalten und die Wirtschaft unterstützt“* (GP1 2019: Z. 115-116) Dieses Zitat und die sinngemäße Wiedergabe der Inhalte der Gerichtsvollzieher lässt darauf schließen, dass die Wirtschaft durch etwas oder jemanden unterstützt wird. Ich gehe davon aus, dass die Politik gemeint ist. Die Bevölkerung kann für dumm gehalten werden, weil sie auf diese Unterstellung nicht reagiert oder Abwehrstrategien entwickelt. Anscheinend gäbe es deutlich mehr Wohnungen, jedoch werden sie weder vermietet, noch verkauft. Daraus interpretiere ich, dass Wohnraum eine Möglichkeit zur Geldanlage darstellt und kein Interesse daran besteht, diesen leistbaren in St. Pölten auf den Markt zu bringen. Weiters führt Leerstand zu Wohnungsknappheit und dadurch zu höheren Mieten. Die Besitzerinnen und Besitzer von Mietobjekten, welche diese leer stehen lassen, sind nicht daran interessiert, dass leistbarer Wohnraum für alle Menschen zur Verfügung steht. Das Nichtvermieten stellt zwar eine Geldanlage, jedoch kein regelmäßiges Einkommen dar, wodurch interpretiert werden kann, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht auf das Geld angewiesen sind.

6.1.1 Einkommenswegfall

Die Finanzen sind auf unterschiedlichen Ebenen als Kategorie aus den Interviews hervorgegangen. Der Einkommenswegfall wegen Trennungen, Sperren beim Arbeitsmarktservice (AMS) und Arbeitsverlust auf Seite der Mieterinnen und Mieter und jener des Nichterhaltens der Miete auf Seiten der Vermietenden werden im Folgenden dargestellt.

Bei den Wohnungen des Vermieters war *„[d]a Grund [...] [für die Delogierung] immer Nicht-Bezahlen der Miete.“* (T2 2019: Z. 39-40) Dies bedeutet, dass der Auslöser für alle Delogierungen, welche der Vermieter durchgeführt hat, Mietrückstand war und die Mietenden verantwortlich dafür sind. Die Mieterinnen und Mieter reagieren nicht rechtzeitig auf ihre finanzielle Situation, bis die Delogierung stattfindet. Ein Argument hierfür wäre, dass kein

leistbarer Wohnraum zu finden und ein Umzug daher nicht möglich ist. Ich nehme an, dass der Vermieter für seine Wohnungen Geld verlangt, auf welches er nicht verzichten möchte. Die Gründe der Mietenden für den Zahlungsverzug sind meist Arbeitsverlust und Trennungen (vgl. ebd.: Z. 113). Dadurch wird die Interpretation nahegelegt, dass bei letzterem eine Person auszieht und die andere die Wohnung nicht selbstständig erhalten kann, da ein Einkommen wegfällt. Die Mietenden müssen aufgrund der beiden genannten Gründe mit finanziellen und persönlichen Verlusten umgehen. Eine Delogierung löst zusätzlich den Wohnungsverlust aus, wodurch sowohl der materielle, als auch der psychische Stress erhöht wird. Es könnte sein, dass dem Vermieter sein finanzielles Wohlergehen wichtiger ist, als das menschliche Leid anderer. Die Sozialarbeiterin ergänzt dies um:

„Jo Alleinerziehende die zum Beispiel die Alimente ned griagt hom oder dann wieder Männer die Alimente zahlen müssen und hoit donn oder gepfändet werdn und donn gonz wenig über bleibt.“ (T3 2019: Z. 148-151)

Alimente scheinen sowohl auf der Seite des erhaltenden, als auch auf der des zahlenden Elternteils finanzielle Schwierigkeiten zu verursachen. Bei den Alleinerziehenden entstehen diese durch Nichterhalten und bei den Männern durch das Zahlen. Aus der stereotypen und heteronormen Aussage kann herausgelesen werden, dass Frauen keine Alimente zahlen müssen und auch Kinder von Delogierungen betroffen sein können. Außerdem sind bei den Klientinnen und Klienten der Sozialarbeiterin Trennungen und Kinder ein Thema, denn ansonsten müssten keine Alimente bezahlt werden.

Weiters benennt die dritte Interviewpartnerin als Auslöser für die finanziellen Schwierigkeiten Sperren von Leistungen des AMS, welche zu einem Wegfall des Einkommens führen:

„Ahm also in letzter Zeit merk ma, dass viele AMS-Sperren hom. Ahm aus Gründen die für uns oft ned so nachvollziehbar san, also wir fragen dann hoit immer wos is passiert ahm und oft sa sans nur Missverständnisse mit dem AMS-Berater.“ (T3 2019: Z. 137-139)

Daraus schlussfolgere ich, dass die Klientinnen und Klienten des *Vereins Wohnen* durch die Sperren des AMS von einer Delogierung bedroht werden, wobei ich von Leistungssperrungen ausgehe. Früher ist das nicht vorgekommen und wird erst seit Kurzem bemerkt. Die Begründungen für die Sperren sind für die Sozialarbeiterinnen nicht verständlich, woraus ich schließe, dass die AMS-Beratenden intransparent oder inkompetent handeln und Personen gesperrt werden, bevor eine Aussprache stattfindet. Scheinbar werden seitens des AMS Menschen finanzielle Mittel entzogen, bevor mit ihnen gesprochen und eine Lösung angestrebt wird. Daraus kann die These aufgestellt werden, dass das AMS die Personen nicht unterstützen möchte und die Angestellten ihren Vorgaben gemäß handeln, ohne das Schicksal der Menschen zu berücksichtigen. Hierbei kann auch der *Verein Wohnen* nur bedingt behilflich sein, denn *„wenn jemand ah keine Beihilfe bekommen kann und des ned söber zoin kann, dann wird's eh schon sehr schwierig, weil mia hom keine finanziellen Mitteln.“* (T3 2019: Z. 239-241) Aus dieser Aussage geht hervor, dass Personen, welche von der Sozialarbeiterin beraten werden, Beihilfen benötigen. Ich interpretiere, dass eine Beihilfe als zusätzliche Unterstützung verstanden werden kann, welche einmalig, mehrmals oder regelmäßig bezogen werden kann. Werden die Anträge hierfür abgelehnt oder die Voraussetzungen nicht erfüllt, so hat die Sozialarbeiterin kaum noch Möglichkeiten der Klientin

oder dem Klienten zu helfen, wenn dieser Person aufgrund von finanziellen Engpässen eine Delogierung droht. Der *Verein Wohnen* hat folglich kein Budget, um Klientinnen und Klienten damit zu unterstützen und die Finanzen bestimmen den Beratungsverlauf. Daraus schlussfolgere ich, dass die Handlungsmöglichkeiten der Sozialarbeiterin in diesen Fällen eingeschränkt sind, da sie keine finanziellen Ressourcen zur Verfügung hat. Weiters hat der *Verein Wohnen* kein Interesse daran die Klientinnen und Klienten finanziell zu unterstützen oder kann die benötigten Mittel nicht aufbringen. Dadurch werden diese Aufgaben auf andere Stellen ausgelagert, welche nicht beeinflussbar sind. Eine dieser Möglichkeiten stellt das dritte soziale Netz, die Bedarfsorientierte Mindestsicherung dar, doch auch damit gibt es Schwierigkeiten:

„[W]enn jemand Mindestsicherung bezieht und man hert dann schon wieder es wird Einsparungen geben und die ah die ham eh schon kane großen Ausgaben mehr owa es wird hoit ah afoch des Wohnen immer teurer, also des find i so schod, dass ma do ned mehr mochn kann“ (T3 2018: Z. 434-437)

Der Begriff Mindestsicherung drückt aus, dass sie das Mindeste, zum Sichern des Lebens in Österreich beinhaltet. Offenbar sind auch unter den Klientinnen und Klienten des *Vereins Wohnen* Mindestsicherungsbeziehende. Da diese Menschen laut der Interviewten keine hohen Ausgaben mehr haben interpretiere ich, dass die Personen lediglich von dem Nötigsten leben und ihre finanziellen Mittel beschränkt sind. Wird die Mindestsicherung bei steigenden Wohnkosten gekürzt, sind die Lebenserhaltungskosten nicht mehr abgesichert. Die Sozialarbeiterin bezeichnet dies als „schade“ und äußert nichts dagegen machen zu können. Daraus schließe ich, dass die Sozialarbeiterin diesbezüglich machtlos und handlungsunfähig ist. Zusätzlich zu den befürchteten Einsparungen bei der Mindestsicherung kommt das Abwägen von Schulden.

„Oft hams Versicherungspakete des goa ned brauchn oder sie zoin hoit Raten für Schulden wo sie sich des goa ned leistrn kenan und die Wohnungsschulden hoit viel gefährlicher san. Und do schau ma hoit in der Beratung.“ (T3 2019: Z. 15-18)

Die Klientinnen und Klienten der Sozialarbeiterin haben laut dieser häufig Versicherungspakete, die sie nicht benötigen. Zu hinterfragen gilt, ob die Menschen ebenso der Ansicht sind, dass sie diese Sicherheiten nicht brauchen oder ob das Kündigen der Versicherungen von der Sozialarbeiterin entschieden wird. Weiters entstehen Mietrückstände dadurch, dass die Personen Schulden haben, deren Rückzahlung sie priorisieren. Dies zeigt, dass das Bezahlen der Wohnkosten für die Mietenden einen niedrigeren Stellenwert hat, als das Abbauen der Schulden, obwohl dadurch ein neuer Zahlungsrückstand entsteht. Eine Aufgabe der Sozialarbeiterin ist das Abwägen von Zahlungen nach Gefährlichkeit, wobei sie nicht definiert, was mit gefährlich gemeint ist. Ich vermute, dass sie die drohende Wohnungslosigkeit meint und gehe davon aus, dass das Priorisieren von Schuldentilgung gemacht werden muss, wenn nicht alle Zahlungen möglich sind und die Beihilfen nicht ausreichen. Hier überwiegen die persönlichen Aspekte der Klientinnen und Klienten und die Gefährdung durch Schulden, wobei es keine allgemein gültige Liste zu geben scheint. Laut dem Vermieter (vgl. T2 2019: Z. 121-124) ist es am einfachsten die Miete nicht zu zahlen, da der Delogierungsprozess lange dauert und beispielsweise das Nichtbezahlen der Stromrechnung schneller Konsequenzen hat. Somit ist vom Ausreizen der österreichischen

Rechte auszugehen. Eine alternative These lautet, dass das Abwägen der Schulden und der Entschluss die Miete nicht zu bezahlen als Kompetenz selbstbestimmt zu leben betrachtet werden kann. Zu dieser Aussage gelange ich, da die Konsequenz dieser Schulden verhältnismäßig spät spürbar werden und die Handlungsfähigkeit länger erhalten bleibt.

