

Wer zahlt die Krise? Forderungen zur Wohnungspolitik in und nach Corona-Zeiten

Solidarischer offener Brief von Wissenschaftler*innen und Stadtplanenden

Die Corona-Krise ist eine Verteilungsfrage

In der Corona-Krise zeigt sich einmal mehr die existenzielle Rolle von Wohnraum. Es wird zugleich deutlich, dass diese Krise (die Phase der Akutmaßnahmen wie auch die der mittelfristigen sozio-ökonomischen Effekte) auch eine Verteilungsfrage ist – bestehende gesellschaftliche Ungleichheiten werden weiter verschärft. Während immer mehr Mieter*innen mit Existenzschwierigkeiten kämpfen, bleiben die Gewinne der Wohnimmobilienwirtschaft unhinterfragt. Wie sieht eine faire Verteilung der Kosten aus, sodass die Lasten der Krise gemeinsam getragen werden und nicht – einmal mehr – die Öffentlichkeit oder die Mieter*innen zahlen? Besonders im Bereich Wohnen zeigt sich, wie ungleich Menschen von der Krise betroffen sind. An einer COVID-19 Infektion kann zwar jede/r erkranken, die Möglichkeiten, sich davor oder vor existenziellen Folgen zu schützen, sind jedoch in der Gesellschaft ungleich verteilt. Durch die aktuell getroffenen Maßnahmen sind finanziell schwächere Menschen in beengten und unsicheren Wohnverhältnissen stärker belastet und haben zudem oft geringere Möglichkeiten, entstandene Einnahmeausfälle zu kompensieren.

Was bedeuten die Maßnahmen in Bezug auf COVID-19 für Menschen ohne Wohnung, für Menschen, deren Mietvertrag ausläuft, für Menschen, deren geringes Einkommen durch Corona nun noch geringer ist, aber auch für kleine Gewerbetreibende? Zuhause bleiben, die Tür hinter sich schließen ist für die (ohne Dunkelziffer) knapp 23.000 Menschen in Österreich, die wohnungslos sind, gar nicht möglich, auch nicht für Menschen in übervollen Flüchtlingsunterkünften. An den Grenzen Europas droht eine menschengemachte Katastrophe. Währenddessen stehen Wohnungen und Hotelzimmer leer. Für Menschen, die in ihrem Haushalt gewaltgefährdet sind, werden die Wohnplätze in Notunterkünften und Frauenhäusern knapp. Wohnen ist zudem immer mehr als Wohnen: Untrennbar vom Wohnraum ist auch der Freiraum, zu dem nicht jeder Mensch gleichen Zugang hat. Die COVID-19-Krise verschärft also Wohnungsnot und weitere damit zusammenhängende Formen von Diskriminierung und Benachteiligung.

Durch die Gefährdung zahlreicher Existenzen aufgrund von entfallenden Einkünften, Verschuldung durch Mietrückstände und zu befürchtender Insolvenz droht zudem ein sozial und kulturell desaströser Verlust von lokalen Angeboten (etwa im Bereich Kultur, Nahversorgung, soziale Dienstleistungen), deren Rolle als regionale Versorgungsstruktur nicht zuletzt durch die aktuellen Entwicklungen deutlich wurde. Es handelt sich dabei um Infrastrukturen, die mit Engagement und persönlichem Risiko das öffentliche Leben bereichern, den urbanen Raum beleben und zur sozialen Stabilität und Grundversorgung beitragen.

Wer zahlt für die Kosten der Krise: jetzt und in Zukunft?

Zugleich stellt sich bereits jetzt die Frage, wie die Kosten für die Bewältigung der mittel- und langfristigen Folgen der Krise verteilt werden. Die gesellschaftlichen Entwicklungspfade einer Zeit nach Corona werden schon jetzt ausverhandelt. Ohne entschiedene weitere Maßnahmen ist zu befürchten, dass gesellschaftlich bereits benachteiligte Gruppen weiter an den Rand gedrängt werden und die Polarisierung der Gesellschaft sich verschärft.

In einer Situation, in der durch die Krise zahlreiche Lohnabhängige und Selbständige ihre Einnahmen und mitunter ihre Existenzgrundlagen verlieren, können die Gewinne aus Immobilieneigentum nicht unhinterfragt bleiben. An den Kosten der Corona-Krise muss auch die Immobilienwirtschaft beteiligt werden. Als heterogenes Feld umfasst diese etwa neben national und international agierenden institutionellen Anlegerunternehmen und Finanzinvestor*innen auch gemeinnutzorientierte und Klein-Vermieter*innen. Für Härtefälle aus dem Kreis der einkommensschwächeren Vermieter*innen sollen geeignete Hilfsmaßnahmen entwickelt werden. (Laut einer WIFO-Studie von 2019 gehen in Österreich rund 5% der Einnahmen allgemein aus Vermietung und Verpachtung an das untere Einkommensdrittel, während das oberste Drittel rund 80% lukriert.)

