



universität
wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte im habiTAT und ihre
Einordnung auf dem Wiener Wohnungsmarkt“

verfasst von / submitted by

Elina Zoppoth, BA

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

Wien, 2021 / Vienna 2021

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

A >066 857<

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

Masterstudium Raumforschung und Raumordnung

Betreut von / Supervisor:

Univ.- Prof. Mag. Dr. Alois Humer

Mitbetreut von / Co-Supervisor:

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien, am 20.9.2021

Danksagung

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Menschen bedanken, die mich bei der Erstellung dieser Masterarbeit unterstützt haben.

Mein Dank gilt Prof. Alois Humer für die Betreuung dieser Arbeit, die Anregungen und das konstruktive Feedback.

Ebenso gilt mein Dank den InterviewpartnerInnen, die sich die Zeit genommen haben, mir meine Fragen zu beantworten und großes Interesse an der Arbeit gezeigt haben.

Bedanken möchte ich mich auch bei meiner Freundin Indre, für die unzähligen gemeinsamen Schreibdates im Bistro und über Zoom, sowie die konstruktiven Diskussionen. Ich hoffe du kannst deine Arbeit ebenfalls bald abschließen!

Außerdem möchte ich mich bei meiner lieben Freundin Melanie bedanken sowie bei meinem Freund Tobias, für eure emotionale Unterstützung und eure motivierenden und aufmunternden Worte. Und ganz besonders möchte ich mich auch bei meinen Eltern bedanken, für alles was sie mir während meines Studiums ermöglicht haben.

Danke!

Kurzfassung

Immobilien werden immer mehr als Spekulationsobjekte gesehen und renditeorientierte VermieterInnen und EigentümerInnen versuchen immer mehr Profit aus der Ware Wohnung zu schlagen, was dazu führt, dass Wohnen immer teurer wird. Um gegen diese Entwicklung vorzugehen, wurde in Österreich das habiTAT, nach Vorbild des deutschen Mietshäuser Syndikats, gegründet. Dieser Dachverband hat es sich zum Ziel gesetzt, Solidarische, gemeinschaftliche Hausprojekte zu unterstützen, und den Wohnraum durch ein bestimmtes Rechtskonstrukt aus zwei Gesellschaftern, dem Markt und damit verbundenen Spekulationen zu entziehen, und dauerhaft leistbaren Wohnraum zu schaffen. So möchte der Verein ein selbstverwaltetes Wohnen für Alle, unabhängig von Eigenkapital, ermöglichen.

Ziel dieser Arbeit ist es, den Dachverband, sowie das ausgewählte Projekt Bikes and Rails aus Wien näher vorzustellen, und herauszufinden, wie diese neue Wohnform in das Gefüge der auf dem Wiener Wohnungsmarkt existierenden Angebote eingeordnet werden kann. Es soll aufgezeigt werden wo es Gemeinsamkeiten und Unterschiede, sowie eventuelle Vorteile oder Nachteile gibt. Hierfür werden zuerst im Theorieteil die Hintergründe geklärt sowie das habiTAT (mittels Interviews) und die anderen ausgewählten Wohnformen (mittels Literaturanalyse) vorgestellt. Im Anschluss werden diese in Bezug auf die Zugangsvoraussetzungen, erforderliche Eigenmittel sowie laufende Kosten, die Rechte und Pflichten der WohnungsnutzerInnen sowie den Grad der (De-)Kommodifizierung miteinander verglichen. Nach einem Gesamtvergleich wird auch ein Ausblick gegeben, wie sich das habiTAT in den nächsten Jahrzehnten entwickeln könnte.

Abstract

Housing is seen more and more as an object of speculation and profit- oriented landlords try to make more and more profit, which means that prices for housing are rising. In order to counteract this development habiTAT was founded in Austria, based on the model of the German Mietshäuser Syndikat. This umbrella association has set the goal of supporting community housing projects based on solidarity, to create permanently affordable living, through a certain legal structure of ownership by two shareholders, which makes it impossible to sell the real estate again and prevents from any form of real estate speculation. The association wants to enable self- managed housing for everyone regardless of equity.

The aim of this thesis is to introduce the habiTAT and one selected housing project, bikes and rails, in Vienna, and to find out how this new form of living can be classified in the structure of the Viennese housing market with the other housing possibilities, to find similarities and differences as well as possible advantages or disadvantages. In the theoretical part, the background of the housing topic is clarified at first, and then the habiTAT is presented by means of interviews, and the other forms of living, like social housing, limited profit housing, home ownership, privately rented apartments or other forms of Co- housing, by means of literature analysis. After that, the different forms of living are compared according to the criteria of access requirements, needed equity and running costs, the rights and obligations of the inhabitants and the degree of (de-)commodification, and an outlook is given, how the habiTAT could develop over the next few decades.

Inhaltsverzeichnis

Eidesstattliche Erklärung	i
Danksagung	iii
Kurzfassung	iv
Abstract	v
1. Einleitung	1
1.1. Forschungsfrage	2
1.2. Methodik	3
2. Recht auf die Stadt	5
2.1. Henri Lefebvre und die Entstehung der Bewegung	5
2.2. Recht auf Stadt heute	7
2.3. Recht auf Stadt Wien	9
3. Wohnen, Wohnungsmärkte und Klassifizierungsmöglichkeiten	11
3.1. Besonderheiten des Gutes Wohnung und seiner Märkte	11
3.1.1. Charakteristika des Gutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen	11
3.1.2. Verfügungsrechte	14
3.1.3. Wohnen als Sozialgut oder privates Gut	15
3.1.4. (De-)Kommodifizierung von Wohnen	16
3.1.5. Wohnungsbestand	18
3.1.6. Immobilienfinanzierung	21
3.1.7. Wohnungspolitik und wohnungspolitische Marktinterventionen	22
3.2. Varieties of residential capitalism (VoRC)	25
3.3. Mietwohnungsmärkte nach Jim Kemeny	29
3.3.1. Duale Mietwohnungsmärkte	30
3.3.2. Integrierte Mietwohnungsmärkte	31
4. Wohnbedarf und Wohnungspolitik in Österreich	33
4.1. Haushaltsentwicklung und Wohnbedarf	33
4.2. Verteilung der Teilmärkte:	34
4.3. Wohnungspolitik	37
4.4. Wohnbauförderung	38
4.5. Mietrecht	40
4.5.1. Mietzins	41
4.5.2. Befristung von Mietverträgen	41
5. Das Syndikatsmodell	42
5.1. Das Miethäuser Syndikat	42

5.1.1.	Entstehung.....	43
5.2.	Das habiTAT.....	45
5.2.1.	Entstehung.....	45
5.2.2.	Projekte und Mitglieder.....	46
5.2.3.	Bikes and Rails.....	48
5.3.	Die Grundstruktur.....	50
5.3.1.	Interne Organisation.....	51
5.3.2.	Nutzungseigentum und Kapitalneutralisierung.....	52
5.3.3.	Solidartransfer.....	52
5.4.	Finanzierung durch Direktkredite.....	53
5.4.1.	Wenn ein Projekt scheitert.....	55
6.	Teilmärkte im Vergleich.....	57
6.1.	Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppen.....	57
6.1.1.	Baugruppen.....	57
6.1.2.	Entwicklung.....	58
6.1.3.	Organisationsformen und Rechtsformen.....	59
6.1.4.	Zugangsvoraussetzungen und Mitbestimmungsmöglichkeiten.....	61
6.1.5.	Mieten und Eigenmittelanteile.....	62
6.1.6.	Dekommodifizierung.....	62
6.1.7.	Zusammenfassung und Vergleich.....	63
6.2.	Private Mietwohnungen.....	63
6.2.1.	Entwicklung.....	64
6.2.2.	Zugangsvoraussetzungen und Rechtsverhältnis.....	65
6.2.3.	Mieten.....	66
6.2.4.	Kommodifizierung.....	68
6.2.5.	Zusammenfassung und Vergleich.....	68
6.3.	Gemeinnützige Mietwohnungen.....	69
6.3.1.	Entwicklung.....	70
6.3.2.	Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und Kapitalgesellschaften.....	71
6.3.3.	Revisionsverband.....	73
6.3.4.	Zugangsvoraussetzungen und Rechtsverhältnis.....	74
6.3.5.	Mieten und Eigenmittel.....	75
6.3.6.	Dekommodifizierung.....	76
6.3.7.	Zusammenfassung und Vergleich.....	77
6.4.	Kommunale Mietwohnungen.....	78
6.4.1.	Entwicklung.....	78

6.4.2.	Neueste Entwicklungen	81
6.4.3.	Zugangsvoraussetzungen und Rechtsverhältnis	82
6.4.4.	Mieten	84
6.4.5.	Dekommodifizierung	85
6.4.6.	Zusammenfassung und Vergleich	85
6.5.	Selbstgenutztes Wohneigentum.....	86
6.5.1.	Entwicklung: Eigenheim.....	86
6.5.2.	Entwicklung: Eigentumswohnung.....	87
6.5.3.	Wohnkosten, Zugangsvoraussetzungen, Rechtsverhältnis	88
6.5.4.	Kommodifizierung	89
6.5.5.	Zusammenfassung und Vergleich	90
6.6.	Vergleich und Einordnung	91
7.	Zukunftsausblick und Resümee	97
	Abkürzungsverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis.....	II
	Literaturverzeichnis.....	III
	Quellenverzeichnis	IX

1. Einleitung

Wohnen wird immer teurer, diese Entwicklung macht auf vor Österreich und Wien nicht halt. Auf dem städtischen Wohnungsmarkt gibt es Spannungen zwischen einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und einem ständig steigenden Interesse von renditeorientierten InvestorInnen, die in den sicheren Immobilienmarkt investieren und davon profitieren möchten (vgl. Musil 2019: 229f.). Die Wohnung kann als eine Form von zinstragendem Kapital gesehen werden, und EigentümerInnen wollen oft möglichst hohe Gewinne erzielen. Wo die höchsten Renditen erwartet werden, steigen auch die Preise für Häuser und Wohnungen dementsprechend (vgl. Holm 2014: 81). *„Das Gegenwärtige Modell des Grund- und Wohneigentums ist eine wichtige Quelle für Ungerechtigkeit und Ausschluss. Spekulation verursacht Preissteigerungen, so dass ärmere Menschen keinen Zugang mehr zu bestimmten Gegenden haben. Zugleich werden Menschen, die zu arm sind, um Eigentum zu erwerben, und daher Mieter bleiben müssen, weiter in die Armut getrieben“* (de Pauw 2012: 291).

Auch in den Medien ist das Thema präsent und beinahe wöchentlich liest man Schlagzeilen wie *„Private Mieten in Wien für viele nicht mehr leistbar“* (Zoidl 2021), *„Mieten am Siedepunkt: Begehrte Lagen werden immer teurer“* (Putschögl 2021), *„Der Wohnraum scheitert oft an der Leistbarkeit“* (derstandard.at- Redaktion) oder *„Warum die Preise von Immobilien weiter steigen“* (Stottmeyer 2021).

Um gegen die Spekulation mit Wohnraum und die steigenden Mietpreise vorzugehen, hat sich in den 1980er Jahren in Deutschland das Mietshäuser Syndikat entwickelt, welches als Dachverband selbstverwaltete Hausprojekte unterstützt. Durch ein spezielles rechtliches Konstrukt will das Syndikat Eigentum neutralisieren, um den Wohnraum dadurch dauerhaft dem Markt zu entziehen und leistbar zu machen. Nach diesem Vorbild ist 2014 in Österreich das habiTAT entstanden, welches dasselbe Ziel verfolgt (vgl. habitat.servus.at). Der Dachverband will selbstverwaltete und solidarische Hausprojektinitiativen unterstützen und realisieren. Jede Person soll, unabhängig von sozialem Status und Eigenkapital, gleichberechtigte Mitbestimmungsmöglichkeiten haben und durch die rechtliche Einschränkung des Eigentums sollen Personen, welche Profit aus Wohnraum schaffen wollen, wegfallen. Dadurch sollen die Immobilien dauerhaft dem Markt und der Spekulation entzogen werden. Finanziert werden die Projekte durch Direktkredite von SympathisantInnen. Die Mitglieder sehen sich als Hausbefreier, die leistbaren Wohnraum schaffen wollen, nicht nur für sich selbst, sondern auch für nachfolgende Generationen (vgl. ebd.).

Das Ziel dieser Arbeit ist es, das Syndikatsmodell des habiTATs vorzustellen und den Aufbau, die Organisation und die Besonderheiten zu beschreiben. Weiters wird auf ein Hausprojekt, Bikes and Rails, welches 2019 in Wien entstanden ist, näher eingegangen. Außerdem soll diese neue Wohnform mit anderen Teilmärkten des Wiener Wohnungsmarktes verglichen werden, um sie in das bestehende Angebot einzugliedern. Hierfür sollen gemeinschaftliche Wohnformen generell, private Mietwohnungen, gemeinnützige Mietwohnungen, kommunale Mietwohnungen und das selbstgenutzte Wohneigentum kurz mit ihrer Entstehung und ihren Grundzügen vorgestellt werden und die Wohnkosten, die Zugangsvoraussetzungen zum jeweiligen Segment und die Mitbestimmungsmöglichkeiten der NutzerInnen erarbeitet werden. Außerdem soll der Grad der Kommodifizierung der einzelnen Wohnformen herausgefunden werden, also wie sehr bestimmte Sektoren durch die Absichten der EigentümerInnen an das Marktgeschehen gebunden sind. Im Anschluss soll anhand der gewonnenen Informationen ein Zukunftsausblick gegeben werden und aufgezeigt werden, wie sich das habiTAT in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten entwickeln könnte.

Dafür wurde die folgende Forschungsfrage entwickelt, sowie einige Unterfragen, die zur Beantwortung dieser notwendig sind:

1.1. Forschungsfrage

Wie sind gemeinschaftliche Wohnprojekte im habiTAT, und dieses an sich, aufgebaut und organisiert und wie kann diese neue Wohnform in den Wiener Wohnungsmarkt eingeordnet werden?

- a. Welche Wohnformen und Wohnungsangebote gibt es auf dem Wiener Wohnungsmarkt?
- b. Wer sind die VermieterInnen? Ist der Wohnraum anhand ihrer wirtschaftlichen oder sozialen Absichten als kommodifiziert oder dekommodifiziert einzustufen?
- c. Welche Zugangsvoraussetzungen müssen MieterInnen erfüllen, um Wohnungen der einzelnen Teilmärkte nutzen zu können?
- d. Wie unterscheiden sich die Projekte im habiTAT von diesen Wohnformen bezüglich der Zugangsvoraussetzungen, der Ziele der Akteure, der Rechte und Pflichten der MieterInnen und der Mietpreise?

1.2. Methodik

Für diese Arbeit wurden im ersten Teil (Kapitel 2 und 3) durch eine Literaturrecherche die theoretischen Hintergründe des Themas genauer beschrieben. Hier wird auf die Besonderheiten des Gutes Wohnung (Kapitel 3.1.1.) eingegangen, sowie auf die unterschiedlichen Sichtweisen der Wohnung als Sozialgut oder als privates Gut (Kapitel 3.1.3). Neben Grundlagen der Wohnungspolitik und Unterschieden zwischen nationalen Immobilienmarktsystemen (Kapitel 3.1.), werden hier auch Versuche der Klassifizierung wie die Varieties of residential capitalism von Schwartz und Seabrooke (2008) (Kapitel 3.2.) oder die Unterteilung der Mietwohnungsmärkte von Kemeny (2006) (Kapitel 3.3.) erklärt. Des Weiteren wird in diesem ersten Teil die Recht auf Stadt Bewegung vorgestellt (Kapitel 2.), da viele der InitiatorInnen des habiTATs und des Mietshäuser Syndikats in diesen Bewegungen aktiv sind und das Syndikatsmodell unter anderem in dieser Bewegung seinen Ursprung hat. Des Weiteren wird ein Überblick über den Wohnbedarf und die Wohnungspolitik in Österreich bzw. Wien gegeben (Kapitel 4.).

In der zweiten Hälfte der Arbeit wird das Syndikatsmodell anhand des Mietshäuser Syndikats (Kapitel 5.1.) und des habiTATs (Kapitel 5.2.) genauer vorgestellt und erklärt. Als Fallbeispiel wird außerdem näher auf das Hausprojekt Bikes and Rails in Wien (Kapitel 5.2.3.) eingegangen. Für die anschließende Einordnung des Modells in den Wiener Wohnungsmarkt, werden die Teilmärkte der privaten Mietwohnungen (Kapitel 6.2.), der gemeinnützigen Mietwohnungen (Kapitel 6.3.), der Gemeindewohnungen (Kapitel 6.4.), des selbstgenützten Wohneigentums (Kapitel 6.5.) sowie auch andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens (Kapitel 6.1.) beschrieben und erklärt und im Anschluss mit den Syndikatsmodell verglichen.

Die Beschreibung der einzelnen Wohnformen basiert auf einer Literaturrecherche. Über das Syndikatsmodell gibt es bisher wenig Literatur, daher wurden Fragen, die offen geblieben sind, mittels Interviews beantwortet. Geführt wurden dafür problemzentrierte Interviews. Dabei handelt es sich um offene, halbstrukturierte Befragungen. Diese sind auf eine bestimmte Problemstellung zentriert, die bereits vor dem Interview analysiert wurde. Die wichtigen Aspekte wurden in einem Interviewleitfaden zusammengefasst. Im Interview können so die Befragten möglichst frei zu Wort kommen. Während des Interviews können ad-hoc Fragen, abweichend vom Leitfaden, ergänzt werden (vgl. Mayring 2016: 67). Das „Problem“ ist dabei nicht negativ konnotiert, sondern meint eher eine Themenzentrierung (vgl. Meier Kruker und Rauh 2005: 65). Mit dem Einverständnis der Befragten wurden die Interviews aufgezeichnet und im Anschluss transkribiert. Relevante Aussagen wurden in der Arbeit beim jeweiligen Themenbereich zitiert. Geführt wurden drei Interviews mit insgesamt vier Personen. Ein

Interview (Interview 1) wurde telefonisch mit Maria Egger am 4.5.2021 über die heutigen Strukturen des Dachverbands geführt. Ein weiteres Interview (Interview 2) wurde am 12.5.2021 via Videokonferenz mit zwei Personen geführt, die an der Entstehung des habiTATs in Österreich beteiligt waren. Da von den beiden die Zustimmungserklärung zur Nutzung personenbezogener Daten nicht unterschrieben wurde, werden sie nicht namentlich genannt. Ein drittes Interview (Interview 3) wurde, ebenfalls telefonisch, am 8.4.2021 mit Jochen Schmidt geführt, welcher im Mietshäuser Syndikat in Deutschland aktiv ist und in einem der ersten realisierten Projekte lebt und arbeitet. Mit dem Projekt Bikes and Rails wurde ebenfalls Kontakt aufgenommen, hier wurden die meisten Fragen durch den übermittelten Beitrag von Holm und Laimer (2019) beantwortet, zweitgenannter ist selbst im Projekt wohnhaft. Letzte Fragen wurden im Anschluss schriftlich geklärt.

Für den anschließenden Vergleich (Kapitel 6.6.) des Syndikat Modells mit den anderen genannten Wohnungsteilmärkten, wurde der Fokus auf die (De-)Kommodifizierung anhand der Profitabsichten der AnbieterInnen, die Wohnkosten, die Zugangsvoraussetzungen zu den einzelnen Wohnformen und das Mitspracherecht der WohnungsnutzerInnen gelegt. Hierfür wurden die gesammelten Informationen aus den geführten Interviews und der Literaturrecherche zusammengetragen.

Außerdem sollen anhand der gesammelten Informationen Überlegungen angestellt werden, wie sich das habiTAT in Österreich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiterentwickeln könnte, aber auch welche Handlungen von Seiten der Wohnungspolitik wünschenswert wären (Kapitel 7.).

2. Recht auf die Stadt

Unter dem Slogan „*Recht auf die Stadt*“ organisieren sich heute zahlreiche städtische Protestbewegungen, und das weltweit. Es gibt unterschiedlichste Forderungen, Proteste und Alltagskämpfe von sozialen Bewegungen im städtischen Raum, wie beispielsweise MieterInnen aus Sozialwohnungssiedlungen in New Orleans, die nach der Flut die Rückkehr in ihre günstigen Wohnungen fordern, Besetzungen von Häusern oder ganzer Viertel um Abriss- und Neubaupläne und damit verbundene Gentrifizierungsprozesse zu verhindern, oder auch Proteste gegen die staatliche Vertreibungspolitik in Armenvierteln zugunsten von Großereignissen wie etwa der Fußballweltmeisterschaft in Südafrika (vgl. Gebhardt und Holm 2011: 7). Auch die Ursprünge des Miethäuser Syndikats gehen auf die HausbesetzerInnen-Szene und Initiativen der Recht auf Stadt- Bewegung zurück. Und auch in Wien sind einige der AkteurInnen aus habiTAT Projekten in Initiativen und Organisationen aktiv, die mit diesen Bewegungen in Verbindung gebracht werden können.

2.1. Henri Lefebvre und die Entstehung der Bewegung

Der Ursprung dieser Bewegung geht auf den französischen Philosophen Henri Lefebvre zurück, der den Slogan als eine Antwort auf die urbane Krise der späten 1960er Jahre geprägt hatte. Frankreich war zu dieser Zeit, wie die meisten anderen westlichen Industrieländer, von einem Aufstieg des Fordismus und einem Ausbau des keynesianischen Wohlfahrtsstaates geprägt. Es kam zu starken Migrationsbewegungen vom Land in die Städte, die zu einer urbanen Transformation führten. Durch einen funktionalistischen Städtebau wurden die Innenstädte restrukturiert und an den Rändern der Ballungsräume kam es nicht nur zu einer großflächigen Erstellung von Einfamilienhäusern, sondern auch zu einem Ausbau des Massenwohnungsbaus (vgl. Schmid 2011: 25f.). Für Lefebvre bestand „*die Krise*“ in dieser Entwicklung vor allem in der Tendenz zur Homogenisierung von Lebensbedingungen sowie in der Konditionierung des Alltagslebens (vgl. Lefebvre 1968: 150; 159). Lefebvre forderte mit seinem „*Recht auf Stadt*“ das Recht, nicht ausgeschlossen und verdrängt zu werden. Es geht dabei nicht um eine reine Wiederherstellung der alten Stadtzentren, sondern um ein Recht auf Teilhabe am urbanen Leben (vgl. ebd.: 158). Es geht um eine neue Zentralität, ein Recht auf Orte des Zusammentreffens die einen Austausch ermöglichen. Er fordert also den „*Zugang zu den Ressourcen der Stadt für alle Teile der Bevölkerung, die Möglichkeit, alternative Lebensentwürfe ausprobieren und realisieren zu können*“ (Schmid 2011: 27).

Forderungen nach einem neuen urbanen Leben und Proteste gegen den Mangel an ebendiesem wurden zu dieser Zeit immer lauter. Vor allem junge Leute forderten mehr Freiheiten, mehr Begegnungsmöglichkeiten sowie mehr städtische Kultur und Möglichkeiten der Aneignung des öffentlichen Raumes. In vielen, vor allem westeuropäischen Städten, kam es Ende der 70er und Anfang der 80er Jahre zu urbanen Revolten. Es wurde die Schaffung von Räumen für alternative Kultur gefordert, ebenso kam es zu Hausbesetzungen und zu Kämpfen gegen Gentrifizierung. Die Protestbewegungen verbreiteten sich zunächst in diversen Städten in Italien, später auch in Berlin, Amsterdam oder Zürich. Mitte der 80er Jahre erreichten die urbanen Bewegungen auch die USA, mit Kämpfen gegen die Gentrifizierung in Manhattan. Mit der Entwicklung der aufstrebenden großen Städte in Asien, kam es auch dort vermehrt zu urbanen Protestbewegungen, wie etwa in Hong Kong oder Beijing. Auch in sozial benachteiligten Gruppen brachen, vor allem in vernachlässigten Innenstadtquartieren und westlichen Vorstädten, Kämpfe gegen den sozialen Ausschluss aus. So gab es lange Aufstände in den französischen Vororten um Paris sowie auch beispielsweise 1981 im Londoner Stadtteil Brixton. Die explodierenden Megacities im globalen Süden hatten zeitgleich ihre eigenen urbanen Kämpfe auszutragen. Hier ging es vor allem um Bewegungen in informellen Siedlungen und Selbstbauquartieren, die gegen die Vertreibung und geplante Zerstörung ihrer Quartiere zugunsten von Bauprojekten kämpften, aber auch um einen Wunsch nach Verbesserung der Lebensbedingungen sowie Forderungen nach einem Ausbau der Infrastruktur (vgl. Schmid 2011: 27f.).

All diese Bewegungen weisen große Unterschiede auf, und haben dennoch einen gemeinsamen Kern: *„Sie wenden sich im weitesten Sinne gegen soziale Ausgrenzung und Ausschluss, sie beinhalten eine Thematisierung der räumlichen Dialektik von Zentrum und Peripherie und von Aneignung und Domination. Es sind Kämpfe um die Zentralität, um den Zugang zu den materiellen und immateriellen Ressourcen einer Stadt“* (Schmid 2011.: 29).

Nach Daniel Mullis (2014) stellt Henri Lefebvre seiner Forderung nach einem Recht auf die Stadt noch einen Katalog an weiteren Forderungen zur Seite, der unter anderem das Recht auf Information, das Recht auf freie Meinungsäußerung oder auch das Recht auf Selbstverwaltung umfasst. *„Das Recht auf Selbstverwaltung beinhaltet die eigene Kontrolle über die gesellschaftlich geteilten Güter, politische Aushandlung und Raumaneignung. Es bedeutet eine Vertiefung der Demokratie“* (Mullis 2014: 67). Lefebvre sieht diesen Forderungskatalog als *„Ausgangspunkt für Ideen, Interpretationen und Initiativen, die auf eine Erneuerung des politischen Lebens abzielen“* (ebd.).

2.2. Recht auf Stadt heute

Heute hat die Bewegung eine erstaunliche Dynamik und Stärke entwickelt, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass es den Initiativen erfolgreich gelungen ist, Diskurse über Stadtentwicklung und Umstrukturierungen in Gang zu setzen und damit auf große Zustimmung gestoßen sind. Der Slogan „*Recht auf Stadt*“ steht heute für unterschiedliche politische Anliegen und die Offenheit der Interpretationsmöglichkeiten ermöglichen es, dass immer wieder neue Konfliktfelder auftauchen. Füllner und Templin (2011) haben aus den heute aktiven Initiativen Hamburgs, trotz der großen Vielfalt an Themen, fünf Schwerpunkte der Bewegungen identifiziert, die auch auf andere westliche Städte zutreffen (vgl. Füllner und Templin 2011: 82):

1. Die Gentrifizierung, Umstrukturierung und „Aufwertung“ einzelner Stadtteile:

Es kommt in Städten zum Teil zu einer massiven Gentrifizierung von einzelnen Stadtteilen, die die Mieten in die Höhe treibt. Ehemalige Arbeiter- oder Migrantenviertel werden zu hippen und teuren Wohn- und Ausgehvierteln. Dachböden werden ausgebaut und Wohnviertel allgemein höher und dichter besiedelt und Grünflächen werden reduziert. Der Spielraum für eigene Gestaltungswünsche wird immer weniger. „*Aufwertung*“ wird in solchen Vierteln nicht immer unbedingt als eine Verbesserung wahrgenommen (vgl. ebd. 83). Die Verdrängung der BewohnerInnen und NutzerInnen dieser Stadtteile, die mit der Gentrifizierung verbunden ist, löst häufig städtische Konflikte und Proteste aus (vgl. Holm 2016: 103).

