

90 Jahre Mietengesetz

WOHNEN  
DARF  
KEINE  
WARE  
SEIN

Aktionstage 5. –8. 12. 2012

In vielen Teilen der Welt sind die wuchernden Wohnkosten zum Gegenstand von Massenprotesten geworden. Auch die Situation in Österreich wird immer unerträglicher. Daher ist es höchste Zeit, dass auch hier endlich eine Bewegung der Unzufriedenen ins Rollen kommt...

...gegen die derzeit wachsende Wohnungsnot, Wohnungslosigkeit und die Preistreiberei auf dem Wohnungsmarkt in Wien

...gegen Gentrifizierungsprozesse und die Spaltung der Stadt in Premiumlagen und vernachlässigte Stadtviertel

...für die Wiederaufnahme des kommunalen Wohnbaus, gegen den Verkauf von Gemeindewohnungen

...gegen die Unterordnung der Baubehörden und der Stadtplanung unter die Profitinteressen von Investor\_innen

...für das Recht auf selbstbestimmte, alternative Wohnformen und die Neugründung einer demokratischen Genossenschaftsbewegung

...gegen jegliche Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Lebens- und Liebesform, sozialer Status, Staatsbürgerschaft oder Religion

...für radikal verbesserte Mitbestimmungsrechte der Bewohnerinnen und Bewohner in allen Stadterweiterungs- und Stadtteilprojekten

...für ein ausreichendes Angebot an temporären Wohnraum für wohnungslose Menschen, für Notquartiere, die die Würde und Integrität der Benutzerinnen und Benutzer respektieren

...gegen spekulativen Leerstand, für Instandnutzung als Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum \* Interessensvertretungen der Mieterinnen und Mieter, die sich nicht auf eine reine Service-Leistung in Mietrechtsangelegenheiten reduzieren wollen

## INHALT

	5
<i>Manifest für leistbares, sicheres, zeitgemäßes und ökologisch nachhaltiges Wohnen - FÜR EINE NEUE WOHNPOLITIK</i>	
Mieter_innenSelbsthilfeZentrum (MSZ)	
<a href="http://mieterselbsthilfe.kpoe.at">http://mieterselbsthilfe.kpoe.at</a>	
	9
<i>Wohnungspolitik und Armutsbekämpfung</i>	
Augustin	
<a href="http://www.augustin.or.at">http://www.augustin.or.at</a>	
	12
<i>Fast wie im Schlaraffenland?</i>	
Josef Iraschko, Mieter_innenSelbsthilfeZentrum (MSZ)	
zur aktuellen Diskussion	
	16
<i>Die scheiß Miete ist zu hoch?! - Miete ist scheiße!</i>	
Paul und Paula aus der Pizzeria, Mühlfeldgasse 12	
<a href="http://pizza.noblogs.org">http://pizza.noblogs.org</a>	
	20
<i>Vom Aufwertung und Gentrifizieren</i>	
Einige Leute aus dem Umfeld von urbanizm.net und INURA (International network for Urban Research and Action)	
<a href="http://urbanizm.net">http://urbanizm.net</a>	
	23
<i>Was Druck so alles schafft</i>	
s'Schmankerl. Ein Grätzel-Zeitungsprojekt aus dem 2. Bezirk	
<a href="mailto:schmankerl@riseup.net">schmankerl@riseup.net</a>	
	31
<i>platz.da!?</i>	
<i>Bündnis für Freiräume, Stadtgestaltung, Nutzung von Leerständen und mehr!</i>	
<a href="http://www.platzda.net">http://www.platzda.net</a>	

## Manifest

Für leistbares, sicheres,  
zeitgemäßes und ökologisch  
nachhaltiges Wohnen.

FÜR EINE NEUE  
WOHNPOLITIK

Mieter\_innenSelbsthilfeZentrum (MSZ)

<http://mieterselbsthilfe.kpoe.at>

100 Jahre Mietenrevolten, 90 Jahre MieterInnenschutzes, 30 Jahre Mietrechtsgesetz

---

Otto Bauer hat in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts sinngemäß gesagt: Entweder es gibt Mieterschutz (Preis- und Kündigungsschutz), dann werden die Privaten keine Wohnungen mehr bauen, dann muss die Gemeinde in Eigenregie Wohnungen bauen. Oder es gibt keinen Mieterschutz, dann werden die Privaten nur wenig profitable, hochpreisige Wohnungen bauen. Dann werden das Wohnungselend zunehmen und die Mieten explodieren.

### Das Ende des MieterInnenschutzes ?

Vor 100 Jahren wurde als Ergebnis des spontanen Kampfes der Menschen gegen das unglaubliche Wohnungselend die erste Kampforganisation der MieterInnen gegründet und in der Folge weitreichende Schutzrechte auf dem Wohnungsmarkt erreicht. Der private Wohnungsbau kam zum Erliegen. Das war dann in der Konsequenz die Geburtsstunde des kommunalen Wohnungsbaus in Wien. Im Gegensatz zu den positiven Erfahrungen aus den 1920er Jahren, waren sämtliche Gesetzesreformen seit dem Mietrechtsgesetz 1982 deutlich von der Absicht des Gesetzesgebers geprägt, Privatkapital für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Besonders die Gesetzesänderungen durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz 1994, wo die Befristungen von Mietverträgen und die sogenannten Richtwertmieten eingeführt wurden, haben zu den heutigen katastrophalen Zuständen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Selbst der öffentlich geförderte Wohnungsbau bringt keine Entlastung für Wohnungssuchende und MieterInnen. Nicht genug damit hat die Stadt Wien seit 2004 keine einzige Wohnung mehr in ihrem Eigentum errichtet.

Heute stehen wir daher wieder vor dem Problem, dass die aktuelle Wohnpolitik im Zusammenspiel mit den Entwicklungen am Wohnungsmarkt in Österreich/WIEN zusätzlich zu verschärfter sozialer Ausgrenzung und zu einer Verschlechterung der Lebenssituationen für viele Haushalte führt, was mehr und mehr soziale Konflikte hervorruft. Erst vor kurzem verteidigte sich ein 69 Jahre alte Frau aus Verzweiflung mit einem Messer gegen ihre drohende Delogierung. In Hamburg gingen 1000e Menschen auf die Straße um gegen die hohen Mieten zu demonstrieren. 100.000 Menschen demonstrieren in Israel gegen das Wohnungselend. In Wien und österreichweit steigt die Anzahl der Delogierungen an.

Die hohen Einstiegskosten in den Wohnungsmarkt (Provisionen, Kautionen) machen die Anmietung einer Wohnung immer weniger leistbar. Besonders junge Menschen (Lehrlin-

ge, Studierende) und Alleinerzieherinnen stehen vor unlösbaren Problemen. Die Wohnungspolitik liefert sie dem privaten Wohnungsmarkt mehr oder weniger schutzlos aus. Die in der Regel nur noch befristeten Mietverträge lassen die Mieten explodieren. Diese Politik muss ein Ende haben!

### Eine neue MieterInnenbewegung ist dringend notwendig!

Die Wohnungspolitik steht wieder einmal wie in den 1920er Jahren des vorigen Jahrhunderts vor der Entscheidung: entweder es gibt MieterInnenschutz (Preis- und Kündigungsschutz). Dann werden die Privaten keine Wohnungen mehr bauen. Dann muss die Gemeinde in Eigenregie Wohnungen bauen. Oder es gibt keinen MieterInnenschutz, dann werden die Privaten nur wenige profitable, hochpreisige Wohnungen bauen. Dann werden das Wohnungselend zunehmen und die Mieten für die Klein- und MittelverdienerInnen unbezahlbar.

Es ist an der Zeit, dass sich vor allem die bestehenden MieterInnenorganisationen ihrer eigenen Herkunft besinnen. Neben neuer Mobilisierungs- und Protestformen bedeutet das auch die politische Zusammenarbeit mit allen Kräften die heute schon bereit sind, für leistbares, sicheres, zeitgemäßes und ökologisch nachhaltiges Wohnen eintreten und entsprechend die MieterInnen politisch aufklären und organisieren wollen. Das heißt auch, die MieterInnen über die dramatischen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und deren Folgen aufzuklären und die MieterInnen wieder als politische Handlungs- und EntscheidungsträgerInnen wahrzunehmen und zu organisieren.

