



universität
wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Leistbares Wohnen heute und morgen?“

Der Wandel des öffentlichen Wiener Wohnbaus im
Kontext multiskalarer Neoliberalisierungsprozesse – eine
politökonomische Analyse “

verfasst von / submitted by

Martin Lang BSc (WU)

Wien, 2017/ Vienna, 2017 [Originalversion]

Wien 2018: Zur Online-Veröffentlichung auf wie-wiener-wohnen.at
(Oktober 2018) wurden minimale, kosmetische Veränderungen
durchgeführt. Dadurch kann es im Vergleich mit dem Hard-Back
Originaldokument zu Veränderung an den Seitenzahlen kommen.

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
degree programme code as it appears on
the student record sheet:

A 066 589

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears on
the student record sheet:

Masterstudium Internationale
Entwicklung

Betreut von / Supervisor:

Mag. Dr. Johannes Jäger

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Arts (MA)

Abstract (deutsch)

Wohnen stellt ein universelles und lebensnotwendiges Grundbedürfnis aller Menschen dar. Wie dem Grundbedürfnis und -recht auf leistbaren Wohnraum politisch begegnet wird, hängt einerseits stark von internationalen, insbesondere ökonomischen Entwicklungen und Dynamiken ab; andererseits aber auch von spezifischen, auf (lokal-)staatlicher Ebene vorherrschenden Machtverhältnissen. Im Rahmen dieser Arbeit wird sowohl die aktuelle, politökonomische Situation auf internationaler Ebene kritisch analysiert, als auch ein fragender Blick in die nahe Zukunft der lokalen, wohnungspolitischen Regulation der Stadt Wien geworfen. Dabei zeigt sich, dass Wien nach wie vor stark vom austromarxistischen und keynesianischen Entwicklungsmodell der 1920er bis 1980er Jahre profitieren kann. So lebt gegenwärtig knapp die Hälfte der WienerInnen in weitgehend lebenswerten und leistbaren Gemeindewohnungen bzw. in gemeinnützigen Wohnbauten. Doch auch in Wien sind Neoliberalisierungstendenzen spürbar. Sukzessive wurde die stadt eigene Versorgungsleistung an öffentlich geförderte, private Akteure abgegeben, wodurch die langfristige Leistbarkeit des Wohnens in Frage gestellt wird. Ehemals streng regulierte Bereiche, wie etwa der Altbausektor, wurden indirekt an die Preisentwicklung am freien Markt gekoppelt und der weitgehend unregulierte, private Neubausektor zeigt sich zunehmend von der Finanzialisierung geprägt. Folglich überragen die Preissteigerungen der vergangenen Jahre das Bevölkerungswachstum bei weitem. Seit den 1990er Jahren bewegt sich die Wiener Wohnungspolitik im Spannungsfeld zwischen sozialdemokratischer Versorgungs- und neoliberaler Wettbewerbsdoktrin. Die nahe Zukunft des leistbaren Wohnens wird sich vor allem entlang der lokalen und nationalen politischen Machtverhältnisse entscheiden, weshalb den formal-politischen Akteuren eine zentrale Rolle zukommt. Wie die Befragung der sechs wichtigsten Parteien zeigen konnte, überwiegen gegenwärtig populistische und neoliberale sowie pragmatische Perspektiven, während kritische, politökonomische Ansätze kaum vertreten sind.

Abstract (english)

Housing represents not only a universal human need but also an important precondition of living itself. As such a central function of modern living housing is shaped by different and multiscale developments. Above all it is the global political economy that has an enormous impact on the quantity and quality of affordable accommodations. However, the national and local political regulation plays a decisive role too. The following research aims at identifying the major forces of global neoliberalization that form the contextual political economy in which the local public housing sector of the City of Vienna is situated. First results show that Vienna's tenants still profit from the City's Austro-Marxist and Fordistic past, although the recent development is affected by neoliberal transformations. The famous municipal housing programme i.e. the *Gemeindebau* has gradually been replaced by the public funding of private housing actors. Former strongly regulated sectors such as the *Altbau* have been affected by liberalization and commodification processes. Consequently, the prices for housing in Vienna are recently rising much faster than the population and the average wages. Since the formal political regulation is a central factor for the supply of affordable accommodation, a critical analysis of the programmes of the six major political parties has been undertaken. As neoliberal and populist viewpoints are currently gaining ground, the near future of Vienna's housing politics is likely to be situated in the tension field between social democratic welfare and market oriented workfare objectives.

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Neoliberale Lokalisierungsstrategien und ihre Wirkung auf die (wohnungs-)politische Regulation. | 48 |
| Abbildung 2: Dynamische Darstellung neoliberaler Transformationsprozesse auf lokaler Ebene | 50 |
| Abbildung 3: Wachstum der Wiener Bevölkerung und der Immobilienpreise im Vergleich.. | 58 |

Abkürzungsverzeichnis

| | | |
|--------|---|--|
| AK | = | Arbeiterkammer; institutionalisierte ArbeiterInnenvertretung Österreichs. |
| ATS | = | Austrian Schilling. Bis ins Jahr 2002 die gültige, österreichische Währung. |
| GBV | = | Gemeinnützige Bauvereinigungen; Verband aller Bauträger mit Gemeinnützigkeitsstatus. |
| GW | = | Gebrauchswert; Wert einer Ware, welcher sich aus der Nützlichkeit ableitet. |
| MA | = | Magistratsabteilung; Verwaltungseinheit Wiens. |
| MRG | = | Mietrechtsgesetz; seit 1982 österreichweit gültige Regelung . |
| PPP | = | Public-Private-Partnership; öffentlich-private Partnerschaft. |
| RB | = | Roll-Back; destruktives Moment der Neoliberalisierung. |
| RH | = | Rechnungshof; unabhängige Kontrollinstanz für öffentliche Verwaltung. |
| RO | = | Roll-Out; konstruktives Moment der Neoliberalisierung. |
| TW | = | Tauschwert; Wert einer Ware am kapitalistischen Markt. |
| UN | = | United Nations; Vereinte Nationen. |
| UNESCO | = | Sonderorganisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur. |
| WBF | = | Wohnbauförderung. |
| WGG | = | Wohngemeinnützigkeitsgesetz. |
| WW | = | Wiener Wohnen; zuständig für Verwaltung des öffentlichen Wiener Wohnbaus. |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Abstract (deutsch) | iii |
| Abstract (english) | iv |
| Abbildungsverzeichnis..... | v |
| Abkürzungsverzeichnis..... | v |
| I. Einleitung..... | 1 |
| 1.1. Themenstellung und Relevanz | 1 |
| 1.2. Forschungsleitende Frage | 2 |
| 1.3. Aufbau der Forschungsarbeit | 3 |
| 1.4. Methodologie und Begriffsdefinition | 5 |
| II. Kapitalismus, Krise und Wohnen..... | 9 |
| 2.1. Grundlagen der Kritischen Politischen Ökonomie | 9 |
| 2.1.1. Zentrale Konzepte – Produktionsweisen, Waren und Klassen..... | 10 |
| 2.1.2. Akkumulation und Regulation..... | 12 |
| 2.1.3. Kritische Stadtforschung | 14 |
| 2.2. Neoliberalismus aus politökonomischer Sicht | 15 |
| 2.2.1. Neoliberale Transformation als Prozess..... | 16 |
| 2.2.2. Creative Destruction..... | 18 |
| 2.2.3. Charakteristika neoliberaler Akkumulation und Regulation | 20 |
| 2.2.4. Urbanisierung als kapitalistischer Prozess | 24 |
| 2.3. Auswirkungen auf das Wohnen | 30 |
| 2.3.1. Marktbasierte Wohnraumversorgung | 31 |
| 2.3.2. Profitbestimmte Bodennutzung und Wohnungspolitik | 34 |
| 2.3.3. Responsibilisierung am Wohnungsmarkt..... | 40 |
| 2.3.4. Die unternehmerische Stadt | 41 |
| 2.4. Neoliberale Lokalisierungsstrategien und (wohnungs-)politische Regulation..... | 45 |
| III. Die Politische Ökonomie des öffentlichen Wiener Wohnbaus | 51 |
| 3.1. Historischer Abriss – Industrialisierung bis Nachkriegszeit..... | 51 |
| 3.2. Wohnungspolitische Regulation im post-fordistischen Wien..... | 53 |
| 3.2.1. Politische, wirtschaftliche und demographische Entwicklung seit 1986 | 53 |
| 3.2.2. Unterschiedliche regulative Formen öffentlichen Wohnbaus | 58 |
| a) Gemeindebau | 59 |
| b) Gemeinnütziger Wohnbau | 67 |

| | | |
|--------|---|-----|
| c) | Regulierte Mieten im Altbausektor | 74 |
| d) | Geförderter, gewerblicher Neubau | 80 |
| e) | Mieten am <i>freien</i> Markt | 82 |
| 3.3. | Leistbares Wohnen aus lokalpolitischer Perspektive | 86 |
| 3.3.1. | Fragen | 87 |
| 3.3.2. | Beantwortung | 87 |
| 3.3.3. | Bewertung der parteipolitischen Positionen | 97 |
| IV. | Das Recht auf Stadt: eine konkrete Utopie als radikale Alternative? | 103 |
| 4.1. | Analyse des urbanen Kapitalismus | 104 |
| 4.2. | Das Recht auf Stadt | 105 |
| 4.3. | Aktualität des Konzepts | 107 |
| V. | Fazit | 109 |
| 5.1. | Zusammenfassende Beantwortung der Forschungsfrage | 109 |
| 5.2. | Ausblick | 114 |
| VI. | Verzeichnisse | 118 |
| 6.1. | Interviews | 118 |
| 6.2. | Literaturverzeichnis | 118 |

I. Einleitung

1.1. Themenstellung und Relevanz

Wohnen stellt zweifelsohne ein universelles und in der Regel lebensnotwendiges Grundbedürfnis aller Menschen dar. Dementsprechend fand das *Recht auf Wohnen* bereits in den 1960er Jahren im Rahmen des sogenannten *UN-Sozialpakts* Eingang in den Rang der universellen Menschenrechte, unter anderem in Form des leistbaren Zugangs zu Wohnraum (vgl. Krennerich 2013). Die Art und Weise, wie dem Grundbedürfnis und -recht auf leistbaren Wohnraum politisch begegnet wird, hängt einerseits stark von internationalen, insbesondere ökonomischen Entwicklungen und Dynamiken ab; andererseits aber auch von spezifischen, auf (lokal-)staatlicher Ebene vorherrschenden Machtverhältnissen. Im Rahmen dieser Arbeit soll sowohl die aktuelle, politökonomische Situation auf internationaler und lokaler Ebene kritisch analysiert, als auch ein fragender Blick in die nahe Zukunft des leistbaren Wohnens geworfen, werden. Konkreter Ausgangspunkt sind die seit Jahren stark steigenden Preise am ehemals günstigen Wiener Wohnungsmarkt, welche sowohl das Bevölkerungs- als auch Lohnwachstum bei weitem überflügeln und die Leistbarkeit des Wohnens zunehmend gefährden (vgl. Schremmer 2015: 12 ff.). Zu diesem Zweck wird zunächst die Neoliberalisierung als transformativer Prozess betrachtet, dessen mannigfaltige Konsequenzen und Wechselwirkungen anschließend in den Kontext des Wohnens in der Stadt Wien eingebettet werden. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Wohnungspolitik bzw. der politische Regulation des öffentlichen Wohnungssektors. Folglich gelten nicht nur der klassische Gemeindebau, sondern auch hybride Formen wie der gemeinnützige Wohnbau und andere, im weiteren Einflussbereich der öffentlichen Regulation befindliche Typen als relevant (vgl. Mayer 2013: 155 ff.; Theodore et al. 2011: 15 ff.). Ziel der Forschungsarbeit ist es, die oben erwähnten Zusammenhänge auf politischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Ebene aufzudecken, ihre Wirkweisen sichtbar zu machen und einer kritischen politökonomischen Analyse zu unterziehen. Ausgehend vom Ist-Zustand soll auch der Frage nach der zukünftigen Entwicklung des öffentlichen Wohnbaus nachgegangen werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den politischen Gestaltungs- und Regulationsmöglichkeiten bezüglich der Sicherstellung von ausreichend leistbarem Wohnraum. Diesbezüglich wird die Politische Ökonomie des öffentlichen Wiener Wohnbaus

ebenso wie die Perspektive der lokalpolitischen Akteure beleuchtet. Abschließend wird mit dem Konzept von Recht auf Stadt eine konkrete Utopie zum vorherrschenden Neoliberalismus präsentiert.

1.2. Forschungsleitende Frage

Auf Basis dieser Überlegungen ergibt sich nun folgende, forschungsleitende Frage:

Welche politökonomischen Veränderungen sind – vor dem Hintergrund multiskalar wirksamer Prozesse der Neoliberalisierung – für den öffentlichen Wohnbau in der Stadt Wien feststellbar und welche Perspektiven ergeben sich dadurch, seitens der wohnungspolitischen Regulation, für die nachhaltige Versorgung mit leistbarem Wohnraum?

Dem zugrunde liegt die Hypothese, dass es durch die transformativen Prozesse der Neoliberalisierung auch im öffentlichen Wohnbau zu einer schrittweisen Finanzialisierung und Kommodifizierung – und damit dem Einzug kapitalistischer Marktlogik – kommt. Werden gesellschaftliche Produktion sowie Zuteilung von Wohnraum anhand profitorientierter Logiken organisiert, so führt dies zu einem Zurückdrängen sozialer Versorgungsmechanismen und leistbarer Wohnraum wird zur Mangelware. Zugleich kommt, trotz oder gerade wegen dieser globalen Dynamiken, der jeweiligen lokalen politischen Regulation eine zunehmend zentrale Rolle bei der konkreten Ausgestaltung zu. Dabei stehen an der Marktlogik orientierte Ansätze, aufgrund der Benachteiligung der Klasse der Lohnabhängigen¹ einer emanzipatorischen, sozial nachhaltigen Gestaltung genauso wie dem lange Zeit dominanten, fordistischen Klassenkompromiss diametral gegenüber. Genau in diesem Spannungsfeld bewegt sich das gesellschaftlich umkämpfte Feld der Wohnungspolitik, wobei angesichts der neoliberalen Umverteilung von *unten nach oben* insbesondere die Frage nach Leistbarkeit an Dringlichkeit gewinnt.

¹ Die Klasse der Lohnabhängigen umfasst all jene Menschen, welche nicht von der profitbringenden Veranlagung ihres Kapitals leben können, sondern stattdessen ihre Arbeitskraft verkaufen müssen. Dies umfasst neben ArbeiterInnen und Angestellten auch arbeitslose Menschen und Personen welche unbezahlte Arbeit – meist im Care-Bereich – verrichten. Mitunter sind auch selbstständige UnternehmerInnen wie Einzelpersonnenunternehmen (EPU) Teil dieser Klasse (vgl. Jäger/Springler 2015).

1.3. Aufbau der Forschungsarbeit

Im Folgenden werden die zur Beantwortung der forschungsleitenden Frage herangezogenen Methoden kurz präsentiert und im Hinblick auf den im vorherigen *Kapitel 1.2. Forschungsleitende Frage* skizzierten Anspruch an die eigene Forschung überprüft:

Nach einer Darstellung der methodologischen Grundsätze unter *1.4. Methodologie* wird im *Abschnitt II. Kapitalismus, Krise und Wohnen* die Relevanz der eingenommenen Forschungsperspektive für die vorliegende Masterarbeit herausgearbeitet. Neben einer kurzen Einführung in Begrifflichkeiten und Selbstverständnis der kritischen, politischen Ökonomie passiert dies auch durch die Skizzierung ihrer historischen Entwicklung. Ausgehend von Marx' Kritik der Politischen Ökonomie (1957 [1867]) an den klassischen Ansätzen von Adam Smith (1991 [1776]) und David Ricardo (1997 [1817]), wird in *2.1. Grundlagen der Kritischen Politischen Ökonomie* der Faden zum eigentlichen Ansatzpunkt, dem ab Mitte der 1970er Jahre beginnenden Wandel der kapitalistischen Produktionsweise weiter gesponnen. An dieser Stelle werden dann fruchtbar erscheinende politökonomische Ansätze ausgewählt und im Sinne einer transdisziplinären Vorgangsweise miteinander ergänzend kombiniert (siehe *2.1.2. Akkumulation und Regulation* sowie *2.1.3. Kritische Stadtforschung*). Für die prozesshafte Veränderung von Ökonomie und Gesellschaft im Zuge der Neoliberalisierung gelten die Erkenntnisse von Brenner, Peck und Theodore (2010) als richtungsweisend (siehe *Kapitel 2.2. Neoliberalismus aus politökonomischer Sicht*). Zum Zweck der weiteren Konkretion wird die Regulationstheorie als theoretischer Rahmen auf mittlerem Abstraktionsniveau gewählt. Dabei geraten die zentralen Triebkräfte der Neoliberalisierung ins Zentrum der Analyse (siehe *2.2.3. Charakteristika neoliberaler Akkumulation und Regulation*) und werden auch durch konkretere Perspektiven der kritischen Stadtforschung ergänzt. Inhaltlich orientiert sich die vorliegende Arbeit dabei vor allem an den Beiträgen von Henri Lefebvre (2016 [1968]) und David Harvey (1999 [1982]) sowie, in jüngerer Zeit, jenen von Susanne Heeg (2013), Andrej Holm (2014) wodurch auch der Konnex zwischen globaler Neoliberalisierung und lokaler Urbanisierung in den Mittelpunkt rückt (siehe *2.2.4 Urbanisierung als kapitalistischer Prozess*). Wohnen stellt ein umkämpftes, politökonomisches Terrain, eingebettet zwischen seinen Funktionen als Befriedigung von gesellschaftlichen Grundbedürfnissen, profitorientiertem Investitionsfeld

und politisch-institutionellem Regulationsbereich, dar. Die damit verbundenen, mannigfaltigen Konsequenzen werden 2.3. *Auswirkungen auf das Wohnen* genauer dargelegt. Die multiskalaren und verwobenen Prozesse der Neoliberalisierung und deren, sowohl, materialistischen als auch diskursiven, Implikationen mit Fokus auf die lokalstaatliche, (wohnungs-)politische Regulation werden in 2.4. *Neoliberale Lokalisierungsstrategien und (wohnungs-)politische Regulation* zusammengeführt. Anschließend folgt unter III. *Die Politische Ökonomie des Wiener Wohnbaus* der empirische Forschungsteil. Mithilfe unterschiedlicher Methoden der qualitativen und quantitativen Sozialforschung soll hier eine adäquate Analyse des besagten Forschungsfeldes durchgeführt werden. Literaturrecherche bildet hierbei die Basis, mit deren Hilfe eingangs ein kurzer Überblick (siehe 3.1. *Historischer Abriss – Industrialisierung bis Nachkriegszeit*) zu den für den Wiener Wohnbausektor² relevanten historischen, politischen und institutionell-strukturellen Rahmenbedingungen gegeben werden soll. Konkreter wird dann im Kapitel 3.2. auf die unterschiedlichen Formen der *wohnungspolitische(n) Regulation im postfordistischen Wien* eingegangen. Dies betrifft die je nach regulatorischen Einflussbereich sehr unterschiedlichen Regelungen zu Wohnungsbestand und -Neubau und wird vor allem in Hinblick auf die gegenwärtige und zukünftige Tragfähigkeit für die Versorgung mit ausreichend leistbarem Wohnraum kritisch beleuchtet (siehe 3.2.2. *Unterschiedliche regulative Formen des öffentlichen Wohnbaus*). In 3.3. *Leistbares Wohnen aus lokalpolitischer Perspektive* soll dann, mit Hilfe qualitativer Forschungsarbeit, ein Stimmungsbild der lokalen Wohnungspolitik gezeichnet werden. Zu diesem Zweck wird auf das Instrument des ExpertInnen-Interviews zurückgegriffen, wobei dies aufgrund von Überlegungen zur besseren Umsetzbarkeit auf schriftlich-elektronischen Weg, genauer per E-Mail, passiert. Im Zentrum des Erkenntnisinteresses stehen die parteipolitischen Positionen rund um den Themenkomplex des leistbaren Wohnens. Diese Standpunkte werden aus kritisch politökonomischer Sicht analysiert und in den erarbeiteten, theoretischen Kontext eingebettet. Ziel ist es, ausgehend von den abstrakten, dynamischen Veränderungsprozessen der Neoliberalisierung sowie den konkreteren, politökonomischen Bedingungen post-fordistischer Akkumulation und Regulation, die wohnungspolitischen

² Die Begriffe Wohnbausektor und Wohnungsmarkt werden in dieser Arbeit synonym verwendet.

Positionen der befragten Parteien kritisch zu verorten, um die Frage nach der zukünftigen Sicherstellung leistbaren Wohnens in der Stadt Wien, hinreichend beantworten zu können. In Abschnitt IV. *Das Recht auf Stadt* wird eine grundlegende Alternative zur urbanen, kapitalistischen Produktionsweise dargelegt und auf ihre Aktualität hin beleuchtet. Im letzten Abschnitt V. *Fazit* werden die gesammelten Erkenntnisse unter 5.1. *Zusammenfassende Beantwortung der Forschungsfrage* noch einmal in komprimierter Form wiedergegeben. Den Abschluss bildet das Kapitel 5.2. *Ausblick* in dem der Forschende seine persönliche Interpretation der nahen Zukunft des öffentlichen Wiener Wohnbaus darstellt.

1.4. Methodologie und Begriffsdefinition

Dem Paradigma der Kritischen Politischen Ökonomie entsprechend (siehe 2.1. *Grundlagen der Kritischen Politischen Ökonomie*), orientiert sich die vorliegende Forschungsarbeit methodologisch am *Kritischen Realismus* und damit an einer *abstrahierend-konkretisierenden Arbeitsweise* mit emanzipatorischem Anspruch. Dabei wird von einer konkreten Alltagserfahrung – nämlich der gegenwärtigen Situation am öffentlichen Wiener Wohnungsmarkt ausgegangen: Das zurückgehende Angebot an leistbarem Wohnraum wird zunächst auf eine höhere Analyseebene abstrahiert, um es auf diese Weise in die mannigfaltigen Kontexte der Dialektik von Ökonomie, Politik und Gesellschaft einordnen und anschließend analysieren zu können. Dies erfolgt vor allem in Bezugnahme auf die vorherrschende kapitalistische Produktionsweise, wobei der Fokus auf den neoliberalen Transformationsprozessen – Finanzialisierung, Kommodifizierung und Responsibilisierung – liegt. Auf diese Weise wird auf eine konkrete Abstraktion, in diesem Fall die dynamisch-verwobenen, nicht-linearen aber dennoch pfadabhängigen Veränderungen von Akkumulationsregime und Regulationsweise, hingearbeitet (vgl. Jäger/Springler 2015: 69 ff.). Vor dem Hintergrund der vielfältigen Transformationen und ihrer wechselseitig-abhängigen Auswirkungen auf gesellschaftliche, politische und ökonomische Verhältnisse, wird konkreter auf den urbanen Raum und insbesondere auf die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt eingegangen. Im Hinblick auf das Untersuchungsobjekt, gilt dabei die Analyse der historisch-spezifischen Situation des Wohnbausektors im post-fordistischen Wien als wesentlich, wobei insbesondere die wohnungspolitische, lokalstaatliche Regulation in den Fokus rückt. Dieser Blickwinkel begründet sich vor allem durch die zunehmende

Verlagerung von Regulation auf multiskalare Ebenen, bei gleichzeitig steigender Bedeutung der lokalen Sphäre sowie der nach wie vor zentralen Koordinations- und Ordnungsfunktion des (lokalen) Staates. Im empirischen Forschungsteil stehen deshalb die regulatorisch unterschiedlich ausgestalteten Teilgebiete des, unter öffentlichem Einfluss stehenden, Wohnbaus genauso im Zentrum der Analyse, wie auch die Perspektiven der maßgeblichen, formal-politischen Akteure, auf das untersuchte Thema.

Begriffsdefinition

Drei, für die weiteren Abschnitte der vorliegenden Forschungsarbeit wesentliche Verständnisfragen, sollen jedoch gleich an dieser Stelle geklärt werden.

1) Was versteht man unter *öffentlichem Wohnbau*?

Je nach Ansatz kann von sehr unterschiedlichen Verständnissen von öffentlichem Wohnbau ausgegangen werden, weshalb eine Konkretisierung notwendig erscheint: Zum Zwecke der Instrumentalisierung des Begriffs wird hier öffentlicher Wohnbau vereinfacht als das gesamte Spektrum an Wohnformen, welche im Einflussbereich der (lokal-)staatlichen, wohnpolitischen Regulation liegen, definiert. Diese sehr weit gefasste Konzeptualisierung ergibt sich durch den relativ großen Einflussbereich der politisch-regulativen Institutionen der Stadt Wien bzw. dem Bund auf die Ausgestaltung des öffentlichen Wohnraums (Details siehe 3.2.2. *Unterschiedliche regulative Formen des öffentlichen Wohnbaus*). Die Analyse beschränkt sich allerdings auf den Bereich der Mietwohnungen, da diese Wohnform nicht nur für einen großen Teil der Lohnabhängigen, sondern insbesondere auch für die Stadt Wien von zentraler Bedeutung ist.³

³ Dies ergibt sich durch die hohe Relevanz von Mietverhältnissen für den österreichischen und speziell für den Wiener Wohnsektor, den größeren regulatorischen Einfluss bei Miet- im Vergleich zu Eigentumswohnungen und die durch die hohen Kaufpreise sich ergebende erwerbsmäßige Hürde für den Großteil der Lohnabhängigen. Im Jahr 2012 leben ca. 75% der WienerInnen in einer Hauptmietwohnung (vgl. Oberhuber/Denk 2014: 25).

2) Was versteht man unter *leistbarem Wohnen*?

Aus der Tatsache, dass jeder wohnen muss leitet sich die umfassende Bedeutung des leistbaren Wohnens als Befriedigung grundlegender, gesellschaftlicher Bedürfnisse ab. Dies spiegelt sich auch in dem eingangs erwähnten Menschenrecht auf Wohnen wieder, wonach jeder Mensch ein Recht auf leistbares Wohnen in menschenwürdiger Qualität und Quantität hat (vgl. Krennerich 2013). Da sowohl die Produktion als auch die Zuteilung von Wohnraum von komplexen ökonomischen, sozialen und politischen Faktoren abhängt, lässt sich die Leistbarkeit des Wohnens auch nicht per se in Geldwerten ausdrücken. Die vorliegende Arbeit versteht leistbares Wohnen demnach als Funktion der politischen Regulation, mit dem Zweck eine menschenwürdige Versorgung entsprechend dem von den Vereinten Nationen verfassten Menschenrecht auf Wohnen, zu Verfügung stellen zu können. Dementsprechend liegt Leistbarkeit jedenfalls dann nicht vor, wenn die Kosten des Wohnens die Ausübung anderer Menschenrechte gefährden [„threatens or compromises the occupants’ enjoyment of other human rights”(UN Habitat 2009: 4)].

3) Was versteht man unter (*wohnungs-*)*politischer Regulation*?

Gemeint sind damit zunächst einmal regulative Institutionen, im Sinne der Regulationstheorie (siehe 2.1.2. *Akkumulation und Regulation*). Diese sind für die Organisation der gesellschaftlichen Produktion bzw. Akkumulation verantwortlich und umfassen neben informellen Institutionen (wie z.B. gängigen Werten, Normen, Gebräuchen etc.) auch formelle Institutionen (vgl. Jäger/Springler 2015: 199 ff.). In einem demokratischen Rechtsstaat sind vor allem die politischen bzw. administrativen Strukturen von zentraler Bedeutung. Dazu zählen politische Parteien genauso wie die staatlichen, Verwaltungsstrukturen und -einheiten. Diesen obliegt die Ausführung der demokratischen Gewalten der Exekutive, Legislative und Judikative, womit sie für die regulative Ausgestaltung der kapitalistischen Gesellschaftsordnung, nach wie vor, als zentral gelten. Im weiteren Verlauf der Forschungsarbeit wird dies allgemein als *politische Regulation* umschrieben.⁴

⁴ Hier synonym verwendete Bezeichnungen sind: lokale bzw. (lokal-)staatliche Regulation.

Bezogen auf die Fragen nach öffentlichem Wohnbau und leistbarem Wohnen in Wien wird auch von *lokalstaatlicher, (wohnungs-)politischer Regulation* (in Folge meist: *Wohnungs- bzw. Wohnbaupolitik*) gesprochen.

II. Kapitalismus, Krise und Wohnen

Der vorliegende Abschnitt dient dem Herausarbeiten zentraler, theoretischer Erkenntnisse zur Politischen Ökonomie der gegenwärtig dominanten, neoliberalen Produktionsweise. Zu diesem Zweck werden die historischen Grundlagen der Kritik der Politischen Ökonomie nachgezeichnet und in das Konzept der Neoliberalisierung als transformativen Prozess eingearbeitet. Anschließend stellen sich Fragen nach den Auswirkungen auf Akkumulation und Regulation, wie auch der besonderen Rolle des städtischen Raumes und den Konsequenzen für öffentlichen Wohnbau und die Leistbarkeit des Wohnens.

2.1. Grundlagen der Kritischen Politischen Ökonomie

Der Einsatz Kritischer Politischer Ökonomie als theoretischen Rahmen bedeutet zunächst einmal einen Bruch mit den gängigen ontologischen und epistemologischen Annahmen der neoklassischen Wirtschaftslehre. Letztere geht im Wesentlichen auf die Ideen der politökonomischen Klassik von Adam Smith (1991 [1776]) und David Ricardo (1997 [1817]) zurück und wurde im ausgehenden 19. Jahrhundert aktualisiert (siehe etwa Marshall (1997 [1890])). Zur besseren Unterscheidung wird an dieser Stelle zukünftig zwischen der klassischen bzw. neo-klassischen Strömung [= *(Neo-)Klassik*] in Smith und Ricardos Tradition und der Kritischen Politischen Ökonomie [= *Politische Ökonomie*], zurückgehend auf Marx und Engels, unterschieden. Auch gegenwärtig findet die Neoklassik, vor allem in der wirtschaftswissenschaftlichen Lehre, noch immer weite Verbreitung. Die theoretischen Grundlagen sind meist stark vereinfachte, komparativ-statische Modelle, welche Situationen am Markt erklären und vorhersagen sollen. Dabei gelten unter anderem folgende Annahmen: a) Menschliches Verhalten ist eindeutig von rationalen, wirtschaftlichen Überlegungen determiniert (= *homo oeconomicus*), b) sogenannte perfekte Märkte existieren⁵ und ermöglichen c) vollkommenen Wettbewerb, welcher d) zu mikroökonomisch höchster Effizienz und damit zum maximalen Nutzen für alle führt. Wissenschaftstheoretisch versucht die Neoklassik an den *Kritischen Rationalismus* von Karl Popper (2005 [1935])

⁵ Dies bedeutet das Vorhandensein von quasi unendlich vielen AnbieterInnen und NachfragerInnen am Markt, die Möglichkeit jederzeit frei in diesen Markt eintreten zu können und die Verfügbarkeit aller notwendigen Informationen für die MarktteilnehmerInnen. Somit wird eine modellhafte Situation simuliert, in der niemand die Macht hat den Preis des gehandelten Gutes alleine zu bestimmen. Derartige Modelle vereinfachen nicht nur übermäßig stark, sondern produzieren realpolitisch weitgehend unbrauchbare Abstraktionen einer weitaus komplexeren und dynamischeren Realität (vgl. Jäger/Springler 2015: 199 ff.)

anzuknüpfen. Demnach kann zwischen positivistischen bzw. wertfreien und normativen bzw. wertenden Aussagen unterschieden werden. Während der Positivismus in rein naturwissenschaftlichen Disziplinen durchaus seine Berechtigung hat, ist davon auszugehen, dass in den Sozial- und Geisteswissenschaften keine wertfreie Beurteilung möglich ist, da die Wissensproduktion stets mit gesellschaftlichen Verhältnissen und Interessen verbunden ist. Genau an dieser Stelle setzt nun der *Kritische Realismus* von Roy Bhaskar (1975) an und liefert damit zugleich die methodologische Grundlage für die moderne Kritische Politische Ökonomie, wie sie auch in der vorliegenden Arbeit zur Anwendung kommt. Im Gegensatz zur Neoklassik wird hier von einer Verwobenheit politischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Strukturen und Dynamiken ausgegangen. Bezogen auf wissenschaftliche Aussagen bzw. auf deren Produktion bedeutet dies, dass in der Regel keine wertfreien Urteile möglich sind – Wissen ist stets mit Macht- und Herrschaftsverhältnissen verbunden. Folglich kann, vor allem die Erforschung sozialer Verhältnisse, auch kein allgemeingültiges Ziel verfolgen und sollte daher im emanzipatorischen Sinn auf die grundlegenden, ungleichen Machthierarchien und Herrschaftsstrukturen, welche in den jeweiligen Gesellschaftsformationen dominieren, kritisch verweisen (vgl. Jäger/Springler 2015: 36 ff.).

2.1.1. Zentrale Konzepte – Produktionsweisen, Waren und Klassen

An diesen wissenschaftstheoretischen Exkurs anschließend, wird nun auf grundlegende Konzepte der Politischen Ökonomie und damit auf die fundamentale Kritik, durch Karl Marx und Friedrich Engels (1957 [1867]; 1964 [1894]) an der frühen Klassik, eingegangen. Im Zentrum der politökonomischen Analyse steht die *Produktionsweise* einer Gesellschaft. Grundlegend ist hier die Erkenntnis, dass die Menschheit, um ihre Grundbedürfnisse (wie zum Beispiel Nahrung und Wohnen) decken zu können, zur *Transformation der Natur* (= Produktion) gezwungen ist. Die Produktionsweise beschreibt auf sehr abstrakter Ebene, wie diese (überlebensnotwendige) Arbeit in einer spezifischen Gesellschaftsformation vonstattengeht. Dabei wird zwischen den *Produktivkräften*, also den zur Transformation der Umwelt benötigten Rohstoffen, Maschinen, Technologien und Wissensbeständen, sowie den *Produktionsverhältnissen*, sprich der gesellschaftlichen Organisation der Arbeitsteilung, unterschieden. In kapitalistischen Gesellschaften herrscht eine stets ungleiche Machtverteilung vor, welche sich aufgrund der spezifischen Stellung im Produktionsprozess

ergibt. Diese Hierarchie leitet sich wiederum aus der Tatsache, dass es in jedem kapitalistischen System stets zumindest zwei *Klassen* gibt, ab. Erstens, die *Klasse des Kapitals* (auch: *KapitalistInnen*), also jene Menschen, die durch ihr Eigentum an den Produktionsmitteln über die Verwendung eben dieser bestimmen können. Zweitens, die *Klasse der Arbeit* (auch *ArbeiterInnen*; heute zumeist *Lohnabhängige*), also jener überwiegenden Mehrheit an Menschen, welche nur ihre eigene Arbeitskraft zur Verfügung haben. Gemäß der Marx'schen *Arbeitswerttheorie* stellt die Arbeitskraft eine Ware dar, welche von den Lohnabhängigen zur Sicherung ihrer Existenz am Markt angeboten wird, wobei Waren grundsätzlich zweierlei unterschiedliche Werte aufweisen: Einerseits den *Gebrauchswert* (kurz: GW), welcher sich am Grad der Nützlichkeit für die Befriedigung der menschlichen Bedürfnisse bemisst, und andererseits den *Tauschwert* (kurz: TW), also jenen Wert, für den die Waren am kapitalistischen Markt zumeist gegen (Geld-)Kapital eingetauscht werden können. Das Besondere an der menschlichen Arbeitskraft ist nun, dass diese – gemäß der Arbeitswerttheorie – anders als die übrigen Waren, stets über einen GW, der größer als ihr TW ist, verfügt. Somit ist es den KapitalistInnen möglich – durch das Privateigentum an den Produktionsmitteln – über die Organisation der arbeitsteiligen gesellschaftlichen Produktion zu bestimmen. Dabei können sie durch den Umstand, dass die Lohnabhängigen gezwungen sind, ihre Arbeitskraft zu einem TW anzubieten, welcher unter dem GW liegt, sogenannten *Mehrwert* (auch: Profit) produzieren lassen und sich diesen aneignen. Dieser, auch als *Ausbeutung* bezeichnete, Prozess kapitalistischer Produktion gilt als wesentliches Merkmal kapitalistisch organisierter Gesellschaften. Dem Kapitalismus inhärent ist jedoch auch der enorme Drang, Kapital um seiner selbst willen zu vermehren, was auch als *Akkumulationsimperativ* bezeichnet wird. Gemäß der Formel $G - W - G'$, welche die kapitalistische Akkumulation (auch: Anhäufung, Vermehrung) beschreibt, gilt, dass Geldkapital (G) zur Produktion von Waren (W) (also dem Kauf von Produktionsmittel und Arbeitskraft) verwendet wird, um dann anschließend diese Ware zu einem höheren Preis zu verkaufen, um mehr Geldkapital (G') zu lukrieren. Der durch den Produktionsprozess und die Ausbeutung der Lohnabhängigen produzierte Mehrwert fließt also in Form von Profit den KapitalistInnen zu. Durch die Konkurrenzsituation der KapitalistInnen untereinander muss ein großer Teil des Profits jedoch wieder in die Mehrwertproduktion

investiert werden, um längerfristig wettbewerbsfähig bleiben zu können. Dadurch wird die Akkumulation von immer mehr Geldkapital zu einer Art Selbstzweck (= Akkumulationsimperativ) (vgl. Jäger/Springler 2015: 69 ff.). Jede Produktionsweise ist dialektisch mit ihrem gesellschaftlichen Überbau verbunden. Dieser beinhaltet staatliche und nicht-staatliche sowie materielle als auch diskursive Elemente, Institutionen, Normen etc. und spiegelt die ungleichen Herrschaftsverhältnisse der Gesellschaft wieder. Zugleich versuchen die dominanten Klassenfraktionen über den Überbau stabilisierend auf die Produktionsweise einzuwirken und diese zumindest temporär zu erhalten. Zugleich treffen dort auch die grundlegenden Konflikte zwischen den beiden ungleichen Klassen des Kapitals und der Lohnabhängigen im *Klassenkampf* aufeinander, wobei es unter bestimmten Voraussetzungen zu einer substantziellen Umgestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse im Produktionsprozess kommen kann (vgl. Jäger/Springler: ebd.).⁶

2.1.2. Akkumulation und Regulation

Wie die oben skizzierten Grundannahmen zeigen, geht die Politische Ökonomie von einer wechselseitigen Beeinflussung und Verwobenheit gesellschaftlicher und ökonomischer Strukturen aus und unterscheidet sich damit klar von neoklassischen, komparativ-statischen Modellen. Im Sinne des Kritischen Realismus geht es auch mehr um das emanzipatorische Offenlegen von, durch Machtungleichheiten geprägten, gesellschaftlichen Verhältnissen. Diese Auffassung spiegelt sich auch im methodologischen Programm der Politischen Ökonomie wieder, welche meist einen *kumulativ-zirkulären* Ansatz verfolgt. Dabei gilt ein konkreter, historisch-empirischer Befund als Ausgangspunkt der Analyse. Von diesem Befund ausgehend, wird zunächst versucht auf höhergelegene, theoretische Abstraktionen zu schließen. Der Rückgriff auf theoretische Abstraktionen soll helfen, die verschiedenen, generativen Kräfte und multidimensionalen Determinanten, welche für den historisch-empirischen Ausgangspunkt als wesentlich erscheinen verorten, analysieren und konkretisieren zu können. Dabei ist die Vorgehensweise erkenntnistheoretisch relativ offen und ermöglicht transdisziplinäre Zusammensetzungen aus passenden (Teil-)Disziplinen.

⁶ Diese sehr vereinfachte Einführung in grundlegenden Konzeptionen der Kritischen Politischen Ökonomie dient lediglich dem besseren Verständnis. Einen erweiterten, gut strukturierten Einblick in politökonomische Themen, auch in Kontrast zur den theoretischen Zugängen von Neoklassik und Keynesianismus, geben Jäger und Springler (2015) in ihrem Werk *Ökonomie der Internationalen Entwicklung*.

Für die vorliegende Arbeit erachte ich insbesondere die *Regulationstheorie* als geeigneten Rahmen, um, ausgehend von der Frage nach leistbarem Wohnen im post-fordistischen Wien, mit Hilfe kumulativ-zirkulärer Forschung, relevante Strukturen und Dynamiken aufzudecken. Die Regulationstheorie geht ursprünglich auf Michel Aglietta (2000 [1979]) zurück und beschäftigt sich, in Anlehnung an Marx' und Engels Arbeiten zur *Kritik der Politischen Ökonomie*, vorrangig mit den strukturellen, politökonomischen Aspekten der Produktionsweise. Die Regulationstheorie nimmt dabei – in Anlehnung an Marx' Analyse der Produktivkräfte und Produktionsverhältnisse – einerseits die *Akkumulation* (= die Art und Weise wie gesellschaftlicher Mehrwert im Kapitalismus produziert und eingesetzt wird) und andererseits die *Regulation* (= die formellen und informellen Strukturen bzw. Institutionen, welche die Akkumulation organisieren und stützen sollen) in den Fokus.⁷ Regulation ist im Kapitalismus zwingend notwendig, um die spezifischen Akkumulationsregime bzw. -muster temporär aufrecht zu erhalten. Der Grund dafür liegt in der inneren Widersprüchlichkeit und Krisenanfälligkeit des Kapitalismus, welcher eine regulative Überbrückung bzw. Abschwächung dieser notwendig macht. Der Nationalstaat nimmt dabei eine zentrale, aber nicht alleinige Stellung als gesellschaftliche Regulationsinstitution ein. Gerade im Zuge der Neoliberalisierung kommt es zu einer verstärkten Verschiebung von regulativen staatlichen Aufgaben bzw. Funktionen, auf supranationale sowie lokale Ebenen und zugleich in Richtung marktbasierter Regulationsformen (siehe Kapitel 2.2.3. *Charakteristika neoliberaler Akkumulation und Regulation*). Weiters kann die Regulation in verschiedene, für die Stabilisierung der Akkumulation elementare Bereiche, sogenannte *Verhältnisse*, unterschieden werden. Für die vorliegende Arbeit gilt jedenfalls das *Lohnverhältnis*, über welches die konfliktreiche Beziehung zwischen den Klassen des Kapitals und der Lohnabhängigen zu stabilisieren versucht wird, als zentral. Das Lohnverhältnis umfasst folglich auch die (sozial-)staatlich organisierte Umverteilung des erwirtschafteten, nationalen Gesamtprofits. Diese kann sehr unterschiedlich gestaltet sein, etwa in Bezug auf die Besteuerung von Einkommen und Kapital sowie der Bereitstellung öffentlicher Güter und

⁷ Der eher übergeordnete Begriff Regulation meint dabei die Gesamtheit der regulativen, gesellschaftlichen Institutionen, während Regulierung einen konkreten, spezifischen und bewussten Eingriff, eben dieser Einrichtungen, beschreibt (vgl. Jäger/Springler ebd.).

Dienstleistungen. Letzteres umfasst dabei auch die Frage nach leistbarem Wohnraum (vgl. Jäger/Springler 2015: 199 ff.; vgl. Becker 2002: 150 ff.).

