

An kalten Tagen müssen ein paar Minuten mit dem Heizstrahler reichen. Er lagert unter der Eckbank aus hellem Holz in Andrea Heidens Wohnzimmer. Ihren Teil des modernen Genossenschaftsbaus im 21. Bezirk hat sich die 50-Jährige im Landhausstil eingerichtet, mit Kamin, Kerzen und liebevoll verputzter Wand, aus der Ziegel hervorblitzen. Als Andrea Heiden vor neun Jahren einzog, waren Heizkosten noch kein Luxus für sie. „Ich war nie reich, aber auch nicht arm“, sagt Heiden.

Die Frau entstammt einer Arbeiterfamilie aus Korneuburg, lernte Friseurin, bekam mit 19 ihren Sohn, arbeitete in verschiedenen Branchen, die vergangenen 15 Jahre als Köchin. Als das Gasthaus mit dem ersten Lockdown zuspernte, wurde sie gekündigt, im Mai 2020 wieder angestellt, allerdings geringfügig, weil das Lokal nur abends offen hatte. Mit 1. November hätte sie endlich wieder eine Vollzeitanstellung bekommen. Dann kam der zweite Lockdown. An den kalten Frühlingstagen benutzte sie den Heizstrahler oft.

Heiden lebt heute von knapp über 1000 Euro, sie hat um die Hälfte weniger als vor der Krise. Sie kriegt Arbeitslosengeld und ist weiter zehn Stunden pro Woche angestellt, bereitet freitags und sonntags im Lokal Wiener Küche zum Mitnehmen zu. „Ich kann nicht zuhause sitzen“, sagt Heiden. Fast wäre ihr nicht einmal das Zuhause vergönnt gewesen.

Denn ihre 94-Quadratmeter-Wohnung samt Terrasse kostet monatlich 838 Euro

Mieter unbekannt verzogen

Den Corona-Lockdowns folgen tausende Räumungsklagen. Droht der Stadt eine Delogierungswelle?

BERICHT:
ANNA GOLDENBERG
BIRGIT WITTSTOCK

Miete, Strom und Heizung nicht mitgerechnet. Aus einem früheren, gescheiterten Unternehmen muss Heiden für ihren Privatkonkurs noch jedes Monat 217 Euro zahlen. Mit der Pandemie stand sie also zum ersten Mal vor der Frage, ob sie sich ihre Wohnung weiterhin leisten können werde.

Heiden ist nicht alleine. In der Corona-Krise sind plötzlich Arbeitslosigkeit und Räumungsbescheide wegen nicht bezahlter Mieten in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Seit dem ersten Lockdown im vergangenen Frühjahr klingeln die Telefone bei Beratungsstellen wie der Arbeiterkammer und der Wiener Mieterhilfe ununterbrochen. Zehntausende wissen nicht, wie sie ihre Mieten bezahlen sollen, fürchten um ihre Wohnungen. Es sind vor allem jene fast eine Million Menschen, die ihre Jobs und Unternehmen durch die Lockdowns verloren haben oder in Kurzarbeit geschickt wurden. Laut Arbeiterkammer mussten Arbeitnehmer alleine im zweiten und dritten Quartal 2020 mit rund 4,5 Milliarden Euro weniger Einkommen über die Runden kommen. Das ist das eine.

Andererseits meldet die Statistik der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) für 2020 österreichweit nur 18.452 eingebrachte Räumungsklagen und 3360 vollzogene Delogierungen. Das sind um ein Viertel weniger als vor der Pandemie. Wie geht sich das aus?

Fortsetzung nächste Seite

Um das zu verstehen hilft ein Blick zurück in den März 2020. Der erste Lockdown: Die Bundesregierung denkt bei ihren eilig gezimmerten Unterstützungsprogrammen auch an die Mieter. Das 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz ist ein Schnellschuss: Die drei Monatsmieten von April bis Juni 2020 dürfen Mieter erst bis Dezember, dann doch bis Ende März 2021 stunden.