### Als Beginn einer solchen neuen Zusammenarbeit sollten wir uns über folgende Forderungen und deren Umsetzung austauschen:

- Keine Delogierungen von Wohnen in der Jahreszeit Anfang Oktober bis Ende März
- Keine Sperrung der Energiezufuhr für Haushalte und Wohnungen von Oktober bis Ende März
- Weg mit den Einstiegskosten (Provisionen, Kautionen) in den Wohnungsmarkt!
- Immer weniger Menschen können sich eine neue Wohnung oder einen Umzug leisten, gleichzeitig werden ihnen fast ausschließlich befristete Verträge angeboten. Die Bezahlung einer MaklerInnenprovision soll entweder durch die EigentümerInnen erfolgen oder ersatzlos abgeschafft werden. Die Vermittlungsleistung und Vorauswahl genehmer MieterInnen erfolgt im Auftrag der EigentümerInnen, daher ist die Überwälzung der Vermittlungsprovisionen auf die MieterInnen nicht einsichtig
- Keine Kautionen: die Kautionen werden von der VermieterInnenseite immer häufiger unter willkürlichen Vorwänden einbehalten. Die MieterInnen sind dann gezwungen den Rechtsweg zu beschreiten, der oft wegen des hohen Kostenrisikos nicht beschritten wird und dann zum Verlust der Kautionen führt.
- Keine Mietzinse über den gegenwärtigen Richtwertmietzins. Keine Zuschläge!

- Alle Wohnbauten, die älter als 20 Jahre sind, sollen automatisch dem Mietrecht unterliegen
- Keine befristeten Vermietungen
- Wiederaufnahme des kommunalen, sozialen Wohnungsbaus
- Kein Verkauf von Wohnungen im öffentlichem Eigentum
- Sanierungskosten dürften nicht weiterhin zu 100% auf die MieterInnen überwält werden. Unser Vorschlag: je ein Drittel Förderung, ein Drittel EigentümerInnen und nur ein Drittel soll von den MieterInnen getragen werden.

Wohnungspolitik

und Armutsbekämpfung

„Menschenwürdige Wohnpolitik versucht, Bedingungen zu schaffen, dass – noch bevor das Marktprinzip insgesamt in Frage gestellt wird – als erster Schritt das Wohnen aus dem Markt geholt wird. Anders kann Menschenrecht auf Wohnen nicht erzielt werden.“

Augustin

<http://www.augustin.or.at>

Auch die Wohnungspolitik darf nicht Arme, sondern muss Armut bekämpfen. Diesen Imperativ würde jede/r unterzeichnen, dem/der eine gerechtere Verteilung des gesellschaftlichen Reichtums ein Anliegen ist. Die rot-grüne Koalitionsregierung in Wien positioniert sich gerne in der Traditionslinie des «Roten Wien» der Zwischenkriegszeit, als das Wohnen zum Teil von seiner Warenförmigkeit befreit wurde und als es geradezu zur Stadt-Raison zählte, dass die Aufgabe der Politik sei, eine Stadt zu schaffen, in der auch Menschen mit geringem oder keinem Einkommen leben könnten.

Eine radikal progressive Besteuerung von Immobilieneigentum machte in dieser Periode die Ausbeutung von MieterInnen unrentabel und führte in kurzer Zeit zur Zerschlagung des privaten Immobilienmarktes in Wien. Aufgrund der dadurch gesunkenen Grundstückspreise konnte die Gemeinde Wien nun eine Vielzahl von Grundstücken zu erschwinglichen Preisen erwerben. Bis 1922 vergrößerte sich der Grundbesitz der Gemeinde Wien von 5.487 ha. auf 57.670 ha., und Anfang 1924 war die Stadt bereits größte Grundbesitzerin und verfügte über 2,6 Millionen Quadratmeter Bauland. Offensiv den Anteil des kommunalen Grundeigentums zu vergrößern (und nicht zu verscherbeln, wie es heute gang und gäbe ist), war Armutsbekämpfung und nicht Armen-Bekämpfung.

Das bewahrenswerte Erbe aus dieser Zeit: Fast 30 Prozent der Wohnungen in Wien sind Gemeindewohnungen, keine andere Stadt im westlichen Europa kann Ähnliches vorweisen. Die kluge Aufteilung der Gemeindebauten im ganzen Stadtgebiet führte dazu, dass es auch Menschen mit dem geringsten Einkommen möglich war, in zentralen Teilen der Stadt zu wohnen, selbst im historischen Kern. Menschen, die vom Arbeitsmarkt ausgeschlossen waren, konnten zumindest vor Obdachlosigkeit bewahrt werden, weil das Wohnen nicht mehr nach Marktkriterien geregelt wurde.

Von diesem wohlfahrtstaatlichen Modell hat man sich auch in Wien radikal verabschiedet. Die Beendigung des kommunalen Wohnbaus, die Privatisierung des kommunalen Grundeigentums, die Aufweichung des Mieterschutzes, die Gentrifizierungsprozesse in immer mehr Stadtteilen wirken de facto wie ein Verbot für marginalisierte und einkommensschwache Menschen, menschenwürdig zu leben.

Ihre endgültige Demütigung erfahren sie in den Not- und Ausweichquartieren der sozialen Institutionen. Viele von ihnen weisen Charakterzüge «totaler Institutionen» auf. Das heißt: Die in ihnen systemisch angelegten Beschränkungen des sozialen Verkehrs mit der Außenwelt nehmen einen allumfassenden oder totalen Charakter an. Die Liste solcher Einrich-

tungen beginnt mit Häusern zur Betreuung unselbstständiger, aber keinesfalls die Sicherheit bedrohender Menschen: mit dem Blindenheim, dem Waisenheim, dem Altersheim. Dazu kommen Stationen der Fürsorge oder der Kontrolle von unselbständigen – oder unselbständig gemachten – Personen, die eine Gefahr für sich oder die Gesellschaft darstellen, wenngleich diese Gefahr in vielen Fällen eine medial konstruierte ist. Psychiatrische Anstalten zählen zu dieser Kategorie. Es folgen Einrichtungen zum Schutz der Gesellschaft vor Personen, die als gefährlich angesehen werden; Einrichtungen, die den Insassen per Definition nicht bequemes Leben bereiten, sondern sie «ungefährlicher» machen wollen, paradoxer Weise mit Mitteln, die empirisch dazu ungeeignet sind, wie Bestrafung und Absonderung. Diese Orte heißen Gefängnisse. Es handelt sich, wenn man die soziale Struktur der InsassInnen betrachtet, um Armenasyle («Zimmer ohne Aussicht»).

Am Anfang des Teufelskreislaufs steht die Ware Wohnung. Ihre Warenförmigkeit kann zum Verlust der Wohnung führen. Der Verlust der Wohnung kann durch die Wohnungsform des Obdachlosenheimes oder die des Gefängnisses «aufgefangen» werden; sie unterscheiden sich in der Strenge der Hausordnung. Der Gefängnisaufenthalt erschwert eine Wiederkehr des dadurch Stigmatisierten in den «normalen» Wohnungsmarkt. Menschenwürdige Wohnpolitik versucht demnach, Bedingungen zu schaffen, dass – noch bevor das Marktprinzip insgesamt in Frage gestellt wird – als erster Schritt das Wohnen aus dem Markt geholt wird. Anders kann Menschenrecht auf Wohnen nicht erzielt werden.

Fast wie

im Schlaraffenland?

# 100 Jahre MieterInnen-Rebellion, 90 Jahre MieterInnen-Schutz

Josef Iraschko, Mieter\_innenSelbsthilfeZentrum (MSZ)  
zur aktuellen Diskussion

■  
\*100 Jahre MieterInnen-Rebellion, 90 Jahre MieterInnen-Schutz  
(7.12.1922: Mietengesetz-MG), 30 Jahre (1.1.1982: Mietrechtsgesetz (MRG))\*

Es ist fast wie im Schlaraffenland: Grüne und SPÖ entdecken plötzlich ihr Herz für uns MieterInnen. Können wir also von einer drastischen Umkehr der Politik von neoliberal zu sozial ausgehen oder geht es um ganz etwas anderes?

Bei der letzten Presseaussendung (8.11.2012) aus dem Büro des Herrn Wohnbaustadtrates: „Umfassende Wohnrechtsreform notwendig. Rechtssicherheit, Fairness und Transparenz“ scheint es sich eher um heiße Luft und um eine Art Vorwahlgeplänkel zu handeln. Es wird nämlich eines verschwiegen: die gravierenden Verschlechterungen für die MieterInnen, wie Richtwertmieten, ausufernde Befristungen etc., wurden durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz 1994 auf Schiene gebracht. Zu diesem Zeitpunkt und noch bis Februar 2000 gab es mehrere unter Führung der SPÖ stehende Koalitionsregierungen mit der ÖVP. Wenn also Ludwig verlauten lässt: „Befristete Mietverträge sind weitgehend einzuschränken“, und „Begrenzung der Wohnkosten“, dann klingt das wenig glaubhaft, denn die damalige SPÖ-Führung war federführend bei der Entwicklung dieser sogenannten „Reform“.