Aus Perspektive der Kritischen Politischen Ökonomie stellen die Neoliberalisierungsprozesse einen fundamentalen Angriff der Kapitalklasse auf jene der Lohnabhängigen dar. Grundsätzlich wird der Kapitalismus ob seines immerwährenden Akkumulationsdranges als stark krisenanfällig gesehen. Gleichwohl hat die Ausgestaltung von Akkumulation und Regulation einen bedeutenden Einfluss auf Ausprägung, und Umgang mit, kapitalistischen Krisen. Die Regulationstheorie sieht also den Zusammenhang zwischen *Akkumulationsregime*, also der dominanten Form der kapitalistischen Mehrwertproduktion, und der *Regulationsweise*, sprich der gesellschaftlichen Ausgestaltung und Organisation der sozialen (Re-)Produktion, als wesentlich für das Verständnis der Funktionsweise kapitalistischer Gesellschaften an. Der Prozess der Neoliberalisierung führt dementsprechend also zu einer nicht-linearen und ungleich gestalteten, aber dennoch systematischen, Transformation der fordistischen Produktionsweise, hin zu einem finanzgetriebenen Akkumulationsmodell. Damit einher geht auch eine Änderung der Regulationsweise, gemäß der neoliberalen Paradigmen von Privatisierung, Deregulierung und Liberalisierung. Das wechselseitige Zusammenwirken von Akkumulation und Regulation spiegelt sich unter anderem in den gegenwärtig dominanten, transformativ wirkenden Prozessen der Finanzialisierung und der Kommodifizierung wieder (vgl. Harvey 2014: 20 ff.).

2.1.3. Kritische Stadtforschung

Im Sinne des kumulativ-zirkulären Forschungsansatzes nimmt die Politische Ökonomie auch die lokale Ebene in die Analyse auf, wobei sich hier der urbane Raum als zentrales Feld erweist (siehe 2.2.4. *Urbanisierung als kapitalistischer Prozess*). Angereichert mit den durch Abstraktion und Konkretion gewonnen Erkenntnissen über die Neoliberalisierungsdynamiken, kann in weiterer Folge zum Ausgangspunkt der Analyse, dem leistbaren Wohnen, zurückgekehrt werden. Als analytischer Brückenkopf zwischen globalen Veränderungsprozessen und der lokalen, urbanen Regulation und Akkumulation bietet sich die neo-marxistische, *kritische Stadtforschung* an.⁸ Deren transdisziplinärer Zugang setzt die

⁸ Als konkretes Analyseinstrument nimmt insbesondere die Theorie der Bodenrente eine prominente Stellung ein. Auf die damit verbundenen Erkenntnisse zu Grundrente, Monopolrente etc. wird in dieser Arbeit

theoretischen Grundlagen der Kritischen Politischen Ökonomie mit den mannigfaltigen Krisen der Stadt in Kontext. Ins Zentrum rücken dabei der urbane Raum und die Rolle die dieser in den unterschiedlichen kapitalistischen Produktionsweisen spielt. Konzeptionell wichtige Arbeit leistet der kritische Stadtforscher und Mitbegründer der *radical geography*⁹ David Harvey, welcher sich bereits seit Jahrzehnten mit dem Zusammenhang von kapitalistischer Krisenanfälligkeit und ungleicher Raumentwicklung auseinandersetzt. Seine Arbeiten zur Rolle und Funktionsweise der kapitalistischen Urbanisierung, insbesondere in Bezug auf Überakkumulation und Krisenanfälligkeit gelten, zusammen mit den Werken von Henri Lefebvre (2016 [1968]) und Manuel Castells (1972) als Grundstein für die weitere Entwicklung der kritisch-marxistischen Stadtforschung (vgl. Wiegand 2013: 35 ff.). Im Zuge der vorliegenden Arbeit rückt auf lokaler Analyseebene vor allem die finanzialisierte und profit-orientierte Verwertung von Wohnraum sowie die zunehmend kommodifizierte, marktförmige Regulation des Wohnens in den Mittelpunkt (siehe 2.3. *Auswirkungen auf das Wohnen*) (vgl. Jäger/Springler 2015: 354 ff.).

2.2. Neoliberalismus aus politökonomischer Sicht

In den 1970er Jahren des 20. Jahrhunderts, als der westliche, von Klassenkompromiss und Massenkonsum geprägte Fordismus/Keynesianismus in die Krise geriet, wurde eine ideologisch aufgeladene, aber betont unpolitisch-technische Lösung propagiert, welche unter dem Begriff des Neoliberalismus bekannt ist. Historisch gesehen knüpft die Ideologie des Neoliberalismus dabei an Modelle der klassischen Ökonomie von Smith und Ricardo aus dem 18. bzw. 19. Jahrhundert an und stellt ab den 1970er Jahren ein zunehmend populärer werdendes Paradigma dar. Will man den ideologischen Neoliberalismus auf seine Kernaussage beschränken, so lässt sich sagen, dass eine offene, das heißt von Hemmnissen wie Gewerkschaften oder nicht der kapitalistischen Logik folgenden staatlichen Regulationen befreite, Marktwirtschaft, den „optimal mechanism for socioeconomic development“ (Theodore et al. 2011: 15) darstellt. Durch eine radikale Ausrichtung auf die Interessen des Kapitals, welches sich auf einen möglichst freien Markt entfalten können soll, werden neue Akkumulationsfelder erschlossen; dies würde wiederum in Form von dynamischen

konzeptionell zwar referenziert jedoch nicht vertiefend angewandt. Wohnungspolitische Analysen mit Bezug auf die Theorie der Bodenrente finden sich beispielsweise bei Jäger (2002).

⁹ Dies ist die gängige anglo-sächsische Bezeichnung für kritische Stadtforschung.

Wirtschaftswachstum der gesamten Bevölkerung zu Gute kommen, so das Versprechen. Um dies bewerkstelligen zu können, forderten die PromotorInnen des Neoliberalismus eine massive Umwälzung bestehender gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ordnungen (vgl. ebd.: 15 ff.). In den folgenden Unterpunkten werden die prozesshafte Transformation von Ökonomie und Gesellschaft und ihre Bedeutung für die, in dieser Arbeit behandelten, Forschungsfrage kritisch herausgearbeitet.

2.2.1. Neoliberale Transformation als Prozess

Ende der 1970er bzw. Anfang der 1980er Jahre beginnt dementsprechend ein ideologisch motivierter Umbau von quasi sämtlichen Beziehungen zwischen Staat, Markt und Gesellschaft mit dem Ziel, explizite und implizite kapitalfreundliche Mechanismen und Regeln zu etablieren. An dieser Stelle muss auf eine, für das weitere Verständnis notwendige, Differenzierung hingewiesen werden, nämlich die große Kluft zwischen neoliberaler Ideologie auf der einen, und den real-existierenden Neoliberalismen auf der anderen Seite. Im Gegensatz zu den stark vereinfachenden, neoklassischen Annahmen, welche sich in der Ideologie des Neoliberalismus wiederfinden, stellt ein derart umfassendes Transformationsprojekt ein höchst komplexes Verfahren mit unterschiedlichen Voraussetzungen, Verläufen und Ergebnissen dar. Dies geht einher mit einer enormen Divergenz zwischen dem ideologisch-programmatischen Anspruch und den tatsächlichen Neoliberalismen; die hier nach Brenner/Theodore (2015: 43) auch als „actually existing neoliberalism“ (also: real-existierender Neoliberalismus) bezeichnet werden. Neoliberalismus kann jedenfalls niemals in seiner puren, reinen Form auftreten. Sämtliche derzeit real-existierenden Neoliberalismen sind daher stets temporäre Mischformen aus vorherigen und neuen Regulations- und Akkumulationsmodellen, welche nicht nur gesellschaftlich umkämpft, sondern auch höchst krisenanfällig sind. Um diesen prozesshaften Charakter gerecht zu werden, schlagen Brenner, Peck und Theodore den Begriff *Neoliberalisierung* vor, welcher auch im Rahmen dieser Arbeit zur Anwendung kommt (vgl. Mayer 2013: 155 f. nach Brenner et al. 2010).

Das ideologische Programm des Neoliberalismus ist an sich schon von großen inneren Widersprüchen geprägt und führt daher selten zu den versprochenen Ergebnissen. Das Wirtschaftswachstum kommt regelmäßig nur einer sehr kleinen Elite, jener Kapitalfraktion

mit der größten Macht zu Gute und forciert somit sozioökonomische Ungleichheit. Begleitet wird dies oftmals von stark negativen Externalitäten in Bezug auf die Ökologie. Die vielschichtigen Prozesse der Neoliberalisierung werden häufig mit weiteren, weltweit wirksamen transformativen Entwicklungen zusammengedacht, welche unter dem Schlagwort der Globalisierung subsumiert werden können. Gleichwohl dies, aufgrund der durch die Globalisierung unterstützte Ausbreitung neoliberaler Ideologie und ihrer real-existierenden Formen, durchaus seine Berechtigung hat, besteht dabei die Gefahr den wesentlichen Charakter der Funktionsweise der Neoliberalisierungsprozesse zu verkennen. Anders als in den theoretischen Ausführungen der ökonomischen (Neo-)Klassik kann aufgrund der multidimensionalen und multigeographischen Gegebenheiten eine solche Umwälzung wie die Neoliberalisierung jedenfalls nur sehr ungleich verlaufen und dabei Kontext abhängig unterschiedliche Formen annehmen. Ein zentrales Merkmal der Neoliberalisierung ist also ihre multiskalare Ausbreitung und Wirkweise. Wenngleich der Nationalstaat, entgegen der landläufigen Meinung, nicht per se an Bedeutung verliert, so verändern sich durchaus die Beziehungen und Kompetenzen zwischen den auf unterschiedlichen geographisch-politisch Ebenen angesiedelten Institutionen und Akteuren. Beispielsweise kann beobachtet werden, dass auf globaler Ebene die Interessen der Fraktion des Finanzkapitals, oder anderer, dominierender Klassenfraktionen, an Bedeutung und Einfluss gewinnen; gleichzeitig kommt es oftmals zur Auslagerung von Risiken auf die regionale bzw. lokale, kommunal-politische Ebene. Für den Zweck dieser Arbeit ist jedenfalls die Konzeption der Beziehung zwischen globalen Neoliberalisierungsprozessen und der lokalen urbanen Transformation von zentraler Wichtigkeit. Im Kern liegt dabei abermals die Erkenntnis, dass – im Gegensatz zu den theoretischen Vorstellungen der neoliberalen Ideologie – Wirtschaft und Gesellschaft nicht nur eng mit einander verwoben sind, sondern darüber hinaus auch keineswegs in einem luftleeren Raum existieren. Daraus folgt, dass neoliberale Umstrukturierung stets in einem historisch entwickelten und geformten Feld stattfindet. Dieses ist wiederum selbst von politökonomischen Strukturen, Macht- und Herrschaftsformen, Akteuren und Institutionen, sowie deren Praxen und Interessen geprägt. Dieses Phänomen wird auch als *Pfadabhängigkeit* bezeichnet. Dies gilt sowohl für den

ideologisch-programmatischen Neoliberalismus als auch seinen real-existierenden Formen (vgl. Theodore et al. 2011: 16 ff.).

2.2.2. Creative Destruction

Die global unterschiedlich verlaufenden Transformationsprozesse der Neoliberalisierung lassen sich grob in zwei Phasen unterscheiden: Nämlich einerseits die *Roll-Back Phase*, welche die gezielte Zerstörung der bisherigen (fordistischen) Ordnung zum Ziel hat und andererseits die *Roll-Out Phase*, in der dann die neue, radikale Marktorientierung institutionell verankert und längerfristig etabliert werden soll (vgl. Brenner/Theodore 2015: 42 ff.). Diese Phasen sind also durch ein *zerstörerisches* bzw. *destruktives* (= Roll-Back) und ein *schaffendes* bzw. *konstruktives* (= Roll-Out) Element geprägt und bilden zusammen das Phänomen der *Creative Destruction* (ebd.: 45). Diese Konzeptualisierung dient vorrangig dem besseren theoretischen Verständnis der komplexen, oftmals widersprüchlich verlaufenden, transformativen und multiskalaren Prozesse der Neoliberalisierung. Faktisch lassen sich die destruktiven und konstruktiven Elemente der neoliberalen Transformation jedenfalls eher selten so fein voneinander getrennt beobachten, gleichwohl eine zeitlich geordnete Abfolge nicht auszuschließen ist. Die Trennung in Roll-Back und Roll-Out Elemente stellt deshalb vor allem eine konzeptionelle Technik dar, welche die unterschiedlichen Wirkungen der neoliberalen Transformation auf institutionelle Arrangements bzw. auf die dominante Regulationsweise sichtbar machen soll (vgl. ebd.: 55 ff.).¹⁰ Die *Roll-Back Phase* entspricht also primär einem fundamentalen Angriff auf alle wesentlichen Elementen des *keynesianisch-fordistischen* Klassenkompromisses bzw. dessen institutionellen Rahmen dar. Dazu gehören etwa das Abschaffen von sozialstaatlichen Sicherungsmechanismen¹¹ und die Entmachtung von Gewerkschaften sowie die Auflösung globaler Stabilitätsmechanismen wie etwa der *Bretton Woods Währungsmechanismus*. Als schaffendes Element im Sinne einer neoliberalen Weltordnung sind beispielsweise die Umverteilung von Steuerlasten zugunsten des Kapitals, der liberalisierte Kapitalverkehr, ungleiche Freihandelsabkommen und eine systematische Ausrichtung auf Kommodifizierung und Finanzialisierung als

¹⁰ Demnach ist der in diesem Zusammenhang hier verwendete *Terminus* Phase auch nicht als zeitlich abgeschlossener Bereich zu verstehen, vielmehr steht er für den prozesshaften, dynamischen Charakter der Roll-Back bzw. Roll-Out Prozesse.

¹¹ Bzw. die Neuausrichtung solcher Einrichtungen auf betriebswirtschaftliche Logiken.

Akkumulationsbasis für Wirtschaftswachstum zu nennen. Gleichwohl die Prozesse, je nach politökonomischem Kontext, weltweit unterschiedlich verlaufen sind sie dennoch weltweit wirksam. Als gemeinsames Element gilt die parallel verlaufende, multiskalare Verlagerung von Akkumulation und Regulation. Diese findet auf unterschiedlichen geographischen Ebenen statt, von global bis lokal, ohne dass der Nationalstaat seine Wichtigkeit als realpolitische Ordnungsinstitution verlieren würde (vgl. Theodore et al. 2011: 15 f).

Während also die neoliberale Ideologie einen möglichst freien, sprich uneingeschränkt arbeitenden, Markt als sozioökonomischen Koordinationsmechanismus verspricht, bieten die real-existierenden Neoliberalismen ein sehr differenziertes Bild. Denn zur erfolgreichen Durchsetzung der neoliberalen Transformation in der Roll-Back-Phase braucht es in der Regel die Unterstützung durch staatliche, regulative Institutionen. Diese müssen die radikale Marktorientierung auf regulativer Ebene, zum Beispiel durch entsprechende Gesetze und Diskurse, proaktiv vorantreiben, da die volle Entfaltung der neoliberalen Transformationskräfte nur durch eine entsprechende Regulationsweise ermöglicht wird. Andererseits bedarf es auch, aufgrund des mitunter starken Marktversagens in Folge des neoliberalen Roll-Out, beständiger Unterstützung durch den Staat und seine Institutionen. Dazu zählen beispielsweise die Bankenrettungen als Folge der Finanzkrise ab 2008 oder auch die erhöhte Beanspruchung des staatlichen Gewaltmonopols zur Durchsetzung von Eigentumsansprüchen, etwa bei der Räumung von besetzten Häusern. Neben der expliziten Zerstörung etablierter politökonomischer Institutionen und Ordnungen gilt auch die diskursive Ebene als wichtiger Teilbereich im Kampf um die neoliberale Transformation. Der ideologischen Programmatik entsprechend wird dabei versucht das *Soziale Imaginäre*¹² schrittweise an die Interessen des Kapitals anzupassen. Das Resultat ist ein ergebnisoffener Prozess, welcher genauso umkämpft und von Pfadabhängigkeiten geprägt ist, wie es bei der

¹² Das Soziale Imaginäre umfasst dabei allgemeingültige, gesellschaftlich als ideal erachtete und anerkannte Werte und Vorstellungen, welche das kollektive Handeln – auf individueller als auch institutioneller Ebene – maßgeblich beeinflussen und prägen. Das Soziale Imaginäre ist zwar in der Regel relativ stabil und stellt die Grundlage für gesellschaftlich legitimierte Vorgehen dar, kann aber ebenso durch soziale Interventionen verändert werden. Dabei gilt es zugleich als soziologische Grundlage für strukturelle wie individuelle, gesellschaftliche Transformationen. So fanden in den vergangenen Jahrzehnten vermehrt kapitalistische und zunehmend neoliberale Ideale, wie etwa jene von freiem Markt, individuellem Wettbewerb und Wohlstand durch Wachstum Einzug in das Soziale Imaginäre und verdrängten solidarische, egalitäre und gesellschaftskritische Orientierungen zunehmend (vgl. Muraca 2015: 106 ff.).

expliziten Transformation der Fall ist. Die PromotorInnen des neoliberalen Wandels müssen dabei, angesichts der für den Großteil der Bevölkerung nachteilig wirkenden real-existierenden Neoliberalismen, die Versprechungen von wirtschaftlichem Wachstum auf diskursiver Ebene immer wieder erneuern, um die gesellschaftliche Legitimation aufrecht zu erhalten. Dies soll darüber hinwegtäuschen, dass die, multiskalar sehr ungleich verteilten Dimensionen von Wohlstand, Wachstum und negativen Externalitäten inhärente Eigenschaften des real-existierenden Neoliberalismus sind. Stattdessen werden diese Zustände als vorübergehende Anpassungsphase dargestellt. Zum Teil werden sie auch als diskursives Element benutzt, um den politischen Druck auf die regulativen Institutionen zu erhöhen (vgl. Theodore et al. 2011: 16 ff.). Für die Untersuchung real existierender Neoliberalismen sind nach Brenner und Theodore (2015) folglich einige methodologische Grundannahmen von zentraler Bedeutung. Folglich gilt, dass:

- (a) nicht im luftleeren Raum analysiert werden kann. Die untersuchten Ausgangssituationen sind in gesellschaftliche ungleiche Kontexte sowie multiskalar wirkende sowie ungleichzeitig verlaufende, politökonomische Transformationsdynamiken eingebettet.
- (b) Die Analyse setzt idealerweise an der Krise der bis dato dominierenden Regulationsweise, sprich dem keynesianisch-fordistischen Entwicklungsmodell an.
- (c) Konkrete Ansatzpunkte zur Untersuchung stellen das prozesshafte Aufeinandertreffen der neuen neoliberalen und der vorhandenen Arrangements dar, dabei ist
- (d) insbesondere die Ausgestaltung der sozial umkämpften *Roll-Back* und *Roll-Out* Phasen von zentraler Bedeutung (vgl. Brenner/Theodore 2015: 45 ff.).

2.2.3. Charakteristika neoliberaler Akkumulation und Regulation

Bis etwa Mitte der 1970er Jahre galt die Massenkongsumgesellschaft als Grundlage des westlichen Wirtschaftswachstums. In diesem politökonomischen Modell – unter der Bezeichnung Fordismus bzw. Keynesianismus bekannt – stellte die Realwirtschaft das zentrale Feld der gesellschaftlichen Mehrwertproduktion dar. Motor dieser Entwicklungsweise war der sogenannte *Klassenkompromiss* zwischen KapitalistInnen und

Lohnabhängigen. Durch eine annähernd faire Beteiligung der lohnabhängigen Bevölkerung am Wirtschaftswachstum, etwa durch höhere Löhne, mehr Urlaub und weniger Arbeitszeit, sollte der massenhafte Konsum von Gütern und Dienstleistungen ermöglicht werden. Die Nationalstaaten waren darum bemüht, dieses Wachstumsmodell durch Gesetze, Werte, Praxen etc. – also Regulation – zu stützen und zu stabilisieren. Aus diesem Grund wurde zusätzlich ein sozialstaatliches Sicherungsnetz aufgebaut, welches die gesellschaftliche Reproduktion dauerhaft sicherstellen sollte. Zugleich war dieses, vor allem in Kerneuropa häufig auch als *soziale Marktwirtschaft* bezeichnetes, Modell durch den annähernden Ausgleich der Klasseninteressen in der Lage langfristig soziale Stabilität und Frieden zu ermöglichen. Neben dem Aufbau eines weitgehend staatlich finanzierten Bildungs- und Gesundheitssystems umfasste die öffentliche Versorgung auch den sozialen Wohnbau, welcher vor allem in Österreich und Deutschland stark ausgeprägt war (vgl. Heeg 2013: 75 ff.).

Die schrittweise Ablöse des fordistischen Modells – in Folge umfassender, dieses System in multiple Krisen stürzender, Wachstumseinbrüche – durch jenes der Neoliberalisierung, verschob die Mehrwertproduktion in Richtung Finanzanlagen. Diese Transformation hin zu einem *finanzdominierten Akkumulationsregime*¹³ ist durch die zunehmende Orientierung der internationalen Wirtschaft an der Vermehrung von Anlagevermögen, anstatt wie bisher an der realwirtschaftlichen Produktion, gekennzeichnet. Daher wird dieser Prozess auch als *Finanzialisierung* bezeichnet. Der Finanzsektor hat dabei, anders als im fordistischen Modell, nicht mehr bloß die Aufgabe Kapital für realwirtschaftliche Investitionen zur Verfügung zu stellen, sondern rückt selbst ins Zentrum der gesellschaftlichen Mehrwertproduktion. Das bedeutet auch, dass Banken ihre Hauptaufgabe nicht mehr in der Finanzierung von Krediten für Verbraucher und produktive Industriezweige sehen, sondern pro-aktiv, zusammen mit Fonds, Versicherungen etc. Anlagekapital in Finanzprodukte investieren. Empirisch lässt sich diesbezüglich eine Verlagerung des erwirtschafteten Profits von realwirtschaftlichen (Re-) Investitionsmaßnahmen in Richtung Zins- bzw. Renditezahlungen an Geldgeber feststellen.

¹³ Selbstverständlich passiert dieser Wandel nicht von selbst, sondern wurde teils beabsichtigt, teil unbeabsichtigt, politisch in Gang gesetzt bzw. vorangetrieben. Außerdem ist er in seiner Form immer nur temporäres Resultat sozialer Auseinandersetzungen.

Nicht übergangen werden dürfen dabei die mannigfaltigen sozialen Folgen, welche die Finanzialisierung auch abseits der Transformation des Akkumulationsregimes nach sich zieht. In Anlehnung an Van der Zwan (2014) können dabei drei unterschiedliche Wirkungen, welche die Finanzialisierung der Weltwirtschaft auf das tägliche Leben hat, unterschieden werden. Neben der Verschiebung des volkswirtschaftlichen Zentrums der Gewinnschöpfung von der Waren- und Dienstleistungsproduktion zur Finanzwirtschaft, verändert sich auch die Art und Weise wie die profitorientierten Unternehmen untereinander konkurrieren.¹⁴ Dies lässt sich beispielsweise an der zunehmenden Orientierung, ursprünglich nicht aktiv am Finanzmarkt tätiger Firmen, am sogenannten *Shareholder-Value-Konzept* beobachten. Dieses Konzept umfasst im Wesentlichen betriebswirtschaftliche Umstrukturierungsmaßnahmen, welche die Erhöhung der Attraktivität am Finanzmarkt zum Ziel haben. Dabei gilt insbesondere die Orientierung an renditegebundenen, unternehmerischen Kennzahlen als wichtiger Faktor, um im Kampf um Investitionen wettbewerbsfähig zu bleiben. Die dafür angestoßenen Re-Strukturierungsmaßnahmen im Unternehmen wirken sich unmittelbar auf die Alltagsrealität der Beschäftigten aus. Diese sehen sich immer öfter einer steigenden Arbeitsbelastung, bei gleichzeitig stagnierenden Reallöhnen, sowie der Aushöhlung ihrer Arbeitsplatzsicherheit als auch ihrer Rechtsposition, gegenüber. Die Folgen der Finanzialisierung für die einzelnen Individuen gehen aber weit über das Verhältnis zwischen Arbeitgeber und -nehmer hinaus. Durch die sogenannte Demokratisierung der Finanzwirtschaft erhalten zahlreiche Menschen erstmals Zugang zu Krediten und Anlageprodukten, die ihnen davor verschlossen waren. Dies bringt neue Möglichkeiten zur finanziellen Absicherung, bedeutet zugleich aber – vor dem Hintergrund der zusehends unter Austeritätsprogrammen leidenden Sozialsysteme – die Übernahme von sozialen Sicherungsaufgaben und, damit verbunden, enormen Risiken durch die Individuen (siehe auch 2.3.3 *Responsibilisierung am Wohnungsmarkt*). Die Kehrseite lässt sich durch den massiven Anstieg von Privatschulden bzw. -konkursen auch empirisch belegen. Nicht zuletzt wirkt die individuelle Finanzialisierung – durch die Verbreitung finanzmarktfreundlicher und die individuelle Konkurrenz der Lohnabhängigen

¹⁴ Gemäß der Regulationstheorie kann hier auch von einer Veränderung des Konkurrenzverhältnisses gesprochen werden.

verschärfender Narrative, Framings und Diskursstränge – aber auch wieder auf die gesamtgesellschaftliche, kollektive Situation zurück (vgl. Heeg 2013: 75 ff., Heuer/Schraten 2015: 229 ff.).

Diese radikale Transformation des Akkumulationsregimes bedingt jedoch auch eine grundlegende Veränderung der Regulationsweise, insbesondere im Bereich der politischen, regulativen Institutionen. Dies umfasst in erster Linie ausgiebige Liberalisierungs-, Deregulierungs- und Privatisierungsmaßnahmen, welche die Begünstigung und Stabilisierung der finanzdominierten Akkumulation zum Ziel haben. Gesellschaftliche relevante Fragen, welche bis dato oftmals als Aufgabe des (Sozial-)Staates verstanden wurden, werden zunehmend an den kapitalistischen Markt bzw. dessen Mechanismen ausgelagert. Dieser Prozess wird dementsprechend auch als Inwertsetzung bzw. Kommodifizierung¹⁵ bezeichnet und kann sowohl über den direkten Weg (z.B. Privatisierung von kommunalen Wohnungen) aber auch indirekt über Hybridformen (z.B. Public-Private-Partnerships¹⁶) vorangetrieben werden. Im Kern geht es dabei jedenfalls um die Ablösung anderer, z.B. am Gemeinwohl orientierter, Logiken zugunsten des kapitalistischen Akkumulationsimperativs. Obwohl Kommodifizierungsprozesse häufig einen Rückzug des Nationalstaates aus bestimmten Bereichen bedeuten, darf keinesfalls von einer dichotomen Staat-Markt Rivalität ausgegangen werden. Im Gegenteil: Wie bereits erwähnt spielen staatliche Institutionen oftmals nicht nur eine wichtige und aktive Rolle bei der Neoliberalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft, auch können *freie* Märkte nicht ohne Einbettung in staatliche Strukturen dauerhaft existieren.¹⁷ Dementsprechend sind auch die gängigen politischen Forderungen nach Deregulierung, Privatisierung, Flexibilisierung als ideologisch motivierte Programmatik zu verstehen. Auf diese Weise soll die staatliche Regulation an die veränderten Formen der dominanten Akkumulation angepasst werden (vgl. Heeg ebd.).

¹⁵ Die Begriffe Kommodifizierung und Inwertsetzung werden hier synonym verwendet.

¹⁶ Diese, auch öffentlich-private Partnerschaften genannten, Formen der Kooperation zwischen (lokal-) staatlichen Stellen und privaten Investoren gelten als beliebtes Instrument zur Zurückdrängung staatlichen Einflusses bei gleichzeitiger Gewinnabschöpfung für das private Investitionskapital. Für den Abschluss von PPPs argumentiert wird in der Regel mit der hohen Verschuldung der Staaten bzw. Kommunen: Durch das Miteinbeziehen privater Geldgeber können öffentliche Aufgaben angeblich kostengünstig erfüllt werden. Tatsächlich bedeutet dies in den allermeisten Fällen sinkende Qualität, fehlende demokratische Kontrolle, Lohndumping für die betroffene Bevölkerung, während die Investoren durch die Vergesellschaftlichung der Risiken und Kosten hohe Profite lukrieren können (vgl. Rügemer 2010).

¹⁷ Mehr zu diesem Thema beispielsweise bei Karl Polanyi (1978[1944]).

Die Finanzialisierung der Ökonomie entspricht also einer fortlaufenden Orientierung am zentralen Wert der finanzgetriebenen Akkumulation, sprich der höchstmöglichen Rendite des angelegten Kapitals. Durch umfassende Deregulierungen, Privatisierungen und Liberalisierungen der Finanzmärkte und weit darüber hinaus reichende Sphären der Gesellschaft sowie der rasanten Entwicklung im Bereich der Kommunikationstechnologien ist es prinzipiell möglich weltweit und in Sekundenbruchteilen Kapital zu veranlagern bzw. auch wieder abzuziehen. Dies bedeutet nicht zuletzt auch eine Durchdringung sämtlicher ökonomischer, gesellschaftlicher, politischer, kultureller etc. Räume, welche bisher nicht von marktlicher Logik erfasst worden waren. So nehmen nicht nur profitorientierte Denkweisen, welche den individuellen Profit über soziale Kompromisse¹⁸, stellen zu, sondern eine ganze Reihe an ehemals nicht-kapitalistisch organisierten Bereichen wird nicht mehr nach gesellschaftlichem Nutzen bewertet; stattdessen kommt es im wahrsten Sinne des Wortes zur *Inwertsetzung*, nämlich der Neubewertung nach marktlichen Kriterien, wie beispielsweise der zu erwartenden Rendite. Die Kommodifizierung umfasst unter anderem das staatliche soziale Netz und somit auch den kommunalen bzw. sozialen Wohnbau, mit teilweise verheerenden Auswirkungen auf die Lebensrealitäten der betroffenen Menschen (siehe 2.3. *Auswirkungen auf das Wohnen*).

2.2.4. Urbanisierung als kapitalistischer Prozess

Im Anschluss an die Skizzierung der wesentlichen Eigenheiten sowie der Auswirkungen neoliberaler Transformationsprozesse auf die globalen sowie nationalen Ökonomien und Gesellschaften werden an dieser Stelle nun Verstädterungsdynamiken in Verbindung mit kapitalistischer, insbesondere neoliberalisierter, Akkumulation und Regulation gestellt. Weiters wird die, unter dem Schlagwort *kommunale Austerität* zusammengefasste, besonders für die kommunale Regulation und somit auch der Frage nach leistbarem Wohnen relevante, Spielart der Neoliberalisierung analysiert.

a) Urbanisierung im Kapitalismus

Zur politökonomischen, kritischen Analyse des wechselseitigen Zusammenspiels von Kapitalismus und Verstädterung bzw. Urbanisierung gelten die Arbeiten von David Harvey

¹⁸ Dies zeigt sich unter anderem in Beziehungen wie etwa jener zwischen Staat und Bevölkerung (= Wohlfahrt privatisieren bzw. Auslagern etc.) und Industriebeziehungen (= Abwertung der ArbeitnehmerInnen gegenüber Kapitalrendite usw.) (vgl. Heeg 2013: 78).

(1999 [1982]; 2014) als wegweisend. Seine zentralen Erkenntnisse werden an dieser Stelle präsentiert: Der Kapitalismus produziert im Zuge seiner Akkumulation beständig Mehrwert. Dieser muss aufgrund der immanenten Konkurrenzsituation am Markt zumindest teilweise wieder in die Produktion von Mehrwert investiert werden. Diese ständige Wettbewerbssituation führt im Endeffekt zu mehr und mehr Profit, welcher jedoch äußerst ungleich verteilt ist. Der produzierte Überschuss und seine kapitalistischen Wiederveranlagungsstrategien stoßen dabei immer wieder an ihre eigenen Grenzen, wodurch es immer wieder zu einer Krise der Überakkumulation kommt. Finden sich im *primären Kapitalkreislauf* (= Mehrwertproduktion) auf die Dauer unzureichende Anlagemöglichkeiten für das überakkumulierte Kapital, so kommt es früher oder später – im Zuge einer Wirtschaftskrise – zur massenhaften Entwertung, nämlich Unternehmensinsolvenz und Massenentlassungen. Dies übt auf die politische Ebene zunehmend Druck aus, weitere gesellschaftliche Räume für die Absorption des Überschusses zu öffnen. Diese Öffnungsstrategien zielen drauf ab, bisher nicht oder kaum zur kapitalistischen Akkumulation genützte Bereiche, für profitorientierte Investitionen zu erschließen. Damit einher geht die Inwertsetzung dieser Bereiche, was eine Anpassung an die Funktionsweise kapitalistischer Märkte bedeutet. Diesem Vorhaben stehen naturgemäß diverse Hindernisse entgegen; aus Kapitalsicht sind dies beispielsweise zu hohe Löhne. Eine Situation, welche im Fall von zu wenig Angebot an Arbeitskräften oder mächtiger Gewerkschaften eintreten kann. Die zentrale These Harveys besagt nun, dass Urbanisierungsprozesse im Kapitalismus eine zentrale Rolle zur Absorption des gesellschaftlich produzierten Überschusses innehaben, was er unter anderem auf die Eigenschaft der *gebauten Umwelt*¹⁹, Kapital temporär und örtlich relativ beständig binden zu können – dem „*spatio-temporal Fix*“ (Harvey zit. nach Wiegand 2014: 33) – zurückführt (vgl. Harvey 2014: 27 ff.).

¹⁹ Unter dem Begriff der gebauten Umwelt [„*built environment*“ (Wissen/Naumann 2008: 393)] versteht Harvey die Summe aller Bauwerke, angefangen von Wohnhäusern und Bürogebäuden, bis hin zu unterschiedlichsten Infrastrukturen wie Schulen, Krankenhäusern, aber genauso Straßen, Brücken und Kanalsystemen. Zusammen bilden sie die gebaute Umwelt, sprich die konkreten räumlich-materiellen Bedingungen der kapitalistischen Produktion und Absorption (vgl. Wissen/Naumann 2008: 393).

Dem städtischen Raum kommt im Kapitalismus folglich eine besondere Doppelfunktion zu: Einerseits dient er als Ort der Veranlagung des gesellschaftlich produzierten Mehrwerts (als sogenannter *zweiter Kapitalkreislauf*) andererseits aber auch als dessen primäre Produktionsstätte. Die kapitalistischen Urbanisierungsstrategien sind insbesondere in krisenhaften Phasen der (Über-)Akkumulation von großer Bedeutung und werden – wie Harvey (1999 [1982]) am Beispiel der Haussmann'schen Umstrukturierung von Paris in den 1850er und 1860er Jahren zeigt – häufig von Seiten der staatlichen Regulation koordiniert bzw. unterstützt. Neben dieser, betont abstrakten Analyseebene, geht Harvey in seinen jüngeren Arbeiten auch auf mikroökonomische Aspekte der Investitionsentscheidung einzelner KapitalistInnen in Boden bzw. gebaute Umwelt ein. Dabei spielt die Erwartung von steigenden Preisen eine besondere Rolle. Diese können, vor allem im Zusammenhang mit Überakkumulation im primären Kapitalkreislauf, enorme Spekulationsblasen entstehen lassen. Als wesentlich sieht Harvey dabei die historische Entwicklung der Finanz- und Kapitalmärkte an. Immobilienprojekte verursachen in der Regel hohe Kosten, weshalb zur Finanzierung häufig auf Investitionskapital am Finanzmarkt zurückgegriffen wird. Grundlage sind umfassende Deregulierungsmaßnahmen, welche seit der neoliberalen Wende vermehrt auf der globalpolitischen Agenda stehen und bereits eine Vielzahl an hochkomplexen und weitverzweigten Finanzierungsinstrumenten hervorgebracht haben. Sowohl von Seiten der Finanzierung als auch investitionsseitig kommt es zur Verknüpfung von fiktivem Anlagekapital mit physisch-materiellen Immobilien. Diese Entwicklung führt dazu, dass sich spekulative Logiken und Dynamiken sowohl am Finanz- als auch am Immobilienmarkt ausbreiten und wechselseitig verstärken können. Harvey verweist diesbezüglich auch auf die Gefahr gegenläufiger Effekte der kurzsichtigen Strategie, Überakkumulationskrisen durch Immobilieninvestments zu lösen. Die Urbanisierung im Kapitalismus bedeutet nämlich nicht nur die vorübergehende, räumliche Verschiebung überakkumulierten Kapitals. Die Wirkmechanismen können ebenso in die entgegengesetzte Richtung ausschlagen: Denn auch spekulative Investitionen, insbesondere auf Basis fiktiven Kapitals, müssen irgendwann realisiert werden. Sonst droht das Platzen der Blase und somit einer umfassenden Vernichtung von Vermögenswerten. Durch die weitverzweigten, internationalen Kapitalflüsse kann eine derartige Entwertung schnell auf die globale, reale Weltwirtschaft

umschlagen. Nicht zuletzt wurde dies durch die im Jahr 2007 geplatzte US-Immobilienblase, und die verbrieften und global gehandelten *sub-prime* Hypotheken der US-Verbraucher Kredite, unter Beweis gestellt (vgl. Wiegand 2014: 31 ff.). Welchen Stellenwert der urbane Raum für neoliberale Transformationsprozesse hat, zeigen auch Theodore et. al (2011: 16 ff.). Demnach gelten ja *Roll-Back* (= Zerstörung etablierter, fordistischer Klassenkompromisse) und *Roll-Out* (= Ersetzen sozialstaatlicher Umverteilungspolitiken durch die Logiken des angeblich freien Marktes) als wesentliche Elemente neoliberaler Umstrukturierung (siehe 2.2.2. *Creative Destruction*). Diesbezüglich nimmt der urbane Raum eine entscheidende Rolle ein, welche sich in Form zwei konträrer Funktionen zeigt: Die Stadt gilt demnach aufgrund ihrer geographisch-ökonomisch zentralen Position für die kapitalistische Mehrwertproduktion als auch ihrer politischen Steuerungs- und Kontrollfunktion – im Sinne von dominanten, im städtischen Raum angesiedelten, gesellschaftlichen Regulationsinstitutionen – zugleich als Angriffs- als auch Ausgangspunkt post-fordistischer Transformation. Zusätzlich treten gerade im urbanen Raum die negativen Externalitäten und Unzulänglichkeiten der real-existierenden Neoliberalismen – etwa in Form von Armut, Arbeitslosigkeit, sozialem Unfrieden und Umweltbelastungen – in geballter Form auf. Gemeinsam mit ihrer Doppelfunktion als Angriffs- und Ausgangspunkt stellen Städte daher einen besonders geeigneten Nährboden sowohl für emanzipatorische Forschung als auch sozialen und politischen Widerstand gegen Neoliberalisierungsprozesse dar (vgl. Theodore et al. 2011: 16 ff.).

b) Kommunale Austeritätsprogramme

Der auf urbane Politische Ökonomie spezialisierte Geograph Jamie Peck greift unter dem Schlagwort „austerity urbanism“ (2015: 3) einen, besonders für die lokalstaatliche bzw. kommunale Regulation wichtigen, Aspekt der Neoliberalisierung auf. Diese *kommunalen Austeritätsprogramme* beschreiben im Wesentlichen die klare Tendenz neoliberaler Politik, durch radikale Sparvorgaben nicht nur Staaten, sondern im Besonderen auch die hierarchisch weiter unten gelegenen Verwaltungsebenen, wie etwa Gemeinden, in ihren finanziellen Möglichkeiten stark einzuschränken. Dem zugrunde liegt die ideologisch motivierte Absicht, den Staat und vor allem dessen Sozialleistungen, zum Vorteil der Kapitalinteressen zurück zu drängen. Diskursiv wird dabei gerne auf die Argumentation, dass

erst möglichst freie Märkte größtmögliches Wirtschaftswachstum generieren könnten und über den sogenannten *trickle-down* Effekt²⁰ letztendlich auch die ärmeren Schichten davon profitieren würden, gesetzt. Tatsächlich treten diese politisch-institutionell vorangetriebenen Runden radikaler Ausgabenkürzungen vor allem in krisenhaften Zeiten deutlich hervor und verweisen auf einen immer gleichen Mechanismus. Der real-existierende Neoliberalismus schafft es, aufgrund seiner von einer realen Umsetzbarkeit weit entfernten Versprechen, nicht, nachhaltiges Wirtschaftswachstum zu produzieren. Dennoch gelingt es den Promotoren einer solchen regressiven Umverteilungspolitik häufig, die eigens verursachten Krisen für einen politischen Angriff auf den Staat zu nützen. Krisen verursachen enorme Kosten, welche oft durch die Nationalstaaten übernommen werden. Dabei führen solche Notmaßnahmen, wie beispielsweise die Bankenrettung, zu überdurchschnittlich hoher Neuverschuldung der Staaten. Zugleich wird die, oftmals daraus folgende, Finanzierungskrise der Staaten genützt um über das Austeritätsparadigma einen schlanken, auf seine existenziellsten Leistungen reduzierten, Staat zu propagieren. Laut Peck ist die *Urbane Austerität* gerade in den USA ein weitverbreitetes Muster der regressiven Weitergabe staatlichen Sparzwangs an administrativ tiefergelegene Ebenen. Die hierarchisch schwächere Position gilt jedoch nicht als ausschlaggebend dafür, dass die von Peck untersuchten US-Städte übermäßig stark von ideologisch motivierten Kürzungen betroffen sind. Über die Weitergabe der Austerität an untergeordnete Hierarchien werden mögliche Alternativen, wie z.B. eine progressive Umverteilung, im Vorhinein beschränkt. Darüber hinaus wird der politisch-ideologische Charakter der Sparvorgaben durch das Abwälzen auf immer weitere administrative Ebenen verschleiert und als, quasi naturgegebener, Sachzwang konstruiert. Dabei sind es aber gerade die Städte, die durch den staatlichen Rückzug immer mehr öffentliche Aufgaben übernehmen müssen, zugleich aber immer weniger Transferleistungen erhalten. Den betroffenen Gemeinden bleibt, im Zeitalter von Austerität und Finanzialisierung, meist nichts anderes übrig, als am Markt mit anderen

²⁰ Die trickle-down Theorie besagt im Wesentlichen, dass Steuerentlastungen für die Reichsten (= die Kapitalklasse) einen Effekt nach sich ziehen würde, welcher schlussendlich für alle Bevölkerungsschichten vorteilhaft wäre. Durch die steuerliche Bevorzugung besonders kapitalstarker Akteure würde diese mehr produktives Kapital in die Volkswirtschaft investieren, was wiederum zu mehr Wirtschaftswachstum, mehr Arbeitsplätzen und letztendlich steigenden Wohlstand für alle bedeuten würde. Dieser Effekt konnte bisher empirisch nicht belegt werden und wird unter anderem von Joseph Stiglitz stark kritisiert (vgl. Stiglitz 2012).

