

# „Wir sind auch kritische Infrastruktur“

Dringlichkeit schien geboten: Die Freitag-Akademie widmete sich in einem Anfang Juli eingeschobenem „Spezialmodul“ der Corona-Krise und analysierte, wie die gemeinnützige Wohnbaubranche auf den Lockdown reagiert hat. Was hat geklappt? Wovon können wir alle lernen? Und wo hat das Virus voll zugeschlagen?

WOJCIECH CZAJA



Fotos: Wohnen Plus Akademie

**M**it einem Schlag haben die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen der Bundesregierung die Gesellschaft vor neue, noch nie dagewesene Herausforderungen gestellt. Die Laune des Virus hat auch vor der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nicht Halt gemacht: Wie werden Wohnungsübergaben organisiert? Wie können Wohnhäuser bei erschwerten Kontakteinschränkungen bewirtschaftet werden? Und welche Erfahrungen haben die Bauträger gemacht, wenn es um den Ausfall oder die Stundung von Wohnungs- und Geschäftsraummiets geht? Als kurzfristige Reaktion auf einen Corona-Frühling, der es geschafft hat, uns alle aus der Komfortzone zu drängen, hat die Wohnen Plus Akademie Anfang des Sommers zu einer ganz besonderen Freitag-Akademie eingeladen und das Übel zum Thema gemacht: „Corona. Erfahrungen und Perspektiven“.

„In Normalzeiten verbringen wir 40 Prozent unserer Zeit in der Wohnung“, sagt Andreas Sommer, Wirtschaftsministerium, Abteilung 7, zuständig für Woh-

nungs- und Siedlungspolitik. „Wohnen ist also ohne Zweifel ein wichtiger Anker in unserem Leben. Dieser Stellenwert des Wohnens ist mit der Corona-Krise etwas stärker in den Blickwinkel der Politik gerückt.“ Die bisher erreichten, weltweit einzigartigen Werte in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gelte es zu erhalten. Damit diese „wohnwirtschaftliche Landesverteidigung“ (O-Ton Sommer, siehe Beitrag in Heft 2/20, Seite 5) auch weiterhin möglich ist, wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Art. 1, §23, um einige befristete Komponenten ergänzt.

Zu den wichtigsten Punkten, die aufgrund der Corona-Krise bei Revisionen sowie seitens der Aufsichtsbehörden berücksichtigt werden müssen, zählen Verzögerungen bei Widmungs- und Planungsverfahren, Baustellenschließungen, Verschiebungen von Fertigstellungen, zinslose Mietstundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen, Rücktrittsmöglichkeiten bei Miet- und Kaufverträgen, Verzicht auf Delogierungen und Kündigungen, individuelle Zwischenlösungen bei verzögerten Bezugsterminen sowie beispielsweise

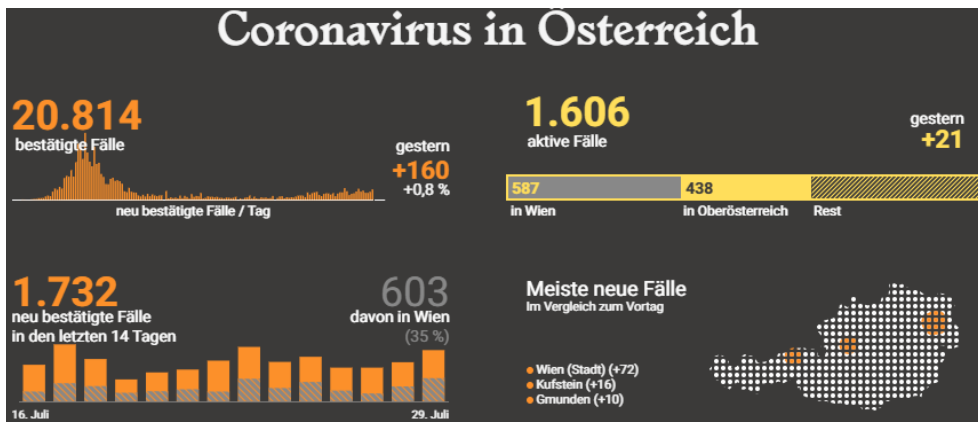
„In Zukunft wird es um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen analogem und digitalem Arbeiten gehen.“

Isabella Stickler

erhöhte Hygiene-Standards in den Büroräumlichkeiten und Wohnbaulichkeiten der gemeinnützigen Wohnbauträger. Im Sinne einer effizienten wohnwirtschaftlichen Landesverteidigung, so Sommer, könnten diese Dinge und Erfahrungen rechtlich verankert werden. Denn: „Es gibt Krisen, dagegen ist Corona nur ein zartes Lüftchen.“

## Gesellschaftliche Verantwortung

Wie innerhalb der Branche auf Covid-19 und den von der Bundesregierung verordneten Lockdown reagiert wurde, davon berichten Isabella Stickler, Vorstandsmitglied Alpenland, Michael Gehbauer, Geschäftsführer WBV-GPA und Obmann Verein für Wohnbauförderung, sowie Bernd Rießland, Vorstandsmitglied Sozialbau und Obmann im Österreichi-



Die Verbreitung des Coronavirus sorgte bei den Bewohnern der Gemeinnützigen für massive Verunsicherungen. Doch die GBV nahmen ihre gesellschaftliche Verantwortung ernst und reagierten prompt.

schen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Und ja, die Erfahrungen sind so unterschiedlich wie die unter dem Motto der Gemeinnützigkeit agierenden Unternehmen. Die Bandbreite reicht von sachlich-lösungsorientierter Leichtigkeit bis hin zu Enttäuschung und langfristiger Heilung finanzieller und wirtschaftlicher Schrammen.

