



Christoph Reinprecht ist Professor für Soziologie an der Universität Wien und assoziierter Wissenschaftler am Centre de Recherche sur l'Habitat in Paris.

# Wohnen vor, während, nach Corona

Im Fair-Wohnen-Interview erklärt Soziologe Christoph Reinprecht, warum er den Begriff »Social Distancing« als fahrlässig betrachtet, warum Wohneigentum für eine breite Mehrheit der Österreicher unerreichbar ist und welche Forderungen er zum Thema Wohnen an die Politik stellt.

**Fair Wohnen: Als wir unseren Interviewtermin vereinbarten, war von der Coronakrise noch nicht viel zu sehen. Aufgrund der Kontakteinschränkungen führen wir dieses Interview jetzt (Anfang April, Anm. der Red.) telefonisch durch – vielen Dank dafür. Wie stellt sich die aktuelle Situation mit dem Shutdown aus dem Blickwinkel eines Soziologen dar?**

*Christoph Reinprecht:* Es gibt zwei Aspekte, die aus der Sicht eines Soziologen extrem interessant sind. Der erste: die Stilllegung des öffentlichen Lebens führt dazu, dass die Menschen mit wenigen Ausnahmen dazu verdammt sind, in einer ungewöhnlichen Konstellation zu Hause zu sein – 24 Stunden, sieben Tage die Woche im Familienverbund und nicht immer, aber häufig mit der Erfordernis der Arbeit. Das ist eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Hier stellen sich Fragen, wie unterschiedlich gut oder großzügig Menschen ihre Wohnbedingungen gestalten können.

Der zweite Aspekt wurzelt in der Geschichte der modernen Gesellschaft, die zwischen Freiheit und Kontrolle bzw. Sorge und Selbstverantwortung pendelt. Hier tritt derzeit die Gesundheitspolitik in den Vordergrund, massiv wie im 19. Jahrhundert. Damit wird ein für die Moderne sehr charakteristisches Paradigma vorherrschend. Wir haben nur vergessen, dass das Sanitäre, die Hygiene, für die Organisation des gesellschaftlichen Lebens zentral ist. Das wird nun mit allen Problemen und Widersprüchen wieder sichtbar.

**Sie haben es schon angesprochen: die meisten verbringen jetzt mehr Zeit in ihren Wohnungen, als ihnen lieb ist. Dadurch gewinnt die Form des Wohnens an Bedeutung. Gibt es dazu Erkenntnisse aus der Vergangenheit, kann man auf existierende Parallelen zurückgreifen?**

Der Wohnraum ist ja nicht nur ein Raum für Intimität, Rückzug, Reproduktion, Erholung und Erziehung, sondern auch ein Ort des sozialen Lebens und ein Ort der Verknüpfung mit der Außenwelt. Die Wohnung ist ein Ort sozialer Beziehungen, aber nicht

nur nach innen, sondern auch nach außen. Mit dem sehr unglücklichen Begriff »Social Distancing« wird physische Distanz, Abstand halten, Masken tragen mit sozialer Beziehung vermischt. Wenn jetzt davon die Rede ist, dass sich der Abstand darin ausdrücke, dass die Menschen sich zurückziehen und der Kanzler den seltsamen Begriff der „neuen Normalität“ verwendet, beschleicht einen der Verdacht, dass die soziale Dimension des Wohnens – die Bezüglichkeit zur Welt draußen – undefiniert und verändert werden soll.

Das ist eine relevante Fragestellung, weil sich die Beziehung zur Welt durch die Art der Wohnform unterscheidet: Wenn ich in einer großzügigen 150m<sup>2</sup>-Wohnung lebe, mit Balkon und begrütem Innenhof, in dem ich mich auch bewegen kann, ist das etwas anderes, als in einer Smart-Wohnung, mit niedriger Decke und Wohnküche, wo kaum mehr die Möglichkeit eines Rückzugs gegeben ist. Die Erschwerung des Kontaktes nach außen führt in dieser Situation zu einer extrem ungleichen Belastung.