Auf Vermieter-Seite sind die Finanzen ebenso eine Thematik:

„Ja als Vermieter habe ich mir Eigentum geschaffen, das als Säule für die Pensionssicherung hauptsächlich erhalten soll, sprich ich hab investiert und hätte gern return of investment, also ich vermiete meine Wohnungen.“ (T2 2019: Z. 3-5)

Der Vermieter sieht die Wohnungen als Investmentanlage und sichert seine Pension dadurch. Damit er dieses Eigentum schaffen konnte, musste er Geld verdienen und investierte. Dies spricht dafür, dass er während seiner Berufstätigkeit ein höheres Einkommen hatte, als er zum täglichen Leben brauchte. Jedoch muss er durch die Wohnungen seine Pension sichern, wodurch die Interpretationsweise naheliegend ist, dass er entweder einen teuren Lebensstil pflegt oder eine geringe Pension erhält. Letzteres würde einen Einkommensverlust aufgrund des Pensionseintritts bedeuten. Da er die Wohnungen nicht leer stehen lässt, sondern vermietet, hat er ein stetiges Einkommen, welches durch das Nichterhalten der Miete wegfällt und er selbst vor finanziellen Schwierigkeiten steht. Da der Vermieter mehrere Wohnungen besitzt und Pension erhält, vermute ich, dass es bis zu einer Notlage seinerseits längere Zeit dauert, als bis eine solche bei seinen Mietenden eintritt. Wobei notwendige Investitionen in die Wohnung den Beitrag zur Pensionssicherung kurzfristig verringern und auch die Mieteinnahmen, wie in der folgenden Rechnung ersichtlich gering sind.

„Wenn die 400 Euro Miete zahlen, dann sind davon einmal ahm ah 10% UST, dann fallen ungefähr 70-80 Euro ah Betriebskosten weg, so jetzt samma irgendwo auf 300 Euro, des nehm i bei mir in die Einkommenssteuer, dann bleiben 150 Euro zaaaahhh netto da, das heißt i hab 1800 Euro Netto im Jahr aus der Wohnung. So und wenn i jetzt irgendein Handwerker bestelle für irgendetwas kann i mir also ausrechnen wann von der Wohnung einmal was über bleibt.“ (T2 2019: Z. 342-346)

Durch die Wohnung hat der Vermieter Einnahmen und Ausgaben, welche er mit wenigen Gedankenpausen aufschlüsseln kann. Dieser Berechnung zufolge ist das Wohnobjekt kaum gewinnbringend. Daher ist zu hinterfragen, wieso er sie vermietet. Eine Alternative Handlungsmöglichkeit wäre sie zu verkaufen und das Geld anderweitig anzulegen. Ein Grund das nicht zu machen wäre, die Wohnung für Nachkommen als Start-Wohnung zu sichern oder sie bei dringendem Bedarf verkaufen zu können. Eine Möglichkeit Profit aus den Mietobjekten zu holen ist, die Mieten zu erhöhen oder keine notwendigen Reparaturen durchzuführen. Ersteres ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht möglich (MRG § 16a) und letzteres würde zum Verfall der Wohnungen beitragen und ist somit längerfristig nicht nachhaltig.

Weiters ist der Vermieter (vgl. T2 2019: Z. 232-236) der Ansicht, dass das Verfahren bis zur Delogierung „unnötig“ viel Geld und Zeit kostet. Für ihn sind die Kosten, welche an die unterschiedlichen Stellen bezahlt werden müssen nachvollziehbar, jedoch würde er diese Stellen lieber nicht benötigen und das Geld sinnvoller verwenden. Die Verfahrensdauer zu verkürzen wäre für ihn eine angebrachte Möglichkeit dies zu erzielen. (vgl. ebd.: Z. 232-236)

6.1.2 Der Faktor Zeit aus den unterschiedlichen Perspektiven

Da das Delogierungsverfahren längere Zeit dauert und in allen Interviews thematisiert wurde, gilt es diesen Aspekt aufzugreifen. Der Vermieter ist der Ansicht, dass es *„des einfachste ist einfach die Miete nicht zu bezahlen. Damit kann ich mehrere Monate, bis zu einem Jahr herausholen“* (T2 2019: Z. 123-124) Andere Rechnungen müssen schneller bezahlt werden, damit es zu keinen Konsequenzen kommt, daher ist es bequemer die Miete schuldig zu bleiben. Dies wird auch von den Gerichtsvollziehern bestätigt (vgl. GP1 2019: Z. 44). Daraus kann geschlossen werden, dass es gesetzliche Fristen zu Gunsten der Mietenden gibt und es angenehm ist die Miete schuldig zu bleiben. Die Entscheidung hierzu wird bewusst getroffen. Außerdem müssen die Mietenden das Wissen und die Sicherheit besitzen, dass sie eine trotz Schulden befristet in der Wohnung leben können.

Laut dem interviewten Vermieter (vgl. T2 2019: Z. 65-72) dauert es ab dem Einbringen der Klage zwei Woche bis das Gericht einen Termin zur ersten Tagsatzung festlegt, welcher meist ein Monat später stattfindet. Nach einer Einspruchsfrist von einem Monat wird eventuell die zweite Tagsatzung nach einem weiteren Monat einberufen. Fallen Gerichtsferien in diesen Zeitraum, dauert das Verfahren bis zur Delogierung länger. (vgl. ebd.) Ich nehme an, dass die Fristen sowohl wegen der Amtswege, als auch zum Schutz der Mietenden existieren und der Vermieter diese aufgrund seiner Erfahrung aufschlüsseln kann. Im Zuge der Verfahrensdauer haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit ein neues Wohnobjekt zu finden. Mietnomadinnen und -nomaden können diesen Zeitraum ausnützen, denn sie wissen, dass sie sechs bis zwölf Monate ohne Miete zu zahlen wohnen können (vgl. GP1 2019: Z. 50-52). Das Gesetz ist diesbezüglich zum Schutz der Mietenden und zum Nachteil für Vermieterinnen und Vermieter gestaltet. Dadurch kann die These aufgestellt werden, dass den Gesetzgebenden die Mieterinnen und Mieter wichtiger sind, da diese durch eine Delogierung wohnungslos gemacht werden. Das kann aufgrund von notwendigen Sozialleistungen zu höheren Kosten für den Staat führen und ist nicht erstrebenswert. Außerdem ist das menschliche Leid der Mietenden höher, als jenes der besitzhabenden Vermietenden.

Von Seiten der Vermietenden ist ebenso Zeit für die Wohnungen aufzuwenden, denn sie haben folgende Aufgaben zu erfüllen:

- sie müssen die Wohnung in brauchbarem Zustand halten,
- darauf achten, dass die Hausgemeinschaft passt,
- der Kontakt zur Hausverwaltung gut ist,
- Betriebskosten bezahlt werden,
- die Mieten eingehen,
- die Kauttionen refundiert werden und
- individuelle Schwierigkeiten gelöst werden (vgl. T2 2019: Z. 13-24).

„Man hat also ständig Kontakt damit.“ (T2 2019: Z. 24) Daraus kann herausgelesen werden, dass das Vermieten von Wohnobjekten nicht nur eine zusätzliche Einnahmequelle ist, sondern auch Arbeit bedeutet. Diese Arbeit kann damit begründet werden, dass eine Wohnung eine steuerpflichtige Nebentätigkeit ist und somit auch abgesehen von der Anschaffung und Vermietung etwas dafür gemacht werden muss. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass diese Tätigkeiten im Sinne der Mietenden und Vermietenden sind.

Die interviewte Sozialarbeiterin vom *Verein Wohnen* geht in Zusammenhang mit ihrem Zeitkontingent auf folgenden Aspekt ein: „*manchmal wärn mehr Steh ah Stundn gut ah und donn gibt's aber wieder Phasen wos eh wieder ruhiger ist.*“ (T3 2019: Z. 351-352) Aus diesem Zitat interpretiere ich, dass sie eine höhere Flexibilität der Arbeitsstunden beim *Verein Wohnen* benötigt. Die Betreuungen sind phasenweise unterschiedlich, wodurch geschlussfolgert werden kann, dass es keinen festgelegten Betreuungsschlüssel gibt. Wenn somit zeitweise viele Wohnungen gesichert werden müssen, können die Klientinnen und Klienten qualitativ nicht genauso intensiv beraten werden wie andere zu einer ruhigeren Zeit. Dies kann zu einer Hürde für die Sozialarbeiterin und in weiterer Folge für die Betroffene in der Beratung führen.

6.2 Hürden für Betroffene

Die Hürden für Betroffene im Delogierungsprozess sind vielfältig. Mithilfe der untenstehenden Kapitel habe ich die Kategorien abgebildet und eine Einteilung der Ergebnisse vorgenommen. Diese Punkte beeinflussen einander und gehen ineinander über, wodurch eine Trennung nicht vollständig möglich ist.

6.2.1 Kooperation und Konkurrenz zwischen den Akteurinnen und Akteuren

Eine Hürde für von einer Delogierung bedrohte Mieterinnen und Mieter stellt die Einstellung und Kooperationsbereitschaft der Vermietenden bei einem bestehenden Mietrückstand dar. Diesbezüglich meint mein zweiter Interviewpartner: „*Es gibt 100.000 Ausreden die die Leute verwenden und inzwischen kann i Buch schreiben darüber.*“ (T2 2019: Z. 61-62) „*de nächsten Ausreden de kumen [...]. Des funktioniert ned und ich hab auch das Vertrauen verloren.*“ (T2 2019: Z. 104-108) Aus diesen zwei Aussagen des Vermieters ist zu erkennen, dass er aufgrund seiner Erfahrungen prinzipiell kein Vertrauen mehr in die Mieterinnen und Mieter hat und ihnen nichts mehr glaubt. Das kann eine Hürde für Betroffene sein, falls ihre Begründungen tatsächlich stimmen und sie gegebenenfalls eine Ratenzahlung oder Ähnliches vereinbaren möchten. Der Interviewte lässt das aber nicht mehr zu, da er diesbezüglich zu viele negative Erfahrungen gemacht hat, die er auf andere Menschen überträgt. Selbiges ist auch im nächsten Zitat erkennbar: „*wenn jetzt keine Zahlung erfolgt, dann gibt's eine Mietzins- und gleich eine Räumungsklage. Ah gleich kombiniert, weil wenn Schluss, dann gleich ganz Schluss.*“ (T2 2019: Z. 48-50) Daraus interpretiere ich, dass als Konsequenz bei Zahlungsverzug keine Kooperationsbereitschaft des Vermieters besteht, sondern er bringt zwei Klagen ein, wodurch er Entschlossenheit zeigt. Somit ist für ihn das Verhandlungsende erreicht und er möchte die Person aus seinem Eigentum haben. Dies deutet darauf hin, dass seine Interessen in Konkurrenz zu jenen der Mieterinnen und Mietern stehen. Eine Kompromissfindung ist daher nicht möglich.