Dazu passt auch eine Nachricht von SPÖ-Wohnbausprecherin im Nationalrat, Ruth Becher (kommt im Übrigen von der Mietervereinigung), im Vorfeld der 2. Wiener Wohnrechtstage vom 8.-9. November 2012: „Die SPÖ hat bei den Wohnrechtsverhandlungen mit der ÖVP zur Novellierung des Mietrechtsgesetzes diese angeschnittenen Probleme bereits mehrmals vorgebracht. Leider will der Koalitionspartner über eine Begrenzung der Mieten und über eine starke Einschränkung von befristeten Mietverträgen nicht einmal diskutieren.“

Man möchte fast, gemessen an den bisherigen diesbezüglichen regelmäßigen „Umfallern“ der SPÖ-Führung, in Ihrem Namen hinzufügen: „Gott sei Dank!“ Es kann uns doch niemand erzählen, dass, angesichts des hohen Bestandes an kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen, die SPÖ gegenüber dem Koalitionspartner klein beigeben müsste. Da fehlt eher der politische Wille.

Liest man sich ein in die Spartenblätter der Immobilienbranche (z.B. Wohnrechtliche Blätter, Ausgabe 7/8 2012 mit Schwerpunkt: „30 Jahre Mietrechtsgesetz“), dann weiß man von vornherein, wohin die Reise geht, auch wenn damit im Vorfeld von Verhandlungen naturgemäß eine Menge Lobbyarbeit betrieben wird.

Aber es geht nicht nur um Vorwahlgeplänkel und Täuschen von WählerInnen: Anlässlich 90 Jahre Mietengesetz (mit der erstmaligen Einführung von Preis- und Kündigungsschutz) und 30 Jahre Mietrechtsgesetz (MRG) haben sich unabhängige Initiativen von MieterInnen gebildet, die vom 5. - 12. Dezember verschiedene Veranstaltungen zu diesem Thema machen werden. Natürlich bleiben die dazu notwendigen Vorbereitungen, weil klarer Weise öffentlich, den Verantwortlichen nicht verborgen und so wird offensichtlich versucht, hier eine partei- und politoffizielle Gegenbewegung durch scheinbare Zugeständnisse zu initiieren.

Den überraschenden (?) COUP landete dabei aber jetzt Frau Vassilakou mit der medienberechtigten Aufbereitung Ihrer Forderung nach Mietenobergrenzen (samt populistischer Volksbefragung) auf EUR 7,00. Auch Frau Vassilakou weiß natürlich, dass es hierzu einer Bundesgesetzänderung bedarf. Überraschend - und gleichzeitig irritierend - ist aber die positive Medienresonanz. Als Mietrechtler wissen wir doch, dass die Medien bisher nie auf Seiten der MieterInnen standen und dass alle bisherigen Mietrechtsänderungen immer nur Verschlechterungen für die MieterInnen brachten.

Sieht man sich aber das Interview etwas genauer an, dann kommt einem ein leiser Verdacht, der dann auch die positive Medienresonanz erklärbarer macht: „dass der Mietzins in Wien - ohne Sonderausstattung - mit sieben Euro pro Quadratmeter begrenzt wird.“ Meint sie damit alle Mieten? also auch die noch geschützten Altbaumieten? Was ja dort zu einer erheblichen Anhebung führen würde. Meint sie die Gesamtmiete, also inklusive BK und UST, was ja fast positiv wäre? Wenn Sie die Nettomiete meint, dann wären die EUR 7,00/qm ja eine deutliche Anhebung des gesetzlichen Richtwerts ohne Zuschläge, der derzeit bei EUR 5,16 liegt. Meint sie aber den Richtwert inklusive Zuschläge, dann kommt sie der Forderung von StR. Ludwig, AK und Mietervereinigung mit Beschränkung der Zuschläge auf 25% bereits sehr nahe. Die Medien- „Aufregung“ ist angesichts so vieler Ungenauigkeiten kaum nachvollziehbar, es ist daher durchaus Skepsis angebracht. Tarnen und Täuschen: auch an diesem Punkt lernen die Grünen schnell dazu.

Zu all diesem „Schaulaufen“ von SPÖ, Grünen, AK und SPÖ-Mietervereinigung sei folgendes gesagt: Die Mietexplosionen der letzten 20 Jahre ist eindeutig auf die Befristung von Mietverträgen zurückzuführen. Denn entweder wagen die MieterInnen, in der Hoffnung auf Verlängerung ihrer Verträge, keine rechtlichen Maßnahmen gegen offensichtliche Rechtsverletzungen von Seiten der VermieterInnen, oder die Mieten steigen von einer Befristung zu anderen. Der zentrale Punkt ist also unabdingbar die Streichung sämtlicher Befristungsmöglichkeiten im Mietrecht. Davon hört man von der Politik aber herzlich wenig.

Um aber den derzeitigen Ruf nach einem „fairen“ (?) Mietrecht zu relativieren, sei vor allem der SPÖ folgendes Zitat ihres letzten Austromarxisten, Otto Bauer, aus dem Jahr 1928 zu diesem Thema in Erinnerung gerufen:

*„Steht man auf dem Standpunkt, es soll wieder so wie in der bekannten, ‘guten, alten Zeit’ das Privatkapital Wohnungen bauen, dann muss man den Mieterschutz wirklich abbauen, die gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen beseitigen. Dann wird durch das Spiel von Angebot und Nachfrage ganz automatisch der Mietzins infolge der Wohnungsnot so lange steigen, bis das Privatkapital es rentabel finden wird, Mietwohnungen zu bauen...“*

*Dann wird man natürlich die öffentliche Bautätigkeit einstellen und die Steuern, deren Erträge für die öffentliche Bautätigkeit verwendet werden, ohne weiteres aufheben können. Das ist der eine mögliche Weg. Es ist der kapitalistische Weg...*

*Wer aber meint, dass der Wohnungsbau Aufgabe des Gemeinwesens sein soll, der hat gar keinen Grund, am Mieterschutz zu rühren, der hat allen Grund, daran festzuhalten, dass die Mietzinse nur so hoch gehalten werden, dass sie die Instandhaltungskosten der Häuser decken, der muss aber andererseits dafür sorgen, dass die öffentliche Bautätigkeit möglich sei..."*

Dem ist nichts hinzuzufügen: alle derzeitigen "positiven" oder besser: populistischen Signale in Richtung leistbares, sicheres, zeitgemäßes und ökologisch nachhaltiges Wohnen von Seiten SPÖ, GRÜNE, AK und MIETERVEREINIGUNG bewegen sich so lange auf reiner Propagandaebene, so lange nicht gleichzeitig wieder volle Konzentration auf den kommunalen Wohnungsbau verlangt und entsprechend großzügig öffentliche Mittel darauf verwendet werden. Allein daran kann man die Ernsthaftigkeit engagierter sozialer Wohnungspolitik messen. Mieterschutz und privater Wohnbau sind miteinander absolut unvereinbar!

Die scheiß Miete ist zu hoch?!

Miete ist scheiße!

„Was es bräuchte, sind nicht ein paar Prozent Steuern mehr für die Reichen, sondern vielmehr einen kompletten Bruch mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen.“

Paul und Paula  
aus der Pizzeria, Mühlfeldgasse 12

<http://pizza.noblogs.org>



wird, Boden überhaupt zu betreten, weil sie beispielsweise nicht die "richtige" Staatsbürger\_innenschaft haben. Wer nicht die entsprechenden Papiere hat, ist deshalb oft gezwungen, unter völlig ungeschützten Bedingungen zu wohnen, beispielsweise ein einzelnes Bett irgendwo in einer Lagerhalle zu mieten – zu teils völlig absurden Preisen.

Ohne Aufenthaltsgenehmigung ist es fast unmöglich eine Wohnung zu finden, aber selbst wer einen legalen Status hat, aber etwa nicht akzentfrei spricht oder äußerlich nicht der weißen Mehrheitsbevölkerung entspricht hat es wesentlich schwerer, selbst mit den entsprechenden finanziellen Mitteln. Die Formen der Diskriminierung sind vielfältig, auch "alleinerziehenden" Frauen\* oder jungen Menschen wird oft nicht zugetraut, dass sie zuverlässig die Miete bezahlen, weshalb sie oft wesentlich länger suchen müssen oder gar nichts finden.