Bisher getroffene Maßnahmen greifen zu kurz

Auch laut der UN-Menschenrechtskommission ist Wohnen ein Schlüsselbereich, in dem die Auswirkungen der Pandemie bekämpft werden können und müssen. Wiener Wohnen und die Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen haben einen Delogierungsstopp eingeführt und bieten Stundungen an. Eine weitere Reihe von Maßnahmen wurde auch von Bund, Ländern und Kommunen in Österreich bereits getroffen, zuletzt im Rahmen des *2. Bundesgesetzes betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz*. Diese beziehen sich auf:

Mietstundungen: Mieter*innen, die im Zeitraum bis Ende Juni 2020 in Zahlungsrückstand geraten, können demnach aufgrund des Rückstands bis 2022 nicht gekündigt werden, die Miete kann mit bis zu 4% erlaubten Verzugszinsen gestundet, ab 2021 eingeklagt werden. Das nachträgliche Begleichen von Mietschulden (inklusive des Fortzahlens der laufenden Miete) kann jedoch für Menschen mit niedrigen Einkommen existenzgefährdend sein.

Befristungen: Auslaufende Mietverträge *können* laut Regelung einvernehmlich verlängert werden. Anstelle eines Verlängerungsrechts macht dies Mieter*innen jedoch weiterhin vom guten Willen ihrer Vermieter*innen abhängig – und dies in einer Situation, in der Wohnungssuche kaum möglich ist. Die Abhängigkeit durch Befristung ist auch in Nicht-Corona-Zeiten ein Problem, das Ungleichheit schafft und verstärkt. Befristungen im Mietrecht sind zudem ein wesentlicher Treiber für steigende Mieten.

Räumungsstopp: Räumungen können auf Antrag der Mietenden bis drei Monate nach Ende der derzeitigen Maßnahmen aufgeschoben werden, allerdings kann die vermietende Partei argumentieren, dass „zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile“ eine Räumungsexekution unerlässlich ist.

Wir halten also fest, dass diese gesetzten Maßnahmen zu kurz greifen, und fordern umfassendere und mutigere Maßnahmen zum Schutz der Mieter*innen und Menschen in Wohnungsnot. Dabei schließen wir uns auch einer Reihe von Forderungen für die Zeit der Corona-Krise und darüber hinaus an, wie sie Wissenschaftler*innen in anderen europäischen Ländern ebenso wie Betroffenen-Initiativen erhoben haben:

Forderungen

Gezielte Sofortmaßnahmen für besonders vulnerable Gruppen

- Stärkung der Mittel und Kapazitäten von Frauenhäusern und von Initiativen gegen häusliche Gewalt
- Evakuierung der Flüchtlingslager, Aufnahme von Geflüchteten durch Österreich
- Öffnung von Hotels, AirBnB und leeren Wohnungen für Wohnungs- und Obdachlose

Nachhaltige Wohnungspolitik

- Aussetzung von jeglichen Kündigungen und Mieterhöhungen während der Corona-Krise, langfristig Stärkung von Mieter*innenschutz und bezahlbarem Wohnraum
- Keine Anhäufung von Mietschulden und Stundungszinsen in der Corona-Krise, sondern klare Regelungen zu Mietzinsreduktion und zum Mietenerlass
- Recht auf Verlängerung von befristeten Mietverträgen während der Corona-Krise und ganz allgemein: Stopp der Befristungsmöglichkeit von Mietverträgen (Kündigungen nur bei Eigenbedarf)

Faire Kostenteilung in der Krise

- Auch die Immobilienwirtschaft ist in die Pflicht zu nehmen: Die durch Krisen – wie die Covid-19-Krise – entstehenden Ausfälle von Mietzahlungen (nicht Betriebskosten) sollen auch durch die Immobilieneigentümer*innen abgedeckt werden. Diese Kostenteilung soll dazu beitragen, dass Mieter*innen durch Mietschulden nicht zu einem späteren Zeitpunkt in existenziell noch bedrohlichere Lagen geraten. Für dadurch in Not geratende Vermieter*innen kann ein Härtefonds errichtet werden, der aus jenen Gewinnen der Immobilienwirtschaft dotiert ist, die nicht in gemeinnützigem Wohnbau re-investiert werden.
- Für die Zukunft ist es unabdingbar, eine verlässliche und zugängliche öffentliche Infrastruktur zu erhalten und auszubauen; insbesondere in den Bereichen Gesundheit, Wohnen, soziale Grundversorgung.