Auch im weiteren Verlauf des Prozesses bleibt er beharrlich bei seinem Standpunkt: *„Wenn der Gerichtsvollzieher da ist, ist Schluss. Dann gibt's nichts mehr. Da kanns 20 Grad minus ham, des is dann egal“* (T2 2019: Z. 163-164) Daraus schließe ich, dass für den Vermieter zum Zeitpunkt des Räumungstermins die Entscheidung gefallen ist, beziehungsweise er keine Möglichkeit sieht, die Delogierung aufzuhalten, sobald eine Gerichtsvollzieherin oder ein Gerichtsvollzieher verständigt wurde und vor der Wohnung steht. Die möglicherweise lebensgefährliche Situation, welche für die Mieterin oder den Mieter entsteht, kann kein Umdenken erwirken. Mit der Temperatur ist auch eine soziale Kälte verbunden, denn der Vermieter empfindet keine Schuldgefühle, wenn er jemanden bei minus 20 Grad Celsius wohnungslos macht. Ihm sind somit seine Mieteinnahmen wichtiger, als das Leben und Überleben anderer Menschen. Laut der interviewten Sozialarbeiterin bestehen zu jedem Zeitpunkt alternative Handlungsmöglichkeiten:

„Ahm wenn der Vermieter sogt: »Okay dieser Räumungstermin wird jetzt aufgeschoben oder oder ganz ausgesetzt« der kann des zu jedem Zeitpunkt mochn. [...] und auch bei der Delogierung ah kann der Vermieter immer nu sogn: »okay na wir mochn das jetzt ned.«“ (T3 2019: Z. 190-194)

Demzufolge haben vermietende Personen immer die Möglichkeit den Räumungstermin aufzuschieben oder abzusagen. Ich interpretiere, dass der Aufschub beinhaltet, dass die Delogierung zu einem anderen Termin dennoch durchgeführt werden kann. Dadurch haben die Mietenden allerdings mehr Zeit um gegebenenfalls neuen Wohnraum zu finden. Die Mieterin oder der Mieter kann somit bis zum Räumungstermin versuchen, einen Kompromiss mit der vermietenden Person zu finden. Das kann einerseits behilflich sein, um die Delogierung abzuwenden, andererseits weckt das in den Menschen falsche Hoffnung, sodass sie bei tatsächlicher Delogierung unvorbereitet ausziehen müssen. Durch den Aufschub des einen Termins, kann die Räumung zu jedem anderen Zeitpunkt ohne das gerichtliche Verfahren durchgeführt werden. Dies kann bei den Mieterinnen und Mietern die Angst auslösen, ihre Wohnung jederzeit zu verlieren und wohnungslos zu sein.

Daraus schlussfolgere ich, dass der interviewte Vermieter nicht weiß, dass er die Delogierung nicht durchziehen muss, auch wenn die Gerichtsvollzieherin oder der Gerichtsvollzieher bereits vor Ort ist. Dadurch, dass er nicht von seinem bereits getätigten Entschluss abweicht, möchte er Standhaftigkeit zeigen und sein Gesicht wahren. Möglich ist außerdem, dass der Vermieter sein Recht durchsetzen möchte, auch wenn er dadurch die mietende Partei wohnungslos macht. Ein weiteres seiner Interessen kann hierbei sein, dass er selbst auf die Mieteinnahmen als Einkommen angewiesen ist.

Im Widerspruch zu den vorher getätigten Aussagen steht folgendes Zitat: *„ich sag jedem Mieter bei Abschluss des Vertrages, bitte reden, jeder kann ein Problem haben. Kommts zu mir, sagts mir bitte was los ist und dann können wir eine Vereinbarung treffen“* (T2 2019: Z. 42-44) Aus dieser Aussage kann herausgelesen werden, dass eine Kommunikationsbasis für den interviewten Vermieter wichtig ist und er kooperationsbereit wäre, doch dafür müssen die Mietenden den Kontakt selbstständig herstellen. Weiters ist prinzipielles Verständnis für Schwierigkeiten zu erkennen, wobei er bereits beim Abschluss des Vertrages davon ausgeht, dass jemand solche haben könnte. Dadurch zeigt er erneut,

welche Erfahrungen er gemacht hat und, dass er bereits bei Mietbeginn mit Schwierigkeiten rechnet. Er wünscht, dass die Mietenden in einer krisenhaften Situation aktiv den Kontakt zu ihm herstellen. Demgegenüber stehen aber die vorherigen Zitate, in welchen er die Argumente der Mieterinnen und Mieter von vornherein in Frage stellt und nicht bereit ist, diese zu berücksichtigen. Draus kann interpretiert werden, dass er nicht an den Gründen für den Zahlungsverzug interessiert ist, sondern mithilfe des Dialoges eine Strategie erarbeiten möchte, die in beider Sinne ist und dadurch eine Vertragserfüllung ermöglicht wird.

Der *Verein Wohnen* hat eine andere Vorgehensweise zur Kontaktaufnahme, um eine Kooperation zwischen Sozialer Arbeit und Mietenden zu erzielen: „*Ahm jo und und wir schreibn dann den Betroffenen einen Brief a wenn wir solche Meldungen griagn ah und bitten hoit unsere Unterstützung an. Also m mehrere Briefe schreima a*“ (T3 2019: Z. 58-59) Dieser Aussage zufolge wird der Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern aktiv durch den *Verein Wohnen* hergestellt, sobald Meldungen des Gerichts über drohende Delogierungen eingehen. Ich gehe davon aus, dass der Verein damit langjährige Erfahrungen hat und die Methode erfolgreich ist, um die Kooperation zu vereinfachen. Die Kommunikation mithilfe von Briefen kann aber auch angstbesetzt und somit hinderlich sein, da Behördliches ebenso postalisch übermittelt wird und auch die Mahnungen der Vermietung mittels Briefe eingehen. Gelingt die Kontaktherstellung auf diese Weise, kann davon ausgegangen werden, dass die Mietenden an einer Lösung der Schwierigkeiten interessiert sind, denn sie müssen trotz des niederschweligen Zugangs aktiv den Kontakt zum *Verein Wohnen* herstellen und zu vereinbarten Terminen erscheinen. Die Kooperation zwischen dem Verein und den Mieterinnen und Mietern scheint nicht immer reibungslos zu funktionieren, da oftmals mehrere Briefe geschrieben werden müssen. Das deutet darauf hin, dass der *Verein Wohnen* im Auftrag der Gesellschaft ein höheres Interesse daran hat, die Mietenden vor drohender Wohnungslosigkeit zu bewahren, als diese selbst.

Eine weitere Hürde stellt das Gericht dar. Viele Mieterinnen und Mieter erscheinen nicht zum Gerichtstermin. (vgl. T2 2019: Z. 52-54) Sie versäumen dadurch die Möglichkeit, ihre Ansichten hervorzubringen. Unter Umständen hängt dieses Hindernis mit der Hürde die Briefe zu öffnen, der Schwierigkeit sie inhaltlich zu verstehen oder der damit verbundenen Scham zusammen. Mit einem Gerichtstermin ist das Kennen von Verhaltensregeln, angemessener Kleidung und sprachlichem Ausdruck verbunden. Außerdem muss die beklagte Partei ihr Handeln vor fremden Menschen und Autoritätspersonen erklären und verteidigen. Das kann zu Hilflosigkeit, Unsicherheit, Angst und geringem Selbstwert führen. Weiters wird ein Konkurrenz- und Verteidigungsverhalten ausgelöst.

Die Kontaktaufnahme zwischen Sozialer Arbeit und Vermietung ist unterschiedlich gestaltet und abhängig davon, ob die Vermieterin oder der Vermieter eine Privatperson oder eine Genossenschaft ist (vgl. T3 2019: Z. 313-317). Während in St. Pölten zu letzteren eine Kooperationsbasis besteht und meist Kompromisse gefunden werden, geht die Sozialarbeiterin bei den privaten Vermieterinnen und Vermietern behutsamer und nach Rücksprache mit den Klientinnen und Klienten vor (vgl. ebd.). Daraus interpretiere ich, dass ihr die Kontaktpersonen der Genossenschaften im Gegensatz zu privaten Vermieterinnen und Vermietern bekannt sind. Mit ersteren besteht vermutlich bereits eine Gesprächsbasis, die sie

nicht bei jeder Delogierung erneut aufbauen muss. Außerdem kooperieren Genossenschaften teilweise bereits im Vorhinein mit dem *Verein Wohnen* und bitten um Kontaktaufnahme zu den Mietenden (vgl. ebd.: Z. 320-321). Das spricht auch für das Vertrauen von Seiten der Genossenschaften gegenüber dem Verein. Daraus schließe ich, dass die Sozialarbeiterin bei privater Vermietung jedes Mal mit anderen Personen arbeitet, deren Reaktion sie nicht kennt und wodurch das Verhandlungsergebnis nicht absehbar ist. Besteht noch keine Vertrauensbasis zwischen dem *Verein Wohnen* und der Vermietung, muss die Sozialarbeiterin vermutlich mehr Aufklärungsarbeit bei der Vermieterin oder dem Vermieter leisten und erklären, welche Aufgaben sie hat und welche Möglichkeiten durch die Kooperation bestehen. Dies kann eine Hürde für die Sozialarbeiterin darstellen, da dies mehr Aufwand bedeutet. Durch die beschriebene Vorsicht der Expertin beim Kontakt mit privaten Vermieterinnen und Vermietern gehe ich davon aus, dass auch die Mietenden unsicher und hilflos sind, wodurch aktives Bearbeiten von Schwierigkeiten erschwert wird.

Bei überfordernder Kooperation kann Kontaktabbruch von Seiten der Mieterinnen und Mieter gegenüber dem *Verein Wohnen* eine Folge sein:

„[M]ia brauchn hoit wenn ma an Antrag stelln brauch ma hoit sehr viele Unterlagen, des is ober die brauchen jetzt ned wir sondern die braucht dann die Stelle wo ma den Antrag hinschickn. Ahm Kontoauszüge, und oft Rechnungen von irgendwelchen Dingen die sie bezahlt hobn, monchmoi wü des Sozialamt, dass was ned teure Handyverträge gekündigt werden, Versicherung gekündigt werden, Ratenzahlungen eingestellt und dies monchmoi wuin des die Leit ned oder sie schoffns hoit aus irgendeinem Grund ned, sogns owa ned und des kann dann sein, dass die dann afoch nimma kumman.“ (T3 2019: Z. 249-255)

Die Sozialarbeiterin arbeitet in obigem Zitat heraus, dass durch die aufwendige und mit Pflichten verbundene Antragstellung beim Sozialamt die Klientinnen und Klienten überfordert werden und das einen Kontaktabbruch zur Folge haben kann. Dadurch ist anzunehmen, dass die Angestellten am Sozialamt im Rahmen ihrer Tätigkeit ihre Machtposition nutzen, um den Antragstellerinnen und -stellern Vorschriften zu machen und sie zu Einsparungen zu bewegen. Die Unterstützung bei dem Prozedere gelingt den Sozialarbeiterinnen des *Vereins Wohnen* offenbar nicht immer. Ich interpretiere, dass das Kündigen eines Handyvertrages zum einen beschwerlich oder unmöglich sein kann und zum anderen meist mit dem Verlust der Handynummer verbunden ist und erschwert somit die Sozialkontakte. Eine Versicherung dient, wie das Wort aussagt zur Sicherstellung und Absicherung von etwas die Person Betreffendes. Bei der Kündigung der Versicherung fällt der Schutz weg, wodurch Unsicherheit entstehen kann. Sind die Menschen zur Einstellung von Ratenzahlungen verpflichtet, bleiben sie Geld schuldig und riskieren, mit Schwierigkeiten konfrontiert zu werden. Diese Thematiken führen zu Überforderung und dazu, dass die Menschen nicht mehr zum *Verein Wohnen* kommen können oder wollen. Kommunizieren sie das, könnte eine Alternative gefunden werden, doch das geschieht nicht.

Sowohl das Kündigen, als auch das Nicht-Kündigen-Können kann außerdem mit Scham behaftet sein und zu Stigmatisierung führen, denn einerseits verlieren sie mögliche Statussymbole in ihrer Gemeinschaft und andererseits kann daraus Handlungsunfähigkeit abgeleitet werden.