Kommunen und Anlageprodukten um Finanzkapital zu konkurrieren. Dies begünstigt nicht nur, dass sich Städte und ihre Administrationen zunehmend anhand betriebswirtschaftlicher Kriterien (um-)organisieren, also zu sogenannten unternehmerischen Städten werden (siehe 2.3.4. *Die unternehmerische Stadt*). Dabei werden auch die einer solchen Entwicklung zugrunde liegenden Mechanismen reproduziert: Wenn Gemeinden, aufgrund fehlender Einnahmen und mangelnder Finanzierbarkeit am Markt, gezwungen werden, sich durch existenzbedrohende Kürzungen und Privatisierungen selbst zu beschneiden, dann verstärkt dies gerade wieder das Bild des (lokalen) Staatsversagens, welches von neoliberalen IdeologieträgerInnen so gerne zur Legitimation der Kürzungspolitik herangezogen wird. Dabei muss klar sein, dass derartig deregulierte Finanzmärkte ausschließlich nach ihren eigenen Prinzipien funktionieren. Den wenigen *Gewinner*-Städten - welche nach rein profitorientierten Kriterien als gute Anlage bewertet werden – stehen eine Vielzahl an Gemeinden gegenüber, welche nach Kräften versuchen, in dem von „einander widersprechenden Imperativen deregulierten Wachstums und bewusst herbeigeführter politisch-administrativer Ohnmacht“ (Peck 2015: 22) bestehen zu können. Die Austerität prägt und verändert allerdings auch die regulativen, institutionellen Arrangements. Gemäß der Pfadabhängigkeit derartiger Entwicklungen lässt sich polemisch auch von einer *Sackgassenpolitik* sprechen. Insgesamt zeigt sich jedenfalls, dass den als Notwendigkeit konstruierten Politiken urbaner Austerität zwar ein klares ideologisches Programm zugrunde liegt, dieses aber zugleich, durch die multiskalare Wirkweise derartiger Prozesse, relativ gut verschleiert werden kann. Hilfreich ist es dabei, einzelne konkrete Felder der kommunalen Veränderung als Folge des *austerity urbanism* zu benennen: Häufiges Opfer der Einsparungsmaßnahmen ist die städtische Verwaltung selbst. Zu Beginn der Kürzungsrunden wird meist bei den sozialen Dienstleistungen gespart, was Entlassungen öffentlich Bediensteter sowie Einschränkungen in der sozialen Versorgung, etwa im Bereich kommunaler Bildungseinrichtungen, nach sich zieht. Weitere Maßnahmen betreffen häufig städtische Infrastrukturen, welche entweder vollständig privatisiert oder im Zuge von *Public-Private-Partnerships* (= PPPs) ausgelagert werden. Damit einher geht eine vorrangige Orientierung an den Interessen der beteiligten Privatunternehmen, zu Lasten der Gemeinnützigkeit. Der Druck der durch die kombinierte Wirkung von gestiegener

Verantwortung und eingegengtem finanziellen Spielraum auf den Kommunen lastet ist enorm. Letzten Endes lagern daher viele Gemeinden, aufgrund fehlender Alternativen, die Kosten und Risiken auf die kleinste Einheit im Staat, die einzelnen Individuen, aus. Diese müssen die lebensnotwendigen Dienstleistungen am liberalisierten, privaten Markt teuer erkaufen. Für viele Menschen stellt dies ein unmögliches Unterfangen dar, wodurch ihnen letztlich nur der Rückgriff auf informelle Versorgungsnetzwerke, bestehend aus solidarischen Vereinen/Nachbarschaftshilfen bzw. persönlichen sozialen Netzwerken, wie die Familie, übrig bleibt (vgl. Peck 2015: 1 ff.).

Auch wenn die Situation jener US-amerikanischen Gemeinden, welche nicht den Kriterien des Marktes entsprechen ein verheerendes, beinahe unwirklich-dystopisches Bild zeigen, so muss klar sein, dass dies die konkreten und realen Lebensbedingungen zahlreicher Menschen darstellt. Dass die Situation im deutschsprachigen Kerneuropa im Durchschnitt weit weniger dramatisch ist, liegt jedoch keineswegs am Erfolg der hiesigen Neoliberalisierungsstrategien. Vielmehr ist dies Folge einer jahrzehntelangen, vom fordistischen Klassenkompromiss sozialdemokratischer Art geprägten Gesellschaftskonstellation, welche sich aufgrund der Pfadabhängigkeit auf den überwiegenden Großteil der Menschen noch immer positiv auswirkt. Die zahlreichen, sozial erkämpften Zugeständnisse an die Lohnabhängigen, wie zum Beispiel eine institutionelle Verankerung kollektivrechtlicher Verhandlungen – wie hierzulande im Rahmen der Sozialpartnerschaft üblich – sind es, welche Österreich von einem radikalen Durchschlag á la austerity urbanism bisher halbwegs verschont haben. Nichtsdestoweniger stellt auch dieser Zustand nur eine temporäre, sich stets verändernde Situation dar, in der das Pendel zunehmend in Richtung Kapitalinteressen ausschlägt. Was dies für das gesellschaftlich so umkämpfte Thema Wohnen bedeutet, ist Gegenstand des folgenden Kapitels.

2.3. Auswirkungen auf das Wohnen

Nachdem die wesentlichen Charakteristika der kapitalistischen, insbesondere der neoliberalen, Transformationsprozesse bereits nachgezeichnet wurden, gilt es nun die Bedeutung und die Konsequenzen für das gesellschaftliche Themenfeld des Wohnens herauszuarbeiten. Dabei werden die Veränderungen im Bereich der Akkumulation und

Regulation mit der konkreten Lebensrealität der Menschen, nämlich der Frage nach leistbarem Wohnraum, in Verbindung gebracht.²¹

2.3.1. Marktbasierte Wohnraumversorgung

Die Errichtung, Verwaltung sowie Wartung von Wohnraum ist spätestens seit dem Einsetzen der Industrialisierung mehr oder weniger fixer Bestandteil der kapitalistischen Produktionsweise, meist in Abhängigkeit von globalen, zumindest transnationalen politökonomischen Regimen und den lokalen, konkreten Machtverhältnissen. Demzufolge ist jener Anteil des Wohnraums, dessen Errichtung und Verwertung über marktliche Mechanismen bestimmt wird, stark schwankend. Bezogen auf den deutschsprachigen Raum lassen sich dabei wesentliche, über einen gewissen Zeitraum stabile, Muster benennen. Ohne an dieser Stelle eine fundierte historische Analyse durchzuführen, sind oberflächlich vier markante Phasen zu unterscheiden. Diese sind a) der privatwirtschaftlich organisierte Wohnraum zur Zeit der industriellen Boom-Phase von etwa 1848 – bis 1910/20; b) der soziale Wohnbau im frühen 20. Jahrhundert; c) der fordistische Wohnungsmarkt geprägt vom funktionalistischen Klassenkompromiss von etwa 1945 bis 1975/80 und d) der verstärkt über den Markt geregelte Wohnbau im Zeitalter der neoliberalen Globalisierung. Eine ausführlichere, auf Wien bezogene Darstellung ist unter *3.1. Historischer Abriss – Industrialisierung bis Nachkriegszeit* zu finden. So unterschiedlich diese Phasen auch sind, in allen vieren wurde zumindest ein Teil der Errichtung und Verwaltung von Wohnraum über die Mechanismen des kapitalistischen Marktes abgewickelt. Je größer der Anteil des kapitalistischen Wohnungsmarktes ist, desto stärker richtet sich die Logik und Funktionsweise der gesellschaftlichen Versorgung mit Wohnraum nach profitorientierten Interessen – welche sozialen Aspekten tendenziell diametral gegenüber stehen. Diese angesprochene Gegenläufigkeit lässt sich mit Hilfe eines Rückgriffs auf die Marx'sche

²¹ Die im Kapitel 2.3. thematisierten Bereiche stellen selbstverständlich nur jenen Ausschnitt dar, welcher für die Beantwortung der Forschungsfrage relevant erscheint und dient nicht der Negation weiterer Veränderungsprozesse im urbanen Raum. Diesbezüglich erwähnenswert erscheint insbesondere der Zusammenhang zwischen ökonomischen Verwertungsstrategien und sicherheitspolizeilichen Aspekten der Kriminalisierung, Überwachung, Repression und Verdrängung. Bezüglich einer Einführung in das Thema empfehlen sich u.a. die deutschsprachigen Arbeiten von Bernd Belina zur *Broken Windows*-These (2017), Marc Diebäckers Texte zur Transformation von *welfare* zu *workfare state*, inkl. einer Analyse des öffentlich-medialen und politischen Diskurs zum Wiener Praterstern (2014a, 2014b) oder vertiefend die in englischer Sprache verfügbaren Werke von Loïc Wacquant (2009) zum neoliberalen *prisonfare* bzw. *punitive state*.

Analyse des *Doppelcharakters der Waren* (1964 [1894]) erklären. Als Waren können all jene Dinge bezeichnet werden, die am kapitalistischen Markt handelbar sind. In einer liberalisierten, kapitalistischen Volkswirtschaft trifft dies in der Regel auch auf Wohnraum zu. Der Doppelcharakter umschreibt den Umstand, dass Waren grundsätzlich sowohl einen *Gebrauchswert* (= GW), der sich an der Nützlichkeit des Gegenstandes orientiert, als auch einen *Tauschwert* (= TW), welcher sich prinzipiell aus Nachfrage und Angebot am Markt ergibt, aufweisen. Während sich die Nützlichkeit einer Wohnung, also der Gebrauchswert an Faktoren wie Lage, Größe, Ausstattung etc. misst, speist sich der Tauschwert aus, potentiell zu erzielenden, Verkaufspreisen bzw. Gewinnspannen durch Vermietung des Wohnraums. Dies stellt einen zentralen Zielkonflikt der marktbasieren Wohnraumversorgung dar: Nach ökonomischen Rationalitäten handelnde EigentümerInnen zielen auf eine Maximierung des Tauschwertes ab, wohingegen die (potentiellen) BewohnerInnen in der Regel an einem möglichst hohen Gebrauchswert interessiert sind (vgl. Holm 2013a: 2 f.). Dies trifft besonders jene Personen, welche im Rahmen der hierarchischen, kapitalistischen Arbeitsteilung nur über sehr wenig Kaufkraft verfügen, also die unteren Fraktionen der Klasse der Lohnabhängigen. Können sich diese keine Unterkunft am Markt leisten, müssen sie auf staatliche Sozialsysteme oder informelle Netzwerke zurückgreifen. Also jene Bereiche, welche aufgrund von Austeritätsprogrammen und sozialräumlichen Segregationstendenzen ohnehin schon unter großem Belastungsdruck stehen. Somit bleibt oft nur noch Obdachlosigkeit und/oder Kriminalität als Alternative übrig. Aus ökonomischer Perspektive zeichnet sich der Wohnungsmarkt neben dem *Doppelcharakter der Waren* noch durch ein weiteres, konfliktreiches Merkmal aus. Der Verkauf bzw. die Vermietung von Wohnraum stellt keine Mehrwertproduktion an sich dar, der Gewinn resultiert also nicht aus der primären Ausbeutung von Lohnabhängigen durch das Kapital. Schon Karl Marx (1964 [1894]) rechnete die, auf diese Weise erwirtschafteten, Profite stattdessen der *Sphäre der Zirkulation* – oder wie David Harvey sagen würde: dem sekundären Kapitalkreislauf

(vgl. Harvey 2014: 27 ff.) – zu und beschrieb diese als „besondere Form des Geldkapitals“ (Marx 1964 [1894]: 356), auf welches „dann auch der Zins berechnet wird“ (ebd.). Profitorientierte Investitionen in den Wohnraum stellen demzufolge also 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 Wohnungsmarkt stets mit anderen Anlagefeldern um Geld. 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 Markt systematisch in zu geringem Ausmaß angeboten wird. Dieses systemimmanente Marktversagen war zu jeder der oben genannten Phasen gegeben, konnte aber beispielsweise im fordistischen/keynesianischen Zeitalter durch regulatorische Maßnahmen, wie starkem MieterInnenschutz und ausreichend Investitionen in öffentlichen, sozialorientierten Wohnbau, weitgehend überbrückt werden (vgl. Holm 2013a: 3 ff.).

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“ (Holm 2013a: 5). Somit verschärft die Neoliberalisierung den Widerspruch zwischen Tausch- und Gebrauchswert weiter und vereint Finanzmarktakteure, Banken, Versicherungen, Bauwirtschaft etc. zu einem kapitalstarken Interessensblock („Immobilien-Verwertungs-Koalition“(ebd.: 6)). Diese lose Interessenskoalition begreift Wohnraum zunehmend als wichtigen Bestandteil ihrer eigenen, profitmaximierenden Unternehmensstrategie, in der Regel zum Nachteil versorgungsorientierter Sozialpolitiken. Auf Makroebene zeigt sich durch den Wandel hin zu

einem finanzdominierten Akkumulationsregime, dass im Vergleich mit dem Keynesianismus eine ausreichende Versorgung mit leistbarem Wohnraum nicht länger Reproduktionsbedingung des Kapitalismus selbst darstellt. Dies zeigt sich auch in Bezug auf den, tendenziell ineffektiven, vernachlässigenden Umgang der institutionellen, politischen Regulation mit der Frage nach leistbarem Wohnraum (vgl. ebd.: 3 ff.).

2.3.2. Profitbestimmte Bodennutzung und Wohnungspolitik

Die global wirkmächtigen, kapitalistischen Ausdehnungsprozesse und die Dynamiken der Neoliberalisierung beeinflussen die urbane Bodennutzung stark. Vor allem seit der Krise ab 2008 gelten Investitionen in Boden bzw. Wohnraum als wichtiger Bestandteil der wenigen verbliebenen, potentiell profitreichen Investitionsmöglichkeiten einerseits, sowie auch als vergleichsweise sichere Option (Stichwort: *Betongold*). Die (lokal-)staatliche Regulation gilt als Abbild der herrschenden Machtverhältnisse und wird als solches weitgehend von den Interessen der dominanten Kapitalfraktionen beeinflusst. Dementsprechend hat sie regelmäßig wenig an der finanzorientierten Bodennutzung auszusetzen. Gleichwohl darf der Einfluss der politisch-institutionellen Ebene auf die Bodennutzung nicht unterschätzt werden. Die Wohnungspolitik beschreibt ein regulatorisches Feld, welches – immer vor dem Hintergrund dominanter, globaler sowie nationaler Akkumulationsstrategien – über eine Vielzahl an Maßnahmen, die Art und Weise wie Wohnraum produziert und genutzt wird, mitgestalten kann. Zugang und Nutzung des Bodens unterliegen dabei, aus regulationstheoretischer Sicht, im Einflussbereich von Lohn- und Naturverhältnis. Dies ergibt sich durch die (re-)distributive Funktion sozialpolitischer Regulation, zum Beispiel im Rahmen von Wohnbauförderung bzw. Zuteilung von Sozialwohnungen. Aber auch die gesetzlichen Bestimmungen zu möglicher Nutzung und Verwertung von Grundbesitz, beispielsweise durch die lokale Bauordnung, spielen eine wesentliche Rolle für die Aneignung der potentiellen Bodenrente. Die Wohnungspolitik, als Teil der Sozialpolitik, umfasst neben der Regulation des bestehenden Immobilienmarktes auch die zukünftige Produktion von Wohnraum. Durch die Interdependenz vieler, reziproker Prozesse beeinflusst sie zumindest indirekt auch weitere soziale Verhältnisse, wie etwa das Konkurrenzverhältnis zwischen produktivem und fiktivem Kapital bzw. den Bodenrentiers (vgl. Jäger 2006: 31 ff.).

Zunehmendes Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage führt entsprechend zu steigenden Preisen. Im Vergleich zu früheren Situationen, mit einem Fehlbestand an leistbarem Wohnraum, ergibt sich die gegenwärtig erhöhte Nachfrage nicht nur aus dem Bevölkerungswachstum, sondern auch aus dem Umstand, dass in den meisten kapitalistischen Kernländern, wie Österreich und Deutschland, die Reallöhne seit Jahren stagnieren (vgl. Heinz 2015: 92 ff.). Zieht man den Verbraucherpreisindex als Referenzwert heran, so weist Deutschland zwischen 2001 und 2009 einen durchschnittlichen Reallohnverlust von über 6% auf; in Österreich konnte im gleichen Zeitraum eine minimale Steigerung von 1% jährlich erzielt werden (vgl. Kurier.at: 2013). Laut dem Bundesrechnungshof blieb die Steigerung der österreichischen Medianeinkommen seit 2009 stets hinter der Wachstumsrate der Inflation zurück. Dies trifft besonders auf ArbeiterInnen zu: Diese verloren seit 1998 14% ihres verfügbaren Einkommens (vgl. RH 2014: 24). Zieht man die Wiener Mietzinse inklusive Betriebskosten als Vergleichswert heran, zeigt sich eine ähnliche Divergenz. Zwischen 2000 und 2010 stiegen die Mieten nämlich um 34% und damit deutlich stärker als der Durchschnittslohn mit 22% (vgl. s'Schmankerl 2012: 27 f). Somit sind immer größere Fraktionen der Lohnabhängigen, also auch der sogenannten Mittelschicht²², von steigenden Mietpreisen bei etwa gleichbleibenden Reallöhnen betroffen. Eigentümer von Wohnbestand reagieren in der Regel mit Aufwertung, von bis dato leistbaren, Altbauten zu Wohnungen gehobener bis luxuriöser Klasse. Tritt dies in räumlich geballter Form auf, so spricht man auch von *Gentrifizierung*. Auch wenn sich dieser Begriff im Laufe der letzten Jahrzehnte, sowohl im akademischen als auch öffentlichen Diskurs etablieren konnte, gibt es bis dato keine exakte Definition. Während Gentrification bzw. Gentrifizierung im Alltagsverständnis meist mit einem sozio-kulturellem Wandel hinsichtlich neuer Konsummöglichkeiten (etwa neue, hippe Cafés und Bars) und Lebensstile (z.B. Zuzug einer

²² An dieser Stelle möchte ich auf die Streitbarkeit der fiktiven Kategorie der Mittelschicht verweisen. Je nach Interessenslage kann die Mittelschicht, also jener Teil der Bevölkerung, der als weder arm noch reich gilt, unterschiedlich definiert werden. Die gängigsten Modelle ziehen das verfügbare Nettoeinkommen als entscheidende Variable heran und setzen diese in Kontext zu dem Medianwert. Die Statistik Austria rechnet sämtliche Personen, deren verfügbares Einkommen zwischen 60% und 180% des Medianeinkommens beträgt zum Mittelstand, was auf knapp 60% der österreichischen Bevölkerung zutrifft. Wobei die untere Grenze (2015: 1.185 €/pro Person und Monat) zugleich auch bereits der Armutsgefährdungsschwelle entspricht (vgl. ÖGB 2015). Zieht man jedoch die Vermögensverteilung zur Bestimmung des Mittelstandes heran, ergibt sich ein weitaus dramatischeres Bild. Demnach zählt hierzulande nur mehr jede/r Vierte zur Mittelschicht; die reichsten fünf Prozent horten dagegen fast die Hälfte des österreichischen Gesamtvermögens (vgl. Rehm 2013).

künstlerische Avantgarde, *Bobofizierung*²³) in Verbindung gebracht wird, versucht die kritische Stadtforschung die politökonomischen Strukturen und Prozesse, welche hinter der Transformation stehen, zu benennen und zu analysieren. Gentrifizierung beschreibt also die profitorientierte Aufwertung von (Wohn-)Raum, im Zuge derer einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten zugunsten finanzstarker EinwohnerInnen verdrängt werden. 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. Dabei gilt, dass ein hoher *rent gap*, also eine große Differenz zwischen aktuell erzielten Mietzinsen und den nach der Aufwertung potentiell zu lukrierenden Preisen, Gentrifizierungsprozesse wahrscheinlicher macht. 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

²³ Der Ausdruck *Bobo* (ein Akronym und zugleich Oxymoron, zusammengesetzt aus *bourgeois* und *bohémien*) beschreibt zumeist auf (ab)wertende Weise die Kombination einkommensstarker Globalisierungsgewinner und somit bourgeois Bevölkerungsschichten mit alternativen, künstlerischen zumeist auch gesellschaftsliberalen Einstellungen und Lebensstilen (Bohème) (vgl. Hohmann 2001)

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 (vgl. Holm 2013b: 24 ff.).

Bei der, damit einhergehenden, Verdrängung kann grob eine direkte und eine indirekte Form unterschieden werden. *Direkte Verdrängung* beschreibt die mehr oder weniger gewaltvolle Entfernung der MieterInnen. Dies kann entweder durch ökonomischen Druck²⁴ oder physische Maßnahmen passieren. Gemeint sind damit zahlreiche, zumeist im halblegalen Bereich stattfindende, aber rechtlich nur schwer zu ahndende Vorgehensweisen, welche darauf abzielen den Mieter durch gezielte Sabotage aus der Wohnung zu drängen. Darunter fallen beispielsweise das bewusste Verwahrlosen des Hauses, Manipulation von Wasser, -Strom, -Gasleitungen, die Ablagerung von Müll und Schutt, Zerstörung von Gangfenstern und Türen, bis hin zu direkten körperlichen Einschüchterungsversuchen und Angriffen. Die *indirekte bzw. ausschließende Verdrängung* passiert oftmals für die jeweilige Mietpartei unbemerkt und für diese auch ohne direkte Folgen. Gemeint ist damit eine Erhöhung der Mieten nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einen Wert, welcher es einer, dem Vormieter/der Vormieterin sozioökonomisch gleichgestellten, Partei verunmöglicht einzuziehen. Diese Form der Verdrängung passiert meist schleichend, kann aber ganze Stadtviertel sozialräumlich segregieren (vgl. Kadi/Verlic 2013: 1f.).

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

²⁴ Beispielsweise durch eine unmittelbare Erhöhung der laufenden Mietkosten über die finanzielle Leistbarkeit hinaus.

Form von Mietzinsströmen 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 (Ferienwohnungen²⁵, *Serviced Apartments* etc.). All diese Umwandlungsstrategien haben die

²⁵ Darunter fällt auch die Vermietung von Wohnraum über Online-Portal wie zum Beispiel *AirBnB*. Diese sehr umstrittene Praxis, wird wegen diverser Effekte kritisiert, unter anderem wegen der damit verbundenen Vernichtung von Wohnraum, inklusive preissteigernder Effekte. Laut Schätzungen werden auf diese Art und

Verdrängung der derzeitigen MieterInnen zur Bedingung und bedeuten die Vernichtung von ehemals leistbarem Wohnraum (vgl. Holm 2013b: 26 ff.).

Eine bedeutende Rolle bei der Ausgestaltung der Boden- bzw. Wohnraumnutzung/-verwertung spielen jedoch auch die administrativ-legistische Regulation und die Kräfteverhältnisse vor Ort, weswegen, trotz globaler Ausbreitung, Gentrifizierung – als Ausdruck und Instrument der kapitalistischen Urbanisierung – weltweit in sehr unterschiedlichen Ausformungen zu finden ist. Gerade deshalb ist eine kritisch-analytische Auseinandersetzung mit den Ursachen und Wirkungen der Gentrifizierung für eine emanzipatorische Politik, sei es auf formeller-reformistischer oder praktisch-aktivistischer Ebene, unabdingbar (vgl. Holm 2014: 102 ff.). Auch die privaten, marktorientierten Bauträger versuchen mit der Errichtung von Wohnungen mit gehobenen Standards diesem Trend zu entsprechen. Als Resultat dieser, auch als „New-build Gentrification“ (Holm 2014: 106) bezeichneten, Entwicklung kann ein zunehmend gespaltener Wohnungsmarkt beobachtet werden. Nicht nur regional kann zwischen Angebotsüberschuss in strukturschwachen, z.B. ehemals von Schwerindustrie besiedelten Gebieten, und wirtschaftsstarken Städten mit Nachfrageüberhang unterschieden werden. Auch innerhalb der sogenannten Boom-Regionen Österreichs, vor allem Wien, aber auch z.B. Innsbruck, Salzburg und Graz, teilt sich der Markt in ein wachsendes Segment erstklassiger Wohnungen und – relativ bzw. teilweise auch absolut gesehen – schrumpfenden Beständen von leistbarem Wohnraum auf (vgl. Heinz 2015: 92 ff.). Damit einhergehen, neben dem konkreten Verlust von leistbarem Wohnungsbestand, ebenso sozialräumliche Segregationsprozesse, welche in einer sowohl geographisch- als auch sozial dimensionierten Form der wachsenden Ungleichheit Ausdruck finden. Diese kapitalistisch vermittelten Ein- und Ausschlussprozesse überlappen und verstärken sich oftmals durch rassistische,

Weise rund 2.000 Wohnungen dem Wiener Markt dauerhaft entzogen, wobei sich ein Großteil des Angebots auf relativ wenige, profitorientierte Akteure sowie beliebte Stadtteile beschränkt (vgl. Szigetvari 2017). Um den Umfang der Arbeit zu begrenzen, wird jedoch nicht gesondert auf dieses Problem eingegangen. Weiterführende Informationen finden sich beispielsweise in der Studie von Seidl et al. (2017).

geschlechtsbezogene oder andere, nicht-ökonomische Faktoren²⁶ (vgl. Bürkner 2014: 108 ff.).

2.3.3. Responsibilisierung am Wohnungsmarkt

Neben den bereits diskutierten, neoliberalen Dynamiken von *Finanzialisierung* und *Kommodifizierung* macht sich noch ein weiterer, für die Entwicklung des Wohnens wesentlicher Teilprozess der neoliberalen Transformation bemerkbar, nämlich die sogenannte *Responsibilisierung*. Damit umschreibt Heeg (2013: 75 ff.) die, durch öffentliche Diskurse und Praxen, veränderte Rolle der Individuen bei der Sicherung des eigenen Lebensstandards. Gemäß der neoliberalen Ideologie ist jeder Mensch für sein Wohlergehen selbst verantwortlich und staatliche Absicherung wird, je nach Kontext, als zu teuer, zu ineffektiv, zu korruptionsanfällig oder generell als wettbewerbsverzerrend gebrandmarkt. Folglich sollen alle Individuen selbst am Markt als InvestorInnen tätig werden, um sich gegen etwaige Einkommensverluste durch Krankheit, Alter, Erwerbslosigkeit etc. absichern zu können. Die Auswirkungen von Finanzialisierung, Kommodifizierung und Responsibilisierung auf den Wohnungsmarkt²⁷ lassen sich nach Heeg wie folgt zu (zumindest) drei wesentlichen Punkten zusammenfassen: 1.) Der soziale Wohnungsbau bzw. alternative, nicht-marktlich geregelte Modelle wie gemeinnütziges Wohnen, werden massiv angegriffen: Dies passiert sowohl auf diskursiver als auch auf materieller Ebene. Letzteres umfasst beispielsweise die rigorosen Austeritätsprogramme (siehe auch 2.2.4. b) *Kommunale Austeritätsprogramme*), welche den Spielraum für kommunale Sozialprogramme dermaßen beschneiden, dass ein Ende des sozialen Wohnbaus und oftmals sogar der Verkauf des Wohnungsbestandes erzwungen wird. 2.) Die Regulationsweise wird auch auf politisch-institutioneller Ebene zunehmend an die Interessen des (Finanz-)Kapitals angepasst. Beispiele hierfür sind unter anderem ein abgeschwächter MieterInnenschutz und eine gezielte Förderung von Wohnungseigentum. Letztlich verdrängt die Schaffung profitorientierter Investitionsmöglichkeiten die soziale Absicherung als primäres Ziel der Politik. 3.) Durch die Propagierung der wirtschaftlichen Eigenverantwortung soll die Aufgabe der sozialen

²⁶Das Konzept der Intersektionalität kann dabei helfen solche multiplen Ausgrenzungsdynamiken analytisch zu fassen. Mehr dazu z.B. bei Winkler/Degele (2009) oder Lutz et al. (2013).

²⁷Susanne Heegs Beitrag *Wohnungen als Finanzanlage* (2013) beschreibt den deutschen Wohnungsmarkt, welcher u.a. aufgrund der großen Bedeutung von Mietverhältnissen und einer jahrzehntelangen Sozialbautätigkeit annähernd mit dem österreichischen respektive dem Wiener Markt vergleichbar ist.

Absicherung vom Staat auf das Individuum übertragen werden. Auf diese Weise kann eine marktliche Lösung für die, durch die Austerität herabgesetzte, (lokal-)staatliche Leistungsfähigkeit im Bereich der sozialen Versorgung, etabliert werden. Individuen werden dazu gedrängt sich am Markt selbst gegen diverse Risiken wie jene, die sich etwa durch unsichere Einkommens- bzw. Familiensituationen ergeben, abzusichern. Darüber hinaus fördert ein derartiger Trend, in dem er darauf abzielt, noch mehr „Kollektivsparvermögen“ (Heeg 2013: 82) in den Finanzmarkt zu pumpen, die Transformation hin zum finanzdominierten Akkumulationsregime. Dies verstärkt, zusammen mit den extrem niedrigen Zinsen ab dem Jahr 2010²⁸, den Trend zur Immobilie als Wertanlage, wodurch die Preise am Wohnungsmarkt weiter steigen und die Gefahr einer spekulativen Immobilienblase deutlich zunimmt (vgl. Heeg 2013: 75 ff.). Als Fazit bleibt, dass Finanzialisierung, Kommodifizierung und Responsibilisierung als neoliberale Strategien das Finanzkapital und insbesondere profitorientierte Wohnrauminvestitionen stärken und zugleich marktliche Regelungen als Normalität propagieren. Dementsprechend entfalten die angesprochenen Prozesse stark transformative Wirkungen im Sinne der *Creative Destruction*.

2.3.4. Die unternehmerische Stadt

Die neoliberalen Transformationsprozesse schlagen sich auch auf die Ausgestaltung der öffentlichen Verwaltung nieder. Im Mittelpunkt steht dabei die Übernahme betriebswirtschaftlicher Perspektiven und Handlungsweisen durch staatliche bzw. kommunale Verwaltungseinheiten. Vorangetrieben wird diese Tendenz – oft unter dem Schlagwort *New Public Management* – vor allem von Seiten großer internationaler Institutionen des neoliberalen Wandels wie etwa IWF und Weltbank, aber auch von Seiten der zunehmend wettbewerbsorientierten Nationalstaaten. Durch die Weitergabe regulatorischer Verantwortlichkeiten von der nationalen an die lokale Ebene – bei gleichzeitiger austeritätsbedingter Beschränkung des Handlungsspielraumes – wird eine neoliberale Transformation der städtischen Regulation aktiv unterstützt. Diese unternehmerische Stadtpolitik weist zwei wesentliche, re-strukturierende Wirkmechanismen

²⁸ Sowohl Zinsen für Wohnbaukredite von Verbrauchern, als auch für Unternehmenskredite sind seit 2010 stark gefallen und haben 2015 mit knapp 2% p.a. ein historisches Tief erreicht (vgl. derStandard.at 2015).

auf, welche beide im Kern darauf hinarbeiten „sämtliche Bereiche städtischer Politik unter den kategorischen Imperativ der Standortoptimierung“ (Schipper 2014: 99) zu stellen. Dabei wird erstens, – im Sinne einer externen Steuerung – nach außen hin versucht, im Kampf um das global agierende (Finanz-)Kapital, konkurrenzfähig zu sein. Dies führt zur pro-aktiven Anpreisung der Stadt als kapitalfreundlichen Standort, wobei der Adressatenkreis neben dem Finanzmarkt auch wohlhabende TouristInnen, hochqualifizierte AkademikerInnen und Akteure der künstlerischen, kreativ-innovativen Szene umfasst. Selbst erfolgreichen Strategien steht dabei jedoch immer auch eine Kehrseite gegenüber. All jene Bedürfnisse und Interessen der BewohnerInnen, welche nicht in das marktkonforme Image passen, werden negiert wobei auch die gezielte Ausgrenzung, Kriminalisierung und Vertreibung devianter Personengruppen Teil der Standortpolitik sein kann (vgl. Schipper 2014: 97 ff.). Zweitens, bedeutet eine unternehmerische Stadtpolitik – im Sinne einer internen Steuerung – in der Regel die sukzessive Ausrichtung an wettbewerbsorientierten Managementtechniken. Der Einsatz betriebswirtschaftlicher Organisationsformen soll eine erhöhte Effizienz der angebotenen Produkte bzw. Dienstleistungen ermöglichen, wodurch Stellen eingespart und Kosten minimiert werden können. Abgesehen von diesen, relativ unmittelbaren Konsequenzen, geht eine derartige Transformation üblicherweise auch mit Veränderungen auf der diskursiven Ebene einher. Ziel ist es, marktwirtschaftliche Denkweisen in bislang nicht profit-orientierte Bereiche des öffentlichen Lebens zu übertragen. Durch die vielleicht trivial erscheinende Umbenennung von Ämtern zu *Servicecenter* und BürgerInnen zu *KundInnen* wird beispielsweise nicht nur versucht die zunehmende Orientierung an privatwirtschaftlichen Leistungsparametern zu verschleiern, sondern diese Veränderungen diskursiv als gesellschaftlich vorteilhaft und somit legitim erscheinen zu lassen. Schlussendlich soll die neoliberalisierte Stadt wie ein profitorientiertes Unternehmen geführt werden. Am Gemeinwohl ausgerichtete Praxen werden durch marktorientierte Effizienzsteigerungen und Rationalisierungen (etwa Ausgabenkürzungen, Entlassungen von Personal, Privatisierung stadteigener Betriebe etc.) verdrängt. Viele Gemeinden und Städte beginnen im Zuge des New Public Management ihre Verwaltung zu verschlanken und deren Aufgabenbereich auf das Wesentlichste zu reduzieren. Eine Vielzahl an wichtigen, aber eben nicht zentralen, Tätigkeiten wird dabei an sogenannte Städtische

Unternehmen bzw. deren Töchter ausgelagert, wobei dies in der Regel mit einer zunehmenden Abweichung von sozialpolitischen Versorgungsidealen einhergeht. Auf diese Weise entstehen oft weit verzweigte und äußerst komplexe Strukturen in der Grauzone zwischen staatlichen und privatwirtschaftlichen Unternehmungen. Abgesehen von organisationalen und diskursiven Veränderungen gibt es noch viele weitere Mischformen, welche mit der Kommodifizierung bzw. marktwirtschaftlichen Organisation von staatlichen bzw. kommunalen Einrichtungen einhergehen. Als eine besondere Form der Auslagerung gelten sogenannte *Public-Private-Partnerships* (= PPPs), bei denen es zu unterschiedlichen Arten der Kooperation zwischen öffentlichen Stellen und privatwirtschaftlichen Unternehmen kommen kann. Gemeinsam ist ihnen, dass sich die Motivation für derartige Maßnahmen meist aus der Sicherstellung kurzfristiger kommunaler Einnahmen (z.B. im Falle mangelnder Liquidität als Folge urbaner Austeritätspolitik) sowie aus der Schaffung attraktiver Profitmöglichkeiten für private Akteure, speist. Diese Konstellation – Holm spricht hier, bezogen auf die gebaute Umwelt, von einer mehrdimensionalen „Immobilienverwertungscoalition“ (Holm 2014: 105) – birgt ein hohes Risiko an nicht zu vereinbarenden Interessenskonflikten und führt oftmals zu nachteiligen Entwicklungen für die BürgerInnen. Denn gleichwohl die PromotorInnen der PPPs mit mehr Transparenz und besserem Service durch die Beteiligung der Privatwirtschaft werben, bedeutet dies in der Praxis eine undurchsichtige Struktur, unklare Zuständigkeiten, hohe Transaktionskosten, einen Verlust an Spielraum für sozial gerechte, nicht marktorientierte Maßnahmen und nicht zuletzt mangelnde Möglichkeiten der demokratischen Kontrolle. Eine ähnliche Funktionsweise liegt dem *Cross-Border-Leasing* zugrunde, bei dem staatliche Infrastruktur, wie z.B. der öffentliche Nahverkehr, für sehr lange Zeiträume an ausländische Konzerne verpachtet und anschließend zurück gemietet werden (vgl. Holm 2014: 102 ff.).

Seit den 1980er Jahren findet diese ideologisch motivierte Neuorientierung städtischer Administrationen zunehmend Verbreitung und zeigt dabei häufig das Bild von alternativlosen Sachzwängen. Aus der Perspektive kritischer Stadtforschung ist es jedoch zentral, sich mit der sozialen Konstruktion derartiger Paradigmen zu beschäftigen und diese im Hinblick auf Macht- und Herrschaftsstrukturen zu hinterfragen. Klar wird dabei, dass die

angeblich natürlichen Sachzwänge keineswegs alternativlos sind. Im Gegenteil: Diese sind zentraler Bestandteil der politisch-ideologischen Neoliberalisierungsstrategien und zielen als solche nicht nur auf die Umsetzung von ungleichen Politiken, sondern auch auf die Verschleierung dieser, ab. Wie dies vonstattengeht ist Gegenstand weiterführender Forschungsarbeiten, welche sich beispielsweise kritisch mit der gesellschaftspolitischen Wirkung von Diskursen und Hegemoniestrukturen auseinandersetzen²⁹ (vgl. Schipper 2014: 97 ff.).

Der Wandel hin zum dominanten Leitbild der *unternehmerischen Stadtpolitik* kann politökonomisch als eindeutige Folge bzw. konstitutiver Teilaspekt der Neoliberalisierung bewertet werden. Auch hier zeigen sich große Diskrepanzen zwischen ideologischem Anspruch und real-existierender Wirklichkeit. Die, in der Regel, gemeinwohlorientierten Monopole der öffentlichen Hand werden mit dem Argument abgeschafft, mehr privatwirtschaftliche Konkurrenz würde niedrigere Kosten und/oder besseren Output bedeuten. Tatsächlich führt dies meist jedoch zu profitorientierten Oligopolen, welche sich an kapitalistischer Mehrwertproduktion statt am Gemeinwohl orientieren, was wiederum zu Lasten der Klasse der Lohnabhängigen geht. Die stark eingeschränkten, staatlich-kommunalen Steuerungsmöglichkeiten gehen schließlich regelmäßig mit politischen Legitimationsproblemen einher und gefährden auf lange Frist die Stabilität des demokratischen Systems (vgl. Holm 2014: 167 ff.). Auf der urbanen, lokalen 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. Für eine Vielzahl der in Städten lebenden Menschen führen diese Veränderungen zu steigenden Mieten, Verdrängungseffekten, sozioökonomischer

²⁹ Wegweisend sind dabei u.a. die Werke von Foucault (zu *Diskurs und Gouvernementalität*; siehe Foucault: 2004) und Gramsci (zu *Hegemonie*; siehe etwa Barfuss/Jehle: 2014) bzw. weiterführenden Arbeiten (siehe etwa Lemke 1997).

Segregation und Entdemokratisierung, wodurch nicht zuletzt vermehrt soziale Spannungen auftreten können (vgl. Harvey 2014: 20 ff.).

2.4. Neoliberale Lokalisierungsstrategien und (wohnungs-)politische Regulation

Gleichwohl sich neoliberale Transformationsprozesse eindeutig nicht auf eine einzelne räumlich-geographische Ebene beschränken, sondern multiskalar wirksam sind, kommt dem städtischen Raum bei der Analyse dieser Veränderungen eine besondere Schlüsselrolle zu. Dies liegt einerseits darin begründet, dass Städte im Rahmen der neoliberalen Globalisierung zunehmend in marktorientierter Konkurrenz zu einander stehen. Die Veränderung der internationalen kapitalistischen Produktionsweise bedeutet für urbane Zentren ein zunehmend instabiles, auf die Interessen des (Finanz-)Kapitals ausgerichtetes, krisenanfälliges Umfeld, mit dem sich die lokale Administration auseinandersetzen muss. Städtische Verwaltungen auf der ganzen Welt sehen sich zum Handeln gezwungen, um diese Veränderungen und die dadurch verursachten Probleme, wie etwa Arbeitslosigkeit, Verarmung, Segregation und Umweltzerstörung, abzufedern. Dies bedeutet zugleich eine steigende Eigenverantwortung, welche aber regelmäßig auf massive budgetäre Restriktion trifft, welche ebenfalls ein Ausdruck der neoliberalen Transformation in Gestalt urbaner Austeritätspolitik ist. Gepaart mit einem, oft sehr kurzfristigen, Handlungsdruck und den äußerst instabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bleibt den städtischen Administrationen in der Regel nur ein Angleichen der lokalstaatlichen Regulation an die Bedingungen des nunmehr entfesselten Kapitals und seiner Akkumulationslogik übrig. Dies findet dann, relativ unabhängig von der politischen Ausrichtung der Stadtregierungen, häufig Ausdruck in verschärftem Standortwettbewerb um internationale Finanzströme, wohlhabende Fraktionen, High-Potentials, hochwertige Konsumformen etc. Andererseits werden aber urbane Zonen – im Rahmen sogenannter *neoliberaler Lokalisierungsstrategien* – durchaus auch ganz bewusst zum Ziel neoliberaler Angriffe. Dadurch sollen die neoliberalen Akkumulations- und Regulationsformen auf den lokalen, städtischen Bereich übertragen werden. Urbanisierte Regionen sind also ein ganz wesentlicher Schauplatz der Creative Destruction. Dabei stellen sie, sowohl den Angriffspunkt neoliberaler Roll-Back Dynamiken als auch das Versuchslabor für neue politökonomische Konfigurationen, dar. Den

politisch-administrativen Institutionen (= einflussreiche politische Parteien und Strukturen der städtischen Verwaltung etc.) kommt dabei, als zentrales Feld der lokalen, formellen Regulation, eine entscheidende Rolle zu. Denn diese sind sowohl Spiegelbild bestehender Macht- und Herrschaftskonstellationen – insbesondere zwischen den Kapitalfraktionen und den Klassen – als auch jene Arena in denen sich, durch das Aufeinandertreffen alter und neuer Akteursgruppen und deren Interessen, neue regulative Ordnungen etablieren können³⁰. Für die neue Konfiguration mitentscheidend sind nicht nur die aktuellen Kräfteverhältnisse sondern, aufgrund der Pfadabhängigkeit solcher Entwicklungen, auch bereits etablierte Strukturen. Die transformativen Roll-Back und Roll-Out Momente werden zugleich von einem bewussten Abladen sozialer und finanzieller Transformationskosten auf die lokale, politisch-administrative Ebene (= *urbane Austerität*) und die einzelnen Individuen (= *Responsibilisierung*) begleitet. Vor allem für gesellschaftlich marginalisierte Gruppen, wie etwa (illegalisierte) MigrantInnen, können solche Entwicklungen verheerend sein, treffen aber, auf die eine oder andere Weise, den Großteil der lohnabhängigen Bevölkerung (vgl. Brenner/Theodore 2015: 58 ff.).