2. Freiräume schaffen:

Die Forderung nach Freiräumen war schon zu Lefebvres Zeiten aktuell- und ist es heute noch. Viele Initiativen fordern Orte, an denen Menschen ihr Leben nach ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten können. Bis heute geht es dabei oft um einen Ruf nach Räumen für eine alternative Kultur und Kreative (vgl. Füllner und Templin 2011: 84).

3. Großprojekte und Grünflächen:

Der Fokus von Initiativen für eine Recht auf Stadt richtet sich häufig gegen Großbauprojekte die auf Grünflächen oder leeren Flächen errichtet werden sollen. Hier sind ökologische Argumente oft eng mit sozialen Fragen verknüpft, vor allem mit der Veränderung der Nachbarschaft, Verlust von Naherholungsgebieten oder auch die Angst vor steigenden Mieten und Gentrifizierungsprozessen (vgl. Füllner und Templin 2011:85).

4. Mangelnder Wohnraum und steigende Mieten:

Im Laufe der letzten Jahre wurden auch immer mehr Probleme des Wohnungsmarktes, vor allem steigende Mieten und zunehmender Leerstand, zu einem wichtigen Thema der „*Recht auf Stadt*“- Bewegungen. Die Mieten sind in den vergangenen Jahren in allen Großstädten gestiegen, vor allem auf dem privaten Wohnungsmarkt. Oft gibt es einen Wohnungsmangel und steigende Mieten trotz gleichzeitigem Leerstand (unter anderem von Büroflächen), der kritisiert wird (vgl. Füllner und Templin 2011: 85f.).

5. Partizipation und lokale Demokratie:

Alle diese Themen der Initiativen werden stets von Diskussionen über Formen direkter Demokratie und Teilhabe begleitet. Sie setzen sich damit auseinander wem die Stadt eigentlich gehört, wer die Entscheidungen trifft, wie hoch Mieten sein dürfen oder wie umwelt- oder kinderfreundlich eine Stadt sein soll (vgl. ebd. 87).

Peter Marcuse (2012a: 38) fasst den Grundgedanken der „*Recht auf Stadt*“- Bewegungen wie folgt zusammen: *„The ultimate goal of most social movements, and certainly of the right to the city movement, necessarily leads in this direction: they are not after profit, but seek a decent and supportive living environment.“*

Trotz der Heterogenität und Vielfalt der Bewegungen und ihrer Themen stammen sie überwiegend, zumindest in den westlichen Städten, aus einem linksalternativen Mittelschicht-Milieu. Auch wenn verdrängte Gruppen das Thema der Initiativen sind, direkte Betroffene von Gentrifizierung, migrantische AnwohnerInnen oder andere verdrängte Personengruppen findet man in den Initiativen selten an. In den Bewegungen sind jene beteiligt, die die strukturellen Muster der Entwicklungen erkennen, mit sozialem und kulturellem Kapital ausgestattet sind und sich artikulieren können. Einige Initiativen haben es sich zwar zum Ziel genommen, die tatsächliche Einbeziehung marginalisierter Bevölkerungsgruppen ist allerdings meist nicht sehr erfolgreich (vgl. Füllner & Templin 2011: 94). Im Hausprojekt Bikes and Rails gibt es im ersten Stock eine 4- Zimmer- WG auf 150 Quadratmetern für Geflüchtete und Studierende, die gemeinsam mit dem Projektpartner „Flüchtlinge Willkommen“ zur Verfügung gestellt wird. *„Als Hausprojekt verfügen wir über die besten Voraussetzungen, um Geflüchteten durch gelebte Nachbarschaft im Alltag einen guten Start in Österreich zu ermöglichen“* (vgl. bikesandrails.org).

2.3. Recht auf Stadt Wien

Auch in Wien gibt es Bewegungen, die sich mit dem Recht auf die Stadt auseinandersetzen. Eine Plattform, auf der sich diese Gruppierungen vernetzen und gegenseitig in ihren Anliegen unterstützen und MitstreiterInnen suchen ist *rechtaufstadt.at*.

„Wir setzen uns für ein Recht auf Stadt für alle ein und unter „alle“ verstehen wir in erster Linie diejenigen, denen das „Recht auf Stadt“ und somit das Recht auf aktive und gleichberechtigte Teilhabe und Gestaltung der urbanen Gesellschaft heute verwehrt wird“ (rechtaufstadt.at). Als mögliche Gründe für diesen Ausschluss nennt die Seite etwa Armut, eine *„falsche“* Staatsbürgerschaft sowie Machtlosigkeit, oder aber auch Personen, die *„Vorstellungen von einem Leben abseits der Normierungen durch Lohnarbeit und Wertvorstellungen der Konsumgesellschaft haben“* (ebd.).

Als Begründung für die Notwendigkeit der Recht auf Stadt- Bewegungen liefern sie folgende: *„Städte sind seit jeher Orte, die unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Ideen und unterschiedlichen Lebensentwürfen versammeln. All diese Menschen sind gemeinsam am „Œuvre Stadt“ beteiligt. Dessen utopischer Überschuss entspringt dem Zusammenwirken aller Bewohner und Bewohnerinnen und bedingt den Anspruch auf das Recht auf Stadt für alle. Die heutige Stadt droht diese „verdichtete Unterschiedlichkeit“ zu verlieren. Die Stadt wird zur Ware, weil sich Stadtpolitik in erster Linie am Standortmarketing orientiert, weil öffentliche Räume privatisiert und kommerzialisiert werden, weil die Bedürfnisse der Bewohner und Bewohnerinnen weniger zählen als Profitinteressen, weil fehlende Transparenz den Zugang zur Macht und gleichberechtigte Mitsprache versperrt. Als Folge wird das Leben in den Städten immer teurer, können sich immer mehr Menschen die steigenden Mieten nicht mehr leisten und werden an die gesellschaftlichen und räumlichen Ränder verdrängt. Ökonomische, rechtliche und politische Spielräume für alternative Lebensentwürfe und freies Denken werden zunehmend enger“* (rechtaufstadt.at).

Das Recht auf Stadt- Netzwerk möchte eine Plattform bieten, auf der sich unterschiedliche Initiativen und Menschen austauschen und verknüpfen können, und die einen breiten Wissenspool zu urbanen Themen bereitstellt. Außerdem organisieren sie monatliche Treffen und bieten politische Arbeit in Arbeitsgruppen an, in denen bestimmte Themen erarbeitet werden. Die Plattform richten sich mit ihrem Angebot an alle Personen, die in den städtischen Bewegungen als MitstreiterInnen agieren, diskutieren und Strategien und Visionen entwickeln und verwirklichen wollen. An Personen, die Interesse an Veranstaltungen zu Themen städtischer Armut, Verdrängung, Gentrifizierung, Spekulation, steigenden Mieten oder großen

Stadtentwicklungsprojekten haben. Jeder wird eingeladen sich an den Projekten zu beteiligen (vgl. ebd.).

Zum Netzwerk der Plattform zählt unter anderem *dérive*, ein Verein für Stadtforschung, der sich als eine Plattform zur Vermittlung zwischen Wissenschaft, Kunst und Aktivismus sieht und sich für die Verwirklichung einer urbanen Gesellschaft einsetzt. Neben der vierteljährlich erscheinenden Zeitschrift *dérive* organisiert der Verein auch jährlich das mehrtägige Internationale Festival für urbane Erkundungen: *urbanize!* Weitere Gruppierungen im Netzwerk sind der Gemeinschaftsgarten Donaukanal, die IG Kultur Wien, die sich in den letzten Jahren mehrfach auch mit den Themen Leerstand, Freiraum und Rauman eignung befasst haben oder der Nutzer_Innen Beirat Leerstand Wien, die eine Anlaufstelle für potenzielle NutzerInnen von temporär oder langfristig leerstehenden Objekten bieten. Auch der Verein „*Zwangsräumungen verhindern Wien*“ zählt zum Netzwerk und setzt sich gegen steigende Mieten, Verdrängung und Delogierungen ein. Des Weiteren ist die Recht auf Stadt Plattform mit Bewegungen und Plattformen anderer europäischer Städte vernetzt sowie auch mit der Right to the City Alliance in den USA (vgl. rechtaufstadt.at).

3. Wohnen, Wohnungsmärkte und Klassifizierungsmöglichkeiten

„Nationale Wohnungsmärkte sind etwas historisch Gewordenes und gesellschaftlich Gewachsenes“ (Behring und Helbrecht 2002: 170). Die Strukturen bilden sich durch Prozesse, die über Jahrzehnte andauern können und die Immobilien- und Wohnungsmärkte der einzelnen Staaten funktionieren unterschiedlich. Diese Unterschiede erkennt man zum Beispiel an den Besitzverhältnissen, also daran wem die Wohnungen und Gebäude gehören. Es gibt Länder, in denen die Haushalte zum Großteil zur Miete wohnen, während in anderen die Quote an selbstgenutztem Wohneigentum dominiert. Aber nicht nur die persönlichen Präferenzen der Haushalte, auch die Wohlfahrtsstaaten und die Bedeutung des sozialen Wohnbaus spielen eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Unterschied besteht in den Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung (vgl. Matznetter und Mundt 2012: 282ff.). Auch optisch unterscheiden sich die Immobilien, da auch festgelegte Flächenwidmungen oder festgelegte Bauhöhen als Restriktionen und Barrieren existieren und von Staat zu Staat unterschiedlich sind (vgl. Lichtenberger 1995: 51).

3.1. Besonderheiten des Gutes Wohnung und seiner Märkte

Die Wohnung ist für Haushalte eines der wichtigsten Güter. Es gibt einige Besonderheiten, die das Wirtschaftsgut Wohnung kennzeichnen. Gleichzeitig wird häufig diskutiert, ob das Gut Wohnung ein wirtschaftliches Gut ist, oder ob es doch als soziales Gut angesehen werden sollte. Diese Ansicht kann zwischen einzelnen Staaten und deren Bevölkerung stark variieren. Im Folgenden wird aufgezeigt, was das Gut Wohnung auszeichnet.

3.1.1. Charakteristika des Gutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen

Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern zeichnen sich Wohnungen durch eine Reihe von Besonderheiten aus. Diese Besonderheiten haben für AnbieterInnen und nachfragende Haushalte unterschiedliche Bedeutungen und Konsequenzen. Kühne- Büning (1994) benennt die Folgenden als die wichtigsten Charakteristika:

Dauerhaftigkeit/ Langlebigkeit der Wohnung: Die Wohnung ist eines der langlebigsten Wirtschaftsgüter mit einer möglichen Nutzungsdauer von über 100 Jahren und länger. Neben einem Markt für Neubauobjekte gibt es auch einen Bestandswohnungsmarkt, da mehrere Haushalte nacheinander eine Wohnung bewohnen können. Die lange Lebensdauer sorgt dafür, dass sich der Markt nur langsam an Veränderungen in der Nachfrage anpassen kann. Die langfristige Nutzungsmöglichkeit macht es außerdem schwierig die zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben während der gesamten Lebensdauer abzuschätzen und den Kapitalwert einer

solchen Investition zu berechnen. Ebenso müssen InvestorInnen durch Instandhaltungsarbeiten für den technischen und wertsichernden Erhalt des Gutes sorgen und immer wieder neu investieren (vgl. Kühne- Büning 1994: 6f. und 12f.).

Veränderlichkeit der Nutzungsleistungen einer Wohnung: Im Laufe der Langlebigkeit des Gutes kommt es zu Veränderungen der gesellschaftlichen Wohnansprüche und -gewohnheiten. Durch Veränderungen und Modernisierungen der Wohnung kann ein Mieterwechsel bzw. Leerstand aufgrund fehlender Standards vermieden werden (vgl. ebd.: 11).

Lange Produktionsdauer: Zwischen der Investitionsentscheidung und der Fertigstellung eines Objekts vergehen im Schnitt zwei Jahre. Der Herstellungsprozess nimmt also eine relativ große Zeit in Anspruch. Dadurch kommt es zu einem time-lag, einem Verzögerungseffekt, zwischen dem Erkennen einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum, der Reaktion darauf und dem anschließenden Wirksamwerden dieser Reaktion durch Bau und Fertigstellung von Wohnungen. Neben der langen Produktionsdauer an sich, spielen auch begrenzte Produktionskapazitäten in der Bauwirtschaft eine Rolle (vgl. ebd.: 7).

Standortgebundenheit/ Immobilität: Wohnungen und Häuser sind an den Boden gebunden, auf dem sie stehen. Sie sind also unbeweglich. Durch die Immobilität von Wohnungen ergibt sich nicht nur eine räumliche Zuordnung, sondern auch eine räumliche Abgrenzung. Die Reichweite eines Wohnungsangebots wird von unterschiedlichen Faktoren wie der Nachfrage, der Entfernung zu Arbeitsstandorten und infrastrukturellen Einrichtungen oder Verkehrsanbindungen bestimmt (vgl. Kühne- Büning 1994: 8f.). Der Wohnungsbau kann außerdem nur auf geeignetem Bauland stattfinden. Der Boden ist somit ein komplementäres Gut für die Wohnungsproduktion. Die Probleme und Preisentwicklungen in der Wohnungsversorgung sind also immer auch an jene des Bodenmarktes gebunden und die Möglichkeiten der Bebauung sind über Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne reguliert (vgl. ebd.: 9).

Siedlungsbildung: Nach Kühne- Büning ist die Siedlungsbildung eine weitere Besonderheit des Gutes Wohnung. Die Wohnung ist eingebunden in ein Gebäude, welches wiederum in mehr oder weniger enger Gemeinschaft mit anderen Gebäuden errichtet wurde. Die Anordnung der Bauwerke im Raum prägt das siedlungsstrukturelle Bild. Wohnen bezieht sich nach der Autorin nicht nur auf die eigenen vier Wände. Die Gebäudestruktur, die Einordnung in eine Nachbarschaft, ein Wohnviertel oder auch Stadtteile oder Städte mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen haben einen großen Einfluss auf das Thema Wohnen (vgl. Kühne- Büning 1994: 9f.).

Unteilbarkeit des Konsums: Wohnungen sind nicht bzw. nur bedingt teilbar. In den meisten Fällen ist es also nicht möglich einen zusätzlichen Raum zu mieten oder einen Raum abzugeben, wenn sich die Haushaltsgröße oder das Einkommen ändern. Lediglich eine Untervermietung wäre möglich. Auf diverse Änderungen kann der nachfragende Haushalt also nur reagieren, indem er seine Nachfrage auf einen Wohnungstyp verlagert, welcher den neuen Gegebenheiten entspricht. Diese Verlagerung der Nachfrage setzt allerdings die Bereitschaft zur Mobilität des Haushalts voraus. Wenn der Haushalt mit Sesshaftigkeit reagiert, ist eine Über- bzw. Unterbelegung der Wohnung die Folge (vgl. Kühne- Büning 1994: 10).

Heterogenität: *„Wohnungen zeichnen sich durch einen hohen Komplexitätsgrad aus und gehören von daher zu den heterogenen Gütern. Mit diesem Terminus werden Wirtschaftsgüter belegt, die in ihren Eigenschaften nicht gleichartig sind, aber dennoch miteinander konkurrieren, da sie in gewissem Grade substituierbar sind“* (Kühne- Büning 1994: 10). So können Wohnungen zum Beispiel nach Wohnungsgröße bzw. Anzahl der Räume in Teilmärkte unterteilt werden. Für Haushalte ist immer nur ein bestimmter Teilmarkt interessant, innerhalb dessen das Gut Wohnung substituierbar ist. Durch diese Heterogenität des Gutes ergibt sich für Wohnungsmärkte also neben einer regionale Strukturierung, auch eine sektorale (vgl. ebd.).

Fehlende Substituierbarkeit: Während Wohnungen untereinander zu einem gewissen Grad substituierbar sind, ist einer der wichtigsten Punkte aus der Sicht der Nachfragenden, dass das Gut Wohnen an sich nicht ersetzt werden kann. Der Wohnbedarf, bzw. die Wohnungsnachfrage, kann in zwei Komponenten unterteilt werden. Es gibt einen Grundbedarf, der die lebensnotwendige Versorgung mit Wohnraum bezeichnet und einen Bedarf, der darüber hinausgeht und durch ein Geltungsbedürfnis, ein Streben nach Prestige oder den Wunsch nach Vermögensanlagen ausgelöst wird (Kühne- Büning 1994: 15).

Teilmärkte Kauf, Miete und Leasing: Die Wohnungsnachfrage richtet sich an unterschiedliche Märkte, die sich je nach Rechtsform des Angebots unterscheiden. Man unterscheidet hier die Nachfrage nach Wohneigentum, also die Nachfrage nach Beständen, dem „*stock demand*“, oder die Nachfrage nach Mietwohnungen, die sich auf die Dienstleistungen, oder Nutzungsleistungen, den „*flow demand*“ ebendieser Bestände bezieht. Das Konsumgut Wohnen kann nachgefragt werden durch: Miete, Untermiete, durch Mietkauf, durch Kauf aus dem Bestands- oder Neubaumarkt oder auch durch Neubau eines Hauses nach vorheriger Nachfrage auf vorgelagerten Märkten wie Boden-, Bau- und Finanzmärkten (vgl. ebd.: 15).

Fehlende Marktübersicht: Nachfragende Haushalte haben oft eine fehlende Marktübersicht und dadurch eine große Unsicherheit. Haushalte sind meist nur selten auf dem Wohnungsmarkt aktiv und sind deshalb oft unzureichend über das vorhandene Angebot informiert. Unterschiedliche Wohnungen werden auf unterschiedlichen Plattformen angeboten, die zum Teil nicht kostenlos zugänglich sind. Bei Markteintritt ist oft kein Überblick über die vorhandenen Angebote und die vorherrschenden Preise vorhanden (vgl. Kühne- Büning 1994: 15f.).

3.1.2. Verfügungsrechte

Für die Darstellung von Wohnungsmärkten muss berücksichtigt werden, dass diese aus Sektoren unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse bestehen. Donner (2000) schreibt dazu: *„Grundsätzlich stehen alle Wohnungen im Eigentum einer physischen oder juristischen Person, doch lassen sich aus der Sicht des Nutzers aufgrund abnehmender Eigentumsgrade folgende fünf Hauptgruppen bezeichnen: Volleigentum, Anteilseigentum, Gemeineigentum, Teileigentum und Nicht-Eigentum“* (Donner 2000: 5):

- Unter **Volleigentum** wird ein unbeschränktes und lastenfreies Eigentum verstanden, das EigentümerInnen erlaubt, den Besitz, also die Wohnung, selbst zu nutzen oder anderen zur Nutzung zu überlassen. Die können diese auch verändern oder verkaufen. Unter Volleigentum fallen in der Regel Einfamilienhäuser. Unterscheiden kann man hier vom künftigen Volleigentum, welches durch Belastungen im Grundbuch eingeschränkt ist, etwa durch noch nicht abbezahlte Hypothekendarlehen. Im deutschen Sprachraum werden beide Stadien als Wohnungseigentum bezeichnet während im französischen auch begrifflich eine Unterscheidung getroffen wird (*propriétaires* vs. *accédants*) (vgl. Donner 2000: 5).
- In der Rechtsform des **Anteilseigentums** verfügen die NutzerInnen über das Eigentum einer bestimmten Wohnung und sind zusätzlich EigentümerInnen eines Anteils der gesamten baulichen Einrichtung sowie am Boden, auf welchem ebendieses Wohngebäude steht. Während die EigentümerInnen über das Innere ihrer Wohnung frei entscheiden können, dürfen strukturelle Elemente des Gebäudes nicht verändert werden. Für zulässige Veränderungen sowie für Instandsetzungsarbeiten muss das Einverständnis der MiteigentümerInnen geholt werden oder in Einvernehmen entschieden werden. Meist betrifft diese Rechtsform mehrgeschossige Gebäude mit mehreren Wohnungen, sie kann aber auch Reihenhäuser betreffen, die auf einem gemeinsamen Grund errichtet wurden. Auch ein künftiges Anteilseigentum ist möglich und funktioniert analog wie beim Volleigentum (vgl. Donner 2000: 5).

- Das **Gemeineigentum** umfasst Rechtsformen, die etwa in Genossenschaften oder Kooperativen zum Einsatz kommen. Hier bleibt zwar das Gesamteigentum in der Hand der Genossenschaft, durch die gezeichneten Genossenschaftsanteile sind jedoch die Mitglieder wiederum die EigentümerInnen der Genossenschaft. Den Mitgliedern werden Wohnungen zur Nutzung überlassen. Diese Nutzungsverträge werden üblicherweise normalen Mietverträgen gleichgesetzt und diese Wohnungen dadurch als eine Sonderform der Mietwohnung angesehen (vgl. Donner 2000: 5).
- Eine weitere Eigentumsform bezeichnet Donner als **Teileigentum**. Hier erwirbt der Mieter oder die Mieterin im Laufe der Zeit Eigentumsanteile an der gemieteten Wohnung. Dadurch werden die laufenden Mietzahlungen verringert. Es findet also über die Zeit ein Übergang zwischen den Rechtsformen der Mietwohnung zur Eigentumswohnung statt. Der Komplementäreigentümer, welcher mit InteressentInnen den Mietvertrag abschließt und diesen anschließend nach und nach das Eigentum überträgt, ist meist die öffentliche Hand (vgl. ebd.).
- Reine WohnungsmieterInnen befinden sich in der Situation des **Nicht-Eigentums**. Hier sind EigentümerInnen und NutzerInnen unterschiedliche Personen. Die MieterInnen nutzen das Eigentum einer anderen Person gegen ein laufendes Entgelt und sind damit lediglich zu einer schonenden Nutzung der vertraglich überlassenen Wohnung berechtigt. Mieten können sowohl Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Wohnungen betreffen, egal ob die jeweiligen EigentümerInnen lastenfrei sind oder nicht (vgl. Donner 2000: 5f.).

3.1.3. Wohnen als Sozialgut oder privates Gut

Das Gut Wohnung ist von einer Doppelnatur geprägt. Auf der einen Seite sind Ökonomen der Ansicht, dass das Gut Wohnung ein Wirtschaftsgut ist, weil neben Grund und Boden auch dessen Erschließung sowie die Bau-, Kapital- und Bewirtschaftungskosten gezahlt werden müssen. Und wenn diese nicht bezahlt bzw. in diese nicht investiert wird, entsteht nicht nur kein Neubau, sondern auch der Bestand zerfällt langfristig gesehen. Dem gegenüber stehen Ansichten der Sozialpolitik, nach welchen Wohnen als Grundbedürfnis zählt, genauso wie Nahrung und Kleidung. Ihrer Ansicht nach würden Einkommensschwache sowie andere benachteiligte Gruppen keine leistbare Wohnung finden, wenn diese ein reines Wirtschaftsgut wäre. Für diese sind daher rechtliche Reglementierungen und Maßnahmen in der Bewirtschaftung und Preisfixierungen notwendig. In welchem Umfang die Wohnung als Sozialgut oder Wirtschaftsgut gesehen wird, ist von Staat zu Staat unterschiedlich (vgl. Wurm 1994: 292f.).

Donner (2000) ist der Ansicht, dass eine Wohnung ein materielles Gut ist und daher nicht „sozial“ sein kann. *„Sie kann allenfalls als Instrument einer sozialen Politik dienen, d.h. einer solchen, die bestimmte gesellschaftliche- meist materiell ausgleichende- Ziele verfolgt“* (Donner 2000: 2).

Auch Kofner (2004) greift die Diskussion auf und gibt an, der Sozialgutscharakter würde oft damit begründet werden, dass der Ausschluss von der Versorgung mit dem Gut Wohnung existenzbedrohend sei, die Wohnung Lebensmittelpunkt und Zufluchtsstätte sei und bestimmte Mindeststandards hinsichtlich Qualität und Quantität der Wohnraumversorgung für alle Menschen hergestellt werden müssten, um ein menschenwürdiges Leben zu ermöglichen und ein Abgleiten in einen Teufelskreis der Armut zu verhindern (Kofner 2004: 7f.). Für ihn schließt jedoch die Betrachtung der Wohnung als Sozialgut nicht aus, dass dafür dennoch die Gesetze der Preistheorie auf dem Wohnungsmarkt gelten. Man müsste aber am Wohnungsmarkt besondere Rahmenbedingungen herstellen, wie einen Kündigungsschutz, Mietbegrenzungen, Wohnbauförderungen etc., welche die sozial unerwünschten Ergebnisse einer freien Wohnungsmarktwirtschaft korrigieren (vgl. ebd.: 8).

Es gibt also unterschiedliche Ansichten über das Gut Wohnung. Für viele AktivistInnen in Recht auf Stadt Bewegungen und auch für Beteiligte in habiTAT Projekten steht der Sozialgutscharakter im Vordergrund. Auch in politischen Systemen, in denen der soziale Wohnbau stark gefördert wird, ist diese Ansicht vertreten. Für AkteurInnen hingegen, die mit Wohnraum und deren Nutzungsleistungen handeln, spekulieren und möglichst viel Profit erzeugen möchten (wie beispielsweise gewerbliche/ private Bauträger), steht rein der wirtschaftliche Charakter der Gutes Wohnung im Vordergrund. Auch der Begriff der Finanzialisierung ist in diesem Zusammenhang zu nennen, also eine steigende Teilnahme von Akteuren des Finanzsektors auf dem Immobilienmarkt (vgl. Musil 2019:242ff.) Die Kommodifizierung des Wohnraums hängt ebenfalls mit diesem Thema zusammen.

3.1.4. (De-)Kommodifizierung von Wohnen

Mara Verlič (2014: 34), Stadtsoziologin in Wien, definiert den Begriff der Kommodifizierung wie folgt: *„Der Begriff Kommodifikation stammt vom englischen Wort „commodity“ (dt.: Ware) ab und beschreibt einen Prozess, in dem materielle wie immaterielle Dinge zu Waren werden.“* Die Kritik der kapitalistischen Gesellschaftsordnung von Karl Marx analysiert die spezifischen Eigenschaften, die Dinge zu Waren werden lassen. Verlič fasst seine Erkenntnisse zusammen: *„Aufgrund der Fetischisierung von Waren im Kapitalismus sei es uns nicht mehr möglich zu erkennen, dass Dinge zwar einen gewissen Gebrauchswert für uns besitzen können,*

dass dieser jedoch gänzlich unabhängig vom Wert ist, den Waren am kapitalistischen Markt haben“ (ebd.).

„Commodification is the name for the general process by which the economic value of a thing comes to dominate its other uses“ (Madden und Marcuse 2016: 17). Auch Madden und Marcuse definieren Kommodifizierung als Prozess, bei dem der wirtschaftliche Wert eines Gutes wichtiger wird als alle anderen Werte, die damit in Verbindung gebracht werden können. Die Kommodifizierung von Wohnen bedeutet für sie, dass die Funktion der Wohnung als handelbare Immobilie wichtiger wird als ihre Funktion als Raum zum Wohnen. Die Rolle als Investitionsobjekt überwiegt dann gegenüber allen anderen Werten (vgl. ebd.).