6.2.2 Stigmatisierung

Persönliche Beziehungen und stigmatisierende Situationen könne bei Menschen Scham und Schuldgefühle auslösen, welche in folgendem Kapitel erläutert werden. Die Sozialarbeiterin meint: „[M]onchmol sogn ma »okay zahln Sie ihre Krediterate ned« des bringens ober donn menschlich oft schwa zom, wö die kennan dann den Bankberater und und jo also [...] [es] is schwierig.“ (T3 2019: Z. 15-18) Daraus interpretiere ich, dass persönliche Beziehungen für die Klientinnen und Klienten wichtiger sind, als ein dauerhaftes Mietobjekt, da sie die Kreditraten anstatt der Miete priorisiert weiterzahlen. Dies geschieht, weil sie die Bankberaterin oder den Bankberater kennen. Die Klientin oder der Klient könnte befürchten, dass die Person aus der Bank sie oder ihn kontaktiert und persönlich auf den Zahlungsverzug anspricht. Außerdem könnte die Person An- und Zugehörige kennen und mit diesen über die Schulden sprechen. Beide Szenarien würden Scham auslösen. Dadurch kann angenommen werden, dass die Beziehung zur Sozialarbeiterin nicht stark genug ist, um die Dringlichkeit der Zahlung der Wohnkosten den Klientinnen und Klienten zu vermitteln. Kennen die Mietenden und Vermietenden einander persönlich, ist auch hier anzunehmen, dass es schwer fällt, die Zahlungen einzustellen. Das verdeutlicht die psychische Notlage der Mieterinnen und Mieter. Die interviewte Sozialarbeiterin äußert diesbezüglich den Wunsch,

„dass Menschen die hoit wenig Göd ham und und ahm denen mans vielleicht o onmerkt, dass die hoit ned stigmatisiert werdn und ned ausgegrenzt werden, weil viele versuchn hoit a so krompfhoft an Schein aufrecht zu erhalten. Ahm a monchmoi in finanzieller Hinsicht, wos sa si goa ned leistn kennan und des führt dann hoit a zu Problemen.“ (T3 2019: Z. 385-399)

Daraus kann geschlossen werden, dass jemandem finanzielle Schwierigkeiten äußerlich und durch ihre Verhaltensweise angesehen und die Betroffenen dadurch stigmatisiert werden. Die darauffolgende Ausgrenzung legt nahe, dass die Personen keine engen Kontakte zu anderen Menschen pflegen oder das soziale Netz die finanzielle Notlage nicht aushält. Eine weitere Hypothese ist, dass die Betroffenen trotz stabiler sozialer Kontakte ihre Situation aus Scham vor der Gesellschaft verbergen möchten. Das Verschweigen der Schwierigkeiten findet keine Auseinandersetzung mit der Thematik statt, wodurch eine Verbesserung der Situation unmöglich ist.

Die folgende Aussage der Gerichtsvollzieher verdeutlicht, wieso Menschen beschämt über ihre Situation sind, denn sie werden degradiert und stigmatisiert:

„»Die Menschen sind das Grundübel«, denn sie haben Realitätsverlust und der kritische Hausverstand ging verloren. Das liegt daran, dass das Leben viel zu kompliziert geworden ist und die älteren Generationen den jüngeren die Lebensbewältigung nicht mehr beibringen, weil die Erziehung auf zu viele Personen übertragen wird.“ (GP1 2019: Z. 102-105)

Die Interviewten beschreiben in obigem Zitat, dass die Menschen der Grund für ihre Situation und somit selbst verantwortlich dafür sind. Hierbei sieht der Gerichtsvollzieher lediglich nachteilige Aspekte und seine Menschenvorstellung scheint dadurch negativ konnotiert zu sein. Die Betroffenen werden somit abgewertet und das kann vernichtend und verletzend sein. Durch die Geringschätzung wird ihnen das Menschsein aberkannt. Diese Einstellung können die Gerichtsvollzieher als Rechtfertigung für ihr berufliches Handeln verwenden. Zu

hinterfragen ist, wann das Menschsein aufhört, sodass einem die Wohnung von einer Gerichtsvollzieherin oder einem Gerichtsvollzieher entzogen werden darf. Diese herablassende und abwertende Haltung der Juristen gegenüber Fremden führt dazu, dass die Menschen berechtigte Angst vor Stigmatisierung haben und daher die Konfrontation bei den Gerichtsterminen meiden. Die zu befürchtende Angst kann somit eine Hürde für Mieterinnen und Mieter darstellen.

Außerdem gehen sie auf den Realitätsverlust, den nicht vorhandenen kritischen Hausverstand und das komplizierte Leben ein. Als Grund hierfür nennen sie die Erziehung, welche auf verschiedene Menschen aufgeteilt ist und somit das Lehren von Lebensbewältigung nicht stattfindet. Aus der Bemerkung schließe ich, dass früher die Kernfamilie für die Erziehung zuständig war und ein gemeinsames und konkretes Ziel verfolgt wurde. Weiters zeigt die Aussage, dass die Gerichtsvollzieher das erzieherische Potenzial des *Vereins Wohnen* nicht erkennen und die Vorstellung besteht, dass Erziehung nur im Kindesalter stattfinden kann. Alles in der Kindheit Nichterlernte wäre demnach im Erwachsenenalter nicht nachzuholen und eine Erziehungsperson irrelevant. Dass beispielsweise Soziale Arbeit erzieherische Aspekte einnimmt ist den Gerichtsvollziehern nicht bekannt und zeigt, dass die Interviewten kaum Wissen über die Arbeit des *Vereins Wohnen* besitzen. Das kann wiederum zu einer Hürde für die Betroffenen führen, da die staatliche Institution mit der sozialen Organisation offenbar nicht vernetzt ist und somit kein gegenseitiges Verständnis möglich ist. Besteht die Verweigerung der Kooperation durch die Gerichtsvollzieher, kann davon ausgegangen werden, dass diese den Mieterinnen und Mietern nicht helfen wollen und ihnen ihr Schicksal gleichgültig ist. Außerdem zeigt es, dass die Interviewten hohe Erwartungen an Personen in Krisen haben. Diese können den Anforderungen oftmals ohne Hilfestellung von sozialen Organisationen jedoch nicht gerecht werden.

6.2.3 Bildungsstand, Informationsdefizit und Prioritätensetzung

Aus den Auswertungen geht hervor, dass die Klientinnen und Klienten teilweise von unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren überfordert werden. Die Gerichtsvollzieher nennen folgende Gründe dafür:

„Die Menschen, welche exekutiert werden, überschauen ihr Leben nicht mehr, da sie zu viele Informationen haben. Sie sind außerdem eher keine Akademiker, was bedeutet, dass sie einen niedrigen Bildungsstand haben, der Bezug zur Realität fehlt und kritisches Denken nicht gelernt wurde.“ (GP1 2019: Z. 60-63)

Die Mieterinnen und Mieter können mit den Informationen, welche sie erreichen nicht umgehen und werden durch diese in einem Ausmaß überfordert, welches ihnen das Koordinieren ihres eigenen Lebens unmöglich macht. Das betrifft laut den Gerichtsvollziehern eher Männer ohne akademischen Abschluss, da ihnen der Realitätsbezug und kritisches Denken fehlt. Daraus schließe ich, dass die Eigenschaften erforderlich sind, um einen Überblick über die Bereiche des eigenen Lebens zu behalten und nicht delogiert zu werden. Männlichen Akademikern wird demzufolge beides durch die institutionalisierte Bildung gelehrt. Daraus kann herausgelesen werden, dass Personen ohne akademischen Abschluss deutlich gefährdeter sind, delogiert zu werden. In einem Gespräch mit einer Sozialarbeiterin wurde mir jedoch erläutert, dass dies

nicht ihrer Praxiserfahrung entspricht und Bildung behilflich sein kann, aber nicht vor einer Delogierung schützt. Als mögliche Erklärung für Delogierungen stellen die Interviewpartner einen Bezug zwischen Bildung, Arbeitslosigkeit und der Wirtschaft her:

„Außerdem ist die Verbindung zwischen Arbeitslosen und niedriger Bildung interessant zu beobachten. Auch an Schulen sind die Auswirkungen der niedrigen Bezahlung und dem hohen Ausländeranteil merkbar, wodurch der Bildungsstandard zurück geht.“ (GP1 2019: Z. 91-93)

Aus dieser Bemerkung schließe ich, dass Menschen mit niedriger Bildung eher arbeitslos sind. Was ihrer Meinung nach niedrige Bildung ist und ob lediglich formale Abschlüsse für sie relevant sind, definieren die Interviewpartner nicht. Die Verbindung der drei Themen, Bildung, Arbeitslosigkeit und Wirtschaft, wird als interessant und somit als bedeutsam und spannend betrachtet. Die niedrige Bezahlung kann neben einem hohen Ausländeranteil als Grund für den zurückgehenden Bildungsstand betrachtet werden. Ich interpretiere, dass die Bezahlung der Lehrkräfte gemeint ist und ein hoher Ausländeranteil etwas Negatives ist. Beides scheint Auswirkungen auf das Bildungsniveau zu haben. Demzufolge führt eine niedrige institutionalisierte Bildung eher zu einer Delogierung.

Weiters besteht ein unterschiedliches Verständnis von Priorität, das in folgendem Zitat verdeutlicht wird: *„Ein Dach über dem Kopf ist laut den Gerichtsvollziehern das Wichtigste, doch für diese Menschen ist das Internet wichtiger als die Wohnung.“ (GP 2019: Z. 39-40)* Die Juristen sind der Ansicht, dass ein Wohnobjekt für jemanden höchste Priorität haben muss. Laut ihnen ist das für die Personen, welche von einer Delogierung bedroht sind nicht der Fall und speziell das Internet wird vor der Miete bezahlt. Ich nehme an, dass der Internetanschluss benötigt wird, um beispielsweise soziale Kontakte zu erhalten, welche bei einer drohenden Obdachlosigkeit relevant sind oder er kann genutzt werden, um eine günstigere Wohnung zu finden. Die Auswirkungen des Mietrückstands sind nicht unmittelbar bemerkbar, aber ohne Internet fällt die Vernetzung weg, Teilhabe wird erschwert und Armut spürbar. Daher kann es für die Personen schwierig sein, den Vertrag mit dem Internet anbietenden zu kündigen, da dies wiederum zu einer Hürde führt, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Dem gegenüber steht, dass Wohnraum als privater Rückzugsort für das psychische Wohlbefinden relevant ist und er benötigt wird, um eine Meldeadresse zu haben, welche für formale Angelegenheiten notwendig ist. Wohnungslosigkeit kann somit Auswirkungen auf unterschiedliche Bereiche des Lebens haben und die Betroffenen unterschätzen diese Konsequenzen.

Dem Vermieter ist das Wissen über Werte wichtig und bezieht dieses auf den Unterschied zwischen inländischen und ausländischen Personen.

