

EDITORIAL

Leistbares Wohnen in Krisenzeiten

In den letzten Jahren wurde deutlich, dass neben dem Arbeitsplatz das leistbare und qualitative, bedürfnisgerechte Wohnen eine zentrale Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt darstellt. Weshalb das leistbare Wohnen in den letzten Jahren unter Druck geraten ist und welche politischen Lösungsansätze denkbar sind, diskutiert der aktuelle WISO-Schwerpunkt „Integrative Perspektiven von Leistbarkeit und Klimaschutz im Wohnen“. Mit dem Klimawandel stellt sich die Frage, welche Wohnformen ökologisch vertretbar oder schlichtweg lebbar sind und wie gleichzeitig die Leistbarkeit des Wohnens gesichert werden kann. Allerdings wäre es ein Kurzschluss, die Leistbarkeitskrise im Wohnen in erster Linie mit den erforderlichen Anpassungen an den Klimawandel in Zusammenhang zu bringen. Sie kann vielmehr als Ausdruck eines längerfristigen Trends der Ausbreitung von Gewinn- und Rentenmaximierungsstrategien im Wohnbau verstanden werden, die auch in Österreich um sich greifen. Die vorliegende WISO-Ausgabe gibt den verschiedenen Facetten der komplexen Debatte um ein leistbares und klimagerechtes Wohnen Raum und stellt praktische Lösungsansätze vor.

Judith M. Lehner und Michael Friesenecker gehen in ihrem Beitrag „Neue Herausforderungen des leistbaren Wohnens“ zunächst dem Begriff der Leistbarkeit im Zusammenhang mit Wohnen nach und weisen darauf hin, dass sich in der Wohnbaupolitik der Diskurs von einer politischen Perspektive der Versorgung mit adäquatem Wohnraum hin zu einer marktorientierten Perspektive der Leistbarkeit verschoben hat. Allein dass die Leistbarkeit zum Problem wird, zeigt, dass eine reine Marktsteuerung in diesem Bereich versagt und sozialpolitische Eingriffe notwendig sind, so die Autor:innen. Österreichs universalistisches System des sozialen Wohnbaus, das sich an breite Bevölkerungsteile richtet, ist bereits länger – und verstärkt durch die Energie- und Inflationskrise – unter Druck geraten. Ein Druck, der den Zugang zu leistbarem und qualitativem Wohnraum zunehmend

einschränkt. Eine besondere Herausforderung für das leistbare Wohnen sehen Friesenecker und Lehner in der Klimakrise: Einerseits sind gerade Bevölkerungsgruppen mit geringeren Einkommen in besonderer Weise von den Auswirkungen der Klimakrise auf das Wohnen betroffen (z. B. Wohnen in stark verdichteten Hitze-Hotspots), andererseits können die Anforderungen der Klimawandelanpassungspolitik (z. B. thermische Sanierung) die Leistbarkeit gefährden. Die diesbezüglichen Förderungen richten sich in Österreich derzeit vor allem an den Eigenheimsektor und fehlen weitgehend für den Mietwohnungssektor, kritisieren die Autor:innen.

Mit Wohn- und Bodenpolitik beschäftigt sich der Beitrag von Heinz Stöger und Maria Pühringer: Die Autor:innen analysieren diese Bereiche des aktuellen Programms der Bundesregierung aus Perspektive der Arbeitnehmer:innen. Leistbares Wohnen wird dabei als Grundpfeiler gesellschaftlicher Sicherheit verstanden und der Erhalt hoher Lebensqualität als zentrales Leitprinzip. Die Analyse umfasst eine breite Palette an Aspekten, darunter den Mietpreisdeckel, die Ausdehnung der Mindestbefristungsdauer von Mietverhältnissen, die Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel, den Wohnbau und Maßnahmen zur Eigentumsbildung sowie den Umgang mit der Ressource Boden. Für die Autor:innen ist klar, dass in der Bodenpolitik nicht nur die Quantität, sondern auch die Qualität der Bodennutzung von entscheidender Bedeutung ist und eine vorausschauende Wohnraumpolitik Leistbarkeit, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung und Bodenschutz in Einklang bringt – ein komplexes Unterfangen, liegen doch zentrale Kompetenzen der Bodenpolitik bei Ländern und Gemeinden. Der Beitrag verspricht eine Einordnung der Herausforderungen und Lösungsansätze der aktuellen Bundesregierung in der Wohn- und Bodenpolitik.