Die Privatisierung von Commons war die historische Voraussetzung für die Kommodifizierung von Land und Wohnen. Sowohl Verlič (2014: 34) als auch Marcuse und Madden (2016: 19) nennen als klassisches Beispiel für den Beginn der Kommodifizierung das frühe England, als Bauern und Bäuerinnen im Spätmittelalter enteignet wurden, weil einzelne GrundbesitzerInnen das Land für sich beanspruchten, was dazu führte, dass die BäuerInnen in Städte auswanderten und dort als ArbeiterInnen das *„Industrieproletariat der Neuzeit“* (Verlič 2014: 34) bildeten. *„So betrachtet fällt der Beginn der Kommodifizierung von Raum mit der Entstehung des kapitalistischen Systems im Spätmittelalter und mit der Herstellung des Privatbesitzes an Grund und Boden zusammen“ (ebd.: 35).*

Auch wenn der Grad der Kommodifizierung des Wohnens seither gestiegen ist, ist diese kein immer fortlaufender und unaufhaltsamer Prozess. Es gab und gibt immer wieder Phasen der De- und Rekommodifizierung. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde der Wiener Wohnungsmarkt von privaten VermieterInnen dominiert und die Mieten waren ohne UntermieterInnen und BettgeherInnen kaum leistbar. Zu dieser Zeit entwickelten viele Städte neue Gesetze zum MieterInnenschutz und auch in den sozialen Wohnbau wurde in größerem Maße investiert, um der Situation entgegenzuwirken (vgl. Madden und Marcuse 2016: 23). *„So kann etwa die Zeit des Roten Wiens in den Zwischenkriegsjahren, als über 60.000 Gemeindebauwohnungen errichtet wurden, als eine Phase der Dekommodifizierung von Wohnraum in Wien gesehen werden, während der Stopp des Neubaus von Gemeindebauten und die Deregulierung des privaten Mietmarkts der letzten Jahre als Anzeichen für eine Rekommodifizierung gewertet werden können“ (Verlič 2014: 35).*

Auch Justin Kadi (2015) beschäftigt sich mit der Rekommodifizierung des Wiener Wohnungsangebotes. Seit den Anfängen des „Roten Wiens“ hat die Hauptstadt einen beträchtlichen Anteil an Gemeindewohnungen errichtet und gemeinnützige

Wohnbaugesellschaften gefördert. Dadurch konnte sich Wien einen großen dekommodifizierten Wohnungsbestand erarbeiten, der unter anderen westeuropäischen Staaten hervorsteht und auch seit den 1980er Jahren stabiler gegenüber allgemeinen Rekommodifizierungstrends war (vgl. Kadi 2015: 248). Der Autor hebt dennoch zwei wichtige Änderungen der letzten Jahre hervor, die auch in Wien zu einer Begünstigung der Marktmechanismen auf dem Wiener Wohnungsmarkt geführt haben. Zum einen nennt er die Liberalisierung des Mietrechts in den 1980er und 90er Jahren, die neben befristeten Mietverträgen auch die Einführung des Richtwertmietzinses zur Folge hatte. In diesem System wird die Wohnung mit einer fiktiven Standardwohnung verglichen und es können Zuschläge zur Miete gerechnet werden, wenn die Wohnung besser ausgestattet oder auch besser gelegen ist (vgl. ebd. 255f). Als zweiten Umstand nennt Kadi die Tatsache, dass sich die Stadt Wien 2004 aus dem Wohnbau zurückgezogen und sich komplett auf die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen verlassen hat. Diese vermieten ebenfalls Wohnungen zu günstigen Mieten, jedoch wird zu Beginn ein hoher Finanzierungsbeitrag gefordert, den sich ärmere Haushalte oft nicht leisten können. Außerdem ist die Zahl der gemeinnützigen Mietwohnungen mit Kaufoption in den letzten Jahrzehnten gestiegen, was auf Dauer zu einer Verkleinerung des Bestandes führt (vgl. ebd. 252, 260).

2013 hat die Stadt Wien begonnen SMART- Wohnungen im Rahmen eines neuen Wohnbauprogramms zu errichten, und seit 2015 werden im Zuge des Programmes „Gemeindebau Neu“ wieder Gemeindewohnungen errichtet (vgl. Stadt Wien 2018: 49, siehe Kapitel 6.4.2.). Diese neuesten Entwicklungen können auf eine neue Phase der Dekommodifizierung des sozialen Wohnbaus hindeuten.

Sowohl Madden und Marcuse (2016: 52) als auch Mara Verlič (2014: 49f.) nennen als weiteren möglichen Ansatz gegen die Kommodifizierung neben dem sozialen Wohnbau auch gemeinschaftliche Wohnprojekte. Sie stellen eine alternative Wohnform dar und stellen gemeinschaftliche vor wirtschaftliche Interessen. So haben es sich auch das habiTAT und alle beteiligten Hausprojekte als Ziel gesetzt, die Objekte dem Markt zu entziehen und dauerhaft dekommodifizierten und spekulationsfreien Wohnraum zu schaffen.

3.1.5. Wohnungsbestand

Um den Wohnungsbestand in Teilmärkte zu gliedern, erfolgt meist eine Einteilung nach Rechtsform der Bauträger bzw. der VermieterInnen. Donner (2000) unterscheidet hier vor allem nach den mit der Rechtsform verbundenen Rechten und Pflichten zwischen den folgenden Hauptwohnsitzen: Öffentliche Mietwohnungen, gemeinnützige Mietwohnungen,

Genossenschaftswohnungen, private Mietwohnungen und selbstgenutztes Wohnungseigentum (vgl. Donner 2000: 26f.):

1. Öffentliche Mietwohnungen:

Öffentliche Mietwohnungen stellen eine der frühesten Formen aktiver Wohnungspolitik dar und werden meist von öffentlichen Bauträgern erstellt und vermietet. In einigen Staaten werden sie jedoch auch aus dem Bestand erworben oder auch nur Mietrechte für Dritte gegen ein laufendes Entgelt gesichert. Die Mieten für öffentliche Mietwohnungen liegen üblicherweise unter den Marktmieten, manchmal auch unter den Kostenmieten. Öffentliche Mietwohnungen befinden sich meist im Eigentum von Gemeinden und es werden in der Regel keine Gewinne angestrebt. Die MieterInnen profitieren häufig von einer sehr hohen Rechtssicherheit und in manchen Staaten gibt es gesetzliche Grundlagen für eine aktive Mitbestimmungsmöglichkeit der MieterInnen (vgl. Donner 2000: 26f.).

2. Gemeinnützige Mietwohnungen:

„Für geförderte Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen werden den Nutzern üblicherweise marktunterschreitende Kostenmieten berechnet. Die Mietverträge sind in der Regel unbefristet und die Rechtssicherheit ist hoch“ (Donner 2000: 26). Aufgrund der günstigen Mieten ist die Nachfrage nach diesen Wohnungen in vielen Staaten sehr hoch und überschreitet zum Teil das Angebot. In solchen Fällen regulieren diverse Systeme mit Wartelisten oder Punktesystemen die Zuweisung zu den Wohnungen. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stellen ein Instrument der Wohnungspolitik dar (vgl. ebd.).

3. Genossenschaftswohnungen:

Die NutzerInnen von Genossenschaftswohnungen treten, durch den Erwerb eines Anteilsscheins, der Genossenschaft bei und sind dadurch auch Mitglieder ebendieser. Das verschafft ihnen weitreichende Mitbestimmungsrechte sowie unbefristete Nutzungsrechte (vgl. Donner 2000: 17). Wohnungen, die von Genossenschaften errichtet wurden, können sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen sein. *„Müssen Anteile bei Verlassen der Genossenschaft an diese ohne Berücksichtigung einer allfälligen Wertsteigerung zurückgegeben werden, dann sind diese Wohnungen als Mietwohnungen zu bezeichnen. [...] Können Genossenschaftsanteile und das damit verbundene unbeschränkte Wohnrecht zu Marktpreisen gehandelt werden, dann nähert sich die Interessenslage und das Verhalten der Anteilseigner dem normalen Wohnungseigentümer“* (ebd.: 27).

4. Private Mietwohnungen:

Private Mietwohnungen werden den MieterInnen befristet oder unbefristet gegen ein periodisches Nutzungsentgelt zur Nutzung überlassen. Auf einem freien Wohnungsmarkt

sind diese Mieten in einer frei vereinbarten Höhe und können während der Mietdauer an sich ändernde Marktverhältnisse angepasst werden. Weil ein komplett freier Mietwohnungsmarkt für die MieterInnen jedoch mit großen Nachteilen verbunden ist, haben einige Staaten von Zeit zu Zeit sehr unterschiedliche Marktinterventionen entwickelt. Diese Interventionen betreffen die Rechtssicherheit, die Vertragsdauer, Miethöhen und -änderungen, den Kündigungsschutz, aber auch Eintrittsrechte oder Mitbestimmungsrechte (vgl. Donner 2000: 27). Die AnbieterInnen privater Mietwohnungen können wiederum in Untergruppen unterteilt werden. *„Sie unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich ihres quantitativen Angebots, sondern insbesondere durch ihre Professionalität in ihrem Marktverhalten, der Organisationsform ihres Angebots, in ihrer Motivation bei der Realisierung von Investitionsvorhaben und der Bereitstellung ihres Angebots an Wohnnutzung“* (Kühne- Büning 1994 b: 82). Zum einen treten private (physische) Personen als VermieterInnen auf, die entweder Wohnungen in ihren Häusern oder ein Wohneigentum in Form einer Eigentumswohnung zur Miete anbieten. Diese VermieterInnen sind grundsätzlich gewinnorientiert, wollen aber oft nicht als AusbeuterInnen wahrgenommen werden oder gewähren aufgrund persönlicher Beziehungen zu MieterInnen geringere Mieten. Als weitere Anbietergruppe in diesem Sektor gibt es private Unternehmen (juristische Personen). Diese agieren marktkonform und gewinnorientiert und streben langfristig eine Ertragsmaximierung an. Die Beziehung zwischen VermieterInnen und MieterInnen ist meist rein geschäftsmäßig und anonym (vgl. Donner 2000: 18).

5. Selbstgenutztes Wohneigentum:

Im selbstgenutzten Wohnungseigentum sind die VermieterInnen auch gleichzeitig die MieterInnen und der anfallende Wohnungsaufwand wird von ebendiesen getragen. Die Nutzungsdauer ist zeitlich nicht beschränkt, die EigentümerInnen haben weitgehende Verfügungsfreiheiten, je nachdem ob es sich um ein Volleigentum oder Anteilseigentum handelt, und können die Wohnung auch an veränderte Wohnbedürfnisse anpassen (vgl. Donner 2000: 27). In manchen Fällen können auch die Funktionen der Bauträger und EigentümerInnen/ NutzerInnen zusammenfallen. In einigen Staaten ergibt sich für diesen Sektor ein hoher Anteil an Selbstbauleistungen und Familien- und Nachbarschaftshilfen, welche die Baukosten reduzieren. In anderen Staaten wiederum wird selbstgenutztes Wohneigentum nahezu zur Gänze durch externe Bauträger errichtet (vgl. ebd.: 18).

Ob sich Haushalte für oder gegen den Erwerb von Wohneigentum bzw. für oder gegen Miete entscheiden, hängt jeweils von der Qualität der Alternativen ab. Nach Behring und Helbrecht

(2002) kommunizieren Mietwohnungsmärkte und Kaufmärkte miteinander, so werden die Vorteile des einen Segments zum Nachteil des anderen. *„Es besteht eine enge Beziehung zwischen der Höhe der Eigentümerquote und dem Angebot im Mietwohnungsbereich. [...] Ein teurer und unsicherer Mietwohnungsmarkt treibt ins Eigentum. Ein preiswerter Kaufmarkt macht Mieten unattraktiv“* (Behring und Helbrecht 2002: 173).

Der Wohnungsbestand umfasst neben den genannten Hauptwohnsitzen, je nach Staat, auch unterschiedlich große Bestände an Zweitwohnsitzen, die nicht ständig genutzt werden. Diese Wohnungen werden zu Arbeits- oder Studienzwecken, oder auch als Gäste-, Freizeit- oder Ferienwohnungen genutzt. Des Weiteren umfasst der Wohnungsbestand Wohnungen, die wegen Sanierungsarbeiten vorübergehend nicht bewohnt werden können, Neubauwohnungen, welche noch keinen Nutzer gefunden haben und auch Wohnungen, die während eines Nutzerwechsels vorübergehend Leerstehen. Auch Wohnungen, die wegen nachlassender Nachfrage nicht mehr genutzt werden, weil beispielsweise die Wohnstandards nicht mehr erfüllt werden, werden zum Wohnungsbestand gezählt (vgl. Donner 2000: 27).

3.1.6. Immobilienfinanzierung

Der Begriff Immobilienfinanzierung umfasst nicht nur die Hypothekarmärkte mit ihren Wohnbaudarlehen und Hypothekarkrediten, die es KonsumentInnen ermöglichen, sich Geld auszuborgen, und so ein Eigenheim zu besitzen, Wohnimmobilien zu errichten oder zu kaufen und an andere weiterzuvermieten. Immobilienfinanzierung inkludiert auch Eigenmittel von EigentümerInnen und Finanzierungen durch Subventionen. Ein gewisses Eigenkapital wird zu Beginn benötigt, um sicherzustellen, dass der KäuferInnen am Wert der Immobilie beteiligt sind, und wird von Banken vorausgesetzt, um einen Anspruch auf einen Kredit zu haben. Die Hypothekarsysteme sowie die Konditionen der Kreditvergabe sind ebenfalls von Land zu Land unterschiedlich (vgl. Lunde & Whitehead 2016: 3f.).

Um Wohnbauten zu errichten ist ein hoher Kapitaleinsatz erforderlich. Die meisten Haushalte, die eine Wohnung erwerben wollen, sind dabei auf Fremdmittel angewiesen, aber auch große InvestorInnen im Mietwohnungsbau tragen in der Regel nur einen Teil des Aufwands selbst. Der größere Teil der Produktionskosten wird meist mit Hypothekendarlehen gedeckt. Die KreditnehmerInnen erhalten das benötigte Kapital und zahlen es über einen vereinbarten Zeitraum, zuzüglich Zinsen, zurück. In unterschiedlichen Darlehensformen werden die Anteile von Rückzahlungsraten und Zinsen unterschiedlich kombiniert. Da die laufenden Rückzahlungsraten, oder Annuitäten, immer nur einen Teil des laufenden Einkommens der KreditnehmerInnen ausmachen können, muss die Rückzahlung auf einen längeren Zeitraum

aufgeteilt werden. Meist wird dafür, bei Privatpersonen, ein Zeitraum von etwa 25 Jahren festgelegt (vgl. Donner 2000: 21, 23).

Für KreditgeberInnen ist die Sache immer mit Risiken verbunden. Neben einer Bonitätsbewertung bei Kreditvergabe wird daher in der Regel auch eine Besicherung im Grundbuch (Hypothek) eingetragen (vgl. Donner 2000:22). Traditionelle Finanzierungsinstitute sind Hypothekenbanken, Universalbanken, Sparkassen oder Bausparkassen. Sie alle finanzieren die Kredite auf unterschiedliche Arten durch Einlagen von Privatpersonen (vgl. ebd.: 25).

3.1.7. Wohnungspolitik und wohnungspolitische Marktinterventionen

„Wohnungspolitik bezieht sich auf das bauliche Gehäuse für den privaten menschlichen Aufenthalt, die Wohnpolitik im weiteren Sinne auch auf alle Aspekte, die darüber hinaus für ein angemessenes oder optimales Wohnen von Bedeutung sind“ (Donner 2000:42). Donner benennt als primäres Ziel der Wohnungspolitik die *„Sicherung einer quantitativ und qualitativ akzeptablen Wohnraumversorgung der Bevölkerung bei angemessenem Wohnungsaufwand“* (ebd.:43). Die primäre Zielgruppe der Wohnungspolitik sind einkommensschwache Haushalte, oft gefolgt von Nachfragegruppen, die an anderen, nicht ökonomischen, Zugangsbarrieren leiden. Die Zielgruppen sowie die Zielwerte variieren jedoch zwischen den einzelnen Staaten und ihren Wohnungs- und Wohnpolitiken. Als weitere sekundäre Ziele werden beispielsweise eine Ausweitung des Angebots durch Neubau sowie Umschichtungen im Bestand, Anpassungen der Wohnungsstandards, ein Ersetzen des privaten durch den öffentlichen Mietsektor oder Reduktionen des Wohnungsaufwandes diskutiert (vgl. ebd.: 44ff.).

Wohnungspolitische Marktinterventionen

Donner (2000) unterscheidet vier Arten der Marktintervention, die der öffentlichen Hand theoretisch zur Verfügung stehen, um ein Marktversagen zu verhindern oder zu kompensieren. Sie haben sich in unterschiedlichen Staaten unterschiedlich entwickelt und werden unterschiedlich angewendet: Regulieren, Informieren/Aktivieren, Konkurrieren und Subventionieren (ebd.:55):

Regulieren: Im Fall einer drohenden unzureichenden Wohnraumversorgung, kann diese Entwicklung durch Regulierungen teilweise korrigiert werden. Steigende Mieten durch Wohnraumspekulationen können beispielsweise durch Mietenstopps gesetzlich begrenzt oder gar reduziert werden. Wohnungspolitische Regulierungen sind meist gesetzliche Regelungen

der Miethöhe, eine Festlegung von Bodenpreisen oder amtliche einkommensabhängige Zuordnungen von Haushalten zu Wohnungen (vgl. Donner 2000:55).

Informieren/ Aktivieren: Wohnungsmärkte sind regional und sektoral gegliedert und meist unübersichtlich. Durch diese mangelnde Marktübersicht kommt es zu Defiziten in der Wohnraumversorgung und Informationsbeschaffungskosten auf Seiten der Nachfragenden. Hier kann eine intensive Wohnungsmarktbeobachtung durch die öffentliche Hand helfen, die gleichzeitig mit einer Bereitstellung der relevanten Informationen für nachfragenden Haushalte verbunden ist. Damit können nicht nur Wohnungsleerstände reduziert werden, sondern auch der Geld- und Zeitaufwand, mit dem ein Wohnungswechsel für Haushalte verbunden ist. In Deutschland gibt es zur Erreichung einer besseren Markttransparenz beispielsweise Bodenpreiskarten und Mietenspiegel. Das Aktivieren kann auch NutzerInnen direkt betreffen, wenn man ihnen durch demokratische Strukturen ermöglicht, selbst in der Planung, Ausführung und Bewirtschaftung mitzubestimmen und mitzuwirken (vgl. ebd.).

Konkurrieren: Das Auftreten der öffentlichen Hand als Marktteilnehmerin stellt eine direkte Marktintervention dar. Konkurrierende Angebote können nicht nur bereitgestellte Wohnungen aus öffentlichen Mitteln, sondern auch günstige Grundstückspreise aus öffentlichem Bestand oder Finanzierungsangebote unter Marktkonditionen umfassen (vgl. ebd.).

Subventionieren: Für die Subventionierung wurden sowohl angebots- als auch nachfrageseitig Instrumente entwickelt, sie haben jedoch alle dasselbe Ziel: sie sollen die Wohnungskosten für die NachfragerInnen verringern und Wohnen damit leistbarer machen. Es wird zwischen Objektförderungen und Subjektförderungen unterschieden (vgl. Donner 2000: 57).

- **Objektförderung:** Bei der Objektförderung wird zwischen einer direkten und einer indirekten Objektförderung unterschieden. Zur **direkten Objektförderung** zählen etwa öffentliche Darlehen, die sich gegenüber Kapitalmarktdarlehen meist durch eine längere Laufzeit sowie in der Gestaltung des Zinssatzes und der Annuitäten hervorhebt. Auch Zinsenzuschüsse und nicht rückzahlbare sowie rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gehören in diese Kategorie. Es wird dabei nur der resultierende Kapitaleinsatz (also Zinsen und Tilgungsraten), der sich aus der marktgemäßen Verzinsung ergibt, teilweise von der öffentlichen Hand getragen. Bei Baukostenzuschüssen hingegen verhält es sich anders. Hier wird durch einen öffentlichen Beitrag zu den Produktionskosten, meist nur bei den Baukosten, der zu finanzierende Anteil reduziert (vgl. Donner 2000: 74f.). Bei der **indirekten Objektförderung** „erfolgt die Subvention des Wohnbaus nicht direkt über eine begünstigte Form der Finanzierung (s.o.), sondern durch Zuschüsse zu oder

Steuerbegünstigungen für die Passivzinsen der Kapitalanleger oder durch fiskalische Entlastung der mit der Verwertung der geförderten Wohnungen erzielten Erträge“ (ebd.:75). Auch diese Förderungen unterschieden sich in den einzelnen Staaten. Beispiele für diese Kategorie wären etwa Zuschüsse zu Bausparsystemen, eine teilweise Befreiung von der Kapitalertragssteuer und Bauherrenmodelle (vgl. ebd.: 75f.).

- **Subjektförderung:** *„Subjektförderungen dienen der Stützung von Haushaltseinkommen. Sie sollen den Nachfragern ermöglichen, über eine quantitativ und/oder qualitativ bessere Wohnraumversorgung zu verfügen, als sie ihnen aufgrund ihres Primäreinkommens zugänglich wäre“* (Donner 2000: 96). Die Subjektförderung ist einkommensabhängig und richtet sich direkt nach dem Haushaltseinkommen. Auch hier wird zwischen einer direkten und einer indirekten Subjektförderung unterschieden. In der **direkten Subjektförderung** werden primäre Haushaltseinkommen, die für die Wohnversorgung nicht ausreichen, durch Zuschüsse ergänzt. Diese Wohnbeihilfe oder das Wohngeld ist auf den Wohnsektor bezogen und dient dazu, das Haushaltseinkommen zu erhöhen, damit ein für die Haushaltsgröße angemessener Wohnungsaufwand gedeckt werden kann. Die **indirekte Subjektförderung** kommt in der Regel bei Wohnungseigentum zu tragen und umfasst unter anderem alle Formen der Absetzbarkeit von Ausgaben zur Wohnraumbeschaffung. Bei der indirekten Förderung erhalten Haushalte also keinen Einkommenszuschuss, sondern das Nettoeinkommen wird durch Steuerbegünstigungen erhöht (vgl. ebd. 96f.).

In vielen Staaten gibt es Mischsysteme aus Objekt- und Subjektförderungen. Eine reine Objektförderung wird dadurch begründet, dass man den Angebotspreis von Neubauwohnungen auf ein so niedriges Niveau hinuntersubventionieren könne, dass der Preis für den überwiegenden Teil der Bevölkerung zumutbar ist, unabhängig vom Einkommen. Dadurch könnte man auf eine Anspruchsprüfung verzichten, abgesehen von Sozialwohnungen. Das wäre insofern von Vorteil, da man das wahre Einkommen nicht kontrollieren könnte und bei Prüfungen der Anspruchsberechtigung Ungerechtigkeiten auftreten würden, bei der die Ehrlichen schlechter aussteigen. Die reine Subjektförderung hingegen ist ein sehr liberales Konzept, bei dem die Befürworter argumentieren, dass Subventionen die Märkte verzerren und sich keine Preise bilden können, die die Größe, Lage und Qualität einer Wohnung korrekt widerspiegeln. Der Staat solle daher auf jegliche Eingriffe in die Gestaltung der Marktpreise verzichten. Es solle aber ein sozialpolitisches Abfederungssystem geben, in dem durch Subjektförderungen die Wohnkostenbelastung der unteren und mittleren Einkommen reduziert wird (vgl. Deutsch 1994: 223f.).

3.2. Varieties of residential capitalism (VoRC)

Nationale Immobilienmarktsysteme können aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet und gegliedert werden. Ein solches Konzept zur Gliederung stellen die „*Varieties of residential capitalism*“ von Schwartz und Seabrooke (2008) dar, welches sinngemäß als „*Varianten nationaler Immobilienmarktsysteme*“ übersetzt werden kann. Der VoRC- Ansatz ist eine Erweiterung der varieties of capitalism (VoC). Es handelt sich dabei um einen „*vergleichenden politikökonomischen Ansatz, der die Rolle von Institutionen für die Wirtschaft in den Mittelpunkt rückt*“ (Musil 2019: 183). Dieser VoC- Ansatz beschreibt und erklärt Unterschiede in nationalen Wirtschaftssystemen.

Der VoRC- Ansatz baut auf dem VoC- Ansatz auf und überträgt den Zugang auf die Immobilienmärkte. Das wird damit begründet, dass Immobilien und deren Finanzierung in einem starken Zusammenhang mit dem politischen Verhalten und der sozialen Stabilität von Gesellschaften sowie der Struktur von Wohlfahrtsstaaten stehen. Immobilienfinanzierungssysteme sind also nicht politisch neutral (vgl. Schwarz & Seabrooke 2008: 238f.). Die vorherrschenden Wohnformen und Eigentumsrechte beeinflussen nicht nur ökonomische Präferenzen, sondern auch die Einstellung zu wohnungspolitischen Themen im Allgemeinen und damit auch das Wahlverhalten der Haushalte. Während in Staaten mit liberalem Marktsystem das Eigenheim als Investitionsgut und Vermögensanlage gilt, wird das Wohnen in Staaten mit korporatistischem System als soziales Grundrecht angesehen, und gleichzeitig auch viel Wert auf sozialen Wohnbau gelegt (vgl. ebd.). Die Immobilienmärkte sind also mit vielen gesellschaftlichen und ökonomischen Bereichen verbunden. Das Konzept der Varieties of residential capitalism rückt drei Bereiche in den Mittelpunkt, welche nationale Immobilienmärkte beschreiben: *ownership*, *credit access* und *welfare redistribution*. Also Eigentum, den Zugang zu Krediten und die wohlfahrtsstaatliche Umverteilung (vgl. ebd. 242).

Wohnen und Wohnungseigentum: Wohnraum kann als Konsumgut, Investitionsgut oder als soziales Grundrecht angesehen werden. Als EigentümerIn kommen hier einzelne Haushalte bzw. Familien, die öffentliche Hand, die Gemeinde, Genossenschaften oder private Investoren in Frage. Der Grad der Kommodifizierung eines Immobilienmarktes gibt einen Einblick in diese Dynamiken (vgl. Schwarz & Seabrooke 2008: 242).

Zugang zu Krediten und Immobilienfinanzierung: Welchen Zugang zu Hypothekarkrediten gibt es in einem nationalen System? Diese Frage umfasst unter anderem die Existenz und den Zugang zu öffentlichen Förderungen und Subventionen bei der Eigenheimbildung oder welche Anforderungen und Sicherheiten verlangt werden, um einen Kredit aufnehmen zu können.

Außerdem spielt es eine Rolle wie Kredite verzinst werden und ob bzw. in welchem Ausmaß eine Verbriefung von Hypothekarkrediten möglich ist (vgl. Schwarz & Seabrooke 2008: 242).

Rolle des Wohlfahrtsstaates: Hier geht es darum, wie das Thema Wohnen steuerlich behandelt wird und welche immobilienbezogenen Steuern, oder steuerliche Vergünstigungen es gibt. Beispiele wären Grundsteuern, Steuern auf Kapitalgewinne aus Wohnungsverkäufen oder aber auch Steuervergünstigungen für Investoren in den sozialen Wohnbau oder staatliche Subventionen wie Wohnbeihilfen (vgl. ebd.).