Miete ist eine der zentralen Ausbeutungsmechanismen in dieser Gesellschaft. Wer nicht gerade geerbt hat oder genug verdient um sich eine Eigentumswohnung zu leisten, kann sich der Notwendigkeit eine Wohnung zu mieten nicht entziehen. Ein Mensch kann auf ein eigenes Auto verzichten, auf einen Fernseher oder Computer, aber keine\_r kann einfach so nicht wohnen. Deshalb ist es besonders schlimm, wenn die Befriedigung dieses absoluten Grundbedürfnisses dem "freien Markt" überlassen bleibt – durch die Unausweichlichkeit, das Gut Wohnen zu "konsumieren" können die Preise immer weiter steigen, und so lange es irgendwie möglich ist, werden die Mieter\_innen zahlen.

### Kein Ausweg?

Der Staat zementiert diese Verhältnisse. Das Eigentum, wenn nötig mit Gewalt, zu beschützen ist sein zentraler Zweck. An ihn heute noch Forderungen zu stellen, um das Problem der Mieten anzugehen, scheint vergebens. Sicher, in Wien hat es einmal kommunalen Wohnbau gegeben, der diesen Namen verdient hat. Die große Zahl der Gemeindebauten und die ehemals günstigen Mieten darin haben tatsächlich die Preise allgemein gedrückt. Inzwischen ist die Stadt Wien zu einem großen Unternehmen geworden, das letzten Endes auch von Profitinteressen geleitet ist, wie jedes andere Unternehmen auch. Heute ist auch das Wohnen im Gemeindebau nicht mehr billig. Und den Bau neuer Gemeindebauten hat die Stadt schon vor Jahren beendet. Statt dessen wird die Sanierung privater Bausubstanz gefördert. Die Eigentümer\_innen freuen sich doppelt – sie bekommen einen Teil der Sanierungskosten geschenkt und können später dann noch wesentlich höhere Mieten kassieren.

Wenn die rechtliche Lage nun im Sinne der Mieter\_innen verbessert werden sollte, dann nur, wegen großem Druck von der Straße. Wahrscheinlicher ist derzeit, dass eine eventuelle Reform des Mietrechts eher Verbesserungen für die Eigentümer\_innen bringt. Wir sollten uns also nicht an den Details irgendeines reformistischen Gesetzgebungsprozesses abarbeiten, bei dem wir am Ende ohnehin immer am kürzeren Hebel sitzen. Als Umverteilungsmaschine von oben nach unten funktioniert der Staat immer nur in dem Maße, wie es nötig ist, um die aufbegehrenden Masse der Armen ruhig zu halten. Was es aber bräuchte, sind nicht ein paar Prozent Steuern mehr für die Reichen, sondern vielmehr einen kompletten Bruch mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen.

Die meisten Menschen müssen Miete zahlen, um ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Miete macht dabei oft schon die Hälfte des Einkommens aus. Ein großer Teil des hart erarbeiteten Lohns ist damit schon am Anfang des Monats weg, und wir haben kaum mehr Zeit als in der Wohnung zu essen und zu schlafen, weil wir den Großteil unserer Tage auf der Arbeit verbringen. Währenddessen dürfen andere zehnen, zwanzig, hundert Häuser ihr Eigentum nennen und die Miete kassieren. Und wie soll die Höhe der Miete auch gerechtfertigt sein? Für die Instandhaltung zahlen wir Betriebskosten, für jede Renovierung werden Aufschläge verlangt. Der ganze Rest wandert einfach nur in die Taschen der Eigentümer\_innen.

Die Baukosten der meisten Häuser sind seit Jahrzehnten abbezahlt. Und der Preis, den Menschen für ein Dach über dem Kopf zu zahlen müssen, wird noch weiter in die Höhe getrieben, nicht zuletzt weil viele Häuser einfach leer stehen. Die Eigentümer\_innen warten dann oft auf Zeiten, wenn sich mehr Profit erzielen lässt, durch noch teurere Vermietung, oder eher noch durch den Verkauf als Eigentumswohnungen. Währenddessen müssen viele Menschen auf der Straße schlafen. Damit mensch überhaupt eine Wohnung mieten kann, muss Zahlungsfähigkeit glaubhaft gemacht werden und auch gleich eine Kautions, oft auch eine Provision in der Höhe mehrerer Monatsmieten gezahlt werden. Viele haben einfach nicht so viel Geld auf einmal, und wegen viel zu niedriger Löhne ist es fast unmöglich, solche Beträge anzusparen.

Miete für Wohnraum hat Ähnlichkeit mit dem Frohndienst, den leibeigene Bäuer\_innen an ihren "Herrn" oder an die Kirche ableisten mussten: Nur wird in der Wohnung nicht wie auf dem Feld Nahrung angebaut und ein Teil muss an eine übergeordnete Instanz abgegeben werden, die das Feld ihr eigen nennt. Die Wohnung ist ein grundlegender Baustein, damit sich die Menschen selbst als Arbeitskräfte reproduzieren können. In der modernen Stadt wird zwar kaum mehr Nahrung angebaut, aber es muss gearbeitet werden, um das Geld zu verdienen, sich z.B. Essen zu kaufen. Von diesem hart verdienten Geld wandert ein großer Teil in Form der Miete direkt wieder in die Hände der Besitzenden. Es ist eine alte, in Vergessenheit geratene Forderung innerhalb der Arbeiter\_innenbewegung, dass die Chef\_innen die Miete zahlen sollen, weil mensch ja eh hauptsächlich wohnt, um sich von der Arbeit zu erholen.

Diejenigen, die keinen Boden bzw. Immobilien besitzen, werden behandelt, als hätten sie nicht die gleiche Legitimation zu leben. Sie müssen sich das Recht, zu Essen, ein Dach über dem Kopf zu haben erst kaufen. Noch absurder wird es wenn Menschen verboten

Privateigentum ist nie im Interesse der Besitzlosen, und besitzlos sind fast alle im Angesicht der angehäuften Reichtümer einer relativ kleinen Schicht. Im Bezug auf Wohnraum lässt sich das Eigentum wohl am ehesten durch das Besetzen von leer stehenden Immobilien außer Kraft setzen – wobei dazu die Ausgangslage ohne eine größere Bewegung dahinter in Wien relativ schwierig ist. Aber auch ein Mietstreik ist denkbar – wenn viele Menschen in einem Grätzl zusammenhalten lassen sich mit solchen Methoden zumindest theoretisch Forderungen wie Mietminderungen gegen Eigentümer\_innen durchsetzen. In den letzten Monaten sind einige internationale Fälle bekannt geworden, wo durch nachbarschaftliche Solidarität erfolgreich Zwangsräumungen verhindert wurden. Auch in Wien sollten solche Netze aufgebaut werden.

Am Ende eines langen Weges könnte vielleicht auch eine alte Parole wahr werden:  
*Die Häuser denen, die drin wohnen!*

Das wichtigste wird sein, die Vereinzelung aufzubrechen. Es ist Zeit, dass wir uns endlich zur Wehr setzen. So lange Wohnen eine Ware ist, und kein Recht, so lange wird es nötig sein, zu kämpfen. Vernetzen wir uns, helfen uns gegenseitig, gegen Räumungsklagen und beim Gang zur Schlichtungsstelle, gegen Delogierungen und beim Erobern leerstehender Räume. Machen wir uns und andere mobil gegen die scheiß hohen Mieten, und überhaupt gegen den scheiß Zwang Miete zu zahlen. Stellen wir das Eigentum in Frage, auch praktisch, nehmen wir uns den öffentlichen Raum zurück, und richten wir überall Treffpunkte und kollektive Küchen ein. Organisieren wir uns – gegen die ganze Scheiße, und für das Leben!

