

## KURZBERICHT ZU LEISTBAREM WOHNEN IN WIEN

AUTOR: LANG MARTIN (2018)

ANHAND DREI ZENTRALER FRAGEN WIRD DAS THEMA DES LEISTBAREN WOHNENS AUS PERSPEKTIVE DER KRITISCHEN POLITISCHEN ÖKONOMIE BELEUCHTET. DER VORLIEGENDE BERICHT BASIERT AUF DER MASTERARBEIT „LEISTBARES WOHNEN HEUTE UND MORGEN?“ (LANG 2017).

FÜR ZITATION WIRD DIE ORIGINALARBEIT EMPFOHLEN, DIE PRIMÄR- UND SEKUNDÄRQUELLEN FINDEN SICH IM DORTIGEN LITERATURVERZEICHNIS.

## Frage I: Wieso wird leistbarer Wohnraum weltweit knapp?

---

### **Die Kritische Politische Ökonomie als Analysewerkzeug.**

Will man sich der Frage nach der Produktion und der Verteilung von Wohnraum stellen, so bedarf es zunächst einmal einer fundierten Analyse der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Dabei geht es um Prinzip um grundlegende Fragen wie zum Beispiel „Wer produziert was und mit welcher Motivation?“ und „Welchen Prinzipien folgt die staatliche Politik?“. Dieses Kapitel widmet sich also einer kritischen Betrachtung der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Eine solche grundlegende Analyse des globalisierten Kapitalismus und seiner politischen Umsetzungen ist eine wesentliche Voraussetzung, um im weiteren Verlauf, auf die Frage nach Wohnraumproduktion und –Verteilung, und damit der Frage nach leistbarem Wohnraum, eingehen zu können. Ein sehr hilfreiches Tool, diese komplexen Zusammenhänge sichtbar und verständlich zu machen, stellt die Kritische Politische Ökonomie dar. Diese theoretische Perspektive hat gegenüber anderen, so genannten neoklassischen Ansätzen, große Vorteile. Denn es werden nicht nur einzelne Fragen wie Angebot, Nachfrage und Preis betrachtet, sondern man analysiert und reflektiert stets das gesamte Zusammenspiel von Wirtschaft, Politik bzw. Staat und Gesellschaft. Im Zentrum stehen dabei die Fragen nach der Produktionsweise: Also wie in einer Gesellschaft Profite erwirtschaftet werden und wie diese verteilt werden und wer diese Entscheidungen trifft.

### **Die neoliberale Entwicklungsweise im globalen Kapitalismus.**

Seit den 70er Jahren ist die weltweite Tendenz spürbar, dass sich die Art und Weise wie wir wirtschaften und wie wir dies gesellschaftlich und politisch regeln grundlegend verändert hat. Dem zu Grunde liegt die ideologische Programmatik des Neoliberalismus. Im Kern geht es darum, den Markt als zentrales Steuerungselement – auch für gesellschaftlich brisante Fragen – durchzusetzen und dabei mögliche Hürden, welche die Marktmechanismen in gewissen Bahnen halten sollen, möglichst zu beseitigen. Dazu zählen unter anderem zahlreiche Errungenschaften des 20. Jahrhunderts wie der rechtliche Schutz der Arbeiter und Angestellten, Schutz der Umwelt, Mitspracherechte, aber eben auch sozialpolitische Infrastrukturen und im Generellen all jene Bereiche, welche noch nicht nach Marktlogik funktionieren, wie zum Beispiel der soziale Wohnbau.

Eine derart umfassende Transformation passiert nicht von heute auf morgen und verläuft auch je nach Region unterschiedlich, wenn auch insgesamt ähnlich. Im Wesentlichen lässt sich die neoliberale Transformation auf folgende drei große gesellschaftliche Veränderungsprozesse bzw. Mechanismen runterbrechen.

#### **Finanzialisierung.**

Seit dem Niedergang des Keynesianismus ab Mitte der 1970er Jahre kann man beobachten, dass sich die gesellschaftliche Mehrwertproduktion von der produktiven Realwirtschaft in Richtung Finanzanlagen verschoben hat. Dadurch stieg auch Macht und Einfluss des internationalen Finanzkapitals an. Banken und andere Finanzinstitute waren ja ursprünglich das Schmiermittel um die Volkswirtschaftliche Produktion zu ermöglichen, zb durch die Vergabe von Unternehmenskrediten. Durch umfassende Deregulierungen des Finanzmarktes und des internationalen Kapitaltransfers verschob sich die Akkumulation immer mehr in Richtung Finanzsektor wodurch Banken u.Ä. nun selbst im Zentrum der Mehrwertproduktion stehen.

#### **Kommodifizierung.**

Auch auf Seiten der politischen Regulation kommt es zu massiven Veränderungen. Marktwirtschaftliche bzw. profitorientierte Prinzipien treten in den Mittelpunkt und verdrängen sozialstaatliche Versorgungsprinzipien. Ausdruck findet dies in den umfassenden Liberalisierungs-, Deregulierungs- und Privatisierungsmaßnahmen, welche weltweit an der Tagesordnung stehen. Dabei geht es nicht per se darum den Staat als solches zurückzudrängen, sondern bisher nicht-kommerzielle (dekommodifizierte) Bereiche wie den sozialen Wohnbau, für die Kapitalanlage und damit auch die Akkumulationsdrang des Kapitals zu öffnen. Dadurch können die Gewinne einiger

weniger Kapitalisten zwar erhöht werden, dies geschieht aber zum Nachteil der Bevölkerungsmehrheit.

### **Responsibilisierung.**

Damit wird eine dritte Ebene angesprochen, welche auf die Veränderung des kollektiven Bewusstseins bzw. dem sozialen Imaginären abzielt. Dabei geht es um die Verdrängung kollektivistischer, solidarischer Werte und Verhaltensweisen zu Gunsten individualistischem, profitorientierten Konkurrenzdenken und Handeln. Dies passiert vor allem auf einer diskursiven Ebene und dient der gesellschaftlichen Legitimierung – soll also die Neoliberalisierung auf einer soziologischen Ebene unterstützen. Der Begriff Responsibilisierung (Heeg 2013) spricht dabei den Fokus der neoliberalen, ideologischen Diskurse auf die angebliche Eigenverantwortung der Menschen an. Dabei geht es wiederum um die Darstellung von sozialpolitischer Versorgung als zu teuer, ineffektiv, korruptionsanfällig etc. und den Ersatz dieser Regelungen durch das unternehmerische Handeln eines jeden selbst. Im Sinne der Eigenverantwortung braucht es keine staatlichen, dekommodifizierten Versorgungssystem mehr, stattdessen kann jeder selbst als Investor am Markt tätig werden – so zumindest die neoliberale Programmatik.