Um die Staaten im VoRC- Ansatz objektiv zu differenzieren, haben sich Schwartz und Seabrooke (2008) für zwei Dimensionen entschieden. Die erste Dimension ist die Eigentumsrate eines Landes, also wie viele Menschen Ihren Wohnraum besitzen statt zu Mieten. Diese Rate erlaubt kein komplettes Bild, aber lässt erste Schlüsse zu, wie kommodifiziert ein Wohnungsmarkt ist. Mehr Eigenheime zeigen an, dass private Haushalte aktiver ins Marktgeschehen eingreifen. Die zweite Dimension ist das Verhältnis zwischen einer „liberalen“ und einer „kontrollierten“ Vergabe von Hypothekarkrediten zur Wohnungsfinanzierung, die anhand der Anteile der Hypothekarverschuldungen am BIP gemessen wird. Je liberaler der Zugang zu Hypothekarkrediten ist, umso höher ist der Anteil am BIP und umgekehrt. Anhand dieser Dimensionen werden die Immobilienmärkte den unterschiedlichen Marktwirtschaften zugeordnet. Ein kommodifizierter Markt mit vielen verschuldeten EigenheimbesitzerInnen deutet auf eine liberale Marktwirtschaft hin, in der die Bevölkerung Wohnen eher als eine Form von Investment sieht, anders als in Systemen, in denen ein sozialer Wohnbau mehr gefördert und Wohnen eher als ein soziales Grundrecht gesehen wird, oder in Systemen, in denen mithilfe der Familie das Eigenheim gebaut und finanziert wird. Solche familialen Systeme zeichnen sich durch hohe Eigentumsraten aber wenig Kommodifizierung aus. Der Grad der Kommodifizierung steigt nicht mit dem Anteil der EigentümerInnen, sondern mit dem steigenden Anteil an Hypothekarkrediten (vgl. Schwartz & Seabrooke 2008: 243).

Abbildung 1 von Schwartz und Seabrooke zeigt einige OECD Länder und ausgewählte Osteuropäische Staaten. Die x- Achse zeigt die Eigentumsrate der Länder im Vergleich mit der durchschnittlichen Rate aller OECD Länder, die y- Achse den Anteil der Hypothekarkredite gemessen am BIP, ebenfalls in der Abweichung vom Durchschnitt aller OECD Länder. Als Datengrundlage wurde jeweils der Durchschnitt der Jahre 1992 bis 2002 verwendet. Die Daten sind somit nicht mehr ganz aktuell, geben aber dennoch einen guten Überblick über die Typologie der Varieties of residential capitalism (vgl. ebd.).

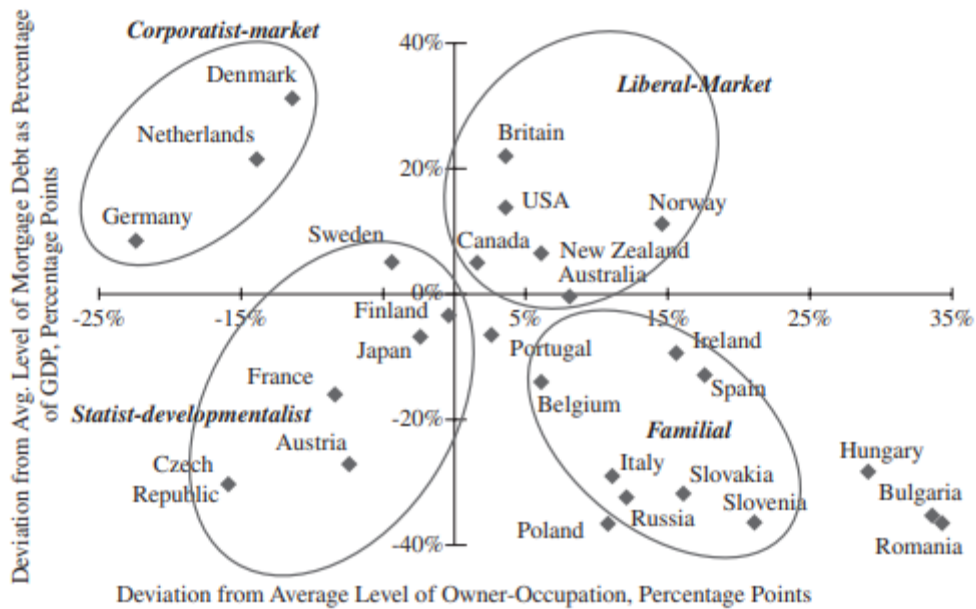


Figure 1 Relative deviation from average OECD levels of mortgage debt to GDP and owner-occupation prevailing 1992–2002 (percentage points).

Abbildung 1: VoRC- Typologie: Abweichung ausgewählter Staaten vom OECD- Durchschnitt in Bezug auf die Eigentumsquote und die Hypothekar- Verschuldungsquote. (Quelle: Schwartz und Seabrooke 2008:244)

In dieser Abbildung lassen sich anhand der zwei Dimensionen **vier Typen** nationaler Immobilienmärkte differenzieren (vgl. Schwartz & Seabrooke 2008: 256 und Musil 2019: 185f.):

Der liberale Immobilienmarkt ist durch eine überdurchschnittliche Verschuldung sowie eine überdurchschnittliche Eigentumsquote gekennzeichnet. Es gibt einen sehr einfachen und liberalen Zugang zu Hypothekarkrediten, welche häufig verbrieft werden. Haushalte tendieren dazu, schon früh in ein Eigenheim zu investieren. Außerdem ist der Markt sehr liquide, Eigenheime werden also schnell gekauft, und auch wieder verkauft, wenn auf Veränderungen, wie ein Wechsel des Arbeitsplatzes, reagiert werden muss. Immobilien werden als Investitionsgut angesehen. Beispiele für diesen Markttyp sind die USA, Neuseeland oder Norwegen. Der soziale Wohnbau hat in diesen Ländern hingegen keine große Bedeutung (vgl. Schwartz & Seabrooke 2008: 256).

Der korporatistische Immobilienmarkt weist ebenfalls eine hohe Hypothekarverschuldung auf, allerdings bei einer niedrigen Eigentumsquote. Der öffentliche/soziale Wohnbau spielt für MieterInnen eine große Rolle. Die hohe Verschuldungsquote ist also nicht auf die EigenheimbesitzerInnen, sondern auf Wohnbauträger zurückzuführen, die Mietwohnungen errichten. Zum korporatistischen Typus werden zum Beispiel Deutschland, Dänemark oder die Niederlande gezählt (vgl. ebd.).

Der staatlich- entwicklungsorientierte Immobilienmarkt weist einen geringen Grad an Verschuldung auf. Die Eigentumsquote liegt unter dem OECD- Durchschnitt, jedoch ist aus der Abbildung abzulesen, dass Sie höher ist als bei den Staaten des korporatistischen Sektors. Der soziale Mietwohnbau spielt hier nicht ganz so eine große Rolle. Musil (2019: 186) meint dazu: *„Es handelt sich gewissermaßen um eine abgeschwächte Form des korporatistischen Typs, die sich daraus ergibt, dass in diesen Ländern die Stadt- Land- Gegensätze hinsichtlich der Wohnformen (Eigentum/Miete) besonders ausgeprägt sind“*. Beispiele für diesen Typ wären Frankreich, Tschechien und auch Österreich. Im staatlich- entwicklungsorientierten, sowie im korporatistischen Typ, wird Wohnen als soziales Grundrecht angesehen (vgl. ebd. 185f.).

Im familialen Typus gibt es nur eine geringe Verschuldung, bei einer gleichzeitig sehr hohen Eigentumsrate. In diesem System finden der Aufbau bzw. die Finanzierung von Eigentum stark im familiären Rahmen statt, beispielsweise durch Vererbung oder durch private Unterstützung, auch in der Finanzierung. Der soziale Wohnbau spielt eine geringe Rolle, da die soziale Absicherung durch die Familie stattfindet. Wohnen wird hier als ein familiäres soziales Gut, aber nicht als soziales Recht gesehen. Beispiele für dieses System wären Italien, Spanien, aber auch Belgien oder die Slowakei (vgl. Musil 2019: 185f.).

In jedem Typus gibt es eine unterschiedliche Einstellung zum Thema Wohnen und der soziale Mietwohnungsmarkt bzw. Eigenheime spielen eine unterschiedlich starke Rolle.

Kritik: Der VoRC- Ansatz beleuchtet den Immobilienmarkt mit seinen Eigentums- und Finanzierungsstrukturen und hebt damit die ökonomische und gesellschaftliche Bedeutung der Immobilienmarktsysteme hervor. Der Ansatz ist eine wichtige Erweiterung des VoC- Ansatzes und zeigt, dass auch die westlichen Staaten in Bezug auf ihre Immobilienmarktsysteme sehr unterschiedlich strukturiert sind und Wohnen und die Wohnformern unterschiedlich bewertet werden (vgl. Musil 2019: 186f.).

Eine Typisierung anhand nur zweier Dimensionen ist allerdings, vor allem für osteuropäische Transformationsländer, zu ungenau. Sie werden alle dem familialen Typus zugeordnet, die spezifische Entwicklung dieser Staaten wird aber nicht berücksichtigt (vgl. ebd.).

Außerdem geht der Ansatz davon aus, dass die varieties of residential capitalism in sich homogene Systeme darstellen, und geht nicht darauf ein, ob nicht innerhalb der Staaten auch regionale Unterschiede existieren. So eine Differenzierung kann vor allem für Österreich und andere föderal organisierte Staaten wie Deutschland oder die Schweiz relevant sein, da auf der Ebene der Bundesländer und Kantone unterschiedliche Fördermechanismen bestehen können (vgl. ebd.).

3.3. Mietwohnungsmärkte nach Jim Kemeny

Neben dem VoRC- Ansatz, der sich hauptsächlich mit den Eigentumsmärkten befasst, unterscheiden sich die Staaten auch in Bezug auf ihre Mietwohnungsmärkte. Man erkennt diese Unterschiede zum Beispiel, wenn man sich den sozialen/geförderten Wohnbau ansieht (vgl. Musil 2019: 188).

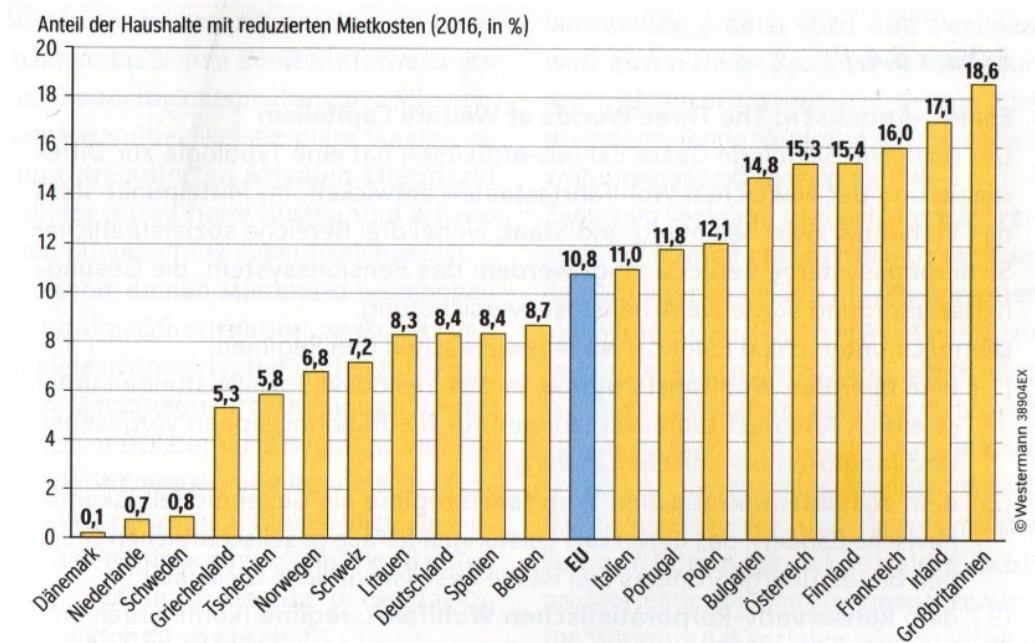


Abb. 6.4.1/1 Anteil der Haushalte zu ermäßigten Mietpreisen in ausgewählten Staaten

Abbildung 2: Anteil der Haushalte mit reduzierten Mietkosten in europäischen Staaten. (Quelle: Musil 2019: 189)

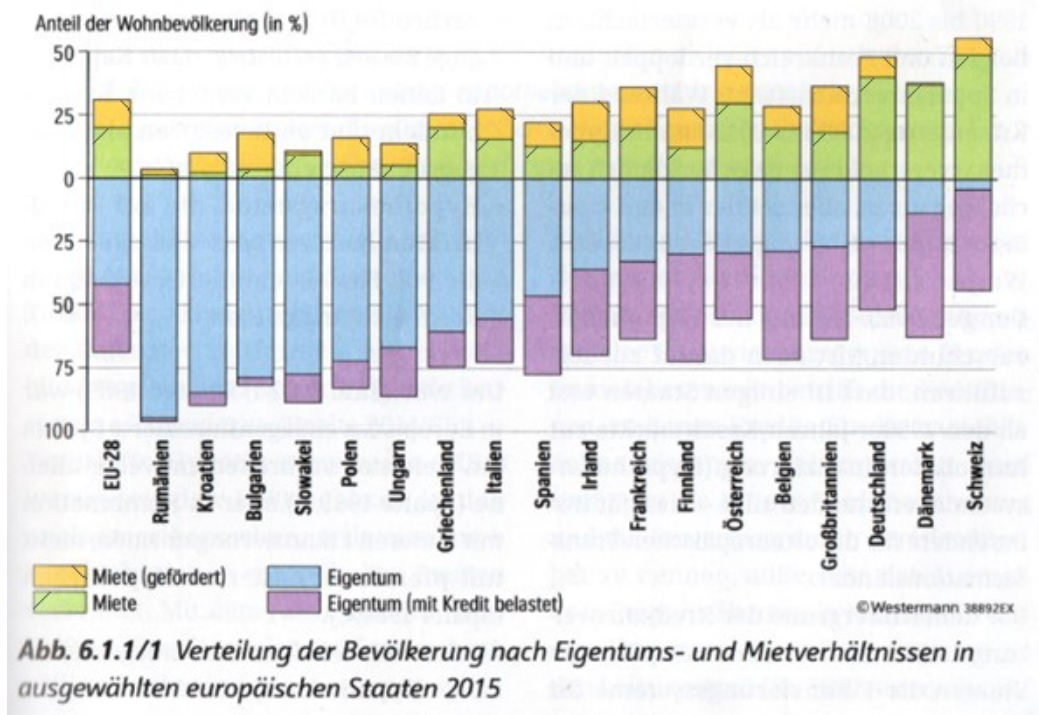


Abb. 6.1.1/1 Verteilung der Bevölkerung nach Eigentums- und Mietverhältnissen in ausgewählten europäischen Staaten 2015

Abbildung 3: Verteilung der Wohnbevölkerung nach Eigentums- und Mietverhältnissen in europäischen Staaten. (Quelle: Musil 2019: 173, leicht bearbeitet zur besseren Erkennbarkeit in schwarz-weiß Versionen)

Abbildung 2 zeigt den Anteil der Mietwohnungen deren Mietpreis unter dem Niveau des freien Marktes liegt, bezogen auf den kompletten Wohnungsmarkt (auch inkl. Eigentum). Es werden ausgewählte europäische Staaten im EU- Vergleich gezeigt. Im EU- Schnitt liegt der Anteil der Haushalte, die zu reduzierten Mietkosten wohnen, bei knapp 11%. Man erkennt große Unterschiede zwischen den einzelnen Staaten. Während in Großbritannien 18,6% der Haushalte in sozialen oder geförderten Mietwohnungen leben, spielt der soziale Wohnungsbau in Dänemark mit 0,1% keine Rolle, obwohl der Anteil der Mietwohnungen gesamt etwa gleich ist (vgl. Abb. 3).

Jim Kemeny (2006) setzt sich mit Wohlfahrtsstaaten und deren Mietwohnungsmärkten auseinander. Er zeigt in seiner Typologie der dualen und integrierten Mietwohnungsmärkte die unterschiedliche Bedeutung des öffentlichen Wohnungsmarktes.

3.3.1. Duale Mietwohnungsmärkte

Duale Mietwohnungsmärkte sind vor Allem in englischsprachigen Ländern verbreitet und dadurch international bekannter. Sie zeichnen sich durch eine strikte Trennung zwischen privaten/ gewinnorientierten und sozialen/ gemeinnützigen Teilmärkten aus (vgl. Kemeny 2006: 2).

In dualen Systemen ist der soziale/ gemeinnützige Sektor den sozial Bedürftigen vorbehalten, und diese Bedürftigkeit wird bei der Vergabe auch geprüft. EigentümerInnen der sozialen Mietwohnungen sind entweder der Staat oder die einzelnen Gemeinden. Diese müssen sicherstellen, dass es zu keiner Konkurrenz mit dem privaten/ gewinnorientierten Mietsektor kommt. Je kleiner der soziale, bedürftigkeitsgeprüfte Mietmarkt ist, umso ärmer sind die BewohnerInnen, die Anspruch auf diese haben. Dieses Marktsegment ist also mit einer gewissen Stigmatisierung verbunden (vgl. Kemeny 2006:2).

Während im sozialen/ gemeinnützigen Sektor nicht nur die MieterInnen, sondern auch die AnbieterInnen starken Kontrollen unterliegen, ist der private/ gewinnorientierte Markt dereguliert und zeichnet sich durch hohe Mieten und geringen bis keinen Mieterschutz aus. Wenn man den gesamten Wohnungsmarkt dieser Staaten betrachtet, fällt auf, dass die Eigentumsrate verhältnismäßig hoch (und kreditbelastet) ist und viele Haushalte offensichtlich versuchen, den privaten Mietwohnungsmarkt durch Eigentum zu meiden (vgl. Kemeny 2006: 2f.).

3.3.2. Integrierte Mietwohnungsmärkte

In integrierten Mietmarktsystemen sind der öffentliche/ gemeinnützige Markt und der private/ profitorientierte Markt nicht voneinander getrennt. Neue gemeinnützige Akteure werden zu Beginn gefördert und dadurch ermutigt sich in den offenen Wohnungsmarkt zu integrieren. Das Ziel dahinter ist, dass es durch diese Konkurrenz zwischen dem öffentlich-sozialen und dem privaten Markt, zu einer Dämpfung der allgemeinen Marktmieten kommt. Im Gegensatz zum dualen System ist der soziale Mietwohnungsmarkt auch anderen Einkommensschichten zugänglich und nicht nur Bedürftigen vorbehalten (vgl. Kemeny 2006: 2).

Das integrierte Mietmarktsystem ist international weniger bekannt als das Duale. Es hat seinen Ursprung in der Zwischenkriegszeit in Deutschland, wo es von zentraler Bedeutung schien, dem unregulierten, profitorientierten Markt entgegenzuwirken. Da Deutschland in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine Großmacht war und für seine Nachbarländer eine wichtige Quelle der kulturellen und intellektuellen Inspiration war, wurde das System von einigen Staaten, wie Schweden, Dänemark, Niederlande, Schweiz und Österreich, übernommen. Die Mietmarktsysteme dieser Länder haben alle denselben Ursprung, über die Jahre hat aber jedes Land seine eigene Version eines integrierten Systems entwickelt. Der Anteil der gemeinnützigen Anbieter am Wohnungsmarkt beispielsweise variiert von unter 20% in der Schweiz zu über 80% in den Niederlanden. In den deutschsprachigen Staaten werden eine Vielzahl an unterschiedlichen AnbieterInnen, wie Genossenschaften, Gesellschaften mit Beschränkter Haftung, Gemeinden etc., ermutigt sich auf dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt zu involvieren. In anderen Staaten wie den Niederlanden oder Dänemark hingegen gibt es eine einheitliche Lösung durch gemeinnützige Wohnbaugesellschaften in Privatbesitz, in denen MieterInnen zum Teil ein starkes Mitspracherecht haben. In Schweden hat sich ein ähnliches einheitliches System durchgesetzt, allerdings haben sie sich auf Wohnbaugesellschaften in Gemeindebesitz fokussiert (vgl. Kemeny 2006: 4).

Der Begriff „unitary market“ wird von Kemeny (et al.: 2005) ebenfalls verwendet, und in der Literatur oft als Synonym für den integrierten Markt verwendet. Kemeny, Kersloot und Thalmann erklären den Unterschied zwischen den beiden Begriffen wie folgt: „*In particular, unitary rental markets are defined as markets in which barriers to non-profit providers competing on the rental market are removed, reserving the term “integrated rental markets” for markets in which non-profit providers are sufficiently developed to be able to compete without need for invasive regulation*“ (Kemeny et al. 2005: 855). Der Unterschied dieser zwei Begriffe bezieht sich also auf die staatliche Intervention. Während bei einem einheitlichen (unitary) Markt, der Staat Hindernisse für gemeinnützige AnbieterInnen beseitigt und diese

unterstützt damit sie auf dem Mietmarkt konkurrenzfähig sind, sind das System und die gemeinnützigen AnbieterInnen in einem integrierten Markt bereits so weit entwickelt, dass sie auch ohne invasive Regulierungen mit den anderen AnbieterInnen konkurrieren können (vgl. ebd.).

Klassifizierung integrierter Märkte

Kemeny (2006) sieht zwei Möglichkeiten integrierte Mietmärkte zu klassifizieren:

1. Die AkteurInnen auf dem gemeinnützigen Markt können vielfältig oder einheitlich sein in Bezug auf Ihre Rechtsformen.

2. Der soziale, gemeinnützige Sektor kann den offenen Mietwohnungsmarkt dominieren, führen/lenken oder beeinflussen. „*Non-profit sectors that dominate, lead or only influence the rental market*“ (Kemeny 2006: 5).

- Dass der gemeinnützige Sektor eine **dominierende** Rolle spielt, erkennt man daran, dass auch auf dem privaten Markt die Wohnungen fast ausschließlich zur Kostenmiete angeboten werden, also dem Betrag, den VermieterInnen benötigen, um ihre Kosten zu decken. Somit sind die Marktmieten nur genauso hoch wie die Mieten im gemeinnützigen Sektor. Das einzige Land, in dem der Sektor diese dominierende Rolle einnimmt, sind die Niederlande, wo der gemeinnützige Sektor 80% des Mietmarktes umfasst.
- In Staaten, in denen die Verteilung der gemeinnützigen und gewinnorientierten AnbieterInnen ausgewogen ist, ist der gemeinnützige Sektor noch stark genug, um eine **führende** Rolle zu spielen. Auf diesen Märkten folgen profitorientierte Mieten meist den gemeinnützigen, auch wenn aufgrund einer ungleichen Verteilung leicht Änderungen auftreten können. Beispiele hierfür wären Schweden und Dänemark.
- Wenn die gemeinnützigen AnbieterInnen nur einen kleinen Teil des Mietwohnungsmarktes ausmachen, können sie den Markt lediglich **beeinflussen**. Gemeinnützige Mieten haben hier nur einen dämpfenden Effekt auf die Marktmieten. Beispiele für diese Verteilung wären Deutschland oder die Schweiz, wo die gemeinnützigen AnbieterInnen maximal ein Viertel der Mietwohnungen besitzen (vgl. Kemeny 2006: 5).

Der gemeinnützige Sektor kann bei einem integrierten Markt auch Einfluss auf andere Bereiche des privaten Sektors haben als nur auf die Mietpreise, zum Beispiel kann er Normen für Wohnstandards oder den MieterInnenschutz beeinflussen (Kemeny 2006: 5).

4. Wohnbedarf und Wohnungspolitik in Österreich

4.1. Haushaltsentwicklung und Wohnbedarf

Die Bevölkerung in Österreich wächst seit den 1990er Jahren um 25.000 bis 50.000 Personen pro Jahr, das entspricht einem jährlichen Wachstum von 0,3 bis 0,5%. Einzig mit der Migrationskrise 2015 wuchs die Bevölkerung einmalig um 110.000 (0,8%) zusätzliche EinwohnerInnen, danach hat sich die Entwicklung wieder auf ihren langjährigen Durchschnitt eingependelt. Während die Bevölkerungsentwicklung durch Geburten und Todesfälle relativ gut zu prognostizieren ist, wird die Migration von unvorhersehbaren Entwicklungen beeinflusst. In Österreich, ähnlich wie in allen westlichen Ländern, zeigt sich ein demografischer Wandel mit einem Anstieg der Lebenserwartung und ein Wachstum der Altersgruppe 60+ und der Hochbetagten, und eher sinkende oder stagnierende Werte bei den jüngeren Bevölkerungsgruppen. Österreich befindet sich in einem langfristigen Trend einer alternden Bevölkerung. Da die Geburtenbilanz, also die Differenz zwischen Lebendgeborenen und Todesfällen, Richtung Null wandert, ist der Bevölkerungszuwachs seit den 1990er Jahren fast ausschließlich auf die Zuwanderung zurückzuführen (vgl. Amann & Struber 2019: 13-15). „Für den Wohnungsmarkt ist nicht nur die Entwicklung der Bevölkerung, sondern vielmehr die der Haushalte entscheidend. Darin spiegeln sich zahlreiche Veränderungen: Größe der Familie, geänderte Altersstruktur, Zuwanderung, Scheidungsrate und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung“ (ebd.: 20). Die Haushalte werden kleiner. Das führt dazu, dass die Anzahl der Haushalte deutlich schneller wächst als die Bevölkerungszahl. Während Ein- und Zweipersonenhaushalte immer häufiger werden, sinkt die Zahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Laut Prognosen der Statistik Austria wird erwartet, dass bis 2030 39% aller Haushalte in Österreich Einpersonenhaushalte sind. Im Jahr 2019 bestand der durchschnittliche Haushalt aus 2,2 Personen (vgl. ebd.: 21f.)

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht somit nicht nur durch ein Bevölkerungswachstum, sondern auch durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen, sowie durch Abriss oder Zusammenlegungen von Wohnungen im Altbestand, wachsende Leerstandsdaten und ein geändertes Konsumverhalten, in welchem Wohnungen nicht mehr nur zur Deckung des Grundbedarfs benötigt werden, sondern auch Zweitwohnsitze oder Investitionsobjekte eine Rolle spielen. 1971 waren noch knapp 91% der Wohnungen Hauptwohnsitze, 2018 liegt der Anteil, aufgrund einer steigenden Zahl an Zweitwohnsitzen und Leerständen, nur noch bei rund 84% (vgl. Amann & Struber 2019: 23ff.).

In Österreich hat sich der Wohnungsbestand seit den 1960er Jahren verdoppelt. Von den 60er bis in die 90er Jahre gab es Wachstumsraten im Wohnungsbestand im zweistelligen Bereich.

Seit der Jahrtausendwende befindet sich diese Wachstumsrate nur noch im unteren einstelligen Bereich (vgl. Amann & Struber 2019: 24f.).

Eigenheime weisen im Schnitt ca. 142m² Wohnfläche auf, Eigentumswohnungen 85,5m² und Mietwohnungen nur 60 bis 70m². Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag 2018, bezogen auf alle Hauptwohnsitze in Österreich, bei rund 45m². Damit ist Österreich rund 10% über dem EU- Durchschnitt (vgl. ebd.:30).

In Wien gab es von 2016 bis 2017 ein Jahreswachstum von ca. 27.000 Personen, das Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel, in welchem auch das Hausprojekt Bikes and Rails entstanden ist, umfasst insgesamt rund 5000 Neubauwohnungen für ca. 13.000 BewohnerInnen, und kann damit nicht einmal die Hälfte eines jährlichen neuen Wohnungsbedarfes abdecken (vgl. Franz und Gruber 2018: 100). In Wien wurden 2019 insgesamt rund 13.000 neue Wohnungen in 1.324 neuen Wohngebäuden fertiggestellt und Baubewilligungen für rund 19.000 Wohnungen in 1.442 neuen Wohngebäuden ausgestellt. An-, Auf- und Umbautätigkeiten wurden nicht erfasst (vgl. Statistik Austria 2020: 93f.).