Paul und Paula aus der PizzeriA, Mühlfeldgasse 12\*

„Die scheiß Miete ist zu hoch!“ - Demos finden gewöhnlich jeden dritten Samstag im Monat statt. Infos, Treffpunkte u.a. auf: [pizza.noblogs.org](http://pizza.noblogs.org)

Achtung: Im Dezember wird die Demo zusammengelegt mit dem Aktionstag am 7.12. zum 90. Jahrestag des Mietengesetzes. Mehr Infos dazu unter: [wilderwohnen.blogspot.eu](http://wilderwohnen.blogspot.eu)

\* Der Text ist der Standpunkt einzelner Personen aus der PizzeriA und gibt keine Gruppenposition wieder

Vom Aufwerten

und Gentrifizieren

„In Wien wird immer wieder behauptet, dass es so etwas wie Gentrifizierung nicht gäbe.“

Einige Leute aus dem Umfeld von [urbanizm.net](http://urbanizm.net) und INURA (International network for Urban Research and Action)

<http://urbanizm.net>

Gentrifizierung bezeichnet einen Prozess kultureller, baulicher und sozialer Aufwertung eines (inner-) städtischen Viertels, im Zuge dessen ärmere durch reichere Bevölkerungsschichten verdrängt werden. Verdrängung lässt sich auf vielerlei Arten definieren. Im Engeren Sinn – also unmittelbare Verdrängung – bezeichnet sie den unmittelbaren Zwang ein Viertel zu verlassen weil Wohnen nicht mehr leistbar ist. Indirekte Verdrängung kann viele Aspekte umfassen. Wenn etwa Wohnungen bei Neuvermietung teurer an einkommensstärkere Haushalte vermietet werden – und die Wohnung dadurch für Haushalte mit gleichem ökonomischen Kapital, wie der zuvor ausgezogene Haushalt, unleistbar ist oder wenn Menschen in einem Quartier nicht mehr leben wollen oder können weil sie in Ihrem Wohnumfeld kein für sie adäquates Umfeld mehr vorfinden, z.B. da sich das kulturelle Angebot und die Einkaufsmöglichkeiten im Zuge der Aufwertung des Viertels verändert haben.

Wie die Forschung gezeigt hat, geschieht Gentrifizierung in ärmeren Gebieten, meist traditionellen ArbeiterInnenbezirken, in welchen Investitionen seitens Immobilienfirmen oder privaten Einzelpersonen eine größere Gewinnspanne versprechen als in Gebieten, in denen die Mieten schon vergleichsweise hoch sind, bzw. die Gewinnspanne nach Renovierung geringer ist. Diese Prozesse sind dabei auch immer politisch beeinflusst, da jeder Wohnungsmarkt durch Subventionen und Regulation politisch geformt ist. Gleichzeitig haben ökonomische und politische Veränderungen in den letzten Jahren dazu geführt, dass Stadtpolitik Gentrifizierung oft als ein willkommenes Instrument ansieht um sich im internationalen Städtewettbewerb zu positionieren.

In Wien wird immer wieder behauptet, dass es so etwas wie Gentrifizierung nicht gäbe. Stadtteile werden „aufgewertet“, vielleicht „umstrukturiert“, all das führe zu einer Verbesserung von Lebens- und Wohnverhältnissen. Unter einem kritischen Blickwinkel betrachtet bedeutet „Aufwertung“ unter Bedingungen des realen Kapitalismus aber nichts anderes als die Verdrängung all jener, die steigende Miet- und Wohnungspreise nicht zahlen können. Ziel einer kritischen Betrachtung kann es allerdings nicht sein, notwendige Investitionen in Viertel zu verhindern, z.B. zur Erhaltung der Bausubstanz und der Gewährleistung baulicher Sicherheit. Vielmehr geht es darum, Regulative zu finden, wie notwendige Investitionen in Viertel ermöglicht werden können ohne damit eine unter Bedingungen eines unregulierten Wohnungsmarkts einhergehende Verdrängung zu induzieren. Von „Aufwertung“ profitieren sollen also nicht Immobilienfirmen sondern die ansässige Wohnbevölkerung. Gentrifizierung ist das Recht des Stärkeren – von politischen Entscheidungsträger\_innen,

Bau- und Immobilienlobby - angewandt auf den Stadtraum. Gentrifizierung arbeitet gegen Vielfalt und erstellt homogene Milieus für Wenige. Was aber macht Stadt aus? Stadt ist nicht Produkt planerischer, architektonischer, politischer oder unternehmerischer Einzelleistungen. Stadt ist verdichtete Unterschiedlichkeit, sie ist das gemeinschaftliche Produkt individueller Aneignungen. Im Gegensatz zur marktgesteuerten Logik von Stadtentwicklung bedeutet „Recht auf Stadt für alle“ ein Verständnis von Stadt als Ort des Widerspruchs und der Konfrontation verschiedener Lebensentwürfe.

Mieter\_innenschutz und öffentlicher Wohnungsbau können dazu geeignet sein Verdrängung und damit Gentrifizierung zu entschleunigen oder gar zu verhindern. Ein Mietrecht, das wie bis 1994 in Österreich nur unbefristete Verträge kennt und Preissteigerungen begrenzt kann unmittelbare Verdrängung verhindern. Über Preisregulation, die räumlich nicht stark differenziert, kann mittelbare Verdrängung verhindert werden. Auch nach einem Umzug kann das Quartier weiter leistbar bleiben. Durch die Befristung von Mietverträgen und die faktisch dadurch nicht mehr gegebene Preisregulation, ist es immer weniger Bewohner\_innen möglich von öffentlichen Investitionen in ihr Wohnumfeld zu profitieren. Diese „Aufwertung“ wird dann in Form von steigenden Mieten durch private Immobilieneigner „verwertet“.

Öffentlicher Wohnungsbau kann Wohnraum dauerhaft aus diesen Verwertungsprozessen entziehen. Damit kann sich ein dauerhaftes Recht der Bewohner\_innen auf ihren Stadtteil jenseits des Immobilienmarkts entwickeln. Auch war es die Tradition des öffentlichen Wohnungsbaus der Zwischenkriegszeit, ärmeren Bewohner\_innen Wohnraum zu verschaffen, damit diese von den Vorteilen dieser Lagen profitieren. Diese Tendenz führt zu einer sozialen „Abwertung“ was die Einkommen in diesen Quartieren betrifft und ist damit eine Gegenentwicklung zu Gentrifizierungsprozessen.

Was Druck so alles schafft

„Seit 2004 werden in Wien keine Gemeindebauten mehr errichtet, obwohl die Stadtverwaltung davon ausgeht, dass weitere zigtausend Wohnungen dringend benötigt werden.“

s'Schmankerl

Ein Grätzel-Zeitungsprojekt aus dem 2. Bezirk

[schmankerl@riseup.net](mailto:schmankerl@riseup.net)

---

„Der Häuserbau ist eben ein Geschäft wie jedes andere, die Wohnungen sind eine Ware, welche genau denselben Gesetzen der Preisbildung unterliegt, wie irgendein landwirtschaftliches oder industrielles Produkt.“ (Otto Bernhard Friedmann, 1857)

Rund 854.000 Wohnungen gibt es zur Zeit in Wien. Von ihnen wurden mehr als ein Viertel (237.000) vor 1919 gebaut, hauptsächlich als „Mietskasernen“ mit Zimmer-Küche-Substandardwohnungen – heute noch gibt es 40.000 Kategorie-D-Wohnungen (d.h. mit WC am Gang) in diesen Häusern.

„Die Betriebskosten der Kinderspitäler decken die Steuern aus den Fußballspielen, die Betriebskosten der Schulzahnkliniken liefern die vier größten Wiener Konditoreien, Demel, Gerstner, Sluka und Lehmann. Die Schulärzte zahlt die Nahrungs- und Genussmittelabgabe des Sacher. Die gleiche Abgabe vom Grand-Hotel, Hotel Bristol und Imperial liefert die Aufwendungen für die Kinderfreibäder. Das städtische Entbindungsheim wurde aus den Steuern der Stundenhotels erbaut und seine Betriebskosten deckt der Jockey-Klub mit den Steuern aus den Pferderennen.“ (Der Wiener Finanzstadtrat Hugo Breitner, 1920er Jahre)

Ein weiteres Viertel der Wiener Wohnungen besteht aus Gemeindebauten, in denen zwischen 1918 und 1933 über 60.000 Wohneinheiten geschaffen wurden. Erstmals kamen damit ArbeiterInnen in den Genuss von Fließwasser, WC und Bad in der eigenen Wohnung – und das zu einem Preis weit unter den Substandardmieten. Seit 2004 werden in Wien keine Gemeindebauten mehr errichtet, obwohl die Stadtverwaltung davon ausgeht, dass weitere zigtausend Wohnungen dringend benötigt werden.