### **Die Charakteristika des neoliberalen Umbaus**

Die eben beschriebenen Wirkkräfte der Neoliberalisierung treffen global auf höchst unterschiedliche Voraussetzungen und Widerstände, weshalb die tatsächlichen, „real-existierenden Neoliberalismen“ in verschiedensten Formen und Ausprägungen auftreten. In Österreich entfalten sich diese Veränderungsprozesse beispielsweise relativ zeitversetzt und treffen dabei auf eine relativ stabile, keynesianisch geprägte Ordnung (gemeint ist damit vor allem die auf Ausgleich setzende „soziale Marktwirtschaft“). Dennoch findet auch in Österreich ein auf neoliberalen Wirkkräften basierender Umbau statt, der jedoch durch die relativ stabilen Widerstände lange Zeit eher tröpfchenweise die hiesige soziale Marktwirtschaft und ihre Regelungen aushöhlt. Gerade in einer solchen Situation, also wenn die Neoliberalisierung nicht mit der sprichwörtlichen Brechstange durchgebracht wird, ist es oftmals schwierig einen solchen Umbau wahrzunehmen.

Ein sehr hilfreicher Ansatz ist dabei die Theorie der „Roll-back und Roll-out-Prozesse“. Mit Hilfe dieser Perspektive werden die ganzen kleinen Teilprozesse, aus welchem ein neoliberaler Umbau trotz unterschiedlicher Voraussetzungen besteht, sichtbar gemacht. Unter Roll-Back versteht man die neoliberalen Angriffe auf die bisherige Ordnung, welche in der Regel sowohl diskursiv (im Wahlkampf, über Medien, think tanks etc.) als auch faktisch (sobald ausreichend politische Macht vorhanden) vorgenommen werden. Dabei werden zum Beispiel sozialstaatliche

Versorgungseinrichtungen als „ineffektiv, korrupt“ oder schlicht weg „zu teuer“ kritisiert. Anstatt aber an einer tatsächlichen, wissenschaftlich fundierten Reparatur zu arbeiten, dient diese „Kritik“ lediglich dem Zurückdrängen der bisherigen Ordnung. Ziel ist es, die bestehende Ordnung so lange zu bemängeln und mit teilweise unerlaubten Mitteln zu manipulieren, bis in der Öffentlichkeit der gewünschte Eindruck entsteht, dass die alten Regeln und Institutionen ersetzt, sprich zurückgerollt (to roll back), werden müssen. Dann kommt es zum zweiten Schritt, dem Ausrollen (roll-out): Die Neoliberalisten holen ihre marktfreundlichen, angeblich „effizienten“ Pläne aus der Schublade und präsentieren diese als unverzichtbare, alternativlose Lösung. Das ist dann der Moment, an dem es zu einer gesetzlichen und faktischen Verankerung von neoliberalen Maßnahmen kommt: Beispiele dafür finden sich oft in der Privatisierung von Allgemeingütern wie Wasserversorgung oder eben dem sozialen Wohnbau. Ein ähnliches Vorgehen stellt derzeit der „Umbau“ der Sozialversicherung in Österreich dar: Zuerst werden mit Hilfe falscher Tatsachen und einseitiger Betrachtungsweisen bestehende Regelungen schlecht gemacht und dann anschließend „reformiert“. Dadurch sinkt die Qualität und über die Zeit wird eine Privatisierung der Sozialversicherung als unausweichlich präsentiert. Nicht vergessen werden sollte, dass dies immer zu Lasten der Großteil der Bevölkerung, den Lohnabhängigen, geht.

### **Veränderung von Wohnungspolitik (= *Regulation*) und Wohnungsmarkt (= *Akkumulation*).**

Im Folgenden nun eine Darstellung über die typischen neoliberalen Veränderungen auf Ebene der Wohnungspolitik und des Wohnungsmarktes.

**Städte unter Sparzwang und Konkurrenzdruck.** Im Bereich der städtischen Verwaltung werden zunehmend restriktive Sparvorgaben von (supra-)nationaler Seite schlagend. Austeritätspolitiken treffen zunehmend die regionalen und lokalen Verwaltungsebenen, wie etwa die Stadtverwaltung. Diese Beschränkungen auf der Einnahmenseite treffen auf steigende Verantwortung für negative Externalitäten der Produktionsweise (Armut, Arbeitslosigkeit etc.). Dieser Druck zwingt die meisten Stadtregierungen – relativ unabhängig von der politischen Ausrichtung zur marktkonformen Veränderungen: Wie bereits angesprochen werden gemeinwohlorientierte und dekommodifizierte Leistungen reduziert bzw. eingestellt. Im Extremfall kommt es sogar zum Verkauf an private Investoren, welche renditesuchendes Anlagekapital in den bisher nicht-marktlich organisierten Sektor pumpen. Diese Kommodifizierung passiert zu Lasten der BewohnerInnen, welche sich Preiserhöhungen und gestiegener Unsicherheit gegenüber sehen. Um mit den wenigen Mitteln effizienter handeln zu können kommt es zu einer Orientierung an betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, zu Lasten des Gemeinwohls bzw. der BürgerInnen. Oft kommt es auch zur Auslagerung

städtischer Aufgaben an marktorientierte Unternehmen, auch privatwirtschaftlich-öffentliche Partnerschaften (PPPs) sind in diesem Zusammenhang sehr beliebt. Dies führt zu Profitmöglichkeiten der privaten Partner, zu Lasten der BürgerInnen welche schlechtere oder keine Sozialleistungen mehr erhalten bei gleichzeitig mangelnder demokratischer Kontrollmöglichkeiten. Weiters wird die Gesetzgebung immer mehr an die Erfordernisse einer marktfreundlichen Wohnungspolitik ausgerichtet und somit verschiebt sich die Funktion der Wohnbaupolitik von sozialem Ausgleich und Absicherung in Richtung Schaffung von rendite-starken Investitionsmöglichkeiten. Beispiele sind etwa die Schwächung des MieterInnenschutzes und die öffentliche Förderung von Eigentum statt Miete (wohlhabenderer Teil der Bevölkerung wird die Absicherung noch einfacher gemacht, während der ärmere Teil einem schrumpfenden Sektor von leistbarem Wohnraum gegenübersteht).

**Am privaten Wohnungsmarkt wird der leistbare Wohnraum (noch) knapp(er).** Profitorientierte Investitionen in den Wohnraum stellen prinzipiell fiktives Anlagekapital dar, welches auf Zinsertrag abzielt. Dieser Ertrag ist abhängig von Höhe und Zinssatz des für die Investition geliehenen Kapitals sowie dem am Wohnungsmarkt zu erzielenden Preis bzw. Mietzins. Durch den Charakter der privaten Wohnbauinvestition als zinsorientiertes Kapital, konkurriert der kapitalistische Wohnungsmarkt stets mit anderen Anlagefeldern (z.B. Aktien). Das heißt, dass sich erst ab einer durchschnittlich höheren Rendite, eine Investition in den Immobilienmarkt bezahlt macht. Dadurch ergeben sich oft stark segmentierte Teilmärkte mit sehr unterschiedlichen Zinserträgen. Dies hat zur Folge, dass leistbarer Wohnraum auch ohne weitere, nachfragesteigernde, Faktoren, wie z.B. einem starken Zuzug, in einem vollständig kommodifizierten, „freien“ Marktsystem stets in zu geringem Ausmaß angeboten wird. Dieses systemimmanente Marktversagen war zu jeder der konnte beispielsweise im fordistischen/keynesianischen Zeitalter durch regulatorische Maßnahmen, wie starkem MieterInnenschutz und ausreichend Investitionen in öffentlichen, sozialorientierten Wohnbau, weitgehend überbrückt werden.