4.2. Verteilung der Teilmärkte:

Matznetter unterscheidet drei grundlegende Trennlinien in der Fragmentierung der Wohnungsteilmärkte. Am häufigsten berichtet wird über jene zwischen Eigentum und Miete. Eine weitere betrifft die Organisationsform und die Geschäftsziele der Bauträger. Für Österreich unterscheiden sich hier grob gerechnet die folgenden vier: kommunale, gemeinnützige und private (gewerbliche) Bauträger, sowie die Errichtung für den Eigenbedarf. Die dritte Unterscheidung ist, ob Wohnraum unter Zuhilfenahme bundesstaatlicher Förderungen errichtet werde oder nicht. Das betrifft nicht nur die Wohnbauförderung, sondern auch Gemeindewohnungen, die mit kommunalen Budgetmitteln errichtet werden (vgl. Matznetter 2002: 56f.).

Die folgenden Abbildungen sollen einen Überblick über die Verteilung der einzelnen Teilmärkte im Jahr 2018 geben. Für Abbildung 4 unterscheidet Statistik Austria anhand der gemeldeten Hauptwohnsitze, die Teilmärkte Eigentum und Miete, sowie sonstige Hauptwohnsitze. Zu den sonstigen werden mietfreie und unentgeltliche Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen gezählt (vgl. Statistik Austria 2019: 21). Wie aus Abbildung 4 ersichtlich ist, variiert die Verteilung der Hauptwohnsitze auf die einzelnen Teilmärkte stark zwischen den Bundesländern. Österreichweit gesehen werden knapp die Hälfte (48%, rund 1,9 Millionen Einheiten) aller Hauptwohnsitze in Eigentum bewohnt, 43%

(1,65 Millionen Einheiten) sind in einem Mietverhältnis und 9% (rund 376.000 Einheiten) entfallen auf die Kategorie „sonstige“ (vgl. Statistik Austria 2019:28). 2001 haben die WohnungseigentümerInnen noch 53% der Hauptwohnsitze ausgemacht. Die Eigentumsquote ist somit rückläufig und der Mietanteil in Österreich steigt. Im europäischen Vergleich hat Österreich einen eher niedrigen Anteil an WohnungseigentümerInnen (vgl. Amann & Struber 2019: 25f.). Während die Eigentumsquote 2018 in acht der neun Bundesländer über 50% liegt, im Burgenland sogar bei über 70%, ist Wien hier ein Ausreißer. In der Hauptstadt sind lediglich 19% der Hauptwohnsitze in selbstgenutztem Wohneigentum. Mit 78% sind hier mehr als drei Viertel der Hauptwohnsitze in Mietverhältnissen und 3% verfallen auf die sonstigen Wohnverhältnisse.

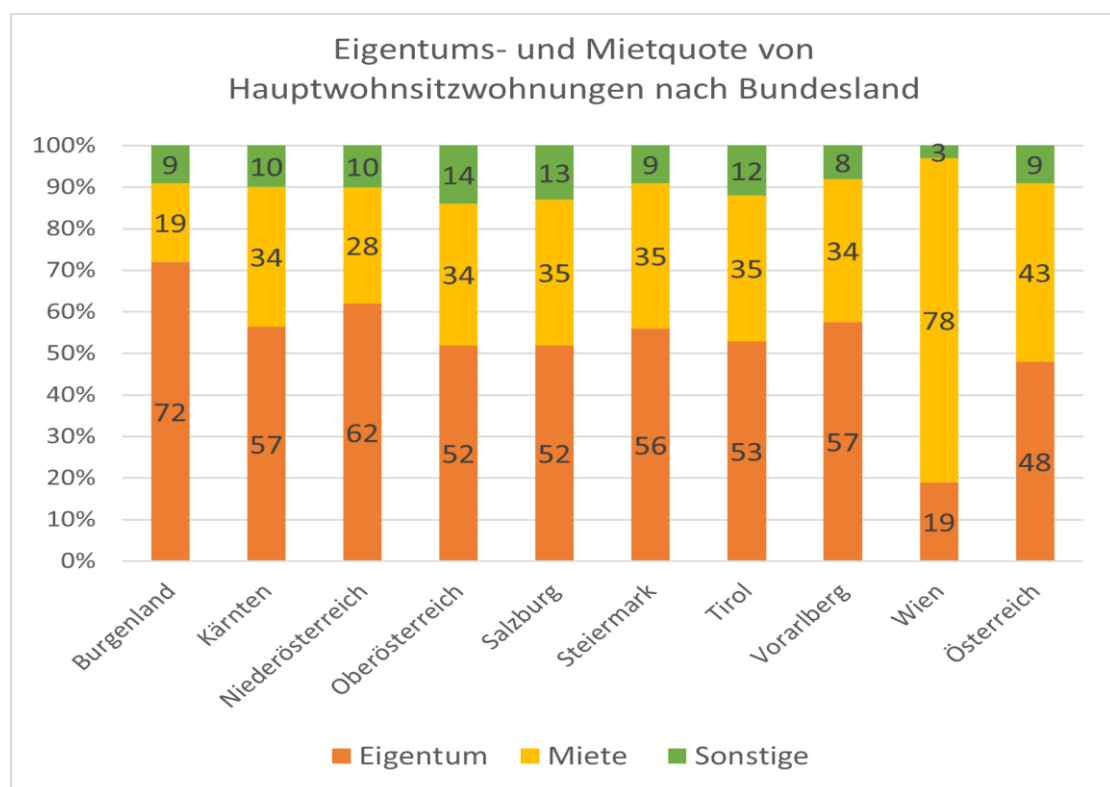


Abbildung 4: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. (Datenquelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2018. Bearbeitete Darstellung nach Statistik Austria 2019: 21)

Wenn man die Aufteilung der Hauptwohnsitze noch differenzierter betrachtet (vgl. Abb. 5), unterteilt sich die Kategorie „Eigentum“ in Hauseigentum und Wohnungseigentum, und die Kategorie „Miete“ in Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen (gemeinnützige), sowie andere Hauptmiete (private) (vgl. Statistik Austria 2019: 22f.).

Während österreichweit gesehen 37% der Hauptwohnsitze als Hauseigentum zählen und 11% als Wohnungseigentum, und auch in 8 der 9 Bundesländer bei den Eigentumskategorien das Hauseigentum weit über dem Wohnungseigentum dominiert, sind in Wien lediglich 6% aller gemeldeten Hauptwohnsitze als Hauseigentum einzustufen. Mit 13% der Hauptwohnsitze im Wohnungseigentum liegt Wien knapp über dem österreichischen Durchschnitt (11%).

Auch wenn man den Mietsektor betrachtet, sticht Wien heraus. Während österreichweit gerechnet nur 7% aller Hauptwohnsitze Gemeindewohnungen sind, verfallen in Wien ganze 22% auf diese Kategorie. In Wien wohnt 2018 also fast ein Viertel der Haushalte in einer Gemeindewohnung. Weitere 21% verfallen auf „Genossenschaftswohnungen“, also gemeinnützige Wohnungen. Insgesamt leben damit über 40% der Haushalte in geförderten Wohnungen. Ein Drittel der Wiener Haushalte lebt in privaten Mietwohnungen. Gemeinnützige und kommunale Mietwohnungen machen Landesweit insgesamt einen Anteil von fast 24% aller Hauptwohnsitze aus. Hier hat Österreich im internationalen Vergleich einen der höchsten Werte (vgl. Amann & Struber 2019: 27).

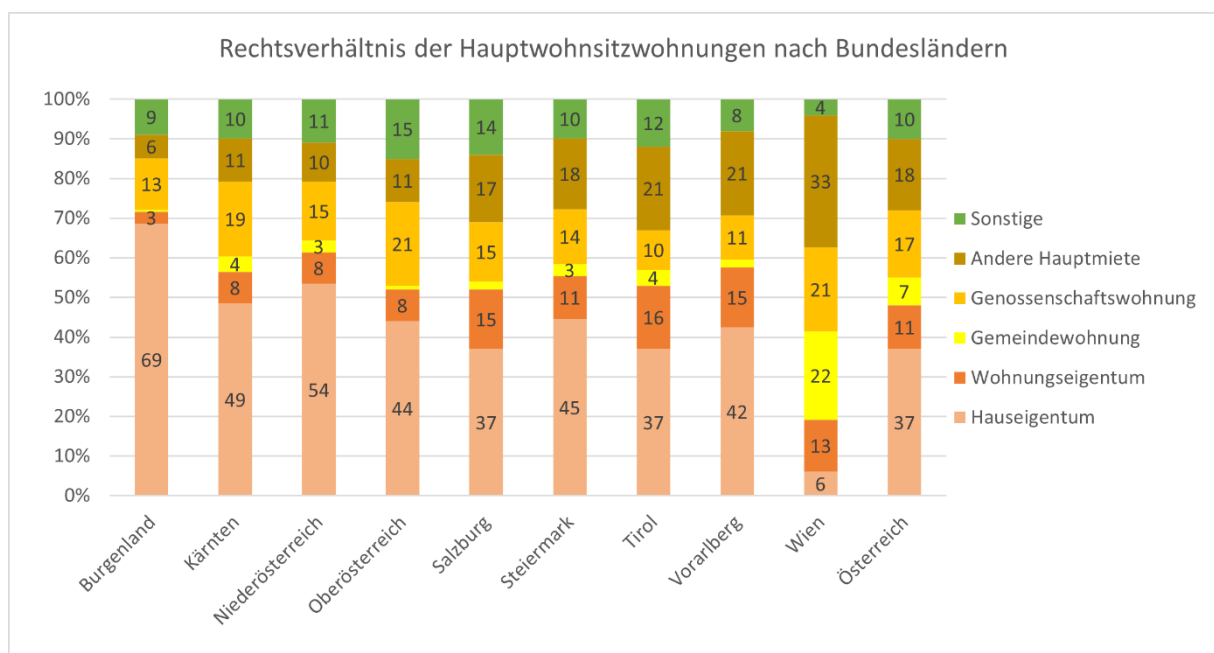


Abbildung 5: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. (Datenquelle Statistik Austria, Mikrozensus 2018. Bearbeitete Darstellung nach Statistik Austria 2019: 22)

Mietwohnungen

Wie bereits aus Abbildung 5 ersichtlich war, unterteilt sich der Mietwohnungsmarkt in Österreich (nach der Kategorisierung der Mikrozensususerhebung) in folgende drei entgeltliche Hauptmietwohnungen, die nach ihrem Eigentübertyp unterschieden werden:

- Gemeindewohnungen im Besitz kommunaler Eigentümer
- „Genossenschaftswohnungen“ im Besitz gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften und
- Andere Hauptmietwohnungen im Allgemeinen im Besitz privater EigentümerInnen (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 67).

Die „Genossenschaftswohnungen“ im Besitz gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften umfassen alle Mietwohnungen, die unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fallen, egal ob der gemeinnützige Anbieter tatsächlich eine Genossenschaft ist oder eine Kapitalgesellschaft (siehe Kapitel 6.3.).

Wie aus Abbildung 6 ersichtlich ist, welche sich rein auf die Mietsektoren der einzelnen Bundesländer bezieht, wohnen in Wien im Jahr 2018 29% aller MieterInnenhaushalte in einer Gemeindewohnung, 28% in einer Genossenschaftswohnung und 43% in einer anderen Hauptmietwohnung. Somit wohnen 57% aller HauptmieterInnen in Wien in einer Mietwohnung, die dem sozialen Wohnbau zuzuordnen ist. In dieser Abbildung ist ebenfalls noch einmal erkennbar, dass Wien österreichweit gesehen mit Abstand den größten Sektor an Gemeindewohnungen hat.

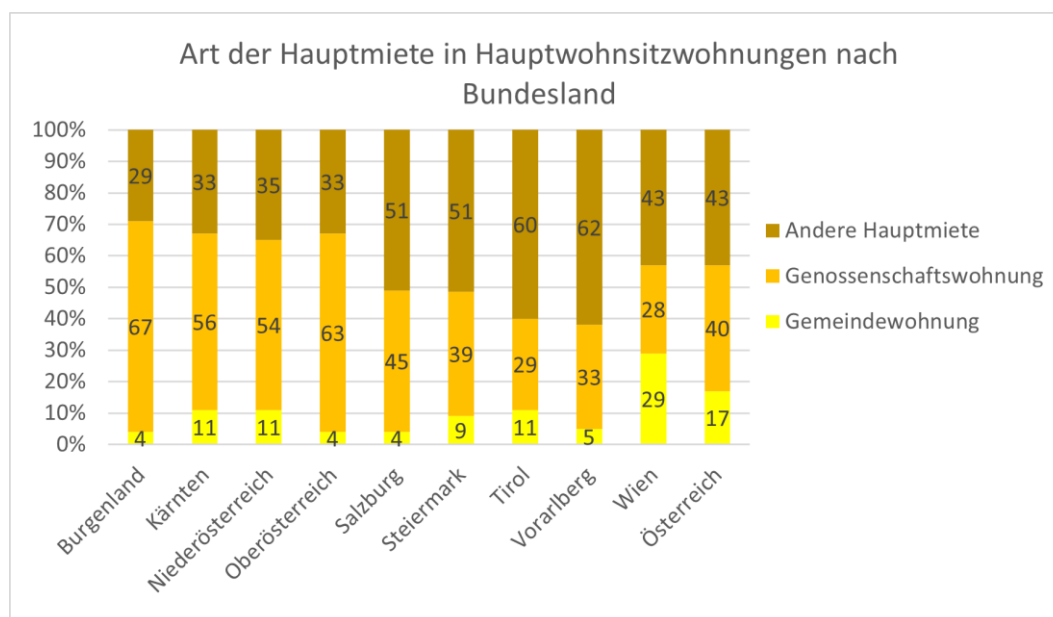


Abbildung 6: Art der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. (Datenquelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2018. Bearbeitete Darstellung nach Statistik Austria 2019:24)

4.3. Wohnungspolitik

Wesentliche Teile der österreichischen Wohnungspolitik sind bereits Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden. Die aktuellen wohnungspolitischen Ziele sind im Regierungsprogramm verankert. Neben Zielen zum energieeffizienten Bauen und Sanieren, zur Baulandmobilisierungen und zur Verminderung des Leerstands, wurden auch einige Punkte aufgenommen, welche die Schaffung von leistbarem Wohnraum und Verbesserungen im Mietrecht betreffen. „Ziel der Wohnraumpolitik ist es, Wohnraum leistbarer zu machen, die Bildung von Eigentum zu erleichtern und Mieten günstiger zu gestalten“ (Regierungsprogramm 2020-2024: 33).

Als wichtigste Interventionsformen der Wohnungspolitik auf dem österreichischen Wohnungsmarkt, sieht Blaas (1991: 31) die Wohnbauförderung, das Mietrecht und die Wohnungsgemeinnützigkeit.

Seit 1968 und vollends mit 1988 wurde die Gestaltung der Wohnbauförderung in Österreich vom Bund auf die neun Bundesländer verlagert und ist seither in der Hand der einzelnen Landtage und ihrer Wohnbau-Ausschüsse. Es gibt in Österreich damit neun verschiedene Landeswohnbaupolitiken. Der Bund stellt lediglich weiterhin die notwendigen Budgetmittel zur Verfügung. Bundesstaatliche Eingriffsmöglichkeiten sind allerdings trotzdem auch erhalten geblieben und betreffen die Gesetzgebung im Bereich der Mieten, des Wohnungseigentums sowie der Gemeinnützigkeit, und im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftspolitik. Die österreichische Wohnungspolitik ist nach Matznetter auch geprägt von „Parallelaktionen“, bei denen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime, kommunale, gemeinnützige und gewerbliche Bauträger je nach Bundesland immer wieder unterschiedlich gefördert werden, und sich die Förderstrategien alle paar Jahre wieder ändern (vgl. Matznetter 2002: 55, 67). Abbildung 7 gibt einen Überblick über die Verteilung der Kompetenzen in Österreich.

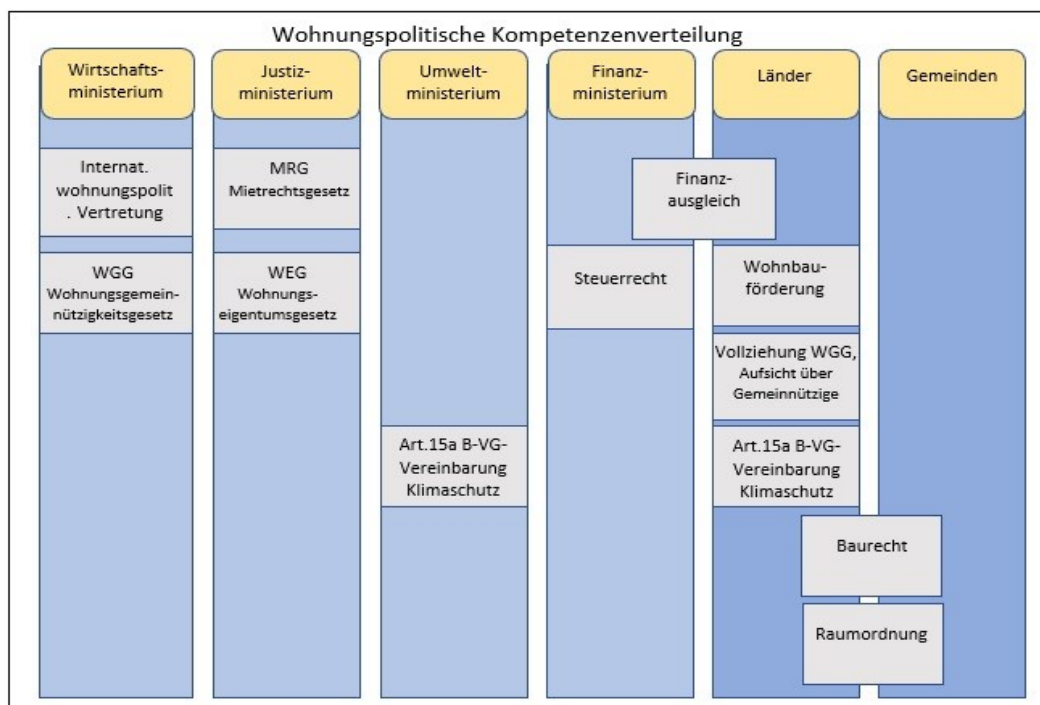


Abbildung 7: Wohnungspolitische Kompetenzverteilung in Österreich. (leicht Bearbeitete Darstellung nach IIBW 2008:6f.)

4.4. Wohnbauförderung

In Österreich lassen sich staatliche Anreize für Wohnbauinvestitionen bereits bis ins 18. Jahrhundert zurückverfolgen. „In der Zwischenkriegszeit standen bereits nahezu alle Instrumente einer aktiven staatlichen Wohnungswirtschaftspolitik zur Verfügung. Die

Wohnbauförderungsgesetzgebung, wie wir sie heute kennen, wurde schließlich nach dem Zweiten Weltkrieg mit dem Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) 1954 geschaffen“ (Amann 2014: 29). In dieser ersten Fassung bezog sie sich ausschließlich auf die Förderung des Neubaus (vgl. ebd.). Davor gab es allerdings bereits das Wohnhauswiederaufbaugesetz 1948, welches Fördergelder für Gemeinden und gemeinnützige, wie auch private Bauträger, bereitstellte, um Kriegsschäden zu beseitigen (vgl. Lugger 1994: 54). Mit dem WBFG im Jahr 1968 wurde die Wohnbauförderung um die Subjektförderung in Form der Wohnbeihilfe ergänzt (vgl. Amann 2014: 29) und gab den Ländern die Möglichkeit, die Fördermittel selbst zu verteilen. Das WBFG 1984 weitete die Kompetenzen der Länder weiter aus und seit 1988 ist die Verländerung der gesamten Rechtsmaterie abgeschlossen und die Vergabe der Wohnbauförderung allein Aufgabe der Länder, während sie ursprünglich beim Bund lag (vgl. Lugger 1994: 54f.).

In ihrer ursprünglichen Form war die Wohnbauförderung ein wirtschafts- und sozialpolitisches Instrument, welches in den 1990er Jahren um klima- und energiepolitische Aspekte ergänzt wurde und damit heute eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Instrumente auf Ebene der Bundesländer ist (vgl. Amann 2014: 29). Nachdem der Investitionsbedarf mit der Zeit gesunken ist, wurde die Bindung der Förderung an baurelevante Maßnahmen Ende der 90er Jahre gelockert. Mit der Aufhebung des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes im Jahr 2008, ging auch die Finanzierung der Förderung in die alleinige Verantwortung der Länder über. So sollte eine bessere Effizienz durch die Zusammenführung von Aufgaben- und Ausgabenkompetenz auf Länderebene erzielt werden (vgl. ebd.:30). Nach dem Wegfall dieser Zweckbindung der Zuschüsse für den Wohnbau setzten viele Bundesländer die Mittel zunehmend auch im Infrastrukturbereich oder auch zur Budgetsanierung ein (vgl. Reinprecht 2017: 215).

Die Förderungszusicherung liegt in Österreich bei der Eigenheimförderung bei etwa 5.000 Zusicherungen und bei Geschoßwohnungen ziemlich konstant bei über 20.000 Einheiten pro Jahr. Die Anzahl der Förderungen war in den letzten Jahrzehnten stark rückläufig und machte 2018 nur ca. 0,5% des österreichischen Bruttoinlandsproduktes aus. Im EU15 Vergleich ist das einer der niedrigsten Werte. Amann und Struber (2019: 57f.) führen diese Entwicklung auf strenge Förderungsvorschriften bezüglich thermischen Anforderungen und Grundflächenverbrauch aber auch auf günstige Bedingungen auf dem Kapitalmarkt zurück.

Die Wohnbauförderung bleibt dennoch eines der wichtigsten Instrumente der Wohnungspolitik in Österreich. Etwa 60% der Ausgaben fließen in den Wohnungsneubau, 26% in Sanierungsarbeiten und 14% verfallen auf die Subjektförderung durch Wohnbeihilfen (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 44).

4.5. Mietrecht

Das Mietrecht in Österreich hat diverse Änderungen durchlaufen. Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über die wichtigsten Entwicklungsschritte in Bezug auf die Mieterrechte gegeben werden:

1917/ 1918	Erste Mieterschutzverordnungen	Enthielten ein Verbot von Mieterhöhungen und Kündigungsbeschränkungen
1922	Mietengesetz (MG)	Enthielt Mietzinsbeschränkungen auf Basis der Mieten zum 1.8.1914 (=Friedenszins) sowie den Kündigungsschutz (§ 22MG)
1939		Im Nationalsozialismus wurde der Kündigungsschutz für jüdische Mieter aufgehoben
1940	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	Enthielt die Regelungen der genossenschaftlichen Nutzungsverträge
1948	Wohnhauswiederaufbaugesetz	Wohngebäude, die mit Fondsmitteln nach dem Krieg wieder errichtet wurden, wurden dem Mietengesetz unterworfen
1968	Mietrechtsänderungsgesetz 1967	Enthielt Möglichkeiten der freien Mietzinsvereinbarungen
1979	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG 1979	Enthielt eine Angleichung an private Mietverträge unter Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips
1982	Mietrechtsgesetz (MRG)	Enthielt Mietzinsobergrenzen nach Ausstattungskategorien und ein weitreichendes Ablöseverbot (§ 27 MRG)
1994	Novelle des MRG, (3. WÄG)	Bei Neuvermietung kann das Richtwertsystem angewendet werden

(vgl. Feldbauer und Liedl 2015: 82)

Seit der Zeit des ersten Weltkriegs gibt es staatliche Eingriffe in die Bewirtschaftung und Vergabe von Mietwohnungen. Es kam immer wieder zu neuen Regulierungen, aber auch Liberalisierungen, die dazu geführt haben, dass das österreichische Mietrecht sehr komplex ist. Es gibt heute unterschiedliche gültige Bestimmungen, die vom Alter der Wohnung abhängig sind. So gilt das Mietrechtsgesetz zum Beispiel zur Gänze nur für Wohnungen, die bis 1945 errichtet wurden und beinhaltet gesetzliche Regelungen zur Höhe des Mietzinses, eine Erhaltungspflicht durch VermieterInnen und einen ausgeprägten Kündigungsschutz. Für private Mietwohnungen, die nach 1945 entstanden sind, gelten keine Mietzinsobergrenzen (vgl. Behring und Helbrecht 2002: 132). Das österreichische Mietrechtsgesetz wird also in Voll- und Teilanwendungsbereiche sowie Vollaussnahmen unterteilt. Innerhalb des Anwendungsbereiches kann nicht von diesem abgegangen werden, dort wo es nicht gilt, kann darauf zurückgegriffen werden (Kunnert und Baumgartner 2012: 58). Gemeinnützig errichtete und vermietete Wohnungen fallen unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

4.5.1. Mietzins

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kommen im Großen und Ganzen Richtwertmieten zur Geltung. Diese Richtwerte wurden 1994 für jedes Bundesland für eine Normwohnung in Bezug auf Wohnfläche, Zustand der Wohnung und des Gebäudes und durchschnittlicher Lage festgelegt und gelten für Wohnungen der Kategorie A, B und C. Zu diesen Richtwerten können diverse Zuschläge hinzugerechnet oder Abschläge abgezogen werden. Die Anpassung der Richtwerte erfolgt alle zwei Jahre (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 59). Die Zu- und Abschläge können durch Faktoren der Ausstattung der Wohnung oder Lagefaktoren begründet sein, müssen aber durch VermieterInnen nicht offengelegt werden (vgl. Verlič 2014: 40). Das Richtwertsystem ist also sehr undurchsichtig und in der Anwendung und Überprüfung schwierig. Eine Überprüfung bei Gericht ist kostspielig, es können aber auch Schlichtungsstellen in Anspruch genommen werden (vgl. Schuster und Landau 2008: 355). Für Wohnungen, welche nicht unter die Regelung der Richtwertmieten fallen, gilt entweder ein freier Mietzins, ein angemessener Mietzins oder ein Kategoriemietzins. Für Mietverträge im WGG gelten Kostenmieten, die nur so hoch sein dürfen, dass VermieterInnen Ihre laufenden Kosten für die Wohnung damit decken können (Kunnert und Baumgartner 2012: 59).

4.5.2. Befristung von Mietverträgen

Die befristete Vermietung von Wohnungen ist in den letzten Jahren stark gestiegen und spielt in den einzelnen Mietsektoren eine unterschiedliche Rolle. Bei privaten Mietwohnungen ist der Anteil der befristeten Verträge von 30% im Jahr 2008 auf 46% im Jahr 2018 gestiegen. Die Mietdauer liegt hier im Median im Jahr 2018 bei ca. 3,5 Jahren. Dies führt dazu, dass auch die Wohnungswechselrate im privaten Sektor am höchsten ist und diese Mobilität führt zu einem erhöhten Aufwand im Bereich der Hausverwaltungen. Im gemeinnützigen Bereich ist eine Befristung der Mietverträge seltener, aber auch hier ist der Anteil der befristeten Verträge von 3% (2008) auf 6% (2018) gestiegen. Im sozialen Wohnbau gibt es kaum Befristungen, allerdings hat beispielsweise Vorarlberg eine *“Befristung zur Sicherung der sozialen Treffsicherheit”* eingeführt (vgl. Amann & Struber 2019: 31).

Jährlich werden in Österreich 7% bis 8% aller Hauptmietwohnungen neu vermietet. Etwa 60% dieser Neuvermietungen verfallen auf private Mietwohnungen, rund 30% auf gemeinnützige Mietwohnungen und rund 10% auf Gemeindewohnungen (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 71).