Danach wird der nicht bezahlte Zins plus vier Prozent Zinsen fällig. Genau das bekommen seit einem Monat tausende Mieter zu spüren. Die Mietstundungen, die damals als Hilfe gedacht gewesen wären, kommen nun wie ein Bumerang zurück.

Auch Kündigungen wegen der Mietschulden waren aufgeschoben, sie sollen erst ab Juli 2022 schlagend werden. Aber nur für jene Schulden, die im April, Mai und Juni 2020 entstanden sind.

Doch ein Jahr nach dem Gesetzesbeschluss herrscht im Osten Österreichs schon wieder Lockdown. Die dritte Welle hat das Land getroffen, viele Wiener können oder dürfen nicht arbeiten. Die Arbeiterkammer schätzt, dass 83 Millionen Euro Mietschulden angefallen sind.

Es würden 48.000 Kündigungen und Räumungsklagen anstehen, schätzt die Arbeiterkammer, und 17.000 mögliche Zwangsräumungen. Das wären viermal so viele wie in den Jahren vor der Pandemie. Die gesetzlichen Maßnahmen, die nur den ersten Lockdown sahen, griffen zu kurz.

Während gemeinnützige Vermieter wie Wiener Wohnen, Sozialbau AG und Gesiba weitgehend von Delogierungen absehen (Schulden aus der Zeit vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie und Gründe wie Nichtbenützung oder unleidliches Verhalten sind ausgenommen), sind Privatmieter auf sich allein gestellt. Sie müssen sich nun mit ihren Vermietern und Hausverwaltungen einigen.

Liliana Kowalska hat das geschafft. Die 49-Jährige, die eigentlich anders heißt, lässt die Wohnungstüre offen, als sie für ein Foto ins Stiegenhaus des Favoritner Zinshauses kommt, in dem sie seit zehn Jahren wohnt. Die Nachbarn kennt sie schließlich alle. In ihren 50 Quadratmetern im zweiten Stock, lindgrünes Sofa mit drapierten Kuscheltieren, in der Ferne die Züge am Matzleinsdorfer S-Bahnhof, fühlt sie sich sicher.

Kowalska, aufgewachsen im polnischen Krakau, besuchte 1992 ihre Schwester in Wien. Die Stadt gefiel ihr, sie blieb, putzte Wohnungen, heiratete einen Polen, machte sich mit einer Reinigungsfirma selbstständig. Es folgten die Scheidung, eine psychische Krise und die Diagnose Epilepsie. Sie war arbeitsunfähig, erhielt Mindestsicherung, den Betrieb gab sie auf. „Ich habe 20 Stunden geschlafen und vier Stunden funktioniert“, erzählt Kowalska. Und das tat sie in dieser Wohnung, 470 Euro Monatsmiete.

Mitte 2019 flog sie aus der Mindestsicherung, sie habe keinen Daueraufenthalt, war die Begründung der MA 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht). Kowalska klagte, und versuchte, Arbeit zu finden. Die Miete blieb offen, der Hausbesitzer geduldig. Kowalska lebte fast anderthalb Jahre vom Geld ihrer Familie.

Im September 2020 hatte sie Glück: Endlich wieder ein Job als Reinigungskraft. Drei Monate später war er wieder weg, Sparmaßnahmen wegen Corona. Fast gleichzeitig traf die Räumungsklage ein: 9770 Euro schuldete Kowalska ihrem Vermieter. Wie viele andere Wienerinnen und

Wiener lernte Kowalska im vergangenen Jahr erstmals die Sozialhilfeorganisationen der Stadt kennen. Caritas, Rotes Kreuz, Diakonie und Volkshilfe halfen aus, Kowalska borgte sich auch noch Geld von Freunden und Verwandten. Doch die wichtigste Währung ist die Kulanz der Vermieter. Kowalskas Hausbesitzer war tolerant, schließlich hatte sie zuvor immer gezahlt, nie Probleme gemacht. Seit März bekommt sie wieder Mindestsicherung. 7000 Euro kratzte sie zusammen, die restlichen 2770 Euro wird sie in Raten zahlen, zusätzlich zur Miete.