In der gegenwärtigen, post-fordistischen Phase wird der systemimmanente Mangel an leistbarem Wohnraum jedoch durch den Wandel von einer zinsorientierten zu einer finanzdominierten Immobilienökonomie zusätzlich verschärft. Die intensive Deregulierung der globalen Finanzwirtschaft im Zuge der Finanzialisierung führte zu einer Umkehr der ökonomischen Beziehung zwischen Finanzmarkt und Immobilienwirtschaft. Kreditinstitute werden somit von Kapitalgebern selbst zu Rendite suchenden Anlegern (z.B. durch die Finanzwirtschaft betriebene Immobilienprojekte). Mit dieser Transformation geht, durch Erwerb oder Errichtung von Wohnobjekten, nicht nur ein verstärkter und direkterer Zugriff der Finanzmarktakteure auf den Wohnungsmarkt einher. Ebenso fungiert ein größer werdender Teil dieses Marktes nicht mehr nur als Zirkulationssphäre, sondern

wird selbst zum „Zentrum der Profitrealisierung“. Somit verschärft die Neoliberalisierung den Widerspruch den systematischen Mangel an leistbarem Wohnraum weiter und vereint Finanzmarktakteure, Banken, Versicherungen, Bauwirtschaft etc. zu einem kapitalstarken Interessensblock. Diese "Immobilienverwerter" begreifen Wohnraum zunehmend als wichtigen Bestandteil ihrer eigenen, profitmaximierenden Unternehmensstrategie, in der Regel zum Nachteil versorgungsorientierter Sozialpolitiken.

**Gentrifizierung und Verdrängung.** Damit wird die profitorientierte Aufwertung von (Wohn-)Raum, im Zuge derer einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten zugunsten finanzstarker EinwohnerInnen verdrängt werden, beschrieben. Dabei ist der Verdrängungsmechanismus keineswegs als unbeabsichtigte Nebenwirkung zu verstehen, sondern stellt einen notwendigen Bestandteil der Transformation dar. Durch die sehr langfristige und beständige Form der gebauten Umwelt kann profitgetriebener Wandel ganzer Stadtteile nur mittels steigender Kaufkraft der betroffenen Bevölkerung funktionieren. Da in Zeiten von neoliberaler Umverteilung kein nennenswerter Anstieg der durchschnittlichen Reallöhne zu erwarten ist, bedarf es, zum Zweck der Realisierung möglicher Profite, den weiter oben beschriebenen Austausch der Bevölkerung. Nach dem Erklärungsmodell der rent gaps, ziehen insbesondere stark vernachlässigte Wohnungsbestände, welche nach einer erfolgten Sanierung deutlich höhere Mieteinnahmen ermöglichen, privates Investitionskapital an.

In der kritischen Stadtforschung wird diese mikroökonomische Dynamik auch mit dem Modell der *Monopolrente* erklärt. Der Begriff Monopol bezieht sich dabei auf die Einmaligkeit der Lage des Grundstücks bzw. des Gebäudes, da es sich bei Boden um ein knappes Gut handelt, welches nicht ohne weiteres reproduziert werden kann. Im Rahmen von Gentrifizierungsprozessen bemisst sich der Wert des jeweiligen Grundes bzw. Gebäudes zumeist aus dem Image des aufzuwertenden Stadtteils und der potentiellen Zahlungsbereitschaft zukünftiger MieterInnen/KäuferInnen. Hinzu kommt, dass durch die Aufwertung ganzer Stadtviertel ein Ausstrahlungseffekt entstehen kann, welcher die rent gaps im Vergleich zur Modernisierung einzelner Wohnobjekte nochmals vergrößert. Da die Investitionskosten für Kauf und/oder Sanierung eines Gebäudes aus Kapitalsicht stets von den zukünftigen Einnahmen übertroffen werden müssen, ist die Entstehung von Verdrängungseffekten in derartigen Marktdynamiken unumgänglich. In, von Gentrifizierung betroffenen Stadtteilen, orientieren sich die Grundstückspreise dementsprechend nicht (nur) an den derzeit zu erzielenden Renten (respektive Mieteinnahmen), sondern primär an den zukünftigen, möglichen Post-Aufwertungs-Renten.

**Renditesuchendes Anlagekapital verdrängt Familienbesitz.** Auch auf Ebene der EigentümerInnen können sich durch zu erwartende Aufwertungen bedeutende Veränderungen ergeben. Oftmals befinden sich Altbaubestände wie z.B. Zinshäuser in Besitz einzelner, meist jedoch mehrerer langjähriger EigentümerInnen. Häufig dient ihnen dieses Eigentum als langfristige Absicherung bzw. zusätzliches Einkommen, investiert wird tendenziell wenig und derartige Häuser verbleiben oft über viele Jahrzehnte im Familienbesitz. Aus mikro-ökonomischer Perspektive entspricht diese Anlagestrategie in der Regel einer langfristigen (Grund-)Rentenorientierung. Die einmalige Investition in den Erwerb von Boden bzw. Wohnraum soll über viele Jahre hinweg einen stabilen Rückfluss in Form von Mietzinserträgen ermöglichen. Somit kommt dem Wohnungseigentum die Funktion von zinstragendem Kapital, ähnlich wie bei einem Sparbuch, zu. Im Zuge von Gentrifizierungsprozessen wird jedoch, angetrieben durch große, zunächst aber nur potentielle, Ertragslücken eine preisliche Dynamik in Gang gesetzt, welche häufig im Verkauf des Grundstücks bzw. des Wohnraums resultieren. Die KäuferInnen sind oftmals keine Einzelpersonen, sondern große Kapitalgesellschaften, wie beispielsweise Immobilienverwertungsunternehmen, welche über ausreichend Finanzierungsmöglichkeiten verfügen. Politökonomisch bedeutsam ist dieser EigentümerInnenwechsel vor allem deshalb, weil die neuen BesitzerInnen in der Regel eine deutlich andere Veranlagungsstrategie verfolgen als die Alt-EigentümerInnen. Anstelle der Rentenorientierung tritt eine Strategie, welche auf eine kurzfristige, möglichst hohe, Rendite abzielt. Das bedeutet, dass sich der Planungshorizont deutlich verkürzt und vorrangig auf weitere Preissteigerungen spekuliert wird. Nicht langfristige Wertsicherung und stabile Rückflüsse aus Mietzahlungen stehen im Fokus, sondern die Verwertung des Grundstücks im Sinne einer reinen Finanzanlage. Bezogen auf den oben angeführten Vergleich mit dem klassischen Sparbuch, entspricht der renditeorientierte Wohnungskauf mehr einer Anlage am Aktienmarkt.