**Die Unterschiede beim Wohnen verstärken sich. Was sich sonst dadurch mildert, dass man sich im Freien aufhält?**

Genau. Je kleiner die Wohnung und je weniger Möglichkeiten ich habe, diese Beziehung zur Welt zu gestalten – sei es über Balkon, Loggia, Garten –, desto größer die Belastung und desto

»Mit dem fahrlässigen Begriff »Social Distancing« wird signalisiert, dass Abschottung gut und heilsam ist, aber gleichzeitig wird Unsichtbarkeit erzeugt.«

anstrengender die Bewältigung. Die sozialen Folgen werden erst langsam ein Thema. In China gibt es erste Versuche, die sozialen Konsequenzen dieser langen Quarantäne zu identifizieren – aber die sind sicher gravierend. Forschungen zu den SARS1-Epidemien zufolge entwickeln Leute, die lange in Quarantäne waren, so etwas wie post-traumatische Belastungsstörungen.

Auch Gewalt spielt eine große Rolle, sowohl gegen Frauen als auch gegen Kinder. Mit dem fahrlässigen Begriff des »Social Distancing« wird signalisiert, dass Abschottung gut und heilsam ist, aber gleichzeitig wird Unsichtbarkeit erzeugt. Dieses Zurückdrängen in die eigenen vier Wände ist gesundheitspolitisch gerechtfertigt, bräuchte aber im Grunde eine intensive Begleitung. Man müsste daran arbeiten, Angebote zu schaffen, die es ermöglichen, Sorgen und Belastungen zu artikulieren. Worüber ganz selten gesprochen wird: der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist sehr hoch, besonders in der Stadt und bei älteren Personen. Uns muss klar sein, dass dieses alleinige Leben, noch dazu in gesundheitlicher wie altersprekärer Situation, eine Belastung ist. Hier stellt sich eine Problematik scharf: In sozial deprivierten Milieus ist der Sozialkontakt mit Nachbarn oder das Treffen in der Wohnung oder im Beisl um die Ecke die Kompensationsstrategie für soziale Isolation. Das fällt jetzt weg und ist für diese Personengruppen dramatisch.

**Warum ist der Begriff des »Social Distancing« aus ihrer Sicht so unglücklich?**

Weil es ja nicht um »Social Distancing«, also sozialen Abstand, sondern um physischen Abstand geht. Das ist ein großer Unterschied. Man müsste sagen: Soziale Nähe ist wichtig – bei physischem Abstand. Die Resilienz, die Widerstandsfähigkeit von Menschen, wächst mit deren sozialer Einbettung. Wer Sozialkontakte hat, wem Aufmerksamkeit entgegengebracht wird und sich austauschen kann, der hat mehr Widerstandskraft, auch gegenüber Gesundheitsgefährdungen oder zumindest im Überwinden von Gesundheitskrisen. Wenn das Abstandhalten nun als soziale Distanzierung ►

definiert wird, wäre das ja völlig kontraproduktiv.

Im Grunde genommen bräuchte es in einem Moment des physischen Abstands mehr soziale Nähe. Ein bisschen kommt dieser Gedanke dort zum Ausdruck, wo man mit verklärtem Duktus Solidarität für die Heldinnen des Alltags, zum Beispiel die Kassiererinnen im Supermarkt, fordert. Im Grunde geht es darum, dass die Leute miteinander reden sollten, wenn sie an der Kasse stehen. Das fehlt, wäre aber genau jene soziale Nähe, die aktuell benötigt wird.