„[I] muss auch sagen, dass mir dann Mieter am liebsten sind die ein gewissen Wertekatalog in Österreich berücksichtigen. Jetzt nichts gegen die die Ausländer durt und daher aber die wissen schlicht und einfach ned was hier üblich ist“ (T2 2019: Z. 217-219)

Die interviewte Person setzt die Berücksichtigung von österreichischen Werten mit der Staatszugehörigkeit gleich und spricht von einem Katalog in welchem die Werte festgehalten sind. Die Aussage, dass er nichts gegen ausländische Personen hat und die Tatsache, dass er den Satz mit einem „aber“ fortsetzt zeigt, dass ihm seine Ausländerfeindlichkeit nicht bewusst ist oder er versucht, diese zu verbergen. Seiner Ansicht nach wissen ausländische

Personen nicht, nach welchen Verhaltensregeln sie in dem Land handeln müssen. Das stellt eine Schwierigkeit für den Vermieter dar. Er bevorzugt daher Mietende, welche seinem Bild von Österreicherinnen und Österreichern in Bezug auf Aussehen, Sprache und Verhalten entsprechen. Dies stellt wiederum eine Hürde für Menschen dar, welche den Ansprüchen nicht gerecht werden. Auch die Gerichtsvollzieher betrachten Werte als essenziell und setzen sie in Bezug zu Religion:

„Grundwerte gehen mit der Religion verloren, da diese früher Werte vermittelt hat, welche für ein friedliches Zusammenleben nützlich sind, aber heute kaum noch jemand von Religion offen sprechen kann.“ (GP1 2019: Z. 129-131)

Religion hat früher Werte vermittelt, welche für die Gesellschaft dienlich waren. Dies ist nach Ansicht der Interviewten heute nicht mehr der Fall. In Zusammenhang mit Delogierungen kann angenommen werden, dass bei einem allgemeinen friedlichen Zusammenleben keine Räumungen stattfinden müssten. Der Gerichtsvollzieher spricht über die Religion in der Einzahl und definiert nicht, welche er meint oder ob er dieses Bild von allen anerkannten Religionen hat. Dadurch kann die Allgemeingültigkeit der Werte hinterfragt werden. Ein offenes Sprechen über den Glauben würde ein solidarisches Zusammenleben unter Einhalten der Grundwerte möglich machen. Grundwerte ohne Religion sind für den Interviewten nicht möglich und somit das Wissen über diese und der Glaube daran notwendig.

Für die interviewte Sozialarbeiterin stellt ein Informationsdefizit über bestimmte Prozesse, Vorgehensweisen und das Verhalten nach dem österreichischen Recht und in der Gesellschaft sowie über mögliche Hilfestellungen eine Schwierigkeit dar. Letzteres wird durch das folgende Zitat herausgearbeitet:

„[D]ie Menschen ham ned gwisst, dass hoit a Mindestsicherung beantragn kennan, ahm oder dass a Wohnbeihilfe beantragen kennan oder es woa hoit finanziell so eng ah dass sies einfach ned gschofft ham sie ham sich irgendwas kaufen müssen: a Waschmaschine, an Kühlschrunk, hom ned gwisst oder bedacht, dass des beim Sozialamt ansuchen kennn.“ (T3 2019: Z. 145-148)

Die Interviewpartnerin spricht hier über Menschen, welchen aus finanziellen Gründen eine Delogierung droht. Für diese Personen gibt es die Mindestsicherung und Wohnbeihilfe, jedoch müssen sie wissen, dass beides beantragt werden kann. Eine andere Option ist, dass sie alle finanziellen Unterstützungen bekommen, aber dennoch finanzielle Schwierigkeiten haben, sodass sie es nicht „schaffen“. Ich interpretiere, dass die Interviewpartnerin hier davon spricht, die Rechnungen zu begleichen. Wenn etwas „geschafft“ werden muss, kann dies als anstrengende Arbeit betrachtet werden und nicht als etwas, beschwerdefreies. Beim Kauf von Haushaltsgeräten kann beim Sozialamt ein Ansuchen gestellt werden, welches die Kosten dafür übernimmt. Wenn die Klientinnen und Klienten dieses Wissen nicht haben, kann es passieren, dass sie das Gerät kaufen und die Miete dafür schuldig bleiben. Die Unkenntnis über Themen dieser Art wird generationsübergreifend weitergegeben:

„Also bei monchn woan scho die Eltern in Beratung [...] und dann die erwachsenen Kinder hoit a und dann merkt man hoit okay des is afoch so wie die aufgewachsen san ahm die hom des goa ned so gelernt, wie mocht man des richtig und und wos san die wichtigsten Zahlungen“ (T3 2019: Z. 157-160)

Das Bezahlen geht einher mit der Abwägung von finanziellen Verpflichtungen nach Priorität und dies muss bereits durch die Erziehung gelernt werden. Geschieht das nicht, kommen die Personen in die Beratung zum *Verein Wohnen*. Wenn bereits die Eltern Klientinnen und Klienten waren, kann davon ausgegangen werden, dass diese das Angebot selbst nicht verstanden haben oder das erworbene Wissen den Kindern nicht weitergeben konnten oder wollten. Die Kinder konnten somit aufgrund der fehlenden Vorbildwirkung der Eltern die notwendigen Fähigkeiten mit Geld umzugehen und zeitgerecht sowie formal korrekt Beihilfen zu beantragen nicht erlernen. Dadurch entsteht eine generationsübergreifende Schwierigkeit, welche die Hilfe von Außenstehenden benötigt.

Um diese Themen präventiv zu bearbeiten, schlagen die Gerichtsvollzieher folgendes vor:

„Als Lösungsvorschlag meinen die drei Interviewpartner, dass ein frühzeitiges Coaching sinnvoll ist, damit die Menschen eine Wohnung wieder zu schätzen wissen und alles machen um diese behalten zu können.“ (GP1 2019: Z. 146-148)

Laut diesem Zitat wäre eine präventive Herangehensweise in Form eines Coachings anzuraten. Dadurch erwarten die drei Interviewten, dass die Priorität des Wohnraums wieder erkannt wird und die Personen versuchen diesen zu behalten. Hierzu ist jedoch eine Kooperation zwischen den Akteurinnen und Akteuren sowie das aktive bearbeiten der Thematik notwendig.

6.2.4 „Kopf in den Sand-Strategie“

Die Metapher des „Kopf in den Sand Steckens“ wurde in allen drei Interviews verwendet, um das Verhalten der Klientinnen und Klienten zu beschreiben, welche nicht aktiv Unterstützung suchen oder auf Kontaktversuche nicht reagieren.

Der interviewte Vermieter nutzt die Metapher zum ersten Mal wie folgt: *„Alles kein Problem: nur Reden! Viele tun das nicht. Die stecken den Kopf in den Sand und mochen nichts.“ (T2 2019: Z. 45-46)* Er verdeutlicht, dass durch Sprechen vieles gelöst werden kann, dies jedoch einige Menschen nicht machen und somit kein verbaler Kontakt zwischen den Vermietenden und den Mietenden besteht.

Eine weitere Schwierigkeit stellt das Öffnen von Briefen dar und das kann zu einem Überraschungseffekt führen, wenn der Räumungstermin stattfindet:

„Weil manche ignorieren dann den Brief des Gerichtsvollziehers, machen ihn goa nimma mehr auf und san dann erstaunt, dass der plötzlich vor der Tür steht. Leider, also Kopf in Sand is des meiste, was hier ansteht.“ (T2 2019: Z. 85-87)

Diese Personen öffnen behördliche Briefe nicht, wodurch sie über den Delogierungstermin im Unwissenden sind. Das Öffnen der Briefe kann somit als Hürde bezeichnet werden und das wird vom Vermieter bedauert.

Die interviewte Sozialarbeiterin des *Vereins Wohnen* spricht von dem Vergleich im Zusammenhang mit einem Wunsch: „*Uund i wünsch ma hoit dass ned den Kopf in den Sand steckn, wenns Probleme hot, sondern dass sie sich einfach mödn*“ (T3 2019: Z. 394-395) Sie möchte somit, dass die Mieterinnen und Mieter Kontakt aufnehmen. Wen sie kontaktieren sollen lässt die Interviewpartnerin offen und ich interpretiere, dass sie nicht nur die Wohnungssicherung meint, sondern auch die anderen Akteurinnen und Akteure. Das betrachtet sie als einfach, jedoch vermute ich, dass aktives lösungsorientiertes Handeln in einer krisenhaften Situation schwierig ist.

Die Gerichtsvollzieher sprechen ebenso vom „Kopf in den Sand stecken“ und veranschaulichen es mithilfe eines Fallbeispiels:

„Das Klageverfahren dauert oft ein Jahr und dann sind die Menschen überrascht, dass sie hinaus aus der Wohnung müssen. Sie stecken den Kopf in den Sand, was sie zu keinen erwachsenen Menschen macht. Als Beispiel nannten sie eine türkische Familie, die die Miete nicht gezahlt hat, die gelben Zettel stapelweise in der Wohnung gelegen sind, beide nichts gearbeitet haben, die Post direkt gegenüber vom Haus war und sie dennoch die eingeschriebenen Briefe nicht geholt haben.“ (GP 2019: Z. 43-48)

Die Metapher wird in obigem Zitat um den Zeitfaktor, die Überraschung, die Aberkennung des Erwachsenseins und ein Fallbeispiel ergänzt. Das „Kopf in den Sand stecken“ kann somit über mehrere Monate bis zu einem Jahr dauern und erst bei der Delogierung verstehen die Personen, dass sie aus der Wohnung ziehen und ihren Kopf aus dem „Sand-Loch“ graben müssen. Die „Kopf in den Sand-Strategie“ wird von den Gerichtsvollziehern mit Nichterwachsenheit gleichgesetzt, wodurch geschlussfolgert werden kann, dass sie trotz des Erreichens des Erwachsenenalters, nicht wie solche agieren und reagieren. Aus dieser Aussage kann herausgelesen werden, dass für die Interviewten festgelegte Normen im Sinne von Selbstständigkeit erfüllt werden müssen, um eine Person als erwachsen zu bezeichnen. Wenn das jemand nicht schafft, sind sie Kinder oder Jugendliche, wodurch sie andere Rechte und Pflichten haben und dementsprechend behandelt werden können. Durch diese Betrachtungsweise von Mieterinnen und Mietern können die Gerichtsvollzieher ihr berufliches Handeln rechtfertigen. In dem Beispiel kommen mehrere Faktoren zusammen: die Herkunft der Familie, Schulden, Arbeitslosigkeit und trotz vermutlich leichtem Zugang, das Nichtreagieren auf beziehungsweise Nichtabholen oder Nichtverstehen von Briefen. Das legt die Interpretationsweise nahe, dass Briefe und „gelbe Zettel“ für die Betroffenen mit Scham und Hilflosigkeit verbunden sind, da Behördliches meist postalisch übermittelt wird und der Inhalt häufig negative Folgen hat. Wenn sie somit einen weiteren Brief öffnen müssen, werden die Perspektivlosigkeit und Handlungsunfähigkeit größer. Die aktive Auseinandersetzung mit der Schwierigkeit und dem damit verbundenen Ausräumen des Briefkastens, dem Abholen der Briefe von der Post und dem Öffnen dieser kann als weitere Hürde bezeichnet werden. Zu hinterfragen ist, ob die Reaktion der Betroffenen anders wäre, wenn statt des Schriftverkehrs ein persönliches Gespräch stattfinden würde.

Diese Bachelorarbeit wurde mithilfe des folgenden Zitates in geglätteter Form eingeleitet.

„Naja die Leute sch haben mmhh aah die Kopf in den Sand Politik die die die verweigern die Realität. Die glauben eine Wundergeschichte und es wird eh alles gut oder oder der Vermieter will eh kein Geld haben.“ (T2 2019: Z. 167-169)

Das Zitat deckt folgende Aspekte ab, die „Kopf in den Sand-Strategie“, Realitätsverweigerung, das Glauben an ein Wunder und die Hoffnung, dass der Vermieter seine Meinung zu ihren Gunsten ändert.

Das „Kopf in den Sand stecken“ ist in allen Interviews in Verbindung mit Kontaktverweigerung der Mieterinnen und Mieter gesetzt worden. Aus der Metapher interpretiere ich, dass sich die Personen verstecken, um für die Vermieterinnen und Vermieter oder andere Akteurinnen und Akteure nicht sichtbar zu sein. Durch das Vergraben ihres Kopfes können die Personen weder hören noch sehen, was außerhalb des Loches passiert, wodurch ihre Wahrnehmung getrübt ist und das kommt einem Totstellen gleich. Das kann als Realitätsverweigerung verstanden werden. Sie bedenken jedoch nicht, dass der Großteil des Körpers dennoch außerhalb des Lochs sichtbar ist. Die Klientinnen und Klienten berauben sich somit ihrer Sinne und machen sich eine Strategie zu eigen, welche eine Hürde darstellt, um eine Delogierung zu verhindern.