Die konkreten Folgen für die MieterInnen, abgesehen von der Sanierung des Gebäudes und einem dementsprechenden Anstieg der Wohnqualität, sind zumeist negativ zu beurteilen. Der Verkauf an ein, auf Immobilienverwertung spezialisiertes, Unternehmen manifestiert sich in der Art und Weise, wie mit dem Wohnraum umgegangen wird. Die renditeökonomische Orientierung der neuen EigentümerInnen wird besonders durch die rasche Abfolge von Kauf und Verkauf des Anlageobjekts bemerkbar, wobei die Planungsunsicherheit für die Mietparteien beispielsweise durch befristete Mietverträge zunimmt, da eine Verlängerung dann meist von betriebswirtschaftlichen Kriterien abhängt. Nicht selten bedeutet ein EigentümerInnenwechsel auch die Umwandlung der Gebäudenutzung. Klassische Mietshäuser werden dann in profitablere Nutzungen umgewandelt, wie beispielsweise in Eigentumswohnungen, Büros oder auch gewerbliche Kurzzeitunterkünfte (Ferienwohnungen wie z.B. *AirBnB*, *Serviced Apartments* etc.). All diese Umwandlungsstrategien

haben die Verdrängung der derzeitigen MieterInnen zur Bedingung und bedeuten die Vernichtung von ehemals leistbarem Wohnraum.

### **Ein erstes Fazit.**

Auf der urbanen Ebene zeigen sich die Auswirkungen der neoliberalen Prozesse unter anderem in der, zunehmend marktförmig gestalteten, Versorgung mit Wohnraum, zum Zwecke der profitorientierten Verwertung. Mit steigender Tendenz wird Finanzkapital, auf der Suche nach Möglichkeiten renditereicher Anlage, in den Wohnungsmarkt investiert. Dabei kommt der lokalen Regulation eine zwar zunehmend wichtige, zugleich aber durch Austerität und ähnliche, ideologisch motivierte Regulationsdispositive, mit eingeschränkten Handlungsspielräumen einhergehende, Rolle zu. Mit Hilfe von Diskursmacht wird das Feld für spätere politische Umwälzungen vorbereitet: Ziel ist es die sozialstaatlichen Elemente der bestehenden Ordnung zurückzudrängen (Roll-Back) und durch neoliberale, marktkonforme „Reformen“ (Roll-Out) zu ersetzen. Für eine Vielzahl der in Städten lebenden Menschen führen diese Veränderungen zu steigenden Mieten, Verdrängungseffekten, sozioökonomischer Segregation und Entdemokratisierung, wodurch nicht zuletzt vermehrt soziale Spannungen auftreten können.



## KURZBERICHT ZU LEISTBAREM WOHNEN IN WIEN

AUTOR: LANG MARTIN (2018)

ANHAND DREI ZENTRALER FRAGEN WIRD DAS THEMA DES LEISTBAREN WOHNENS AUS PERSPEKTIVE DER KRITISCHEN POLITISCHEN ÖKONOMIE BELEUCHTET. DER VORLIEGENDE BERICHT BASIERT AUF DER MASTERARBEIT „LEISTBARES WOHNEN HEUTE UND MORGEN?“ (LANG 2018).

FÜR ZITATION WIRD DIE ORIGINALARBEIT EMPFOHLEN, DIE PRIMÄR- UND SEKUNDÄRQUELLEN FINDEN SICH IM DORTIGEN LITERATURVERZEICHNIS.

## Frage II: Wie ist die Situation in Wien?

---

### Ein kurzer historischer Überblick. 1880-1980.

**Wohnbau im industriellen Kapitalismus.** Der Wiener Wohnbau im industriellen Kapitalismus des 19. Jahrhunderts war angetrieben durch die Industrialisierung der gerade entstehenden Ballungsräume. Er erfolgte fast ausschließlich durch privates Kapital und war kaum reguliert. Dementsprechend kam es, in Folge der profitmaximierenden Bewirtschaftung, zu starker sozialräumlicher Polarisierung, Verdrängung und massiver Wohnungsnot. Diese, teilweise äußerst prekären, Lebensumstände führten zu einem Erstarken sozialer Protestformen, welche sich auch in einem Erstarken der kommunistischen und sozialistischen ArbeiterInnenbewegungen widerspiegelten.

**Das Rote Wien.** Anfang des 20. Jahrhunderts fanden sich zunehmend wohnungspolitische Themen auf der Tagesordnung und der soziale Wohnbau, vor allem im sogenannten *Roten Wien*, fand zusehends Verbreitung. Lokalpolitische Grundlage waren der Wahlsieg der austromarxistisch orientierten Sozialdemokratie 1919 und die Loslösung des Bundeslandes Wien von Niederösterreich zwei Jahre später. Dies ermöglichte mehr autonome Entscheidungen, wie die, durch die vorübergehende Finanzhoheit der Gemeinde Wien möglich gemachte, radikal-progressive Steuerpolitik unter Hugo Breitner<sup>1</sup>. Auf diese Weise konnte nicht nur die Wohnungsspekulation

---

<sup>1</sup> Darunter fielen in erster Linie die, von Finanzstadtrat Hugo Breitner initiierten und 1923 im Gemeinderat beschlossene, zweckgebundene Wohnbausteuer, aber auch progressiv gestaltete Besteuerungen von

beendet, sondern, in Folge fallender Grundstückspreise, auch der kommunale Grundbesitz massiv ausgeweitet werden. Dies stellte wiederum die Basis für die Errichtung zehntausender Gemeindebauwohnungen mit fortschrittlicher Ausstattung sowie umfassender sozialpolitischer Infrastrukturen dar. Die enorme kommunale Bauleistung und ihre regulatorischen Begleitmaßnahmen bewirkten nicht nur die Dekommodifizierung großer Teile des Wohnungsmarktes, sondern auch die quantitative und qualitative Verbesserung der Wohnsituation hunderttausender Menschen.

**Fordismus der Nachkriegsjahre.** Auf internationaler Ebene setzte sich nach 1945 im Großen und Ganzen eine fordistische bzw. keynesianische Produktionsweise durch, welche sich auf der lokalregulatorischen Ebene der Stadt Wien in der Fortsetzung der sozialdemokratischen Stadtregierung ausdrückte. Nach den langen Jahren des Faschismus, von 1933 bis 1945, lagen die Herausforderungen zunächst in einer erneuten – im Laufe des zweiten Weltkriegs entstandenen – Wohnraumknappheit. Abermals konnte sich das wohnungspolitische Modell des Roten Wiens, der Gemeindebau, durchsetzen, wenngleich auch mit deutlicherem Fokus auf quantitativer Bauleistung. In den 1960er Jahren entstanden riesige Siedlungen am Stadtrand, oftmals in Fertigteilbauweise errichtet. Dadurch konnte zwar die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum befriedigt werden, die funktionale Trennung von Wohnen und Arbeiten bedingte allerdings auch qualitative Einbußen im Vergleich zu den revolutionären Wohnkonzepten der 1920er Jahre. Mit dem Einsetzen der Krise des fordistischen Wachstumsmodells und der aufkommenden Neoliberalisierung auf globaler Ebene veränderte sich auch der Umgang der Stadtregierung in Bezug auf die eigene Wohnungspolitik. Der Paradigmenwechsel konnte zwar durch entschiedenes Gegensteuern auf nationaler Ebene, in Form antizyklischer Wirtschaftspolitik im Rahmen des sogenannten *Austro-Keynesianismus*, um einige Jahre verzögert werden, dennoch verabschiedete sich auch die Stadt Wien ab den 1980ern schrittweise von der umfassenden Dekommodifizierung des Wohnraum. Die Anzahl neu errichteter Gemeindebauten ging stark zurück und wurde weitgehend durch Sanierungsprogramme des Altbaubestandes, u.a. im Rahmen der *Sanften Stadterneuerung*, ersetzt.