Die in 2.2. *Neoliberalismus aus politökonomischer Sicht* schrittweise erfolgte Konkretion auf lokaler, urbaner Ebene ermöglichte bereits erste analytische Beschränkungen. Für die folgenden Abschnitte der Arbeit ist es allerdings notwendig, einen noch konkreteren Ausschnitt zur Analyse heranzuziehen. Die von Brenner und Theodore angedachte Konzeption der neoliberalen Lokalisierungsstrategien als „destructive and creative moments of neoliberal localization“ (2015: 60) wird zu diesem Zweck als Vorlage herangezogen. Die *Abbildung 1 – Neoliberale Lokalisierungsstrategien im urbanen Raum* soll dabei die bisher thematisierten Veränderungen zusammenfassend darstellen und zugleich als Orientierung für weitere Konkretisierungen dienen. Dazu wurden zunächst die politökonomischen Veränderungen der globalen Neoliberalisierung auf die lokale, städtische Ebene übertragen und gemäß der eingangs gestellten Forschungsfrage, einzelne für die politische Regulation – insbesondere für wohnungspolitische Agenden – als besonders relevant erachtete, Bereiche ausgewählt (siehe: *Abb. 1, linke Spalte*). Um die komplexen neoliberalen Veränderungsprozesse (siehe: *Abb. 1, rechte Spalte*) und deren Wirkung auf die

³⁰ Respektive real-existierende, neoliberalisierte Mischformen der bisherigen Regulationsweise.

ausgewählten Bereiche der lokalen Regulation greifbar zu machen, wurden die unter 2.2.3. und 2.2.4. beschriebenen Umwälzungen gemäß ihrer destruktiven und konstruktiven Wirkung unterschieden (hier: *Roll-Back* bzw. *Roll-Out*). Wichtig ist, dass diese Abbildung lediglich dem besseren Verständnis der Transformationsdynamiken und ihrer Wirkungsbereiche dient und keinesfalls eine abgeschlossene Auflistung darstellt.

| Regulatorische Bereiche | destruktive Wirkung (Roll-Back) | konstruktive Wirkung (Roll-Out) | Wirksame Veränderungsprozesse |
|--|--|--|--|
| Öffentliche Verwaltung und Versorgung | Austeritätspolitik setzen sich durch → Kürzungen im Sozialbereich; Aufhebung öffentlicher Versorgungsmonopole durch Liberalisierung und/oder Verkauf | Auslagerung der Verantwortung auf lokale Ebene; Öffnung neuer, privatfinanzierter Einnahmequellen; marktbasierter Regulation wird gestärkt | Urbane Austerität; Wettbewerb um internationales Kapital; Privatisierung; Kommodifizierung; Responsibilisierung |
| Städtischer Wohnungsmarkt | Klassischer kommunaler Wohnbau wird eingestellt/ zurückgefahren; Sozialstaatlicher Versorgungsgedanke in Hintergrund | Marktorientierte Förderung des Wohnbaus; Mehr private Beteiligung und Wohnen als Anlagefeld für (Finanz-)Kapital → Profitorientierte Logiken | Finanzialisierung; Kommodifizierung; Responsibilisierung |
| Gebaute Umwelt/ Stadtbild | Lockerer Umgang mit Abriss von Altbeständen; Zugangsbeschränkung bzw. Verringerung öffentlicher, konsumfreier Zonen | Intensivierte Gentrifizierung u. sozialräumliche Polarisierung; Megaprojekte für internationale Anleger; prestigereiche Luxusviertel | Gentrifizierung; Wettbewerbsorientierung; Sozialräumliche Segregation; |

| | | | |
|-------------------------------------|--|---|---|
| Repräsentation der Stadt | Bild des „Wohlstands für Alle“ wird aufgegeben; Gebrauchswert und damit soziale Versorgungsprinzipien rücken in den Hintergrund; | Neoliberalisierte Diskurse werden etabliert (= Orientierung an Wettbewerb und Marktlogik); (gewaltvolle) Durchsetzung der Eigentumsrechte | Unternehmerische Stadt als Diskurselement; Wettbewerbsorientierung; Responsibilisierung; Punitivität |
|-------------------------------------|--|---|---|

Abbildung 1: Neoliberale Lokalisierungsstrategien und ihre Wirkung auf die (wohnungs-)politische Regulation. Eigene Darstellung nach Brenner/Theodore (vgl. 2015: 60 ff.).

Die *Abbildung 2 – Darstellung neoliberaler Transformationsprozesse auf lokalstaatlicher Ebene* soll zeigen, wie die transformativen Prozesse der Neoliberalisierung auf ausgewählte Bereiche der (wohnungs-)politischen Regulation einwirken und welche prototypischen Konsequenzen dies nach sich ziehen kann. Dabei ist abermals zu betonen, dass das hier abgebildete Schema keinen allgemeingültigen Wirkungsverlauf darstellt, sondern derartige Transformationen stets von multiskalaren, pfadabhängigen Entwicklungen geprägt sind. In Abb. 2 dargestellt werden drei unterschiedliche Bereiche lokaler, politisch-administrativer Regulation (hier: *Städtische Verwaltung, städtischer Wohnungsmarkt, Repräsentationen der Stadt*) welche aus Abb. 1 entnommen wurden und hier in Form abgerundeter Rechtecke gestaltet sind. Diese sind zunächst einmal durch die global wirksame Transformation von der fordistischen zu der post-fordistischen Entwicklungsweise (hier: *Globale Neoliberalisierung*) beeinflusst. Dabei lassen sich sowohl direkte als auch indirekte Wirkmechanismen ausmachen. Neoliberale Lokalisierungsstrategien, wie beispielsweise der weitergegebene Sparzwang (hier: *austerity urbanism*), wirken genauso wie die zunehmend finanzdominierte Akkumulation (hier: *Finanzialisierung*) direkt auf die historisch-materielle Struktur der Stadt ein. In Wechselwirkung mit der zentralen politisch-administrativen Regulationsinstitution, der städtischen Verwaltung, entfalten dann auch weitere Transformationsprozesse ihre Wirkung (hier: *Kommodifizierung, Responsibilisierung* etc.). Die in Abb. 2 dargestellten Prozesse im Sinne der Creative Destruction werden gemäß der Stoßrichtung ihrer Wirkung in Roll-Back und Roll-Out (hier: *RB* und *RO*) Momente unterschieden. Die Doppelpfeile, welche die Rechtecke miteinander verbinden, symbolisieren das nicht-lineare, von wechselseitigen

Abhängigkeiten geprägte Zusammenwirken, beschriftet mit den für die jeweiligen Bereiche als besonders relevant erachteten, politökonomischen Veränderungsprozessen. Abb. 2 kann demnach wie folgt gelesen werden: Durch den Anpassungsdruck an das finanzdominierte Akkumulationsregime – welcher über die politisch durchgesetzte urbane Austerität vermittelt wird – entfalten sich im Bereich der städtischen Administration unterschiedliche Wirkungen. Durch Sparvorgaben wird der kommunale Spielraum für Sozialpolitik stark eingeschränkt, wodurch es einerseits zu Kürzungen im öffentlich-sozialen Wohnbau kommt, andererseits wird versucht durch Verkauf städtischer Wohnungsbestände die kurzfristige Liquidität abzusichern (hier: *Kommodifizierung*). Um dennoch die Wohnraumversorgung aufrechterhalten zu können, werden verstärkt privatwirtschaftliche Geschäftspartner mit Profitorientierung in den Wohnbau miteinbezogen. Dies ermöglicht den, am deregulierten Finanzmarkt tätigen, AnlegerInnen auf der Suche nach renditebringenden Investitionsmöglichkeiten, am städtischen Wohnungsmarkt aktiv zu werden (hier: *Finanzialisierung*). Um die laufenden Ausgaben decken zu können, benötigt die lokale Verwaltung Kredite am Kapitalmarkt, wofür wiederum die Attraktivität der Stadt als Anlagefeld für Finanzkapital erhöht werden muss. Um das gewährleisten zu können, lagert die städtische Verwaltung große Bereiche ihres Aufgabenbereiches an private Akteure aus und fördert durch kapitalfreundliche Standortpolitiken ihre Wettbewerbsfähigkeit (hier: *unternehmerische Stadt*). Zugleich wird, in diskursiver und materieller Doppelstrategie, an die Eigenverantwortung der StadtbewohnerInnen appelliert, um den im Zuge neoliberaler Lokalisierungsstrategien gewachsenen Verantwortungsbereich an die Individuen auszulagern (hier: *Responsibilisierung*). Die Stadtpolitik richtet sich somit zunehmend an den Bedürfnissen des Kapitals aus (hier: *Tauschwertorientierung*), was bei gleichzeitiger Reduktion der sozialen Versorgung zu Spannungen führen kann, wobei der lokale Staat immer wieder auf gewaltvolle Durchsetzung der Kapitalinteressen setzt und sozialen Protesten mit zunehmender Repression begegnet (hier: *Punitivität*; vgl. Wacquant 2009). Derartige Veränderungen finden jedoch stets in komplexen, historisch gewachsenen Kontexten statt und sind somit auch immer umkämpft, wobei das Ergebnis – abhängig von den spezifischen, gesellschaftlichen Macht- und Herrschaftsverhältnissen – prinzipiell offen

ist. Als temporäres Resultat wird die lokale Regulation in den Institutionen neu verhandelt und fließt in eben diese ein (hier: *Neuordnung der Regulation*).

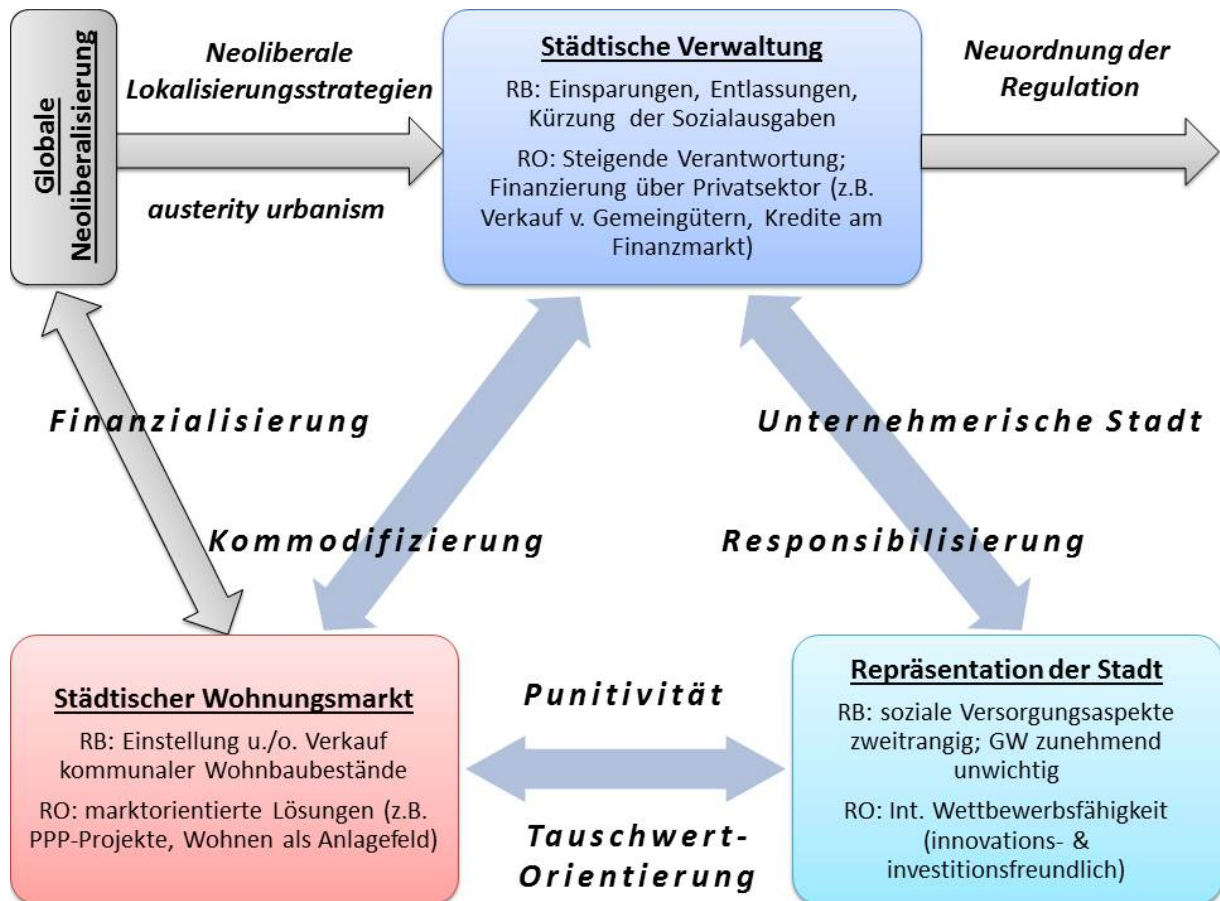


Abbildung 2: Dynamische Darstellung neoliberaler Transformationsprozesse auf lokaler Ebene. Bezug auf einzelne, wohnungspolitisch relevante Bereiche der Regulation. Eigene Darstellung (2017).

III. Die Politische Ökonomie des öffentlichen Wiener Wohnbaus

Ausgerüstet mit den theoretischen Grundlagen aus den bisherigen Abschnitten, wird nun auf den konkreten Ausgangspunkt der Analyse, den öffentlichen Wiener Wohnbau, eingegangen. Vor dem Hintergrund der neoliberalen Veränderungsprozesse und ihrer Wirkung auf die Politische Ökonomie der lokalen-urbanen Ebene rückt die Ausgestaltung der politisch-administrativen Regulation des Wohnens, also die lokalstaatliche Wohnungspolitik, ins Zentrum der Analyse. Um die Pfadabhängigkeit derartiger Veränderungen berücksichtigen zu können, wird zunächst überblicksmäßig auf den historisch-materiellen Kontext der Wiener Wohnungspolitik eingegangen (siehe *3.1. Historischer Abriss – Industrialisierung bis Nachkriegszeit*). Das diesbezügliche Hauptaugenmerk liegt allerdings auf der Zeit ab der neoliberalen Wende, welche für Österreich mit 1986 festgemacht wird (siehe *3.2.1. Politische, wirtschaftliche und demographische Entwicklung seit 1986*). Anschließend werden dann unter *3.2.2. die unterschiedliche(n) regulative(n) Formen des öffentlichen Wohnbaus* aus politökonomischer Perspektive untersucht. Um auch die Sichtweise der maßgeblichen, formell-institutionellen Akteure der Wiener Wohnungspolitik – den Regierungs- und Oppositionsparteien – Berücksichtigen zu können, wurden diese befragt. Die einzelnen Positionen und deren kritische Bewertung sind im Kapitel *3.3. Leistbares Wohnen aus lokalpolitischer Perspektive* zu finden.

3.1. Historischer Abriss – Industrialisierung bis Nachkriegszeit

In Anlehnung an die, bereits unter *2.3.1. Marktbasierter Wohnraumversorgung* skizzierten, epochenhaften Phasen des Wohnbaus, wird an dieser Stelle nochmal überblicksmäßig auf den historisch-materiellen Kontext in der Stadt Wien eingegangen:

3.1.1 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 Erstarren sozialer Protestformen, welche sich auch in

einem Erstarren der kommunistischen und sozialistischen ArbeiterInnenbewegungen widerspiegeln (vgl. Blau 2014: 22 ff.).

3.1.2. 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 Breitner³¹. Auf diese Weise konnte nicht nur die Wohnungsspekulation 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 (vgl. Blau 2014: 22 ff.).

3.1.3. 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 Stadtregerung 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

³¹ Darunter fielen in erster Linie die, von Finanzstadtrat Hugo Breitner initiierten und 1923 im Gemeinderat beschlossene, zweckgebundene Wohnbausteuer, aber auch progressiv gestaltete Besteuerungen von Luxusgütern. Im Jahr 1927 konnte auf diese Weise bereits mehr als ein Drittel der gesamten Steuereinnahmen Wiens aufgebracht werden (vgl. Das Rote Wien: 2005).

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 (vgl. Eigner 2003: 8 ff.). Für Details zur vierten Epoche, der gegenwärtigen Phase des Post-Fordismus bzw. der multiskalaren Neoliberalisierung, siehe das folgende Kapitel 3.2.1. *Politische, wirtschaftliche und demographische Entwicklung seit 1986*.

3.2. Wohnungspolitische Regulation im post-fordistischen Wien

3.2.1. Politische, wirtschaftliche und demographische Entwicklung seit 1986

Im Vergleich zur nationalstaatlichen Regulation, welche nach übereinstimmenden Analysen spätestens ab dem Jahr 1986 nicht länger als fordistisch bzw. austro-keynesianisch bezeichnet werden kann, scheint das Bundesland Wien eine etwas widerständigere Lokalpolitik zu betreiben. Während Österreich bereits ab Ende der 1980er Jahre den Weg des sozialdemokratischen Neoliberalismus einschlägt, zeigt sich Wien relativ zurückhaltend und setzt zunächst auf eine Art defensiven, lokalstaatlichen Keynesianismus. Wichtiger Faktor sind dabei die öffentlichen Dienstleistungen der Stadt Wien bzw. ihrer städtischen Unternehmen, welche ein einigermaßen eigenständiges Festhalten an den regulatorischen Mustern der 1970er und 1980er Jahre ermöglichen. 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 (Anm.: dem sogenannten *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 (vgl. Becker/Novy 1999: 131 ff.).

Demographisch betrachtet befand sich die Stadt Wien seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges mehrheitlich in einer Phase der Stagnation. Die Bevölkerung wuchs kaum und durch den starken Trend der Suburbanisierung sowie einer negativen Geburtenbilanz nahm die Zahl der in Wien lebenden Menschen teilweise sogar ab, wie beispielsweise Mitte der 1980er Jahre. Dazwischen kam es, ausgelöst durch Krisen und Kriege, immer wieder zu transnationalen Wanderungsbewegungen, welche die Bevölkerungszahl kurzfristig ansteigen ließ, etwa im Zuge der Ostöffnung und der kriegerischen Auseinandersetzungen am Balkan Anfang der 1990er. Kurz nach der Jahrtausendwende setzte jedoch langsam ein Wachstumstrend ein, welcher bis heute anhält und sich sogar noch weiter verstärkt hat. Wien gilt daher gegenwärtig als eine der am schnellsten wachsenden Großstädte der Europäischen Union (vgl. Schremmer 2015: 12 ff.). So stieg, innerhalb der vergangenen 15 Jahre, die Bevölkerungszahl um durchschnittlich 20.000 Personen jährlich an. Anders gesagt vergrößerte sich die Einwohnerzahl Wiens von 1,57 Mio. (2002) auf nunmehr 1,87 Mio. (2017) (vgl. Statistik Austria 2017a). Abgesehen von der grenzüberschreitenden Zuwanderung aus Ländern wie Deutschland, Rumänien und Syrien – welche, in den letzten neun Jahren, die am stärksten vertretenen Herkunftsländer darstellen – gilt Wien auch innerhalb Österreichs als attraktiver Wohnort und zieht dementsprechend viele Menschen an. Weiters konnte sogar der Geburtensaldo gedreht werden, welcher mittlerweile für knapp ein Drittel des Bevölkerungswachstums verantwortlich ist (vgl. Stadt Wien 2017a: 4f.). Hinzu kommt auch der Fakt, dass der Suburbanisierungstrend, unter anderem wegen stark gestiegener Bodenpreise im Wiener Umland, in den letzten Jahren beinahe zum Erliegen kam. 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. Von Seiten der öffentlichen Verwaltung wurde der schwer zu prognostizierende Bevölkerungsboom schlichtweg unterschätzt. Im Zuge des Stadtentwicklungsplans von 2005 (= *STEP 05*) wurde noch von einem Neubaubedarf von 56.000 Wohneinheiten für den Zeitraum von 2001 bis 2011 ausgegangen; ein Wert welcher weit unter dem tatsächlichen Anstieg an Hauptwohnsitzen von ca. 86.000 liegt (vgl. Schremmer 2015: 12 ff.).³² Dieses Auseinanderklaffen von Soll- und Istwerten schlägt sich auch in den Zahlen für den geförderten Wohnbau nieder. Der, für die kommunale Versorgung mit leistbarem Wohnraum, bedeutende Pfeiler wurde im vergangenen Jahrzehnt zu stark vernachlässigt: Jährlich wurden nur knapp 5.000 bis 7.000 neue Wohnungen im Bereich des geförderten Wohnbaus errichtet, wobei in den Krisenjahren von 2010 bis 2012, trotz des hohen Bevölkerungswachstums, durch die politisch geforderten Sparmaßnahmen besonders niedrige Werte erreicht wurden. Durch den viel teureren, freifinanzierten und somit profitorientierten, gewerblichen Wohnbausektor wurden zusätzlich knapp unter 2.000 Wohnungen pro Jahr errichtet. In Summe hinkt das Angebot, vor allem im leistbaren Bereich, seit mehreren Jahren der Nachfrage hinterher, wodurch weiterer Preisdruck zu Lasten der Lohnabhängigen entstehen konnte.

Die Administration Wiens hat ihre Planungen mittlerweile an den gestiegenen Bedarf angepasst und geht laut MA 23 nun von einem jährlichen Neubaubedarf von insgesamt 11.000-12.000 Wohneinheiten aus. Knapp 9.000 davon sollten – um die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum nicht noch weiter zu verknappen – im Bereich des geförderten Wohnbaus errichtet werden (vgl. Tockner 2015: 80 ff.) Der steigende Bedarf an Wohnraum – als Folge der relativ stark wachsenden Bevölkerung – trifft also auf ein quantitativ unzureichendes Angebot. Damit alleine lässt sich allerdings nur ein Teil der, mitunter dramatischen, Preissteigerungen erklären. Ein zweiter, wesentlicher Faktor ergibt sich aus der Finanzialisierung des Wohnbausektors. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ab

³² Tockner geht gemäß den Zahlen der Statistik Austria für den gleichen Zeitraum von einem etwas niedrigeren Wert aus, nämlich von 66.395 neuen Privathaushalten (vgl. Tockner 2015: 84).

2008/09 gingen viele AnlegerInnen dazu über, ihr Kapital in vergleichsweise sehr sichere Anlageobjekte, wie eben Immobilien, zu investieren. Der Wohnbausektor gilt dabei nicht nur als risikoarm, sondern kann, im passenden makroökonomischen Umfeld – wie etwa in Wien –, sogar weitaus höhere Renditen als konkurrierende Anlageprodukte abwerfen. Wie dramatisch sich die Kombination aus wachsendem Bedarf, profitmaximierenden Investitionen und zu geringem Angebot, vor allem auf Ebene des geförderten bzw. regulierten Mietwohnbaus, auf die Preisentwicklung auswirkt, zeigt folgende Statistik der Österreichischen Nationalbank: Ausgehend vom Jahr 2000, stiegen die Preise für Wohnimmobilien österreichweit um knapp 60% und damit etwas stärker als im gesamten Euroraum. Die Preisentwicklung in Wien entkoppelte sich ab etwa 2008 deutlich von jener in Gesamtösterreich und erreichte im Jahr 2014 den mehr als doppelten Wert von 2000. Die enorme Kostenexplosion verteuerte auch die Bodenpreise stark, wodurch der Grundstückserwerb für gemeinnützigen Wohnbau in der Stadt Wien kaum noch finanzierbar ist (siehe 3.2.2 b) *Gemeinnütziger Wohnbau*) (vgl. Schremmer 2015: 19 ff.).

Zusätzlich eingeschränkt wird der Spielraum der Gemeinden (Gemeindebau) und Länder (Gemeinnütziger Wohnbau) bei der Schaffung von nachhaltig leistbarem Wohnraum und dazugehöriger Infrastruktur, durch den sogenannten *Stabilitätspakt*. Dieser fiskalpolitisch verbindliche Rahmen wurde im Zuge der Finanz-, Wirtschafts- und – in Folge der umfassenden Bankenrettungen auch – Staatsschuldenkrise EU-weit debattiert und in Form des *europäischen Fiskalpaktes* beschlossen. Die darin enthaltene *Schuldenbremse* soll neue Staatsschulden verhindern, mit dem vorgeblichen Ziel, die Volkswirtschaften der EU-Staaten zu stabilisieren. Dieses, ökonomisch paradoxe und ebenso umstrittene, Instrument wurde im Jahr 2012 auch vom österreichischen Nationalrat ratifiziert und als *Österreichischer Stabilitätspakt* beschlossen. Dieser besagt, dass „die Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden [...] grundsätzlich auszugleichen“ (Republik Österreich 2013: 3) seien, wobei dies jeweils dann der Fall ist, wenn „der jährliche strukturelle Haushaltssaldo Österreichs in den Jahren ab 2017 insgesamt -0,45% des nominellen BIP nicht unterschreitet“ (ebd.). Ohne an dieser Stelle näher auf die komplexen Folgen einer solchen Maßnahme einzugehen, macht dies jedoch deutlich, dass damit, selbst nachhaltige und sozial-progressive, Investitionen

stark gebremst werden. Der Stabilitätspakt bzw. die darin enthaltene Schuldenbremse stellen folglich eine Form der neoliberalen, urbanen Austerität dar. Die Vereinbarung umfasst nämlich nicht nur den Bund, sondern gilt auch für die Gemeinden und Bundesländer als verbindlich. Diese sind verpflichtet, dass ihr „Anteil [...] am strukturellen Haushaltssaldo des Gesamtstaates -0,1% des nominellen BIP nicht unterschreitet“ (ebd.), womit sie noch strengeren Austeritätsregelungen unterliegen und in der Erfüllung ihrer lokal-regulatorischen Aufgaben stark eingeschränkt werden. Daher fordern ExpertInnen der Arbeiterkammer (= AK) zumindest solche, zur Förderung von nachhaltigem und leistbarem Wohnbau und sozialer Infrastruktur unbedingt erforderlichen, Investitionen, von der Regelung der Schuldenbremse auszunehmen (vgl. Zgubic-Engleder 2015: 112 f.).

Die folgende *Abbildung 3 - Wachstum der Wiener Bevölkerung und der Immobilienpreise im Vergleich* bietet einen zusammenfassenden Überblick zur Entwicklung der letzten Jahre. Dem Bevölkerungswachstum werden die Entwicklung der Mietpreise sowie der Preise für Eigentumswohnungen gegenübergestellt. Ausgehend von einem Index = 100 im Jahr 2006 zeigt die rote Linie das starke Bevölkerungswachstum der Stadt Wien. Die Einwohnerzahl nahm dabei zwischen 2006 und 2016 um etwa 17% zu. Die Mietpreisentwicklung bezieht sich auf alle Mietwohnungen, unabhängig von der regulativen Form. Hier zeigt sich, dass sich der Anstieg der Mietpreise zunächst etwa gleich stark wie das Bevölkerungswachstum entwickelte. Mit Einsetzen der Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008 änderte sich dies dramatisch und die Mietpreise stiegen mehr als doppelt so stark wie die Zahl der EinwohnerInnen, bezogen auf den Zeitraum von 2006 bis 2016 um 39%. Obwohl hier alle regulativen Formen der Miete, als auch bestehende sowie neu abgeschlossene Verträge zusammengefasst werden, zeigt sich – im Vergleich mit der Entwicklung der Eigentumspreise – dennoch die preisdämpfende Wirkung der wohnungspolitischen Regulation. Die Preise für Eigentumswohnungen (Anm.: neue und gebrauchte im Durchschnitt) stiegen, besonders ab 2010, extrem stark an. Die durchschnittlichen Preise für Wiener Eigentumswohnungen waren 2016 fast doppelt so hoch wie 2006, womit eine klar spekulative Dynamik feststellbar ist.

Wachstum der Wiener Bevölkerung und der Immobilienpreise im Vergleich

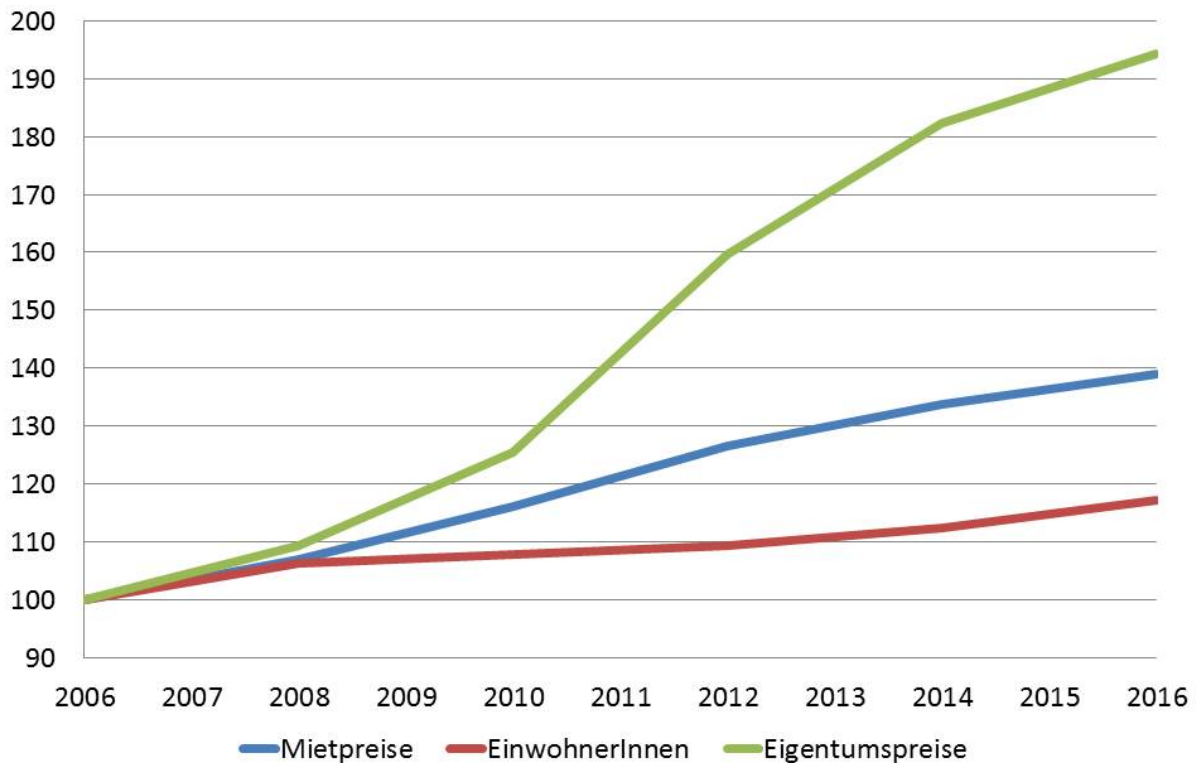


Abbildung 3: Wachstum der Wiener Bevölkerung und der Immobilienpreise im Vergleich. Entwicklung der Zahl der EinwohnerInnen im Vergleich mit der Entwicklung von durchschnittlichen Mietpreisen sowie Eigentumspreisen in Wien zwischen 2006 und 2016 (jeweils zum 1.1.). Indexierte Daten, 2006 = 100. Eigene Darstellung (vgl. Statistik Austria 2017a, 2017b; OeNB 2017).

3.2.2. Unterschiedliche regulative Formen öffentlichen Wohnbaus

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Spielarten der nationalen und lokalpolitischen Regulation öffentlichen Wohnbaus diskutiert, wobei ein deutlicher Fokus auf die Entwicklung seit der neoliberalen Wende gelegt wird. Ziel ist es, die unterschiedlichen politischen Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten bezüglich der Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum kritisch zu untersuchen und in den Kontext der globalen, neoliberalen Transformation zu setzen. Der Begriff des öffentlichen Wohnbaus wird hier bewusst sehr weit gefasst, um ein möglichst breites Bild des Wohnungsmarktes und der wohnpolitischen, regulatorischen Einflussmöglichkeiten zeichnen zu können.

a) **Gemeindebau**

Den, seit den 1920er Jahren, durch die Gemeinde Wien errichteten, Gemeindewohnungen verdankt die Stadt vieles: Nicht nur die anlassgebende, eklatante Wohnungsnot der Zwischenkriegszeit konnte gelindert werden, auch standen die Gemeindebauten für elementare soziale Fortschritte. Die BewohnerInnen kamen in den Genuss von (semi-) öffentlichen Einrichtungen wie Bäder und Waschküchen, Bibliotheken oder aber auch großzügigen Parkanlagen, gleichbedeutend mit einer enormen öffentlichen Investition in Gesundheit und Bildung der Wiener Bevölkerung. Bereits neun Jahre nach der Eröffnung des ersten Wiener Gemeindebaus lebte jede/r zehnte WienerIn in einer Gemeindebauwohnung und der, von den fast durchgängig regierenden SozialdemokratInnen erarbeitete, Ruf des *Roten Wien* wirkt bis in die Gegenwart nach. Insgesamt beläuft sich der heutige Bestand an Gemeindewohnungen auf über 220.000 Einheiten, wodurch jede/r vierte WienerIn in einem der, im kommunalem Eigentum stehenden, Gemeindebauten zu sozial verträglichen Preisen, weit unter dem Niveau am freien Markt, wohnen kann (vgl. Wiener Wohnen 2015). Die Auswirkungen der Neoliberalisierung auf den Wiener Gemeindebau lassen sich anhand folgender, exemplarischer Entwicklungen ablesen: Erstens wurde die stadteigene Errichtung von Gemeindewohnungen durch die Förderung gemeinnütziger und – nicht zuletzt auch immer häufiger – gewerblicher Bauträger abgelöst. Dies läutete einen, mehr oder minder, *sanften* Paradigmenwechsel ein, welcher einer, zumindest indirekten, Rekommodifizierung von leistbaren kommunalen Wohnbeständen gleichkommt. Im Zuge dieser Entwicklung kam es um die Jahrtausendwende auch zur Privatisierung einzelner Gemeindebauten, teilweise unter dubiosen Umständen. Zweitens kam es, im Zuge der Modernisierung der kommunalen Verwaltung, zur organisatorischen Auslagerung einiger ihrer Magistratsabteilungen (= MA), wie zum Beispiel der Vergabestelle für Gemeindewohnungen, dem heutigen *Wiener Wohnen* (= WW). Dies ging wiederum mit der, nicht eindeutig nachvollziehbaren, Verschärfung der, für den Zugang zu Gemeindewohnungen zu erfüllenden, Anforderungen einher. Diese eben genannten Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf leistbares Wohnen im Gemeindebau werden im Folgenden diskutiert:

1). Ein exemplarisches Beispiel für den schrittweisen Abschied vom wohnungspolitischen Paradigma des Roten Wien stellt die Reform, welche der Wohnbaustadtrat Werner Faymann

mit seinem Amtsantritt 1995 in die Wege geleitet hat, dar. Unter dem Schlagwort der *regulierten Konkurrenz* wurden Planung und Errichtung von Gemeindebauten nicht mehr von der Gemeinde Wien selbst übernommen, sondern an (semi-)private Akteure ausgelagert. Zu diesem Zweck wurden etliche Bauträgerwettbewerbe veranstaltet, bei denen diverse privatwirtschaftliche Bauträger um den Zuschlag konkurrierten. Der Bieterkreis setzt sich sowohl aus gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften (= GBV, siehe 3.2.2. b)) als auch aus privatwirtschaftlichen, profitorientierten Immobilienunternehmen zusammen. Da die Stadt Wien nun nicht mehr selbst als Bauträger tätig wurde, sondern stattdessen private Wohnbaugesellschaften bei der Errichtung von Wohnraum öffentlich subventionierte, sollte das Stadtbudget entlastet werden. Zugleich wurde mit der, durch die Einbindung privater Akteure angeblich zu erzielenden, höheren Effizienz und Qualität im kommunalen Wohnbau argumentiert. Die Auswirkungen waren unmittelbar nicht sonderlich stark zu spüren, zeigen sich aber in der Retrospektive recht deutlich. So kam es, dass im Zeitraum von 1991 bis 2001 insgesamt nur noch etwa 1.700 Gemeindewohnungen errichtet wurden, was weniger als ein Prozent des Gesamtbestandes ausmacht. Schlussendlich wurde der stadteigene Wohnbau, in Form des klassischen Gemeindebaus, im Jahr 2004 völlig eingestellt (vgl. Penninger 2015: 22 ff.). Da die geförderten Wohnhäuser, anders als die Gemeindebauten, nicht mehr im Eigentum und damit außerhalb des direkten Einflussbereiches der lokalen Verwaltung stehen, kommt es – zeitlich verzögert – zu einer Rekommodifizierung von bis dato leistbarem Wohnraum. Der Trend der Rekommodifizierung verschärfte sich im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2007/08 weiter, siehe 3.2.2. d) *Geförderter, gewerblicher Neubau*. Eine solche Vorgangsweise entspricht langfristig einem weiteren Schritt in Richtung des Verlustes von wohnungspolitischen Regulationsmöglichkeiten der Stadt Wien. Eine besondere Stellung nimmt diesbezüglich die, ebenfalls in diese Phase fallende, Privatisierung sogenannter *atypischer Gemeindebauten* ein:

Im Jahr 2000 veröffentlichte der Rechnungshof der Stadt Wien einen Bericht über die Tätigkeiten der MA 17 bzw. Wiener Wohnen. Darin empfiehlt die Kontrollinstanz, aufgrund eines negativen 10-Jahres Saldos der Hauptmieten von knapp über 50 Millionen Euro (ca. 700 Millionen ATS), den rechtlichen Rahmen voll auszuschöpfen und sämtliche

Gemeindebau-Mietverhältnisse an das Richtwertsystem des Mietrechtsgesetzes (= MRG) anzupassen. Von 1982 bis 2004 wurde der Mietzins der Gemeindewohnungen in der Regel gemäß des günstigeren Kategoriemietzinsgesetzes bestimmt.³³ Die Anpassung älterer Verträge an den Richtwertmietzins hätte laut Rechnungshof einen positiven Durchschnittssaldo von 15 Millionen Euro (ca. 200 Millionen ATS) ermöglicht, ohne die Mietkosten über einen, vom Gesetzgeber als sozial verträgliches Maß, angesehenen Wert anzuheben (im Jahr 2000: ca. € 4,05/m² (vgl. MSV Wien o.A.)). Gemeindebauten, welche nicht durch die konventionelle Vorgangsweise – also durch die Stadt Wien selbst errichtet – ins Eigentum der Gemeinde gelangt waren, sondern dieser in Form eines Geschenkes, einer Überlassung o.Ä. zufielen, wurden unter der Bezeichnung *atypische Gemeindebauten* geführt. Es waren auch eben jene atypischen Wohnhäuser der Stadt Wien welche von der, durch den Rechnungshof empfohlenen, Mieterhöhung betroffen gewesen wären. Die Stadt Wien lehnte allerdings diesen Vorschlag, unter dem Verweis auf den sozialen Auftrag, welcher mit der Vermietung von Gemeindewohnungen verbunden sei, zunächst ab (vgl. RH Wien 2000: 37 f.). Der damals zuständige Wohnbaustadtrat Werner Faymann entschied sich dann allerdings für einen, einer vorgeblichen um den sozialen Auftrag besorgten Stadtregierung, recht ungewöhnlichen Schritt. Anstatt die Mieten an ein kostendeckendes Niveau anzuheben, wurden die 36 atypischen Gemeindebauten an private Akteure verkauft. Trotz des, auf den Gesamtmarkt bezogen, geringen Anteils an privatisierten Wohneinheiten, nämlich insgesamt 539 von 220.000 Gemeindewohnungen, kann diese Maßnahme als verhältnismäßig spektakulär eingestuft werden (vgl. RH Wien 2002: 2). Nicht nur befindet bzw. befand sich eine Mehrzahl der Gebäude in guter bis sehr guter Lage, sondern erfolgte die Vergabe durchwegs auch an Unternehmen, welche sich auf die profitorientierte Verwertung von Altbaubeständen spezialisiert hatten. Auch die Vorgangsweise, wie die Verkäufe abgewickelt wurden, ist zu hinterfragen. Die Wiener Grünen initiierten diesbezüglich Anfang 2002 eine parlamentarische Anfrage an den Stadtrat Werner Faymann. Dies zog wiederum eine eigene Untersuchung durch den Rechnungshof nach sich, deren Erkenntnisse im Folgenden zusammengefasst wurden:

³³ Die vor dem Jahr 1982 abgeschlossenen Mietverträge waren noch günstiger und der Zins bestand im Wesentlichen aus sogenannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen. Dies betraf im Jahr 1999 rund 30.000 Gemeindewohnungen (vgl. RH 2000: 37).

a) Insgesamt wurden, zwischen 1998 und 2002, 36 atypische Gemeindebauten durch Wiener Wohnen bzw. der Vorgängerorganisation an private Unternehmen unterschiedlicher Art verkauft. Wiener Wohnen argumentierte dies zum Teil mit dem Zustand der Häuser, für welche eine Sanierung zwar dringend notwendig gewesen wäre, dies aber laut dem städtischen Unternehmen nicht im Budget berücksichtigt werden konnte. Um der sozialen Verantwortung nachkommen zu können, wurde den betroffenen MieterInnen das Recht auf Tausch der bisherigen Wohnung gegen eine, mindestens gleichwertige, zugesprochen. Diese Möglichkeit beinhaltete allerdings keine Garantie auf einen gleichbleibenden Mietzins, wodurch zumindest ein moderater Anstieg auf das Niveau neu vermieteter Gemeindewohnungen zu vermuten war (vgl. RH Wien 2002: 1 ff.). In die Wege geleitet und abgewickelt wurden die Verkäufe bis einschließlich Dezember 1999 von der Magistratsabteilung 69. Dies betraf allerdings nur drei Objekte, welche an diverse Wohnbaugesellschaften abgetreten wurden. Die übrigen 33 Gebäude fielen mit der Gründung des Unternehmens Wiener Wohnen (= WW) am 1.1.2000 bereits in deren Verantwortungsbereich. Die MA 69 war laut Rechnungshof an, nicht näher definierte, sozialpolitische Vorgaben gebunden. Dies drückte sich unter anderem in den, den einzelnen Kaufverträgen zugrunde liegenden, Auflagen aus. Diese umfassten etwa ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Wien bzw. eine Verpflichtung des Käufers/der Käuferin zur Sanierung (vgl. ebd: 6 ff.). Wie damit in der Praxis umgegangen wurde, zeigt beispielsweise der Fall der Turnergasse 33 in 1150 Wien. Zur Vermeidung von Wohnbauspekulation wurde mit der Käuferin *A. Frauwallner GmbH* – deren Vorgängerunternehmen bereits auf den internen Spekulationslisten der Gebietsbetreuung zu finden war – ein automatisches Wiederkaufsrecht für die Stadt Wien im Grundbuch eingetragen. Dieses Recht würde erst dann wirksam werden, wenn das dringend renovierungsbedürftige Gebäude innerhalb von drei Jahren keiner Sanierung unterzogen worden wäre. Dennoch ließ die Eigentümerin keinerlei Reparaturen vornehmen, bis das Haus, aufgrund enormer Schuldenlast der *A. Frauwallner GmbH*, im Jahr 2002 zwangsversteigert werden musste. Die Stadt Wien verzichtete hier explizit auf ihr Recht auf Wiederkauf und entließ die verbliebenen MieterInnen bewusst in eine unsichere Zukunft (vgl. OTS 2002a).

b) Mit Übernahme der Verkaufsgenden durch Wiener Wohnen glich sich auch die Vorgangsweise an die eines privatrechtlichen Unternehmens an. Durch Erstellung von Katalogen und Werbeeinschaltungen in österreichischen Tageszeitungen sollten die Anzahl der Angebote und letztendlich auch der zu erzielende Kaufpreis erhöht werden. Gleichzeitig band sich Wiener Wohnen allerdings damit an die rechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (= ABGB) und gab damit das, aus sozialpolitischer Sicht wichtige, Recht etwaige Bestbieter (im Sinne des höchsten Kaufpreises), aufgrund möglicher Bedenken bezüglich der sozialen Nachhaltigkeit, ablehnen zu können aus der Hand. Um die betroffenen Häuser möglichst gewinnbringend verkaufen zu können, verzichtete WW zum Teil auch auf eine öffentliche Ausschreibung. Dies war etwa dann der Fall, wenn langjährige Mieter oder Nachbarn direkt ein Kaufangebot stellten. Teilweise traf dies aber auch auf profitorientierte Unternehmen, wie etwa die *Lenikus & Co. GmbH*, zu. Diese trat selbstständig an Wiener Wohnen heran und eröffnete, zunächst nicht näher festgelegte, Projektpläne für die Objekte am Bauernmarkt 1 und 9, 1010 Wien, in bester Innenstadtlage. Beide Häuser wurden zusammen verkauft und erzielten in etwa den festgelegten Verkaufswert (vgl. RH Wien 2002: 15 ff.).

