



## UvA-DARE (Digital Academic Repository)

### Die neue Wiener Wohnungsfrage: Delogierungen

Kadi, J.

**Publication date**

2014

**Document Version**

Final published version

**Published in**

Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik

[Link to publication](#)

**Citation for published version (APA):**

Kadi, J. (2014). Die neue Wiener Wohnungsfrage: Delogierungen. In W. Hejda, A. Hirschmann, R. Kiczka, & M. Verlic (Eds.), *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik* (pp. 54-59). edition mono/monochrome.  
[http://www.igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/leerstand/wer\\_geht\\_leer\\_aus.pdf](http://www.igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/leerstand/wer_geht_leer_aus.pdf)

**General rights**

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

**Disclaimer/Complaints regulations**

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

# WER GEHT LEER AUS?

Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik

**monochrom**



### **Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über [dnb.ddb.de](http://dnb.ddb.de) abrufbar.

Bibliographic Information published by Die Deutsche Bibliothek  
Die Deutsche Bibliothek lists this publication in the Deutsche Nationalbibliografie; detailed bibliographic data is available in the internet at [dnb.ddb.de](http://dnb.ddb.de).

### **Herausgeber\_innen:**

Willi Hejda, Anna Hirschmann, Raphael Kiczka, Mara Verlič  
IG Kultur Wien – Interessengemeinschaft und -vertretung der freien und autonomen Kulturarbeiter\_innen in Wien, Gumpendorfer Straße 63b/3 1060 Wien, [www.igkulturwien.net](http://www.igkulturwien.net)

**Lektorat:** Ruth Kager

**Layout & Gestaltung:** Florian Sorgo



IG KULTUR WIEN

**ISBN:** 978-3-902796-19-6

**Auflage:** 1500 Stück

**edition mono/monochrom**

Zentagasse 31/8, 1050 Wien

fax/fon: +431/952 33 84

[edition-mono@monochrom.at](mailto:edition-mono@monochrom.at)

Dieses Buch ist unter Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike Lizenz verfügbar und ist als open-access Publikation via [werghtleeraus.igkulturwien.net](http://werghtleeraus.igkulturwien.net) downloadbar.





**Gedruckt mit Unterstützung von:**  
Studienvertretung Bildende Kunst – ÖH Akademie der Bildenden Künste Wien  
Stadt Wien Kulturabteilung, Wissenschafts- und Forschungsförderung  
TU Wien Department für Raumplanung  
ÖH Bundesvertretung  
ÖH Uni Wien



**Dank an:**  
Inge Hejda, Irmgard Almer, Justin Kadi, Koala-T,  
Magdalena Sophia Augustin, Oliver Gemballa



# INHALT

## Einleitung

7

## LEERSTAND ...WIRD GEMACHT

- 1.1. **Disjunktive Raumproduktion.**  
Strukturwandel und neoliberale Politik vom Leerstand aus betrachtet  
*(Anna Hirschmann)* 12
- 1.2. **Die Enteignung des Möglichen.**  
Die Bedeutung von Leerstand am Wiener Wohnungsmarkt  
*(Mara Verlič)* 34
- 1.3. **Die neue Wiener Wohnungsfrage: Delogierungen**  
*(Justin Kadi)* 54

## LEERSTAND ...ALS RESSOURCE

- 2.1. **Resilienz und Ressourcen in der Stadt**  
*(Michael Ziehl)* 62
- 2.2. **Leerstände und Nicht-Orte.**  
Ein Gespräch mit SOHO in Ottakring  
*(Elke Rauth)* 74
- 2.3. **“Das System können wir nicht verändern, aber wir können Grauzonen öffnen.”**  
Ein Gespräch über die Vinzirast mittendrin  
*(Mara Verlič)* 82

## LEERSTAND ...ALS WIENER GESCHICHTE

- 3.1. „Zuckerbrot und Peitsche.“  
Ein Gespräch mit Dieter Schrage  
(*Alice Hamdi und Willi Hejda*) 90
- 3.2. **Perspektive Leerstand Wien.**  
Raum her (zum Arbeiten und Leben)  
(*Willi Hejda*) 98
- 3.3. **Petition Leerstand der IG Kultur Wien** 110