### **Ein etwas genauerer Blick auf die letzten 30 Jahre.**

Wien war etwas länger als der Rest Österreichs, nämlich bis in die 1990er Jahre, von einer Art lokalstaatlichen Keynesianismus geprägt. Dieser zeichnete sich unter anderem durch eine relativ starke Regulierung von Sektoren des öffentlichen Interesses, wie z.B. dem Wohnbau aus. Auch der große Anteil an öffentlichen Beschäftigten und nicht-profitorientierter Produktion bzw.

---

Luxusgütern. Im Jahr 1927 konnte auf diese Weise bereits mehr als ein Drittel der gesamten Steuereinnahmen Wiens aufgebracht werden.

Dienstleistung durch städtische Unternehmen zählen dazu. Der öffentliche Sektor sorgt dabei, in Kooperation mit der lokalen Bauwirtschaft, für ein recht stabiles Beschäftigungs- und Konsumniveau. Dennoch kann sich Wien dem zunehmend internationalisierten Entwicklungsmodell des österreichischen Nationalstaates – im Einklang mit den Homogenisierungsbestrebungen der, bereits weitgehend neoliberalisierten, Europäischen Union – nicht dauerhaft entziehen. So beginnt die sozialdemokratische Stadtregierung im Laufe der 1990er Jahre mit der Informalisierung wichtiger Entscheidungsstrukturen und setzt darüber hinaus, auch im Lichte zurückgehender staatlicher Transfers (*Finanzausgleich* zwischen Bund, Länder und Gemeinden), auf marktorientierte Umstrukturierung der städtischen Verwaltung und Unternehmen. Zusätzlich bemüht sich die Stadtregierung mehr und mehr um das Image einer modernen, lebenswerten und leistungsfähigen Metropole, um im Kampf um internationales Investitionskapital wettbewerbsfähig bleiben zu können.

Aus einer demographischen Perspektive kann ebenfalls von einer Kehrtwende gesprochen werden. Während die Bevölkerungszahl der Stadt Wien lange Zeit stabil blieb und durch die Stadtflucht der 80er und 90er Jahre teilweise sogar rückläufig war, erfährt Wien seit der Jahrtausendwende ein anhaltendes Wachstum von ca. 20.000 Einwohnern pro Jahr. Diese volkswirtschaftlich prinzipiell positive Entwicklung von Wien zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt mit nachhaltigem Wachstum in einer ansonsten überalterten und stagnierenden bzw. schrumpfenden Region – trifft jedoch auf Versäumnisse im Bereich der Wohnungspolitik. Auf dem Wohnsektor schlägt sich dieses Wachstum nämlich in einem jährlichen Bedarf von zumindest 10.000 neuen Wohnungen nieder. Die Bauleistung lag in dieser Wachstumsphase quantitativ und qualitativ (im Sinne von Leistbarkeit) allerdings stets hinter dem Soll zurück. Bis vor kurzem lag die Neubauleistung bei 5.000 – 7.000 Wohnungen im geförderten Bereich, plus ca. 1.000 bis 2.000 private Wohnungen im hochpreisigen Segment (oftmals auch als Finanzanlage beworben). Der Gemeindebau wurde komplett eingestellt und auch bei den geförderten Wohnungen konnte ein Wechsel von klassischen gemeinnützigen Bauträgern zur Förderung von privaten Wohnbauten ausgemacht werden.

Im Folgenden ein Überblick über die Entwicklung in den verschiedenen kommunalen, regulierten und unregulierten Wohnsektoren:

### **Gemeindebau der Stadt Wien**

Wohnkosten nach wie vor relativ niedrig. Für neuere Mieten wird der Richtwertzins des MRG als Basis herangezogen, allerdings ohne den oft teuren Lagezuschlag. Derzeit beträgt die Basismiete also 5,58 € netto/m<sup>2</sup>, dazu kommen noch Betriebskosten und Umsatzsteuer. Im Endeffekt beträgt die

Miete dann ca. 8 €/m<sup>2</sup>. Die Preisentwicklung wird gesetzlich durch die Anpassung des Richtwerts an die allgemeine Inflation vorgegeben und betrug im Vergleichszeitraum (2006-2016) in etwa 16 %.

Bis dato stellen die zahlreichen Gemeindewohnungen ein riesiges, kommunales Angebot an leistbarem Wohnraum dar. Die 220.000 Wohneinheiten der Gemeinde Wien beherbergen fast jeden vierten Bewohner Wiens. Allerdings ist in den Ausbau dieses Sektors schon seit Ende der 80er kaum mehr investiert worden. Der bis heute letzte Gemeindebau wurde 2004 fertiggestellt. Im Zuge der um die Jahrtausendwende erfolgten Auslagerung der zentralen Vergabestelle in das städtische Unternehmen „Wiener Wohnen“, kam es dementsprechend auch zu einer sukzessiven Verschärfung der Kriterien. Um den Zuschlag zu einer Gemeindewohnung zu erhalten, müssen eine Reihe von Eigenschaften erfüllt werden, welche ausgerechnet Menschen in prekären Lebensumständen tendenziell benachteiligen, darunter etwa die Voraussetzung über zwei Jahre an der gleichen Meldeadresse gewohnt zu haben. Gerade für Menschen die ob ihrer sozialen oder finanziellen Situation oft den Wohnort wechseln müssen, stellt dies eine grobe Benachteiligung dar.

Die Errichtung weiterer Gemeindewohnungen ist spätestens seit dem Wahlkampf im Jahr 2015 immer wieder Thema der lokalpolitischen Debatten. Die regierende SPÖ versprach den Bau neuer Gemeindewohnungen, eine Maßnahme die äußerst schleppend vorangeht und außerdem in viel zu geringer Zahl erfolgt. Während momentan etwa 400 Wohnungen im Bau sind, wäre die jährliche Bauleistung von zumindest 2.000 Gemeindewohnungen notwendig um den gegenwärtigen Anteil am Gesamtmarkt annähernd halten zu können.

### **Wohnbauförderung durch das Land Wien**

Die Wohnbauförderung (WBF) stellt das zentrale, öffentliche Subventionsmodell für leistbaren Wohnraum dar, in der Regel geht es um die Vergabe von sehr günstigen Krediten an Bauträger, welche sich zur Einhaltung von sozialpolitischen Mindeststandards verpflichten. Ehemals zweckgebunden und in Bundesbereich angesiedelt, wurde die regulatorische Entscheidung ab den 200er Jahren an die Bundesländer abgegeben. Problematisch ist dabei der Wegfall der Zweckwidmung, wodurch die WBF theoretisch auch als reiner Zuschuss zum Landesbudget verwendet werden kann. Es gibt viele unterschiedliche Fördermodelle (zB Bausparen), wobei für den untersuchten Sachverhalt zwei besonders bedeutsam sind.