Weiters vermitteln die Personen dadurch die Haltung nach außen, dass sie aufgegeben und somit resigniert haben, weil sie vermuten ihre Interessen nicht durchsetzen zu können. Die Gerichtsvollzieher sind entsprechend der zuvor beschriebenen Haltung folgender Ansicht: *„[Heutzutage fehlt] die Disziplin, um aufzustehen und etwas zu machen. Dadurch werden die Aufgaben aufgeschoben und nie gemacht“ (GP1 2019: Z. 80-82)* Dies drückt aus, dass die Menschen, welche von einer Delogierung bedroht sind, zum einen die Zeit und alle nötigen Ressourcen hätten aber die Umsetzung der Aufgaben immer an der fehlenden Disziplin scheitert. Dadurch wird deutlich, dass die Selbstbeherrschung im Delogierungsprozess relevant ist.

Weiters kann der Sand mit einer Wüstenlandschaft assoziiert werden, woraus die These aufgestellt werden kann, dass sich die Personen psychisch in einer kargen Landschaft befinden, aus welcher es schwierig ist, heraus zu finden. Durch den „vergrabenen Kopf“ ist zusätzlich die Selbstwirksamkeit eingeschränkt und es bedarf der Unterstützung von anderen Personen, beziehungsweise Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter. Diese können in dem Zusammenhang darauf achten, dass das Vergraben flach gehalten wird und die Grube nicht zu tief ist. Das erleichtert das Ausgraben und Herausfinden aus der Wüstenlandschaft. Realitätsverweigerung, das Festhalten an der Wundergeschichte und die „Vogel-Strauß-Taktik“ erschweren diesen Prozess.

7 Diskussion der Ergebnisse

Stigmatisierende Menschenbilder, Begrifflichkeiten und Haltungen, wie sie die interviewten Gerichtsvollzieher mit der Beschreibung des Grundübels äußern, sind auch in der Rechtsmaterie und der Gesellschaft verankert (vgl. Schoibl 2009: S. 217). Schoibl (vgl. ebd.) appelliert, dass eine Diskussion darüber geführt wird, in welcher die Instanzen der Bundes- und Landesebene mit der Zuständigkeit für Politik und Administration einbezogen und finanzielle Standards, ein Bundeswohnungslosenhilfegesetz sowie allgemeine Überlebenshilfen vereinbart werden. Die häufig mit Delogierungen einhergehende Armut kann laut Paloma Fernández de la Hoz (vgl. 2009: S. 145) zu Isolierung, Stigmatisierung, Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und schlechterem Zugang zu Services und Gütern führen. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Betroffenen eine Abwehrhaltung einnehmen und entweder ihre Notlage verheimlichen oder kaum Kontakt zu Außenstehenden haben. Letzteres bedeutet, dass die Kontaktaufnahme zum *Verein Wohnen* erschwert sein kann. Der Versuch des Verbergens der Armut kann zur Folge haben, dass nicht um Unterstützung angesucht wird, da die Betroffenen Angst haben am Amt oder bei sozialen Organisationen erkannt zu werden (vgl. Wiesinger 2009: S. 241). Eine Interviewpartnerin von Schlösinger (vgl. 2010: S. 166) sprach konkret von schamvollen Erinnerungen in Bezug auf das Sozialamt, wodurch sie aus Angst vor Stigmatisierung keine Beihilfen beantragte. Weiters fand sie heraus, dass aufsuchende Soziale Arbeit Wohnungsverlust verhindern kann, da hierdurch Angst und Scham verringert werden (vgl. ebd.: S. 130).

Als weitere Reaktion von Menschen, welche aufgrund von struktureller Benachteiligung Mietschulden haben, werden in der Forschung und der Literatur das Nichtreagieren auf Briefe und Hilfsangebote sowie das Verstreichenlassen von Fristen genannt (vgl. Ansen 2006: S. 63). Die Angst Briefe zu öffnen stellt laut Petra Schlösinger (vgl. 2010: S. 79) einen Grund für Wohnungsverlust für die Befragten dar. Sie fand heraus, dass jede sechste Person keine Briefe im Zusammenhang mit drohendem Wohnungsverlust geöffnet hat, das aber kaum mit sprachlichen Barrieren in Zusammenhang stand (vgl. ebd.). Es ist davon auszugehen, dass dies in Niederösterreich ähnlich ist. Weiters sind, wie auch vom interviewten Vermieter beschrieben (vgl. T2 2019: Z. 53-54), die überwiegende Zahl der Gerichtsurteile bei Delogierungsverfahren Versäumnisurteile, wodurch von einer ausgeprägten Resignation auszugehen und aufsuchende Soziale Arbeit notwendig ist (vgl. Ansen 2006: S. 64).

Die bestehende Verbindung zwischen Herkunft, Bildung, Erwerbstätigkeit und Delogierungen wird nicht nur von den interviewten Personen und insbesondere den Gerichtsvollziehern (vgl. GP1 2019: Z. 91-93) bemerkt, sondern auch vom BMASK (2009) quantitativ bestätigt. Demzufolge sind Personen mit ausländischer, nicht EU- oder EFTA-Staatsbürgerschaft überdurchschnittlich armutsgefährdet. Im Jahr 2007 waren Haushalte mit Sozialleistungen, keiner Erwerbstätigkeit oder einer weiblichen Hauptverdienerin am häufigsten von Armutsgefährdung betroffen (vgl. BMASK 2009: S. 120). Weiters gaben 71% der von 2004 bis 2007 dauerhaft armutsgefährdeten Personen an, unerwartete Ausgaben nicht tätigen zu

können, 12% haben Schulden und 10% können ihre Wohnungen nicht warm halten (vgl. ebd.: S. 121). Außerdem sind 5% der Befragten mit den Zahlungen der laufenden Wohnkosten im Rückstand (vgl. ebd.: S. 144). Diese Gruppe ist daher gefährdet delogiert zu werden. Durch formale Bildung werden laut Ansen (vgl. 2010: S. 71) kognitive Fähigkeiten vermittelt, welche bei der Lebensgestaltung und den Erwerbschancen dienlich sind. Er schreibt, dass die erreichten Schulabschlüsse nicht zwingend mit den Fähigkeiten der Lernenden zusammenhängen, sondern die soziale Herkunft eine größere Rolle spielt (vgl. ebd.: S. 73). Dennoch werden durch die Bildung Kompetenzen vermittelt, welche bei der sozialen Integration behilflich sind, da Lösungsansätze gelernt werden, die für unterschiedliche Bereiche des Lebens adaptiert werden können (vgl. ebd.: S. 72). Haushalte mit niedrigerem Einkommen und Personen mit Migrationshintergrund sind zusätzlich durch die Wohnpolitik benachteiligt, da der Fokus vermehrt auf Eigentumswohnungen und -häuser liegt (vgl. Schoibl 2009: S. 211). Die meisten dieser Personen weisen maximal einen Pflichtschulabschluss auf, sind nicht erwerbstätig und leben von Sozialleistungen (vgl. BMASK 2009: S. 148). Zu erwähnen ist, dass nicht nur Menschen mit nichtösterreichischer Staatsbürgerschaft und oder mit niedriger formaler Bildung delogiert werden, dies aber laut der Literatur und meiner Forschung Risikofaktoren darstellen.

Außerdem ist für die Durchführung der Räumung die Verhandlungspartnerin oder der Verhandlungspartner ausschlaggebend. Bei einer sensiblen Herangehensweise von Seiten der Vermietung, ist eine Lösungsfindung wahrscheinlich und positive Ergebnisse zu verzeichnen. (vgl. Mattes et al. 2010: S. 129-130) Das Verhalten des interviewten Vermieters ist inkonsequent, da er zum einen meint: *„ich sag jedem Mieter bei Abschluss des Vertrages, bitte reden, jeder kann ein Problem haben. Kommts zu mir, sagts mir bitte was los ist und dann können wir eine Vereinbarung treffen“* (T2 2019: Z. 42-44) Zum anderen sagte er: *„Wenn der Gerichtsvollzieher da ist, ist Schluss. Dann gibt's nichts mehr. Da kanns 20 Grad minus ham, des is dann egal“* (T2 2019: Z. 163-164) Seine verbale Lösungsbereitschaft steht im Widerspruch zu seinem späteren Handeln gegen die Interessen der Mieterinnen und Mieter. Hierdurch können diese verunsichert sein, da sie das Verhalten des Vermieters nicht abschätzen können und somit eine Hürde zur Kontaktaufnahme entsteht. Um das zu verhindern ist die Information relevant, dass Räumungstermine aufgeschoben oder abgesagt werden können und das zu keinem rechtlichen Nachteil für Vermieterinnen und Vermieter führt, da diese die Delogierung zu einem anderen Zeitpunkt dennoch durchführen können (vgl. BAWO 2015: S. 31). Bei dem ersten Zitat des Vermieters, erwartet er von den Mietenden außerdem, dass sie selbstständig und lösungsorientiert handeln. Laut Kahn und Zuleeg (1990) ist dies nicht möglich, da *„bei ihnen extreme Unterversorgung und Benachteiligung vorliegt, die Selbsthilfe ohne Fremdhilfe durch Professionelle von vornherein verhindert“* (ebd.: S. 83). Somit sollten die Akteurinnen und Akteure beim Delogierungsprozess aktiv auf die Mieterinnen und Mieter zugehen um einen Kompromiss zu erwirken und die Überforderung gering zu halten.

8 Resümee und Ausblick

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für von einer Delogierung betroffenen Menschen Hürden auf unterschiedlichen Ebenen bestehen. Die finanziellen und zeitlichen Ressourcen sind zum einen ausschlaggebend für den Delogierungsprozess und zum anderen als Gründe für Räumungen zu bezeichnen. Der Faktor Zeit kann aber auch als Hindernis verstanden werden, da die Dauer bis eine Räumung stattfindet dazu verleitet, andere Schulden den Mietkosten vorzuziehen. Weiters spielt die Kooperationsbereitschaft der Akteurinnen und Akteure eine Rolle. Hierbei hat die Forschung ergeben, dass die Kontaktherstellung zwischen den Personen und die Vermeidung der Überforderung durch die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter, beziehungsweise übergeordneten Stellen zentral sind. Außerdem können Schulden zu Stigmatisierung und in weiterer Folge zu Scham und Exklusion führen, worauf die Mieterinnen und Mieter mit Rückzug und Isolation reagieren. Mangelhafte Bildung stellt einen Risikofaktor dar, weil durch institutionalisierten Wissenserwerb kritisches Denken und adaptierbare Lösungsstrategien für Schwierigkeiten im Alltag erlernt werden. Weiters ist Unwissen über die Pflichten, Verhaltensweisen, Rechte und Hilfestellungen eine Hürde für Betroffene, denn durch das Nichtbeachten von Pflichten und Verhaltensweisen kann eine Delogierung durchgeführt werden. Das Wissen über Rechte sowie Hilfestellungen kann dienlich sein um Selbstwirksamkeit zu erleben. Hierzu ist ebenso die passende Prioritätensetzung notwendig, denn obwohl die Auswirkungen von Mietschulden zeitverzögert spürbar werden, sind sie dennoch als gefährliche Schulden zu deklarieren. All diese Bereiche hängen mit der „Kopf in den Sand Strategie“ zusammen, welche das Kernthema ist, wo Delogierungsprävention ansetzen muss, um Realitätsverweigerung und Resignation entgegenzuwirken. Dadurch kann eine selbstständige Lösungsfindung bewirkt werden.