### Selbstorganisation und Selbsthilfe

Im September 1920 erlebte Wien die größte Besetzungsaktion seiner Geschichte. Tausende im Krieg Verletzte okkupierten das Gelände des Lainzer Tiergartens, das eigentlich bereits ihnen gehörte: Nach Kriegsende war es in das Eigentum des Kriegsbeschädigtenfonds übergegangen. Unmittelbar nach Ende des 1. Weltkrieges hatten obdachlos Gewordene bereits damit begonnen, am Rand des Wienerwaldes in Eigeninitiative Hütten zu errichten, um für sich und ihre Familien Wohnraum zu schaffen und in den Gärten Lebensmittel für die Selbstversorgung anzubauen. Die BesetzerInnen des Lainzer Tiergartens forderten von der nunmehr sozialdemokratischen Wiener Stadtregierung, hier in Eigenregie Wohnhäu-

ser errichten zu können. Ihr Beispiel machte rasch Schule, es entstanden zahlreiche weitere Selbsthilfeorganisationen zur Schaffung von dringend benötigten Wohnhäusern.

Die „Siedlerbewegung“ zeichnete sich durch Eigeninitiative, Kreativität und Kollektivität aus. Wer hier wohnen wollte, musste zwischen 1.000 und 3.000 Stunden Arbeitseinsatz leisten. Bei manchen Projekten (wie bei der Siedlung „Am Rosenhügel“) wurde erst nach Fertigstellung der gesamten Siedlung per Los entschieden, wer in welche Wohnung ziehen würde. Neben Wohnraum wurden Gemeinschaftseinrichtungen gebaut, die den Zusammenhalt festigten und den relativ weitab vom Stadtzentrum liegenden Siedlungen eine eigene Infrastruktur verschafften. Als Rechtsform wurde die Genossenschaft gewählt, d.h. die gesamte Siedlung gehörte allen BewohnerInnen gemeinsam.

Der Druck der SiedlerInnenbewegung zeigte bald Wirkung, die Stadt Wien unterstützte die Initiativen, indem sie Baugrund und Material zur Verfügung stellte. Bekannte ArchitektInnen unterstützten die SiedlerInnen: Margarete Schütte-Lihotzky war eine der ersten Frauen gewesen, die Architektur studiert hatten. In Frankfurt hatte sie funktionale Inneneinrichtungen für ArbeiterInnenwohnungen entworfen („Frankfurter Küche“), in Wien arbeitete sie mit Adolf Loos zusammen. Loos leitete das Siedlungsamt der Gemeinde Wien und organisierte eine „Bauschule“, die die SiedlerInnen beratend unterstützte. Innerhalb weniger Jahre errichteten diese Selbstorganisationen der Betroffenen rund 15.000 Wohnungen in fast 50 Anlagen. Rechtliche Grundlage für die Bebauung der Gründe waren Bauverträge, bei denen die Stadt Wien Eigentümerin des Grundstücks bleibt, die SiedlerInnen aber den Grund nutzen und darauf ihre Häuser errichten dürfen.

Die Siedlung am Rosenhügel wurde etwa zwischen 1921 und 1924 errichtet. Sie umfasst 543 Häuser. Ein Bewohner erzählt: „Es gab die Kinderfreunde, Naturfreunde, Freidenker, Arbeitersänger, Schachklub, ein Mandolinenorchester und ein Zitherorchester, später eine eigene Schutzbundkompanie.“ (Der Republikanische Schutzbund war die bewaffnete Selbstverteidigungsformation der Sozialdemokratischen Partei.) Das Halten von Kleintieren wie Hasen, Hühnern oder Ziegen und der Anbau von Obst und Gemüse prägten bis in die 50er Jahre das Gartenleben am Rosenhügel. Auf einem eigenen Marktplatz wurden Eier, Fleisch, Marmeladen und Gemüse getauscht. Heute, so der Bewohner, gebe es wieder einige junge Leute, „die sich besinnen und ein bisschen ein Obst und Gemüse anbauen, Paradeiser, Fisolen oder Bohnen.“

## Mietengesetz

Bereits vor dem 1. Weltkrieg hatte es starke Proteste gegen Wohnungsnot und Wuchermieten gegeben. In den Jahren 1910/1911 weiteten sich diese Proteste zu regelrechten Aufständen aus, den Höhepunkt erreichten sie mit der Hungerrevolte in Wien am 17. September 1911, an der sich rund 100.000 Menschen beteiligten. Bei den folgenden Straßenschlachten zwischen DemonstrantInnen und der Armee kamen in Ottakring vier Menschen ums Leben, erst die militärische Besetzung des Bezirks konnte die „Ruhe und Ordnung“ der Herrschenden wieder herstellen. Nach drei Jahren Krieg neigte sich die Geduld der zunehmend verarmten Bevölkerung dem Ende zu. Am 21. Oktober 1916 erschoss Friedrich Adler, der Sohn des Gründers der Sozialdemokratischen Partei Victor Adler, den Ministerpräsidenten

Karl Stürgkh. Seinen Prozess nutzte er zu einer Abrechnung mit der Sozialdemokratie, die sich zu einer „konterrevolutionären Instanz“ entwickelt habe.

1917 schockierte die Revolution in Russland die Herrschenden in ganz Europa, während sie den Protesten der ArbeiterInnen neuen Aufschwung verlieh. Unter diesem Druck sah sich die Regierung gezwungen, erstmals den „freien Wohnungsmarkt“ zu zügeln und einen Mietestopp sowie ein Delogierungsverbot zu erlassen. In Wien kam nach dem Krieg die Sozialdemokratische Partei an die Macht. Sie wurde, wie oben beschrieben, durch die selbsttätigen Aktionen der Obdachlosen in der Siedlerbewegung ebenfalls unter Druck gesetzt. Am 7. Dezember 1922 wurde das „Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten“ (Mietengesetz) beschlossen. In ihm wurden Mietobergrenzen und Kündigungsschutz für MieterInnen festgeschrieben.

## Gemeindebauten

Am 20. Jänner 1923 beschloss der Wiener Gemeinderat die Einführung der zweckgebundenen „Wohnbausteuer“. Diese war progressiv angelegt, gezielt wurden die Besitzer von Luxuswohnungen zur Kasse gebeten: sie mussten 45% der Steuer aufbringen. Allein durch diese Steuer konnte in den folgenden Jahren mehr als ein Drittel der Ausgaben für Wohnbauzwecke finanziert werden. Zusätzlich wurden Luxussteuern eingeführt, sodass schließlich der gesamte kommunale Wohnbau aus Steuern finanziert werden konnte und die Stadt keinerlei Kredite dafür aufnehmen musste. Der Einstieg der Gemeindeverwaltung in die Wohnbautätigkeit bedeutete zugleich das Ende für die SiedlerInnenbewegung. Sie verlor zunehmend die Unterstützung durch die Stadt Wien und wurde später von dieser übernommen. Zu Beginn der 30er Jahre wurden noch einige Siedlungen errichtet, allerdings nicht mehr von Genossenschaften, sondern als kommunale Wohnanlagen.

Die Gemeindebauten stellten einen Bruch mit dem bisherigen Wohnbau dar. Bis dahin hatten die meisten ArbeiterInnen in Mietskasernen wohnen müssen. Diese Wohnungen bestanden in der Regel aus einer Küche, die lediglich ein Fenster zum Gang aufwies, und einem Zimmer. Wasser musste von der Gangbassena geholt werden, die (gemeinschaftlich zu nutzenden) Klos lagen ebenfalls am Gang. Die Wohnungen waren wegen der hohen Mieten und der grassierenden Obdachlosigkeit zudem ständig überbelegt.

Die Zinskasernen zeichneten sich darüber hinaus durch eine extrem dichte Verbauung aus, üblicherweise wurden 80% eines Grundstücks verbaut, oft gab es nur Lichthöfe, die für ein wenig Luftzufuhr, aber kaum Tageslicht sorgten. Im Stuwerviertel können heute noch solche Wohnverhältnisse angetroffen werden.

Die Gemeindebauten wurden, wo immer möglich, als große Blocks angelegt. Sie boten vielfältige gemeinschaftliche Einrichtungen, häufig verfügten sie über Waschküchen, Badeanstalten, Kindergärten, Vortragssäle, städtische Bibliotheken, Vereinslokale, Mutterberatungsstellen, Zahnambulatorien, Tuberkulosestellen und Geschäftslokale. Es gab Grünflächen und Kinderspielplätze. Diese Initiative der Gemeinde Wien brachte den privaten Wohnbau für Vermietungszwecke in die Krise, die den ArbeiterInnen zugute kam. Die Grundstückspreise fielen, wodurch die Errichtung neuer Gemeindebauten noch billiger

wurde. Und sie zeigte, dass die Wohnungsfrage im Interesse der Wohnungssuchenden nur abseits des „Markts“ gelöst werden kann.