„Gute Mieter will man ja nicht loswerden“, sagt Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzverbundes (ÖHGB). „Außerdem entstehen durch jede Neuvermietung Kosten. Wir haben versucht, Lösungen zu finden, viele Einigungsvarianten geschaffen und relativ wenige Räumungsverfahren eingeleitet.“

Der ÖHGB ist die größte freiwillige Interessenvertretung österreichischer Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer, seine Mitglieder besitzen einzelne Zinshäuser oder mehrere Wohnungen. Auch für sie sei das Auskommen momentan mitunter schwierig. „Private Eigentümer haben bislang keine nennenswerte Unterstützung von der öffentlichen Hand erhalten. Fallen die Mieten aus, gibt es keinen Ersatz und das bei laufenden Kosten wie Reparaturen oder Krediten.“ Warum auf Vermieterseite bislang die große Pleitewelle ausgeblieben ist? „Es geht deshalb noch verhältnismäßig gut, weil wir ein gutes Einvernehmen mit unseren Mietern pflegen.“

48.000

Kündigungen und Räumungsklagen könnten in ganz Österreich anstehen, schätzt die Arbeiterkammer

17.000

davon könnten zu Zwangsräumungen führen

83 MIO EURO

Mietschulden haben die Österreicher während der Pandemie angehäuft

4,5 MRD EURO

weniger Einkommen hatten Arbeitnehmer in Österreich alleine im zweiten und dritten Quartal 2020 zur Verfügung

Manche haben weniger Glück mit ihrem Vermieter – und kaum rechtliche Handhabe gegen ihn. Da wäre etwa dieser 28-Jährige, der seinen Namen nicht nennen will, zu groß sei die Scham. Nennen wir ihn Markus Schneider. Für ihn waren die, die beim AMS stempeln gehen, die ihre Mieten nicht bezahlen können, immer die anderen. Jahrelang hat der junge Familienvater in der Innenstadt gekellnert. Das Trinkgeld war gut, 3000 Euro netto im Monat habe er verdient, manchmal sogar 3500. Ein Auto auf Kredit, das Studium seiner Frau, 800 Euro Miete – alles kein Problem.

In der Pandemie war Schneiders Job weg. Zum ersten Mal in seinem Leben saß er beim AMS. 980 Euro Arbeitslosengeld bekam er. Nach Abzug der Miete blieben der Familie 180 Euro. Mit Ersparnissen rettete sich Schneider über die Wochen. Die zwei Monate, die er im Sommer in einem viel schlechter bezahlten Kellnerjob arbeitete, hätten gut getan, sagt er. Dann kam der nächste Lockdown und diesmal hatte Schneider nichts mehr auf der Seite. „In den vier Jahren in dieser Wohnung habe ich immer pünktlich meine Miete bezahlt, doch als ich um eine Stundung bat, haben sie nicht mit sich reden lassen.“ Stattdessen kam die Räumungsklage.

Schneiders Fall landete bei der Fachstelle Wohnungssicherung (FAWOS) der Volkshilfe. Die Wiener Bezirksgerichte ziehen das Team aus Sozialarbeitern und Mitarbeitern der MA 40 jedes Jahr bei tausenden Räumungsklagen hinzu. Ziel sei neben dem Verhindern von Delogierungen das Erhalten von günstigem Wohnraum, erklärt FAWOS-Leiter Robert Blum. „Schließlich wird üblicherweise bei jeder Neuvermietung der Mietzins erhöht.“ In rund 85 Prozent der Fälle gelingt es, Delogierungen abzuwenden oder rechtzeitig neuen Wohnraum zu finden. Das Zauberwort lautet HIBEL, „Hilfe in besonderen Lebenslagen“, mit der



Tanja Wehsely,
Chefin der
Volkshilfe Wien



Robert Blum,
Leiter der Fach-
stelle Wohnungs-
sicherung

STADTLIBEN

die MA 40 Wienern schnell und halbwegs unbürokratisch aus finanziellen Notlagen hilft. Bei Mietzinsrückständen bekommen Einzelpersonen in Ausnahmesituationen eine einmalige Geldspritze von 4000 Euro, bei Familien sind es 8000 Euro. Voraussetzung für die Hilfe sei aber eine gute Prognose, sagt Blum.