Auf Grundlage der Forschung habe ich Empfehlungen entwickelt, durch welche die Hürden beseitigt werden könnten. Um präventiv gegen Delogierungen vorzugehen, ist eine allgemeine Aufklärung der Vermietenden und Mietenden über ihre Rechte und Pflichten, die Vermittlung der Prioritätensetzung und das Abklären der finanziellen Möglichkeiten vor Vertragsunterzeichnung notwendig. Hierzu sind ein Finanzcoaching und eine Beratungsstelle für Wohnungssuchende empfehlenswert, bei denen Informationen eingeholt, Prioritäten vermittelt und unterstützungsbedürftige Personen beraten werden. Weiters besteht Potential in der Erhöhung der Mindestsicherung und Beihilfen sowie finanzieller Soforthilfe oder Gutschein-Vergabe durch den *Verein Wohnen*. Andere kostenlose Angebote wie beispielsweise Psychotherapie, eine österreichweite Wohnbeihilfe und mehr Wohnprojekte würden ebenso dazu beitragen, Delogierungen zu verhindern. Mithilfe der Vereinfachung von Anträgen beim Sozialamt kann die Überforderung verringert und die Kooperation zwischen den Klientinnen und Klienten und der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter vereinfacht werden. Außerdem kann nachgehende und aufsuchende Soziale Arbeit die Kontaktherstellung sowie das „Kopf aus dem Sand ziehen“ vereinfachen und das frühere Bearbeiten der Thematik ermöglichen. Damit hängt auch ein gesellschaftlicher Wandel zusammen, durch welchen Stigmatisierung und Scham in Zusammenhang mit drohendem Wohnungsverlust verhindert werden kann.

Literatur

Ansen, Harald (2006): Soziale Beratung bei Armut. München: Ernst Reinhard Verlag.

ARGE (o.A.): ARGE Wohnungssicherung NÖ. Delogierungsprävention in Niederösterreich. www.wohnungssicherung-noe.at [24.02.2019]

Armutskonferenz (o.A.): Die Armutskonferenz. Wohnen. Wohnen als Grundrecht. www.armutskonferenz.at/themen/wohnen/wohnen-als-grundrecht.html [17.02.2019]

BAWO (2015): Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Prävention von Wohnungslosigkeit. Forschungsbericht. www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_inter_national/2016-06-28_Praevention_von_Wohnungslosigkeit_AT_2015_Bericht_FINAL_Auf_HP.pdf [28.03.2019]

BAWO (o.A. a): Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Wohnungslosigkeit. Delogierung. Delogierungsprävention. www.bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/delogierung.html [24.02.2019]

BAWO (o.A. b): Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Wohnungslosigkeit. Definition. www.bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/definitionen.html [10.03.2019]

Berghuber, Thomas (2013): Schulden und Recht. In: Loderbauer, Brigitte (Hrg.): Recht für Sozialberufe, 3, Wien: LexisNevis, 259-288.

Bibliographisches Institut (o.A.): Wörterbuch. Hürde. www.duden.de/rechtschreibung/Huerde [01.03.2019]

Blumencron, Marcus (o.A.): Verjährung von Geldforderungen – Was zu beachten ist. www.rechtsanwalt-kanzlei.wien/blog/verjaehrung-von-geldforderungen.html [24.04.2019]

BMASK (Hrg.) (2009): Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Armutsgefährdung in Österreich. Wien: o.A.

Corbin, Juliet / Strauss, Anselm Leonard (1996): Grounded Theory: Grundlagen Qualitativer Sozialforschung. Weinheim: Psychologie Verlags Union.

De la Hoz, Paloma Fernández (2009): Kinder zwischen Wohlstand und Armut. In: Dimmel, Nikolaus / Heitzmann, Karin / Schenk, Martin (Hrg.): Handbuch Armut in Österreich. Innsbruck: Studienverlag. 145- 156.

Dimmel, Nikolaus / Heitzmann, Karin / Schenk, Martin (Hrg.) (2009): Handbuch Armut in Österreich. Innsbruck: Studienverlag.

Eitel, Gerhard (2009): Effektivität und Wirksamkeit betreuten Wohnens für wohnungslose Menschen. In: Dimmel, Nikolaus / Heitzmann, Karin / Schenk, Martin (Hrg.): Handbuch Armut in Österreich. Innsbruck: Studienverlag. 521-537.

Empirische Forschung (o.A.): Forschungsprozess. Empirische Forschung – Qualitative und quantitative Forschung. www.empirical-methods.hslu.ch/forschungsprozess/uebersicht [29.01.2019]

FH St. Pölten (o.A.): FH St. Pölten. Research. Ilse Arlt Institut für Soziale Inklusionsforschung. Lehrforschung. Wohnungsnot – Wo soll ich hin?. www.research.fhstp.ac.at/projekte/wohnungsnot-wo-soll-ich-hin [26.02.2019]

Flick, Uwe (2009): Sozialforschung. Methoden und Anwendungen. Ein Überblick für die BA-Studiengänge. 1. Auflage, Hamburg: Rowohlt Verlag.

Glaser, Barney Galland / Strauss, Anselm Leonard (2008): Grounded Theory. Strategien qualitativer Forschung. 2., korrigierte Auflage, Bern, Göttingen, Toronto, Seattle: Verlag Hans Huber.

Hörbart, Gabi (2001): Delogierung in Österreich. Hintergründe, neueste Entwicklungen und sozialarbeiterische Hilfen. Diplomarbeit. Bundesakademie für Soziale Arbeit St. Pölten.

Kahn, Marita / Zuleeg, Sigrid (1990): Hilfe für alleinstehende Wohnungslose (Nichtseßhafte). Materialien zur Diskussion der Hilfepraxis und Orientierung der Hilfeplanung nach § 72 BSHG. Frankfurt am Main: Eigenverlag des Deutschen Vereins für öffentlich und private Fürsorge.

Keller, Helmut (2013): Gabler Wirtschaftslexikon. Definition. Mietnomaden. www.wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/mietnomaden-53101/version-276196 [01.04.2019]

Mattes, Christoph / Lusch, Anja / Geissler-Frank, Isolde (2010): Armut und Wohnen – Alternative Lösungswege suchen. In: Mattes, Christoph (Hrg): Wege aus der Armut. Strategien der Sozialen Arbeit. Freiburg im Breisgau: Lambertus-Verlag. 122-138.

Mietervereinigung (o.A.): Die Mietervereinigung. Räumungsklage und Delogierung. Schutz vor Delogierung. www.mietervereinigung.at/8893/Raemungsklage-und-Delogierung [01.03.2019]

OBDS (2004): Österreichischer Berufsverband der Sozialen Arbeit. Handlungsfelder der Sozialarbeit. www.obds.at/wp/wp-content/uploads/2018/04/handlungsfelder-fh-campus_wien.pdf [17.02.2019]

OBDS (2017): Österreichischer Berufsverband der Sozialen Arbeit. Berufsbild der Sozialarbeit. Beschlossen von der Generalversammlung. Salzburg. www.obds.at/wp/wp-content/uploads/2018/05/Berufsbild-Sozialarbeit-2017-06-beschlossen.pdf [17.02.2019]

Przyborski, Aglaja / Wohlrab-Sahr, Monika (2009): Qualitative Sozialforschung. Ein Arbeitsbuch. 2., korrigierte Auflage, München: Oldenburg Verlag.

Schlösinger, Petra (2010): Wohnungslos – Eine Untersuchung der Ursachen und Hintergründe aus der Sicht Wohnungsloser Personen in Wien. www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Publikationen/Berichte_Studien/DA_2010_SCHLOESINGER_PETRA.pdf
[17.04.2019]

Schoibl, Heinz (2009): Armutsfalle Wohnen. In: Dimmel, Nikolaus / Heitzmann, Karin / Schenk, Martin (Hrg.): Handbuch Armut in Österreich. Innsbruck: Studienverlag. 211-223.

Standard (2019): Immobilien. Immobilienpreise. Aktuelle Immobilienpreise. Niederösterreich. Wohnungen Miete. www.derstandard.at/Immopreise/Niederoesterreich/Wohnung
[24.02.2019]

Verein Wohnen (o.A. a): Verein Wohnen. Wohnungssicherung. www.vereinwohnen.at/geschaeftsfelder/wohnungssicherung [17.02.2019]

Verein Wohnen (o.A. b): Verein Wohnen www.vereinwohnen.at/verein [24.02.2019]

Wiesinger, Georg (2009): Armut im ländlichen Raum. In: Dimmel, Nikolaus / Heitzmann, Karin / Schenk, Martin (Hrg.): Handbuch Armut in Österreich. Innsbruck: Studienverlag. 233-246.

Wohnungsnot (o.A.): Wohnungsnot verhindern – Definitionen. Aktionsprogramm "Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen" des Landes Nordrhein-Westfalen. www.beispielklagen.de/Klage034/wohnungssnot_definitionen.pdf [10.03.2019]

Wortbedeutung (o.A.): Suche. Hürde. www.wortbedeutung.info/H%C3%BCrde [01.03.2019]

Daten

GP1, notizenunterstütztes Gedächtnisprotokoll Interview 1, verfasst von Ebenstein Hanna, über ein Gespräch mit drei Gerichtsvollzieher am Bezirksgericht St. Pölten, 06.02.2019, Zeilen nummeriert.

T2, Transkript Interview 2, geführt von Ebenstein Hanna, mit einem Vermieter, 26.02.2019, Zeilen nummeriert.

T3, Transkript Interview 2, geführt von Ebenstein Hanna, mit einer Sozialarbeiterin des Vereins Wohnen im Bereich der Wohnungssicherung, 04.03.2019, Zeilen nummeriert.

Abkürzungen

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
AMS	Arbeitsmarktservice
BMASK	Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz
BAWO	Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe
Ebd.	Ebenda
EO	Exekutionsordnung
Et al.	Et alii, et aliae oder et alia = und andere
GP	Gedächtnisprotokoll
Hrg.	Herausgeberinnen und Herausgeber
MRG	Mietrechtsgesetz
O.A.	Ohne Angabe
OBDS	Österreichischer Berufsverband der Sozialen Arbeit
S.	Seite
T	Transkript
Vgl.	Vergleiche
Z.	Zeile
ZPO	Zivilprozessordnung

Anhang

Interviewleitfäden

Interviewleitfaden Gerichtsvollzieher

Sie sind Gerichtsvollzieher am Bezirksgericht St. Pölten. Erzählen Sie mir bitte etwas über Ihre Arbeit.

- Welche Aufgaben fallen in den Tätigkeitsbereich des Gerichtsvollziehers?

Wie häufig kommt es zu einer Delogierung in der Zuständigkeit des Bezirksgerichts St. Pölten?

- Bemerken Sie, dass Personen wiederkehrend delogiert werden?

Was sind die Gründe dafür, dass Personen delogiert werden?

Wie ist der Ablauf einer Delogierung?

- Welche Rolle übernehmen Sie im Rahmen einer Delogierung?

Wie kann eine Delogierung aufgehalten werden?

- Bei finanziellen Differenzen
- Aus anderen Gründen

Gibt es Situationen, in welchen Sie Personen durch die Delogierung obdachlos machen?