„Als gemeinnütziger Sektor haben wir eine gewisse gesellschaftliche Verantwortung zu tragen“, meint Bernd Rießland, „denn in unangenehmen und außerordentlichen Situationen gibt es an jeder Ecke ein kleines Teuferl, das uns versucht einzureden, die Werte loszulassen, die wir längst schon erreicht und gewonnen haben.“ Und nennt als nur ein Beispiel von vielen die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen im sozialen, geförderten Sektor: Bis 2000 betrug die durchschnittliche Mietwohnung 74 Quadratmeter, schrumpfte in den Jahren 2000 bis 2010 auf 70 Quadratmeter und misst im heutigen Zeitalter der sich alles und allem beugenden Smartness gerade noch 64 Quadratmeter. Rießland: „Die Tendenz ist klar ersichtlich. Was ist das für eine wohnungspolitische Botschaft?“

Über Botschaften auf wohnpolitischer Ebene spricht auch Michael Gehbauer. Während die Mietausfälle und Stundungsansuchen im Wohnbereich bei der WBVGPA mit gerade mal 41 Fällen äußerst gering war, häuften sich die Ausfälle bei den Geschäftsraummieten. Allein im Gasometer mussten im Corona-Lockdown über 70 Prozent der Geschäftsflächen geschlossen bleiben. Hinzu kommen massive Ausfälle im Bereich von Studentenheimen, da viele Universitäten ihren Lehrbetrieb – nicht nur in den letzten, sondern auch in den noch folgenden Monaten – komplett auf elektronisch umgestellt haben. Damit schrumpft der Wiener Wohnbedarf vieler Studierenden auf ein Minimum.

„Die Corona-Krise hat uns massiv getroffen“, so Gehbauer, der im Zuge von

Covid-19 auch ein Symposium des Vereins für Wohnbauförderung (VWBF) absagen musste und derzeit darüber nachdenkt, im VWBF einen Härtefonds für Gemeinnützige einzurichten, um besonders harte Wirtschaftsausfälle abzufedern. „In der Kommunikation der Regierung hat man immer wieder von Härtefonds gehört, aber damit wurden Unternehmen wie wir, wenn man sich ehrlich ist, nur von einem Monat auf das nächste vertröstet. Tatsächlich haben uns die Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Es wird Zeit, dass die Regierung endlich anerkennt: Wir sind auch kritische Infrastruktur!“

### Virtuelle Wohnungsbesichtigungen

Anders die Situation in der Alpenland, in der die Anfragen auf Mietstundungen im Wohn- und Geschäftsbereich sehr gering ausfielen. Dank dem geringen wirtschaftlichen Schaden konnte sich die Alpenland voll und ganz auf eine effiziente und zielgerichtete Abwicklung der internen Strukturen konzentrieren. „Es hat sich bewährt“, so Isabella Stickler, „dass wir bereits einen Leitfaden und einen Notfallplan hatten und diesen an einem Wochenende komplett in die Tat umsetzen konnten. Wir haben digital gut arbeiten können und werden einige Erkenntnisse davon sicherlich weiter ausbauen und auch in die Zukunft mitnehmen.“ Sogar Wohnungsübergaben und Wohnungsbesichtigungen wurden – unter anderem über 3D-Rundgänge – kontaktlos abgewickelt. „Und wir sprechen hier von Niederösterreich!“

Fazit der Corona-Krise: Ab sofort räumt die Alpenland ihren Mitarbeitern die Möglichkeit ein, knapp unter 50 Prozent ihrer Wochenarbeitsstunden – also bis zu zwei volle Tage pro Woche – im Home-Office beziehungsweise im Remote-Modus zu leisten, was steuerrechtlich gar noch so einfach zu lösen war. Die freiwillige Teleworking-Vereinbarung gilt für das gesamte Unternehmen. „Aber erstaun-



Grafik: Gesundheitsministerium

„Als gemeinnütziger Sektor haben wir eine gewisse gesellschaftliche Verantwortung zu tragen.“

Bernd Rießland

licherweise“, so Stickler, „wird das Angebot sehr wenig angenommen. Das sagt mir, dass die Leute sich bis zu einem gewissen Grad nach einem Gemeinschafts- und Zusammengehörigkeitsgefühl sehnen. In Zukunft, denke ich, wird es um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen analogem und digitalem Arbeiten gehen.“

Sehr unterschiedlicher Meinung sind die vier Vortragenden der Freitag-Akademie, was die langfristigen Auswirkungen der Corona-Krise auf die Wohnungsgrundrisse und Wohnwünsche der Mieter und Käufer betrifft. Das Spektrum der Prognosen reicht von Beharren auf dem Status-quo bis zur Erkenntnis, dass Wohnen auf engstem Raum – in der Smart-Wohnung, um das Kind beim Namen zu nennen – nicht die Lösung aller wirtschaftlichen (und soziopolitischen) Probleme sein könne. Arbeiten werde ein dauerhafter Bestandteil im Wohnen bleiben, so die Experten. Wie diese neue Komponente in Zukunft in die Wohnpolitik einfließen werde, ist nun eine der großen Herausforderungen für die nächsten Jahre.