#### **1] Förderung gemeinnütziger Bauträger.**

Die Existenz der gemeinnützigen Bauträger (meistens als „Genossenschaft bezeichnet“) wird durch eine regulatorische Sonderform ermöglicht. Durch diesen „Deal“ verzichtet der Staat auf die Einhebung der 25% Körperschaftssteuer, dafür müssen Mieten zum Selbstkostenpreis

inkl. Erhaltungsbeitrag und begrenztem Gewinnaufschlag angeboten werden. Insbesondere nach Rückzahlung der Kredite, welche für Grundstückskauf und Errichtung aufgenommen wurden, bleibt Preis stark begrenzt (netto ca. 3,5 €/m<sup>2</sup>).

Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen stellen einen enorm wichtigen Eckpfeiler für langfristig leistbares Wohnen dar. In Wien ist der Anteil am Gesamtmarkt fast so groß wie jener der Gemeindebauten, mit stark wachsender Tendenz: Knapp 2/3 der im Jahr 2015 errichtet Neubauten zählen zum Bestand der Gemeinnützigen.

Problematisch ist jedenfalls die spekulative und dynamische Entwicklung der Bodenpreise, welche die Neuerrichtung stark verteuert. Durch die hohen Kosten, welche vom Mieter in Form eines Finanzierungsbeitrags (im Schnitt zwischen 15.000 und 50.000 €) teilweise übernommen werden müssen, ist der Eintritt in ein solches Mietverhältnis für viele Menschen kaum finanzierbar. Daher adressieren die GBV tendenziell eher den Mittelstand. Zusätzlich verschärft wird die Situation durch die gesetzlich verankerte Kostenobergrenze für Grundstückskäufe des geförderten Wohnbaus bei 250 € pro Quadratmeter erzielbarer Wohnnutzfläche. Viele GBV sehen ihre finanzielle Situation gefährdet und setzen deshalb zusätzlich auch auf lukrative, frei finanzierte Wohnprojekte. Abgewickelt werden diese über eigens dafür geschaffene, profitorientierte Tochterunternehmen, entweder auf eigenen Standorten oder auch in kombinierter Form. Problematisch ist dies vor allem durch die Aufweichung der klaren Trennung von geförderter Gemeinnützigkeit und Profitorientierung. In wie weit die gesetzlich verankerte Orientierung am Gemeinwohl, welche die Grundlage für die Befreiung von der Körperschaftssteuer darstellt, weiterhin einwandfrei gegeben ist, müsste jedenfalls regelmäßig überprüft werden. Durch die freifinanzierte Bautätigkeit der GBV wird jedoch auch die allgemeine Preisentwicklung am Markt beschleunigt, in der Regel bei gleichzeitigem Verlust der ohnehin knappen Bestände an leistbaren Bauflächen. Dies gefährdet nicht zuletzt den eigentlichen, sozial- und wohnungspolitischen Auftrag der GBV.

## **2] Förderung von gewerblichen Anbietern**

Dieses Modell konnte sich unter dem Wohnbaustadtrat und zukünftigen Bürgermeister Michael Ludwig etablieren und verdrängt zusehends die klassische GBV-Förderung. Beispiele sind die Wohnbauinitiativen von 2011 und 2015, welche sich im Umfeld von Niedrigzinsen ergaben. Dabei werden Neubauprojekte von vor allem privatwirtschaftlichen und profitorientierten, also dezidiert „nicht-gemeinnützige“, Bauträgern mit den öffentlichen Mittel der Wohnbauförderung unterstützt. Im Gegensatz zur klassischen GBV-Förderung bleibt der Mietpreis nur für relativ kurze Zeit gedeckelt, nämlich auf die Dauer von ca. 10 Jahren. Man kann hier also von einem Effekt der nachgelagerten Kommodifizierung

sprechen, welcher auch den Hauptkritikpunkt der Förderung von privatwirtschaftlichen, gewerblichen Bauträgern darstellt. Während im gemeinnützigen Bereich langfristig leistbares Wohnen garantiert wird, gelten die Vereinbarungen zur Förderung gewerblicher Unternehmen nur bis zum Ablauf der öffentlichen Darlehen. Danach kann der ganz normale Marktpreis verlangt werden, was die beabsichtigte Wirkung (leistbares Wohnen) ad absurdum führt. Die MieterInnen sehen sich dann einer möglichen Verdoppelung der Mietpreise gegenüber, während die Eigentümer der errichtenden Baugesellschaft sich über öffentlich geförderte Renditemöglichkeiten freuen können. Dieses Modell zeigt zugleich die Schwierigkeiten auf, welche auf soziapolitische Versorgungspolitik im Rahmen neoliberaler Sparvorgaben zukommt.

## **Regulation der Mietwohnungen in Privateigentum (Bundesebene)**

### **Regulierter Altbausektor.**

Dies umfasst die rund 210.000 Mietwohnungen im Privateigentum, welche vor 1945 (bei Eigentumswohnungen) bzw. 1953 (Zinshaus) errichtet wurden. Theoretisch sind diese Wohnungen an die Regulierung durch das MRG gebunden. Die Höhe der zulässigen Miete ergibt sich aus dem gesetzlich festgelegten, an die Inflation angepassten Richtwertzins. Die Qualität der wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten wurde jedoch durch schlecht konzipierte Liberalisierungsmaßnahmen sukzessive aufgeweicht: Befristungsmöglichkeit und Lagezuschlag haben das Wohnen im Altbau in den letzten 20 Jahren entsprechend verteuert.

In der Nachkriegszeit insgesamt in einem schlechten Zustand, Anfang der 80er Jahre verfügen nur knapp mehr als die Hälfte aller Altbauwohnungen über ein eigenes WC und eine Zentralheizung (Kategorie A + B). 1985 beginnt die Stadt Wien mit einer Förderungsinitiative privates Kapital bei der Sanierung der Wohnungen zu unterstützen. Diese Sanfte Stadterneuerung brachte langfristig eine starke Verbesserung der Wohnqualität, markierte zugleich den Startschuss für eine marktfreundlichere Regulierung des Altbausektors: Grundlage dafür ist die Novelle des MRG im Jahre 1994, mit der die Mietpreisgestaltung von Kategorie- auf Richtwertzins umgestellt wurde. Damit einhergehen zwei wesentliche Liberalisierungsmaßnahmen. 1.) Es kam zur Legalisierung von befristeten Mietverhältnissen und 2.) Können von nun an Merkmale der Lage in Form des so genannten Lagezuschlags in die Preisbildung mit einfließen. Problematisch ist hier jedenfalls die Koppelung des Lagezuschlags an den jeweiligen Marktwert des Grundstücks bzw. der näheren Umgebung. Somit wird der regulierte Mietpreis an die Entwicklung der Grundstückspreise am freien Markt gekoppelt. Dank der Befristung der Mietverhältnisse auf nur mehr 3 Jahre kann also fortan der eigentlich regulierte Mietzins regelmäßig an die viel dynamischere Preisentwicklung am

unregulierten Markt gekoppelt werden. Dadurch kam es zu einer deutlichen Kommodifizierung am theoretisch regulierten Markt. Durch die regelmäßige Anpassung des Lagezuschlags wurde der Altbausektor auch bei profitorientierten Immobilienverwertern immer beliebter, über 70% der Investitionen stammen von juristischen Personen.