5. Das Syndikatsmodell

Das Syndikatsmodell hat seinen Ursprung im deutschen Mietshäuser Syndikat. Daher wird im Folgenden zuerst die Entstehung des Modells in Deutschland beschrieben und anschließend auf die Übernahme des Konstrukts für Österreich durch das habiTAT eingegangen soowie die Grundstruktur und die Besonderheiten erklärt.

5.1. Das Mietshäuser Syndikat

„Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften!“ mit diesem Motto wird man auf der Homepage www.syndikat.org willkommen geheißen. Es handelt sich dabei um die offizielle Seite des Mietshäuser Syndikats.

Das Mietshäuser Syndikat ist ein Genossenschaftsprojekt in Deutschland, das in Freiburg seinen Ursprung hatte und mittlerweile bundesweit tätig ist. Es wurde allerdings bewusst nicht die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) gewählt. Es handelt sich dabei heute um ein komplexes System aus Vereinen, GmbHs, Hausbesitz GmbHs und Mietervereinen. „Das Mietshäuser Syndikat kann als Sekundär-genossenschaft charakterisiert werden, über die sich Primär-genossenschaften in Form von Haus- bzw. Wohnprojekten ein gemeinsames Dach organisieren“ (Flieger 2001: 3). Die Funktion des Syndikats ist die rechtliche Absicherung des gemeinschaftlichen Eigentums, um die einzelnen Objekte dauerhaft dem Markt zu entziehen. Das Syndikat beschäftigt sich auch mit der Organisation und dem Ausbau eines Finanzierungsfonds und der Beratung und Hilfe für die einzelnen Projekte und Projektinitiativen bei Fragen und beim Erwerben von Direktkrediten, sowie mit der Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gesamtkonzeptes und der Öffentlichkeitsarbeit (vgl. ebd.).

„Das Besondere am Mietshäuser Syndikat ist seine dezentrale Organisationsstruktur mit den autonomen Einzelprojekten und einem solidarischen Dach“ (Flieger 2001: 3). Es wird allerdings bevorzugt der Begriff des Verbundes statt eines Daches verwendet, da sich einzelne Projekte in das Gesamtgefüge einbinden können, aber nicht so eng damit verknüpft sind, dass das Gesamtkonstrukt einstürzen würde, wenn eines der Projekte wegbricht. Es ist also auch eine wechselseitige Gesamthaftung durch die Selbstständigkeit der einzelnen Bereiche ausgeschlossen (vgl. ebd.).

Der Projektverbund besteht aktuell (Stand: 5.7.2021) aus 166 Hausprojekten und 15 Projektinitiativen, die in ganz Deutschland verteilt sind. Das Mietshäuser Syndikat ist das Bindeglied, das diesen Verbund aus Einzelprojekten herstellt und zusammenhält. Die Hausprojekte sind alle autonom und jedes hat die Rechtsform einer GmbH, also einer

Gesellschaft mit beschränkter Haftung, an der das Mietshäuser Syndikat als zweiter Gesellschafter beteiligt ist (vgl. syndikat.org (a)).

Die Projekte sind in ihrer Lage, Größe und in ihrem Alter sehr unterschiedlich. Was sie alle verbindet ist der Wunsch nach einer Immobilie, in der die BewohnerInnen selbstbestimmt und leistungsfähig wohnen können, ohne Angst zu haben, dass sie irgendwann weiterverkauft oder abgerissen wird. Manche Projekte entstehen aus Gruppen von langjährigen BewohnerInnen eines Hauses, die dieses selbst übernehmen möchten, um einen Weiterverkauf zu verhindern. Andere entstehen aus Gruppen fremder Leute, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein leerstehendes Gebäude zu erwerben und dieses gemeinsam zu bewohnen (vgl. Rost 2012: 286 und syndikat.org (a)).

5.1.1. Entstehung

Das Mietshäuser Syndikat hat sich nach und nach entwickelt und seinen Ausgangspunkt zum Großteil in Hausbesetzungen, Auseinandersetzungen mit dem Thema Wohnraum und der mit der Zeit entstandenen Konzeption im Zusammenhang mit der Grether Fabrik in Freiburg. Der Verbund geht auf zwei Projekte zurück, auf das Gasthaus Krone und den ersten Grether Verein (vgl. Flieger 2001: 6).

Die ersten Projekte

1978 kauften 15 Personen das Gasthaus Krone in Sulzburg und gründeten ein alternatives Wohn- und Arbeitsprojekt. Das Ganze funktionierte durch Selbstorganisation und gemeinsame Bewirtschaftung und es wurden gemeinsam verschiedene handwerkliche Arbeiten ausprobiert. So gab es eine Autowerkstatt, eine Dorfkneipe, ein kleines Kino, Musikveranstaltungen und dergleichen. Finanziert wurde das Projekt über Bankkredite. 1984 trennte sich die Kommune wieder und einige Mitglieder gingen nach Freiburg und gründeten dort die Grether Baukooperative e.V. (vgl. Flieger 2001: 7).

Die Grether Fabrik in Freiburg war das zweite Ausgangsprojekt. Das Gelände wurde 1888 bebaut und diente als Eisengießerei der Firma „*Grether & Cie*“. Der Betrieb wurde 1951 eingestellt und bis 1977 gab es eine Mischnutzung durch Kleingewerbe. Ende der 70er Jahre wurde das Areal zum Sanierungsgebiet erklärt und die Fabrik sollte abgerissen werden. Es bildete sich eine Initiative, der Verein „*Leben und Arbeiten auf dem Grethergelände*“, der den Abriss verhindern wollte. Durch den Druck der Initiative und den damaligen Häuserkampf in Freiburg, beschloss der Gemeinderat 1982 das Gelände zu Erhalten und 1983 kaufte die Stadt das gesamte Areal. Nach Jahren anstrengender Verhandlungen konnte 1987 ein

Erbpachtvertrag für das Grundstück der Maschinenhalle sowie ein Kaufvertrag für das Gebäude zwischen der Hausprojekt- Gruppe „*Maschinenhalle*“, später auch Grether West genannt, und der Stadt unterzeichnet werden. In Selbsthilfe und mit zinsgünstigen Krediten baute die Grether Baukooperative die Halle zu Sozialwohnungen und Räumen für diverse Projekte und Kleingewerbe aus. Auch um die Gießereihalle entstand ein Streit. Die Initiative Grether Ost erklärte sich bereit, diese in Eigenregie zu bereinigen und zu sanieren, nachdem bekannt wurde, dass das Gelände durch Blei- und Kadmiumreste kontaminiert war. 1991 konnte die Initiative mit der Altlastensanierung und ersten Bauarbeiten beginnen, und 1995 endlich die Gebäude sowie den dazugehörigen Grund und Boden tatsächlich kaufen. Im Jahr 2000 erwarb die dritte Initiative, Grether Süd, auch noch den letzten Teil des Geländes (vgl. Rost 2012: 285 und grether.syndikat.org).

Das Syndikat und seine Strukturen

Während dieser Entwicklung entstand auch die Grundstruktur des heutigen Mietshäuser Syndikats. In der Zeit des Häuserkampfes in den 80er Jahren überlegte die AkteurInnen der Projekte wie ihre nächsten Schritte aussehen könnten. Durch eine anhaltende Hochzinsphase, welche die dauerhafte Realisierung der Projekte gefährdete, gab es Handlungsbedarf. Es kam auch zu einer Erhöhung der Sanierungskosten um 10% beim Projekt der Maschinenhalle. Als Konsequenz daraus wurde eine „*Schwarze Loch Gruppe*“ gegründet, welche alternative Finanzierungsformen entwickeln sollte (vgl. Flieger 2001: 7). Parallel dazu war bereits Anfang der 80er Jahre das Netzwerk Dreyeckland gegründet worden. Dabei handelt es sich um eine Initiative, die sich mit dem Ansatz des solidarischen Wirtschaftens auseinandersetzt. Hier wurden die ersten Direktkreditstrukturen aufgebaut und von den Grether- Vereinen übernommen (vgl. ebd.). 1994 entstand der Verein Mietshäuser GmbH aus dem Vorläufer, dem Verein „*Mietshäuser in Selbstorganisation*“. Die dazugehörige GmbH wurde 1995 gegründet. Es kam zu einer rechtlichen Umorganisation der Vereine. Die Grether- Vereine, sowie andere zu diesem Zeitpunkt eigenständige Hausvereine, erwarben in der Zwischenzeit weitere Immobilien. Jedes Projekt bildet bis heute eine eigene GmbH, an welcher die Mietshäuser GmbH als zweiter Gesellschafter beteiligt ist. Die Mietshäuser GmbH erhält eine Sperrminorität in allen Eigentumsfragen, wie z.B. dem Hausverkauf. Die Syndikatsprojekte im Freiburg der 90er Jahre wurden durch zirka 8 Millionen Euro an Privatkrediten, öffentlichen Mitteln für den sozialen Wohnungsbau und in kleinem Maße auch durch Bankkredite finanziert. Mittlerweile hat das Mietshäuser Syndikat Erfahrungen aus mehreren Jahrzehnten Grundlagenarbeit gesammelt und dementsprechend die Grundstruktur immer weiter modifiziert

und perfektioniert und kann in ganz Deutschland als sehr erfolgreich eingestuft werden (vgl. Flieger 2001: 9f.).

5.2. Das habiTAT

Das habiTAT ist nach dem Vorbild des deutschen Mietshäuser Syndikats entstanden und bildet seit 2014 den Dachverband der österreichischen Syndikats- Projekte.

5.2.1. Entstehung

Ursprünglich war das habiTAT als Hausprojekt in Linz geplant, welches Teil des deutschen Mietshäuser Syndikats werden wollte. Gemeinsam mit dem damals geplanten Hausprojekt „Stadtklan“ welches in Wien entstehen und ebenfalls Teil des Mietshäuser Syndikats werden wollte, wurde 2014 viel recherchiert, diskutiert und Austausch mit dem deutschen Projekt betrieben. Letztendlich war es zum Teil auch das Mietshäuser Syndikat, welches der Meinung war, dass Österreich einen eigenen Dachverband benötigt. Einerseits weil das Syndikat in Deutschland bereits so groß war, andererseits weil die rechtliche Lage in Österreich eventuell doch nicht ganz gleich ist. Es gab Überlegungen die Struktur zu ändern und ein System mit zwei Vereinen, statt der GmbH einzuführen. Diese haben sich aber als nicht wirklich umsetzbar erwiesen. Bis auf kleine rechtliche Detailunterschiede wurde die Struktur des deutschen Mietshäusersyndikats übernommen, mit eigenen Vereinsstatuten mit einigen Unterschieden. Hier stand das Mietshäuser Syndikat mit seiner jahrelangen Erfahrung beratend zur Seite, um auf mögliche Schwierigkeiten hinzuweisen. Das deutsche Syndikat hat beispielsweise eine Plenarstruktur, die ihnen heute Probleme bereitet, da sie mittlerweile so gewachsen sind, dass sie in Plena mit ca. 300 Leuten oft einfach keine Mehrheitsbeschlüssen schließen können und hier keinen Ausweg mehr finden. In der internen Struktur gibt es also kleine Unterschiede (vgl. Interview 2).

Nachdem die Hausprojektgruppe habiTAT in Linz 2014 ein Haus gefunden hatte, musste die Gründung des Dachverbandes schnell gehen und es wurde entschieden, das habiTAT, welches bereits ein eingetragener Verein war, als Dachverband umzufunktionieren. Unter anderem auch, weil unter diesem Namen zu dem Zeitpunkt bereits viel Öffentlichkeitsarbeit geleistet worden war und er bereits ein gewisses Maß an Bekanntheit erlangt hatte. Für das Hausprojekt wurde von der Gruppe selbst ein weitere Verein gegründet und das erste Syndikatsprojekt Willy*Fred wurde in Linz realisiert. Die Hausprojektgruppe „Stadtklan“ hat in Wien nie ein passendes und leistbares Haus gefunden, und hat die Idee der Umsetzung schließlich aufgegeben (vgl. Interview 2).

Selbstverwaltung

Heterogene Wohngemeinschaften müssen von den BewohnerInnen selbst bestimmt werden. Selbstverwaltung bedeutet in diesen Projekten eine gleichberechtigte Mitbestimmung aller BewohnerInnen und eine Unabhängigkeit von der kapitalmäßigen Beteiligung. Außerdem gibt es auch keine formellen Hierarchien und keine Vorzugsrechte, und die erforderliche Transparenz bei betrieblichen Vorgängen muss gegeben sein (habitat.servus.at). Das funktioniert nur, wenn man mit passenden Entscheidungsstrukturen arbeitet. Im habiTAT sind das zum Beispiel soziokratisches Konsentieren und Diskussionen statt Mehrheitsentscheidungen. Selbstorganisation bietet und fördert viele Partizipationsmöglichkeiten (vgl. ebd). Selbstverwaltung heißt also nicht, dass alle Verwaltungsaufgaben selbst übernommen werden, tatsächlich beauftragen viele Hausprojekte externe Hausverwaltungen mit diesen Aufgaben (vgl. Interview 1 und 3).

5.2.2. Projekte und Mitglieder

Derzeit (Stand: Februar 2021) gehören der Dachorganisation des habiTATs die folgenden Projekte und Projektinitiativen an sowie einige Einzelmitglieder.

<p>Willy*Fred Das Willy*Fred in Linz war das erste Projekt, welches in Österreich realisiert wurde. Das Haus mit 1.600m² Wohn- und Arbeitsfläche bietet Platz für rund 30 BewohnerInnen und mehrere Vereine, befindet sich in der Linzer Innenstadt und wurde Ende 2015 für rund 3 Millionen Euro freigekauft (vgl. willy-fred.org).</p>	 <p>Abbildung 8: Logo Willy*Fred (https://habitat.servus.at/?page_id=756)</p>
 <p>Abbildung 9: Logo Autonome Wohnfabrik (https://habitat.servus.at/?page_id=1352)</p>	<p>Autonome Wohnfabrik Die Mitglieder der autonomen Wohnfabrik haben 2017 ihr Haus gekauft und dem Markt entzogen. In dem Hausprojekt in Salzburg leben 8 Personen des Hausvereins. 2 AltmietlerInnen wurden mit dem Hauskauf übernommen und werden miteinbezogen. Das Haus bietet 320 m² Wohn- und Gemeinschaftsfläche (vgl. autonome-wohnfabrik.at).</p>

Bikes and Rails

Bikes and Rails ist das erste Neubauprojekt im habiTAT und wurde Anfang 2020 in Wien fertiggestellt. Aktuell wird es von 27 Erwachsenen und 15 Kindern bewohnt und bietet 1.424m² Wohn- und 185m² Gewerbeflächen. Eine Wohnung wurde an Geflüchtete vergeben (www.bikesandrails.org und Holm und Laimer 2019: 5).



Abbildung 10: Logo Bikes and Rails
(https://habitat.servus.at/?page_id=1360)

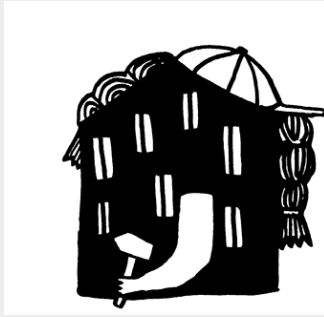


Abbildung 11: Logo SCHloR
(https://habitat.servus.at/?page_id=1190)

SCHloR

Die Projektgruppe aus aktuell 18 Personen hat 2019 ein 3100m² großes Grundstück in Wien erworben, das unter anderem eine 500m² große Trainingshalle beinhaltet und auf dem neben Wohnraum auch ein großer Gewerbe- und Handwerksbereich entstehen soll, der Platz für Werkstätten, Seminarräume und Ateliers bietet. Zwischen August 2020 und August 2021 sind mehrere Bauphasen geplant (vgl. schlor.org).

Das Brennnessel - Hauskollektiv

Das Brennnessel Hauskollektiv ist eine Projektgruppe aus 11 Personen die 2015 gegründet wurde. Die Initiative möchte ein selbstverwaltetes Wohnprojekt in Innsbruck verwirklichen, um dauerhaft leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Gruppe ist noch auf der Suche nach einem geeigneten Haus (vgl. brennnessel.org).



Abbildung 12: Logo Brennnessel
(https://habitat.servus.at/?page_id=1329)



Abbildung 13: Logo Jelka (https://habitat.servus.at/?page_id=1192)

Jelka

Die Projektgruppe Jelka besteht aus derzeit 8 Personen, die ein Haus in Linz mit einer Wohnfläche von ca. 480m² Wohnfläche, und einem Gewerberaum, bewohnen. Die Gruppe lebt solidarisch miteinander, organisiert sich basisdemokratisch und hat es sich zum Ziel gesetzt, das Haus, in dem sie leben, freizukaufen und dem Markt zu entziehen (vgl. jelka.org).

Über die Aufnahme von neuen Projekten wird in Generalversammlungen abgestimmt. Wichtig ist hier vor allem, dass die Projekte die Idee verwirklichen wollen und auch politisch zusammenpassen. Nach Angaben aus dem Interview mit Maria Egger, hat das habiTAT einen starken linkspolitischen Auftrag, und so würden beispielsweise auch nie rechte Hausprojekte aufgenommen werden, sofern diese an der Idee überhaupt Interesse hätten (vgl. Interview 1).

Diese linkspolitische Verortung hat sich vor allem durch die Personen ergeben, die am Anfang engagiert waren und zum großen Teil aus einer anarchistischen Szene kommen (ähnlich wie das Mietshäuser Syndikat, welches aus einer HausbesetzerInnen Szene entstanden ist), aber ist natürlich auch durch die linken Grundwerte der Solidarität und Kapitalneutralisierung gegeben. Bikes and Rails kommen hingegen aus einem eher „grünbürgerlichen Ambiente“, die eher „Richtung Kunst und Stadtentwicklung“ tendieren und erweitern damit die Bandbreite der sonst eher homogenen Gruppe (vgl. Interview 2).

5.2.3. Bikes and Rails

Bikes and Rails ist das erste Neubauprojekt im habiTAT. Es wurde 2020 im Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel in Wien fertiggestellt und bezogen.

Projektentwicklung und Vergabeverfahren:

Das Stadtentwicklungsgebiet liegt zwischen dem Wiener Hauptbahnhof und dem Helmut- Zilk- Park. Bei der Planung wurde von Anfang an besonders Wert auf Kleinteiligkeit, eine Nutzungsmischung und eine ausgeprägte Erdgeschoßnutzung gelegt. Auch Themen der innovativen Mobilität, qualitätvoller Raum für FußgängerInnen und eine ansprechende Freiraumgestaltung waren bei der Planung relevant. Für die Umsetzung wurden für Wien neue Herangehensweisen getestet und neue Werkzeuge entwickelt und erprobt. Es gab kooperative Planungsverfahren, neue Konzeptvergaben, bindende



Abbildung 14: Hausprojekt Bikes and Rails
(Eigene Aufnahme 8.7.2021)

Festlegungen für die Erdgeschoßnutzung, eine Aktivierung innovativer Bauträger und ein Quartiersentwicklungsgremium (Temel 2019: 7). Insgesamt wurden auf dem Areal vier Grundstücke für eine Nutzung durch Baugemeinschaften ausgewählt und mittels einem Baugruppenverfahren vergeben. Die Baugruppen konnten selbst entscheiden, ob sie freifinanziert oder gefördert bauen möchten. Zwei weitere Baugruppen konnten sich Grundstücke über ein Quartiershäuserverfahren sichern (vgl. ebd.: 34). So befinden sich in diesem neuen Stadtviertel neben dem Bikes and Rails noch Loft Living, Gleis 21 und die Grätzelmixer sowie das WoGen Quartiershaus und das Quartiershaus Grüner Markt (vgl. Temel 2019: 64-82). Im Baugruppenverfahren wählte das Gremium aus 13 einreichenden Gruppen vier Sieger aus, die in einer zweiten Stufe, die nicht mehr wettbewerblich war, das Projekt

ausarbeiteten. Die Projekte sind über das ganze Areal verteilt, damit „*sie die städtebauliche und Nutzungsqualität für das ganze Projektgebiet positiv beeinflussen [...]*“ (ebd.: 34).

Die Baugruppe Bikes and Rails hat sich dafür entschieden, die Wiener Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Durch die Kooperation mit einem gemeinnützigen Bauträger, wurde das Projekt als gefördertes Wohnheim mit entsprechend günstigen Mieten realisiert (vgl. Temel 2019: 64). Nach Auskunft von Bikes and Rails hat der gemeinnützige Wohnbauträger Familienwohnbau hier zuerst den Grund erworben und diesen im Anschluss inklusive Gebäude an den Hausverein Bikes and Rails verkauft. Die Kaufentscheidung wurde erst sehr spät getroffen. Ursprünglich war geplant, dass der Verein mit dem Bauträger einen Gesamtmietvertrag abschließt. Abzüglich einer Förderung für den Passivhausstandard sowie eine spezielle Kleinbaustellenförderung, betrug der Gesamtkaufpreis rund 4,9 Mio. Euro netto. Inklusive der Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Rechts- und Steuerberatung sowie einiger Sonderausstattungen wie zusätzlicher Balkone, addierte sich die Summe auf 5,46 Mio. Euro. Finanziert wurde das Projekt durch ein Förderungsdarlehen der Stadt Wien über rund 1,17 Mio. Euro, Bankkredite über 2,8 Mio. Euro und eine anteilige Eigenmittelfinanzierung von 1,5 Mio. Euro, bereitgestellt durch private Direktkredite (vgl. Holm und Laimer 2019: 4f.).

Ursprünglich wurde die Baugruppe Bikes and Rails 2014 vom Verein United in Cycling gegründet. Für Interessentinnen gab es ein zweistufiges Aufnahmeverfahren mit Informationsabend, Beantwortung eines Fragebogens sowie Gesprächen bei Gruppentreffen. Der Großteil der Mitglieder hat sich durch das Projekt kennengelernt, von den Gründungsmitgliedern war am Ende niemand mehr dabei (vgl. Holm und Laimer 2019: 4). Das Projekt hatte von Anfang an das Ziel, eine möglichst heterogene Gruppe an BewohnerInnen zu bilden, und hat hier bereits im Bewerbungsprozess versucht bspw. einem Männerüberhang in den Singlewohnungen schon bei der Vergabe entgegenzuwirken. In einigen Aspekten, wie zum Beispiel beim Alter, ist eine Durchmischung gelungen, bei anderen hingegen nicht. Hier ist zum Beispiel der Bildungsgrad zu nennen (vgl. ebd.). Es wurde jedoch auch absehbar, dass der übliche Grund- und Baukostenanteil von rund 276 Euro pro Quadratmeter, wie er im Ursprungskonzept geplant war, für viele Mitglieder nicht leistbar sein würde. Während den folgenden Erweiterungsrunden wurde zunehmend über den Kauf des Hauses, statt einer Gesamtmiete, diskutiert sowie über eine selbstorganisierte Verwaltung. Grund dafür war der Wunsch, eine größtmögliche Unabhängigkeit und Gestaltungsmöglichkeit zu erreichen und auch das Haus gegen zukünftige Spekulationen abzusichern. Im Zuge dessen wurde die Entscheidung getroffen, sich dem habiTAT anzuschließen und das Projekt zum Teil mittels Direktkrediten zu finanzieren (vgl. ebd.).

5.3. Die Grundstruktur

Es geht allen Projekten darum sich ein kollektives Eigentum anzueignen und dieses gemeinsam selbstständig zu verwalten. Um einen gewinnbringenden Hausverkauf auch in späteren BewohnerInnen-Generationen (mit möglicherweise anderen Zielvorstellungen) zu verhindern, ist an der jeweiligen Hausbesitz GmbH, die von den HausbewohnerInnen gegründet wird um das Objekt zu erwerben, nicht nur der Hausverein beteiligt, sondern auch das Mietshäusersyndikat bzw. das habiTAT (vgl. Rost 2012: 286 und syndikat.org (a)).

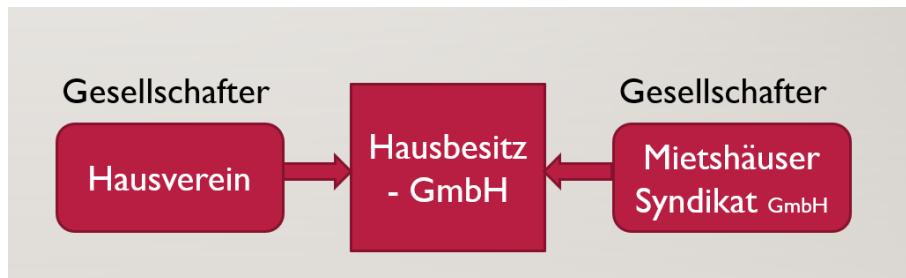


Abbildung 15: Hausbesitz- GmbH (Eigene Darstellung nach syndikat.org)

Der Eigentumstitel der Immobilie liegt also nicht beim Hausverein, sondern bei der Hausbesitz GmbH und diese Hausbesitz- GmbH besteht aus zwei Gesellschaftern (siehe Abb. 15). Der erste Gesellschafter ist der Hausverein, der sich wiederum aus allen BewohnerInnen bildet. Dieser kümmert sich um die Verwaltung des Gebäudes, Umbauten, die Geschäftsführung, entscheidet über die BewohnerInnen und die Höhe der Mieten und hat ein Vetorecht bei einem möglichen Hausverkauf und Satzungsänderungen. Der zweite Gesellschafter ist die Mietshäuser Syndikat GmbH bzw. habiTAT GmbH. Diese dient allerdings nur als eine Art Kontroll- oder Wächterorganisation und ihre Rechte sind auf wenige Bereiche reduziert. Sie hat ein Stimmrecht, wenn es um Dinge wie einen Hausverkauf oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen geht oder bei ähnlichen Belangen, die das Immobilienvermögen betreffen. Die Immobilie kann also nur noch verkauft werden, wenn beide Gesellschafter zustimmen (vgl. Rost 2012 287 und syndikat.org (a)).

Auch die Hausbesitz- GmbH kann nur mit beidseitigem Einverständnis aufgelöst werden. Wenn der Hausverein seine Gesellschaftsbeteiligung kündigen und aussteigen möchte, so kann er dies natürlich tun, allerdings bleibt die Immobilie dann samt Immobilienvermögen im Besitz der Hausbesitz- GmbH, die als Gesellschafter noch die Syndikats GmbH hat. *„Eine finanzielle Gefährdung des Projekts oder jene der persönlichen Bereicherung der Vereinsmitglieder durch „Ausbezahlung“ des Hausvereins besteht nicht. Denn im Gesellschaftsvertrag wird vereinbart, dass bei Ausstieg kein Anspruch der Gesellschafter auf Anteile an der Wertsteigerung besteht, die die Immobilie durch den Markt erfährt, sogar die Rückzahlung des einbezahlten Anteils am*

Stammkapital kann ausgeschlossen werden“ (syndikat.org (a)). Der wirtschaftliche Anreiz zum Ausstieg ist damit sowohl für den Hausverein sowie für das Syndikat praktisch nicht vorhanden. „Ausgeschlossen ist im Gesellschaftsvertrag auch die „feindliche Übernahmen“, d. h. der Verkauf eines GmbH- Anteils gegen den Willen des anderen Gesellschafters“ (ebd.).