Es gilt, mit der neoliberalen Logik einer Privatisierung der Gewinne und Vergesellschaftung der Verluste zu brechen. Stattdessen sollte die Chance genutzt werden, in dieser Krise aus Fehlern der Vergangenheit zu lernen und eine sozial und ökologisch nachhaltige öffentliche Infrastruktur auszubauen und das Menschenrecht auf Wohnen zu stärken.

Die Unterzeichnenden

Ao.Univ. Prof. Dr. **Wilfried Altzinger**, Institut für Makroökonomie / Forschungsinstitut Economics of Inequality (INEQ), Wirtschaftsuniversität Wien; Prof. Arch. DI **Kathrin Aste**, studio3 / Institut für experimentelle Architektur, Universität Innsbruck; Prof. Dr. **Sybille Bauriedl**, Senior-Fellow an der Universität Graz / Abteilung Geographie der Europa-Universität Flensburg; MSc MA **Richard Bärnthaler**, Stadtforscher, Universitätsassistent, Institut für Multi-Level Governance and Development, Wirtschaftsuniversität Wien; Mag. **Martin Birkner**, Mandelbaum Verlag; Univ.-Prof. Dr. **Ulrich Brand**, Institut für Politikwissenschaft, Universität Wien; Mag. arch. **Stefan Breuer**, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Studiengang Architektur, Fachhochschule Kärnten; MA **Tatjana Boczy**, Stadt- und Regionalsoziologie, Wohlfahrtsstaatsforschung, Institut für Soziologie, Universität Wien; Dr. **Meike Bukowski**, Zentrum für Ethik und Armutsforschung / AG Sozialgeographie, Universität Salzburg; FH-Prof.in **Johanna Coulin-Kuglitsch**, FH Campus Wien; FH-Prof. Dr. **Marc Diebäcker**, FH Campus Wien; Mag. Dr. **Andreas Exner**, Operativer Leiter des Regional Center of Expertise Graz-Styria, Universität Graz; Dr. DI **Helga Fassbinder**, Stadtplanerin, em., Professorin Technische Universität Eindhoven/NL und Technische Universität Hamburg; Ass. Prof. Mag. phil. **Brigitte Felderer**, Social Design – Arts as Urban Innovation, Universität für angewandte Kunst Wien; Univ.-Prof. Dr. **Jörg Flecker**, Institut für Soziologie, Universität Wien; Univ.Prof.i.R. Mag.arch.Mag.art. **Irmgard Frank**, Architektin; Mag. **Michael Friesenecker**, Institut für Soziologie, Universität Wien; PD Dr. Mag. **Ernst Furlinger**, Research Lab Democracy and Society in Transition, Donau-Universität Krems; Univ.Prof. Dr. **Michael Getzner**, Institut für Raumplanung, Technische Universität Wien; Univ.-Prof. Dr. **Christoph Görg**, Institutsvorstand, Institut für Soziale Ökologie (SEC), Department für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften (WiSo), Universität für Bodenkultur; Univ. Prof. Dr. **Margarete Grandner**, Institut für Internationale Entwicklung, Universität Wien; Univ. Prof. Dr. **Simon Güntner**, Institut für Raumplanung, Technische Universität Wien; FH-Prof. Mag. arch. Alexander Hagner, Professor für Soziales Bauen an der Architekturfakultät der FH Kärnten; Dr.in **Heidelinde Hammer**, Wiss. Mitarbeiterin an der Medizinischen Universität Wien; Dr.in **Karin Harrasser**, Vizerektorin für Forschung und Professorin an der Kunstuniversität Linz; Dr.in MA **Gabu Heindl**, AA | Architectural Association School of Architecture London; Visiting Professor University of Sheffield; **Hochschüler_innenschaft der Akademie der bildenden Künste Wien**; Mag.a. **Manuela Hofer**, Politikwissenschaftlerin und Sozialarbeiterin, FH Campus Wien; FH-Prof. Arch. DI **Sonja Hohengasser**, Studiengang Architektur, Fachhochschule Kärnten; Univ.-Prof. Architektin **Michelle P. Howard**, Institut für Kunst und Architektur, Akademie der Bildenden Künste Wien; Dr.in **Marty Huber**, Queer Base – Welcome & Support for LGBTIQ Refugees, Lehrende am Institut für künstlerisches Lehramt, Akademie der Bildenden Künste Wien; Ass.Prof. DI Dr. **Erwin Jericha**, Physiker, Technische Universität Wien; Dr.techn. DI **Andrea Jany**, Regional Centre of Expertise – Education for Sustainable Development Graz-Styria, Universität Graz; Dr. **Justin Kadi**, Institut für Raumplanung, Technische Universität Wien; PD Dr. **Jens Kastner**, Soziologe und Kunsthistoriker, Akademie der bildenden Künste Wien; PD Dr. **Jakob Kapeller**, Forschungsinstitut für die Gesamtanalyse der Wirtschaft, Universität Linz / Institut für Sozioökonomie, Universität Duisburg-Essen; Univ.-Prof. **Yuri Kazepov**, PhD, stv. Vorstand Institut für Soziologie, Universität Wien; Mag. Arch. **Michael Klein**, Forschungsbereich für Wohnbau und Entwerfen, Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien;