Für die MieterInnen bedeutet die Kommodifizierung im Altbau jedoch vor allem:

- Starke Verteuerung von fast 40 % (2006-2016): Kaum Unterschied zum freien Markt u.A. wegen unklarer Gesetzeslage wodurch Zuschläge großzügig auslegbar sind.
- Befristungsabschlag von 25% wird häufig ignoriert, MieterInnen wissen oft nicht Bescheid bzw. sind in schwacher Position, wenn Verlängerung des Mietverhältnisses erwünscht ist. Darüber hinaus stellt jeder weitere Umzug zusätzliche finanzielle Belastung dar. Laut AK Studie von 2012 „Nettokaltmiete bei befristeten sogar höher als unbefristete“.
- Insgesamt ergeben sich durch die schlechte Ausgestaltung, mangelnde Kontrollen und Sanktionen sowie großzügige Schlupflöcher ungerechtfertigte Mehrkosten von ca. 150 – 300 € pro Monat/Durchschnittswohnung.

#### **Private Mietwohnungen am „freien Markt“.**

Gemeint sind damit die rund 70.000 Mietwohnungen im Privateigentum welche nur unter den Teilanwendungsbereich des MRG fallen: Alle Wohnungen welche nach 1945/53 errichtet wurden und keine öffentliche Förderung erhalten haben bzw. diese bereits vollständig abbezahlt wurde. Für solche Mietverhältnisse gibt es keine Deckelung des Mietzinses, es gilt der so genannte „angemessene Hauptmietzins“:

Insgesamt ein eher kleiner Sektor mit sehr marktfreundlicher Regulierung, welcher aber jährlich um bis zu 2.000 freifinanzierte Wohnungen wächst. Damit verbunden ist auch eine gewisse Problematik an Bestandsfreimachung & Abriss von regulierten Altbauten. Der unregulierte Privatsektor verfügt zudem über eine starke Anziehungskraft für internationales, renditesuchendes Finanzkapital, was sich auch in den Preisen bemerkbar macht: Die Mietpreise stiegen von relativ hohem Niveau ausgehend die letzten Jahre ca. doppelt so stark wie jene im Gemeindebau bzw. GBV, mit leichtem Sättigungstrend in den besonders beliebten Bezirken. Dort beträgt die durchschnittliche Miete/m<sup>2</sup> jedoch auch bereits rund 16,5 € brutto.

Gerade dieser private Sektor ist immer wieder Thema politischer Debatten wo Liberalisierungsbestrebungen der Immobilienindustrie und der ÖVP-FPÖ Regierung (Ausdehnung der freien Mieten auf den gesamten Privatsektor) auf Regulierungsbemühungen der AK sowie SPÖ und Grüne treffen (Ausdehnung des Vollenwendungsbereichs auf alle abbezahlten Gebäude nach etwa 20 Jahren: „Universalmietrecht“).

**Ein zweites Fazit.**

Zusammenfassend zeigt sich, dass Wien nach wie vor stark vom austromarxistischen und keynesianischen Entwicklungsmodell der 1920er bis 1980er Jahre profitiert. So lebt gegenwärtig knapp die Hälfte der WienerInnen in weitgehend lebenswerten und leistbaren Gemeindewohnungen bzw. in gemeinnützigen Wohnbauten. Dies wirkt, aufgrund der Dekommodifizierung dieser großen Marktsegmente, stark preisdämpfend und gilt als Hauptursache für die bis vor einigen Jahren noch vergleichsweise günstigen Durchschnittsmieten in Wien. Doch auch hier sind Neoliberalisierungstendenzen spürbar, wenngleich die sozialstaatliche Versorgungsorientierung noch einigermaßen erhalten geblieben ist: Die Konsequenzen der Transformationsprozesse sind vor allem in den weniger regulierten Segmenten des Wohnungsmarktes wahrnehmbar.

Insbesondere seit der globalen Finanzkrise ab 2008 zeigen sich starke Tendenzen in Richtung Finanzialisierung des freifinanzierten Sektors, dort sind auch die höchsten Preisanstiege zu verzeichnen. Auf nationaler Regulationsebene gilt allem voran die Novelle des Mietrechtsgesetzes im Jahr 1994 als Wendepunkt in Richtung Kommodifizierung. Dies betrifft in erster Linie den wichtigen Teilmarkt der Altbaubestände. Dieser war lange Zeit derart stark reguliert, dass die Stadt Wien eigene Programme zur öffentlich finanzierten Sanierung der in Privatbesitz befindlichen Häuser aufstellte. Erst mit der Novelle 1994 wurden befristete Mieten ermöglicht und ein lageabhängiger Zuschlag auf den gesetzlich festgelegten Nettomietzins, den Richtwert, eingeführt. Dieser Lagezuschlag ist jedoch nicht normiert sondern richtet sich nach den Grundstückspreisen des jeweiligen Wohnobjekts. Dadurch können die steigenden Preise am Eigentumsmarkt – welche wiederum teilweise auf spekulative Finanzanlagestrategien zurückzuführen sind – quasi ungebremst auf den Mietenmarkt durchschlagen. Für den öffentlichen Wiener Wohnbau besonders einschneidend ist der starke Rückgang der neu errichteten Gemeindebauten in den 1990er Jahren und die schlussendlich im Jahr 2004 erfolgte, völlige Einstellung dieser Bauprogramme. Die Wiener Stadtregierung setzt stattdessen auf eine Mischung aus sozialdemokratischer Versorgungsdoktrin und kapitalfreundlicher, unternehmerischer Stadtpolitik. Dies findet vor allem in der öffentlichen Förderung privater Neubauten im Rahmen der so genannten Wohnbauinitiativen Ausdruck. Problematisch hierbei ist, dass staatliche Gelder in den privaten Wohnbau abfließen, ohne dass dabei langfristig dekommodifizierter und damit leistbarer Wohnraum geschaffen wird. Sobald Profitorientierung die einzige Regulationsmaxime darstellt, wird leistbarer Wohnraum zur Mangelware. Dies ist der unregulierten kapitalistischen Entwicklung inhärent und würde auch ohne das starke Bevölkerungswachstum, welches Wien seit etwa 2002 erfährt, zutreffen.



## KURZBERICHT ZU LEISTBAREM WOHNEN IN WIEN

AUTOR: LANG MARTIN (2018)

ANHAND DREI ZENTRALER FRAGEN WIRD DAS THEMA DES LEISTBAREN WOHNENS AUS PERSPEKTIVE DER KRITISCHEN POLITISCHEN ÖKONOMIE BELEUCHTET. DER VORLIEGENDE BERICHT BASIERT AUF DER MASTERARBEIT „LEISTBARES WOHNEN HEUTE UND MORGEN?“ (LANG 2018).