Aus politökonomischen Perspektive ist jedenfalls zu kritisieren, dass die Privatisierung der 36 atypischen Gemeindebauten – obgleich ihrer sehr geringen Bedeutung für den Gesamtsektor – einerseits Einbußen an Regulationsmacht und -möglichkeiten für die Stadt Wien, und andererseits die Öffnung eines bisher dekommodifizierten Teilbereiches des Wohnungsmarktes für privates, renditesuchendes Kapital bedeutet. Besonders brisant muten die Verkäufe der Stadt Wien an den umstrittenen Immobilienverwerter Martin L. bzw. die Lenikus Privatstiftung und, in deren Eigentum stehende, Tochterunternehmen, wie die Lenikus & Co GmbH, an. Welche Risiken mit dem Verkauf von öffentlichem Wohnraum an private Investoren verbunden sein können, zeigt sich auch an dem bereits zuvor erwähnten Beispiel des Wohnhauses am Bauernmarkt 1, 1010 Wien. Das besagte Wohnobjekt, ein über 300 Jahre altes Biedermeierhaus, wurde 1941 der Stadt Wien

gestiftet und erfüllte fortan die Funktion eines normalen Gemeindebaus. Die Magistratsabteilung 17 übernahm bis zum Verkauf 2001 die Verwaltung und die Vergabe der 21 Wohnungen³⁴ an Bedürftige (vgl. Ulbrich 2016). Zur Zeit des Eigentümerwechsels im Jahre 2001 waren noch 14 Wohneinheiten unbefristet, und damit quasi auf Lebensdauer, vermietet. Die Lenikus & Co. GmbH plante in dem denkmalgeschützten Gebäude einen Dachbodenausbau sowie die Umwandlung in ein reines Bürohaus. Trotz anders lautender Stellungnahmen von Seiten der Lenikus & Co GmbH kam es in den laufenden Jahren zu zahlreichen Beschwerden über die zunehmende Verwahrlosung des Hauses. Im Zuge dessen, zogen beinahe alle Mietparteien aus. Ab 2009 funktionierte der Lift in dem dreistöckigen Haus nicht mehr, wobei einer der verbliebenen Mieter, aufgrund der vehementen Weigerung des Eigentümers der Instandhaltungspflicht entsprechend nachzukommen, bis vor den Obersten Gerichtshof ziehen musste, wo er schlussendlich Recht bekam. Dennoch setzte der Eigentümer des Miethauses keine, dem Urteil entsprechenden, Handlungen, was er mit zu hohen Kosten begründete (vgl. Sellner 2014). Im Jahr 2016 war allerdings von Seiten der Lenikus & Co GmbH genug Kapital für einen teilweisen Umbau des Hauses vorhanden. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch ein Schornstein abgetragen, was für den, nunmehr allerletzten, Altmietler ein Heizverbot durch die MA 68, zuständig für Feuerwehr und Katastrophenschutz, zur Folge hatte. Vom Denkmalamt gab es interessanterweise gegen diesen Abbruch, mit der Begründung, dass die betroffenen Rauchfänge nicht mehr in Betrieb seien, keine Einwände (vgl. Martzak-Görke 2016). Generell steht einer aus Eigentümersicht erfolgreichen Verwertung der Immobilie, welche nur rund 200 Meter vom Wiener Stephansdom entfernt und somit in Mitten des UNESCO Weltkulturerbes liegt, von Seiten des Denkmalschutzes überraschend wenig entgegen. Zwar wurde die von Lenikus & Co GmbH beantragte Entlassung aus dem Denkmalschutz, welche gleich nach dem Kauf gestellt wurde, abgelehnt, der geplante Ausbau des historischen Dachstuhls wurde jedoch genehmigt. Als die UNESCO, in Sorge um das Weltkulturerbe, die beabsichtigte Aufstockung beanstandete, folgte ihr zwar das Bundesdenkmalamt, dies wurde allerdings vom Eigentümer umgangen. Durch den Einspruch gegen den Bescheid des Denkmalamtes ging

³⁴ Anm.: Hinzu kamen neun Lokale, zwei Büros, zwei Werkstätten und drei sogenannte Magazine (vgl. RH Wien 2002: 31)

der Sachverhalt an das zuständige Kulturministerium der Regierung Faymann über. Die damalige Ministerin Claudia Schmid entschied gegen die Bedenken der UNESCO und des Bundesdenkmalamtes und genehmigte den Ausbau (vgl. Martzak-Görke 2016). Seit dem Winter 2016/17 scheint die Immobilie vollständig bestandsfrei zu sein, der Umbau ist bereits im Gange. Vergleicht man den ursprünglichen Kaufpreis von knapp unter vier Millionen Euro mit dem Preis, welcher aktuell am Markt für sanierte Eigentumswohnungen in der Wiener Innenstadt herrscht, so ergibt sich ein Wiederverkaufswert von bis zu 35 Millionen Euro respektive etwa 28 Millionen Euro für Büros. Berücksichtigt man, dass die Sanierung aufgrund des, größtenteils selbst verschuldeten, schlechten Zustandes des Gebäudes und der weiterhin bestehenden Auflagen durch Denkmalschutz eher kostenintensiv sein wird, so werden die Kosten dafür dennoch höchstwahrscheinlich weniger als zehn Millionen Euro betragen. In Summe ergibt sich über den Zeitraum der letzten 15 Jahre somit eine jährliche Wertsteigerung von einer Million Euro (vgl. Ulbrich 2016). Damit gehen nicht nur die, durch die Bestandsfreimachung vertriebenen, MieterInnen, abgesehen von finanziellen Entschädigungsangebote durch die Lenikus & Co GmbH, weitgehend leer aus, es wird auch leistbarer Wohnraum, zugunsten von Profiten gewinnorientierter Unternehmen, zerstört. Damit einher geht ebenso die Abwanderung aus der Innenstadt als auch der Umstand, dass lediglich das investierte Anlagekapital von dieser Entwicklung profitieren kann. Gemäß der finanzdominierten Akkumulation zeigt sich die Ausdehnung der Anlagesphären auf dekommodifizierte Bereiche als äußerst profitabel, wohingegen die Möglichkeiten durch Politik regulierend einwirken zu können, beschnitten werden. Die aktive Rolle, welche der verantwortliche, damalige Stadtrat Faymann, die Stadtregierung und Wiener Wohnen bei der Kommodifizierung des ehemaligen Gemeindebaus eingenommen haben, entspricht weitgehend der, für die finanzdominierte Produktionsweise üblichen, Transformation der politischen Regulation in Richtung Kommodifizierung und unternehmerischer Stadtplanung.

2). Auch die, hauptsächlich verwaltungstechnische, Ausgliederung der erst 1996 zusammengeführten MA 17, welche die zentrale Verwaltungs- und Vergabestelle für die Gemeindebauwohnungen darstellt, ist vor dem Hintergrund einer zunehmenden Neoliberalisierung zu betrachten. Die MA 17 wurde, nach einem Gemeinderatsbeschluss des

Jahres 1999, als organisatorische Sonderform (*Unternehmung der Stadt Wien*) in das Unternehmen *Stadt Wien – Wiener Wohnen* umgewandelt. WW stellt jedoch keine eigene gesellschaftsrechtliche Einheit dar und ist nicht mit einer privatwirtschaftlichen Ausgliederung gleichzusetzen. Wiener Wohnen beschäftigt nach wie vor Angestellte der Stadt Wien und unterliegt der Kontrolle durch kommunale Verwaltungsorgane, wie etwa dem zuständigen Stadtrat und nicht zuletzt auch dem Gemeinderat, verfügt aber beispielsweise über eigene Statuten sowie eine gesonderte Buchhaltung. Damit einhergehen auch diverse Verschärfungen und Beschränkungen bezüglich der Vergabe der Gemeindewohnungen (vgl. RH Wien 2000: 33; Stadt Wien o.A.). Seit Juli 2015 werden alle Formen des geförderten Wohnbaus über das sogenannte *Wiener Wohn Ticket* vergeben. Dabei werden Menschen, welche schon länger ihren Hauptwohnsitz in Wien haben, gegenüber zuziehenden Personen bezüglich der Wartezeit bevorzugt. Generell sind gewisse Kriterien zu erfüllen, welche paradoxerweise gerade Menschen in prekären Lebensumständen benachteiligen. So liegt die Einkommensobergrenze für Gemeindewohnungen bei einem ungewöhnlich hohen Betrag, nämlich rund 3.190 € monatliches Nettoeinkommen für eine, bzw. 6.009 € für vier Personen. Weiters gilt, dass die AntragstellerInnen seit mindestens zwei Jahren, ohne Unterbrechung, an der gleichen Adresse ihren Hauptwohnsitz gemeldet haben müssen (vgl. Wiener Wohnen 2017a). Diese Vergabevorschrift benachteiligt Menschen, welche, aufgrund prekärer Lebensumstände, wie zum Beispiel einem fehlenden stabilen Beschäftigungs- und/oder Wohnverhältnis, öfters den Wohnsitz wechseln müssen, womit die proklamierte soziale Treffsicherheit ad absurdum geführt wird.

Im Übergang des Fordismus zum Neoliberalismus wird also die aktive Position der Stadt Wien, als Eigentümerin von leistbarem Wohnraum, zugunsten der Rolle einer, zunehmend nur mehr passiv auf den Markt antwortenden, Akteurin aufgegeben. Diese Veränderungen sind auch ein Zugeständnis an den neoliberalen, marktwirtschaftlichen Zeitgeist, welcher an die Stelle der sozialdemokratischen Ideen getreten zu sein scheint. Nichtsdestoweniger ist der Gemeindebau nach wie vor von elementarer Bedeutung für leistbares Wohnen in Wien und Wiener Wohnen gilt als der größte öffentliche Hausverwalter Europas. Auch blieben die, weiter oben beschriebenen Privatisierungen die Ausnahme, wodurch der große Sektor der

Gemeindewohnungen von direkter Kommodifizierung verschont geblieben ist. Ohne den Bestand der über 220.000 Wohnungen im Eigentum der kommunalen Verwaltung wären die Wohnungspreise wohl um ein Vielfaches höher und die Kosten für Wohnbeihilfen und ähnliche, subjektorientierte Unterstützungsleistungen wären enorm. Wie groß der preisbremsende Effekt tatsächlich ist, lässt sich nicht exakt feststellen. Vergleicht man jedoch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre am Wiener Wohnungsmarkt, zeigt sich ein eindeutiges Bild. In der Regel vermietet die Stadt Wien ihre Wohnungen ab dem Jahr 2004 nach dem Richtwertzinsgesetz, jedoch unter Ausschluss der marktorientierten Lagezuschläge. Ältere Mietverträge, welche zwischen 1982 und 2004 abgeschlossen wurden, orientieren sich prinzipiell am Kategoriemietzins. Obwohl befristete Mietverträge auch im Gemeindebau möglich sind, kommen diese deutlich seltener zur Anwendung als am freien oder regulierten Markt (vgl. Baumgartner 2013: 563). All diese Faktoren wirken sich dämpfend auf die Preisentwicklung aus: Zwischen 2005 und 2012 legten die Bruttomieten (= Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer) im Gemeindebau um durchschnittlich 17% zu³⁵ und lagen damit nur knapp über der Steigerung des Medianlohns von 15% sowie der allgemeinen Inflationsrate 16%. Ein wenig stärker war die Preissteigerung im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus mit 19%, während die Mieten im privaten Bereich (regulierter und freier Markt) mit 40% mehr als doppelt so stark anstiegen (vgl. Ritt 2015: 38; Wiener Wohnen 2017b).

b) Gemeinnütziger Wohnbau

Eine in ganz Österreich weitverbreitete Form des Wohnbaus bewegt sich im Spannungsfeld zwischen privatwirtschaftlicher Profitorientierung und sozialstaatlicher Versorgungsfunktion. Gemeint sind damit Wohnungen, welche im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung (= GBV) stehen und umgangssprachlich zumeist als *Genossenschaftswohnungen* bezeichnet werden. Tatsächlich stehen im Jahr 2013 österreichweit mehr als 600.000 Mietwohnungen unter der Verwaltung der rund 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen. Rund ein Viertel der GBV-Wohnungen (ca. 155.000) befinden sich in Wien, wo sie 23,8% des gesamten, städtischen Bestandes an Hauptmietwohnungen ausmachen. Aber auch bei der jährlichen

³⁵ Dies entspricht in etwa dem Anstieg des im Zweijahresabstand neu herausgegebenen Richtwertzinses. Dieser für Neuvermietungen herangezogene Nettowert stieg zwischen 2005 und 2012 um ca. 15% und bis zum Jahr 2017 nochmals um 8% (vgl. Wiener Wohnen 2017b).

Neubauleistung zeigt sich die enorme Bedeutung dieser rechtlichen Sonderform: In ganz Österreich werden rund 50% der aktuellen Neubauten von GBV errichtet, in Wien sind die Gemeinnützigen mit über 6.400 errichteten Wohnungen im Jahr 2015 sogar für knapp zwei Drittel der gesamten Neubauleistung verantwortlich (vgl. GBV 2017a; Weber 2016; Rosifka 2015: 60). Grundlage dieses Erfolgs ist eine institutionelle Kooperation zwischen dem Staat Österreich und den, als gemeinnützig ausgezeichneten, Unternehmen. Die offizielle Zuerkennung der Gemeinnützigkeit ist an mehrere Faktoren gekoppelt, welche als regulatorische Sonderform – rechtlich festgelegt im WGG, dem Wohngemeinnützigkeitsgesetz – einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsgebarung der Gemeinnützigen nimmt (vgl. jusline 2017a). Erfüllt ein Wohnbauunternehmen dauerhaft bestimmte Kriterien, welche insbesondere auf einen leistbaren Mietzins hinwirken, kommt es in den Genuss starker steuerlicher Vorteile. Diese umfassen hauptsächlich die Befreiung von der 25prozentigen Körperschaftssteuer, welche üblicherweise auf Unternehmensgewinne zu leisten ist. Im Gegenzug verpflichtet sich der gemeinnützige Bauträger, welcher entgegen der langläufigen Bezeichnung nur in etwa der Hälfte der Fälle tatsächlich als Genossenschaft organisiert ist, keinen Mietzins über, aber auch nicht unter, den zur Errichtung und Erhaltung anfallenden Kosten, zu verlangen. Dies inkludiert auch einen gesetzlich festgelegten Gewinnaufschlag, welcher in der Höhe beschränkt ist und unter anderem dem Aufbau eines soliden Eigenkapitalstocks – zur Absicherung der finanziellen Situation des Bauträgers – dienen soll.³⁶ Übersteigen die Einnahmen auch diesen Wert, muss der erwirtschaftete Gewinn in Erhalt, Verbesserung oder Neubau des gemeinnützigen Wohnbaus reinvestiert werden. Auf diese Weise soll ein Kapitalkreislauf entstehen, welcher eine freie Gewinnverwendung und damit einen Abfluss in andere Anlageformen verhindert. Das politische Ziel ist es, durch diese Art der staatlichen Unterstützung, leistbare und qualitativ hochwertige Wohnungen am Markt zur Verfügung stellen zu können. Um die soziale Treffsicherheit zu erhöhen, ist der Zugang zu derartigen Wohnungen mieterseitig gewissen formalen Anforderungen unterworfen. Neben einem Mindestalter von 18 Jahren und einem legalen Aufenthaltstitel sind dies insbesondere

³⁶ Für weitere Details zu den gesetzlichen Verpflichtungen der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften siehe etwa GBV (2017c).

Einkommensgrenzen, welche zum Zeitpunkt der Anmietung nicht überschritten werden dürfen. Dieser Höchstbetrag schwankt je nach Förderung und Bundesland und beträgt im Jahr 2017 für Wien 44.700 € Nettojahreseinkommen, wobei sich der Wert pro zusätzlichem/r BewohnerIn um einen bestimmten Betrag erhöht. Wesentlich niedriger angesetzt sind die Einkommensgrenzen mit 25.690 € bei den sogenannten *SMART Wohnungen*. Diese, mit einer speziellen Förderung der Stadt Wien finanzierten, Unterkünfte sollen insbesondere monetär tendenziell schlechter gestellte Personengruppen, wie etwa Alleinerziehende oder Jungfamilien, mit leistbarem Wohnraum versorgen (vgl. MIGRA 2017).

Der gemeinnützige Wohnbau stellt damit in der derzeitigen Form eine, vor allem für den Mittelstand, brauchbare Alternative zum rein marktlich organisiertem Wohnbau dar (vgl. GBV 2017b). Der Mietzins (bei Kapitalgesellschaften) bzw. das Nutzungsentgelt (bei Genossenschaften) richtet sich zu Beginn hauptsächlich nach den zur Errichtung aufgenommenen Krediten und den darauf zu zahlenden Zinsen, darf aber auch nach Rückzahlung bzw. Entschuldung eine gesetzlich festgelegte Höhe von derzeit netto ca. 3,5 € pro m² Wohnfläche nicht übersteigen. Damit unterscheidet sich der gemeinnützige Wohnbau auch wesentlich von öffentlich gefördertem, privaten Wohnraum (z.B. im Rahmen der Wohnbauförderung = WBF), welcher nur für den Zeitraum bis zur Rückzahlung der Subventionen an die niedrigeren, geförderten Mieten gebunden ist (siehe 3.2.2 d) *Geförderter Neubau*). Bei österreichweiten Durchschnittsbruttomieten, für im Jahr 2014 neu vermietete Wohnungen, liegen die Gemeinnützigen mit ca. 7,2 € pro m² in etwa auf dem Preisniveau der Gemeindebauwohnungen und deutlich unter jenen der profitorientierten, gewerblichen Unternehmen am freien Markt (ca. 9,5 € pro m²) (vgl. GBV 2017d). Generell ist die Bedeutung des geförderten Wohnbaus auch für die Entwicklung der heimischen Volkswirtschaft nicht zu unterschätzen. Gerade in einem so sensiblen Bereich, wie der Befriedigung des Grundbedürfnisses nach angemessenem und leistbarem Wohnraum, gilt eine alleinige Versorgung über den kapitalistischen Markt – aufgrund dessen mangelhaften Funktionsfähigkeit – auch für viele VertreterInnen der Wirtschaftswissenschaften als nicht zielführend. Der Wegfall von gefördertem Wohnbau würde das Angebot an leistbarem Wohnraum drastisch verschlechtern, was wiederum hohe Kosten für Subjektförderung und Sozialbauten, bis weit in die Mittelschicht hinein, nach sich ziehen könnte. Die

volkswirtschaftlichen Kosten würden die Einsparungen also bei weitem überragen. Hinzu kommen wichtige Multiplikatoreffekte, welche der öffentlich subventionierte Wohnbau im Bereich der Beschäftigung, sowie generell in der inländischen Wertschöpfung nach sich zieht. Folglich würde die Aufgabe des gemeinnützigen Wohnbaus kurzfristig zwar budgetäre Kosten verringern, mittel- und langfristig allerdings die Volkswirtschaft bremsen und hohe staatliche Aufwendungen – zugunsten gewerblicher BauträgerInnen bzw. deren ShareholderInnen – führen (vgl. Riessland 2015: 102 ff.).

Aber auch der große, durch die Verbindung zu institutionellen Kapitalgebern³⁷, durchaus mächtige Sektor der Gemeinnützigen, sieht sich den transformativen Kräften der Neoliberalisierung ausgesetzt, wenn auch tendenziell in abgeschwächter bzw. indirekter Form. Die, durch den liberalisierten Immobilienmarkt angetriebene, dynamische Entwicklung der Grundstückspreise, wirkt sich auch auf die Finanzierbarkeit gemeinnütziger Wohnprojekte negativ aus. Gleichwohl die zumeist gute Eigenkapitalausstattung, in Verbindung mit günstigen Zinskonditionen, etwa durch öffentliche Niedrigzinsdarlehen, einen deutlich positiven Einfluss auf die Bonität der GBV ausübt, bereiten die hohen Grundstückspreise zunehmend Schwierigkeiten. Laut dem Vergleichsportaal bodenpreise.at, welches den Medianwert der zwischen 2009 und 2016 im Grundbuch vermerkten Grundstückstransaktionen ausweist, bewegen sich die niedrigsten Kosten für einen Quadratmeter Baugrund in Wien zwischen 275,09 € in Floridsdorf bzw. 302,36 € in Donaustadt. In bereits dichter verbauten Bezirken, wie Ottakring oder Meidling, sind im Mittel 474 € bzw. 489,58 € zu bezahlen (vgl. Bodenpreise.at 2017). Vergleichbare Daten bezüglich aktueller Preisniveaus sind nicht verfügbar, dennoch lässt sich, anhand der Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen, in etwa das Ausmaß des Anstiegs der Grundstückskosten erahnen. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen verteuerte sich innerhalb der letzten vier Jahre, also von Jänner 2013 bis Jänner 2017, in Meidling um ca. 27,3% und in Floridsdorf sogar um rund 40,3%. Alles in allem zeigt sich eine eindeutige Entwicklung in Richtung sehr hoher Grundstückspreise, mit starker Dynamik in den letzten Jahren. Für die GBV kann dies insofern problematisch sein, als das die gesetzlich verankerte

³⁷ Eigentümer der GBV sind zumeist Banken und Versicherungen, oftmals mit guten Verbindungen in die heimische Politik.

Kostenobergrenze für Grundstückskäufe des geförderten Wohnbaus bei 250 € pro Quadratmeter erzielbarer Wohnnutzfläche liegt und nicht an die dynamischen Entwicklungen am Markt angepasst wurde. 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. Letzteres wird, im Rahmen der *Bauträger-Kooperation* der Stadt Wien, auch von Seiten der Stadtregierung befürwortet (vgl. Czaja 2017). Problematisch ist diese Doppelfunktion der GBV und ihrer Tochterunternehmen 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.

Seit 2016 werden allerdings auch von Seiten der nationalen, wohnungspolitischen Regulation alternative, baurechtliche Modelle, wie etwa die kostengünstige Pacht von Gemeindegrundstücken, erschwert. Die Anpassung der zu zahlenden Grunderwerbssteuer an den aktuellen Verkehrswert führt dazu, dass die marktliche Preisentwicklung auch die Vergabe von kommunalen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauunternehmen empfindlich verteuert. Dieses, aus sozialpolitischer Sicht progressive, Steuergesetz wäre jedenfalls um eine Ausnahmeregelung für GBV zu erweitern. Auch die langfristige Absicherung der sozialen Treffsicherheit, über den Zeitraum der Refinanzierung hinaus, wäre wohnungspolitisch verbesserungswürdig. Die gegenwärtige Regelung sieht nämlich für Mietverhältnisse in, bereits vollkommen ausfinanzierten und freigewordenen Wohnungen keinerlei Einkommensobergrenzen mehr vor. Auf diese Weise können theoretisch auch Menschen mit sehr hohem Einkommen von den staatlich subventionierten GBV-Wohnungen profitieren. Somit würde die gesellschaftspolitische Funktion der Gemeinnützigkeit, die Schaffung von leistbarem Wohnraum, ad absurdum geführt und es könnte auf diese Weise

auch zu einer speziellen Form der ausschließenden Verdrängung kommen (vgl. Kischko 2017).

Ganz grundsätzliche Kritik an dem GBV-Modell richtet sich gegen die, doch recht hohen, Hürden, welche sich aus den zu zahlenden Finanzierungsbeiträgen ergeben. Diese Beiträge werden in der Regel bei Abschluss des Mietvertrags fällig und fungieren als anteilmäßige Übernahme von Grundstücks- und Errichtungskosten durch die MieterInnen. Die Finanzierungsbeiträge sind in ihrer Höhe, je nach Objekt, sehr unterschiedlich, betragen bei neu gebauten Wohnungen jedoch meist einige Hundert Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Trotz einiger öffentlicher und auch privater Finanzierungsmodelle stellt dies für viele Menschen, vor allem jene ohne stabiles Beschäftigungsverhältnis, eine nur schwer zu überwindende Hürde dar. Die knapp 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs gelten außerdem, durch die Nähe zu parteinahen Institutionen, als anfällig für korrupte Vergabepraktiken (vgl. Bundeskanzleramt 2017).

Eine relativ komplexe und nicht unproblematische Sonderform des geförderten Wohnens stellt der sogenannte *Mietkauf* bzw. *Miete mit Eigentumsoption* dar. Hierbei wird dem/der Mieter/in das Recht auf eine Kaufoption einer GBV-Mietwohnung zu späterem Zeitpunkt erteilt. Dieser Erwerb unterliegt zwar einigen Regelungen, ist aber nicht an etwaige Eigennutzung gekoppelt, wodurch es den EigentümerInnen frei steht, das Objekt am unregulierten Markt zu vermieten oder zu verkaufen. Somit kann auch der Mietkauf von GBV-Wohnungen, ebenso wie die öffentliche Förderung gewerblicher Bauträger, den Effekt einer nachgelagerten Kommodifizierung haben, da die ursprüngliche, wohnungspolitisch regulierende Wirkung durch den Markteintritt verpufft (vgl. Zgubic-Engleder 2015: 108 ff.). Eine erste regulatorische Korrektur im Wohngemeinnützigkeitsgesetz (= WGG) erlangte mit 1.1.2016 ihre Gültigkeit. Dieser Novelle nach müssen zukünftige Gewinne aus einem Weiterverkauf nach Ziehen der Eigentumsoption an die Bauträger abgeführt werden, zusätzlich erhalten die GBV ein grundbücherlich besichertes Vorkaufsrecht. Dieser Kompromiss zwischen den sehr divergierenden Zielsetzungen von SPÖ und ÖVP ist ein erster kleiner Schritt zur Korrektur dieser Fehlentwicklung. Die an den Kauf anschließende, unregulierte Weitervermietung am freien Markt bleibt allerdings weiterhin möglich (vgl.

Putschögl 2015). Problematisch ist allerdings auch die, aus fehlender Information resultierende, Erwartungshaltung, welche MieterInnen oftmals an die Eigentumsoption haben. Viele erhoffen sich eine günstige Möglichkeit Eigentum zur persönlichen Absicherung erwerben zu können und verstehen darüber hinaus die laufenden Mietzahlungen bereits als eine Art Leasingrate. Dies ist aber in der Regel nicht der Fall, wobei auch die, erstmals nach einer zehnjährigen Sperrfrist zu ziehende, Eigentumsoption nicht an einen bestimmten, im Vorhinein festgelegten Kaufpreis gebunden ist, sondern sich meistens an den zu erzielenden Marktpreisen orientiert (vgl. Arbeiterkammer Salzburg 2015). Um einer nachhaltigen Versorgung mit leistbarem Wohnraum nachkommen zu können, müsste der Gesetzgeber diese Unklarheiten, ebenso wie die Möglichkeiten einer nachgelagerten Kommodifizierung, alsbald lösen, wobei auch hier die politischen Interessensgegensätze eine Einigung erschweren.

Trotz der genannten Problemfelder leisten die Gemeinnützigen einen enormen Beitrag zu leistbarem Wohnraum in Österreich und gelten, in Bezug auf günstiges und qualitativ hochwertiges Wohnen, als europäisches Vorbild. Die mittelfristige Zukunft des gemeinnützigen Wohnbaus wird sich wohl im Spannungsfeld zwischen regulativer Festigung des Systems und schrittweiser Finanzialisierung entscheiden. Hinweise darauf geben die, nicht umgesetzten, Pläne der Bundesregierung des Jahres 2016 (Anm.: SPÖ-ÖVP-Koalition): Diese sehen einerseits gewisse Erleichterungen für den Grundstückserwerb vor, wie beispielsweise die Zuweisung von mindestens 25% zukünftig umzuwidmender öffentlicher Liegenschaften an den gemeinnützigen Wohnbau. Andererseits steht auch die Öffnung des Sektors für institutionelle Fremdanleger im Raum, wobei unklar ist wie diese Maßnahme Kapital mobilisieren soll, ohne dass das identitätsstiftende Wesen der GBV – der geschlossene Kapitalkreislauf – beschädigt wird. Vermutet werden kann, dass angesichts des weiterhin bestehenden Verbots von Gewinnausschüttungen diese Maßnahme eher der buchhalterischen Aufbesserung der GBV-Eigentümergebilanzen dienen soll. Auf diese Weise könnten die Bilanzen der GBV-Eigentümer – oft große heimische Banken und Versicherungen – nämlich ohne großen Aufwand stark aufgewertet werden (vgl. Blaas et al. 2017). Die, während dem Verfassen der Arbeit stattgefundenen, Neuwahlen auf Bundesebene, brachten eine rechtsgerichtete, neoliberale Parlamentsmehrheit für ÖVP und

FPÖ hervor. Zusammen mit den wirtschaftsliberalen NEOS verfügen die genannten Parteien über eine Zweidrittelmehrheit, womit auch verfassungsrechtliche Veränderungen möglich sind (vgl. Egyed/Oswald 2017). Von diesem Standpunkt aus ist auch die Zukunft des gemeinnützigen Wohnsektors ungewiss. Aufgrund der wirtschaftspolitisch sehr marktfreundlichen Parteiprogramme kann wohl eine marktorientierte Öffnung des Sektors, welche zugleich das Ende des bisherigen GBV-Systems bedeuten würde, vermutet werden.

c) Regulierte Mieten im Altbausektor

Einen, in vielfacher Hinsicht speziellen, Mietwohnungssektor stellt der sogenannte Altbaubestand Wiens dar. Darunter werden all jene im Privatbesitz befindlichen Mietwohnungen zusammengefasst, welche auf Grundlage einer, vor dem 8.5.1945 bzw. dem 30.6.1953 erteilten, Baubewilligung errichtet wurden. Für den Zweck dieser Arbeit wird eine analytische Einschränkung auf jene Mietwohnungen welche unter das Vollanwendungsrecht des Mietrechtsgesetzes (= MRG) fallen, vorgenommen (vgl: Jusline.at 2017c). Mit über 210.000 Einheiten ist dieser Sektor nur geringfügig kleiner als der Bestand an Gemeindewohnungen, etwa jede/r vierte WienerIn bewohnt eine Altbaumietwohnung. Aber nicht nur aufgrund der schieren Größe des Bestandes ergibt sich die enorme Bedeutung des Altbausektors. Regulatorisch ist dieser besonders interessant, da hier das MRG in seinem vollen Umfang gilt und somit theoretisch eine ausgleichende, wohnungspolitische Steuerung möglich ist. Grund dafür ist, dass die allermeisten Altbauwohnungen dem System des Richtwertmietzinses unterliegen, also gesetzlich in ihrer Höhe limitiert sind (vgl. Tockner 2013; Kadi/Verlic 2013). Die Qualität dieser Regulationsmöglichkeiten hat sich seit den 1980er Jahren allerdings deutlich gewandelt. Während Nachkriegszeit und Austro-Keynesianismus, die vor allem durch die Errichtung von Gemeindewohnungen sowie von gemeinnützigem Wohnbau geprägt waren, befand sich der Altbausektor, metaphorisch gesprochen, in einer Art Dornröschenschlaf. Bedingt durch die, damals strenge, Regulierung der Mieten hatten die privaten EigentümerInnen kaum ökonomische Anreize in ihren Bestand zu investieren. Das staatliche Interesse galt vor allem den oben genannten (halb-)öffentlichen Sektoren, weshalb nur sehr wenig Kapital zur Sanierung der, nicht mehr zeitgemäßen und von Verfallserscheinungen geprägten, Häuser zur Verfügung stand. Im Jahr 1981 sind 48% der Altbauwohnungen nur entsprechend der Kategorie C bzw. D der

Kategoriemietzins-Regelung ausgestattet, verfügen also über kein eigenes WC bzw. Bad, und/oder keine Zentralheizung. Als politische Lösung wurde 1985, unter dem Begriff *Sanfte Stadterneuerung*, eine Art Public-Private-Partnership lanciert, welche durch die Vergabe öffentlicher Fördergelder privatwirtschaftliche Investitionen in den Altbaubestand ankurbeln sollte. Um den Zuschlag zu den Fördergeldern zu bekommen, mussten die EigentümerInnen von einer Mieterhöhung, welche nach erfolgter Sanierung am freien Markt möglich gewesen wäre, Abstand nehmen und abhängig vom konkreten Zeitpunkt der Verbesserung für mindestens 15 Jahre zum Kategorie- bzw. Richtwertmietzins vermieten (vgl. Kadi/Verlic 2013). Die Sanfte Stadterneuerung bewirkte eine doch deutliche Verbesserung der Wohnqualität, zumindest längerfristig gesehen. Zwischen den Erhebungsjahren 1981 und 2001 konnte der Anteil der Kategorie C und D Wohnungen um mehr als die Hälfte, von 48% auf 23%, gesenkt werden. In der Dekade bis 2011 kam es zu einer weiteren Senkung auf knapp 14%, wobei dieser letzte Wert nur bedingt aussagekräftig ist, da hier der Gesamtbestand an Wohnungen als Referenz herangezogen wurde (vgl. Statistik Austria 2013). Abgesehen von der zweifelsfrei bedeutsamen Verbesserung der Wohnqualität gilt dieses Sanierungsprogramm aber auch als Startschuss für eine schrittweise Liberalisierung des Altbausektors in Richtung einer marktfreundlichen Regulierung. Insbesondere die im Jahr 1994 getätigte Reform des aus dem Jahr 1981 stammenden MRG gilt als bedeutender Schritt zur Kommodifizierung des Altbaubestandes. In diesem Jahr wurde das System des Kategorie- durch jenes des Richtwertmietzinses ersetzt, was eine deutliche Flexibilisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen bedeutete. Der Gesetzgeber geht zur Feststellung des angebrachten Mietpreises von einer fiktiven Normwohnung aus. Deren Mietzins berechnet sich zunächst aus Nutzfläche und dem gesetzlich festgelegten Richtwert und wird als Vergleichswert für die Berechnung des tatsächlich erlaubten Mietzinses herangezogen. Anhand der, 1992 erhobenen, durchschnittlichen Bau- und Grundstückskosten wurden – getrennt nach Bundesländern – die jeweiligen Richtwerte in Form eines Netto-Hauptmietzins pro Quadratmeter Wohnfläche festgelegt und seitdem inflationsbedingt erhöht, zuletzt im April 2017 auf den für Wien gültigen Wert von 5,58 €. Die Normwohnung muss zudem bestimmte qualitative Kriterien erfüllen, wobei sich diese laut Rechtsprechung wiederum an einer durchschnittlichen Altbauwohnung, welche per definitionem vor 1945/1953 errichtet

wurde, orientieren. Daher sind heute längst übliche Ausstattungsmerkmale (wie etwa Waschmaschinenanschluss, Gegensprechanlage etc.) nicht in dieser fiktiven Normwohnung enthalten. Von der Ausstattung der fiktiven Normwohnung abweichende Merkmale können als Faktor für Ab- und Zuschläge herangezogen werden, wobei die Details unpräzise formuliert wurden. Dies öffnet gerade für die, in der Praxis regelmäßig mit mehr rechtlichen Möglichkeiten ausgestatteten, EigentümerInnen einiges an Interpretationsspielraum (vgl. Mietervereinigung 2017b; Putschögl 2017a). Gegenüber den vorherigen Regulierungspraxen, wie dem Kategoriemietzinssystem³⁸, sind vor allem zwei Neuerungen besonders relevant: Zum einen wurden die bis dahin kaum existenten, befristeten Mietverhältnisse legalisiert. Diese Liberalisierung ist insofern bedeutsam, als dass auf diese Weise deutlich mehr Dynamik in die Preisentwicklung des bis dato beinahe dekommodifizierten Altbausektors Einzug erhält. Von nun an ist es nämlich legal, nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer eine marktlich orientierte Preisanpassung durchzuführen, sprich den Mietzins deutlich stärker als bisher – also nicht nur inflationsangleichend – anzuheben. Ermöglicht wird dies aber erst durch die zweite wesentliche regulatorische Änderung, nämlich die Berücksichtigung von Merkmalen der Lage im Mietpreis. Neben der Ausstattung der Wohnung fließt nun auch der sogenannte Lagezuschlag als weiterer Faktor in die Preisbildung mit ein. Auf diese Weise ermöglicht das MRG die indirekte Koppelung der, eigentlich durch das Richtmietzinssystem, regulierten Mieten an die unregulierte Entwicklung der Bodenpreise.³⁹ Grund dafür ist, dass sich der lagebedingte Zuschlag nach dem Verkehrswert – sprich dem am Markt zu erzielenden Kaufpreis des jeweiligen Grundstücks – richtet. Dieser kann wiederum auf unterschiedliche Art und Weise ermittelt werden, wobei sich in Wien eine Orientierung an der durch die MA 25 jährlich erstellte Lagezuschlagskarte als gängige Praxis etabliert hat (vgl. Mietervereinigung 2017a).

³⁸ Das Kategoriemietzinssystem wurde zusammen mit dem MRG im Jahre 1981 eingeführt und staffelt die Hauptmietzinse nach Ausstattungsmerkmalen, von der vollwertigen Kategorie A bis zur Kategorie D, den sogenannten Substandardwohnungen. Die Kategoriemiete wird auch heute noch für bestimmte Wohnungen, welche die gültigen Kriterien (z.B. Vollanwendungsbereich des MRG) erfüllen und deren Mietverhältnis zwischen 1981 und 1994 abgeschlossen wurde, verwendet (vgl. Konsumentenfragen o.A.).

³⁹ Eine wichtige Ausnahme stellen Mietwohnungen in den sogenannten Gründerzeitviertel dar. Deren Lage wird als *bestenfalls durchschnittlich* bezeichnet, womit keine Lagezuschläge möglich sind. Interessensverbände der EigentümerInnen ziehen seit längerer Zeit dagegen vor Gericht, wobei der Verfassungsgerichtshof zuletzt im November 2016 entsprechend der gültigen Regelung urteilte. Begründet wurde dies u.a. mit dem sozialpolitischen Interesse an leistbarem Wohnraum in zentrumsnaher Lage (derStandard.at 2016).

Für die profitorientierte Bewirtschaftung von Altbaubeständen erwiesen sich das Programm der sanften Stadterneuerung ab 1985 und insbesondere die MRG-Novelle von 1994 also als sehr vorteilhaft. Die Investitionen stiegen an und bewirkten – neben der qualitativen Verbesserung vieler Wohnungen – ein deutliches Plus an Transaktionen sowie steigende Preise für Eigentumswohnungen bzw. Zinshäuser. Um die Jahrtausendwende war es eine recht verbreitete Praxis ganze Wohngebäude aufzukaufen, zu sanieren und anschließend mit deutlicher Gewinnspanne zu veräußern. So wechselten zwischen 1987 und 2005 knapp 5.600 Altbauten – und damit rund ein Viertel des Bestandes – ihre Besitzer. Auffällig ist dabei die vergleichsweise sehr kurze Haltedauer, von weniger als zwei Jahren. Diese beträgt in den anderen Sektoren üblicherweise zehn bis fünfzehn Jahre. Vor allem ab den 2000er Jahren entwickelte sich eine preisliche Dynamik, welche, unabhängig von öffentlichen Fördergeldern, eine sehr profitable Form der Bewirtschaftung ermöglicht. Aus Investorensicht scheint es nun wesentlich lukrativer zu sein, auf befristete Mieten und regelmäßige Anpassungen an den aktualisierten Lagezuschlag zu setzen als auf Fördergelder. So liegen die Kaufpreise pro Quadratmeter Altbau 2004 fast doppelt so hoch wie im Jahr 1995, was selbst unter Berücksichtigung der Inflation (ca. 14% von 1996 - 2004) einen starken Anstieg bedeutet (vgl. WKO 2017). Auch die Finanzialisierung des Immobilienmarktes trägt einiges zur Beschleunigung der Preisentwicklung bei, zumal Kleinanleger aktiv zur Anlage in Finanzmarktprodukte, welche auf die profitable Entwicklung des Wohnungsmarktes setzen, angeregt werden. Zwar sind 2013 immer noch drei Viertel des Altbaubestandes im Eigentum von Privatpersonen, womit die private Eigentümergruppe im Altbasektor etwas stärker vertreten ist, als dies auf den gesamten Wiener Wohnungsmarkt (67%)⁴⁰ bezogen der Fall ist. Dennoch wurden zwischen 2009 und 2013 über 70% des Investitionsvolumens durch juristische Personen, wie etwa Kapitalgesellschaften, aufgebracht (vgl. Kadi/Verlic ebd.; Stadt Wien 2011).

Auf Seite der MieterInnen bewirkte die MRG-Novelle von 1994 jedenfalls eine Reihe von Nachteilen:

⁴⁰ Stand von 2011.

1. Das Richtwertsystem, eingeführt um die Mietpreise auf ein sozial verträgliches Ausmaß zu beschränken, erweist sich als wenig bis gar nicht effektiv. Eine 2010 durchgeführte Studie der Wiener Arbeiterkammer, welche 350 unterschiedliche Mietverträge näher analysiert hat, kommt zu dem Schluss, dass zwischen den Mieten, welche dem Richtwertsystem unterliegen und solchen die frei am Markt vereinbart wurden, „kaum ein nennenswerter Unterschied“ (Rosifka/Postler 2010: 15) besteht. Dies lässt sich zum Teil mit der mangelhaften, juristischen Präzision des Gesetzestextes erklären. Unklare, unvollständige Anmerkungen und nicht bindende Empfehlungen ermöglichen eine großzügige Auslegung zugunsten der VermieterInnen, unabhängig davon ob dies bewusst oder aufgrund von Missverständnissen herbeigeführt wird. Alleine die Referenz an eine nicht existente Normwohnung, welche zur Feststellung von Ab- oder Zuschlägen herangezogen werden soll, riskiert zahlreiche Fehler bei der Berechnung. Diese undurchsichtige rechtliche Situation ergibt sich weiters aus dem Umstand, dass die Zu- und Abschläge in keinerlei abschließendem Katalog oder ähnlichem kodifiziert sind, sondern stattdessen aus der „allgemeinen Verkehrsauffassung und [...] Erfahrungen des täglichen Lebens“ (Jusline.at 2017b) abgeleitet werden sollen (vgl. Rosifka/Postler 2010).⁴¹

2. Die Möglichkeit der Befristung führt regelmäßig dazu, dass Mietverhältnisse nur mehr auf kurze Zeit geschlossen werden, wobei die durchschnittliche Dauer bei den 2010 von der AK untersuchten Verträgen 4,85 Jahre beträgt. Dies schafft nicht nur die Möglichkeit regelmäßiger Mieterhöhungen, sondern drängt die betroffenen Mietparteien, sofern sie auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses abzielen, schwächere Position bei etwaigen Nachverhandlungen oder Einsprüchen gegen unlautere Vertragsbestimmungen. Obwohl das MRG einen 25%igen Abschlag vom Hauptmietzins für befristete Mieten vorsieht, wird dies in der Praxis kaum berücksichtigt. Eine weitere Untersuchung aus dem Jahr 2012 zeigt sogar, dass befristete Mieten mit durchschnittlich 8,3 €/m² Nettokaltmiete sogar geringfügig

⁴¹ Für den Wiener Wohnungsmarkt gibt die MA 25 regelmäßig Richtlinien zur Berechnung heraus. Diese dienen aber de jure nur als nicht-bindender Orientierungs- bzw Anhaltspunkt (vgl. MA 25 2017: 1 ff.)

teurer als unbefristete Verträge (8,1 €/m²) waren. Somit wird die gesetzlich verankerte Absicht, regulatorisch die Attraktivität für befristete Mieten durch niedrigere Zinse zu verringern, pervertiert. Auch fehlen unabhängige Kontrollen und strafrechtliche Sanktionen weitgehend. Umgelegt auf eine Standard-Altbauwohnung mit 77m² Wohnfläche können sich, durch die Untauglichkeit des Richtwertzinssystems, im Durchschnitt unbegründete Mehrkosten von über 150 € bei unbefristeten, und fast 290 € bei befristeten, Altbaumieten pro Monat ergeben. Darüber hinaus kann die Befristung die Sicherheit und Stabilität der Wohnsituation verringern und nach Ablauf des Verhältnisses einen zeitlichen und finanziellen Mehraufwand für die VermieterInnen bedeuten⁴²(vgl. Tockner 2013).

