

Wien am 12.4.24

Betreff: Einreichung Policy Paper Momentum Kongress 2024

Wohnkrise bewältigen: Schlüsselstrategien für gesichertes Wohnen.

Die Neo-Liberalisierung des Wohnraums hat auch in Österreich die letzten Jahrzehnte dominiert (Kadi, 2015). Flexibilisierung des Mietrechts, Möglichkeit des Verkaufs geförderter Wohnungen, oder der Rückgang der Wohnbauförderung sowie die Aufhebung von deren Zweckbindung hatten verheerende Auswirkungen auf die soziale Lage der Bevölkerung gehabt. Das der Gewinnorientierung des Marktes Vorrang vor den Wohnbedarfen der Bevölkerung eingeräumt wird (Böhmer et al., 2021), ist nicht neu, sondern dem ungezügelten Kapitalismus immanent (Madden und Marcuse, 2016). Jedoch haben mit zunehmender Dominanz neoliberalistischer Strategien, durchaus befeuert durch multiple Krisen, Prekarisierungstendenzen deutlich an Dynamik gewonnen. *Das spekulative Modell hat, wie auch schon die Finanzkrise 2008 zeigte, versagt* und könnte nun spektakulär zusammenbrechen.

Dieser Befund ist insbesondere mit Blick auf die Mietzinsentwicklung sowie Delogierungsgefahr und -statistik zulässig: Seit 2010 sind die privaten Mietzinse um 73% gestiegen, während der Verbrauchpreisindex im Vergleichszeitraum nur um 44% anstieg (Jüngling, 2024). Fast jede zehnte Wiener*in gibt an, im vergangenen Quartal mit der Mietzahlung in Verzug gewesen zu sein, ein Fünftel der bundesweiten Bevölkerung empfindet Wohnkosten als schwere Belastung (Quelle: Panelbefragung „So geht’s uns heute“, Statistik Austria) und alle Delogierungskennzahlen schnellen seit zwei Jahren in die Höhe - trotz des vom Sozialministerium mit 224Mio Euro finanzierten und von der Volkshilfe Wien abgewickelten Wohnschirms. So wurden in den Kalenderjahren 2022 und 2023 zwar österreichweit rund 7.000 Mietwohnungen durch den Wohnschirm gesichert (Moussa-Lipp und Baumgarten, 2024), dennoch stiegen die durchgeführten Räumungen im Vergleichszeitraum um 37% im gesamten Bundesgebiet, in Wien sogar um 59% (Quelle: nicht veröffentlichte Daten des Justizministeriums). *Obwohl der Staat hunderte Million für Wohnungssicherung ausgibt, haben wir aktuell also das Vor-Pandemie-Niveau erreicht* in manchen Bundesländern sogar schon übertroffen.

Das (absehbare) Versagen des renditengetriebenen Wohnbaus, hat zur Folge, dass in Österreich so vehement und öffentlich wie schon lange nicht mehr über Wohnen und Wohnkostenbelastung diskutiert wird. Die Renaissance von Wohnen als soziale Frage ist – trotz der Belastungen, die auf die öffentliche Hand zukommen – prinzipiell erfreulich, ändert aber noch nichts zum Positiven, wenn nicht die richtigen Schlüsse gezogen werden und den für weite Teile der Bevölkerung existenzbedrohenden Auswirkungen ausreichend gegengesteuert wird. Die Volkshilfe Wien gilt als etablierteste Organisation in Sachen Delogierungsprävention und Wohnungssicherung. Die Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS) der Volkshilfe Wien berät seit 1996 von Delogierung bedrohte Wiener*innen und hat allein 2023 über tausend Haushalte vor einer Räumung bewahrt, die Wohndrehscheibe berät Wiener*innen in der Suche nach Wohnraum, seit zwei Jahren wickelt die Volkshilfe Wien den bundesweiten Wohnschirm ab und in Form des mobil betreuten Wohnens und Housing First tritt die Volkshilfe Wien selbst als Vermieterin und tertiärpräventiv auf. Zusätzlich existiert ein reger Wissenstransfer mit den Landesorganisationen Volkshilfe Kärnten und Burgenland, die als Kooperationspartner*innen des Wohnschirms in der Wohnungssicherung tätig sind. Entsprechend dieser jahrzehntelangen und umfassenden Expertise hat die Volkshilfe Wien die zentralen Forderungen in einem noch unveröffentlichten Policy Paper zusammengefasst.