FÜR ZITATION WIRD DIE ORIGINALARBEIT EMPFOHLEN, DIE PRIMÄR- UND SEKUNDÄRQUELLEN FINDEN SICH IM DORTIGEN LITERATURVERZEICHNIS.

### Frage III: Wie kann diese Entwicklung gestoppt werden?

---

#### **Verstehen.**

Wohnen ist ein *globales* Thema. Das heißt, es spielen sowohl globale Dynamiken als auch lokale Strukturen eine wesentliche Rolle bei der tatsächlichen Ausgestaltung. Die Erkenntnis über die Globalität des Wohnens hilft dabei Wirkmechanismen (wie die Verteuerung des Wohnraums) und die sie begleitenden Diskurse und Ideologien aufzudecken und analysieren zu können. Die Neoliberalisierung von Wirtschaft, Politik und letztendlich der Gesellschaft bedeutet einen ganz klaren, gewollten Umverteilungsprozess von den Lohnabhängigen zum Kapital. Solche Angriffe sollen sichtbar und kritisierbar werden. Denn nur so kann eine faire Auseinandersetzung stattfinden, welche das Ziel hat, Leistbares Wohnen wieder als essentielles Grundbedürfnis und Menschenrecht wahrzunehmen, statt einer weiteren Möglichkeit Gewinne einiger weniger auf Kosten sehr vieler Menschen zu produzieren. Erst über diesen Weg können gut durchdachte und fundierte politökonomische Erkenntnisse zum Inhalt lokaler, nationaler und schlussendlich globaler Politik gemacht werden.

## **Handeln. Das finale Fazit.**

Im Folgenden einige Beispiele, wie fundierte politökonomische Erkenntnisse Teil der Wiener bzw. Österreichischen Wohnungspolitik werden können.

### **1] Stärkung des öffentlichen Wohnbaus**

Anstatt auf Kooperationen mit profitorientierten Wohnbauträgern zu setzen sollte von Seiten der Politik – im Sinne einer langfristigen Erhaltung leistbaren Wohnraums – eine gezielte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauten erfolgen. Hier gilt es die Forderungen nach Vergabe von Gemeindeflächen im Baurecht ebenso wie eine moderate Anhebung der Fördergrenze umzusetzen. Das Bundesland Wien sollte jedenfalls von jeglichem föderalem Steuerwettbewerb Abstand nehmen und die Möglichkeiten zur Anhebung der Wohnbauförderung wahrnehmen. Wichtig ist jedoch, dass die sozial und ökologisch nachhaltige Schaffung von leistbarem Wohnraum das oberste Ziel und der einzige wohnungspolitische Zweck der Wohnbauförderung ist.

### **2] Wiederaufnahme des Gemeindebaus**

Eine progressive, wohnungspolitische Regulation ist ohne kommunalen Wohnbau nicht langfristig haltbar. Orientiert man sich am jährlichen Gesamtbedarf wäre die Errichtung von derzeit zumindest 2.500 Gemeindewohnungen jährlich notwendig um den Anteil am Gesamtbestand des Wiener Wohnungsmarktes halten zu können. Fiskalpolitisch wird dies durch die Schuldenbremse quasi verunmöglicht, hier muss auf nationaler als auch europäischer Ebene konsequent für eine Ausnahmeregelung bezüglich produktiver und gesellschaftlich notwendiger Investitionen eingetreten werden.

### **3] Sozial nachhaltige Regulation des Altbausektors**

Dringend notwendig wäre auch eine Novellierung des MRG. Oberste Priorität sollte dabei die Streichung oder zumindest die Anpassung der Lagezuschläge auf allgemeingültige, gesetzlich definierte, Werte haben. Dies verfolgt den Zweck die – über den Lagezuschlag mögliche – Koppelung des regulierten Sektors an spekulative Dynamiken am freien Markt zu beenden. Konkrete Vorschläge sind etwa die Festlegung von fünf verschiedenen Lagekategorien von *sehr gut*, *gut*, *durchschnittlich* bis *schlecht* und *sehr schlecht* und dementsprechend erlaubten Zu- und Abschlägen von bis zu 20% auf den Richtwert. Darüber hinaus wäre eine generelle Reparatur des Richtwertgesetzes (= RWG) wünschenswert: Die schwammigen Formulierungen sollten, zugunsten der Rechtssicherheit, eindeutig und präzise gestaltet werden. Denn die unpräzisen Regelungen begünstigen auch die überzogenen Mietzinsforderungen der VermieterInnen und erschweren die rechtliche Verfolgung

von zu hohen Mieten. Generell sollte überlegt werden, ob eine deutliche und wiederholte Verletzung des Richtwertgesetzes von Seiten der VermieterInnen als eigener Strafbestand bzw. als gewerbsmäßiger Betrug auch strafrechtlich belangt werden sollte. Denn wie bereits gezeigt werden konnte sind die meisten, eigentlich regulierten, Altbauwohnungen rechtswidrig viel zu hoch angesetzt, genauso wird wie auch der 25 prozentige Abschlag bei befristeten Mietverhältnissen selten berücksichtigt. Zwar gibt es einige private wie auch öffentliche Anbieter, welche bei der Überprüfung und etwaigen Einklagung der Differenz zwischen erlaubten und eingehobenen Mieten Hilfestellung anbieten, dennoch wäre bei tatsächlichen, groben und gewerbsmäßigen Verstößen auch eine strafrechtliche Anzeige sinnvoll.

#### **4] Sozial nachhaltige Regulation des Neubausektors**

Um auch im Bereich der neu errichteten Wohnungen den totalen Durchgriff der profitmaximierenden Logik zu bremsen, wäre eine Ausdehnung des Vollarwendungsbereiches des MRG – und damit die Bindung an den Richtwert – auch auf jüngere Wohnbauten wünschenswert. Um die Investitionsleistung des Privatkapitals dennoch stabil zu halten, kann eine freie Mietzinsbildung bis zur Rückzahlung der aufgenommenen Wohnbaukredite vereinbart werden. Gängige Vorschläge beinhalten etwa einen Zeitraum von 20 oder 30 Jahren. Danach würde die Mietregulierung des MRG (bzw. des RWG) zur vollen Anwendung kommen. Voraussetzung dafür ist allerdings die weiter oben genannte Reparatur des Gesetzes. Ein weiterer Kompromissvorschlag gegenüber den privaten Bauträgern könnte eine Ausnahmeregelung für Luxuswohnungen umfassen. Diese findet sich bereits im MRG und gilt etwa für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 130m<sup>2</sup>. Hier könnte man mehr auf besonders exklusive Lagen und Ausstattungsmerkmale denn auf die alleinige Größe abzielen. Somit wäre auch das Argument der regulativen Marktbeschränkung weitgehend entkräftet: Finanzkräftige Personen könnten sich weiterhin am freien Markt luxuriösen Wohnraum mieten bzw. kaufen, zugleich wird für den Großteil der Bevölkerung leistbarer Wohnraum, ruhend auf folgenden drei Säulen, geschaffen: Kommunaler Sozialbau, öffentlich geförderter, gemeinnütziger Wohnbau sowie sozial nachhaltig regulierter, privater Wohnraum.