

## KURZBERICHT ZU LEISTBAREM WOHNEN IN WIEN

AUTOR: LANG MARTIN (2018)

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

### **Gemeindebau der Stadt Wien**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Regulierter Altbausektor.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ein zweites Fazit.**

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

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