## LEERSTAND ...ZUM ALTERNATIVEN ORT MACHEN

- 4.1. **Leerstand zu Commons machen!**  
Die Commons Perspektive als Kritikfolie und Hebel für eine  
emanzipative Stadtgestaltung  
(*Raphael Kiczka*) 116
- 4.2. **Nutzen statt besitzen: Ko.Sy.**  
Aufbau von Strukturen, die mit Selbstverständlichkeiten brechen  
(*Ko.Sy*) 134
- 4.3. **“Im Prozess soll entstehen, was auf dem Türschild steht.”**  
Gespräch mit Aktivistinnen\* von zwei FLIT-Besetzungen in Wien  
(*Raphael Kiczka*) 140
- 4.4. **Über Leerstand zu einer anderen Stadt?**  
Ansätze aus der partizipativen Architektur  
(*Anna Hirschmann*) 148
- 4.5. **Toolboxen.**  
Werkzeuge zum (Wieder)Aneignen der Stadt, theoretischer und  
praktischer Natur  
(*Willi Hejda und Denise Fragner*) 164

**Factboxen** 182

**Mitarbeiter\_innen** 190



## DIE NEUE WIENER WOHNUNGSFRAGE: DELOGIERUNGEN

Justin Kadi

Die historische Sonderstellung Wiens im Bereich Wohnungspolitik ist wohlbekannt. Stärker als in vielen anderen Städten spielte in der Politikformulierung der Bedarf nach adäquater Behausung eine gewichtige Rolle gegenüber der Sicherung privater Profitinteressen. Das umfangreiche Gemeindebauprogramm oder das vergleichsweise rigide Mietrecht sind sichtbare Ergebnisse dieser Politik. Das Recht auf Wohnen war dabei bei weitem nicht universell, wie sich etwa daran zeigt, dass Migrant\_innen traditionell von öffentlich bereitgestelltem Wohnraum exkludiert wurden. Nichtsdestotrotz, die Einschränkung von Privateigentum in der Wohnungsbereitstellung verlieh der Wohnungsfrage in Wien über weite Strecken des 20. Jahrhunderts eine abgeschwächte Relevanz, verglichen mit vielen anderen westlichen Städten.

Ein Blick auf die Entwicklungen der letzten zwanzig Jahre zeigt allerdings grundlegende Veränderungen in der Ausrichtung der Wiener Wohnungspolitik (siehe den Beitrag „Die Enteignung des Möglichen“ in diesem Buch für eine ausführliche Diskussion). In vielerlei Hinsicht erscheint Wiens Sonderstellung zunehmend als eine *historische* (vgl. Kadi & Verlič 2012). Das Ende der Bereitstellung von Gemeindebauten und die Deregulierung des privaten Mietwohnungsmarkts sind nur zwei Beispiele, wie auch in Wien zunehmend Profitinteressen gegenüber dem Recht auf Wohnen an Wichtigkeit gewinnen. In diesem Kontext hat sich in den letzten Jahren auch die Wohnungsfrage wieder zugespitzt.

Der Diskurs über die angebliche Andersartigkeit Wiens hält sich allerdings hartnäckig.<sup>1</sup> Vor allem im internationalen Vergleich wird gerne auf Wien als positives wohnungspolitisches Referenzbeispiel verwiesen. Ein politisches Thematisieren der wieder aufkeimenden Wohnungsfrage wird damit behindert und im Keim erstickt. Als expliziter Versuch positiven und verschleiern den Diskursen entgegenzuwirken, beschäftigt sich der vorliegende Beitrag mit einer ausgewählten Dimension der (neuen) Wiener Wohnungsfrage – dem Thema Delogierungen. Delogierungen sind nicht zuletzt deshalb interessant, da sie einen Moment darstellen, in dem ein unerfüllter Bedarf an Wohnen offen zu Tage kommt. Die Ausführungen basieren, sofern nicht anders angeführt, auf Daten einer Sonderauswertung des Bundesrechnungszentrums durch die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (vgl. Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe 2014).

---

<sup>1</sup> Siehe etwa die jüngst erschienenen Artikel von Yvonne Staat oder Andrej Holm (vgl. Holm 2014; Staat 2014).

### Unterschiedliche Legitimationen

Delogierungen können aus rechtlicher Perspektive unterschiedliche Legitimationen haben: Eine Vernachlässigung des Mietobjekts oder unleidliches Verhalten gegenüber der Hausgemeinschaft sind rechtlich mögliche Gründe. Sie geben aber eher selten den Anlass zu einer Räumungsklage. Im Großteil der Fälle, laut Volkshilfe Wien in etwa bei 95 Prozent, sind Mietzinsrückstände der Grund für die Einleitung eines Verfahrens (vgl. Volkshilfe Wien 2011). Ab zwei Monaten Mietzinsrückstand können Vermieter\_innen laut geltendem Mietrecht eine Räumungsklage beim Bezirksgericht einbringen.