**Vielen Dank für Ihre Einschätzungen zu diesem aktuellen Thema. Unser eigentliches Thema war ja leistbares Wohnen. Zum Einstieg: Wie hoch sind die zumutbaren Wohnkosten oder was bedeutet leistbar in diesem Zusammenhang?**

Das ist eine komplizierte Frage und dazu gibt es viele unterschiedliche Überlegungen. Üblicherweise wird das immer auf die materielle Komponente reduziert. Dabei hat Leistbarkeit natürlich auch noch ganz andere Komponenten, zum Beispiel die Nähe zum Arbeitsplatz. Auf die finanzielle Dimension reduziert ging man lange Zeit davon aus, dass maximal ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens für Wohnkosten ausgegeben werden soll. Damit meine ich nicht Miet-, sondern Wohnkosten, also: Miete plus Heizung und Ähnliches mehr. Diese Orientierung lässt jenseits der wohnbezogenen Kosten noch Spielraum für Ausgaben zur Lebensqualität. 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Wohnkosten halte ich auch persönlich für ein gutes Maß.

**In den letzten zwei Jahrzehnten sind die Mieten rund doppelt so stark gestiegen wie die Einkommen. Das wirft von unserer Seite die Frage auf: sind die Wohnungen zu teuer oder waren die Lohnzuwächse zu gering?**

Im Grunde trifft beides zu, wobei man einen für mich persönlich wichtigen Punkt dazusagen muss: man kann die Wohnungsfrage nicht losgelöst von anderen Politikbereichen sehen. In Österreich war die Wohnungspolitik in den Nachkriegsjahrzehnten

ein Steuerungsinstrument für Teilhabe und Wohlstand. Das sozialpartnerschaftliche Modell war ein Kompromiss, der auf drei Dingen aufbaut: Relativ niedrige Mieten, zum Teil sichergestellt durch einen hohen Anteil geförderten Wohnbaus über Objektförderung; gleichzeitig niedrige Einkommen bzw. niedrigere Einkommenszuwächse als in vergleichbaren europäischen Ländern; und, drittens, niedrige Mobilität – also relativ stabile Bindung an Arbeitsplatz und Wohnort. Dieses Gefüge funktioniert nicht mehr. Eine Zeit lang konnten untere Mittelschichten aufgrund der Tatsache, dass sie relativ wenig Geld für Wohnen aufbringen mussten, beträchtlichen Wohlstandsgewinn erzeugen. Das war verknüpft mit Ideen des sozialen Aufstiegs. Das hat sich völlig geändert. Die Mieten haben vor allem im privaten Mietsektor dramatisch angezogen, aber die Löhne und Gehälter nicht. Damit ist ein problematisches Ungleichgewicht entstanden. Man sieht das an der deutlichen Zunahme der Wohnkostenbelastung. Die Forderung der Leistbarkeit des Wohnens beinhaltet sicherlich auch eine Forderung in Richtung einer Steigerung der Löhne und Einkommen.

**Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind sogar noch stärker gestiegen als die Mieten. Sie haben unlängst (bei der Diskurs-PK, Anm.) gesagt, dass beim Kauf von Eigentum eine Illusion mitverkauft wird und man in Wirklichkeit Investitionszwänge kauft. Inwiefern ist der Kauf von Eigentum aus ihrer Sicht riskant?**

Eigentum wird dann interessant, wenn man Geld hat. Die große Ungleichheit,

»Illusion Nummer 1: Man glaubt, man kauft ein Haus oder eine Wohnung und kauft eigentlich einen Kredit.«

die aufgehende Schere, manifestiert sich darin, dass nur eine Minderheit auf Rücklagen zugreifen, mit eigenem Geld finanzieren und Rendite erwirtschaften kann. Die Mehrheit dagegen muss relativ hohe Anteile finanzieren – wenn eine Eigentumswohnung heute 400.000 oder 600.000 Euro kostet und die Rücklagen vielleicht 100.000 oder 150.000 Euro betragen, dann ist das eine unglaubliche Investition, die zwei Probleme mit sich bringt. Illusion Nummer 1: Man glaubt, man kauft ein Haus oder eine Wohnung und kauft eigentlich einen Kredit. Illusion Nummer 2: Wenn der Kredit irgendwann abbezahlt ist, freut man sich auf ein sorgenfreies Leben. Doch dann beginnen erneut finanzielle Probleme, weil notwendige Sanierungen anstehen. Neubauten sind im Hinblick auf Reinvestitions- oder massive Instandhaltungskosten kalkuliert, zum Beispiel auf 30 Jahre. Wie bei Sollbruchstellen von Maschinen werden dann wieder Investitionen notwendig. Im Grunde muss man dann meistens neu finanzieren.