Soll heißen: Man muss die Wohnung auch nach dieser Unterstützung selbst erhalten können. Im Fall von Markus Schneider sieht es aktuell nicht gut aus. 800 Euro Miete sind zu viel. Da helfen auch drei Jobs nicht: von 5 Uhr 30 bis 15 Uhr schleppt er am Bau Schutt und alles, was ihm sein Vorarbeiter so umhängt. Von 17 bis 21 Uhr wird er bald in einer Kranführerausbildung umgeschult und am Wochenende radelt er bis spät in die Nacht für einen Essenszusteller. Trotzdem: Das Geld reicht nicht. „Die guten Prognosen schwinden in der Pandemie zusehends“, sagt Blum. Man versuche nun, Schneiders Wohnung durch Spenden und den Fischerfonds zu retten.

Fälle wie der Schneiders, bei dem nur eine einzige Miete offen war, sind selten. Selbst jene mit den gestundeten drei Raten von April bis Juni 2020 seien rar, erzählt Blum. Häufiger sei es wie bei Andrea Heiden und Liliana Kowalska, mit mehreren offenen Mieten aus den Folgemonaten. Für den zweiten Lockdown gab es schließlich keine Mietstundungen. Solche Schuldner sind dann delogierbar.

quenz klar: „Die Gemeinnützigen müssen jetzt einspringen und Wohnraum zur Verfügung stellen.“ Und tatsächlich hat Wiener Wohnen, die mit rund 500.000 Mietern größte Hausverwaltung Europas, Ende Dezember eine Ausnahmeaktion in einer Ausnahmesituation versprochen: Das ganze Jahr 2021 würde die Stadt Gemeindewohnungen mit ein bis zwei Zimmern auch für Menschen öffnen, die keinen „begründeten Wohnbedarf“ vorweisen, ließ die rote Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál damals verkünden.

Dass Markus Schneider mit seiner Frau und seinem zweijährigen Sohn kurz vor der Delogierung steht, war Wiener Wohnen aber offenbar nicht Wohnbedarf genug – in einem Schreiben wurde sein Antrag abgelehnt. Es handle sich um keinen Härtefall.

Auch anderswo bleibt Wiener Wohnen hinter seinen Versprechen zurück: Seit Beginn der Pandemie kommuniziert die Dienststelle auf allen Kanälen ihr großes Ziel: Delogierungen möglichst zu vermeiden. Tatsächlich ließ Wiener Wohnen im Jahr 2020 ganze 621 Wohnungen räumen, nur um 30 Prozent weniger als im Jahr davor. Warum? Weil es weiterhin sogenannte „nicht coronabedingte“ Delogierungen gab, darunter 519 Räumungen wegen Nichtbezahlung des Mietzinses. Schulden, die laut Wiener Wohnen aus der Zeit vor der Pandemie stammten.

Macht die Unterscheidung in „coronabedingte“ und „nicht coronabedingte“ Delogierungen angesichts einer drohenden Sozialkrise Sinn? Schließlich trifft die Pandemie Leute mit kleinen Einkommen, also traditionelle Gemeindebauklientel, besonders hart.