### Unterschiedliche Stufen

Im Jahr 2012 waren in Wien laut Angaben des Justizministeriums 20.525 Personen von Räumungsklagen betroffen. Diese Zahl fluktuiert leicht über die Zeit, bleibt aber mit der Ausnahme einer sprunghaften, kurzzeitigen Zunahme auf über 22.000 delogierte Personen im Jahr 2008 seit 2001 im Wesentlichen konstant. In etwa die Hälfte der Fälle betrifft private Mietwohnungen, die andere Hälfte Gemeindebauwohnungen.

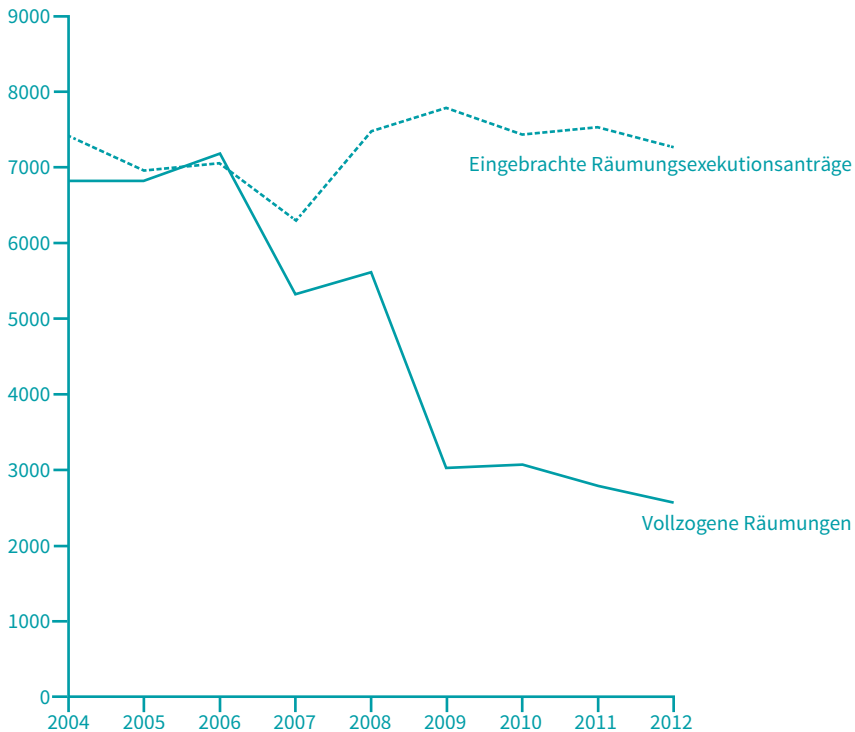
Bei Betrachtung von Räumungsklagen nach Bezirken zeigt sich, dass der Anteil von Haushalten, die von Räumungsklagen betroffen sind, tendenziell in sozioökonomisch schlechter gestellten – ärmeren – Bezirken höher ist als in sozioökonomisch besser gestellten – reicheren – Bezirken. Prozentuell waren im Jahr 2012 1,2 Prozent der Wiener Bevölkerung von einer Räumungsklage betroffen. Reiche Bezirke wie Hietzing, Josefstadt oder Währing rangieren mit weniger als 1 Prozent betroffener Bevölkerung am unteren Ende. Simmering, Meidling und Margareten liegen mit mehr als 1,5 Prozent am oberen Ende. Am höchsten ist die Betroffenheit überraschenderweise in der Inneren Stadt. Hier haben im Jahr 2012 1,6 Prozent der Bevölkerung – oder 275 Personen – eine Räumungsklage erhalten. Eine mögliche Erklärung könnte darin liegen, dass der Druck auf Immobilienpreise – und damit auf arme Haushalte – in der Inneren Stadt besonders hoch ist.

Eine Räumungsklage ist allerdings nicht unmittelbar mit dem Verlust der Wohnung gleichzusetzen. Sie bedeutet zunächst, dass es zu einer Anhörung bei Gericht kommt und entschieden wird, ob die Klage gerechtfertigt ist. Kommt es in dieser Zeit zu einer Einigung der Parteien, beispielsweise durch eine Mietzinsrückzahlung, wird das Verfahren in der Regel eingestellt. Im Falle einer Nichteinigung können die Eigentümer\_innen, wenn sich die Mietpartei weigert auszuziehen, einen Räumungsexekutionsantrag stellen. Räumungsexekutionsanträge liegen in Wien konstant bei etwa 7.000 Haushalten pro Jahr, aber sind seit 2001 leicht im Steigen. Konkret wurden im Jahr 2012 7.270 solcher Anträge eingebracht.



