

KURZBERICHT ZU LEISTBAREM WOHNEN IN WIEN

AUTOR: LANG MARTIN (2018)

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

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

Frage I: Wieso wird leistbarer Wohnraum weltweit knapp?

Die Kritische Politische Ökonomie als Analysewerkzeug.

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

Die neoliberale Entwicklungsweise im globalen Kapitalismus.

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

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

Finanzialisierung.

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

Kommodifizierung.

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

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

Responsibilisierung.

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

Die Charakteristika des neoliberalen Umbaus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein erstes Fazit.

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