„Delogierungsfälle, die vom Gerichtsvollzieher durchgeführt werden, betreffen vor allem Mieterinnen und Mieter, die nicht mit uns in Kontakt treten, Hilfsangebote ablehnen oder Vereinbarungen mehrmals nicht einhalten“, sagt ein Sprecher von Wiener Wohnen. Tatsächlich leistet sich die

städtische Hausverwaltung schon seit 2017 ein Team von Sozialarbeitern zur „sozialen Wohnungssicherung“. Ihr Auftrag ist im besten Fall der langfristige Erhalt der Wohnung; ist das (sehr selten) unmöglich, sollen sie den Übergang in die Wohnungslosigkeit organisieren. Etwa eine Million Euro kostet das Case Management im Jahr – Peanuts, verglichen mit den 29,5 Millionen Euro, die die Stadt jährlich für Delogierungen ausgibt.

Denn Wohnungslosigkeit ist nicht nur ein humanitäres Problem, sondern auch ein volkswirtschaftliches: Wohnungslosenhilfe kostet die öffentliche Hand ein Vielfaches von dem, was die Wohnungssicherung ausmacht. Hilfsorganisationen weisen seit Monaten auf die kommende Sozialkrise hin und fordern dringend einen Hilfsfonds, der wie der Härtefallfonds Mieter und kleine Vermieter entlasten soll. 100 Millionen Euro würde das kosten. Angesichts der 90 Millionen, die alleine die Stadt Wien jedes Jahr für ihre Obdach- und Wohnungslosengebote ausgibt, ein überschaubarer Betrag.

Für Volkshilfe-Wien-Chefin Tanja Wehsely macht die Krise nur ein bestehendes Problem sichtbarer: dass Wohnraum als einträgliche Ware und nicht mehr als Grundbedürfnis gilt. „Das ist schon einmal schief gegangen, als die geplatzte Immobilienblase 2008 eine weltweite Finanzkrise auslöste. Zwei, drei Jahre später haben wir den Höchststand an Delogierungen und Obdachlosigkeit erlebt.“

Doch der Härtefallfonds für Mieter lässt bislang auf sich warten. Wohnbeihilfen seien Ländersache, heißt es aus dem Sozialministerium. „Inwieweit flankierende Maßnahmen des Sozialministeriums notwendig sind und allenfalls gesetzt werden können, wird geprüft.“

Fragt man im Büro des Wiener Gesundheitsstadtrats Peter Hacker nach den Maßnahmen der Stadt gegen eine drohende Welle der Wohnungslosigkeit, klingt die Antwort so: „Wir sind die Feuerwehr, die im Notfall einschreitet, aber es bräuchte eine Gesetzeslösung vom Bund, so dass es gar nicht erst soweit kommt.“ Das Sozialministerium hingegen verweist wiederum auf die Zuständigkeit der Länder.

Für Lilliana Kowalska und Andrea Heiden ist die Geschichte glimpflich ausgefallen: Sie dürfen in ihren Wohnungen bleiben. Vorerst. Das Kündigungsschreiben liegt noch auf Heidens holzvertäfelter Kredenz. Räumungstermin: 30. März. Als die Gastronomie im Mai aufsperrte, stieg Heidens Einkommen durch Trinkgeld wieder leicht. Zudem ließ sie sich ihre Abfertigung ausbezahlen, rund 660 Euro. Bis zum zweiten Lockdown konnte sie die Miete pünktlich begleichen.

Heiden lernte, beim Einkaufen mitzurechnen, auf „Naschereien“ zu verzichten und von Freundinnen und Familie Geschenke anzunehmen, Kaffee kapseln, Zigaretten, tiefgefrorene Grammelknödel. An knappen Tagen dreht sie sich die Zigaretten selbst. Doch ab November häuften sich die Mietschulden wieder, rund 5000 Euro waren es insgesamt, inklusive Anwaltskosten.

Sie einigte sich mit ihrem Vermieter, der Sozialbau AG, und konnte die Räumung abwenden. Wenn die Gastronomie Mitte Mai wieder aufsperrt, ist ihre Vollzeitstelle gesichert, erzählt sie. „Das nächste Jahr werde ich nur arbeiten, um meine Schulden abzubezahlen.“ Ihre Mutter, ihre Freunde, ja, auch ihr Chef haben ihr ausgeholfen. ▽