3. Insbesondere der Lagezuschlag ermöglicht enorme Preisaufschläge auf den, eigentlich gedeckelten, Richtwertmietzins. Die Koppelung der Lagezuschläge an den aktuellen Verkehrswert des Grundstücks ermöglicht eine direkte Verbindung zwischen reguliertem Wohnbau und der preislichen Entwicklung am unregulierten Markt. Vor allem in Kombination mit der Befristung der Mietverhältnisse wird die politisch beabsichtigte Deckelung der Mieten ad absurdum geführt. Die vollständige Erfassung der preislichen Entwicklung ist kaum möglich, dennoch lässt sich insgesamt annehmen, dass ein überwiegender Großteil – im Falle der Studie der Arbeiterkammer aus dem Jahr 2010 sogar 99% - der, unter den Anwendungsbereich des Richtwertsystems fallenden, Verträge einen deutlich überhöhten Preis beinhalten. Dabei übersteigt der verlangte Mietzins den gesetzlich erlaubten Betrag bei unbefristeten Verhältnissen um durchschnittlich 61,5%, bei befristeten Verträgen sogar um knapp 100% (vgl. Rosifka/Postler 2010; Tockner 2013). Noch deutlicher wird das preistreibende Zusammenwirken von Befristung und marktorientiertem Lagezuschlag durch folgendes plakatives Beispiel: Für eine durchschnittliche Altbauwohnung mit 77m² Wohnfläche, gelegen im inneren Teil des 7. Bezirks stieg der Zuschlag zwischen 2010 und 2017 von 1,93 € auf 4,16 € pro m². Das bedeutet,

⁴² Hinzu kommen Belastungen durch a) oftmals umständliche Bonitätsnachweise, b) leistungsunabhängige Beteiligung der MieterInnen an den Maklergebühren und c) weitere Gebühren (z.B. Vertragsvergebührung, Vertragserstellungsgebühr etc.) welche von gewerblichen AnbieterInnen meist nicht übernommen werden (vgl. Tockner 2013).

dass ein 2012 abgeschlossener Vertrag, befristet auf fünf Jahre, im Jahr 2017 durch einen erneuten Abschluss ersetzt werden kann, welcher 171,71 € Einnahmen mehr pro Monat ermöglicht, ohne dass größere Summen in das Wohnobjekt investiert werden müssen. Auf MieterInnenseite würden allerdings jährliche Mehrkosten von etwa 2.000 € entstehen, was bei stagnierenden Reallöhnen einer ausschließenden Verdrängung gleichkommt. Am stärksten spürbar ist die Lagezuschlagsinduzierte Preissteigerung bei regulierten Altbaumieten in der Wiener Innenstadt. Der erste Wiener Gemeindebezirk konnte in den letzten Jahren besonders starke Preisanstiege verzeichnen, was sich auch in der Entwicklung des marktabhängigen Lagezuschlags zeigt. Dieser hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre beinahe verdoppelt (Steigerung um 91,9%) und beträgt seit dem 01.04.2017 10,93 €/m². Für die oben angeführte 77m² große Wohnung bedeutet dies investitionsfreie⁴³ Mehreinnahmen bzw. Mehrkosten von knapp über 400 € pro Monat (vgl. diePresse.com 2014; Putschögl 2017a).

d) Geförderter, gewerblicher Neubau

Neben dem Gemeindebau zählt der geförderte Wohnbau zu den Eckpfeilern des österreichischen, wohnungspolitischen Versorgungsmodells. Die Wohnbauförderung (= WBF) umfasst prinzipiell alle direkten und indirekten Subventionen mit dem Ziel hochwertigen und leistbaren Wohnraum zu schaffen. Ein bedeutender Teil dieser Förderungen erfolgt im Rahmen der bereits unter *b) Gemeinnütziger Wohnbau* dargestellten Kooperation zwischen dem Bund und den GBV. Mit zunehmendem Ausmaß werden jedoch auch öffentliche Fördergelder an private, gewerbliche Unternehmen vergeben (vgl. Zgubic-Engleder 2015: 108 ff.).⁴⁴ Eingehoben werden die Mittel, aus denen sich die WBF speist, vom Bund, wobei ArbeitgeberInnen und -nehmerInnen je 0,5% der Lohnhöhe bezahlen. Im Laufe der 2000er Jahre wurde die ausgabenseitige Verwendung den einzelnen Ländern übertragen, zusätzlich entfiel auch die Zweckbindung. Das heißt, die jeweiligen Landesregierungen sind nicht mehr an die wohnbauliche Verwendung der Mittel

⁴³ Zumindest beinahe, denn üblicherweise werden Mietwohnungen vor einer Neuvermietung grundgereinigt und neu ausgemalt.

⁴⁴ Darüber hinaus bestehen auch weitere wohnungspolitische Förderungsinstrumente, welche außerhalb des hier untersuchten Forschungsbereiches angesiedelt sind und deshalb nicht explizit dargestellt werden. Dazu zählt beispielsweise die Eigenheimförderung in Form des *Bausparens* (vgl. Riessland 2015: 103).

gebunden, sie können die WBF als reinen Zuschuss für das Landesbudget verwenden. Zusätzlich beschloss die Bundesregierung im September 2017 die Übertragung der einnahmeseitigen Kompetenz auf die Bundesländer mit 2018 umzusetzen. Damit einher geht auch eine Stärkung der regionalen Regulation, da es nun den Bundesländern selbst obliegt wie viel Lohnsteuer sie zukünftig für die WBF einheben. Zumindest in kleinem Maße sind damit Alleingänge möglich – sowohl in Richtung Steuerwettbewerb als auch einer Re-Aktivierung des sozialen Wohnbaus. Der Versuch der Grünen, im Rahmen der Verlängerung der WBF, auch die Zweckbindung wieder einzuführen, scheiterte an der mangelnden Unterstützung der anderen Parlamentsparteien (vgl. Zens 2017).⁴⁵

Die Zuschüsse aus der Wohnbauförderung werden meist in Form günstiger Darlehenskonditionen, teilweise aber auch als, nicht zurückzahlende, Direktförderungen vergeben. Die Auszahlung ist dabei an gewisse Förderkriterien gebunden, welche ein Mindestmaß an sozialer Nachhaltigkeit garantieren sollen. In einem direkten Zusammenhang damit steht einer der Hauptkritikpunkte an der öffentlichen Förderungen gewerblichen Wohnbaus. Im Gegensatz zu dem geschlossenen Finanzierungskreislauf der GBV gelten die vereinbarten Konditionen – dies betrifft hauptsächlich die Höhe des Mietzinses – lediglich bis zum Ablauf des gewährten Darlehens, also für etwa 15 bis 30 Jahre. Anschließend können gewerbliche Bauträger den sogenannten *angemessenen Mietzins* verlangen, also jenen im Rahmen der Teilanwendbarkeit des MRG am freien Markt zu erzielenden Preis (vgl. Zgubic-Engleder 2015: 108 ff.). Somit stellt diese Form der Förderung nur eine vorübergehende Schaffung von leistbarem Wohnraum dar, welcher nach Ablauf der vereinbarten Frist verloren geht. Die öffentlichen Sonderkonditionen – für das Bundesland Wien beträgt die Hauptförderung im Jahr 2017 zwischen 510 € und 700 € pro m² Nutzfläche, verzinst mit 1% p.a.⁴⁶ – kehren sich also zeitlich versetzt in ihrer Wirkung um (vgl. Stadt Wien 2017c). Dieser neue Weg, also der Versuch Prinzipien des freien Marktes mit dem Anspruch einer sozial

⁴⁵ Die hier beschriebenen Bestimmungen beschränken sich gemäß dem Forschungsinteresse, wenn nicht anders gekennzeichnet, auf das Bundesland Wien.

⁴⁶ Zusätzliche Förderungen sind möglich, beispielsweise im für die Errichtung von Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern oder auch im Rahmen der *Superförderung*. Diese beinhaltet weitere an den Bauträger gewährte Darlehen, wodurch sich dieser zu einem in der Höhe begrenzten (bis Ende 2018: 69,21 €/m²) Finanzierungsbeitrag verpflichtet. Auf diese Weise soll die finanzielle Eintrittsschwelle sinken; darüber hinaus sind die Rückzahlungskonditionen auf MieterInnenseite sozial gestaffelt (vgl. Stadt Wien 2017b.).

gerechten Stadt zu vereinen, wurde mit der *Wiener Wohnbauinitiative 2011* fortgesetzt. Dieses, von Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig mitinitiierte, Paket setzt auf die Förderung privater Wohnbauakteure mit öffentlichen Mitteln in Form von günstigen Darlehen. Ausschlaggebend war dabei das Einsetzen, der bis in die Gegenwart anhaltenden, Niedrigzinsphase, welche es der Stadt Wien ermöglicht Kredite zu Vorzugskonditionen an gewerbliche Unternehmen zu vergeben. Im Gegenzug verpflichten sich die Bauträger zur Deckelung der Nettoquadratmetermieten auf 4,75 bis 6,10 € und dem Einbringen eigener Grundstücke, welche durch städtische Flächen ergänzt werden können. Auf diese Weise soll die Bautätigkeit am freien Markt angekurbelt werden, um den wachsenden Bedarf an leistbarem Wohnraum decken zu können. Dabei zielt man insbesondere auf den Sektor zwischen den teureren, freien Mieten und dem günstigeren, gemeinnützigen Wohnbau ab. Innerhalb weniger Jahre konnten im Rahmen der Wohnbauinitiative über 6.000 Wohnungen neu errichtet und ein nicht unbedeutender Impuls für die regionale Volkswirtschaft ausgelöst werden. Dies kann als versuchter Kompromiss zwischen den Budgetbeschränkungen neoliberaler Politik und gleichzeitigem Festhalten an sozialdemokratischen Versorgungsprinzipien interpretiert werden. Dennoch verschärft gerade diese Form der Wohnbauförderung mittelfristig die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum. Schuld daran ist die, im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative geschlossene, Vereinbarung die Mietdeckelung auf zehn Jahre zu befristen (vgl. Stadt Wien 2016; Kallco o.A.). Aus politökonomischer Sicht ist zu kritisieren, dass die öffentliche Schuldenaufnahme der Stadt Wien durch die Weitergabe der kommunalen Kredite an gewerbliche, profitorientierte Unternehmen zu einem großen Teil lediglich renditesuchendes, privates Kapital bei seiner Suche nach einem *temporal-spatial-fix* unterstützt und somit an sozial und ökonomisch nachhaltiger Wohnbaupolitik vorbeigeht. Die Nutznießer sind nun nicht mehr die MieterInnen, die sich mitunter einer Verdoppelung der Mietaufwendungen gegenübersehen, sondern die EigentümerInnen der Bauträgerunternehmen, welche hohe Profite hoffen können.

e) Mieten am freien Markt

Als Mietwohnungen am freien Markt werden all jene Wohnobjekte bezeichnet, welche in einem Hauptmietverhältnis stehen und für die folgende Kriterien zutreffen: Erstens, die

Neuerrichtung des Gebäudes erfolgte auf Grundlage einer nach dem 30.6.1953 bzw. 8.5.1945⁴⁷ erteilten Baubewilligung. Zweitens, das Gebäude wurde ohne öffentliche Förderung errichtet bzw. wurde diese Förderung bereits vollständig zurückgezahlt. Sind diese Anforderungen erfüllt und gibt es keine anderen rechtlichen Ausschlussgründe (z.B. gewerbliche Ferienappartements u.Ä.; oder gemeinnütziger Wohnbau welcher unter das WGG fällt)⁴⁸, dann fallen diese Wohnungen in aller Regel unter den Teilanwendungsbereich des Mietrechtgesetzes (= MRG). Demnach gelten nur die abgeschwächte Regelungen des MieterInnenschutzes, insbesondere darf die Höhe des „angemessenen Hauptmietzinses“ (Konsumentenfragen.at o.A.) frei am Markt gebildet werden. Es gelten lediglich die im ABGB festgelegten und in Praxis selten beanspruchten Verbote von *Wucher* und *Verkürzung über die Hälfte* (vgl. Arbeiterkammer 2017: 22 ff.). Der gesamte Mietwohnungsmarkt in Wien steht zu rund 40% bzw. 275.000 Einheiten im Eigentum privater bzw. juristischer Personen. Davon fallen wiederum knapp 75% unter den Vollanwendungsbereich des MRG und sind somit dem regulierten Altbaubestand zuzurechnen. Der Anteil der Wohnungen, welche nur in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen und somit de jure am freien Markt vermietet werden können, ist also mit knapp 70.000 Einheiten bzw. etwa 10% des Gesamtbestandes an Mietwohnungen relativ klein. Dennoch gilt dieser Sektor aufgrund seiner regulatorischen Freiheiten als Pull-Faktor für profitorientierte Immobilieninvestments und weist bereits seit einigen Jahren hohe Mietzinse auf. Die Preissteigerung bei Neuvermietungen betrug in den besonders beliebten Bezirken, wie beispielsweise dem 7. Wiener Gemeindebezirk, von Jänner 2014 bis Jänner 2017 nur noch relativ moderate 8,2% und auch in anderen, stark nachgefragten Gebieten wie dem 2. Bezirk scheinen sich die Preise auf sehr hohem Niveau, nämlich bei rund 16,5 €/m² brutto einzupendeln (vgl. Immopreise.at 2017). Grund dafür könnte sein, dass die rasante Entwicklung der Mietpreise, aufgrund der stagnierenden Reallöhne, auf immer weniger zahlungskräftige Nachfrage trifft. Vergleicht man nun die gesetzlich erlaubten Mietzinse im Altbau mit jenen für Neubauwohnungen am freien Markt,

⁴⁷ Zweiteres trifft auf parifizierte und vertraglich festgelegte sowie grundbücherlich eingetragene Eigentumswohnungen zu.

⁴⁸ Für die Mietwohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen gelten in der Regel die gleichen Bestimmungen wie für Wohnungen, welche unter den Vollanwendungsbereich des MRG fallen. Wichtigste Ausnahme sind die Regelungen zur Höhe des Mietzinses, welcher nach WGG prinzipiell kostendeckend zu halten ist und auch nach Ablauf der Förderdarlehen in seiner Höhe relativ stark beschränkt bleibt (vgl. AK 2017: 22 ff.).

so zeigt sich ein enormes Auseinanderklaffen. Besonders eklatant ist der *Spread* zwischen privaten, unregulierten Mieten und jenen im gemeinnützigen bzw. kommunalen Sektor. Für die Miete einer, nach Ausstattung und Lage, etwa gleichwertigen Wohnung ist am freien Markt regelmäßig das Eineinhalbfache bis Doppelte, mitunter sogar noch mehr zu bezahlen (vgl. Kurier.at 2013). Verwässert wird die ungleiche Belastung jedoch durch den Umstand, dass die regulierten Altbaumieten in den allermeisten Fällen viel zu teuer vermietet werden (siehe auch 3.2.2. c) *Regulierte Mieten im Altbausektor*). Der Sektor der Neubaumietwohnungen ist zwar vergleichsweise noch relativ klein, nimmt aber naturgemäß beständig zu. Knapp 2.000 Wohnungen werden jährlich freifinanziert errichtet und erweitern den Bestand. Hinzukommen auch noch Wohnungen, welche im Zuge innerstädtischer Verdichtungen (wie beispielsweise Dachbodenausbauten – diese sind vom Vollanwendungsbereich des MRG ausgenommen) oder auch dem Abriss von Altbeständen neu entstehen. Besonders lukrativ aus Investorensicht scheint folgende Praxis zu sein: Zuerst wird ein, idealerweise heruntergekommenes, Zinshaus erworben. Dabei kann es durchaus hilfreich sein, dass einige Wohnungen in unbefristeten Mietverhältnissen vergeben wurden, denn dies senkt den Marktwert und somit auch den Kaufpreis. Die alten Mietverträge – insbesondere nach dem nur inflationsbedingt angepassten Kategoriemietzins⁴⁹ – ermöglichen nämlich eine nur sehr geringe Rendite. Besonders profitabel verwertet werden kann das Wohnhaus hingegen, wenn die bestehenden Mietparteien in Eigeninitiative kündigen und ausziehen. Dies ermöglicht in der Regel den Abriss des Hauses, auch wenn es von Seiten des Denkmalschutzes immer wieder Einwände gibt. Anschließend lassen sich auf diesem Baugrund etwa neue Eigentumswohnungen errichten, welche zu den aktuellen, sehr hohen Marktpreisen verkauft werden können. Da die meisten Mietparteien in der Regel nicht von selbst, aus einem vergleichsweise günstigen Vertrag aussteigen, helfen diverse Immobilienverwerter mit dubiosen und zum Teil auch illegalen Mitteln nach. Um das Haus bestandsfrei zu bekommen, lassen die Unternehmen beispielsweise die Gebäude gezielt verwahrlosen. Oft kommt es dabei zu Müllansammlungen, manipulierten Leitungen,

⁴⁹ Der oftmals von GegnerInnen der Mietenregulierung thematisierte und als besonders niedrig gebrandmarkte *Friedenszins*, welcher im Rahmen des Mietengesetzes von 1922 eingeführt wurde existiert seit geraumer Zeit nicht mehr. Der Friedenszins wurde für Neuverträge bereits 1968 und für Altverträge 1985 abgeschafft (vgl. Mieterschutzwien.at 2015).

kaputten Aufzügen und physischer sowie psychischer Gewalt bzw. Androhungen. Derartige Maßnahmen setzen die Wohn- und Lebensqualität der BewohnerInnen herab und sollen sie so zum Auszug bewegen. Parallel dazu werden den Verbliebenen immer wieder durchaus hohe Ablösen angeboten um den Vorgang zu beschleunigen. Die genaue Anzahl solcher Vorgänge ist nicht bekannt, da die meisten Fälle gar nicht erst publik werden. Dennoch gab es in den vergangenen Jahren einige durchaus spektakuläre, auch medial und politisch aufbereitete, Fälle von derartiger Wohnbauspekulation. Zu fragwürdiger Berühmtheit gelangte dabei die Castella GmbH, ein Unternehmen im Eigentum der berüchtigten Spekulanten Avner M. und Nery A. Die Firma erwarb im Jahr 2011 ein Zinshaus in der Mühlfeldgasse 12, in 1020 Wien und lies dieses gezielt verwaarloosen. Um die Bestandsfreimachung noch effektiver zu gestalten, überließen die Eigentümer ein im Erdgeschoss befindliches, ehemaliges Pizza-Restaurant einigen Personen aus der Punk-Szene. Diese sollten die Wohnqualität der verbliebenen MieterInnen weiter herabsetzen (vgl. No-racism.net 2012; Stockmann 2011). Es kam jedoch im Laufe der Monate zu einem regen Austausch und zu Solidarisierungsaktionen zwischen den Punks und den übrigen BewohnerInnen und das leerstehende Lokal wurde unter der selbstgewählten Bezeichnung *Pizzeria Anarchia* zu einem sozialen Ort des Widerstandes. Nach zwei Jahren wurde das gesamte Haus durch ein enormes Polizeiaufgebot schlussendlich geräumt. Vor allem in der unmittelbaren Nachbarschaft, aber auch in landesweiten Medien wurde über den Fall und die generelle Praxis der unrechtmäßigen Bestandsfreimachung durchaus kritisch berichtet und diskutiert. Jedoch wurden weder von Seiten der Exekutive noch von Seiten der zuständigen Politik merkbare Konsequenzen gezogen (vgl. Pizzeria Anarchia 2014). Derartige Fälle sind dennoch nicht die Regel, sondern vielmehr die Ausnahme. Unabhängig davon, wurden in letzter Zeit Stimmen laut, welche eine Vereinheitlichung der mietrechtlichen Regulatorien fordern. Die profitorientierten Immobilienverbände fordern, wenig überraschend, eine weitere Liberalisierung, unter anderem eine Anpassung der Altbauwohnungen an den Teilanwendbarkeitsbereich des MRG. Von Seiten sozialpolitisch tendenziell progressiver Akteure, wie etwa der Arbeiterkammer, aber auch den Grünen und der SPÖ, wird eine Ausdehnung des Vollanwendungsbereiches des MRG auch auf Neubauten gefordert. Vorgeschlagen wird beispielsweise eine 20 jährige Frist, innerhalb der weiterhin

die Preisbildung gemäß dem *angemessenen Hauptmietzins* erfolgen kann. Nach Ablauf würden jedoch auch die Mieten in Neubauten gemäß des Richtwertmietzins festgelegt werden, wobei angesichts der mangelhaften Tauglichkeit dieser Regelung auch eine neue, transparente und einheitliche Mietenregulation anzudenken ist (vgl. WienerZeitung.at 2017; Rosifka 2015: 67 f.).

3.3. Leistbares Wohnen aus lokalpolitischer Perspektive

Um die eingangs gestellte Frage nach den Möglichkeiten der politischen Regulation, die Versorgung mit leistbarem Wohnraum sicherstellen zu können, auf die lokale Ebene der Stadt Wien zu konkretisieren, folgt an dieser Stelle der qualitative Sozialforschungsteil der Arbeit. Dabei wird auf die Perspektive der formal-politischen VertreterInnen abgezielt und nach den parteipolitischen Standpunkten bezüglich leistbarem Wohnen gefragt. Als Orientierungshilfe dient die Gemeinderats- und Bezirksvertretungswahl 2015, wonach alle Parteien, welche im Gemeinderat vertreten sind, schriftlich befragt wurden. Dies sind neben den, in einer Koalition regierenden, SPÖ (= sozialdemokratische Partei) und den Grünen, die wirtschaftsliberalen Parteien ÖVP (= Volkspartei) und NEOS (= das Neue Österreich und Liberales Forum) sowie als größte Oppositionspartei, die zwischen rechtsextremen und bürgerlich-neoliberalen Positionen schwankende, FPÖ (= freiheitliche Partei). Neben diesen im Landesparlament, respektive Gemeinderat, vertretenen Parteien wurde auch die Position des links-progressiven Bündnisses Wien Anders, welches rund um die KPÖ (= kommunistische Partei) organisiert ist, abgefragt. Bei der Wiener Gemeinderatswahl 2015 scheiterte Wien Anders zwar klar an der Vier-Prozent-Hürde und damit am Einzug in den Gemeinderat, erhielt aber dennoch in insgesamt fünf Bezirken im Rahmen der gleichzeitig stattfindenden Bezirksvertretungswahl einzelne Mandate und tritt nicht zuletzt konsequent für die Rechte der Lohnabhängigen und insbesondere auch der MieterInnen ein. Aus diesem Grund erschien es sinnvoll die Position der größten, außerparlamentarischen linken Kraft ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. Stadt Wien 2017d). Die Fragen wurden in den Monaten Juli und August 2017 per E-Mail an die Parteien übermittelt. Der anfangs schwache Rücklauf konnte, nach einer neuerlichen Kontaktaufnahme, stark verbessert werden. Mit Ausnahme einer einzigen Partei, übermittelten alle ihre Positionen. Lediglich die FPÖ verzichtete auch

beim zweiten Anlauf auf jegliche Rückmeldung bzw. Beantwortung. Um diese Partei dennoch in die Analyse miteinbeziehen zu können, wurde das online frei zugängliche, wohnungspolitische Programm der FPÖ Wien zur Beantwortung herangezogen. Auch in all jenen Fällen, in denen sich aus den übermittelten Antworten nicht genügend Material für die Analyse ableiten ließ, wurde auf das online zugängliche, parteieigene Programm bzw. sich darauf beziehende Zeitungsartikel zurück gegriffen.

3.3.1. Fragen

Der Forschende formulierte drei bzw. vier bewusst relativ einfach gehaltene, nicht zu umfangreiche Fragen zu leistbarem Wohnen und den entsprechenden Positionen der befragten Parteien. Wichtig war dabei, dass anders als bei einem mündlichen Interview, nicht die befragte Person und ihre Rolle in der Partei selbst untersucht werden sollte, sondern primär die theoretische und praktische Perspektive der wichtigsten formalpolitischen Vertreter auf Ebene der Stadt Wien (unter Berücksichtigung ihrer Sonderposition als Gemeinde und Bundesland zugleich). Folgende Fragen wurden übermittelt:

„1] Wie würden Sie/ihre Partei die gegenwärtige Situation am Wiener Wohnungsmarkt beurteilen? Ist die Versorgung mit leistbarem Wohnraum ausreichend? Gibt es akute Problemfelder?

2] Sind aus ihrer Perspektive/der Perspektive ihrer Partei in den letzten zehn Jahren besondere Veränderungen am Wiener Wohnungsmarkt festzustellen?

2a] Wenn ja, welche Faktoren spielen dabei eine wichtige Rolle?

3] Welche politischen Maßnahmen halten Sie/ihre Partei für wichtig um die Versorgung mit ausreichend leistbarem Wohnraum auch in Zukunft sicherstellen zu können? Welche wohnpolitischen Schritte wollen Sie als Partei diesbezüglich setzen? „

3.3.2. Beantwortung

Im Folgenden wurden die Positionen der untersuchten Parteien, gemäß dem erarbeiteten theoretischen Blickwinkel, interpretiert. Wurden andere Quellen als die übermittelten

Antworten zur Interpretation verwendet, so dient dies der Ergänzung bzw. Kontextualisierung und ist unter Angabe der jeweiligen, verwendeten Literatur angemerkt.

a) Sozialdemokratische Partei (SPÖ)

Die Wiener SPÖ erkennt die Herausforderungen des starken Bevölkerungswachstums an und benennt, neben dem Ausbau des Wohnungsangebotes, auch generelle infrastrukturelle Maßnahmen sowie deren Beschäftigungseffekte, als notwendig. Makroökonomische Wirkkräfte, wie etwa die Finanzialisierung, werden in der Beantwortung weitgehend ausgeklammert und für die steigenden Wohnkosten nicht als ursächlich gesehen. Lediglich die „weltweit wirtschaftlich zunehmend rauerer Rahmenbedingungen“ (Beantwortung SPÖ 2017: 2) werden angesprochen. Die SPÖ verweist besonders auf die eigenen Leistungen im Bereich der Wohnbaupolitik und stellt die Erfolge bezüglich des geförderten Wohnbaus, in dem „rund sechzig Prozent aller WienerInnen leben“ (Beantwortung SPÖ 2017: 1) der Situation im Altbaubestand – gegenüber. Wohnbaustadtrat Michael Ludwig verweist darauf, dass Altbaumieten – welche dem regulativen Bereich der Bundesgesetzgebung unterliegen – um „durchschnittlich [...] 3,18 Euro pro Quadratmeter“ (ebd.) zu teuer seien. Dem stehe der große Sektor der geförderten und kommunalen Wohnungen, welche vom „Kräftespiel des freien Markts (sic!) ausgenommen“ (ebd.) seien gegenüber. Dies entspricht allerdings, wie bereits gezeigt werden konnte, nicht ganz den Tatsachen, da eben auch die steigenden Bodenpreise am freien Markt die Möglichkeiten der GBV, leistbares Wohnen anbieten zu können, einschränken. Als wohnungspolitische Lösung werden vor allem die Neuauflage der Wiener Wohnbau-Offensive aus dem Jahr 2016 sowie bürokratische und verfahrenstechnische Verbesserungen im Bereich der „Grundstücks- und Flächenmobilisierung“ (ebd.) genannt. Dadurch erhofft man, die geförderte Bauleistung von 7335 Zusicherungen für das Jahr 2016 auf rund 9.000 im Jahr 2017 steigern zu können. Bezogen auf den kommunalen Wohnbau, nennt die SPÖ vor allem die Sanierung der bestehenden Gemeindebauten als vorrangiges Ziel, um die Wohnqualität verbessern und die Betriebskosten senken zu können. Darüber hinaus verspricht man die Errichtung von zumindest 4.000 neuen Gemeindewohnungen bis 2020, wobei bis dato (November 2017) keine der bereits im Wahlkampf 2015 thematisierten Bauten fertiggestellt werden konnten. Die SPÖ Wien widersetzt sich auch der Kritik des Rechnungshofes, die besagt, dass durch die

„Bereitstellung von Liegenschaften zu günstigeren Konditionen“ (Beantwortung SPÖ 2017: 3) der Stadt Wien Einnahmen entgehen würden. Hier weist man volkswirtschaftliche Weitsicht auf, indem die niedrigeren Einnahmen der potentiellen Ersparnis, der ansonsten für die subjektorientierte Wohnbeihilfe benötigten Bundesmittel, gegenübergestellt werden. Auch wird auf die Problematik der unklaren und uneinheitlichen Regelungen bezüglich des MRG (Anm.: Unterschiedliche Regelung bezüglich Vollanwendung bzw. Teilanwendung in Alt- bzw. Neubau) verwiesen, wobei „Transparenz und klare Mietobergrenzen, wie es sie im Bereich der Gemeindewohnungen und der geförderten Wohnungen bereits seit vielen Jahren gibt“ (ebd.), gefordert wird. Dafür wäre allerdings eine bundespolitische Entscheidung notwendig; auf dieser Ebene konnte aber in der, bis Herbst 2017 laufenden, Legislaturperiode keine Einigung erzielt werden. Die wohnungspolitische Perspektive der Wiener SPÖ lässt, auch die Idee der unternehmerischen Stadtpolitik durchscheinen, allerdings beschränkt man sich hier vor allem auf eine qualitative Weiterentwicklung, einzelner innovativer und international kompetitiver Stadtquartiere wie der *Seestadt*, bzw. einer regionalen, politischen Kooperation zur Stärkung des Standortes *Ostregion* (vgl. Beantwortung SPÖ 2017: 1 ff.).

b) Freiheitliche Partei (FPÖ)

Die FPÖ hat, als einzige der befragten Parteien, komplett auf eine Antwort verzichtet, weshalb ihre Position anhand der, von der Partei selbst, öffentlich zugänglich gemachten, Informationen zusammengetragen wird. Die Ergebnisse sind also nur bedingt mit jenen der anderen Parteien vergleichbar. Die Wiener FPÖ führt auf ihrer Website gemäß des Programmes zur Wien Wahl 2015 zentrale Problemfelder auf, darunter befindet sich auch der Themenbereich „Leistbares Wohnen für die Wiener statt Wuchermieten“ (FPÖ Wien 2015). Die dort artikulierte Kritik widmet sich in der Regel der Stadtregierung, welche für die meisten Fehlentwicklungen verantwortlich gemacht wird. Dabei werden Tatsachen mit nicht belegbaren Behauptungen vermischt, etwa wenn die Einstellung des Gemeindebaus angeprangert, zugleich aber den ManagerInnen der Wohnbaugenossenschaften (Anm.: gemeint sind hier wohl die GBV, welche umgangssprachlich als Genossenschaften bezeichnet werden) vorgeworfen wird, sich „aus den Töpfen ordentlich bedient“ (ebd.) zu haben. Auch kritisiert wird die tatsächlich gestiegene Belastung durch Betriebskosten, welche sich zu einem Teil aus kommunalen Abgaben für Leistungen wie Müllabfuhr, Wasser-

bzw. Kanalleitungen und einem anderen Teil aus den Kosten für Gebäudereinigung, Hausverwaltung, Strom etc. zusammensetzen. Problematisch ist jedoch, dass die FPÖ in ihrer Kritik Posten, welche keineswegs zu den klassischen Betriebskosten zählen, zu diesen addiert. Wenn es heißt „zudem wurde das Wohnen durch die gestiegenen Betriebskosten wie Gas, Wasser, Strom, Müll und Kanal beinahe unerschwinglich“ (ebd.) dann ist das inhaltlich nicht richtig, da die Betriebskosten in der Regel den Gas- und Strombedarf nicht berücksichtigen. Diese Aussage ist aber auch analytisch wenig durchdacht. Die Betriebskosten in Wien liegen im Schnitt bei etwa zwei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, weniger als die Hälfte davon geht auf das Konto der kommunalen Gebühren (vgl. Immobilienscout24.at o.A.). Wenngleich die städtischen Dienstleistungen, wie Wasserversorgung und Müllabfuhr, zum Teil eine mehr als hundertprozentige Kostendeckung aufweisen, also quasi Gewinne erzielen, geht diese Erkenntnis am Kern der Sache vorbei. Gleichwohl das Problem der mangelhaften Versorgung mit leistbarem Wohnraum also erkannt wird, fehlt eine analytische Herangehensweise völlig. Stattdessen wird in populistischer Manier versucht die lokale Administration für sämtliche Entwicklungen verantwortlich zu machen. Selbst bei durchaus kritischen Bemerkungen und Vorschlägen bezüglich der preistreibenden Rolle von „Spekulanten [...] und deren Geschäftemacherei“ (FPÖ Wien 2014) wird das Grundübel nicht etwa im Bereich der Finanzialisierung des Wohnbaus gesehen, sondern bei den „Anlasswidmungen zum finanziellen Wohle ‚sozialistischer Freunderln‘“ (ebd.). Die Lösungsvorschläge der FPÖ beinhalten unter anderem eine, nicht näher definierte, Betriebskostensenkung, die „Entflechtung von Politik und Genossenschaften“ (FPÖ Wien 2015) sowie der „Bevorzugung echter Wiener“ bei der Wohnungsvergabe. Gefordert wird ebenso die Wiederaufnahme des kommunalen Wohnbaus, wie auch durch die im Jahr 2017 gestellte Forderung 15.000 Gemeindewohnungen jährlich zu errichten, bekräftigt wurde (vgl. derStandard.at 2017a). Dieser deutliche Appell an den Sozialstaat und das Eintreten für staatliche Eingriffe in den freien Markt stehen im Widerspruch zur sonstigen wirtschaftspolitischen Linie der FPÖ. In ihrem bundesweiten Parteiprogramm werden etwa „niedrige Steuern und Leistungsanreize“ als „Voraussetzung für ein erfolgreiches Wirtschaften“ (FPÖ 2011) gesehen. Ein Bekenntnis zu einem „ausgeglichenen Staatshaushalt“ ist dort ebenso zu finden, wie die Forderung die

Steuern und Abgaben auf „das notwendigste Maß zu beschränken“ (ebd.) (vgl. FPÖ 2011; FPÖ Wien 2014; FPÖ Wien 2015).

c) Grüne Partei (die Grünen)

Die Grünen sind gemeinsam mit der SPÖ seit 2011 in der Stadtregierung tätig, allerdings als stimmenmäßig deutlich kleinerer Partner. Die Beantwortung der Fragen passierte recht prompt, leider jedoch im Umfang eher sparsam. Ein aktuelles Problem ist laut den Grünen, dass der geförderte Wohnungsneubau in den letzten Jahren stark zurückgedrängt wurde, was zur aktuellen Unterversorgung mit leistbarem Wohnraum führt. Interessanterweise werden dabei, schwer nachvollziehbare, Zahlen genannt, nämlich ein Rückgang des Anteils des geförderten Wohnbaus am Gesamtvolumen von „früher [...] ca. 80%“ (Beantwortung Grüne 2017: 1) auf „jetzt nur mehr knapp 50%“ (ebd.). Da die offizielle Statistik für 2016 von etwa 7.300 öffentlich geförderten Wohneinheiten, bei einer Gesamtbauleistung von rund 10.000 Wohnungen ausgeht, bleibt der Wahrheitsgehalt dieser Aussage unklar (vgl. Tockner 2015: 80 ff.). Auch fehlt eine Quellenangabe um die Aussage nachvollziehen zu können. Ursächlich begründet sehen die Grünen die Entwicklung des Wiener Wohnungsmarktes in der gestiegenen Nachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums sowie den hohen Grundstückspreisen und den Erfolgen bei der Altbausanierung. Letzteres meint wohl den Preisanstieg in Folge der weitgehenden Sanierung ehemaliger Kategorie C und D – Wohnungen. Kritisiert wird auch das Fehlen eines einheitlichen Mietrechts, wobei hier die bereits erwähnte, progressive Mehrheit auf Bundesebene nötig wäre (vgl. Beantwortung Grüne 2017). Zur wohnungspolitischen Lösung schlagen die Grünen einen Mix aus regulativen Maßnahmen vor: So soll etwa die Stadt Wien ihre Grundstücke nicht mehr gewinnorientiert an den Bestbieter verkaufen, sondern den städtischen Boden „günstig im Baurecht vergeben“ (ebd.). Bei diesem Modell verbleibt der jeweilige Baugrund im Eigentum (in diesem Fall der Stadt Wien) und dem Bauträger wird stattdessen ein zivilrechtliches Baurecht für die maximale Dauer von 100 Jahren eingeräumt. Bereits 2013 forderten die Grünen, dass diese zum Teil bereits praktizierte Lösung zur Norm werden sollte. Im Gegensatz zum Verkauf bliebe nämlich das Grundstück im Eigentum der Stadt, wodurch es als Reserve für leistbares Wohnen langfristig erhalten bliebe. Auf der anderen Seite entfallen für den Baurechtsnehmer die teilweise horrenden Grundstückskosten, stattdessen sei nur

jährlich ein wertbesicherter Baurechtzins zu bezahlen (vgl. Putschögl 2013). Auf diese Weise könnte jedenfalls die, bereits in 3.2.2. b) *Gemeinnütziger Wohnbau* angesprochene, Problematik der hohen Bodenpreise umgangen werden. Um die soziale Treffsicherheit einer solchen Maßnahme nicht zu gefährden, sollte sich das Baurecht auf die Errichtung von leistbarem, idealerweise gemeinnützigem, Wohnbau beschränken. Diesbezüglich schlagen die Grünen vor, die Höhe des zu zahlenden Baurechtzinses an den Anteil des, auf diese Weise entstandenen, leistbaren Wohnraums anzupassen (vgl. Beantwortung Grüne 2015: 1). Darüber hinaus fordern die Wiener Grünen eine generelle Stärkung des gemeinnützigen Wohnbaus gegenüber der öffentlichen Förderung von privatem Wohnbau. Weiters will man, über klimaschonende Bauweise, die Kosten für Heizen und Kühlen senken, wobei auch die Grünen dies in ihrer Beantwortung fälschlicherweise den Betriebskosten zurechnen. Auch die Gebührenbelastung durch Vertragsvergebühren und Maklerkosten sollten, so die Grünen, wegfallen, zumindest für die sozioökonomisch meist benachteiligten MieterInnen (vgl. Beantwortung Grüne 2017: 1).

d) Volkspartei (ÖVP)

Die ÖVP Wien beurteilt die Situation am Wohnungsmarkt aufgrund des dort herrschenden Mangels an leistbarem Wohnraum als „gravierend“ (Beantwortung ÖVP 2017: 1) und bezieht sich auf eine, nicht näher bezeichnete, Studie der Arbeiterkammer, in welcher der jährliche Neubaubedarf mit rund 14.000 Wohnungen angegeben wird. Somit konnte, so die Aussage der ÖVP, über die Jahre eine Lücke aus Angebot und Nachfrage entstehen, welche den spürbar gewordenen, großen Preisanstieg bedingt. Ähnlich wie die FPÖ, sieht auch die ÖVP die Hauptverantwortung bei der lokalen Stadtregierung. Makroökonomische Faktoren, welche auf den Wohnungsmarkt einwirken, vor allem solche auf globaler Ebene, werden zugunsten einer Kritik an der lokalen Regulation ausgeblendet. Dabei wird etwa beanstandet, dass rund 20.000 Gemeindewohnungen leer stünden und diese genauso wie die „vielen nicht genutzten Amtshäuser im innerstädtischen Bereich“ (ebd.) zur Verdichtung der Stadt herangezogen werden könnten. Damit ist die Volkspartei die einzige der Befragten, welche derartiges in der Beantwortung anführt. Ebenso einzigartig ist, dass die ÖVP laut eigener Aussage in den letzten zehn Jahren „keine besonderen Veränderungen am Wiener Wohnungsmarkt“ (ebd.) feststellen konnte. Nicht zu belegen ist die Aussage, dass die

„Betriebskosten für eine Wohnung um 345 Euro gestiegen“ (ebd.) seien. Problematisch ist jedenfalls, dass außer der Angabe eines Zeitraumes, nämlich von 2010 bis 2014, keinerlei Konkretisierungen oder Quellenangaben dieser Behauptung hinzugefügt wurden. Hauptaugenmerk der ÖVP liegt in der „Erhöhung und Forcierung der Eigentumsquote im Bereich des Wohnbaus“ (ebd.). Die Volkspartei scheint darin den Schlüssel zur Lösung des Wohnungsmangels zu sehen, was angesichts der Feststellung, dass „das derzeitige System der Wohnbauförderung eine zu große Abhängigkeit von der öffentlichen Hand“ (ebd.) bewirke, nur konsequent ist. Um dies erreichen zu können, möchte die Volkspartei den Eigentumserwerb erleichtern, indem die Mittel der Wohnbauförderung verstärkt für den Kauf von Eigentumswohnungen herangezogen werden sollen. Dafür schlägt sie vor, zumindest zehn Prozent der Wiener WBF (Anm.: diese beträgt etwa 600 bis 700 Millionen Euro jährlich) für die Schaffung privaten Eigentums heranzuziehen. Unklar bleibt, wie eine solche Unterstützung konkret gestaltet werden soll (vgl. Beantwortung ÖVP 2017: 1).

e) NEOS

Die Partei NEOS (= Das Neue Österreich und Liberales Forum) schaffte bei der letzten Gemeinderatswahl 2015 den Einzug in das Wiener Stadtparlament. NEOS sprechen von einem Umbruch am Wohnungsmarkt und bezeichnen die „Versorgung mit leistbarem Wohnraum als nicht mehr ausreichend“ (Beantwortung NEOS 2017: 1). Diese Entwicklung geht, laut NEOS, auf verschiedene Faktoren zurück, darunter etwa das starke Bevölkerungswachstum, aber auch die „Geldpolitik der niedrigen Zinsen“ (Beantwortung NEOS 2017: 2). Hinzu kommen Versäumnisse im Bereich der politischen Regulation, wobei sich die Kritik von NEOS insbesondere auf die rechtliche Rahmenbedingungen im Zuständigkeitsbereich der nationalen Gesetzgebung beziehen und damit die Verantwortung weniger bei der Stadtregierung sehen, als das ihre Oppositionspartner von FPÖ und ÖVP tun. Dabei werden „überschießende Regulierungen und Normen“ (ebd: 1) bezüglich Brandschutz und Barrierefreiheit als Baukostentreiber ausgemacht. Ebenfalls kritisiert wird das, laut NEOS, strenge Mietrecht, welches die Investitionen in Mietwohnungen unattraktiv mache. Dies ist insofern schwer nachzuvollziehen, zumal sämtliche freifinanzierten bzw. refinanzierten Wohnungen, welche nach 1945/53 errichtet wurden, keinerlei Restriktionen unterliegen, sondern ihr Mietzins frei am Markt gebildet werden kann (siehe 3.2.2. *e) Mieten*

am freien Markt). Auch der mitgelieferte Vergleich mit der Situation im Altbaubestand der Nachkriegszeit ist nicht valide, da die damalige Regulierung eine viel restriktivere war. Klassisch wirtschaftsliberale Vorschläge (z.B. nach Deregulierung) werden durch durchaus kritische Positionen ergänzt. So gehen NEOS auf die Auswirkungen des „realen Rückgang der Haushaltseinkommen“ (ebd.) auf die Leistbarkeit des Wohnens ein und kritisieren ebenso den Ausschluss sozialökonomisch vulnerabler Personengruppen wie „Jungfamilien, Flüchtlinge“ (ebd.). Programmatische Lösungsansätze werden sowohl für die Bundesebene – im Bereich der Wirtschafts- und Steuerpolitik – als auch für die lokale Ebene, genannt. Auch hier zieht sich die wechselhafte Linie von NEOS weiter, denn die Vorschläge bewegen sich im Spannungsfeld zwischen neoliberaler Ideologie und sozialpolitisch progressivem Pragmatismus. Mit den Grünen teilen sie die Position bezüglich der Vergabe von öffentlichen Grundstücken für den geförderten Wohnbau im Baurecht sowie die Streichung von Vertragsgebühren und Maklerkosten für die Mietparteien. Sinnvoll erscheint auch die Zusammenlegung diverser Liegenschaftsverwaltungen auf eine zentrale Dienststelle, genauso wie die Ausdehnung der Vergabekriterien bezüglich des Wiener Wohntickets. Hier fordert man, dass „insbesondere Jüngere mit niedrigem Einkommen [...] wieder leichter Zugang zum geförderten Wohnbau“ (ebd.: 2) erhalten. Generell scheint mehr die soziale Treffsicherheit der bestehenden Regelungen ein Anliegen als die Aufhebung dieser, etwa wenn ein Einkommensmonitoring für den Gemeindebau gefordert wird. Ziel dieser Maßnahme wäre es, die „Miete [...] in verträglichem Ausmaß an das gestiegene Haushaltseinkommen in Richtung Marktpreis“ (Beantwortung NEOS 2017: 2) anzupassen – und im Falle sinkender Einkommen wieder abzusenken. Diesbezüglich drängt sich allerdings die Frage nach der rechtlichen Handhabung ebenso wie nach einer Kosten-Nutzen-Rechnung auf, da der Aufwand eines solchen Monitorings sicherlich nicht unerheblich wäre. Aus politökonomischer Perspektive zu kritisieren ist etwa der Vorschlag „Steuerentlastungen sowohl für Arbeitgeber als auch für Arbeitnehmer“ (ebd.). Laut NEOS würden auf diese Weise höheres Wachstum und höheres Nettoeinkommen ermöglicht werden, was wiederum das Wohnen leistbarer machen würde. Dieses Vorhaben erinnert sehr an den, von IWF und Weltbank vor allem in den 1980er Jahren propagierten und empirisch nicht belegbaren, *trickle down effect* und entspricht, angesichts der bereits bestehenden, sehr ungleichen

Steuerbelastung einer unangemessenen Bevorzugung des Kapitals. Zudem soll die Mindestbefristungsdauer, so NEOS, auf sechs Monate herabgesenkt werden, um Leerstand zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass eine derartige Novelle die Preisspirale nochmals beschleunigen würde, weil auf diese Weise eine noch raschere Neuvermietung zum dann aktuellen Marktpreis bzw. unter Berücksichtigung des aktuellen Lagezuschlags möglich wäre. Darüber hinaus würde die Unsicherheit und Abhängigkeit der MieterInnen gegenüber den VermieterInnen nochmals verstärkt werden (vgl. Beantwortung NEOS 2017: 1 f.).

f) Kommunistische Partei (KPÖ)/ Bündnis Wien Anders

Die kommunistische Partei Wiens ist wesentlicher Bestandteil des progressiven Links-Bündnisses *Wien Anders*,⁵⁰ verpasste den Einzug in den Gemeinderat 2015 klar, konnte aber fünf Bezirksvertretungsposten erlangen. Josef Iraschko, welcher als Leiter des Mieterselbsthilfezentrums tätig ist, konnte mir eine persönliche Beantwortung der ersten beiden Fragen sowie, bezogen auf die dritte Frage, Auszüge aus der KPÖ-Petition „Wohnen darf nicht arm machen“ übermitteln. Als Problemfeld wird primär ein „enormer Spekulationsraum“ (Beantwortung KPÖ 2017: 1) genannt, welcher „nicht nur die Mieten ständig in die Höhe treibt“ (ebd.), sondern auch die Grundstückpreise derart verteuert, dass „selbst im geförderten Wohnbau (Genossenschaften etc.) nicht mehr preisgünstig gebaut werden kann“ (ebd.). Die ursächliche Verantwortung sieht Iraschko in dem von SPÖ und ÖVP verabschiedeten Mietrechtsgesetz von 1994. Durch das MRG und das Richtwertgesetz wurden die heute üblichen Befristungen der Mietverträge erst möglich gemacht. Darüber hinaus erfolgt durch den Lagezuschlag, welcher sich „direkt aus den spekulativen Immobilientransaktionen speist“ (ebd.), eine Koppelung des regulierten Altbausektors an die Entwicklungen am freien Markt (siehe 3.2.2. c) *Regulierte Mieten im Altbausektor*). Schlussendlich gehen diese Maßnahmen am damals erklärten Ziel, nämlich der „Mobilisierung günstiges (sic!) Wohnraums“ (ebd.) deutlich vorbei, wenn gegenwärtig „ € 12,00 - € 14,00 pro qm netto verlangt werden“. Diese Analyse zeigt auf, dass Iraschko bzw. die KPÖ ein recht fundiertes und detailliertes Wissen über die politökonomischen Dynamiken, insbesondere im regulatorischen Sonderbereich der Altbaumieten, aufweisen.