Analysiert man die Vermögensdaten der Nationalbank, sieht man, dass 75-80 Prozent der Bevölkerung so niedrige Vermögenswerte besitzen, dass eine Investition in Eigentum unrealistisch erscheint. Etwa die Hälfte hat gar keine oder keine relevante Vermögensbildung. 20-30 Prozent haben geringe oder prekäre Vermögenswerte wie eine geerbte Wohnung mit geringem Marktwert oder einen nicht veräußerbaren Anteil eines Wohnhauses. Für die breite Mehrheit der Bevölkerung ist Eigentum bei den derzeitigen Preisen unerreichbar.

Es gibt eindrucksvolle internationale Beispiele: wo diese Eigentumpolitik schon länger Tradition hat, in England, teilweise in Frankreich, sind die besonders problematischen Wohngebiete etwa in den Banlieues rund um Paris weniger jene der Sozialwohnbauten, sondern jene mit Wohnblöcken mit Eigentumswohnungen aus den 1970er Jahren, die nun baufällig geworden sind, wo es den Eigentümern aber an Geld fehlt für die notwendigen Sanierungen. Viele, die dort leben, entstammen den unteren Mittelschichten oder zählten einst zu den

sozial aufsteigenden Arbeitern, die in der Zeit der Wohlstandsgewinne die Illusion von Eigentum erworben haben (oder, wie in England, von konservativen Regierungen zum Kauf gedrängt wurden). Heute reichen die meist sehr niedrigen Einkommen und Pensionen nicht aus, die Betriebskosten zu begleichen, geschweige denn die notwendigen Instandsetzungsarbeiten zu finanzieren, und zu vernünftigen Preisen verkäuflich sind die meist in heruntergekommenen Wohnblöcken oder schlecht angesehenen Gegenliegenden Wohnungen auch nicht.

**In einem Beitrag für die Arbeiterkammer haben Sie geschrieben, dass unsere Lebensverläufe in der Realität diskontinuierlich sind, vom Wohnungswesen aber konterkariert werden, weil sich dieses nach wie vor am Paradigma der kleinbürgerlichen Familie orientiert. Ist das Wohnungswesen, wie wir es derzeit betreiben, nicht mehr zeitgemäß? Wenn ja, wie könnte man es an unsere jetzige Lebensrealität anpassen?**

Das ist für mich eine Schlüsselfrage. Ich habe keine fertige Antwort darauf, wie das Wohnungswesen aussehen könnte. Fest steht, dass die Lebensformen vielfältiger geworden sind, fragmentierter. Es gibt kaum mehr durchgängige Berufs- oder Familienlaufbahnen, es gibt Trennungen, Neuverheiratungen, Mobilität, Migration.

Gleichzeitig setzt der österreichische Wohnungsmarkt stark auf Stabilität, auf ein Sesshaftigkeitsparadigma. Besonders deutlich wird das im Gemeindebau, wo Mobilität erschwert wird. Man kann zwar Wohnungen tauschen - was eine gute Möglichkeit ist -, aber: man kann nicht einfach aus dem System raus und dann wieder retour, weil die Barrieren relativ hoch sind, man muss sich wieder hinten anstellen. Relativ flexibel ist dagegen der freie Mietwohnungsmarkt. Hier kommt allerdings, neben den hohen Mietkosten, die Problematik der Transaktionskosten ins Spiel. Jedes Mal Umziehen kostet sehr viel Geld. Das heißt, Mobilität wird auch hier bestraft, zwar nicht administrativ, aber finanziell. Die Frage ist kompliziert zu beantworten, weil die Antwort naturgemäß nicht

