2021/48 Interview

https://shop.jungle.world/artikel/2021/48/14-prozent-der-mieter-sind-im-zahlungs-rueckstand

Ein Gespräch mit Carolyn Crouch-Robinson über die Wohnungskrise in den USA

»14 Prozent der Mieter sind im Zahlungsrückstand«

Interview Von **Jan-Niklas Kemper**

Wohnungsnot in den USA. Carolyn Crouch-Robinson vom Project HOME spricht über das Moratorium zu Zwangsräumungen und Wohnpolitik.

Wofür steht die Abkürzung HOME und was sind die Arbeitsbereiche des Projekts?

HOME ist ein Akronym und steht für »housing, opportunities, medical care, education«. Wir engagieren uns auf verschiedenen Ebenen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt und gegen Obdachlosigkeit, zum Beispiel indem wir bezahlbaren Wohnraum mitfinanzieren, bei der Arbeitssuche unterstützen und beraten, Bildungsprogramme und kostengünstige medizinische Versorgung anbieten.

Wie hat die Covid-19-Pandemie den Wohnungsmarkt in den USA verändert?

Die Situation war vorher schon sehr angespannt und ist dann noch deutlich schlimmer geworden. Viele Menschen hatten erhöhte Ausgaben für Arztbesuche oder Medikamente als direkte Folge einer Infektion, viele andere haben Einkommensverluste hinnehmen müssen oder ihre Arbeit ganz verloren. Dadurch wurden sie zahlungsunfähig. Derzeit sind im US-Durchschnitt 14 Prozent der Mieterinnen und Mieter im Zahlungsrückstand. Gerade zu Beginn der Pandemie waren es nochmal deutlich mehr. All diesen Menschen drohte nach zwei Monaten die Zwangsräumung.

Lässt sich ein Muster erkennen, welche Menschen besonders oft von Zwangsräumungen betroffen sind?

Ja, auf jeden Fall. Zunächst einmal trifft es natürlich die Menschen mit niedrigem Einkommen, die keine finanziellen Rücklagen bilden konnten. Überproportional häufig betroffen sind people of color, sie machen zwei Drittel der Menschen in Mietrückstand aus. Das lässt sich zum einen darauf zurückführen, dass sie häufig über ein niedriges

Einkommen verfügen, schneller ihre Arbeit verlieren und schwerer eine neue finden, zum anderen auch darauf, dass schwarze communities einen schlechteren Zugang zu medizinischer Versorgung haben, häufig auf engerem Raum zusammenleben müssen und sich eher anstecken. Hier spielt struktureller Rassismus eine entscheidende Rolle. Wir versuchen außerdem gerade zu ermitteln, inwiefern ein Zusammenhang zwischen Zahlungsunfähigkeit und Impfstatus besteht, können dazu jedoch noch keine belastbaren Zahlen vorlegen.

> »Viele Zwangsräumungen müssen gar nicht stattfinden, wenn man den Menschen ein wenig mehr Zeit gibt, sich finanziell zu stabilisieren.«

Doch zwischen den Bundesstaaten gibt es starke Unterschiede: In Alabama sind 28 Prozent der Mieter im Zahlungsrückstand, in New Hampshire und Utah dagegen nur sieben Prozent.

In Deutschland kann erst nach zwei Monaten ohne Mietzahlungen und einer Kündigung durch den Vermieter eine Zwangsräumung verfügt werden, doch eine Reihe von Einschränkungen verhindert in der Regel die Räumung. Wie ist der Mieterschutz in den USA gestaltet?

Auch das regeln die Bundesstaaten sehr unterschiedlich. In einigen Staaten gelten ebenfalls diese zwei Monate, andernorts sind es zum Teil sechs Monate, in einigen Staaten ist es aber nur ein Monat. Häufig variiert das sogar zwischen den Städten. Hier in Philadelphia wurde in der Pandemie ein neues Gesetz eingeführt: Bislang ging die Klage der Vermieter umgehend an das Gericht, dort wurde über die Räumung entschieden. Mittlerweile sitzen Vermieter und Mieter zunächst in einem Mediationsprozess an einem Tisch und versuchen, eine Einigung zu erzielen, einen Finanzierungsplan zu entwickeln und andere Probleme auszuräumen, um eine Zwangsräumung zu verhindern.

Der Mieterschutz in den USA unterscheidet sich grundsätzlich gar nicht so stark von dem in Deutschland. Der Unterschied liegt eher in den sozialstaatlichen Mechanismen: In Deutschland führen Arbeitnehmerschutz, Kurzarbeitergeld und Arbeitslosengeld dazu, dass Menschen seltener in die Zahlungsunfähigkeit geraten und kürzer darin verbleiben, so dass sie letztlich seltener ihre Wohnungen verlieren. Solche Auffangnetze gibt es hier in den USA nicht in der Form.

Als Reaktion auf die vielen Räumungen zu Beginn der Pandemie hatte die damalige Regierung unter Präsident Donald Trump im September 2020 ein Moratorium für Zwangsräumungen verfügt. Wie lässt sich diese Maßnahme rückblickend bewerten?