⁵⁰ Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird die KPÖ synonym mit dem Bündnis Wien Anders verwendet.

Insbesondere die Kritik an der, die ursprünglich prolongierte Zielsetzung pervertierende, Koppelung der regulierten Mieten an den Lagezuschlag, gilt als Alleinstellungsmerkmal der KPÖ. Anderen wohnungspolitischen Aspekten, wie den freien Mieten oder auch dem Gemeindebau, wurde, zumindest in der übermittelten Beantwortung, kein weiterer Raum gegeben. Allerdings finden sich unter der online abrufbaren Website von Wien Anders auch umfassendere Analysen und Vorschläge etwa zum sozialen Wohnbau. Kritisiert werden dort zum Beispiel die intransparenten Vergabepraktiken sowie die Betriebskostenkalkulation im Gemeindebau (vgl. Wien Anders o.A.). Die dem Forschenden übermittelten „KPÖ-Forderungen für leistbares Wohnen“ decken ein weites Feld an regulativen Maßnahmen ab. Ähnlich wie Grüne und NEOS wird die Abschaffung der Maklergebühren für die MieterInnen – sofern diese nicht AuftraggeberInnen sind – und auch die Abschaffung der Mietvertragsvergebührung gefordert. Bezüglich der Mietobergrenzen finden sich Gemeinsamkeiten mit der SPÖ, denn auch die KPÖ fordert „einheitliche, niedrigere Obergrenzen für Mieten“ (ebd.: 2) sowie „Ausweitung des Anwendungsbereiches und Vereinfachung“ (ebd.) des MRG. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diese Maßnahme nicht weitergehend definiert wurde, wodurch nicht klar wird in welchem Ausmaß die Ausweitung des Geltungsbereiches des MRG beabsichtigt wird. Auf der Website von Wien Anders wird jedenfalls eine „Rückkehr zum Kategoriemietensystem“ (Wien Anders o.A.) gefordert, was einer Absenkung des zulässigen Nettoquadratmeterpreises auf 3,43 € gleichkommen würde, auch die ersatzlose Streichung von befristeten Mietverhältnissen ist Teil des KPÖ-Programms. Ebenso darin enthalten ist die Forderung, den kommunalen, öffentlichen Wohnbau vor drohenden Privatisierungen zu schützen, wobei der Verkauf der 62.000 Wohnungen von BUWOG und Co. als warnendes Beispiel genannt wird. Auch gegen die Idee, höhere Gewinnausschüttungen im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus zu ermöglichen – wie von SPÖ und ÖVP 2016/17 angedacht wurde – wird von der KPÖ strikt abgelehnt, da dies zu einem „Aufweichen der Gemeinnützigkeit“ (Beantwortung KPÖ 2017: 2) führen würde. Die KPÖ fordert aber nicht nur eine Absicherung des öffentlichen Wohnbaubestandes, sondern tritt darüber hinaus für die Wiedereinführung des Gemeindebaus ein. Finanziert werden soll dies über die Zweckbindung der

Wohnbauförderung mit „Schwerpunkt auf dem sozialen Wohnbau“ (ebd.: 3) (vgl. Beantwortung KPÖ 2017: 1 ff.).

3.3.3. Bewertung der parteipolitischen Positionen

a) Sozialdemokratische Partei (SPÖ)

Maßnahmen, welche direkt zu Lasten der Lohnabhängigen gehen würden, wie etwa eine weitere Liberalisierung des Wohnungsmarktes bzw. im Extremfall Privatisierungen des kommunalen Wohnbaubestandes, stehen offenbar nicht auf der wohnungspolitischen Agenda der SPÖ. Man setzt weitgehend auf eine Fortführung sozialdemokratischer Versorgungsprinzipien im Kontext gemäßigter Neoliberalisierung, vor allem was die Fortsetzung der öffentlichen Förderung von gemeinnützigem, aber auch von privatem Wohnbau, betrifft. Dies ist als Kompromiss zwischen fordistischer, sozialdemokratischer Politik und aktuellen Veränderungsprozessen zu sehen, passiert jedoch im Kontext eines zunehmend von der neoliberalen Transformation nicht ausgenommenen, politökonomischem Umfeld. Allerdings werden Fehlentwicklungen und Versäumnisse, wie etwa die bis dato nicht umgesetzte Wiederaufnahme des kommunalen Wohnbaus sowie die zeitlich nachgelagerte Kommodifizierung – ermöglicht durch Förderung profitorientierter Wohnbauakteure – ausgeklammert. Das trifft auch auf die Neoliberalisierungstendenzen allgemein zu. Hier mangelt es an kritischen Perspektiven, stattdessen beschränkt sich die SPÖ in der wohnungspolitischen Analyse auf vermeintlich endogene Faktoren der Stadt.

b) Freiheitliche Partei (FPÖ)

Die FPÖ erkennt die Problematik des zurückgedrängten sozialen Wohnbaus und den Mangel von leistbaren Wohnungen zwar an, beschränkt sich in ihrer Analyse aber auf vermeintliche Verfehlungen der Stadtregierung und dieser zugerechneter Netzwerke. Inhaltliche Kritik an Kommodifizierung, Finanzialisierung und neoliberaler Transformation im Allgemeinen fehlt vollständig. Bezüglich der Lösungsansätze zeigt sich ein ähnliches Bild. Einige Problemfelder werden zwar aufgegriffen, aber anstatt diese einer tiefergehenden, kontextualen Analyse zu unterziehen, konzentriert man sich darauf die Schuld bei gewissen Feindbildern zu suchen. Somit verkommt das Aufzeigen von Fehlentwicklungen zu einer Dekonstruktion ursprünglicher Zusammenhänge, wobei in populistischer Manier sogleich angebliche Lösungen präsentiert werden. Diese werden in der Regel kaum wissenschaftlich begründet

und haben, wenn überhaupt, eine sehr wirtschaftsliberale Schlagseite. Insgesamt führt die Kombination von echten Problemen und, je nach Kontext, anti-sozialdemokratischen und/oder nationalistisch orientierten Elementen zu einer komplexen Verworrenheit des politischen Programms. Dies gipfelt unter anderem in Forderung nach einem intensiven Ausbau des sozialen Wohnbaus, mit ausgrenzenden Regelungen gegenüber Nicht-StaatsbürgerInnen, bei gleichzeitiger sehr stark an neoliberalen Stadt- bzw. Staatsmanagement orientierter Wirtschaftspolitik. Anzumerken ist, dass sich allerdings in Situationen, in denen die, traditionell eher in der Opposition beheimatete, FPÖ in Regierungsverantwortung kommt, vor allem die Neoliberalisierung aktiv vorangetrieben wird. Prominentes Beispiel ist etwa die Anfang der 2000er Jahre, zusammen mit der ÖVP beschlossene, Privatisierung von 62.000 Wohnungen der BUWOG und anderer, im Eigentum der Republik befindliche, Wohnbaugesellschaften. Zahlreiche, zum Teil noch gerichtsanhängige, Vorfälle, rund um den Verkauf an österreichische Banken und Versicherungen, beschäftigen heute noch die Öffentlichkeit. Fakt ist jedenfalls, dass ein großer Anteil dekommodifizierter Wohnungen zugunsten privater, profitorientierter Unternehmen verkauft wurde – noch dazu zu einem vielfach zu niedrigen Preis, wie der Rechnungshof Jahre später kritisierte. Nicht von der Hand zu weisen ist dabei die aktive Rolle der damaligen Bundes-FPÖ, welche diesen Deal zum Wohle einiger weniger Personen und Konzerne sowie zum Nachteil der Lohnabhängigen aktiv vorangetrieben hat (vgl. Furtlehner 2008).

c) Grüne Partei (die Grünen)

Auch die Grünen erkennen den Mangel an leistbarem Wohnraum an und sehen diesen unter anderem als Ergebnis des Zusammentreffens von hohem Bevölkerungswachstum und dem gleichzeitigem Rückgang des öffentlichen Wohnbaus. Sie gehen in ihren Vorschlägen durchaus lösungsorientiert heran und versuchen dabei jenen Spielraum, den die lokale Regulation zulässt, auszunützen. Pragmatische Lösungsansätze dominieren dabei, wie beispielsweise der Vorschlag der Vergabe öffentlicher Flächen an GBV im Baurecht. Fundamentale Kritik, etwa im Sinne einer tiefgehenden politökonomischen Analyse, bleibt jedoch weitgehend aus, wobei dies möglicherweise der knappen Beantwortung (etwa eine ¼

Seite) geschuldet ist.⁵¹ Wohnungspolitisch setzen die Grünen jedenfalls auf den gemeinnützigen Wohnbau und versuchen soziale Aspekte mit den klassischen Anliegen einer grünen Partei, dem Umwelt- und Klimaschutz, zu vereinen.

d) Volkspartei (ÖVP)

Klar sollte sein, dass die propagierte Eigentumsförderung der Volkspartei weder finanziell ausreichend, noch sozial nachhaltig umzusetzen ist. Zwar bringt die ÖVP in ihrer Beantwortung angebliche Positivbeispiele, diese sind jedoch entweder nicht mit Wien vergleichbar oder schlichtweg irreführend. So werden Städte wie London oder auch München und Zürich als Vorbild genannt, da diese über eine deutlich höhere Eigentumsquote als Wien verfügen. Hier zeigt sich die eklatante Kurzsichtigkeit einer derartigen stark an die neoliberale Responsibilisierung angelehnten Wohnungspolitik. Die genannten Städte verfügen allesamt über einen enormen Mangel an leistbarem Wohnraum, bei gleichzeitig horrenden Miet- und Eigentumspreisen. Vor allem München, das aufgrund seiner Größe, des Bevölkerungswachstums sowie auch der politökonomischen Ähnlichkeit zwischen Österreich und Deutschland recht gut mit Wien vergleichbar ist, zeigt wohin ein weiterer Abbau des öffentlichen Wohnbaus führen kann.⁵² Der folgende Exkurs soll dies exemplarisch darstellen und nachvollziehbar machen:

Exkurs München: Die bayrische Landeshauptstadt verfügt über ein wesentlich schwächeres wohnbaupolitisches Regulativ und kann lediglich rund 20% der neu errichteten Wohnungen öffentlich fördern (Wien: ca. 70%). Zwischen 2005 und 2015 wurden in München 69.000 Wohnungen neu gebaut, davon ca. 14.000 im Bereich des geförderten Wohnbaus, welcher diversen Beschränkungen in Vergabe und Miethöhe unterliegt. Insgesamt ist der unter Einfluss des öffentlichen Sektors stehende Wiener Wohnungsmarkt (Anm.: ohne regulierte Altbauwohnungen) mit ca. 420.000 Wohnungen etwa fünfmal so groß wie jener in München (ca. 80.000) (vgl. Ritt 2015: 34 ff.). Der private, profitorientierte Wohnbau hingegen nimmt in München eine bedeutend stärkere Position ein. Die Nettokaltmiete pro m² stieg im Zeitraum von 2005 bis 2015 für Neuvermietungen im Schnitt von rund 11 € auf 16,6 €.

⁵¹ Auch im online abrufbaren Themenkatalog finden sich keine per se kapitalismuskritischen Aspekte. Dennoch versucht man die negativen Folgen der Deregulierung durch Maßnahmenpakete wie das *Antispekulationspaket* einzudämmen (vgl. Grüne Wien 2015).

⁵² Nichts anderes stellt die Verlagerung der WBF in den Eigentumserwerb dar.

Währenddessen ließ sich in demselben Zeitraum ein Anstieg der Preise von Eigentumswohnungen von 3.500 €/m² auf 6.300 €/m² verzeichnen. Ohne an dieser Stelle vertiefend in den lokalen, politökonomischen Kontext Münchens einzugehen, zeigt dies deutlich die analytischen Trugschlüsse einer neoliberalisierten Wohnbaupolitik. Alleine die eben genannten Zahlen legen nahe, dass die verstärkte Förderung des Wohnungseigentums die Preise noch deutlich stärker ansteigen lässt.⁵³ Während sich die Nettoquadratmetermiete von 2005 bis 2015 um ca. 51% verteuerte, legten die Eigentumspreise gar um 80% zu. Von der Stadt München befragte ExpertInnen warnen deshalb auch vor einer Spekulationsblase, welche sich durch das Auseinanderklaffen von Eigentums- und Mietpreisen ankündigt. Wegen der enorm hohen Grundstückspreise von knapp 2.000 € pro m² Geschoßbaufläche in mittlerer Lage werfen auch die sehr hohen Mieten kaum mehr Rendite ab. Der anhaltende Kaufpreisanstieg nährt sich deshalb hauptsächlich aus der Erwartung weiterer Preissteigerungen, was als eindeutiges Anzeichen für eine Spekulationsblase gilt (vgl. Referat für Stadtplanung 2015: 17 ff.). Insbesondere die Abhängigkeit von Dynamiken am Finanzmarkt lässt sich recht gut an der Entwicklung der Eigentumspreise ablesen (vgl. Referat für Stadtplanung 2016: 1 f.). Insgesamt konnten sich diese innerhalb von dreißig Jahren verdreifachen, wobei der Anstieg zwischen 1985 und 2009 etwa gleichgroß ist, wie jener zwischen 2009 und 2015, was als eindeutiger Verweis auf die mit Ausbruch der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2007/08 geänderten Anlagestrategien in Richtung Wohnmarktinvestition zu interpretieren ist.

Abgesehen von der wohnungspolitisch wenig vorbildhaften Entwicklung der Leistbarkeit des Wohnens in München, kann auch Fundamentalkritik an den Plänen der ÖVP geübt werden. Denn eine verstärkte Förderung von Eigentumserwerb befeuert nicht nur den Preisanstieg weiter und führt sich somit mittelfristig selbst ad absurdum, er funktioniert auch nur bei gleichzeitiger Vernachlässigung des gemeinnützigen und kommunalen Wohnbaus. Denn angesichts von bereits bestehenden Austeritätsprogrammen (z.B. die Schuldenbremse), welche einen inhärenten Bestandteil neoliberaler Politiken ausmachen, ist jedenfalls nicht

⁵³ Ab etwa 2012 änderte sich dementsprechend auch die Wohnbaupolitik der Münchner Regierung (*Wohnen in München V*) und der Anteil der geförderten Eigentumswohnungen an den gesamten geförderten Wohneinheiten sank von ca. 18% auf unter 2% (vgl. Referat für Stadtplanung 2015: 17 ff.).

von einem steigenden Budgetposten im Sinne der WBF auszugehen. Somit würde eine derartige Wohnungspolitik, vor allem den bereits relativ Wohlhabenden sowie den Investoren, zu Gute kommen. Denn auch die Entlastung des Eigentumserwerbs könnte die Effekte stagnierender Reallöhne, hoher Wohnkosten und zurückgedrängtem, sozial nachhaltigem Wohnbau nicht annähernd kompensieren. Stattdessen fördert man die potentiellen Renditen der ImmobilienanlegerInnen durch staatliche Erleichterungen bzw. Förderungen und läuft zudem auch dem eigenen, politischen Ziel eines ausgeglichenen Budgets entgegen, denn die Subventionierung im Sinne einer Wohnbeihilfe müssten in diesem Fall massiv erhöht werden, um die Obdachlosigkeit zahlreicher Menschen zu verhindern (vgl. Streimelweger 2017).

e) NEOS

Das wohnungspolitische Programm von NEOS ist eine durchwegs interessante und weitgehend inhomogene Mischung aus wissenschaftlich umstrittenen Aussagen mit klarer, kapitalfreundlicher Tendenz auf der einen, und sozial progressivem Pragmatismus auf der anderen Seite. Dennoch beweisen NEOS in ihrer Beantwortung zum Teil auch politökonomischen Weitblick, etwa bezüglich des Zusammenhangs zwischen Niedrigzinspolitik und der Finanzialisierung von Wohnraum, wobei letzteres nur implizit angesprochen wird. Fraglich ist, welche der beiden Tendenzen – wirtschaftsliberal oder gesellschaftlich progressiv – sich bei einer eventuellen Regierungsbeteiligung durchsetzen würde. Was jedenfalls klar sein sollte ist, dass in einem neoliberalisierten Staat eine sozial verträgliche Sozial- bzw. Wohnungspolitik nicht nachhaltig finanzierbar ist.

f) Kommunistische Partei (KPÖ)/ Bündnis Wien Anders

Real-sozialistische bzw. planwirtschaftliche Positionen finden sich im gegenwärtigen wohnungspolitischen Programm der KPÖ keine. Vielmehr weist die Partei einiges an Fachkenntnis auf, sowohl bezüglich der lokalen und nationalen Gesetzgebung als auch in Bezug auf das Zusammenspiel multiskalarer Neoliberalisierungsdynamiken. Aufbauend auf einem Verständnis dieser Zusammenhänge, versucht die KPÖ korrektiv über die nationale und lokale, politische Regulation einzugreifen. Die in der Regel politökonomisch fundierten Positionen zielen demnach vor allem auf eine Wiederherstellung sozialdemokratischer bzw. fordistischer Sozialstaatlichkeit ab. Teilweise neigt die KPÖ dazu, in populistischer Manier

über die weitgehend vernünftigen und reformatorischen Vorschläge hinauszureichen, etwa bei der ersatzlosen Streichung befristeter Mietverhältnisse. Die vorhandene, theoretische Kompetenz der kommunistischen Partei bzw. ihrer Bündnispartner im Bereich der Wohnungspolitik bleibt jedoch weitgehend ohne Möglichkeiten zur Umsetzung, da mit Ausnahmen von Graz, Krems und einzelnen BezirksvertreterInnenposten in Wien praktisch keine formal-politischen Positionen erobert werden konnten. Einstweilen beschränkt man sich daher auf die – nicht weniger notwendige – Arbeit im informellen Bereich, etwa im parteinahen Mieterselbsthilfezentrum.

IV. Das Recht auf Stadt: eine konkrete Utopie als radikale Alternative?

Setzt man sich tiefergehend mit dem Themenkomplex aus neoliberalisierter Globalwirtschaft und den Veränderungen, welche diese Transformation auf nationaler und insbesondere auf lokaler Ebene bewirkt, auseinander, bedarf es in erster Linie einer Analyse sowohl des heutigen als auch des gestrigen Zustandes. Dies wurde in *Abschnitt 2 Kapitalismus, Krise und Wohnen* und *Abschnitt 3 Die Politische Ökonomie des öffentlichen Wiener Wohnbaus* sowohl theoretisch als auch empirisch versucht nachzuzeichnen. Dabei ging es zunächst darum, die Veränderungen auf den multiskalaren Ebenen politökonomisch zu kontextualisieren. In einem nächsten Schritt konnte auf das leistbare Wohnen und den öffentlichen Wohnbau bzw. dessen formal-politische Regulation konkretisiert werden. Ziel dieser Arbeit soll es jedoch auch sein einen Blick in die nahe und mittelfristige Zukunft zu werfen. Zu diesem Zweck wurden die maßgeblichen, lokal-regulatorischen Kräfte, nämlich die bedeutendsten politischen Parteien, nach ihren Standpunkten befragt und diese dann anhand des erarbeiteten Wissens bewertet (siehe 3.3. *Leistbares Wohnen aus lokalpolitischer Perspektive*). Ein Blick in die Zukunft besteht jedoch idealerweise nicht nur aus einer kritischen Bewertung des Ist-Zustandes, sondern bietet auch einen alternativen Entwurf an. Dementsprechend möchte ich in diesem Abschnitt das bisherige durch einen Ansatz, welcher die grundlegenden Kritiken und Problemfelder des Kapitalismus und der Neoliberalisierung aufgreift und darauf aufbauend einen alternativen Zugang präsentiert, ergänzen.

Das Konzept des *Rechts auf Stadt* vereint meiner Meinung nach die genannten Eigenschaften und eignet sich daher als „konkrete Utopie“ (Bloch 1976, zit. nach Muraca 2015: 105 f.), welche vorzeigt, wie ein auf demokratischer Partizipation, gesellschaftlicher Teilhabe und kollektiver Selbstverwirklichung basierendes, menschengerechtes Zusammenleben aussehen kann. Das Utopische ist der grundlegenden, radikalen Andersartigkeit – im Vergleich mit dem Ist-Zustand – geschuldet. Zugleich ist die Idee von Recht auf Stadt aber auch konkret genug um vom jetzigen Standpunkt aus tatsächlich, innerhalb gewisser Grenzen des Machbaren, umgesetzt werden zu können. Seit den 1990er Jahren sammeln sich vermehrt soziale Initiativen unter dem Banner von Recht auf Stadt und treten – durch die Verwerfungen in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008 nochmals intensiviert – für eine emanzipatorische Stadtpolitik ein. Die unter diesem Dachkonzept subsumierten

Forderungen schließen eine Vielzahl an Aspekten mit ein, fokussieren zugleich aber auch auf divergierende Anliegen, welche sich mitunter sogar widersprechen können.⁵⁴ Zugleich kommt dem Recht auf Stadt eine enorme Bedeutung zu, wenn es darum geht, vereinzelte Kämpfe, um Mitbestimmung an der (Re-)Produktion des städtischen Raumes, zu bündeln und somit schlagkräftiger zu machen. Dabei kann dieses Recht – vor dem Hintergrund einer kritischen Auseinandersetzung mit der kapitalistischen Produktionsweise – unterschiedliche Bedürfnisse zusammenbringen sowohl auf inhaltlicher als auch organisatorischer Ebene. Darüber hinaus schafft das Konzept Raum für konkrete Aktionen, sei es im theoretischen-wissenschaftlichen oder auch im praktischen-aktionistischen Bereich (vgl. Mullis 2013: 57). Im Folgenden soll auf die kritisch-analytische Komponente, genauso wie auf die Idee selbst sowie ihre Aktualität eingegangen werden.

4.1. Analyse des urbanen Kapitalismus

David Harvey (1999 [1982]) gilt neben Henri Lefebvre (2016 [1968]) als einer der bedeutendsten VertreterInnen des Rechts auf Stadt und leistete, vor allem für die Aktualisierung des Konzepts, wichtige grundlegende Arbeit. Harvey setzt in *Limits to Capital* (ebd.) die Urbanisierungsprozesse der vergangenen Jahrhunderte mit der Ausbreitung des Kapitalismus als gesellschaftliche Organisationsform in direkten Zusammenhang. Die Urbanisierung ist demnach sowohl für einen Großteil der kapitalistischen Produktion von Mehrwert, als auch der ebenso notwendigen Absorption dieses Surpluses, von zentraler Bedeutung. Da der Mehrwert immer nur durch die Ausbeutung von Lohnabhängigen durch die Klasse des Kapitals entstehen kann, ist die kapitalistische Urbanisierung stets klassenförmig organisiert. Greifbar wird diese Hierarchisierung durch den Umstand, dass die Lohnabhängigen für die Mehrwertproduktion zwar essentiell sind, zugleich aber einen verschwindend kleinen Einfluss auf die Verwendung des Profits haben. Die Entscheidung wo und in welcher Form der gesellschaftlich erwirtschaftete Überschuss investiert wird, liegt zumeist in den Händen der kapitalistischen Elite. Der Staat, respektive die politische Regulation, orientieren sich in der Regel an dem Fortbestand der kapitalistischen Akkumulation demnach vorrangig um die zentralen Interessen des Kapitals. Der urbanisierte

⁵⁴ Ein Beispiel für derart widersprüchliche Anliegen sind etwa die Interessenskonflikte, welche sich aus den Forderungen nach mehr Sozialwohnungen einerseits, und mehr Flächen für solidarische, urbane Landwirtschaft andererseits, ergeben können (vgl.: Exner et al. 2016: 249 ff.).

Raum stellt für die essentiellen Funktionen des Kapitalismus, also Akkumulation und Absorption (bzw. (Re-)Investition) von Mehrwert, das Zentrum dar. Demnach liegt auch der Schlüssel zur Ausgestaltung des gesellschaftlichen Zusammenlebens in der kapitalistischen Urbanisierung bzw. in der Regulation von Mehrwertproduktion- und Verwendung (vgl. Harvey 1999[1982]: 7 ff.).

4.2. Das Recht auf Stadt

Der französische Stadtforscher und Philosoph Henri Lefebvre beschäftigte sich vor allem in den 1960er und 1970er Jahren intensiv mit den Auswirkungen der kapitalistischen Produktionsweise auf das alltägliche Leben. Zentrales Element ist dabei die *Urbanisierung*, welche er nicht bloß als materielle Verstädterung begreift, sondern im marxistischen Sinn den umfassenden, gesamtgesellschaftlichen Prozess der Umstrukturierung des alltäglichen Lebens durch die „kapitalistische Vergesellschaftung“ (Lefebvre 2016 [1968]: 58) mitdenkt. Gemeint ist damit die schrittweise Umwandlung der Städte in ihrer grundlegenden, funktionellen Ausrichtung. Während lange Zeit der Gebrauchswert, also der Nutzen für die Befriedigung der Bedürfnisse der BewohnerInnen, bestimmend war, werden Städte zunehmend durch die kapitalistische Logik des Tauschwertes geprägt. Die Raumproduktion nimmt ebenfalls einen großen Stellenwert in Lefebvres Analysen ein, wobei er Raum als gesellschaftlich produziert versteht. Dies umfasst, neben der reinen materiellen Raumproduktion, auch sozial konstruiertes wie etwa durch gesellschaftlich relevante Diskurse geprägte öffentliche Meinungen. Zugleich kennzeichnet den Raum ein Doppelcharakter, denn er ist dialektisch sowohl Grundlage für die, als auch Produkt von der, jeweiligen Gesellschaftsformation. Das heißt aber auch, dass Ideen, welche einzig und allein in der sozialen Sphäre existieren, keine raumproduzierende Funktion erlangen können, solange sie nicht über eben diese Ebene hinauskommen. Zur umfassenden Emanzipation der Gesellschaft braucht es demnach nicht nur theoretisch-philosophische Konstrukte, sondern ein Eindringen in, und Verändern von, gesellschaftlicher Raumproduktion. Lefebvre geht im Rahmen seiner Konzeptualisierung von Recht auf Stadt jedoch nicht von einem vollständigen und geschlossenen Theoriegebilde aus. Vielmehr markiert er bloß einen möglichen Ansatzpunkt für den erst zu bewältigenden Weg hin zu einer befreiten Gesellschaft. Das Recht auf Stadt ist zudem ein universelles und kollektives Recht. Ähnlich den sogenannten

Bürgerrechten stellt auch das Recht auf Stadt Aspekte der persönlichen Freiheit, wie etwa die Gestaltung des eigenen Lebens, mit gesamtgesellschaftlichen Utopien in Verbindung. Dies umfasst das Recht auf gesellschaftliche Teilhabe und Mitbestimmung, das Recht auf Wohnen und – in Doppelfunktion sowohl als Forderung als auch Voraussetzung – das Recht, die Produktion und die Verwendung des Mehrwertes an den kollektiven Bedürfnissen ausrichten zu dürfen. Hier knüpft Lefebvre wieder an Marx an, in dem er die umfassende Dekommodifizierung – sprich eine Orientierung am Gebrauchswert – als notwendigen Schritt hin zu einer emanzipierten Gesellschaft benennt (vgl. Mullis 2013: 57 ff.).

Recht auf Stadt bedeutet also die Möglichkeit die Ausgestaltung der Stadt an den kollektiven Bedürfnissen, der in ihr lebenden Menschen, ausrichten zu können. Diese Entscheidungsgewalt ist jedoch untrennbar mit der Kontrolle über den Prozess von Mehrwertproduktion und -verwendung verbunden. Demnach bedarf es, zur Ausübung dieses Rechts, umfassender Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten über die Ausgestaltung der kapitalistischen Produktion/Absorption, also einer fundamentalen Demokratisierung eben dieser Prozesse. Somit stellt das Recht auf Stadt einen kollektiven, emanzipatorischen Angriff auf die hierarchisch ungleiche, kapitalistische Gesellschaftsorganisation dar. Nimmt man dieses Recht ernst, so gilt es die Entscheidung darüber, wo und wie Mehrwert produziert und re-investiert wird, aus der Hand der kapitalistischen Elite in die Hände jener großen Mehrheit, welche für die Produktion notwendig sind, zu legen. Damit wäre die, im Laufe der Jahrhunderte sich festgeschriebene, Dynamik zwischen Ausbeutung und Entrechtung der Lohnabhängigen durchbrochen. Nicht das Kapital alleine entscheidet über Produktion und Anlage und damit über die Ausgestaltung der Urbanisierung und letzten Endes auch der jeweiligen konkreten und unmittelbaren Lebensräume und -umstände, sondern die Gesellschaft als Ganzes. Das Recht auf Stadt hat somit ein enormes, tiefgreifendes emanzipatorisches Potential und setzt zugleich im kleinen Rahmen an. Gemeint sind damit all jene Bereiche in denen die Neoliberalisierung den Alltag der Menschen konsequent auf die Interessen des Kapitals auszurichten versucht. Die Frage nach der gesellschaftlichen Organisation von leistbarem Wohnen ist demnach sowohl, ein wichtiger Ansatzpunkt für emanzipatorische Bestrebungen, als auch, eine sozial stark umkämpfte Arena in der sich die

Konzepte von Neoliberalisierung und Recht auf Stadt diametral gegenüber stehen (vgl. Harvey 2008: 23 ff.; Lefebvre 2016 [1968]: 2 ff.).

4.3. Aktualität des Konzepts

Obwohl die Arbeiten Lefebvres, historisch gesehen, in die Krise des fordistischen Staates eingebettet sind, behält seine Kritik an der kapitalistischen Produktionsweise auch gegenwärtig seine Gültigkeit. Aufgrund seines Einsatzes für die Dekonstruktion der kapitalistischen Logik und die Emanzipation von repressiven Gesellschafts- bzw. Staatsstrukturen zählt Lefebvre, mehr denn je, zum zentralen Wegbereiter einer kritischen stadtpolitischen Auseinandersetzung. Dies trifft sowohl auf den urbanen Alltag der Menschen als auch auf die globalen Wirkmechanismen des Kapitalismus zu. Auf disziplinärer Ebene haben unter anderem David Harvey (1999[1982]), aber auch Andrej Holm (2013), Margit Mayer (2013) sowie Theodore, Peck und Brenner (2011) auf unterschiedliche Art und Weise Lefebvres Erkenntnisse erweitert und in Bezug auf das gegenwärtig hegemoniale, finanzdominierte Akkumulationsregime aktualisiert. So brauch- und fruchtbar die Arbeiten Lefebvres und seiner disziplinären NachfolgerInnen auch sein mögen, so gilt es dennoch auch konstruktive Kritik zu üben. Vor allem von Seiten post-strukturalistischer und post-kolonialer WissenschaftlerInnen wird die Zentralität der Ökonomie als zu starres und einseitiges Konzept abgelehnt. Marcelo Lopes de Souza (2010) kritisiert nicht nur den Strukturalismus, sondern den vor allem bei Harvey feststellbaren, impliziten Eurozentrismus. So werden bis auf wenige Ausnahmen die sozialen Kämpfe der Menschen des Globalen Südens ebenso wie deren akademische Arbeiten nicht weiter beachtet und die gesellschaftliche Auseinandersetzung mit Urbanisierungsprozessen auf US-amerikanische und europäische Städte beschränkt. Gleichwohl die ökonomischen Strukturen und Prozesse gewiss einen determinierenden Einfluss auf die Gesellschaft üben, so dürfen, sofern man Anspruch auf ein emanzipatorischen Konzept erhebt, andere sozial produzierte Ausschlusskriterien, etwa entlang rassistischer oder geschlechtsspezifischer Diskriminierung, nicht negiert werden (vgl. Mullis 2013: 60 ff.). Gerade erst durch die Möglichkeit der Berücksichtigung aller strukturell benachteiligten, diskriminierten und ausgeschlossenen Menschen stellt das Recht auf Stadt nicht nur ein, akademisch anknüpfungsfähiges und brandaktuelles, Konzept, sondern auch ein wertvolles Tool zur gesellschaftlichen

Überwindung ebensolcher Ungleichheit und Ausschluss produzierenden Strukturen und Dynamiken, dar. Durch das vereinende Konzept von Recht auf Stadt wird es möglich, relativ kleinteilige, emanzipatorische Fragestellungen mit anderen verwandten Themen konstruktiv zu verknüpfen. Der, im Rahmen der hier vorliegenden Arbeit, thematisierte Kampf um leistbaren Wohnraum gilt als ein solcher – partikulärer, im Alltag der Betroffenen verankerter – Ansatzpunkt. Quasi als Gegenentwurf zur Neoliberalisierung der Stadt und des Wohnraums, sowie der seit Lefebvres Schaffenszeit nochmal deutlich verschärften sozialräumlichen Ungleichheit – vermittelt durch prozesshafte Veränderungen wie Kommodifizierung und Finanzialisierung, – gilt die soziale Frage nach leistbarem Wohnraum als konkreter, dem alltäglichem Leben entspringender und zugleich durch den globalen Kapitalismus geprägter, Ausgangspunkt emanzipatorischer Bestrebungen.

V. Fazit

In diesem letzten Abschnitt soll nun die eingangs gestellte Forschungsfrage

„Welche politökonomischen Veränderungen sind – vor dem Hintergrund multiskalar wirksamer Prozesse der Neoliberalisierung – für den öffentlichen Wohnbau in der Stadt Wien feststellbar und welche Perspektiven ergeben sich dadurch, seitens der wohnungspolitischen Regulation, für die nachhaltige Versorgung mit leistbarem Wohnraum?“

zusammenfassend beantwortet werden. Daran anschließend wird ein Blick in die mögliche, nahe Zukunft der wohnungspolitischen Regulation geworfen. Zum Abschluss der Arbeit sind einige konkrete Vorschläge des Forschenden, zur nachhaltigen Versorgung mit leistbarem Wohnraum, angeführt.

5.1. Zusammenfassende Beantwortung der Forschungsfrage

Im theoretischen Teil der Arbeit wurde, ausgehend von der konkreten Frage nach leistbarem Wohnraum im öffentlichen Wiener Wohnbau sowie den wohnungspolitischen Möglichkeiten der lokalstaatlichen Regulation auf dieses Angebot einzuwirken, der globale politökonomische Kontext als Analysefeld herangezogen. Im Zuge dessen zeigten sich starke Transformationskräfte, welche, unter Berücksichtigung der pfadabhängigen Prozesshaftigkeit solcher Veränderungen, unter dem Sammelbegriff der Neoliberalisierung subsumiert wurden, als wesentlich. Neoliberalisierung beschreibt dabei die, seit den 1970er Jahren weltweit in sehr unterschiedlichen Qualitäten, feststellbare Ausrichtung gesellschaftspolitischer Fragestellungen auf die Interessen des Kapitals. Als wesentlich gilt die Erkenntnis, dass, anders als etwa im fordistisch-keynesianischen Wachstumsmodell der Nachkriegsjahre, nicht mehr die produktive Realwirtschaft, sondern vielmehr die Akkumulation von Finanzkapital, im Zentrum steht. Damit einher geht auch die Aufgabe des – auf Kerneuropa bezogen sozialdemokratisch geprägten – Klassenkompromisses zugunsten einer sich ausbreitenden, radikalen Marktlogik. Die transformative Kraft der Neoliberalisierung beruht dabei auf zwei grundlegenden Wirkmechanismen. Im Zuge der Roll-Back Dynamiken werden gezielt sozialstaatliche Regulationen, wie etwa das fordistische Lohnverhältnis, angegriffen und zu zerstören versucht. Parallel dazu wird, im Rahmen der Roll-Out Prozesse, die Auslagerung gesellschaftlich sensibler Entscheidungen an den

sogenannten freien Markt und dessen Mechanismen gezielt vorangetrieben. Dies umfasst auch die Öffnung bisher kaum von der Marktlogik erfasster Bereiche, wie etwa den öffentlichen Wohnbausektor.

Die tatsächlichen Folgen hängen dabei, trotz der globalen Wirkmächtigkeit der Neoliberalisierung, auch stark von den bisherigen und zukünftigen Machtverhältnissen in den (lokal-)staatlichen, regulativen Institutionen ab. Die formal-politischen Strukturen und Akteure – also allen voran die politischen Parteien, Koalitionen und Administrationen – gelten nach wie vor als zentrale Form der Regulation. Analysiert man die Neoliberalisierung anhand ihrer strukturellen-materialistischen und ideologisch-diskursiven Dimensionen können drei zentrale Prozesse, welche transformativ auf Akkumulation und Regulation wirken, unterschieden werden. Zum einen ist das die Finanzialisierung, also die Ausrichtung der globalen Ökonomien auf das Finanzkapital und dessen Vermehrung. Weiters gilt auch die sogenannte Kommodifizierung, also die Inwertsetzung bzw. Öffnung sensibler gesellschaftlicher Bereiche für die profitmaximierende Logik des Kapitals, als wesentlicher Prozess der neoliberalen Transformation. Die Responsibilisierung wiederum spiegelt vor allem den starken ideologischen bzw. programmatischen Aspekt, den der neoliberale Umbau mit sich bringt, wieder. Dabei stehen kapitalistische Werte wie Konkurrenzdenken, wirtschaftliche Effizienz und Eigenverantwortung im Zentrum, welche in der Regel hauptsächlich der schrittweisen Legitimation der Neoliberalisierung in der Bevölkerung dienen. Dies ist notwendig, da ein solch konsequenter, gesellschaftlicher Umbau im Interesse des Kapitals mehrheitlich Nachteile für die Mehrheit der Menschen, die Klasse der Lohnabhängigen, mit sich bringt. Gerade der städtische Raum nimmt eine zentrale Rolle für die eben beschriebenen Dynamiken ein. Hier sind in der Regel die regulativen Institutionen räumlich angesiedelt, zugleich gilt die Urbanisierung als wichtige und elementare Funktion des Kapitalismus. In der Stadt verdichten sich aber auch die Klassenwidersprüche: Die negativen Externalitäten wie Armut, Arbeitslosigkeit und sozialräumliche Verdrängung treffen auf hochklassige Konsummöglichkeiten, Finanzzentren und exklusive Wohngegenden. Deshalb gilt der urbane Raum auch als Keimzelle des emanzipatorischen Widerstandes, wozu auch die vorliegende Forschungsarbeit, dem Selbstverständnis nach, gezählt werden kann.