»Die Abschaffung von befristeten Mietverträgen im privaten Mietwohnungsmarkt ist zentral, denn nur ein unbefristeter Vertrag eröffnet dem Mieter Spielraum für Entscheidungen.«

zu einer völligen Kommodifizierung des Wohnens führen darf, Wohnen nicht zur Ware werden soll. Gleichzeitig ist es wichtig, darüber nachzudenken, wie Mobilität innerhalb eines Wohnungsmarktes möglich gemacht werden kann, ohne damit Verluste zu verknüpfen. Denken Sie an das Lieblingswohnprojekt der Österreicher, das Einfamilienhaus. Häufig sieht das so aus: man baut sich ein Haus, dann kommt die Scheidung und man sitzt in der Patsche, weil hoch verschuldet. Das ist sowohl von der Flächenwidmung als auch von der Lebensplanung und Lebensform her eine katastrophale Situation. Die Überlegung müsste also in die Richtung gehen: wie könnte das Wohnen einen zentralen Platz im Leben haben, der Stabilität gibt, gleichzeitig aber Mobilität erlaubt?

**In Wien spricht man gerne vom Wiener Modell, das im Vergleich mit anderen Großstädten relativ günstigen Wohnraum ermöglicht. Sowohl im Gemeindebau als auch im geförderten Wohnbau existieren aber Zugangsbeschränkungen. Unter zeitlichem oder finanziellem Druck bleibt daher als letzter Ausweg oft nur der teure private Markt. Wie lauten ihre Forderungen zum Thema Wohnen an die Politik?**

Es ist ein Paket aus drei Forderungen: Befristungen so weit als möglich verhindern, Mieten deutlich regulieren

und ein klares Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit als bedeutendem Teil des Wohnungsmarktes. Die Abschaffung von befristeten Mietverträgen im privaten Mietwohnungsmarkt ist zentral, denn nur ein unbefristeter Vertrag eröffnet dem Mieter Spielraum für Entscheidungen.

Die verstärkte Mietregulierung ist ein komplexes Thema, weil der Wohnungsmarkt nicht rein staatlich geregelt werden kann, solange er als Markt angesehen wird. Trotzdem bräuchte es klare Begrenzungen für Profite, die aus dem Wohnungsmarkt herausgeholt werden. Wie eine Studie zur Vermögensbildung zeigt, werden Vermögenswerte Wohlhabender zu einem nicht kleinen Teil aus Vermietungen gewonnen, wenn neben der eigenen noch weitere Immobilien besessen werden. Hier müsste man durch eine stärkere Regulierung der Mieten einen Riegel vorschieben. Ein weiterer problematischer Aspekt sind die völlig absurden Lagezuschläge.

Der dritte Punkt betrifft zwei Bereiche im geförderten Wohnbau: die Zugangskriterien und die Objektförderung. Die Zugangskriterien sind so komplex geworden, dass sie eigentlich nicht mehr durchschaubar sind und aufgrund dessen letztlich einer gewissen Willkür Tür und Tor öffnen. Eine Absenkung der Zugangsbarrieren wäre wichtig, weil damit nachvollziehbar wird, wer aus welchem Grund welche Wohnung bekommt. Die Objektförderung beizubehalten ist deshalb wichtig, weil sie dem Staat ein Mittel in die Hand gibt, um über die gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnraum nach öffentlich verhandelbaren Kriterien zu schaffen.

Durch die Coronakrise rücken Fragen rund ums Wohnen in den Vordergrund. Wie sollen Wohnungen beschaffen sein? Brauchen sie einen Balkon? Was wird aus den Gemeinschaftsräumen? Diese Fragen werden durch eine Objektförderung stärker öffentlich verhandelt und diskutiert - und das braucht das Thema Wohnen.

**Danke für das Gespräch.**