

Wohnen für die Vielen:

Weichenstellungen für eine neue Soziale Wohnstrategie

Track #5: Hegemonie und Wohlfahrtsstaat, Policy Paper
Autorinnen: Sina Moussa-Lipp und Mara Verlič

Das vorliegende Policy Paper diskutiert mögliche politische Maßnahmen als Weichenstellungen für eine neue Soziale Wohnstrategie. Im Zentrum steht die Sicherstellung der leistbaren, zugänglichen und stabilen Wohnversorgung für die Vielen - inklusive Menschen, die derzeit besondere Ausschlüsse am Wohnungsmarkt erleben.

Wohnen ist ein allgemeines Menschenrecht und die Basis für gesellschaftliche Teilhabe. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigt zunehmende soziale Ungleichheit in der Erfüllung dieses Rechts und Grundbedürfnisses. Das Verhältnis zwischen vermögenden Gesellschaftsmitgliedern, die in Wohnraum als Ware investieren und den Vielen, deren Wohnbedarf unzureichend oder gar nicht gedeckt ist, erzeugt ein hegemoniales Gefälle, das aufgrund der Verteilungsdimension von Wohnen neue soziale Fragen aufwirft.

„Alle haben das Recht auf einen Lebensstandard, der ihnen und ihren Familien Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, [...]“ so der 25. Artikel der UN-Menschenrechtserklärung, der das Recht auf Wohnen für alle schriftlich festhält. Auch in der Europäischen Sozialcharta findet sich das Recht auf Wohnen, definiert als Schutz vor Obdachlosigkeit und tragbaren Wohnkosten für alle. Diese Charta wurde zwar grundsätzlich von Österreich unterschrieben, jedoch der betreffende Artikel zum „Recht auf Wohnen“ nicht ratifiziert. In Österreich handelt es sich bei dem Recht auf Wohnen also nicht um ein einklagbares Recht und es ist auch nicht in dieser Form in der Verfassung festgehalten. Jedoch findet sich in der Verfassung das „Österreichische Volkswohnungswesen“. Gemeint ist damit die Aufgabe des Staates, Wohnraum für finanziell benachteiligte Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Auf diesem Verfassungsrecht basiert etwa die Wohnungsgemeinnützigkeit, aber auch die Regulierung des privaten Markts durch Mietrechtsgesetze mit dem Ziel der höheren Leistbarkeit für die Vielen. Ein Blick auf die tatsächliche Umsetzung des österreichischen Volkswohnungswesens, zeigt jedoch ein ernüchterndes Bild, da es um die Bereitstellung von Wohnraum für die finanziell benachteiligte Bevölkerung in der derzeitigen Situation nicht gut steht.

Fast jede dritte Person in Österreich befürchtet in naher Zukunft in Zahlungsschwierigkeiten durch die Wohnkosten zu geraten. Diese erschreckend hohe Anzahl an Menschen mit massiven Wohnsorgen, steht einerseits im Zusammenhang mit der allgemeinen Teuerungswelle. Andererseits befindet sich die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise von Wohnungen gerade in den Städten schon seit vielen Jahren im konstanten Steigen. In Wien sind die Kaufpreise seit 2008 um 153% und die Mietzinse bei privaten Neuverträgen um 67% Prozent gestiegen. Diese Preisanstiege liegen weit über der allgemeinen Inflation und den Erhöhungen der Löhne. Hinter diesen Dynamiken liegt ein Wohnungsmarkt, der von Investments geprägt ist. Einerseits gibt es in Wien einen Boom an Neubautätigkeit. Zum Großteil werden freifinanzierte Wohnungen zu Luxuspreisen gebaut, während der Anteil an gefördertem Wohnbau stark zurückgeht. Vor allem Kapitalanlagegesellschaften wie Banken und Versicherungen, aber auch einzelne Personen auf der Suche nach Anlage- und Vorsorgewohnungen sind hier aktiv. Andererseits boomt auch der Markt mit Altbau-Zinshäusern. Die Restbestände an unbefristeten und leistbaren Mietverträgen schwinden dahin. Die Folge ist, dass massive Übergewinne der Immobilienbranche enormen Leistbarkeitsproblemen und Unsicherheiten der Mieter:innen gegenüberstehen.