- Gibt es hierbei andere Strategien?
- Verweisen Sie die Personen an Organisationen wie beispielsweise den *Verein Wohnen* weiter?

Wieso werden diese Menschen nicht früher aktiv?

Haben Sie als Gerichtsvollzieher Einfluss darauf, dass niemand aufgrund einer Delogierung wohnungs- oder obdachlos wird?

Was wünschen Sie sich für Ihren Arbeitsbereich?

Welcher Teil der Arbeit bereitet Ihnen am meisten Freude?

Was bringt Ihnen am wenigsten Freude?

Was möchten Sie noch gerne sagen, was bisher nicht zur Sprache kam?

Interviewleitfaden Vermieter

Sie sind Vermieter mehrerer Wohnungen. Bitte erzählen Sie mir etwas über Ihre Rolle des Vermieters!

- Wie viele Wohnungen vermieten Sie seit wann?
- Wieso vermieten Sie die Wohnungen?
- Welche Aufgaben fallen in den Tätigkeitsbereich eines Vermieters?

Sie haben mir in einem früheren Gespräch erzählt, dass Sie bereits mehrere Personen delogiert haben. Wie kommt es dazu?

- Wie häufig kommt es zum Delogierung-Prozess von einer Ihrer Wohnungen?
- Wie viele Räumungen finden dann tatsächlich statt?

Was sind die Gründe dafür, dass Personen delogiert werden?

- Wieso werden Menschen nicht früher aktiv?

Welche Rolle übernehmen Sie im Rahmen einer Delogierung?

Wie kann eine Delogierung aufgehalten werden?

- Bei finanziellen Differenzen?
- Aus anderen Gründen?
- Was sind Ihre Motivationen, um Personen zu delogieren oder nicht zu delogieren?

Mit welchen anderen Stellen haben Sie Kontakt im Rahmen einer Delogierung?

- Haben Sie Kontakt zu sozialarbeiterischen Stellen wie beispielsweise dem *Verein Wohnen*?

Was können Sie als Vermieter machen, damit niemand aufgrund einer Delogierung wohnungs- oder obdachlos wird?

Wie funktioniert die Kooperation mit den unterschiedlichen Personengruppen?

- Mieterinnen und Mieter
- Gericht bzw. Gerichtsvollzieher
- Soziale Organisationen

Was wünschen Sie sich für Ihren Bereich?

Welcher Teil des Vermietens bereitet Ihnen am meisten Freude?

Was bringt Ihnen am wenigsten Freude?

Welche Delogierung ist Ihnen am genauesten in Erinnerung geblieben?

Was möchten Sie noch gerne sagen, was bisher nicht zur Sprache kam?

Interviewleitfaden Sozialarbeiter

Sie sind Sozialarbeiterin beim *Verein Wohnen*. Erzählen Sie mir bitte etwas über Ihre Arbeit.

- Welche Aufgaben fallen in den Tätigkeitsbereich einer Sozialarbeiterin im Bereich Wohnungssicherung?

Wie ist der Weg einer Klientin oder eines Klienten zu Ihnen?

- Wer verweist die Menschen zum *Verein Wohnen*?
- Zu welchem Zeitpunkt am Weg der Delogierung gelangen die Menschen zu Ihnen?

Wie häufig kommt es zu einem Delogierungsprozess in der Zuständigkeit des *Vereins Wohnen* in St. Pölten?

Wie viele Menschen werden prozentual gesehen dann tatsächlich delogiert?

Bemerken Sie, dass Personen wiederkehrend delogiert werden?

Was sind die Gründe dafür, dass Personen delogiert werden?

Welche Rolle übernehmen Sie im Rahmen einer Delogierung?

Wie kann eine Delogierung aufgehalten werden?

- Bei finanziellen Differenzen
- Aus anderen Gründen

Welche Möglichkeiten haben Sie von Ihrer Arbeitsstelle aus, damit niemand aufgrund einer Delogierung wohnungs- oder obdachlos wird?

- Wer ist abgesehen von Ihrer Arbeitsstelle für Personen zuständig, denen aufgrund einer Delogierung die Wohnungslosigkeit droht?

Wie funktioniert die Kooperation mit den unterschiedlichen Personengruppen?

- Vermieterinnen und Vermieter
- Gericht bzw. Gerichtsvollzieher
- Offizielle Stellen (Polizei, Kinder- und Jugendhilfe)
- Mieterinnen und Mieter
- Andere soziale Organisationen

Was wünschen Sie sich für Ihren Arbeitsbereich?

Was wünschen Sie sich für Ihre Klientinnen und Klienten?

- Haben Sie mögliche Lösungsstrategien, um den Menschen zu helfen?

Welcher Teil der Arbeit bereitet Ihnen am meisten Freude?

Was bringt Ihnen am wenigsten Freude?

Was möchten Sie noch gerne sagen, was bisher nicht zur Sprache kam?

Auszug der Interviewtranskription T3

- 325 I1: Ahm was wünschen Sie sich für Ihren Arbeitsbereich?
S1: Puh (S1 lacht) .. aahhmm ... für meinen Arbeitsbereich? Hm >jemand klopft und öffnet die Tür< des is a schwierige Froge (S1 lacht). Hhmm also ges ges gesellschaftliche oder oder jo i waß goa ned wie ichs sagen soll, gesellschaftliche Veränderungen wären manchmal gut. Also so wie jetzt, jetzt soll wieder eingespart werden bei der Mindestsicherung
- 330 ah und des wird zu großen Problemen führen, also aus unserer Sicht sollt die Mindestsicherung eigentlich mehr sein. Ahm jo ... hmm .. , wobei bei monchn is a ka finanzielles Problem, die brauchen dann wieder ondere Unterstützung, an leichterem Zugang zu einer kostenlosen Psychotherapie oder ah nu mehr Beratungsstellen also irgendwie wenn do wonn do a noch besseres Netz wäre ah dann würds uns unsere Arbeit ah leichter mochn.
- 335 Mei Arbeit selbst, manchmoi wärs gut ah wenn man so ane kla einen kleinen Topf hätten mit Soforthilfen.
I1: Mhm
S1: Wenn man sichts okay puh, da wird jetzt der Strom odraht, jo und es geht nua um 200 Euro oder so, des war hoit super wenn ma des ganz unkompliziert selber zahln kennt, wobei
- 340 s jo also in vielen Fällen bin i a froh, dass ned i entscheidn muss sondern, dass numoi wer drauf schaut, der hoit ned den weinenden Klienten do sitzen ghobt hot (S1 lacht), weil do is oft schwierig hoit die Distanz zu wahren. (S1 und I1 lachen weil die Lippe von I1 zum bluten begonnen hat) ahm und ah jo es es ist oft wirklich wenn jemand do sitzt und man gria graigt des so hautnah mit wies dem geht und wie verzweifelt derjenige ist, dann is des voi schwa.
- 345 Dann denk i ma jo der soll des griagn und wenn dann a ondere Stelle donn nu amoi drauf schaut die schau und sogn: „Puh der hot eigentlich eh vorigen Monat den Steuerausgleich auszahlt griagt, worum hot der dos ned zoit?“ und jo. Manchmal wird man da halt weich ja (S1 und I1 lachen). Jo oder so Gutscheine dad i manchmal gern hergeben, des woa a oft hüfreich, ahm da arbeiten wir zwar eh mit Caritas und anderen Stellen zusammen owa jo des wär halt
- 350 super, wenn schnell und unkompliziert gehn würde. Sonst für mein Arbeitsbereich puh jo .. was manchmal wärn mehr Steh ah Stundn gut ah und donn gibt's aber wieder Phasen wos eh wieder ruhiger ist. Also es is immer so ein Auf- und Ab. Wir ham vor einigen Jahrn hama eh a Stundenerhöhung amoi ghabt. Des woa domois scho notwendig, also mit weniger kennt mas uns jetzt nimma vorstelln jo. Manchmals wärs toll wenn man so so a nachgehende Arbeit a
- 355 bissl auslägern könnte, ja. Wenns so jemanden gebe entweder von außerhalb oder scho von unsrer Stelle der hoit waß i ned hoit a poa Stundn hot und der donn ahm den Klienten a bissl nachlauft, wenns die Unterlogn ned bringen oder wenn jemand hoit wenn die Beratung eigentlich abgeschlossen ist, don hoit nu regelmäßig Kontakt hat und schaut okay wie lauft, passt des eh mit der Ratenvereinbarung, zoins die Miete regelmäßig, ahm wenns
- 360 Unterstützung bei Gebührenbefreiung sowas wär manchmal fein. Dann hab i oft das Gefühl, dass so a Beratungsstelle für Wohnungssuche gut wäre. Dass jemand ned si a Wohnung nimmt die zu teuer für earm is. Ahm oder hoit es gibt afoch so Falln bei Mietverträgen ah oder vü zu vü i waß ned Provision, Kaution ah, dass jemand do vorher gscheit beraten wird. Ahm oder wos auf wos muas man schau bei einer Wohnung? Jo, dass man do hoit ned im
- 365 Nachhinein drauf kommt. Man hat do unterschrieben, man nimmt die Wohnung so wie sie ist und donn gibt's da eigentlich Mängel ah die am vorher goa ned so auffalln san.
(T3 2019: Z. 325-366)

Auszug einer Auswertung nach der Methode des Offenen Kodierens

(T2 2019: Z. 33-35)

Passage	Konzepte	Eigenschaften	Dimensionen	Memo
Wenn er sich nämlich nicht äh äh anständig benimmt, die Hausgemeinschaft stört, ständig Lärm macht und so weiter und sofort.	Benehmen Gemeinschaft	Männlich Benehmen Stören Lärmen	Er – sie Ich – er Gut – schlecht Angebracht – unangebracht Stören – nicht stören Beweisbar – unbeweisbar Subjektiv – objektiv Häufig – selten Auffällig – unauffällig Laut – leise Gemeinschaft – keine Gemeinschaft	Aus dem Zusammenhang geht hervor, dass es bei schlechtem Benehmen schwierig ist die Mietenden bei einem unbefristeten Mietvertrag aus der Wohnung zu bekommen. Dies deutet darauf hin, dass „anständiges Benehmen“ subjektiv und schwierig zu beweisen ist. Außerdem ist es einfacher jemanden mit einem befristeten Mietvertrag aus der Wohnung zu bekommen.
Deshalb kein unbefristeter Mietvertrag also.	Begründung Mietvertrag Zeit	Begründen Vertraglich Mieten Befristen	Begründen – nicht begründen Gut – schlecht Ausführlich – oberflächlich Transparent – intransparent Vertraglich – nicht vertraglich Schriftlich – mündlich Eindeutig – mehrdeutig Mieten – vermieten Mieten – nicht mieten Befristet – unbefristet Lange – kurz Einmalig – mehrmals	Er hat Gründe dafür nur befristete Mietverträge zu wollen. Dies formuliert er negativ und beendet den Satz mit einem Bindewort, welches zusammenhanglos ist. Die Frist scheint für den Vermieter eine Sicherheit darzustellen, gegebenenfalls die Personen ohne richterlichen Beschluss aus der Wohnung zu bekommen, falls etwas nicht passt. Er erwähnt nicht auf wie viele Jahre die Mietverträge abgeschlossen werden.

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Hanna Ebenstein**, geboren am **04.08.1998** in **Wien**, erkläre,

1. dass ich diese Bachelorarbeit selbstständig verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe,
2. dass ich meine Bachelorarbeit bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe,

St. Pölten, am **25.04.2019**

M. Ebenstein

Unterschrift