Die Dynamik der Preissteigerungen beim Wohnen – seien es Miete, Betriebskosten oder Energie – hat einen tief greifenden Einfluss auf die Leistbarkeit des Alltags. Alexander Huber thematisiert in seinem

EDITORIAL

Beitrag den Anstieg der Mieten in der Teuerungskrise, analysiert die zugrunde liegenden Faktoren und leitet verteilungsökonomische Konsequenzen ab. Er kommt zu dem Schluss, dass die jüngsten Mietpreissteigerungen in Österreich zum großen Teil hausgemacht sind, dass aber bereits zwischen 2015 und 2020 die Mieten deutlich stärker als das allgemeine Preisniveau gestiegen sind. So werden Fragen hinsichtlich der Bedarfsgerechtigkeit der Wohnraumversorgung aufgeworfen. Alexander Huber thematisiert auch die Rolle befristeter Mietverträge im Kontext der hohen Inflation und unterstreicht die Notwendigkeit einer umfassenden Wohnpolitik, die die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Der Beitrag schließt mit einer Forderung nach einer Regulierung der fortschreitenden Kommodifizierung des Mietmarktes, um die Leistbarkeit des Wohnens auch in Zukunft gewährleisten zu können – immerhin ist Wohnen in Österreich immer noch leistbarer als in anderen Ländern.

Alexander Huber legt in seinem Beitrag den Fokus auf Mieter:innen-Haushalte, Roman Raab weist in seinem Beitrag auf die Besonderheit der Wohnverhältnisse von Arbeitnehmer:innen in einem teilweise stark ländlich geprägten Flächenbundesland wie Oberösterreich hin. Gemeinnützige Wohnformen spielen in Oberösterreich bislang vor allem in den Städten eine Rolle, während in den Gemeinden die überwiegende Mehrheit der Arbeitnehmer:innen im Eigenheim wohnt. Empirische Basis für seine Analysen ist der von IFES durchgeführte AK-Wohnzufriedenheitsindex der Arbeiterkammer Oberösterreich, mit einem Sample von etwa 2.500 Haushalten in Oberösterreich. Ein wesentliches Ergebnis seiner Analysen ist, dass auf der Ebene der Haushaltseinkommen kaum Unterschiede zwischen Arbeitnehmer:innen, die im Eigenheim, und jenen, die zur Miete wohnen, bestehen. Die Frage, ob Eigenheim oder Miete, hängt also wesentlich davon ab, wo gelebt wird. Auch hinsichtlich Wohnkostenbelastung sind Mieter:innen und Eigentümer:innen mit Kreditrückzahlungsverpflichtungen weitgehend vergleichbar. Für Wohn- oder Hauseigentümer:innen ohne Kreditrückzahlungsverpflichtungen stellt sich die Wohnkostensituation

allerdings deutlich günstiger dar. Der Autor plädiert auf Basis dieser empirischen Befunde für eine Wohnpolitik, die den differenzierten Bedürfnissen aller Arbeitnehmer:innen Rechnung trägt, sowie für eine Erweiterung des Angebots an gemeinnützigem Wohnraum in ländlichen Regionen.

Mit den langfristigen, negativen Auswirkungen von Wohnungsprivatisierungen auf die Leistbarkeit des Wohnens beschäftigt sich der Beitrag von Ernst Gruber. Der Artikel arbeitet die sozialen Langzeitfolgen eines Wohnungsprivatisierungsprozesses auf, dessen strafrechtliche Aspekte bis in die jüngste Vergangenheit wirken. Damals wurden im Rahmen einer neoliberalen Agenda eines „Rückzugs des Staates“ unter der schwarz-blauen Regierung in mehreren Etappen insgesamt etwa 60.000 Wohnungen von vier Bundeswohnungsgesellschaften privatisiert. Auf Basis von empirischen, von der Arbeiterkammer Wien beauftragten Erhebungen in ausgewählten Wohnanlagen in Wien und Graz wird untersucht, wie sich Wohnqualität, Eigentumsverhältnisse und Leistbarkeit in den privatisierten Wohnanlagen heute darstellen. Der Beitrag zeigt auf, wie die Privatisierung zu einer Fragmentierung der Interessenlagen führte: Heute finden sich dort neben Einzeleigentümer:innen (oft ehemaligen Mieter:innen, denen die Wohnung zum Kauf angeboten wurde) Mieter:innen großer Wohnungsunternehmen und Mieter:innen von Privateigentümer:innen. Die Heterogenität der Interessen erschwert zum einen die Entscheidungsfindung bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen und wirkt sich zum anderen negativ auf die Leistbarkeit des Wohnens auf. Unter den Bewohner:innen ist kaum mehr bekannt, dass ihre Wohnungen trotz Privatisierung gesetzlich einer stark gedeckelten „Kostenmiete“ unterliegen, die vor allem bei Privatvermietungen häufig umgangen wird. Die Privatisierung der Bundeswohnungen führte zu einem unwiederbringlichen Verlust an leistbarem Wohnraum, so der Autor resümierend.