Assoc. Prof. Dr.in **Sabine Knierbein**, Leiterin des Interdisciplinary Centre for Urban Culture and Public Space, Technische Universität Wien / Visiting Professor Urban Political Geography, Universität Florenz; DI **Bettina Köhler**, Stadtforscherin, Universitätslehrende; Univ.ass. **Julian Kolm**, PhD, Institut für Finanzwirtschaft, Universität Wien; Dr.in **Elke Krasny**, Professorin an der Akademie der bildenden Künste Wien; MA MSc. **Marisa Kröpfl**, Stadtsoziologin und Entwicklungsplanerin; **Felicita Konecny**, Architektur- und Stadtführerin; Mag. **Christoph Laimer**, Chefredakteur *dérive* – Zeitschrift für Stadtforschung; DI **Antje Lehn**, Institut für Kunst und Architektur, Akademie der Bildenden Künste Wien; FH Prof. Dr. **Elisabeth Leitner**, Studiengangs-leitung Architektur, Fachhochschule Kärnten; Dr. Mag. **Bernhard Leubolt** MA, Sozial- und Wirtschafts-wissenschaftler, Katholische Sozialakademie Österreichs; Univ. Prof.in. DIin, **Lilli Lička**, Institut für Landschaftsarchitektur, Universität für Bodenkultur Wien; DI **Christina Linortner**, Institut für Grundlagen der Konstruktion und des Entwerfens, Technische Universität Graz; MSc MA **Katharina Litschauer**, Stadtforscherin und Wissenschaftliche Projektmitarbeiterin, Wirtschaftsuniversität Wien; Univ.-Prof. Ir. **Bart Lootsma**, Institut für Architekturtheorie und Baugeschichte, Universität Innsbruck; Univ.Ass. DI **Madlyn Miessgang**, Technische Universität Wien; Univ. Ass DI **Magdalena Maierhofer**, Forschungsbereich Örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien; Mag. Ing. **Martin Mair**, Obmann "Aktive Arbeitslose Österreich", Univ.-Prof. Dr. **Oliver Marchart**, Institut für Politik-wissenschaft, Universität Wien; DI **Nina Mayerhofer**, Raumplanerin, Technische Universität Wien; DI **Rita Mayrhofer**, Institut für Landschaftsplanung, Universität für Bodenkultur Wien; Dr.in **Irene Messinger**, Lehre und Forschung Soziale Arbeit, FH Campus Wien; Dr. **Philipp Metzger**, Politik-wissenschaftler; DI **Peter Mlczoch**, ehem. Architekt und Gebietsbetreuer; PDin Dr.in **Monika Mokre**, Politikwissenschaftlerin, Österreichische Akademie der Wissenschaften; FH-Prof.in Dr.in **Michaela Moser**, Dozentin und Senior Researcher, Ilse Arlt Institut für Soziale Inklusionsforschung, FH St. Pölten; FH-Prof. Mag. **Verena Musil**, MBA MSc, FH Campus Wien; Prof. Dr. **Irene Nierhaus**, Institut für Institut für Kunstwissenschaft und Kunstpädagogik / Mariann-Steegmann-Institut, Forschungsfeld wohnen+/-ausstellen, Universität Bremen; ao. Univ. Prof. Dr. **Andreas Novy**, Institute for Multi-Level Governance and Development, Wirtschaftsuniversität Wien; Univ.Prof. DI **Michael Obrist**, Architekt, Professor für Wohnbau und Entwerfen, Technische Universität Wien; Dr. **Benjamin Opratko**, Institut für Politikwissenschaft, Universität Wien; Mag. **Martin Orner**, Obmann EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.; **Elke Rauth**, Obfrau *dérive* – Verein für Stadtforschung, Leiterin urbanize! Festival; ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. **Christoph Reinprecht**, Vizedekan Fakultät für Sozialwissenschaften, Leiter Europäische Studien, Universität Wien; Dr. **Drehli Robnik**, Essayist und Theoretiker im Bereich Film und Politik; Dr. **Andreas Rumpfhuber**, Architekt, Akademie der Bildenden Künste Wien; Univ.-Prof. Dr. **Alice Pechriggl**, Institut für Philosophie, Universität Klagenfurt; Dr. **Leonhard Plank**, Institut für Raumplanung, Technische Universität Wien; Univ.Ass DI **Kerstin Pluch**, Forschungsbereich Örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien; DI **Heidi Pretterhofer**, Architektin, Universitätslehrende; DI **Thomas Proksch**, Landschaftsplaner, Akademie der Bildenden Künste Wien; DI **Marlis Rief**, Landschaftsarchitektin und Universitätslehrende; MA **Marcella Rowek**, Friedensforscherin, Institut für Geographie und Raumforschung, Universität Graz; DI Arch. **Hans Schartner** Univ. Lektor TU Wien; DI **Helene Schauer**, Technische Universität Wien;