Ausgehend davon, dass effektive Delogierungsprävention bei leistbaren (und angemessenen) Wohnraum anfängt und auf diesen angewiesen ist, werden bekannte Forderungen zur akuten und langfristigen Moderierung der

Mietkostenbelastung bestärkt. Diese umfassen neben einem Mietpreisdeckel, eine veränderte Boden- und Baupolitik oder den Umgang mit Spekulation und Eigentum. *Zentral sind allerdings progressive Vorschläge, um Delogierungsprävention österreichweit auf das nächste Level zu heben.* Im Mittelpunkt steht die Kombination eines reformierten Mietrechts, dass auf alle Mietobjekte anwendbar ist, klare Mietzinsobergrenzen und ein Verbot befristeter Mieten umfasst, mit einem bundesweiten Wohnungssicherungsgesetz. Dadurch soll eine Informationspflicht bei drohender Delogierung eingeführt (aktuell Kann-Bestimmung in § 33a MRG) sowie finanzielle Hilfen bei drohendem Wohnraumverlust österreichweit einheitlich und nach transparenten Kriterien auch nach Ende des Wohnschirms 2026 gewährleistet werden. Forderungen also, bei denen angenommen werden könnte, dass sie schon längst „state of the art“ wären. Aktuell entscheiden aber Gemeinden sowohl darüber, ob sie die Information von Bezirksgerichten über drohende Delogierung an qualifizierte soziale Einrichtungen überhaupt weiterleiten als auch über die Anwendung (Gewährung und Höhe) des sozialhilfegesetzlichen Instruments der „Hilfe in besonderen Lebenslagen“.

Die Kombination von reformiertem Mietrecht und Einführung eines bundesweiten Wohnungssicherungsgesetzes betont die Verortung von *Wohnen und Delogierungsprävention als Schnittstellenmaterie von Wohn- und Sozialpolitik*. Denn die Frage von gesichertem Wohnen darf keine alleinige der Sozialpolitik sein. Sozialpolitische Instrumente wie rasche finanzielle Hilfe sind notwendig, um Krisen akut zu entschärfen und drohende Delogierungen im Ernstfall abzuwenden. Aber so wichtig und effektiv Instrumente wie der Wohnschirm oder Mietbeihilfen sein können, fließt damit letztlich Steuergeld zu wohlhabenden Vermieter*innen anstelle durch strukturelle Eingriffe in die Mietpreisgestaltung eine Entlastung der Mieter*innen auf Kosten geringerer Gewinne der Vermieter*innen zu erzielen. Gleichzeitig bedeutet effektive Delogierungsprävention aber (auch), dass Krisen gar nicht erst entstehen, oder wieder auftreten und wenn doch, zumindest frühzeitig abgefangen werden. Neben leistbarem Wohnraum ist hier vor allem die ausreichende Finanzierung schon lange ausgearbeiteter, aktuell nicht umsetzbarer sozialarbeiterischer Angebote von Nöten.

Das sich dadurch nicht nur menschliche Tragödien vermeiden ließen, sondern sogar die wohlfahrtsstaatlichen Gesamtausgaben geschont werden würden zeigen Berechnungen der AK Wien und der WU Wien. So rechnet etwa die AK Wien (o.J.) vor, dass ein durchschnittlicher Mietzinsrückstand von 2.500€ bei Delogierung zu 30.900€ Folgekosten für Betroffene, Vermieter*innen und den Wohlfahrtsstaat führen. Eine noch unveröffentlichte Studie des NPO-Kompetenzzentrums der WU Wien kommt zudem zum Schluss, dass jeder in die Fachstelle für Delogierungsprävention der Volkshilfe Wien investierte Euro einen Mehrwert von 94€ generiert. Um es auf den Punkt zu bringen: *Es gibt kein sinnvolles Argument Delogierungsprävention nicht auf das nächste Level zu heben* und nachhaltig Wohnraum für alle zu sichern.

Verweise

- AK Wien, o.J. Kosten einer Delogierung. Online verfügbar unter https://www.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/konsument/Delogierung_Folgekosten.pdf
- Böhmer, F., Holm, A. & Jacob, M. (2021). Wohnen und Ideologie. In: A. Holm, Hrsg. Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Hamburg: VSA Verlag Hamburg, 123-150.
- Jüngling, L. (2024). Bau-Konjunkturpaket: Fokus auf sozialen Wohnbau notwendig. Online verfügbar unter <https://www.momentum-institut.at/news/bau-konjunkturpaket-fokus-auf-sozialen-wohnbau-notwendig>
- Kadi, J., (2015). Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna?. *Housing, Theory and Society*, 32(3), 247-265.
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). In defense of housing: the politics of crisis. London New York: Verso.
- Moussa-Lipp, S. & Baumgarten, F. (2024): Wohnungsnot und Delogierungswahnsinn. In: A&W Blog. Online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Soziales/Wohnungsnot-und-Delogierungswahnsinn>