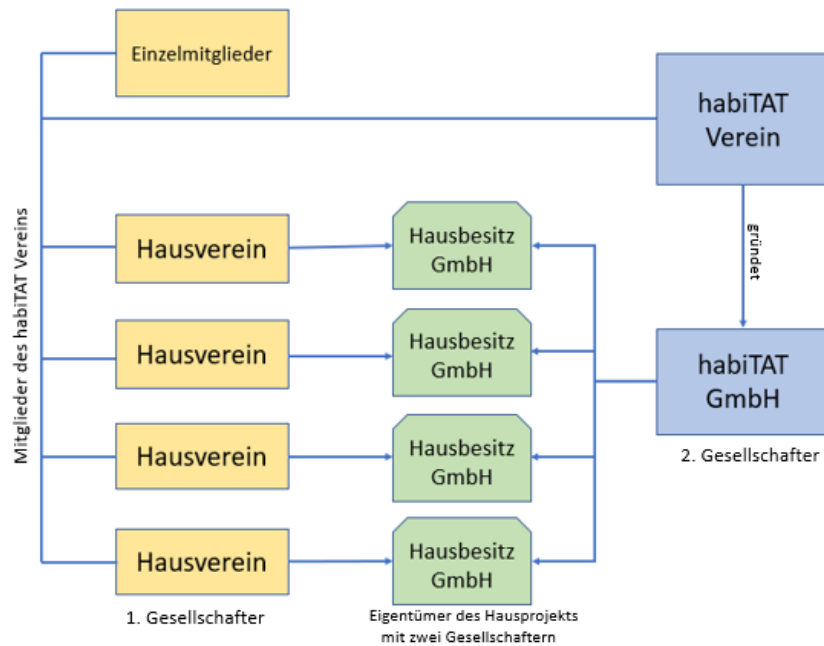


Abbildung 16: Struktur des Syndikatmodells (eigene Darstellung)

„Für diese Form des gemeinschaftlichen Wohneigentums mit „Gewaltenteilung“ zwischen Hausverein und Mietshäuser Syndikat- man könnte es auch als „Zwei- Kammern- System“ bezeichnen- eignet sich die Rechtsform der GmbH, während sich die eingetragene Genossenschaft nicht als geeignet erwiesen hat“ (Rost 2012: 187). Dadurch, dass die Mietshäuser Syndikat GmbH bzw. die habitAT GmbH gleichzeitig an allen Hausbesitz GmbHs beteiligt ist, bildet sie auch ein „organisatorisches Rückgrat“ des Verbunds an selbstorganisierten Hausprojekten, und ermöglicht dadurch ein weites Netz aus Beziehungen und Kommunikation (vgl. ebd.).

5.3.1. Interne Organisation

Neben ihrer Arbeit im eigenen Hausverein, sind die Mitglieder auch im Dachverein, dem habitAT, aktiv. Intern ist dieses in unterschiedliche Arbeitsgruppen unterteilt wie die AG Office, die immer am Leben erhalten werden muss und in der aus jedem Hausprojekt ein bis zwei Personen beteiligt sind. Diese organisieren die Generalversammlungen und kümmern sich um die Aufrechterhaltung der grundlegenden Vereinsstruktur. Weitere Arbeitsgruppen wären die AG Öffentlichkeitsarbeit, die AG Beratung, die unter anderem Erstgespräche mit interessierten Projektinitiativen führt und die AG Struktur, die sich unter anderem mit der

Weiterentwicklung von Vereinsstrukturen befasst. Im Moment sind die meisten Arbeitsgruppen jedoch in einer Umbruchphase, da bei vielen Mitgliedern aktuell der erste Energieschwing abgeflaut ist, nachdem sie mehrere Jahre sehr viel Energie in das Projekt gesteckt haben, und auch einige größere Projektgruppen müssen ihre gesamten Zeitressourcen in die Umsetzung ihrer eigenen Hausprojekte stecken. Dadurch sind die Arbeitsgruppen im Moment spärlich besetzt. Hier fehlen personelle Ressourcen, bezahlte Stellen wie im Mietshäuser Syndikat gibt es keine (vgl. Interview 1).

5.3.2. Nutzungseigentum und Kapitalneutralisierung

Der Begriff des Eigentums besteht aus den zwei Bestandteilen Werteigentum und Nutzungseigentum. Bei Immobilien bedeutet das Nutzungseigentum das Recht, ein Haus oder eine Wohnung zu nutzen. Das Werteigentum hingegen gibt den „*KapitaleignerInnen die Möglichkeit, persönlichen Gewinn daraus zu schlagen*“ (habitat.servus.at). Im Syndikatsmodell wird das Werteigentum an eine juristische Person, eine GmbH, übertragen und das Nutzungsrecht bekommt die Hausgemeinschaft. So wird das Werteigentum abgespalten und aufgelöst. „*Die Rechtsform des habiTAT soll sicherstellen, dass das Werteigentum nicht mehr aus dieser Struktur gelöst werden kann und damit dem Immobilienmarkt langfristig entzogen bleibt. Ziel ist es also, Immobilien und deren Nutzung und Pflege zu vergemeinschaften und gleichzeitig Spekulationen und persönliche Bereicherung auszuschließen*“ (habitat.servus.at).

5.3.3. Solidartransfer

Da Hausprojekte, besonders in der Anfangsphase, sehr teuer und die Solidarität im Projektverbund sehr wichtig ist, gibt es den Solidartransfer. Bestehende Hausprojekte zahlen in den Solidarfonds ein. Aus diesem sollen neue Hausprojekte unterstützt werden. Dieser Solidarbeitrag hat sich im Mietshäuser Syndikat im Laufe der Zeit verändert. Zwischen 1992 und 2002 haben die MieterInnen der Projekte monatlich 25 Cent pro m² Nutzfläche in den Fonds einbezahlt. 2002 hat sich das Modell geändert. Sobald ein Projekt den Hauskauf erfolgreich abgeschlossen hat, beginnt die monatliche Zahlung mit 10 Cent pro m² Nutzfläche. Dieser Betrag steigt jährlich um 0,5% der Vorjahreskaltmiete an. Sollte die Miete 80% der ortsüblichen Mieten übersteigen, kann die Steigerung des Solidarbeitrags ausgesetzt werden (syndikat.org (d)). Der Solidarfonds wird vom Mietshäuser Syndikat verwaltet. Aus diesen Beiträgen werden Stammeinlagen des Syndikats an neuen Haus- GmbHs finanziert, sowie Infrastrukturkosten und die Öffentlichkeitsarbeit. Mit diesem Fonds können auch bei Finanzierungslücken teilweise Kredite an Projekte gewährt werden (vgl. ebd.).

Es gibt nicht nur den Solidarbeitrag als Solidartransfer, sondern auch andere Formen. Teilweise gehen Altprojekte Projektpartnerschaften mit Neuprojekten ein, um sie zu unterstützen oder übernehmen von ihnen einzelne Aufgabenbereiche wie zum Beispiel Verwaltungsaufgaben oder die Buchhaltung. Besonders wichtig ist die Beratung und die Weitergabe von Know-How, also der Wissenstransfer von Altprojekten zu Neuprojekten (vgl. Rost 2012: 287 und syndikat.org (d)).

Im habiTAT sind der Solidarbeitrag und seine Verwendung noch nicht genau geregelt, da erst wenige Projekte tatsächlich so weit sind, dass dieser bezahlt wird. Die gegenseitige Unterstützung und Beratung werden aber bereits gelebt (vgl. Interview 1).

5.4. Finanzierung durch Direktkredite

Häuser und Grundstücke sind teuer. Vor allem in Städten und wenn sie genügend Platz für mehrere Familien bieten sollen. Deshalb wird für ein solches Hausprojekt also besonders am Anfang viel Geld benötigt. Viel mehr als die Personen, die das Projekt planen, umsetzen und dann darin wohnen möchten, selbst zur Verfügung stellen können.

Der normale Weg das Geld zu beschaffen, wäre ein Bankkredit. *„Immobilienfinanzierung ist bei den meisten Banken gern gesehen, da einerseits eine Grundbuchabsicherung des Bankkredits im schlimmsten Fall einen Zugriff auf die Immobilie erlaubt und Mieteinnahmen andererseits eine recht stabile Einnahmequelle darstellen; das Risiko für die Banken bleibt also recht überschaubar“* (syndikat.org (b)). Aber auch Bankkredite, inklusive Zinsen, sind teuer, vor Allem wenn man die sozialen Ziele der Projekte bedenkt. Sie wollen bezahlbare Mieten ermöglichen. Ein weiterer Grund warum Bankkredite für solche Projekte nicht die Lösung erster Wahl sind, ist die Tatsache, dass Banken Kredite nur vergeben, wenn ein bestimmter Anteil an Eigenkapital nachgewiesen werden kann. Dieser Anteil fällt bei großen Projekten auch dementsprechend hoch aus. Das Eigenkapital muss meist etwa ein Drittel der gesamten Kauf- und Investitionskosten betragen. Auch das Stammkapital, welches das Mietshäuser Syndikat zu den Haus- GmbHs beisteuert, reicht hier nicht aus (vgl. syndikat.org (b)).

Banken bekommen ihr Geld von Personen, die ihr Geld anlegen, es also der Bank borgen. Im Rahmen des Mietshäuser Syndikats kam deshalb schon früh die Idee auf, diesen Weg einfach abzukürzen und sich das Geld ebenfalls von den eigentlichen GeldgeberInnen direkt zu leihen. Das Motto *„lieber 1000 FreundInnen im Rücken als eine Bank im Nacken“* ist der Leitspruch, mit dem viele Hausbesitz- GmbHs direkt bei sympathisierenden Privatpersonen oder Gruppen um Geld werben, daher nennt sich diese Art der solidarischen Finanzierung auch Direktkredit.

Direktkredite ermöglichen zum einen den Projektmitglieder das Hausprojekt ohne Eigenkapital zu finanzieren und die Mieten auf einem niedrigen Niveau zu halten, aber sie schließen auch einen „Finanzierungslücke“, da dieses geliehene Geld von Banken als Eigenkapitalersatz akzeptiert wird und so Bankkredite aufgenommen werden können. Außerdem ermöglicht es außenstehenden Menschen, welche die Idee des Syndikats gut finden, Hausprojekte solidarisch zu unterstützen (vgl. syndikat.org (b)). Die geldgebenden Privatpersonen können dabei selbst die Höhe der Zinsen bestimmen, die sie verlangen. Bei dem aktuellen Projekt Bikes and Rails im habiTAT konnte eine Verzinsung zwischen 0 und 2 Prozent gewählt werden (vgl. bikesandrails.org (b)). Viele verzichten komplett auf die Rendite. Die Rückzahlung der Kredite erfolgt, laut Mietshäuser Syndikat, nicht nur durch die Mieteinnahmen, sondern auch durch die Annahme neuer Direktkredite. Es findet also eine Art Umschuldung statt, die es ermöglichen soll, die Mieten niedrig zu halten (vgl. syndikat.org (b)).

In Österreich werden Direktkredite rechtlich als „qualifizierte Nachrangdarlehen“ bezeichnet (vgl. bikesandrails.org (b)). *„Die Nachrangigkeit von alternativen Finanzierungsformen ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben, da die Direktkredite sonst als Bankgeschäfte gelten würden“* (ebd.). Private KreditgeberInnen werden also im Fall einer Insolvenz nachrangig behandelt, und zuerst erhalten andere Gläubiger, wie die Banken, ihr Geld zurück (ebd.). Für Bikes and Rails ermöglichte das Alternativfinanzierungsgesetz in der einfachsten Variante einen Betrag von 1,5 Mio. Euro, der an Nachrangdarlehen angenommen werden durfte. Dieser Betrag wurde voll ausgeschöpft und Darlehen von 500 bis 50.000 Euro, mit unbefristeten Verträgen und einer 6-monatigen Kündigungsfrist, angenommen (vgl. Holm und Laimer 2019: 5).

Bei Projekten wie dem Bikes and Rails übersteigen die Gesamtschulden insgesamt nicht den Wert des Hauses. Dadurch steht den Schulden ein realer Wert gegenüber, der für Sicherheit sorgt. Für die Initiative ist es ein Anliegen, die Einlagen der KreditgeberInnen möglichst gut abzusichern. Für Sie bedeutet die Nachrangigkeit dieser Kredite daher auch, dass diese im Falle ökonomischer Engpässe nur verzögert zurückgezahlt werden, wenn eine schnellere Rückzahlung das Projekt insgesamt gefährden oder zahlungsunfähig machen würde (vgl. bikesandrails.org (b)).

Nach Angaben aus dem Interview mit Maria Egger läuft die Finanzierung mittels Direktkrediten sehr gut. Es ist meist eine bestimmte Gruppe von Menschen die investiert, von Personen, die von ihren 15.000 Euro Ersparnissen 3.000 Euro in Projekten anlegen, bis Personen die mehr auf der Seite haben und entsprechend mehr anlegen. Im Schnitt liegen die Summen bei rund 5.000 Euro. Personen die *„wirklich viel Geld haben“* suchen sich hingegen lieber Investitionsmöglichkeiten, bei denen sie ihr Geld schneller vermehren (vgl. Interview 1).

Nach Angaben von Jochen Schmidt (vgl. Interview 3) ist die Bereitschaft der Bevölkerung Projekte in Deutschland mit Direktkrediten zu unterstützen, in den letzten Jahren gestiegen. Das Mietshäuser Syndikat hat dort bereits einen guten Ruf entwickelt und viele Menschen haben das Bedürfnis ihr Geld nachhaltig und in sozialen Projekten anzulegen. Außerdem hätten die Projekte vor Allem im Moment bessere Zinsen als viele Banken. Für die Grether- Projekte bekommen sie immer noch mehr Angebote an Direktkrediten als es Bedarf gibt, und das ohne aktiv Werbung dafür zu machen. In den meisten Fällen werden die Personen darum gebeten, andere Projekte zu unterstützen. Manchmal werden aber auch noch Kredite angenommen und an andere Projekte weitergegeben (vgl. Interview 3).

Auf der Seite des Syndikats wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass Direktkredite für die GeldgeberInnen nicht risikofrei sind, da Hausprojekte keine Banken sind und auch keine dementsprechenden Sicherheiten bieten können: *„auch wenn sich die Syndikatsidee bisher als Erfolgsmodell erwiesen hat, kann ein Scheitern nie ausgeschlossen werden [...] Wer sich dafür interessiert, ein Hausprojekt seiner /ihrer Wahl durch einen solidarischen Direktkredit zu unterstützen, sollte sich daher nicht nur über die Möglichkeiten informieren, die diese Finanzierungsform für Hausprojekte und Direktkreditgeber_innen bietet, sondern ebenso über die damit verbundenen Risiken und gesetzlichen Rahmenbedingungen“* (syndikat.org (b)). Im deutschen Syndikatsmodell ist bisher nur ein Projekt gescheitert.

5.4.1. Wenn ein Projekt scheitert

Im Jahr 2010 ist das erste und bisher einzige Projekt im Mietshäuser Syndikat gescheitert. In Neustadt an der Weinstraße im deutschen Rheinland- Pfalz musste die Eilhardshof GmbH im Juli 2010 Insolvenz anmelden. Für das Projekt wurden Direktkredite in der Höhe von 400.000 Euro und noch zusätzliche Bankdarlehen angenommen. Es wurde jedoch absehbar, dass die Baukosten steigen und deutlich höher ausfallen als geplant. Nach zweijährigen Bemühungen um Nachfinanzierung bei Banken und im Projektumfeld musste schließlich doch Insolvenz angemeldet werden. Die Konkursmasse erbrachte nicht einmal die Summe der vorrangigen Bankdarlehen in voller Höhe; die nachgestellten DirektkreditgeberInnen gingen leer aus (vgl. syndikat.org (c)). Durch eine Initiative von Einzelpersonen aus dem Umfeld des Mietshäuser Syndikats wurde im April 2011 der Verein Solidaritätskomitee gegründet und hat das Ziel, Spenden für die geschädigten KreditgeberInnen zu sammeln. Durch diesen Verein wurden bisher rund 115.000 Euro an die KreditgeberInnen ausbezahlt, anteilig der Höhe der einzelnen Direktkredite (vgl. ebd).

Auch wenn sich alle Akteure und Projekte im Mietshäuser Syndikat (und im habiTAT) bemühen, eine Projekt-Insolvenz zu vermeiden, eine Garantie gibt es nicht. Es gibt auch keine Garantie, dass bei erneutem Scheitern eines Projektes wieder ein derartiger Fonds gegründet wird. Das Mietshäuser Syndikat empfiehlt den KreditgeberInnen, das Risiko zu minimieren, indem sie den Kredit auf zwei oder, je nach Kredithöhe, sogar mehrere Projekte verteilen (vgl. ebd.).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass also nur drei Bedingungen erfüllt werden müssen, um als Projekt im Syndikat mitzumachen:

- 1) Das Projekt muss selbst organisiert sein und die Entscheidungsstruktur muss basisdemokratisch sein.
- 2) Die Immobilie muss das Eigentum einer GmbH mit zwei Gesellschaftern sein: dem Verein der HausbewohnerInnen und der Syndikats GmbH.
- 3) Das Projekt muss sich verpflichten, einen regelmäßigen Anteil in den Solidartopf einzuzahlen (vgl. Flieger 2001: 5).

Neben diesen formalen Voraussetzungen müssen die Projekte natürlich auch in der solidarischen Grundidee zum Dachverband passen, und das wird auch bei Generalversammlungen vor der Aufnahme kritisch geprüft (vgl. Interview 1).

6. Teilmärkte im Vergleich

„Der Begriff Wohnungsmarkt ist in Literatur und Praxis nicht einheitlich definiert. Einmal wird darunter das gesamte Angebot an Wohnungen und die insgesamt bestehende Nachfrage zusammengefaßt (sic!), zum anderen werden nur sektorale bzw. regionale Teilmärkte darunter verstanden“ (Kühne- Büning 1994: 3). Im Folgenden sollen die Teilmärkte der gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnprojekte und Baugruppen, der private, der gemeinnützige und der kommunale Sektor sowie das selbstgenutzte Wohneigentum in Wien genauer betrachtet werden. Im Anschluss sollen Gemeinsamkeiten und Unterschiede zum Syndikatsmodell herausgearbeitet werden. Es werden dabei jene Teilmärkte berücksichtigt, welche als Hauptmiete genutzt werden und nicht nur für eine bestimmte Personengruppe vorgesehen sind. Wohnformen wie betreutes Wohnen, Stiftungswohnen, Studentenheime oder auch Untermieten werden in dieser Arbeit nicht behandelt, auch wenn es natürlich auch hier Gemeinsamkeiten geben kann.

6.1. Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppen

Durch einen sozialen Wandel der Gesellschaft haben sich die Ansprüche an das Wohnen in den letzten Jahren stark geändert. Nicht nur die Anforderungen an den Wohnraum selbst, auch die Art des Zusammenlebens und die Zusammensetzung der Haushalte durchlebt einen Wandel. Dieser Wandel bewirkt auch „eine Art neuer Gemeinschaftsorientierung: Baugemeinschaften und Kollektivgärten „wuchern“ dort, wo es möglich ist, in bunter Vielfalt als neue Variante lokaler Urbanität ins Land“ (Hannemann 2016: 34). Nach Hannemann (2016) sei das Gemeinschaftswohnen zwar eine wichtige Idee, spiele aber in der Realität prozentual gesehen eine geringe Rolle (ebd.). „Die neue Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen basiert auf dem wachsenden Bedürfnis, Wohnformen jenseits der Kleinfamilie realisieren zu wollen. Sie entsteht durch Partizipations- und Gestaltungsinteressen und den Wunsch, anders zu leben als in der bürgerlichen Kleinfamilie“ (ebd.). Als Alternative zum Wohnen in der Kleinfamilie muss nicht unbedingt die Großfamilie oder das Alleinwohnen gewählt werden. Durch gemeinschaftliches Wohnen kann man mit einer Art Wahlverwandtschaft zusammenwohnen. Während man sich die Familie und Verwandtschaft nicht aussuchen kann, sind die Menschen, mit denen man zusammenleben will, durchaus wählbar (vgl. ebd.).

6.1.1. Baugruppen

Auch wenn Baugemeinschaften oder Baugruppen prozentual gesehen noch eine geringe Rolle spielen, werden sie in den letzten Jahren dennoch immer häufiger. Es schließen sich bauwillige

Personen zusammen, deren Wohnraum nicht ein Einfamilienhaus im Grünen ist, sondern die lieber in einem Wohnungsbau in städtischen Quartieren mit Gleichgesinnten zusammenleben. Nach Krosse (2005: 52) sind diese Baugemeinschaften in den Städten gern gesehen, da sie zum einen die Stadtflucht verhindern, und es sich zum anderen bei den teilnehmenden Personen meist um sozial sehr engagierte Leute handelt, die sich nicht nur für ihre eigene Wohnung interessieren, sondern auch für die Qualitäten des Wohnumfelds viel Engagement aufbringen. Baugruppen bringen auch eine kleinteilige Bebauung zurück, die eine wesentliche Bedingung für die Qualität des öffentlichen Raums darstellt. Diese Kleinteiligkeit bringt eine Vielfalt im Straßenbild, es sind Häuser, die ihre eigene Geschichte erzählen, und oft mit einer Nutzungsmischung einhergehen. Das führt auch dazu, dass Baugruppen für die Entwicklung neuer Stadtgebiete immer größere Bedeutung erlangen (vgl. Fiedler et al. 2010: 97f.).

Baugruppen lassen sich jedoch nicht einfach definieren oder als „Produktionsform“ festmachen, da sie alle unterschiedlich sind. Sie alle sind Initiativen von Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen die Entscheidung treffen gemeinsam zu bauen und anschließend gemeinsam zu wohnen. Einige arbeiten mit institutionellen Bauträgern zusammen und bestimmen als MieterInnen mit, andere treten selbst als BauherrInnen auf um Gemeinschaftseigentum zu schaffen. Auch in der Objektgröße und den Rechtsformen gibt es unterschiedliche Zugänge (vgl. Fiedler et al. 2010: 96).

6.1.2. Entwicklung

Baugruppen als Produktionsform sind in Deutschland entstanden. Hier hat in den 1970er Jahren eine großflächige Fehlproduktion durch den institutionellen Wohnbau in der BRD zum Zusammenbruch vieler großer gemeinnütziger Bauvereinigungen geführt. In der Folge kam es zur Abschaffung des gemeinnützigen Wohnbaus in Deutschland. In den Jahren vor der Wende entwickelte sich auch, vor allem in Berlin, eine große Szene an HausbesetzerInnen, die sich gemeinsam mit der Kreativ- und Widerstandsszene viel Altbestand aneignete. Die objektbezogene Wohnbauförderung wurde zu dieser Zeit ebenfalls weitgehend abgeschafft und es kam zu einer Kürzung von Eigenheimzuschüssen und Steuererleichterung rund um die Jahrtausendwende. Diese Reihe von Umbrüchen in der Gesellschaft und in der Stadtproduktion haben in Deutschland seit 1970 verschiedene Formen des selbstbestimmten Lebens hervorgebracht (vgl. Fiedler et al. 2010: 98). Auch das Mietshäuser Syndikat hat seinen Ursprung in der Reaktion auf diese Entwicklungen.

In Österreich gab es keine vergleichbaren Umbrüche und dadurch auch keine radikale Umorientierung. Ende des 20. Jahrhunderts sind hier trotzdem die ersten Baugruppenprojekte

entstanden, mit Unterstützung durch öffentliche Institutionen. So kam es unter Anderem zum Wohnheim „B.R.O.T.“ oder auch zur „Sargfabrik“ in Wien (vgl. Fiedler et al. 2010: 98). Vor allem in Wien hat der geförderte Wohnbau eine führende Rolle und die Knappheit an entwickelten Grundstücken in Kombination mit der Dominanz von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern auf dem Wohnungsmarkt, erschweren den Weg für Baugruppen in der Hauptstadt. Dennoch steigt die Zahl stetig. Für die Gruppen ist in Wien meist die Gemeinschaftsbildung die zentrale Motivation und nicht unbedingt ein Mangel in der Wohnraumversorgung (vgl. ebd.: 101).

Eine Studie zu Baugemeinschaften in Wien, im Auftrag der Stadt Wien, hat im Jahr 2009 17 Baugruppen gezählt. Davon haben sich 5 Projekte in Planung oder Bau befunden, 6 in Vorbereitung und weitere 6 hatten sich bereits wieder aufgelöst (vgl. Temel et al. 2009: 11). Heute führt die „Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen“ eine Datenbank über gemeinschaftliche Wohnprojekte, Cohousing- Projekte, Baugemeinschaften und Baugruppen in Österreich. Für Wien werden insgesamt 56 Projekte gelistet, von ersten Cohousing-Projekten wie der Sargfabrik bis hin zu Baugruppen, die sich noch in Planung befinden oder sich gerade erst neu zusammengefunden haben. Aktuell befinden sich 13 dieser 56 genannten Projekte in Bau und 10 in der Anfangs- oder Planungsphase. 20 Projekte wurden in Wien allein seit 2015 fertiggestellt und bezogen (vgl. inigbw.org, Stand Juni 2021).

6.1.3. Organisationsformen und Rechtsformen

Für gemeinschaftliches Wohnen kann zwischen unterschiedlichen Rechtsformen gewählt werden. So gibt es Miteigentumsgemeinschaften, Personengesellschaften (Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Kommanditgesellschaften, offene Gesellschaften, stille Gesellschaften) oder auch juristische Personen (Genossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften, Kapitalgesellschaften, Fonds, Stiftungen und Vereine). Die wichtigsten und relevantesten für Baugemeinschaften sind Vereine, Genossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften und GmbHs (vgl. Temel 2009: 42).

In Wien gibt es nach Fiedler et al. (2010: 101) für Baugruppen zwei relevante Produktionsformen:

- a) Zum einen gibt es das „geförderte Bauträgermodell“, bei dem eine Gruppe von Menschen ein Konzept entwickelt und sich mit diesem an einen Wohnbauträger wendet, der im Rahmen des geförderten Wohnbaus ein Objekt nach den Vorgaben der Gruppe errichtet. Der Wohnbauträger bleibt im Anschluss der Eigentümer des Objekts und die Gruppe erhält einen Gesamtmietvertrag.

b) Zum anderen gibt es das „geförderte BauherrInnenmodell“, bei dem sich InteressentInnen als Verein oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammenschließen und sich selbst zu den Bedingungen für gewerbliche Bauträger für Grundstück und Förderungen bewerben. Während des Prozesses können weitere Personen dazustoßen und sich an der Gestaltung und der Finanzierung beteiligen. Nach der Fertigstellung sind die Mitglieder Anteils- oder WohnungseigentümerInnen. (vgl. ebd.)