Die umfassende Analyse der Neoliberalisierung und ihrer Wirkmechanismen ermöglicht eine konzeptionelle Annäherung an die Auswirkungen von Finanzialisierung, Kommodifizierung und Responsibilisierung auf die Versorgung mit leistbaren, öffentlichen Wohnraum im städtischen Raum. Auch hier zeigt sich eine klare Tendenz: Versorgungspolitische Aspekte werden zugunsten der Profitmöglichkeiten des Privatkapitals zurückgedrängt, mit negativen Auswirkungen für das Gros der Bevölkerung, wenn auch in sehr unterschiedlicher Intensität. Typische Folgen für den Wohnbausektor sind u.a. veränderte Eigentumsstrukturen, stärker auf kurzfristige Rendite angelegte Wohnraumbewirtschaftung und Bodennutzung, Spekulations- und Gentrifizierungsdynamiken, kapitalfreundlichere Gesetzgebung und ähnliche Liberalisierungs- bzw. Deregulierungsmaßnahmen, sowie Einstellung bzw. Privatisierung des kommunalen Wohnbaus. Diese theoretischen Erkenntnisse bilden den konzeptionellen Rahmen für die anschließende, tiefergehende Untersuchung der Situation des öffentlichen Wiener Wohnbaus. Dazu wurden zunächst die unterschiedlichen, wohnungspolitischen Regulationen der Stadt Wien in den Kontext der Neoliberalisierung gesetzt. Dabei zeigte sich, dass Wien nach wie vor stark vom austromarxistischen und keynesianischen Entwicklungsmodell der 1920er bis 1980er Jahre profitieren kann. 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 wengleich, aufgrund diverser u.a. struktureller Effekte, 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. In Kombination mit der ungenauen Formulierung des entsprechenden Gesetzestextes, bewirkte diese Neuerung einiges an preislicher Dynamik mit sich. Ursächlich dafür ist, dass sich fortan die, eigentlich regulierten, Altbauwohnungen regelmäßig an die Entwicklung der Bodenpreise am freien Markt anpassen. Dadurch können die steigenden Preise am Eigentumsmarkt – welche wiederum teilweise auf spekulative Finanzanlagestrategien zurückzuführen sind – quasi ungebremst auf den Mietmarkt durchschlagen. Aber auch im Zuständigkeitsbereich der lokalen, wohnungspolitischen Regulation zeigten sich deutliche Veränderungen. Besonders bemerkenswert, wenn auch mengenmäßig vernachlässigbar, war die um die Jahrtausendwende in Gang gesetzte Privatisierungen von 36 atypischen Gemeindebauten. Teilweise erfolgten die Verkäufe aus nicht eindeutig nachvollziehbaren Motiven heraus, u.a. an diverse, profitorientierte Immobilienverwertungsunternehmen, mitsamt unangenehmen Folgen auf Seiten der MieterInnen. Auch bezüglich der Vergaberichtlinien der stadteigenen Gemeindewohnungen kam es zu Verschärfungen, welche vor allem sozioökonomisch benachteiligte Menschen treffen. Für den öffentlichen Wiener Wohnbau besonders einschneidend war 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 setzte stattdessen auf eine Mischung aus sozialdemokratischer Versorgungsdoktrin und kapitalfreundlicher, unternehmerischer Stadtpolitik. Dies findet vor allem in der öffentlichen Förderung privater Neubauten Ausdruck. Problematisch hierbei ist, dass staatliche Gelder in den privaten Wohnbau abfließen, ohne dass dabei langfristig dekommodifizierter und damit leistbarer Wohnraum geschaffen wird. Denn 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.

Insgesamt zeigt sich jedenfalls, dass die Entwicklung des öffentlichen Wohnbaus – und damit verbunden auch die Versorgung mit leistbarem Wohnraum – sowohl von den globalen, multiskalaren Dynamiken der Neoliberalisierung als auch von den lokalen Strukturen und Machtverhältnissen abhängt. Bezogen auf letzteres kommt der formalen, politischen Regulation, nach wie vor, eine gewichtige Rolle zu. Dies gab den Anlass zur Befragung der sechs wichtigsten Parteien der Stadt, darunter die Regierungsparteien SPÖ und Grüne, nach ihren Perspektiven bezüglich der jüngeren und zukünftigen Entwicklung des öffentlichen Wohnbaus sowie des leistbaren Wohnens. Dabei konnten vereinfacht zwei unterschiedliche Lager ausgemacht werden: Auf der einen Seite stehen die Parteien ÖVP, FPÖ und NEOS auf der anderen die Grünen, SPÖ und KPÖ. Die erste Gruppe strebt im Prinzip eine Intensivierung der Marktorientierung an, wobei sich auch hier mitunter große Unterschiede zeigen. Während die Volkspartei am radikalsten für eine kapitalfreundliche Regulation eintritt – dies zeigt sich vor allem durch die geforderte öffentliche Förderung von Wohneigentum – ist die Linie der FPÖ weniger eindeutig auszumachen und schwankt zwischen Marktliberalisierung und staatlicher Wohnbauinitiative. Innerhalb dieser Gruppe zeigen die NEOS am meisten inhaltliche Kenntnis und fordern eine durchaus gesellschaftlich nachhaltigere Politik. Dabei drängt sich allerdings die Frage auf wie dies mit dem gleichzeitig geforderten Angriff auf den (Sozial-)Staat in Einklang gebracht werden kann, ohne die Finanzierung dieser Vorhaben massiv zu gefährden. Die andere Gruppe tritt im Großen und Ganzen für eine gerechtere wohnungspolitische Regulation ein wenngleich mit unterschiedlichen Ansätzen. Die seit Jahrzehnten in Wien regierende SPÖ betont vor allem die Erfolge der eigenen Politik, ohne die Kommodifizierungstendenzen der jüngeren Vergangenheit kritisch zu reflektieren. Der im Wahlkampf 2015 ins Spiel gebrachte Neustart für den gemeindeeigenen Wohnbau läuft nur schleppend an, im Herbst 2017 hätte der Baustart erfolgen sollen (vgl. Putschögl 2017b). Die seit 2010 mitregierenden Grünen wollen insbesondere den gemeinnützigen Wohnbau fördern, auch unter Einbezug ökologischer Nachhaltigkeitsaspekte. Gemeinsam mit NEOS gibt sich die Grüne Partei am ehesten pragmatisch und bewegt sich im Spannungsfeld zwischen freiem Markt und nachhaltiger Versorgung mit leistbarem Wohnbau. Lediglich die formal-politisch quasi unbedeutende KPÖ scheint sich tiefergehend mit der Politischen Ökonomie des Wiener Wohnbaus befasst zu

haben. Sie kritisiert vor allem die regulatorische Aufweichung im Zuge der MRG-Novelle von 1994, tritt daneben aber auch für die Stärkung des öffentlichen Wohnbauprogrammes ein.

Den konkreten, historisch-materialistischen Tatsachen gegenüber steht die konkrete Utopie von Recht auf Stadt. Dieses umfassende, offene Konzept vermag partikuläre Interessen zu Bündeln und geht diesbezüglich auch auf die inhärenten Widersprüche und Unzulänglichkeiten des Kapitalismus ein. Im Kern geht es um die Möglichkeit der Lohnabhängigen auf die Schaffung und Verwendung der durch sie produzierten Profite einzuwirken, mit dem Ziel die kollektiven Bedürfnisse aller über die kapitalistischen Interessen weniger stellen zu können. Das Recht auf Stadt stellt dabei das gemeinsame Banner dar, welches zwar utopisch anmutet, jedoch zugleich konkret genug erscheint um einen tatsächlich gangbaren Weg vorzuzeigen.

Abschließend zeigt ein Ausblick in die nähere Zukunft, welche wohnungspolitischen Knackpunkte für die nächsten Jahre von großer Relevanz sein werden, wenn es darum geht leistbaren Wohnraum nachhaltig zur Verfügung stellen zu können.

5.2. Ausblick

In wie weit die genannten Pläne der Stadtparteien tatsächlich umgesetzt werden können, hängt unter anderem von den formal-politischen Machtverhältnissen ab. In Wien selbst verfügt die Wiener Stadtregierung über eine stabile, absolute Mehrheit. Die nächste Gemeinderatswahl ist für das Jahr 2020 angesetzt, wobei der Anfang 2018 bevorstehende Wechsel an der Spitze der SPÖ – und damit auch dem Posten der/des BürgermeisterIn – den weiteren Kurs der lokalen, wohnungspolitischen Regulation vermutlich maßgeblich beeinflussen wird. Insgesamt kann jedoch von einer kurz- bis mittelfristigen Fortsetzung des Wiener Mittelweges zwischen Neoliberalisierung und sozialstaatlicher Versorgung ausgegangen werden. Kritisch zu betrachten sind diesbezüglich jedoch auch die Verbindungen zwischen politischen EntscheidungsträgerInnen und mächtigen VertreterInnen des privaten Kapitals. Hier sind weitere Entscheidungen zu Lasten der Lohnabhängigen, wie schon um die Jahrtausendwende herum, zu befürchten. Eine ebenso wichtige Rolle spielen jedoch auch die politischen Machtverhältnisse auf nationaler Ebene. Die Nationalratswahl im Oktober 2017 stärkte die neoliberalen, kapitalfreundlichen Parteien

und eine Koalition aus ÖVP und FPÖ scheint mit derzeitigem Stand (November 2017) sehr wahrscheinlich. Eine aus Sicht der Lohnabhängigen positive Entwicklung im Bereich der nationalen, wohnungs-(politischen) Regulation, darunter fällt etwa das MRG, scheint nahezu ausgeschlossen. Vielmehr darf von weiteren Privatisierungswellen, ähnlich der BUWOG-Privatisierung unter der ÖVP-FPÖ-Regierung im Jahr 2001, ausgegangen werden, wenngleich bis dato keine konkreten Pläne bekannt wurden. Die weltwirtschaftliche Entwicklung spielt selbstverständlich ebenfalls eine gewichtige Rolle, wie schon die, der großen Krise von 2008 vorausgegangene, sub-prime-Krise in den USA gezeigt hat, ebenso wie der neuerliche Immobilienboom ab 2010.

Auf die (lokal-)staatliche Ebene der wohnungspolitischen Regulation bezogen, sind aus Sicht des Forschenden, für ein sozial nachhaltiges, leistbares Wohnen folgende Maßnahmen zentral:

a) *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 ab 2018 gegebenen 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.

b) *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.

c) *Regulation des Altbaubestandes*

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 (vgl. Ortner 2017). 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 klare 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, Altbaumieten rechtswidrig viel zu hoch angesetzt, genauso wird wie auch der 25 prozentige Abschlag bei befristeten Mietverhältnissen selten berücksichtigt wird (siehe 3.3.2. c)). 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, gewerbsmäßigen Verstößen auch eine strafrechtliche Anzeige sinnvoll.

d) *Regulation der Neubauten*

Um auch im Bereich der neu errichteten Wohnungen den totalen Durchgriff der profitmaximierenden Logik zu bremsen, wäre eine Ausdehnung des

Vollanwendungsbereiches 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 (vgl. derStandard.at 2017b). 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 130m² (vgl. Arbeiterkammer 2017: 63). 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: Für die wohlhabenden Klassenfraktionen würde nach wie vor die Marktlogik gelten. Diese können sich am freien Markt luxuriösen Wohnraum mieten bzw. kaufen, zugleich wird für den Großteil der Bevölkerung leistbarer Wohnraum, ruhend auf folgenden drei Säulen, geschaffen: Kommunalen Sozialbau, öffentlich geförderter, gemeinnütziger Wohnbau sowie sozial nachhaltig regulierter, privater Wohnraum.

VI. Verzeichnisse

6.1. Interviews

Die Interviews wurden per E-Mail durchgeführt und liegen dem Forschenden im Original vor. Personen der Öffentlichkeit werden mit vollem Namen genannt. Bei Angestellten und anderen Mitarbeitern wurde der Nachname anonymisiert. Den Befragten wurde im Zuge des Anschreibens eine *opt-out* Möglichkeit zur Veröffentlichung eingeräumt. Diese wurde von keinem beansprucht.

Beantwortung Grüne 2017: Stellungnahme des für Wohnfragen zuständigen Abgeordneten Chorherr, Christoph.

Beantwortung KPÖ/Wien Anders: Beantwortung durch den Leiter des Mieterselbsthilfezentrums der KPÖ Wien Iraschko, Josef.

Beantwortung NEOS 2017: Position leistbares Wohnen, verfasst vom Fachreferent für Stadtentwicklung, Verkehr, Energie, Umwelt, Wohnen der NEOS Wien B., Sebastian.

Beantwortung ÖVP 2017: Position der ÖVP Wien. Team Gernot Blümel. Übermittelt durch M., Marie-Luise.

Beantwortung SPÖ 2017: Beantwortung durch Büro des Wohnbaustadtrates Ludwig, Michael.

6.2. Literaturverzeichnis

Aglietta, Michel (2000 [1979]): A Theory of Capitalist Regulation. The US Experience. London: Verso.

Arbeiterkammer – AK (2017): Mietrecht für Mieter. Broschüre der Arbeiterkammer. Wien.

Arbeiterkammer Salzburg (2015): Mietkaufwohnung: Chance oder Falle? In: Ein Ratgeber der AK Salzburg. [https://media.arbeiterkammer.at/sbg/pdf/broschueren/Mietkauf_Wohnung_2015.pdf] (abgerufen am 21.09.2017).

Barfuss, Thomas/ Jehle, Peter (2014): Antonio Gramsci. Zur Einführung. Hamburg: Junius.

Baumgartner, Josef (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich. Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. In: WIFO Monatsberichte 07/2013. S. 559-577.

Becker, Joachim (2002): Akkumulation, Regulation, Territorium. Zur kritischen Rekonstruktion der französischen Regulationstheorie. Marburg: Metropolis.

Becker, Joachim/ Novy, Andreas (1999): Divergence and Convergence of National and Local Regulation: The Case of Austria and Vienna. In: European Urban and Regional Studies. Vol. 6, No. 2. S. 127 – 143.

Belina, Bernd (2017): „Vorbild New York“ und „Broken Windows“. In: Häfele, Joachim/Sack, Fritz/Eick, Volker (Hrsg.), Sicherheit und Kriminalprävention in urbanen Räumen, Wiesbaden: Springer, S. 29-46.

Bhaskar, Roy (1975): A Realist Theory of Science. London: Verso.

Blaas, Wolfgang/ Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde/ Hiltgartner, Karin/ Plank, Leonhard (2017): Gemeinnütziger Wohnbau: In Intelligenz investieren statt wertvolle Substanz abreissen. In: derstandard.at, Artikel vom 23.02.2017. [<http://derstandard.at/2000053061997/Gemeinnuetziger-Wohnbau-In-Intelligenz-investieren-statt-wertvolle-Substanz-abreissen>] (abrufen am 21.05.2017).

Blau, Eve (2014): Rotes Wien. Architektur 1919-1934. Stadt-Raum-Politik. Wien: AMBRA/V.

Bloch, Ernst (1976): Das Prinzip Hoffnung. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Bodenpreise.at (2017): [<https://www.bodenpreise.at/>] (abgerufen am 12.09.2017).

Brenner, Neil/ Peck, Jamie/ Theodore, Nik (2010): After neoliberalization? In: Globalizations No. 7, 3, S. 327-345.

Brenner, Neil/ Theodore, Nik (2015): Cities and the Geographies of Actually Existing Neoliberalism. In: Brenner, Neil (Hrsg., 2017): Critique of Urbanization: Selected Essays. Birkhäuser Verlag: Basel. S. 42-68.

Bundeskanzleramt (2017): Genossenschaftswohnungen. [<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210250.html#Kosten>] (abgerufen am 16.07.2017).

Bürkner, Hans-Joachim (2014): Segregation. In: Belina / Bernd, Naumann / Matthias, Strüver / Anke (Hrsg., 2014): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Westfälisches Dampfboot: Münster. S. 108-112.

Castells, Manuel (1972): La question urbaine. Paris: Maspero.

Czaja, Wojciech (2017): Die gemeine Last der Gemeinnützigen. In: derstandard.at, Artikel vom 17.03.2015. [<http://derstandard.at/2000012980656/Die-gemeine-Last-der-Gemeinnuetzigen>] (abgerufen am 23.05.2017).

Das Rote Wien (2005): Kommunaler Wohnbau. [<http://www.dasrotewien.at/kommunaler-wohnbau.html>] (abgerufen am 07.09.2017).

derStandard.at (2015): Wohnbaukredite: Zinsen unter zwei Prozent. In: derstandard.at, Artikel vom 25.03.2015. [<http://derstandard.at/2000013445695/Zinsen-fuer-Wohnbaukredite-erstmal-2-Prozent-Marke>] (abgerufen am 09.07.2017).

derStandard.at (2016): VfGH: Mietzuschläge in Gründerzeitvierteln dürfen verboten werden. In: derstandard.at, Artikel vom 16.11.2016. [<http://derstandard.at/2000047645475/VfGH-Verbot-von-Miet-Zuschlaegen-in-Gruenderzeitvierteln-ist-zulaessig>] (abgerufen am 19.09.2017).

derStandard.at (2017a): Wiener FPÖ fordert pro Jahr 15.000 neue Gemeindewohnungen. In: derstandard.at, Artikel vom 20.09.2017. [<http://derstandard.at/2000064347419/Wiener-FPOe-fordert-15-000-neue-Gemeindewohnungen-pro-Jahr>] (abgerufen am 22.09.2017).

derStandard.at (2017b): Grüne: 30 Jahre lang Marktmiete, dann Preisgrenzen von 7,50 Euro. In: derstandard.at, Artikel vom 21.06.2017. [<https://derstandard.at/2000059601552/Gruene-30-Jahre-lang-Marktmiete-dann-Preisgrenze>] (abgerufen am 05.11.2017).

Diebäcker, Marc (2014a): Transformationsperspektiven auf Staat und Gesellschaft. In: Diebäcker, Marc (2014): Soziale Arbeit als staatliche Praxis im städtischen Raum. Wiesbaden: Springer VS. S. 41-65.

Diebäcker, Marc (2014b): Der öffentliche Diskurs zum Wiener Praterstern. In: Diebäcker, Marc (2014): Soziale Arbeit als staatliche Praxis im städtischen Raum. Wiesbaden: Springer VS. S. 149-174.

diePresse.com (2014): Lagezuschlag lässt Mieten steigen. In: diepresse.com, Artikel vom 16.04.2014. [<http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/1595117/Lagezuschlag-laesst-Mieten-steigen>] (abgerufen am 19.05.2017).

Egyed, Marie-Theres/ Oswald, Günther (2017): Strolz: „Dürfen uns von Streiks nicht beeindrucken lassen“. In: derstandard.at, Artikel vom 26.10.2017. [<http://derstandard.at/2000066724942/Strolz-Duerfen-uns-von-Streiks-nicht-beeindrucken-lassen>] (abgerufen am 1.11.2017).

Eigner, Peter (2003): Die wirtschaftliche Entwicklung Wiens im 20. Jahrhundert. In: Eder, Franz X./ Eigner, Peter/ Resch, Andreas /Weigl, Andreas (2003): Wien im 20. Jahrhundert. Wirtschaft - Bevölkerung – Konsum. Querschnitte 12. Einführungstexte zur Sozial-, Wirtschafts-, und Kulturgeschichte. StudienVerlag: Wien. S. 8-140.

Exner, Andrea*s/ Kumnig, Sarah/ Krobath, Peter A./ Schützenberger, Isabelle/ Brand, Ulrich (2016): Stadtentwicklung, urbane Landwirtschaft und zivilgesellschaftlich gestalteter Grünraum in Wien. In: Gesellschaft im Wandel. Gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Perspektiven (2016): Fritz, Judith/ Tomaschek, Nino (Hrsg.). Reihe: University – Society – Industry, No.5, S. 247-259.

Foucault, Michel (2004): Geschichte der Gouvernementalität 1: Sicherheit, Territorium, Bevölkerung. Vorlesung am College de France 1977/1978. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

FPÖ (2011): Parteiprogramm der Freiheitlichen Partei Österreichs. Wohlstand und soziales Gleichgewicht. [<https://www.fpoe.at/en/themen/parteiprogramm/wohlstand-und-soziales-gleichgewicht/>] (abgerufen am 10.10.2017).

FPÖ Wien (2014): Grundsätzliche Positionen. Verkehr und Stadtplanung jenseits von Rot-Grün. [<http://www.fpoe-wien.at/themen/leit Antrag-wien/grundsaeztliche-positionen/>] (abgerufen am 10.10.2017).

FPÖ Wien (2015): Wien wählt: Leistbares Wohnen für die Wiener statt Wuchermieten. Wahlprogramm 2015 [<https://www.fpoe.at/themen/wahlprogramm-2015/leistbares-wohnen-fuer-die-wiener-statt-wuchermieten/>] (abgerufen am 10. 10. 2017).

Furtlehner, Leo (2008): Buwog: Einmal Privatisierung und zurück. [<https://www.kpoe-steiermark.at/BUWOG-Einmal-Privatisierung-und-zurAck.phtml>] (abgerufen am 22.09.2017).

GBV – Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (2017a): Wohnen, Bauleistung. [<http://www.gbv.at/Page/View/4189>] (abgerufen am 13.05.2017).

GBV – Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (2017b): Wer sind die Gemeinnützigen? [<http://www.gbv.at/Page/View/4182>] (abgerufen am 14.05.2017).

GBV – Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (2017c): Grundsätze und Ziele. [<http://www.gbv.at/Page/View/4183>] (abgerufen am 14.05.2017).

GBV – Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (2017d): Miete im gemeinnützigen Wohnbau. [<http://www.gbv.at/Page/View/4566>] (abgerufen am 14.05.2017).

Grüne Wien (2015): Bye bye, Miethai. Das grüne Anti-Spekulationspaket. [<https://wien.gruene.at/wahl2015/byebyemiethai>] (abgerufen 26.09.2017)

Harvey, David (1999 [1982]): The Limits to Capital. London: Verso.

Harvey, David (2008): The Right to the City. In: New Left Review. No: 53, Sep. – Oct. 2008. S. 23-40.

Harvey, David (2014): Rebellische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Suhrkamp Verlag: Berlin.

Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: sub \ urban. Zeitschrift für kritische stadtforschung. 01/2013, S. 75-99.

Heinz, Werner (2015): (Ohn-)mächtige Städte in Zeiten der neoliberalen Globalisierung. Westfälisches Dampfboot: Münster.

Heuer, Jan-Ocko/ Schraten, Jürgen (2015): Editorial. Finanzialisierung des Alltags als Herausforderung für den Sozialstaat. In: ZSR 61; No.3, S. 229-238.

Hohmann, Angela (2001): Die Revolte als Pose. In: taz.de [<http://www.taz.de/1/archiv/?id=archiv&dig=2001/06/30/a0203>] (abgerufen am 03.05.2017).

Holm, Andrej (2013a): Wohnen als Soziale Infrastruktur. In: links-netz.de, Januar 2013. [http://www.links-netz.de/K_texte/K_holm_wohnen.html] (abgerufen am 04.05.2017).

Holm, Andrej (2013b): Wir bleiben Alle! Unrast transparent. Soziale Krise. Band 2. Unrast Verlag: Münster.

Holm, Andrej (2014): Gentrification. In: Belina / Bernd, Naumann / Matthias, Strüver / Anke (Hrsg., 2014): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Westfälisches Dampfboot: Münster. S. 102-107.

Immobilienscout24.at (o.A.): Betriebskosten. Was sie sind und wie hoch sie sein dürfen. [<http://www.immobilienscout24.at/eigentuemerlexikon/betriebskosten.html>] (abgerufen am 22.09.2017).

Immopreise.at (2017): Preisentwicklung. [<http://immopreise.at/Preisentwicklung/Wien/Wien-16-Ottakring/Wohnung/Miete/Neubau>] (abgerufen am 08.09.2017).

Jäger, Johannes (2002): Eine regulationstheoretische Konzeptualisierung der Theorie der Bodenrente. Politökonomischer Entwicklungsprozeß und urbane Raumstruktur in Wien und Montevideo. Wien: Service-Verlag.

Jäger, Johannes (2006): Akkumulation und Wohnungspolitik. In: Kurswechsel, No. 3, 2006.

Jäger, Johannes/ Springler, Elisabeth (2015): Ökonomie der Internationalen Entwicklung. Eine kritische Einführung in die Volkswirtschaftslehre. Mandelbaum: Wien.

Jusline.at (2017a): Wohngemeinnützigkeitsgesetz (WGG). [https://www.jusline.at/Wohngemeinnuetzigkeitsgesetz_%28WGG%29.html] (abgerufen am 13.05.2017).

Jusline.at (2017b): MRG [https://www.jusline.at/16_Vereinbarungen_ueber_die_Hoehes_des_Hauptmietzinses_MRG.html] (abgerufen am 12.09.2017).

Jusline.at (2017c): MRG – Mietrechtsgesetz. [<https://www.jusline.at/gesetz/mrg>] (abgerufen am 12.09.2017).

Kadi, Justin/ Verlic, Mara (2013): Gentrification in Wien. In: Prenner, Peter (Hrsg.; 2015) Arbeiterkammer Wien. Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt.

Kallco (o.A.): Kallco und die Wiener Wohnbauinitiative. [<http://www.kallco.at/presse/kallco-und-die-wiener-wohnbauinitiative-2011>] (abgerufen am 12.09.2017).

Kischko, Irmgard (2017): Hohe Grundstückspreise in Städten gefährden sozialen Wohnbau. In: kurier.at, Artikel vom 10.05.2017. [<https://kurier.at/wirtschaft/hohe-grundstueckspreise-in-staedten-gefaehrden-sozialen-wohnbau/262.896.550>] (abgerufen am 21.05.2017).

Konsumentenfragen.at (o.A.): Mietzins. In: Kosumentfragen – das Konsumentenportal. Sozialministerium.

[http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/Themen/Wohnen/Mietzins] (abgerufen am 19.9.2017).

Krennerich, Michael (2013): Das Recht auf Wohnen – ein Menschenrecht auch in Deutschland! [<http://www.menschenrechte.org/lang/de/wsk-rechte/das-recht-auf-wohnen-ein-menschenrecht-auch-in-deutschland>] (abgerufen am 29.06.2017).

Kurier.at (2013): Reallöhne: Verluste werden zur Norm. In: kurier.at, Artikel vom 09.12.2013. [<https://kurier.at/wirtschaft/realloehne-verluste-werden-zur-norm/39.861.608>] (abgerufen am 03.05.2017).

LeFebvre, Henri (2016 [1968]): Das Recht auf Stadt. Hamburg: Edition Nautilus.

Lemke, Thomas (1997): Eine Kritik der politischen Vernunft – Foucaults Analyse der modernen Gouvernementalität. Hamburg/Berlin.

Lutz, Helma/ Vivar, Maria Teresa Herrera/ Supik, Linda (Hrsg., 2013): Fokus Intersektionalität. Bewegung und Verortung eines vielschichtigen Konzepts. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

MA 25 – Magistratsabteilung der Stadt Wien (2015): Richtlinien für Ermittlung des Richtwertmietzinses gem. § 16 Abs. 3 MRG. Stadt Wien.

Marshall, Alfred (1997 [1890]): Principles of Economics. Andover: Cengage Learning.

Martzak-Görke, Paul (2016): Bauernmarkt: Kurioses Heizverbot für letzten verbliebenen Mieter. In: meinbezirk.at, Artikel vom 19.09.2016. [<http://www.meinbezirk.at/innere-stadt/lokales/bauernmarkt-kurioses-heizverbot-fuer-letzten-verbliebenen-mieter-d1861706.html>] (abgerufen am 06.05.2017).

Marx, Karl (1957 [1867]): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Im Zusammenhang ausgewählt und eingeleitet von Benedikt Kautsky. Alfred Kröner Verlag: Stuttgart.

Marx, Karl (1964 [1894]): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Dritter Band. MEW 25: Berlin.

Mayer, Margit (2013): Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt. In: sub\urban . zeitschrift für kritische stadtforschung. 01/2013, S. 155-168.

Mieterschutzwien.at: Was ist der Friedenszins? In: Mieterschutzverband Wien. Wohnen ist ein Menschenrecht. [<http://www.mieterschutzwien.at/index.php/3654/friedenszins-und-friedenskrone/>] (abgerufen am 21.09.2017).

Mietervereinigung.at (2017b): Zu- und Abschläge im Mietrecht. [<https://mietervereinigung.at/4891/>] (abgerufen am 18.05.2017).

Mietervereinigung.at (2017a): Lagezuschlag Wien. [<https://mietervereinigung.at/4889/Lagezuschlag-Wien>] (abgerufen am 18.05.2017).

MIGRA (2017): FAQ. [<http://www.migra.at/Wohnungen/faq>] (abgerufen am 23.05.2017).

MSV Wien (o.A.): Richtwertmieten und Tarife seit 1994. [<http://www.mieterschutzwien.at/index.php/65/richtwerte/>] (abgerufen am 01.10.2017).

Mullis, Daniel (2013): Recht auf die Stadt. Facetten und Möglichkeiten einer Parole. In: Emanzipation. Zeitschrift für sozialistische Theorie und Praxis. Jg. 3, No. 2, S. 57-70. [http://www.emanzipation.org/articles/em_3-2/e_3-2_mullis.pdf] (abgerufen am 02.05.2017).

Muraca, Barbara (2015): Wider den Wachstumswahn: Degrowth als konkrete Utopie. In: Blätter für deutsche und internationale Politik 2/2015, S. 101-109.

No-racism.net (2012): Spekulation mit Wohnraum in Wien. Artikel vom 31. 07. 2012. [<http://no-racism.net/article/4143>] (abgerufen am 21.09.2017).

Oberhuber, Andreas/ Denk, Daniel (2014): Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich – Endbericht. Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen Wien. [<https://www.bmfwf.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/Zahlen%20Daten%20und%20Fakten%20-%20Endbericht.pdf>] (abgerufen am 07.09.2017).

OeNB – Österreichische Nationalbank (2017): Wohnimmobilienpreisindex. [<https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=6.6>] (abgerufen am 26.10.2017).

ÖGB – Österreichischer Gewerkschaftsbund (2015): Was heißt hier “Mittelschicht”? [http://www.oegb.at/cms/S06/S06_500.0.a/1496985995500/was-heisst-hier-mittelschicht] (abgerufen am 04.07.2017).

Ortner, Michael (2017): Der Traum vom leistbaren Wohnen. In: wienerzeitung.at, Artikel vom 03.09.2017. [http://www.wienerzeitung.at/dossiers/alpbach/913332_Der-Traum-vom-leistbaren-Wohnen.html] (abgerufen am 08.11.2017).

OTS 2002a: Grüne/Spekulationsfall 4. Wiener Wohnen lässt Häuser verfallen. [http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20020625_OTS0034/gruenespekulationsfall-4-wiener-wohnen-laesst-haeuser-verfallen] (abgerufen am 02.05.2017).

Peck, Jamie (2015): Urbane Austerität. Die neoliberale Krise der amerikanischen Städte. New York: Rosa Luxemburg Stiftung.

Penninger, Daniel (2015): Schöne neue Wohnwelt. Kommunalen Wohnbau und soziale Bewegungen in Wien. Masterarbeit. Universität Wien: Soziologie.

Pizzeria Anarchia (2014): Pizza bleibt! [<https://pizza.noblogs.org/>] (abgerufen am 21.09.2017).

Polanyi, Karl (1978[1944]): The Great Transformation. Politische und ökonomische Ursprünge von Gesellschaften und Wirtschaftssystemen. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Popper, Karl (2005 [1935]): Logik der Forschung. Tübingen: Mohr Siebeck.

Putschögl, Martin (2013): Grüne wollen „Baurecht statt Verkauf“. In: derstandard.at, Artikel vom 02.05.2013. [<http://derstandard.at/1363709848124/Wiener-Gruene-wollen-Baurecht-statt-Verkauf>] (abgerufen am 26.09.2017).

Putschögl, Martin (2015): Eigentumsoption. Spekulationsfrist ab Jänner. In derstandard.at, Artikel vom 04.12.2014. [<http://derstandard.at/2000026945968/Eigentumsoption-Spekulationsfrist-ab-Jaenner>] (abgerufen am 12.09.2017).

Putschögl, Martin (2017a): Richtwertmieten steigen um 3,5 Prozent. In: derstandard.at, Artikel vom 09.03.2017. [<http://derstandard.at/2000053389063/Mieten-steigen-im-April>] (abgerufen am 18.05.2017).

Putschögl, Martin (2017b): Neuer Wiener „Gemeindebau“ lässt auf sich warten. In: derstandard.at, Artikel vom 21.05.2017. [<http://derstandard.at/2000057943476/Neuer-Wiener-Gemeindebau-laesst-auf-sich-warten>] (abgerufen am 19.10.2017).

Referat für Stadtplanung und Bauordnung München (2015): Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2015. In: Perspektive München.

Referat für Stadtplanung und Bauordnung München (2016): Stadtentwicklungsplanung. Wohnungsmarktdaten 2015. [<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung.html>] (abgerufen am 28.09.2017).

Rehm, Maria (2013): Wo bleibt die Mittelschicht? Die Vermögensverteilung in Österreich. In: Blog. Arbeit-Wirtschaft. [<http://blog.arbeit-wirtschaft.at/wo-bleibt-die-mittelschicht-die-vermoegensverteilung-in-osterreich/>] (abgerufen am 04.07.2017).

Republik Österreich (2013): Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Österreichischen Stabilitätspakt 2012 – ÖStP 2012. Ausgegeben am 13. Jänner 2013, Teil 1. [https://www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/Oesterreichischer_Stabilitaetspakt_2012_2.pdf?3vtkfo9] (abgerufen am 01.09.2017).

RH (2014): Bericht des Rechnungshofes über die durchschnittlichen Einkommen der gesamten Bevölkerung. Reihe Einkommen 2014/01: Wien.

RH Wien (2000): Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes Wien Verwaltungsjahr 1999. [http://www.semiosis.at/wp-content/uploads/2016/10/RH_Bericht_Wien_2000_3.pdf] (abgerufen am 01.11.2016).

RH Wien (2002): KA –K14/02. [<http://www.stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2002/lang/2-11-KA-III-K-14-2.pdf>] (abgerufen am 01.11.2016).

Ricardo, David (1997 [1817]): Principles of Political Economy and Taxation. Amherst: Prometheus Books.

Riessland, Bernd (2015): Wohnbau- und Stadtteilfinanzierung – Ein Impuls für die Zukunft. In: Prenner, Peter (Hrsg.; 2015) Arbeiterkammer Wien. Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. S. 102-107.

Ritt, Thomas (2015): Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. In: Prenner, Peter (Hrsg.; 2015) Arbeiterkammer Wien. Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. S. 27-45.

Rosifka, Walter (2015): Altbau in Wien. In: Prenner, Peter (Hrsg.; 2015) Arbeiterkammer Wien. Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. S. 60-68.

Rosifka, Walter/ Postler, René (2010): AK – Arbeiterkammer. Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien.

Rügener, Werner (2010): Public Private Partnership: Die Plünderung des Staates. In: Blätter für deutsche und internationale Politik. Februar 2010. [<https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2010/februar/public-private-partnership-die-pluenderung-des-staates>] (abgerufen am 25.10.2017).

s´Schmankerl (2012): Was Druck so alles schafft. In: Bündnis Wilder Wohnen (Hrsg., 2012): Wohnen darf keine Ware sein. S. 23-31.

Schipper, Sebastian (2014): Die unternehmerische Stadt. In: Belina / Bernd, Naumann / Matthias, Strüver / Anke (Hrsg., 2014): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Westfälisches Dampfboot: Münster. S. 97-102.

Schremmer, Christoph (2015): Wie wohnt Wien künftig? Was sind die größten Herausforderungen? In: Prenner, Peter (Hrsg.; 2015) Arbeiterkammer Wien. Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. S. 12-26.

Seidl, Roman/ Plank, Leonhard/ Kadi, Justin (2017): Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht. [<http://wherebnb.in/wien/>] (abgerufen am 19.10.2017).

Sellner, Conny (2014): Und da waren es nur noch zwei: Im Haus am Bauernmarkt 1 sind von 14 Mietparteien noch 2 übrig. In: meinbezirk.at, Artikel vom 11.09.2014. [<http://www.meinbezirk.at/innere-stadt/lokales/und-da-waren-es-nur-noch-zwei-im-haus-am-bauernmarkt-1-sind-von-14-mietparteien-noch-2-uebrig-d1054449.html>] (abgerufen am 02.10.2017).

Smith, Adam (1991 [1776]): Wealth of Nations. Amherst: Prometheus Books.

Souza, Marcelo Lopes de (2010): Which right to which city? In defence of political-strategic clarity. Response to David Harvey. In: Interface 2(1): S. 315-333.

Stadt Wien (2011): Gebäude nach Eigentumsverhältnissen und Gemeindebezirken 2001 und 2011. [<https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/gebaeude-eigent-bez.html>] (abgerufen am 19.05.2017).

Stadt Wien (2016): Wohnbauinitiative schafft günstigen Wohnraum. [<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html>] (abgerufen am 12.09.2017).

Stadt Wien (2017a): Wien in Zahlen 2017. [<https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2017.pdf>] (abgerufen am 30.08.2017).

Stadt Wien (2017b): Förderungen für Neubau. [<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/index.html>] (abgerufen am 29.08.2017).

Stadt Wien (2017c): Superförderung - Errichtung von Mietwohnungen in Mehrwohnhäusern. [<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html>] (abgerufen am 29.08.2017).

Stadt Wien (2017d): Wien Gesamt. Bezirksvertretungswahlen 2015. [<https://www.wien.gv.at/wahl/NET/BV161/BV161.htm>] (abgerufen am 25.08.2017).

Stadt Wien (o.A.): Statut für die Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ V-1-290. [<https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/pdf/v0012900.pdf>] (abgerufen am 07.09.2017).

Statistik Austria (2013): [http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebauebestand/wohnungen/index.html] (abgerufen am 5.10.2017)

Statistik Austria (2017a): Bevölkerung zu Jahres- und Quartalsanfang. [http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_zu_jahres-_quartalsanfang/index.html] (abgerufen am 30.08.2017).

Statistik Austria (2017b): Wohnkosten. [https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/index.html] (abgerufen am 26.10.2016).

Stiglitz, Joseph (2012): Der Preis der Ungleichheit. In: Blätter für deutsche und internationale Politik. [<https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2012/august/der-preis-der-ungleichheit>] (abgerufen am 18.10.2017).

Stockmann, Gabi (2011): Bestandfreimachung, ein Unwort. In: [augustin.or.at](http://www.augustin.or.at), Artikel vom 17.11.2011. [<http://www.augustin.or.at/zeitung/tun-und-lassen/bestandsfreimachung-ein-unwort.html>] (abgerufen am 21.09.2017).

Streimelweger, Artur (2017): Wohnen: Eine Frage der Leistbarkeit. In: [Kontrast.at](http://www.kontrast.at), Artikel vom 27.09.2017. [<https://kontrast.at/warum-immobilien-investoren-sozialen-wohnbau-ins-visierennehmen/>] (abgerufen am 28.09.2017).

Szigetvari, András (2017): Urlaub bei Freunden war einmal: Airbnb boomt und treibt die Preise. In: [derstandard.at](http://www.derstandard.at), Artikel vom 11.10.2017. [<http://derstandard.at/2000065752634/Urlaub-bei-Freunden-war-einmal-Airbnb-boomt-und-treibt-die>] (abgerufen am 19.10.2017).

Theodore, Nik /Peck, Jamie /Brenner, Neil (2011): Neoliberal Urbanism: Cities and the Rule of Markets. In: Bridge, Gary/ Sophie, Watson (Hrsg., 2012): *The New Blackwell Companion to the City*. John Wiley and Sons. S. 15-25.

Tockner, Lukas (2013): Altbaumieten in Wien: 30-80% teurer als erlaubt! [<http://blog.arbeitswirtschaft.at/teurer-als-erlaubt/>] (abgerufen am 23.05.2017).

Tockner, Lukas (2015): Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des Eisernen Vorhangs. In: Prenner, Peter (Hrsg.; 2015) *Arbeiterkammer Wien. Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*. S. 80-89.

Ulbrich, Christoph (2016): Bauernmarkt 1: Chronik einer Gentrifizierung. In: [semiosisblog](http://www.semiosisblog.at). [<http://www.semiosis.at/2016/10/26/bauernmarkt-1-chronik-einer-gentrifizierung/#comment-268>] (abgerufen am 01.06.2017).

UN – Habitat (2009): The Right to Adequate Housing. In: Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. Fact Sheet No. 21/Rev. 1. [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf] (abgerufen am 15.07.2017).

Van der Zwan, Natascha (2014): Making sense of financialization. In: *Socio-Economic Review*, No. 12. S. 99-129.

Wacquant, Loïc (2009): *Punishing the Poor: The Neoliberal Government of Social Insecurity*. Duke University Press.

Weber, Ina (2016): Gemeinnützige Wohnbauträger. Mehr vom Grundstücksuchen. In: wienerzeitung.at, Artikel vom 16.03.2016. [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/806859_Mehr-vom-Grundstueckskuchen.html] (abgerufen am 16.07.2017).

Wiegand, Felix (2013): David Harveys urbane Politische Ökonomie. In: Emanzipation. Jahrgang 3, Nr. 2, 2013. S. 35-56.

Wiegand, Felix (2014): David Harvey – Die Urbanisierung des Kapitals. In: Belina / Bernd, Naumann / Matthias, Strüver / Anke (Hrsg., 2014): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Westfälisches Dampfboot: Münster. S. 31-36.

Wien Anders (o.A.): Wahlprogramm – 12 Punkte für ein anderes Wien. [<https://wienanders.at/programm/>] (abgerufen am 29.09.2017).

Wiener Wohnen (2015): Geschichte des Wiener Gemeindebaus. [<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>] (abgerufen am 07.09.2017).

Wiener Wohnen (2017a): Wohn Ticket. Voraussetzungen klären. [<https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/schritt-1-voraussetzungen-klaeren/>] (abgerufen am 07.09.2017).

Wiener Wohnen (2017b): Wohnkosten. [<http://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten.html>] (abgerufen am 08.09.2017).

WienerZeitung.at (2017): SPÖ drängt auf Miet-Obergrenze. In: wienerzeitung.at, Artikel vom 09.09.2017. [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/oesterreich/politik/915847_SPOe-draengt-auf-Miet-Obergrenze.html] (abgerufen am 21.09.2017).

Winkler, Gabriele /Degele, Nina (2009): Intersektionalität. Zur Analyse sozialer Ungleichheiten: Bielefeld.

Wissen, Markus/ Naumann, Matthias (2008): Die Dialektik von räumlicher Angleichung und Differenzierung: Zum uneven-development-Konzept in der radical geography. In: ACME: An International E-Journal for Critical Geographies. 7, (3), S. 377-406.

WKO (2017): Verbraucherpreisindex. Inflationsentwicklung in Österreich und Europa. [<https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/verbraucherpreisindex.html>] (abgerufen am 12.09.2017).

Wohnberatung Wien (o.A.): Wiener Wohnbau – Spitzenreiter im internationalen Vergleich. [<https://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/wohnbaufoerderung-in-wien/>] (abgerufen am 26.09.2017).

Zens, Alexander (2017): Wohnbauförderung: Land nutzt neuen Spielraum nicht. In: [nachrichten.at](http://www.nachrichten.at), Artikel vom 15.09.2017. [<http://www.nachrichten.at/nachrichten/wirtschaft/Wohnbaufoerderung-Land-nuetzt-neuen-Spielraum-nicht;art15,2679082>] (abgerufen am 21.09.2017).

Zgubic-Engleder, Gabriele (2015): Die Wohnbauförderung als zentrales Instrument für nachhaltig leistbares Wohnen. In: Prenner, Peter (Hrsg.; 2015) Arbeiterkammer Wien. Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. S. 108-113.