## Leerstand ...wird gemacht

Oftmals kommt es allerdings auch im Falle von gestellten Räumungsexekutionsanträgen noch zu Einigungen oder zu einem Auszug der Mieter\_innen vor Vollzug der Räumung. Erst wenn dies nicht passiert, kommt es zur tatsächlichen Räumungsexekution. Im Jahr 2012 wurden in Wien 2.565 Haushalte tatsächlich aus ihrer Wohnung delogiert. Etwa tausend Fälle davon betrafen Gemeindebauwohnungen.



Quelle: Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe 2014, eigene Darstellung

Auffallend ist, dass die Gesamtzahl der exekutierte Räumungen seit 2006 rapide im Sinken ist. Während die Zahl im Jahr 2006 noch über 7.000 lag – und damit in etwa auf dem Niveau der eingebrachten Räumungsexekutionsanträge – ist sie seither mehr oder weniger konstant gesunken. Die Ursache hierfür ist, vor allem vor dem Hintergrund der gleichbleibend hohen Anzahl eingebrachter Räumungsexekutionsanträge, unklar. Eine Möglichkeit ist, dass es in einer größeren Zahl von Fällen vor der Durchführung der Exekution zu einer Einigung zwischen Mieter\_innen und Vermieter\_innen kommt, beispielsweise durch eine effektivere Einmischung der städtischen Wohnungssicherungsstelle FAWOS, die zwischen Mieter\_innen und Vermieter\_innen vermittelt. Eine andere Möglichkeit ist, dass der Druck auf Mie-

ter\_innen von Seiten der Vermieter\_innen in den letzten Jahren gestiegen ist und dazu führt, dass Mieter\_innen schon vor Durchführung der Räumung ihre Wohnung verlassen. Hier zeigt sich auch eine Schwäche der Statistik: Eine nicht durchgeführte Räumung heißt nicht automatisch, dass die Mieter\_innen in ihren Wohnungen verbleiben können. Bei Auszug wird die Räumung obsolet – und fließt in die Statistik als nicht durchgeführte ein.

Während die Gesamtzahl der Delogierungen rückläufig ist, hat sie in den Gemeindebauten in den letzten Jahren rapide zugenommen. Wurden im Jahr 2007 noch 676 Mieter\_innen delogiert, waren es 2008 schon 992 (vgl. Wetz 2009). Im Jahr 2011 waren es 994 (vgl. Sorge 2012).

Zusammenfassend kann Folgendes gesagt werden: Auch wenn die Zahl der tatsächlich Delogierten von 2.565 Betroffenen im Jahr 2012 weit unter der Zahl von 20.525 mit einer Räumungsklage konfrontierten Personen liegt, muss die Tatsache, dass mehr als 2.500 Haushalte in Wien jedes Jahr aus ihren Wohnungen delogiert werden, als eindeutiges Zeichen eines evidenten Problems gesehen werden. Besonderes Augenmerk sollte dem Gemeindebau – als Sektor mit steigenden Delogierungszahlen – gewidmet werden.

### Unterschiedliche Akteur\_innen

Eine Delogierung ist ein komplexer Prozess, an dem eine Vielzahl von Akteur\_innen beteiligt sind: Mieter\_innen, Vermieter\_innen, Hausverwaltungen, Gerichte und Hilfestellen – um nur einige zu nennen.

Eine besonders skurril anmutende Blüte der steigenden Zahl an Räumungsklagen in Wien ist die Herausbildung eines eigenen Dienstleistungssegments, das sich dem Thema Delogierungen in Form von spezialisierten Umzugsunternehmen widmet. Eine Internetrecherche führt zunächst zu einem „Delogierungsanbieter“ mit dem paradoxen Namen „Luxusumzug“<sup>2</sup> und darauf zur Firma ATH Trans, die auf ihrer Homepage verspricht: „Zwangsräumung / Delogierung? Alles kein Problem, wir helfen Ihnen dabei!“ (ATH Trans 2014). Auch das unschöne Wort „Bestandsfreimachung“ scheint inzwischen von Deutschland nach Wien gekommen zu sein, wenn die Immobilienfirma und Bauträgerin U.M.BAU auf ihrer Homepage mit der Abwicklung von Ausmietungen und eben jener Bestandsfreimachungen für Hauseigentümer\_innen wirbt (vgl. U.M.BAU 2014).