Die Wohnbausteuer und die Gemeindebauten zeigten eindrucksvoll, dass eine „andere Welt“ möglich ist. Hatte in der Vorkriegszeit eine ArbeiterInnenfamilie mehr als 20% - 40% des ohnehin geringen Familieneinkommens für eine Zimmer-Küche-Wohnung ohne jeglichen Standard ausgeben müssen, so sanken die Mieten in den Gemeindebauten auf 5% - 8% des Einkommens, bei gleichzeitig enorm erhöhtem Standard. Weil die Bauten vollständig aus Steuermitteln finanziert wurden, fiel für die MieterInnen lediglich die Bezahlung der Instandhaltungs- und Betriebskosten an.

### Das Ende einer Partei

Mit dem 12. Februar 1934 endete das „Rote Wien“. Bereits in den Jahren zuvor hatte die sozialdemokratische Parteiführung alles getan, um ihre Basis zu entwaffnen. Während sie tausende Mitglieder im „Schutzbund“ organisierte und den Aufstand trainieren ließ, verhinderte sie an diesem Tag die Bewaffnung der Parteimitglieder ebenso wie den Generalstreik. Schließlich fuhren sozialdemokratische Lokomotivführer die faschistische Heimwehr zu ihren Kampfeinsätzen gegen mehrere hundert sozialdemokratische Aufständische in der Obersteiermark. Der unter Koloman Wallisch geführte Partisanenkampf wurde so innerhalb weniger Tage niedergeschlagen.

In Wien wurden die Gemeindebauten zu Zentren des Widerstands, nachdem der Generalstreik kläglich gescheitert war. In Ottakring kämpften Schutzbündler gemeinsam mit KommunistInnen gegen die Polizei und eroberten ein Wachzimmer, während sie von der Radetzky-Kaserne aus unter Beschuss genommen wurden. Der Karl Marx-Hof wurde mit schwerer Artillerie beschossen, am längsten hielt sich der Widerstand im Goethe-Hof an der Alten Donau. Aber auch hier mussten die Kämpfer nach wenigen Tagen vor der faschistischen Übermacht fliehen. Mit der Niederlage der Sozialdemokratie endete das „Rote Wien“ und damit der kommunale, soziale Wohnbau der Stadt.

### Faschismus

Auch die Nationalsozialisten wussten um die Brisanz der Wohnungsfrage. Ihre Lösung lautete „Vernichtung der JüdInnen“. Über 60.000 WienerInnen, die von den Nazis als „Juden“ definiert wurden, fielen dieser Vernichtung zum Opfer. Ihre Wohnungen wurden „arisiert“ und auf diese Weise „bekämpften“ die Nazis die Wohnungsnot in Wien. Nur ein Bruchteil der ohnehin wenigen Überlebenden erhielt nach 1945 seine Wohnungen wieder zurück.

Während der gesamten Periode des Austrofaschismus und Nationalsozialismus kam es in Wien zu keinem nennenswerten kommunalen Wohnbau. Und nachdem die alliierten Streitkräfte die Lufthoheit auch über dem Gebiet des „3. Reiches“ erkämpft hatten, erfuhr auch Wien das Schicksal, das die Nazis bereits Jahre zuvor London beschert hatten: Flächenbombardments, die einen großen Teil der Wiener Wohnhäuser in Schutt legten.

### Der neue Stil der Gemeindebauten

Nach dem 2. Weltkrieg nahm die sozialdemokratische Gemeindeverwaltung den kommunalen Wohnbau wieder auf. Aber wenn auch die Wohnungen nun großzügiger angelegt wurden, so zeigen sie doch das veränderte Bewusstsein der Partei. Die Gemeindebauten der 20er Jahre wurden als „Paläste des Proletariats“ errichtet, mit vielfachen Verzierungen und Erkern und in klarer Abgrenzung zum bürgerlichen Wohnbau. Die Innenhöfe und Gemeinschaftsanlagen, die zuerst in den SiedlerInnenbewegungsanlagen entstanden waren, zeugten vom Selbstbewusstsein ihrer BewohnerInnen: Kollektivität, gemeinsames Leben wurden groß geschrieben. Gleichzeitig ähnelten diese Bauten mit ihren kleinen, nach außen gerichteten Bad- und WC-Fenstern auch Trutzburgen, und tatsächlich hatten sie im Februar 1934 als Zentren des Widerstands gegen den Austrofaschismus gedient.

Die Gemeindebauten der Nachkriegszeit hingegen bestanden meist aus nebeneinander gereihten vielgeschossigen Häusern, die keinerlei Kollektivität mehr förderten. Schlafstädte, wie sie in fast allen europäischen Großstädten hochgezogen wurden – Plattenbauten waren keine Erfindung der DDR. Inzwischen haben sich auch die Mieten in den Gemeindebauten denen in Privathäusern zusehends angeglichen, wenn sie auch immer noch die billigste Wohnmöglichkeit in Wien darstellen.

### Zurück zum Markt

1982 wurde das Mietengesetz durch das Mietrechtsgesetz (MRG) ersetzt. Die Ähnlichkeit in der Namensgebung scheint zufällig. Denn das Mietrechtsgesetz sorgt für die langsame, aber sichere Rücknahme aller Wohnrechte, die die ArbeiterInnen in den Kämpfen der 1910er und 20er-Jahre erkämpft haben. Wir können sie in zwei Punkten zusammenfassen. Das Mietrechtsgesetz führte den „Kategoriezins“ ein, d.h. die Miethöhen orientierten sich an der Ausstattung der Wohnung (WC, Bad, Zentralheizung). Zusätzlich durfte auch ein „Erhaltungsbeitrag“ eingehoben werden. Mit der Novelle des MRG 1994 wurde für Neuvermietungen ein sogenanntes „Richtwertsystem“ eingeführt, mit dem Zu- und Abschläge zum Kategoriezins möglich wurden. Dadurch wurde die Miete „marktorientiert“ gestaltet. Hausbesitzer können praktisch selbst den Mietzins bestimmen, denn Gründe für Zuschläge finden sie jederzeit.

Der Kündigungsschutz des Mietengesetzes wird unterlaufen, weil immer mehr Wohnungen nur noch befristet zu mieten sind: Im Jahr 2004 wurde die Hälfte aller neuen privaten Mietverträge befristet vergeben, im Jahr 2009 waren es bereits 62%. Und obwohl gerade die befristete Vermietung nach dem Mietrechtsgesetz einen Grund für Abschläge vom Kategoriezins (um 25%) darstellt, sind gerade die befristeten Mieten die höchsten. Sie liegen durchschnittlich 35% über den unbefristeten Mietverhältnissen.

Die Folge dieser Gesetzesänderungen ist, dass in den letzten 10 Jahren die Mieten im Durchschnitt doppelt so hoch gestiegen sind wie die Inflation. Und in den Betriebskosten dürfen die Hausbesitzer auch die Hausversicherung unterbringen – die Mieter bezahlen dem Eigentümer das Risiko von Schäden an seinem Eigentum, die nicht von ihnen selbst verursacht worden sind. Zwischen 2000 und 2010 sind die Mieten inklusive Betriebskos-

ten durchschnittlich um 34% gestiegen, bei Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, um 45%. Die durchschnittlichen Lohnerhöhungen in dieser Zeitspanne betragen 22%, während die Einnahmen für die Hausbesitzer (also der reine Hauptmietzins) sich um 58%, bei vor 1919 errichteten Altbauten gar um 67% erhöht haben.

Seit dem Jahr 2004 hat die Gemeinde Wien den kommunalen Wohnbau eingestellt, sie beschränkt ihren Beitrag zum Wohnbau auf die Förderung von Genossenschaftswohnungen, aber auch vom privaten Wohnbau sowie der Sanierung von Altbauten. Begründet wurde dieser Schritt vom zuständigen Wohnbaustadtrat Ludwig damit, dass die Gemeinde „einfach nicht billiger bauen kann als Private“. Trotz dieses Eingeständnisses des eigenen Unwillens brüstet sich Ludwig immer noch mit den Errungenschaften des „Roten Wien“.