Die sozialen Folgen dieser Marktentwicklungen sind bereits bis weit in die Mitte der Gesellschaft hinein spürbar und bedrohen die Stabilität, die Zugänglichkeit und die Leistbarkeit von Wohnen. Befristungen von Mietverträgen haben sich als neue Norm durchgesetzt und bringen die Stabilität von Wohnverhältnissen in Gefahr. In Österreich gab es 2021 bereits über 347.000 befristete Mietverträge im privaten Segment. Aber auch die Zugänglichkeit von Wohnraum ist bedroht. Wer sich aktuell auf Wohnungssuche befindet, muss, verglichen mit bereits bestehenden Mietverhältnissen, mit eklatant

höheren Wohnkosten rechnen. Der soziale Wohnbau bietet hier eine günstigere Alternative, jedoch ist der Zugang nicht für alle Menschen gleichermaßen gegeben. Zugangsbarrieren sind hier je nach Bundesland an Staatsbürgerschaft, Aufenthaltsstatus, Aufenthaltsdauer oder sogar Deutschkenntnisse gekoppelt. Schließlich ist auch die Leistbarkeit von Wohnen massiv in Gefahr. Zu den seit Jahren anhaltenden Preissteigerungen kommen aktuell auch noch die Richtwert- und Kategorieanhebungen im Zuge der allgemeinen Teuerung hinzu. Enorme Belastungen für die Haushalte sind die Folge.

Die Bedrohung des Rechts auf Wohnen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen und doch sind manche Gruppen besonders davon betroffen. Belastungen und prekäre Wohnsituationen sind in der Gesellschaft nicht gleich verteilt. Menschen mit geringeren Einkommen oder Flucht- oder Migrationshintergrund haben es bei der Wohnungssuche besonders schwer und sind häufiger betroffen von: hohen Preisen, Wohnkostenüberbelastungen, kleinen Wohnungen, Überbelag der Wohnungen, schlechten Wohnqualitäten und befristeten Mietverträgen. An der Spitze des Eisbergs stehen steigende Delogierungszahlen und Wohnungslosigkeit.

Die Folgen von Wohnungslosigkeit und prekären Wohnverhältnissen zahlt die Gesellschaft im Ganzen. Beispielsweise ergibt eine Schätzung der Arbeiterkammer, dass Mietrückstände von ca. 2.500€ zu Folgekosten von mindestens rund 30.000€ führen, wenn man die Kosten für Räumung, Gericht und Notunterbringung einrechnet. Doch auch abseits von finanziellen Aspekten profitiert die gesamte Gesellschaft von leistbaren, zugänglichen und stabilen Wohnverhältnissen für die Vielen. Wohnen hat eine zentrale und integrative Funktion für die Positionierung innerhalb der Gesellschaft. Eine gesicherte Wohnsituation ist die Basis für gesellschaftliche Teilhabe, berufliche Tätigkeit, Bildung, Gesundheit und soziale Beziehungen.

Die entscheidenden Hebel zur Verbesserung und Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung liegen zu großen Teilen in der Wohnungspolitik. Denn ein Mangel an leistbarem Wohnraum führt zur Erzeugung von Bedürftigkeit statt zur Bekämpfung von Ursachen. Ungedeckte Bedarfe und Überlastungen werden größtenteils durch Sozialleistungen kompensiert. Damit werden wohnpolitische Versäumnisse zulasten der Steuerzahler:innen verantwortet und zunehmende Finanzialisierungstendenzen von Wohnen weiter ermöglicht.

Eine Erfüllung des Rechts auf Wohnen im Sinne der UN-Menschenrechtserklärung erfordert daher konkrete politische Schritte: es braucht eine neue Soziale Wohnstrategie. Ausgehend von einem Verständnis, in dem das menschliche Grundbedürfnis nach Wohnen als Menschenrecht behandelt wird, sind grundlegende Weichenstellungen erforderlich, um Wohnungssuchende nicht länger in die Position von Bittsteller:innen zu bringen. Dafür bedarf es konkreter Maßnahmen, um zum einen das Angebot an Wohnraum zu erweitern und zum anderen den Zugang und die Verteilung dieses Angebots sozial gerecht zu gestalten. Eine neue soziale Wohnstrategie muss sich aus Verbesserungen in allen Segmenten des Wohnungsmarkts zusammensetzen: im Policy Paper werden gezielte Schritte diskutiert, um Potentiale aus dem kommunalen, geförderten und privaten Wohnbau zu schöpfen.