Die Stadt Wien bietet im Fall von Räumungsklagen und drohenden Delogierungen durch mehrere Stellen Unterstützung an: Betroffene in Genossenschafts- und Privatwohnungen können sich an FAWOS<sup>3</sup>, eine Stelle der Volkshilfe, wenden. Für Menschen in Gemeindebauten gibt es Regionalstellen

<sup>2</sup> Siehe [www.luxusumzug.at](http://www.luxusumzug.at)

<sup>3</sup> Siehe <http://wohnen.fsw.at/wohnungsverlust/fawos.html>



## Leerstand ...wird gemacht

des Amtes für Jugend und Familie<sup>4</sup> und Sozialzentren<sup>5</sup> als Ansprechpartner\_innen für mögliche Hilfestellungen. An FAWOS wenden sich im Jahr durchschnittlich 2.500 Personen, die Erfolgsquote liegt bei etwa 70 Prozent (vgl. Persönliche Korrespondenz mit Renate Kitzmann). Und die restlichen 30 Prozent?

### Unterschiedliche Effekte

Für die übrigen 30 Prozent bedeutet die Delogierung den Verlust der eigenen Wohnung und somit einer der wichtigsten Existenzgrundlagen. Manche kommen bei Verwandten oder Bekannten unter, etwa 40 Prozent in den Wohnungen und Heimen des Fonds Soziales Wien – der Rest landet auf der Straße (vgl. ebd.). Mitzudenken ist dabei, dass die 2.565 Haushalte weit mehr Personen umfassen können, darunter natürlich auch eine große Zahl von Kindern. Daten dazu liegen nur für die Gemeindewohnungen vor, aus denen laut Stadt Wien jährlich etwa 300 Kinder delogiert werden (vgl. Stadt Wien 2014). Dass die Hilfenetze der Stadt Wien zwar vorhanden, aber nicht ausreichend sind, zeigen die 2.565 Wohnungsräumungen im Jahr 2012 erneut – genau 2.565 Delogierungen zu viel!

*Eine frühere Version dieses Artikel ist auf [www.urbanizm.net](http://www.urbanizm.net) erschienen, mit Mara Verlič als Ko-Autorin. Ein Dankeschön geht an Mara für die Erlaubnis, den Artikel hier in adaptierter Form noch einmal abzudrucken.*

---

4 Siehe <http://www.wien.gv.at/menschen/magelf/service/standort.html>

5 Siehe <http://www.wien.gv.at/gesundheitsleistungen/wiener-sozialzentren.html>



## Referenzen

ATH Trans (2014): [www.ath-trans.at/delogierung-wien.html](http://www.ath-trans.at/delogierung-wien.html) [abgerufen am: 22.07.2014]

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2014): „Gesamtübersicht Österreich 2011: Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen basierend auf Rohdaten des Bundesrechenzentrums“.

<http://www.bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/delogierung.html> [abgerufen am: 22.07.2014]

Holm, Andrej (2014): „Berlin – Kommunaler Wohnbau gefordert“.

<http://gentrificationblog.wordpress.com/2014/04/08/berlin-kommunaler-wohnungsbau-gefordert/> [abgerufen am: 22.07.2014]

Kadi, Justin/ Verlič, Mara. (2013): „Die neue Wiener Wohnungsfrage: Zur fortschreitenden Neoliberalisierung des Wohnungsmarktes“. In: Malmö. Nr. 64.

Staat, Yvonne (2014): „Miete“. In: Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung. 27. Juli 2014.

Sorge, Barbara (2014): „Delogierungen geschehen“. In: Wiener Zeitung.

[http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/491091\\_Delogierungen-geschehen.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/491091_Delogierungen-geschehen.html) [abgerufen am: 22.07.2014]

Stadt Wien (2014): „Grüne Wien fordern Delogierungsstopp von Kindern im Gemeindebau“.

<https://www.wien.gv.at/rk/msg/2010/07/12011.html> [abgerufen am: 22. 07.2014]

U.M.BAU (2014): <http://um-bau.at/index.php/bautraeger.html> [abgerufen am: 22.07.2014]

Volkshilfe Wien (2011): Die lange Nacht der Wohnungslosen. Wien: Eigenverlag.

Wetz, Andreas (2009): „Zahl der Delogierungen steigt um fast 50 Prozent“. In: diepresse.com.

<http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/445213/Zahl-der-Delogierungen-steigt-um-fast-50-Prozent?from=suche.intern.portal> [abgerufen am: 22.07.2014]

Persönliche Korrespondenz mit Renate Kitzmann, Fachstelle für Wohnungshilfe (FAWOS), am 15. März 2013.