### Die Vergangenheit holt die Siedlerbewegung ein

Für über 2.100 Häuser in zwölf Wiener Siedlungen laufen Ende 2012 die Baurechtsverträge mit der Stadt Wien aus. Niemand hatte in den 20er Jahren daran gedacht, dass auch langjährige Verträge irgendwann zu Ende gehen. Bisher mussten die BewohnerInnen bloß einen symbolischen Schilling pro Quadratmeter jährlich bezahlen. Nun überlegt Stadtrat Ludwig, neue Verträge auf der Basis von 3 – 4 Euro pro Monat abzuschließen. Das entspricht in etwa einer Verhundertsechzigfachung des Pachtzinses. Am 7. Dezember 2012 jährt sich zum 90. Mal die Verabschiedung des Mietengesetzes. Nur kleine Reste dieses Gesetzes haben heute noch Gültigkeit. Davon, nicht mehr als 10% des Einkommens für die Miete ausgeben zu müssen, sind wir längst wieder weit entfernt.

### Resümee?

Aus den oben genannten Zahlen ergibt sich, dass die Mieten in privaten Wohnhäusern durchschnittlich etwa doppelt so rasch steigen wie die in Genossenschafts- oder Gemeindefwohnungen. Aber auch die Mieten in Gemeindebauten nähern sich rasch den „marktüblichen“ Preisen an. Das Mietrechtsgesetz von 1982 und seine Novellierungen haben offensichtlich einzig den Hausbesitzern genutzt und den MieterInnenschutz nachhaltig untergraben.

Für die Förderpolitik gilt Ähnliches. Gefördert werden die Bauträger (Hausbesitzer), egal ob es sich um Neubauten oder Renovierungen handelt. Renovierte Häuser sind ein weiterer Grund für Hausbesitzer, Zuschläge zum Richtwert geltend zu machen – die Scheiß-Miete wird noch höher.

Für die Mietenbeihilfen gilt ähnliches: Für MieterInnen sind sie ein Durchgangsposten, der sofort beim Hausbesitzer abzugeben ist. Finanziert wird das alles nicht, wie im Roten Wien, durch Besteuerung derjenigen, die es sich leisten können (Hausbesitzer, KonsumentInnen von Luxusgütern), sondern durch Massensteuern, die wiederum diejenigen ungleich härter treffen, die wenig verdienen. Da wundert ein letzter Blick in die Statistik

nicht. Er zeigt, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße von Hauptmietwohnungen bei 68 m<sup>2</sup> liegt, während Hauseigentümer im Schnitt auf 131 m<sup>2</sup> logieren.

### Widerstand leisten!

Beteiligt euch an den Aktionen rund um den 90. Jahrestag des Mietengesetzes!

### QUELLEN

Für diesen Beitrag haben wir unter anderem hier recherchiert: Statistik Austria (<http://www.statistik.at>), Österreichische Nationalbank (<http://alex.onb.ac.at> – hier findet mensch auch scans von alten Bundesgesetzblättern etc.), Transkript zur Podiumsdiskussion „Wie sozial ist der geförderte Wohnbau in Wien?“ (<http://www.cajetan.net>), Der Standard (<http://www.derstandard.at>), Wikipedia, Homepage der Gemeinde Wien (<http://www.wien.gv.at>), Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie (<http://www.dasrotewien.at>), Demokratiezentrum Wien ([www.demokratiezentrum.org](http://www.demokratiezentrum.org)), Mieterschutzverband Wien (<http://www.mieterschutzwien.at>), Judith Eibelmayer, Architektin (<http://www.eiblmayer.at>)

Platz.da!?

Bündnis für Freiräume, Stadtgestaltung,

Nutzung von Leerständen und mehr!

... “Stadtgestaltung  
von unten zuzulassen.“

<http://www.platzda.net>

---

Forderungen an die Stadt zu stellen, die notwendigen (rechtlichen) Rahmenbedingungen zu schaffen um leistbaren Wohnraum für alle zur Verfügung zu stellen ist wichtig. Wohnungspolitik muss öffentlich und demokratisch, ausgehend von den Bedürfnissen der Stadtbevölkerung organisiert werden und darf nicht von kapitalistischen Verwertungsinteressen bestimmt sein. Doch von selbst passiert nichts und allein gute Argumente helfen wenig. Auch das Mietengesetz ist nicht vom Himmel gefallen, sondern ist Resultat sozialer Kämpfe, nicht umsonst der Angst der Sozialdemokratie geschuldet vor weiteren Unruhen wie der Hungerrevolte in Wien 1911.

Damit ist die Sphäre der (städtischen) Politik ein wichtiges Kampfterrain auf dem Veränderungen erstritten werden müssen. Verlassen können wir uns aber nicht auf das soziale Gewissen der Politiker\_innen. Zu bekannt sind uns Hinhaltenaktiken, wahlweise Einladung zum folgenlosen Gespräch und Abweisung jeglicher Kommunikationsversuche von der Stadt Wien. Gebracht hat dies alles kaum etwas, die Räume, die jahrelang leer standen und durch aktive Raumnahmen wieder mit Leben, Kultur und Diskussionen gefüllt worden sind, stehen jetzt auch wieder leer bzw. wurden abgerissen – dank der Räumungen der Polizei und des Unwillens der Stadt Wien eine “Stadtgestaltung von unten” zuzulassen.

Diese “Stadtgestaltung von unten” sollte aber das Ziel sein! Anstatt PR-Pseudobeteiligungsverfahren, die der Stadtpolitik einen demokratischen Anstrich verleihen sollen, muss die Stadt wirklich von denen gestaltet werden, die sich am besten auskennen, von denen, die darin wohnen. Also von uns! Die Devise sollte heißen: Stadt selber machen und sich die Räume nehmen, die wir brauchen. Denn geschenkt bekommen wir nichts, es ist schon längst Zeit unruhig zu werden...

<http://www.platzda.net>



# WOHNEN DARF KEINE WARE SEIN

Aktionstage 5 – 8. 12. 2012

## Mi. 5. 12.

Informations- und  
Diskussionsveranstaltung. Wohnen in der  
Krise Gaußplatz 11 (Aktionsradius Wien)  
1200, 19 Uhr

## Do. 6. 12.

Vortrag von Andrej Holm  
Neuordnung des Städtischen -  
Wohnungsfragen im 21. Jahrhundert TU  
Wien HS 7 Schüttele-Lihotzky, 18 Uhr

## Fr. 7. 12.

90 Jahre Mietengesetz — **Aktionstag**  
Wohnzimmer am Praterstern, Infopoint,  
Vokü, Startpunkt für Expeditionen  
von 13 – 18 Uhr

### Expedition 1

Wiener Wohnen ist auch keine Lösung  
Treffpunkt: Praterstern, 14 Uhr

### Expedition 2

Was ihr wollt - Alternative Wohnformen,  
Konzepte und Lebenstrategien  
Treffpunkt: Praterstern, 16 Uhr

Pizzeria lädt euch ein, zu einem  
gemütlichen Expeditions - Nachtreffen  
Mühlfeldgasse 12, ab 19 Uhr

Filmscreening / Diskussion Film:  
The new world. 2011, Estland  
Diskussion: Besetzter Raum - Freier Raum -  
Umkämpfter Raum  
Schikaneder Kino, 20 Uhr

## Sa. 8. 12.

Crime City Tour  
Glorit erobert die Alte Donau.  
Führung von Arno Aigner Sprecher der  
Bürger\_inneninitiative Obere Alte Donau  
Treffpunkt: U1 Station Alte Donau,  
10.30 - 12.30 Uhr

---

Weitere Veranstaltungen:

## Mo. 10. 12.

Besetzungen – Wir leben und Wohnen wie  
wir wollen.  
Kurzfilme, Dokus, Austausch zur Geschichte  
von Besetzer\_innen, Bewegungen und  
aktuellen Entwicklungen.  
Kaleidoskop, Schönbrunnerstraße 91, 1050  
Wien, 19.00 Uhr

## Di. 11. 12.

90 Jahre Mietrecht in Österreich  
Themenabend der Solidarwerkstatt  
Wien mit Walter Leeb, Rechtsanwalt und  
Mietrechtsexperte.  
Werkstatt Büro, Rosensteingasse 69/6, 1170  
Wien, 19.00 Uhr

## Mi. 12. 12.

Kellerbekanntschaften mit Dachschaden  
Das AUGUSTIN-Theater: “11%K-Theater”  
bringt das zum Thema passende Stück  
Kellerbekanntschaften mit Dachschaden”  
zur Aufführung.  
Werkel im Goethehof, Schüttaustraße 1, 1220  
Wien, 20.00 Uhr

---

## Mo. 17. 12.

Es geht weiter, komm vorbei:  
Bündnis Wilder Wohnen  
Vernetzungstreffen. Werkel im Goethe Hof,  
Schüttaustraße 1, 18 Uhr