In Abrundung des Schwerpunkts rücken Philipp Schnell, Robert Musil und Silvio Heinze die Problematik des prekären Wohnens in

EDITORIAL

Österreich in den Mittelpunkt. Der Beitrag beschäftigt sich einerseits mit Definitionsmöglichkeiten und Abstufungen des prekären Wohnens, andererseits mit der unzureichenden Datenlage zu diesem Thema in Österreich. Eingangs wird im Beitrag hervorgehoben, dass die Prekarisierung des Wohnens in Österreich im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Überproduktion an frei finanziertem, hochpreisigem Wohnraum zu sehen ist. Prekäres Wohnen ist im Verständnis der Autoren ein breites, vielgestaltiges Phänomen, das von der steigenden Wohnkostenbelastung und nicht adäquaten Wohnverhältnissen bis zur harten Obdachlosigkeit reicht. Analytisch unterscheiden sie zwischen prekärem Wohnen innerhalb und außerhalb des Wohnungsmarktes. In der Analyse unterschiedlicher Verwaltungsdaten, wie beispielsweise der Daten aus dem Wohnschirm-Programm, wird deutlich, dass prekäres Wohnen entgegen weit verbreiteter Annahmen kein rein urbanes Phänomen darstellt und gerade in ländlichen, strukturschwachen Regionen vergleichsweise häufig vorkommt. Der Beitrag verfolgt einen sozialstrukturell-datenbezogenen Ansatz und macht deutlich, dass die diesbezügliche Datenlage in Österreich uneinheitlich und teils bruchstückhaft ist. Eine verbesserte Datenlage könnte die Grundlage für eine zielgenauere Politik zur Bekämpfung von prekärem Wohnen sein.

Leistbares Wohnen ist nicht nur eine politische Debatte und Gegenstand politischer Entscheidungen, sondern auch eine Frage gesellschaftlicher Praxis. Zwei Praxisberichte widmen sich diesem Feld in der vorliegenden Ausgabe.

Helga Dietrich, Teamleiterin Miet- und Wohnrecht in der Abteilung Konsumentenschutz der Arbeiterkammer Oberösterreich, gibt einen Einblick in die praktischen Probleme in diesem Bereich. Obwohl die Rechtsstellung von Mieter:innen in Österreich aus konsumentenschutzrechtlicher Sicht gut ist, gibt es Probleme, die nicht aus dem Recht heraus entstehen, sondern aus einem Machtgefälle zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen. Das größte Übel stellen befristete Mietverträge dar. Der Wunsch nach Verbleib in der

gewohnten Umgebung (Nachbarschaft, Freund:innen, Schule etc.) und die hohen Übersiedlungskosten sind starke Motive, einen Umzug nach Möglichkeit zu vermeiden. Oft schrecken Mieter:innen daher davor zurück, ihre Rechte geltend zu machen, um nicht in die Gefahr zu kommen, dass der Mietvertrag nicht verlängert wird. Im vorliegenden Praxisbericht wird diese Problematik durch konkrete Fallbeispiele aus der Beratungspraxis illustriert. Erst nach Ende eines Mietvertrags können Ansprüche relativ gefahrlos durchgesetzt werden. Die Mietrechtsgesetzgebung sieht etwa vor, dass bei befristeten Mietverhältnissen (sofern diese im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes liegen) die zulässige Mietzinsobergrenze bis zu sechs Monate nach Ende der Befristung überprüft werden kann. Grundsätzlich können Verbesserungen für Mieter:innen aber nur dann wirksam werden, wenn gleichzeitig die Möglichkeit der Befristung abgeschafft oder zumindest stark eingeschränkt wird, so Dietrich.

Der zweite Praxisbericht von Robert Oberleitner und Sabrina Kiessling, Geschäftsführer bzw. Marketing- und PR-Managerin bei der NEUEN HEIMAT Oberösterreich, widmet sich nicht nur der Frage des leistbaren Wohnens, sondern stellt auch die Frage, was Wohnbau heute schon und in Zukunft leisten muss. Der Beitrag zeigt beeindruckend die Komplexität des Themas. Vom Problem der steigenden Bodenpreise und der Bodenversiegelung bis hin zu Energieeffizienz und neuem Mobilitätsverhalten von Mieter:innen muss der gemeinnützige Wohnbau vorausschauend planen. Dabei werden auch unkonventionelle – und teil kontroversiell diskutierte Ansätze – vorgestellt: Der Abriss von (sehr) alten Gebäuden am Ende ihrer Lebenszeit und deren Ersatz durch moderne Wohnbauten über die vertikale Nachverdichtung bis hin zu einem „Mut zur Höhe“ bei Neubauten. Bauliche Fragen betreffen allerdings nicht nur Gebäude selbst, sondern auch Grünanlagen. Sie dienen nicht nur der Erholung, sondern sorgen im Kontext von Klimawandel und Extremwetterereignissen für Schatten und sind Teil eines zeitgemäßen Entwässerungskonzeptes bei Starkregenereignissen. Der

EDITORIAL

gemeinnützige Wohnbau muss in Zukunft also mehr leisten, das zeigt dieser Praxisbericht.

Außerhalb des Schwerpunkts stellen im WISO Studierendenforum Soziologie-Studierende der Johannes Kepler Universität die Ergebnisse eines Lehrforschungsprojekts vor, das sich mit Arbeitsbelastungen in der mobilen und stationären Altenpflege in Oberösterreich auseinandersetzt.

Die WISO-Redaktion