Man darf das Moratorium nicht mit sozialstaatlicher Politik verwechseln, auch wenn es auf den ersten Blick so scheint. Trump hat nach Lösungen gesucht, um den Niedergang der Wirtschaft aufzuhalten und diese wieder zu stabilisieren. Eine funktionierende Ökonomie kann es nicht geben, wenn jede Woche Millionen Arbeiterinnen und Arbeiter ihr Dach über den Kopf verlieren. Dort, wo das Moratorium eingehalten wurde, hat es die Mieterinnen und Mieter tatsächlich geschützt. Niemand wurde mehr wegen vorübergehender

Zahlungsunfähigkeit obdachlos. Das war ein großer Erfolg hier in Pennsylvania. Wir haben festgestellt: Viele Zwangsräumungen müssen gar nicht stattfinden, wenn man den Menschen ein wenig mehr Zeit gibt, sich finanziell zu stabilisieren. In einigen Staaten wie Kentucky und Missouri wurde das Moratorium jedoch umgangen und Menschen haben weiterhin ihr Zuhause verloren.

Wie hat sich der Wohnungsmarkt infolgedessen entwickelt?

Das Moratorium hatte einen Effekt, den niemand so richtig hatte kommen sehen: Vermieterinnen und Vermieter, die nur wenige Wohnungen besitzen, hatten plötzlich hohe Mietausfälle, weil ihre Mieterinnen und Mieter zahlungsunfähig waren. Dabei waren diese Vermieterinnen und Vermieter selbst auf die Miete als Einnahme angewiesen. Dadurch wurde die Vermietung äußerst unattraktiv und das Geschäftsmodell änderte sich: Statt Wohnungen zu vermieten, wurden sie immer häufiger aufgekauft, renoviert und mit Gewinn weiterverkauft. Auf diese Weise wurde viel günstiger Wohnraum dem Markt entzogen und als wesentlich teurerer Wohnraum wieder zur Verfügung gestellt. Die Mietpreise in Philadelphia sind daher im vergangenen Jahr um 15 Prozent gestiegen und die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum hat stark zugenommen. Das Moratorium hat also viele Menschen vor der Obdachlosigkeit bewahrt, auf der anderen Seite jedoch die Wohnungssuche von Geringverdienenden und Obdachlosen deutlich erschwert.

Im August 2021 hat die US-Regierung unter Trumps Amtsnachfolger Joe Biden das Räumungsmoratorium verlängert. Das Oberste Gericht befand es danach jedoch für verfassungswidrig. Woran ist die Verlängerung des Moratoriums gescheitert?

Es ging dabei nicht um die Maßnahme als solche, sondern um die Zuständigkeit. Das Oberste Gericht urteilte, die Bundesstaaten seien dafür zuständig, weshalb das Moratorium vielerorts weiter gilt. Je nach epidemischer Lage wird es bei hohen Covid-19-Fallzahlen verfügt und bei niedrigen Zahlen wieder außer Kraft gesetzt. Das Moratorium besteht nur nicht mehr flächendeckend und unter neuer Zuständigkeit.

Inwiefern macht sich der Regierungswechsel, der Anfang des Jahres erfolgte, in der Wohnungspolitik bemerkbar?

Das ist derzeit noch schwer zu beurteilen, auch weil so vieles Sache der Bundesstaaten ist. Die Regierung von Präsident Biden stellt Hilfsgelder für Mietzahlungsprobleme bereit und hält die Bundesstaaten dazu an, diese Gelder abzurufen und dafür Sorge zu tragen, dass sie auch bei den betroffenen Mietern und Wohnungsbesitzern ankommen. Außerdem legt sie einen klaren Schwerpunkt auf den Ausbau von bezahlbarem Wohnraum – was ich zu diesem Zeitpunkt für die dringendste Maßnahme halte. Die neue Regierung hat zudem erkannt, dass der Klimawandel uns vor neue Herausforderungen stellen wird und wir neu über die Wohnsituation nachdenken müssen: Die meisten US-Amerikanerinnen und -Amerikaner leben in den Küstenregionen, wo Phänomene wie Hurrikans und Tornados immer häufiger werden. Mit Klimaschutzplänen und Infrastrukturgesetzen versucht Biden, dem nun Rechnung zu tragen. Es soll enorm in die Vorbereitung auf Klimafolgen investiert werden.

Was müsste sich in den kommenden Jahren tun, um die Wohnsituation in den USA dauerhaft zu entspannen?

Derzeit brauchen wir vor allem mehr bezahlbaren Wohnraum. Ich bin erst mal dankbar, dass wir in diesem Jahr so wenig Zwangsräumungen erleben mussten, aber langfristig brauchen wir einfach mehr verfügbare Wohneinheiten. Wir schaffen im Project HOME jährlich um die 40 bezahlbare Wohnungen in Philadelphia, aber das reicht natürlich nicht, da muss aus der Politik mehr kommen. Die Lösung, die wir hier in Philadelphia gefunden haben, indem wir vor dem Gerichtsprozess einen Mediationsprozess einschieben, kann auch dazu beitragen, die Zahl der Zwangsräumungen langfristig zu reduzieren. Ich würde mir wünschen, dass wir auf den Verlust von Wohnraum ähnlich reagieren wie auf den Verlust von Arbeit: mit finanzieller Unterstützung und Hilfsprogrammen zur Wieder-eingliederung – doch da liegt noch ein weiter Weg vor uns.



Carolyn Crouch-Robinson *ist die Leiterin des Bereichs* ***Residential Services des Project HOME in Philadelphia****. Bei Project HOME engagiert sie sich mittlerweile seit 19 Jahren* ***gegen Obdachlosigkeit und für bezahlbaren Wohnraum****.*

© Jungle World Verlags GmbH