Dr. **Friedrich Schindegger**, Raumplaner, Universitätslehrender Technische Universität Wien; Dr. **Sebastian Schipper**, Goethe-Universität Frankfurt am Main; Mag. **Nicolas Schlitz**, Stadtgeograph, Universität Graz; Mag. **Lisa Schmidt-Colinet**, Stellv. Institutsvorständin Institut für Kunst und Architektur, Akademie der Bildenden Künste Wien; O.Univ.Prof. Dr.-Ing. **Gerda Schneider**, Leiterin Institut für Landschaftsplanung, Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Universität für Bodenkultur Wien; Univ.-Prof. Dr.Ing. DI **Angelika Schnell**, Architekturtheoretikerin, Senatsvorsitzende der Akademie der bildenden Künste Wien; Mag.phil. MA **Christina Schraml**, Urbanistin, Department Social Design, Universität für angewandte Kunst Wien; Dr. **Martin Schürz**, Ökonom, Lektor an der FH-Campus; Ass.Prof. **Dubravka Sekulic**, IZK Institute for Contemporary Art, Faculty of Architecture, Technische Universität Graz; Ass.Prof. Dr. **Antje Senarclens de Grancy**, Institut für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften, Technische Universität Graz; Dr. **Koen Smet**, Polit-Ökonom; Dr.in **Ruth Sonderegger**, Professorin an der Akademie der bildenden Künste Wien; Mag.a (FH) **Doris Stephan**, Lehrende BA Studiengang Soziale Arbeit, FH Campus Wien; Prof. Dr. **Nora Sternfeld**, Kunsthochschule Kassel; Univ.-Prof. Architekt Mag. arch. **Hannes Stiefel**, Institut für Kunst und Architektur, Akademie der bildenden Künste Wien; FH-Prof. **Christoph Stoik**, Masterstudiengang Sozialraumorientierte Soziale Arbeit, FH Campus Wien; Univ.-Prof. Dr. **Anke Strüver**, Institut für Geographie und Raumforschung, Karl-Franzens-Universität Graz; Mag. Arch. **Robert Temel**, Architektur- und Stadtforscher; Univ.-Prof. Architekt **Wolfgang Tschapeller**, Institut für Kunst und Architektur, Akademie der Bildenden Künste Wien; Sen.Art. **Herwig Turk**, Department Social Design – Arts as Urban Innovation, Universität für angewandte Kunst Wien; Mag.(FH) **Thomas Valina**, MA, FH Campus Wien; Mag. **Mara Verlič**, Stadtsoziologin; Univ.-Prof. Dr. Mag. **Anselm Wagner**, Vorstand des Instituts für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften, Studiendekan der Doctoral School Architektur, Technische Universität Graz; DI **Marlene Wagner**, Architekturschaffende, Lehrende, Forschende, Technische Universität Wien; Univ.Ass. Arch. DI **Fabian Wallmüller**, Architekt, Institut für Architektur und Entwerfen, Technische Universität Wien; DI Dr. **Peter Weber**, Stadtplaner/Stadtforscher (in Pension); Dr. **Thomas Weninger**, Generalsekretär Österreichischer Städtebund; DI **Jürgen Wirmsberger** MSc, Architekt und Lehrender Fachhochschule Kärnten; Univ.Prof. DI **Sibylla Zech**, Raumplanerin, Institut für Raumplanung, Technische Universität Wien.