Da bei dem geförderten Bauträgermodell die künftigen NutzerInnen im wirtschaftlich-rechtlichen Sinn keine BauherrInnen sind und später keine EigentümerInnen des Objekts werden, sondern MieterInnen bleiben, ist die Mitbestimmung in der Planung oft eingeschränkt. Auch die Verwaltung bleibt im Anschluss bei dem Bauträger (vgl. Fiedler et al. 2010: 103). Als besonderes Beispiel ist hier allerdings die WoGen zu nennen, die Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. Diese Genossenschaft ist die erste Bauträgerin in Österreich, die sich ausschließlich auf gemeinschaftliche Wohnprojekte spezialisiert hat, und Menschen ein selbstbestimmtes, selbstverwaltetes und soziokratisches Leben in Gemeinschaft ermöglichen möchte. Als Genossenschaft ist die WoGen nicht gewinnorientiert, sondern der Förderung der Mitglieder verpflichtet und eventuelle erwirtschaftete Überschüsse kommen neuen Projekten oder der Bestandserhaltung zugute (vgl. diewogen.at). Bei diesen Projekten bleibt die WoGen im Anschluss die Eigentümerin des Objekts. Die BewohnerInnen gründen einen Betreiberverein, welcher mit der WoGen einen Gesamtmietvertrag für das Objekt abschließt. Der Verein schließt wiederum mit den Mitgliedern Nutzungsverträge für die einzelnen Wohneinheiten ab und ist für die Vergabe der Wohnungen und Aufbringung der Mieten zuständig. Alle BewohnerInnen sind nicht nur Mitglieder im Verein, sondern zahlen auch einen Genossenschaftsbeitrag und sind damit MiteigentümerInnen der WoGen an sich. Man hat als BewohnerIn also drei Rollen gleichzeitig: Einerseits ist man als GenossenschaftlerIn MiteigentümerIn aller WoGen- Immobilien, als Mitglied des Betreibervereins ist man VermieterIn, und als BewohnerIn hat man noch eine zusätzliche Rolle als MieterIn (vgl. ebd.). Die WoGen hat sich gegen eine Gemeinnützigkeit und die Pflichten, die diese mit sich bringt, entschieden. Sie ist für eine bestimmte, definierte Gruppe da und baut für diese und wenn es keine Nachfrage gibt, ist das Ziel erreicht. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben hingegen die Pflicht, Wohnraum für zukünftige Generationen zu errichten, also immer weiter zu bauen und weiteren Wohnraum zu Verfügung zu stellen, und das Ziel ist eigentlich nie erreicht (vgl. geno-schaft (b)).

Im geförderten BauherrInnenmodell sind die Mitglieder selbst für die Planung, Förderungen und Errichtung zuständig. Es werden natürlich ebenfalls Bauträger mit dem Bau beauftragt, das

Objekt geht nach Fertigstellung allerdings in das Eigentum der Gruppe über. Hierfür werden hohe Eigenmittel gefordert. Dafür haben die Mitglieder die Möglichkeit bei allen Entscheidungen über Kosten und Qualität frei zu entscheiden (vgl. Fiedler et al. 2010: 103). Im Fall der Projekts Bikes and Rails wurde das Objekt vom Bauträger Familienwohnbau errichtet und an die Hausbesitz GmbH verkauft, unter der Bedingung, dass der Kaufvertrag bereits vor Baubeginn unterzeichnet wird (vgl. Holm und Laimer 2019: 4).

6.1.4. Zugangsvoraussetzungen und Mitbestimmungsmöglichkeiten

Welche Verpflichtungen zur Teilnahme am gemeinschaftlichen Leben in den Wohnprojekten gegeben sind und welche Möglichkeiten zum Rückzug, ist von Projekt zu Projekt unterschiedlich. Gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsräume gehören jedoch zur Standardausstattung. Zumindest für die Gründungsmitglieder einer Baugemeinschaft ist die Planung, Entwicklung und Umsetzung eines Projektes, inklusive all ihrer Entscheidungsfindungen, oft ein langwieriger Prozess, der hohe soziale Kompetenz und Engagement fordert (vgl. Krosse 2005:52). Auch wenn „Selbstverwaltung“ nicht bedeutet, dass alle Verwaltungsaufgaben von den BewohnerInnen selbst erledigt werden, und Dinge wie etwa Mietkostenabrechnungen an Hausverwaltungen ausgelagert werden können, haben in gemeinschaftlichen Wohnprojekten die Mitbestimmungsmöglichkeiten für die Mietglieder eine wesentliche Rolle. Das muss man natürlich auch wollen (vgl. Interview 1 und Interview 2). *„Mitgestaltung als aktive Form der Auseinandersetzung erfordert Teilnahme, Arbeit, relativ aufwendige soziale Prozesse, Offenheit, Toleranz, die Fähigkeit, seinen Standpunkt auszudrücken und zu verhandeln, Durchhaltevermögen, soziales Geschick, keine zu idealisierten Erwartungshaltungen etc. und als Minimum: zu den gemeinsamen Treffen zu kommen und/oder seine Verantwortungsbereiche auszufüllen“* (Neuwirth und Brandmayr 2015: 187f.).

Auch um bei habiTAT- Projekten mitzumachen, muss vor allem in der Anfangsphase viel Zeit und Engagement investiert werden. Neben den aufwändigen Planungs- und Umsetzungsarbeiten, mit denen alle Baugruppen und BewohnerInnenvereine konfrontiert sind, sind es in den Syndikatsprojekten auch die Direktkreditkampagnen, die intensive Arbeit erfordern. Im Hausprojekt Jelka wird daher vor der Aufnahme und dem Einzug neuer Mitglieder ausführlich mit diesen besprochen, ob sich diese der Arbeit bewusst sind und auch wirklich motiviert sind dieses Projekt umzusetzen. Neben Sympathie, die gerade in so kleinen Projekten wie Jelka (acht Personen) besonders wichtig ist, ist diese Bereitschaft eines der wichtigsten Kriterien (vgl. Interview 1).

6.1.5. Mieten und Eigenmittelanteile

Über die durchschnittlichen Mietpreise in unterschiedlichen Wohnprojekten gibt es keine vergleichbaren Daten, da diese immer auch von der Rechtsform abhängig sind. Im Falle des geförderten Bauträgermodells, wenn als Bauträger eine gemeinnützige Bauvereinigung gewählt wird, ist davon auszugehen, dass sich die Mieten an jenen von „normalen“ gemeinnützigen Mietwohnungen orientieren. Diese Bauvereinigungen sind durch das WGG an kostengünstige Mieten gebunden. Sollte ein gewerblicher Bauträger gewählt werden, fallen die Mieten vermutlich entsprechend höher aus. Im geförderten BauherrInnenmodell, in dem die Mitglieder das Haus erwerben und (Anteils-)EigentümerInnen sind, entfallen die Mieten und es sind nur die Betriebskosten und laufende Kreditrückzahlungen zu leisten, die ebenfalls variieren können. Um sich an diesen Eigentümergemeinschaften zu beteiligen, werden jedoch hohe Eigenmittel zur Errichtung des Gebäudes bzw. anschließendem Kauf der Wohnfläche gefordert.

Für das habiTAT- Projekt Bikes and Rails liegen die Mietkosten momentan bei 9,60€ pro Quadratmeter. Die Mieteinnahmen werden neben den Betriebskosten auch dazu verwendet, die Kredite und Nachrangdarlehen zurückzuzahlen, und beinhalten einen Solidarbeitrag. Der durchschnittliche Mietpreis im Bezirk Wien- Favoriten, in dem sich das Projekt befindet, liegt bei 15€ pro Quadratmeter (vgl. Figl 2021). Um in einem habiTAT- Projekt zu leben ist, im Gegensatz zu Eigentümergemeinschaften, kein Eigenkapital erforderlich. Die Errichtung bzw. das „Freikaufen“ werden über Direktkredite finanziert.

6.1.6. Dekommodifizierung

Nach Mara Verlič (2014) sollte gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen unterstützt werden und ist in einer antikapitalistischen wohnungspolitischen Praxis im Kampf gegen die Kommodifizierung förderlich (vgl. Verlič 2014: 50). Wie entkoppelt gemeinschaftliche Wohnprojekte aber vom Marktgeschehen sind, lässt sich nicht einheitlich beantworten. Die Projekte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer EigentümerInnen, Rechtsformen und Grundideen. Projekte, die sich wie das habiTAT für eine verflochtene GmbH Struktur entschieden haben, mit dem Ziel, den Wohnraum unverkäuflich zu machen und für immer dem Markt und damit verbundenen Spekulationen zu entziehen, sind zweifellos dekommodifiziert. Auch bei Projekten in der WoGen sind ein Verkauf und Gewinnerorientierung im Grunde durch die Statuten der Dachgenossenschaft ausgeschlossen (vgl. diewogen.at).

Unter den gemeinschaftlichen Wohnprojekten gibt es allerdings auch EigentümerInnengemeinschaften, bei welchen die Wohnungen im Einzeleigentum der

BewohnerInnen sind, und diese mit ihrem privaten Kapital daran beteiligt sind. Für diese EigentümerInnengemeinschaften besteht *„keine rechtliche Einschränkung des Warencharakters der betreffenden Wohnungen“* (Balmer und Bernet 2017: 262). Die Autoren kritisieren auch, dass die Fachliteratur, welche unter dem Überbegriff *„co-housing“* entsteht, oft dazu tendiert, diesen Unterschied in einer gewissen *„Eigentumsblindheit“* zu verwischen (vgl. ebd.).

6.1.7. Zusammenfassung und Vergleich

Gemeinschaftliche Wohnprojekte umfassen ein breites Feld an rechtlichen und baulichen Konstrukten. Sie unterscheiden sich in der Größe, in der Zusammensetzung der BewohnerInnen, in ihrer Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen und im gemeinschaftlichen Leben und auch in ihren Eigentumsstrukturen. All diese Projekte haben gemeinsam, dass sie in der Planungsphase sehr viel Engagement erfordern, und auch in den späteren Phasen durch die Selbstverwaltung ein gewisses Maß an Zeit und Bereitschaft zur Zusammenarbeit erbracht werden muss. Dadurch ist diese Wohnform durchaus nicht für alle Personen geeignet. Auch BewohnerInnen von Hausprojekten haben Verständnis dafür, dass es Menschen gibt, die eine reguläre Mietwohnung bevorzugen, in der sie sich um nichts kümmern müssen (vgl. Interview 1 und 2).

Im Gegensatz zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen handelt es sich bei Projekten des Syndikatsmodelles nicht um genossenschaftliches Eigentum, wie etwa bei der WoGen, und auch nicht um gemeinsames Eigentum, sondern, durch die spezielle Rechtsform, um ein neutralisiertes Eigentum (vgl. Flieger 2001: 11) und die Nutzung ist von der Finanzierung entkoppelt. Es sind keine Eigenmittel erforderlich um Teil eines Projekts zu werden, wie etwa in Eigentümergemeinschaften, und auch keine Mitgliedsbeiträge wie in Genossenschaften.

6.2. Private Mietwohnungen

Die AnbieterInnengruppe privater Mietwohnungen ist sehr heterogen. *„Jeder Vermieter, der nicht die Gemeinde oder eine Gemeinnützige Bauvereinigung ist, wird als privater Vermieter bezeichnet- egal ob es sich um eine riesige Immobilienfirma mit hunderten Wohnungen oder um den Besitzer einer einzigen Eigentumswohnung handelt“* (Arbeiterkammer Wien). Kofner (2004: 27f.) unterscheidet die AnbieterInnen privater Mietwohnungen in institutionelle WohnungsanbieterInnen und Privatpersonen. Institutionelle Wohnungsunternehmen errichten die Wohngebäude in eigenem Namen und sorgen im Anschluss für die Vermietung und Verwaltung. Die wichtigsten Rechtsformen dieser Unternehmen sind Aktiengesellschaften,

Gesellschaften mit beschränkter Haftung aber auch Einzelunternehmen und Wohnbaugenossenschaften. Privatpersonen die als AnbieterInnen auftreten unterscheiden sich von diesen Unternehmen durch einen geringeren Marktanteil sowie meist durch geringere Professionalität und ihr Verhalten auf dem Markt. So schöpfen diese oft nicht alle Mieterhöhungsspielräume aus (vgl. ebd.). Die anbietenden Privatpersonen unterscheidet Kofner wiederum in „Amateuranbieter“ (Kofner 2004: 27f.), die nur eine oder wenige Wohneinheiten besitzen und diese selbst verwalten, und in AnbieterInnen, die die Verwaltungsaufgaben einem Makler oder einer Hausverwaltung übertragen haben. Als Investitionsmotive der PrivatanbieterInnen nennt der Autor neben steuerlichen Gründen auch Motive der Selbstversorgung, die Altersvorsorge oder Vermögensanlagen (vgl. ebd.).

6.2.1. Entwicklung

Nach Matznetter (2002: 60) hat das private Miethaus seinen Ursprung in den barocken Verwaltungsstädten des Habsburgerreiches. Allerdings wurde der Großteil des Bestandes an privaten Miethäusern erst in der Gründerzeit errichtet, als die Industrialisierung und Urbanisierung zu einem großen Aufschwung führten. Die Bauherren waren *„Gewerbetreibende und Privatiers, die in der Errichtung von „Zinshäusern“ eine sichere Kapitalanlage sahen“* (Matznetter 2002: 60). Sie errichteten massenhaft sogenannte *„Bassenwohnungen“*, Kleinwohnungen die ursprünglich ohne Wasseranschluss und WC errichtet wurden. Weitaus weniger wurden große und mittlere Wohnungen für das Bürgertum errichtet (vgl. ebd.). Der Wohnbau der Gründerzeit wurde von privaten Bauherren aus rein wirtschaftlichen Motiven betrieben und die Kleinstwohnungen in den Zinskasernen wurden als *„Waren“* gesehen, *„deren „Preis“ der Leistungsfähigkeit des unterbezahlten Industriearbeiters und des sozial absteigenden Bürgertums angepaßt (sic!) war. Die Mieten dieser Wohnungen für die sozial Schwachen betrug häufig bis zu 30% des monatlichen Einkommens“* (Marchart 1984: 17). Nach einigen Eingemeindungen von Vororten, wie beispielsweise Floridsdorf im Jahr 1904, stieg die Einwohnerzahl in Wien auf über 2 Millionen an und führte zu einer wachsenden Wohnungsnot. Der Wohnbau blieb weiter in privater Hand. Es gab zu dieser Zeit zwar bereits erste Ansätze die Wohnungsnot zu verbessern, zum Beispiel durch die Gründung des Vereins für Arbeitshäuser, welcher Wohnbauten unter Verzicht auf Unternehmensgewinn errichten wollte. Diese waren jedoch nicht erfolgreich und konnten die schlechten Wohnverhältnisse in den Arbeiterhäusern nicht wesentlich verbessern (vgl. ebd.: 18).

Nach dem ersten Weltkrieg wurde ein Mieterschutz eingeführt, welcher den Mietwohnungsbau und die Vermietung für private Hausherren, aufgrund ausfallender Gewinne durch hohe Mieten,

unattraktiv machte. 1919 erhielten außerdem auch die Sozialdemokraten die absolute Mehrheit in Wien und machten den Wohnungsbau zu ihrem obersten politischen Programmpunkt (vgl. Marchart 1984: 18). Es folgte die Phase des „Roten Wien“ und der Gemeindebauten (siehe Kapitel 6.4.1.). Der private Mietwohnungsbau wurde für lange Zeit relativ unbedeutend. In den ersten Wohnbauförderungsgesetzen nach dem zweiten Weltkrieg, konnten gewerbliche Bauträger unter bestimmten Voraussetzungen (zum Beispiel zur Wiederrichtung oder Sanierung von Wohnhäusern mit Kriegsschäden), eine Wohnbauförderung in Anspruch nehmen. Abseits davon waren die ersten Fördermöglichkeiten, die diese Bauträger erhielten, zur Errichtung von Eigentumswohnungen. Erst mit der Verlängerung der Wohnbauförderung (1988), und vor allem im Bauboom der 90er Jahre, haben auch gewerbliche Bauträger wieder begonnen Mietwohnungen in großem Stil zu errichten; mit und ohne Wohnbauförderung (vgl. Wurm et. al. 2001- zitiert in: Matznetter 2002: 63). Privaten VermieterInnen wurden im Zuge eines Stadterneuerungsprogrammes zinsgünstige Kredite angeboten, mit denen sie Ihren Wohnungsbestand sanieren und an gegebene Standards anpassen konnten. Im Gegenzug durften sie die Mieten für Ihre Wohnungen 10 Jahre nicht erhöhen. Für Neuvermietungen nach dieser Frist darf das Richtwertsystem angewendet werden (vgl. Kadi 2015: 252- 255).

Ein Großteil des Bestandes an privaten Mietwohnungen wurde dennoch bereits vor dem ersten Weltkrieg errichtet und in den letzten Jahrzehnten wurden viele Bemühungen unternommen diese Bestände zu sanieren und zu modernisieren. Trotzdem gibt es in diesem Sektor in Wien immer noch Wohnungen der Kategorie D (vgl. Matznetter 2002: 60f.). Diese Kategorie umfasst Wohnungen, in denen kein WC vorhanden ist. In Wien sind 2,3 % aller Hauptwohnsitze noch der Kategorie D zuzuordnen und verfallen nach der Mikrozensushebung 2019 alle auf die Kategorie „andere Hauptmiete“. Diese Kategorie umfasst den privaten Mietsektor (vgl. Statistik Austria 2020: 15, 35).

In Wien wohnen heute rund 33% aller Haushalte in einer privaten Mietwohnung (vgl. Statistik Austria 2019: 22)

6.2.2. Zugangsvoraussetzungen und Rechtsverhältnis

Während Haushalte, die bereits länger in einer Wohnung dieses Mietsegments leben, meist gut geschützt sind, ist die Situation für Personen die neu auf der Suche nach einer Wohnung sind oft schwierig. Nach österreichischem Recht ist es möglich unbefristete Mietverträge in der Familie zu vererben und weiterzugeben. Kinder können die Mietverträge ihrer Eltern beispielsweise übernehmen, wenn sie davor zwei Jahre in der Wohnung gemeldet waren. Für Verträge, die bereits vor der Liberalisierung des Mietrechts aufgesetzt wurden, gelten außerdem

oft sehr günstige Mieten, die ebenfalls mit dem Vertrag weitergegeben werden können. Neue Verträge enthalten hingegen meist hohe und überteuerte Mieten und werden zusätzlich vermehrt nur befristet vergeben (vgl. Kadi 2015: 258). Neben hohen Mietkosten ist auch noch mit einer Kautions sowie möglicherweise Maklerprovision und Ablöse zu rechnen. Private VermieterInnen verlangen häufig ein Mindesteinkommen, inklusive Einkommensnachweis, um sich abzusichern. Wohnungssuchende sind in diesem Sektor außerdem häufig auch von Diskriminierung betroffen: *„Diskriminierung im Wohnungsmarkt ist keine Propaganda linker Aktivisten, sondern für viele Mieter eine bittere Realität: In einer Reihe von soziologischen Studien in Berlin und im Ruhrgebiet wurde die systematische Benachteiligung von nichtdeutschen Wohnungssuchenden nachgewiesen. Mitarbeiter befragter Hausverwaltungen gaben an, innerhalb von drei Sekunden ein Urteil zu fällen. Sie könnten in dieser kurzen Zeit einen Blick entwickeln, ob die Wohnungsbewerber überhaupt in die engere Auswahl für eine Vermietung kommen“* (Holm 2014: 29f.). Auch der Wiener Wohnungsmarkt ist von dieser Problematik nicht verschont.

Während der oft veraltete Bestand an privaten Mietwohnungen lange Zeit Wohnraum für statusprekäre Gruppen geboten hat, sind im Zuge von Stadterneuerungsprogrammen die Wohnungsbestände saniert und aufgewertet worden. Das hat zu einer Reduktion an günstigem und leicht zugänglichem Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppen geführt (vgl. Reinprecht 2017: 219).

Rein rechtlich befinden sich die MieterInnen in der Situation von Nicht- EigentümerInnen. Die Rolle der MieterInnen ist vollkommen getrennt von jener der VermieterInnen und sie haben ein reines Nutzungsrecht der gemieteten Wohnung. Der Grad an Gestaltungsfreiheit und Mitspracherecht ist auf eine schonende Nutzung der vertraglich bezeichneten Wohnung gegen ein Nutzungsentgelt begrenzt und mit einer Kautions abgesichert (vgl. Donner 2000: 5f.).

6.2.3. Mieten

Da die vermietenden AkteurInnen ein breites Spektrum von Privatpersonen bis zu institutionellen Wohnungsunternehmen abdecken, können auch die Mietpreise in diesem Segment stark variieren. Auch wenn einige, vor allem Privatpersonen, als VermieterInnen aus Nettigkeit, sozialen Erwägungen, Unwissenheit oder auch einfach nur Faulheit mögliche Mieterhöhungen auslassen, ändert das nichts daran, dass sie mit der Vermietung Geld verdienen (vgl. Belina 2017: 32). Für private VermieterInnen ist die Wohnung eine Ware deren wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen, vergleichsweise hoch fallen auch die durchschnittlichen Mieten in diesem Marktsegment aus.

Nach der Mikrozensushebung 2019 der Statistik Austria betrug der durchschnittliche Mietpreis (ohne Betriebskosten) in Wien für dieses private Mietsegment 7,5 Euro pro Quadratmeter, mit Betriebskosten 9,9 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen die Preise hier deutlich über dem Gesamtdurchschnitt der Mieten in Wien, welche ohne Betriebskosten bei 6,1 Euro und mit bei 8,4 Euro pro Quadratmeter liegen (vgl. Statistik Austria 2020: 48).

In Wien sind die Mieten zwischen 2000 und 2010 im Schnitt um 37,4 % gestiegen, in Altbauwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, beträgt die Mietsteigerung in diesen zehn Jahren sogar 67 %. Diese Wohnungen sind in Wien zu 78% im Besitz von privaten VermieterInnen (Tockner 2012:10).

In Wien gibt es drei Typen von Mietregelungen für private Mietwohnungen, die je nach Errichtungszeitpunkt des Gebäudes eingesetzt werden:

- Richtwertmieten: Verträge mit regulierten Mieten, die ab 1994 abgeschlossen wurden.
- Andere geregelte Mieten: Verträge mit regulierten Mieten oder Mietzinsobergrenzen (je nach Ausstattungstyp und Größe), die bis 1985 bzw. 1994 abgeschlossen wurden.
- Freie/ Angemessene Mieten: Verträge, die keiner Mietzinsobergrenze unterliegen bzw. zu ortsüblichen Mieten abgeschlossen werden (Kunnert und Baumgartner 2012: 67f.).

In der Praxis gibt es zwischen freien/ angemessenen Mieten und Richtwertmieten durch die Zu- und Abschläge keine signifikanten Unterschiede in der Höhe (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 80). Eine Studie von Rosifka und Postler (2010) im Auftrag der Arbeiterkammer Wien untersuchte Mietverträge in Altbauwohnungen, und stellte dabei fest, dass bei fast 99% der untersuchten Verträge ein gesetzeswidriger Hauptmietzins verlangt wurde und die durchschnittliche Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses 61,5% betrug. Bei befristeten Mietverhältnissen wurde sogar fast 100% mehr an Hauptmietzins verlangt, als zulässig wäre. Befristete Verträge müssten in der Regel um 25% billiger vergeben werden. *„Das Richtwertmietzinssystem ist eine gesetzliche Regelung, welche in der gelebten Praxis systematisch nicht beachtet und generell nur dann wirksam wird, wenn die geschützten Personen die Gerichte in Anspruch nehmen“* (Rosifka und Postler 2010: 35). Das System ist also nicht effektiv. Viele MieterInnen fürchten sich aufgrund der unklaren Rechtslage vor den möglichen Kosten eines gerichtlichen Mietzinsüberprüfungsverfahrens. VermieterInnen sind nicht verpflichtet anzugeben, wie sich die Zu- bzw. Abschläge im Richtwertsystem zusammensetzen. MieterInnen mit befristeten Verträgen fürchten außerdem, dass es zu keiner Vertragsverlängerung kommt, wenn sie die VermieterInnen zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mieten zwingen. Das führt dazu, dass viele MieterInnen weiterhin in

überteuerten Wohnungen bleiben. Zu guter Letzt gehen VermieterInnen durch zu hohe Mietzinsvereinbarungen auch kein Risiko ein, maximal müssen sie die Differenz des rechtswidrigen Mietzinses inkl. Steuern an die MieterInnen zurückzahlen (vgl. Rosifka und Postler 2010: 35f.).

6.2.4. Kommodifizierung

Im privaten Mietsektor wird die Ware Wohnung gegen einen Zins in Form von Miete verliehen und funktioniert als zinstragendes Kapital für gewinnorientierte VermieterInnen (vgl. Belina 2017: 41). „*The private housing market system itself produces these crises in housing not because it is not working, but precisely because it is working. Housing is only provided to those who can pay enough for it to make a profit for its supplier*” (Marcuse 2012b: 219).

Während der private Mietsektor aufgrund starker Regulierungen und qualitativ schlechterer Wohnungsausstattungen nach dem zweiten Weltkrieg lange Zeit günstigen Wohnraum für Personen mit niedrigem Einkommen, MigrantInnen und zugezogene gebildet hat, ist er heute für InvestorInnen sehr interessant. In Wien hat, wie in allen westeuropäischen Städten, seit den 1980er Jahren eine neoliberale Umstrukturierung stattgefunden, während der auch Teile der Wohnungspolitik an Grundsätze des freien Marktes angepasst wurden. So wurde beispielsweise das Mietrecht für den privaten Sektor durch das Richtwertsystem oder die Möglichkeit der Vertragsbefristung liberalisiert (vgl. Kadi 2015: 252- 255). Auch wenn Wien durch seinen integrierten Mietmarkt die privaten Mieten etwas dämpfen kann, verfügen private VermieterInnen heute über großteils gut ausgestattete Wohnungen, die sie zu Marktpreisen vergeben können, um damit ihren Profit zu steigern (vgl. Reinprecht 2017: 219).

Private Mietwohnungen befinden sich damit auf der Skala der Kommodifizierung ganz oben, da sie nicht nur als Waren angesehen werden, sondern auch mit Profitgedanken an andere Personen vermietet werden, damit diese ein Grundbedürfnis, das Wohnen, stillen können.

6.2.5. Zusammenfassung und Vergleich

Aufgrund der genannten Entwicklungen hat sich der private Mietsektor seit den 80er Jahren von einem Sektor der ursprünglich günstigen Wohnraum für statusprekäre Bevölkerungsgruppen geboten hat, zu einem hochpreisigen Mietsegment gewandelt. Grund dafür sind neben einer Aufwertung der Wohnungen, unter anderem durch das Stadterneuerungsprogramm der Stadt Wien, auch einige Liberalisierungen im Mietrecht, die es privaten VermieterInnen erlauben, befristete Verträge zu undurchsichtigen Richtwertmieten zu

vergeben. Aufgrund mangelnder Alternativen und Angst vor Gerichtskosten, bleiben MieterInnen oft in diesen überteuerten Wohnungen.

Diese Entwicklungen haben die Profitorientierung und die Spekulation mit Wohnraum verstärkt und bilden die Grundlage für das, wogegen das Syndikatsmodell vorgehen möchte. Für Mitglieder im habiTAT ist es nicht nur wichtig, für sich selbst selbstverwalteten, leistbaren Wohnraum zu schaffen, sondern das Ziel ist es, das Wohnen für alle besser und leistbarer zu machen. Also auch für Personen, die nicht den Wunsch nach einer gemeinschaftlichen oder selbstverwalteten Wohnform haben. Daher fänden es die InterviewpartnerInnen auch wünschenswert, das Mietrecht wieder strenger zu regulieren, um den steigenden Mietpreisen und der Profitorientierung und Spekulation der privaten VermieterInnen entgegenzuwirken und das Wohnen für alle wieder leistbarer zu machen (vgl. Interview 1 und Interview 2).

6.3. Gemeinnützige Mietwohnungen

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist neben der Wohnbauförderung, den Wohnbanken und Bausparkassen eine der wichtigsten Stützen der Wohnungswirtschaft in Österreich. Sie trägt nicht nur zur wirtschaftlichen Stabilität der Wohnungswirtschaft bei, sondern wirkt sich auf die Gesamtwirtschaft aus. Durch sie konnten Konjunkturschwankungen in der Vergangenheit verringert werden. Außerdem sorgt sie dafür, dass sich das österreichische System durch eine geringere Krisenanfälligkeit auszeichnet als rein marktwirtschaftlich orientierte Systeme (vgl. Czerny 2012: 41). Für gemeinnützige Bauträger steht der gesellschaftliche Nutzen im Vordergrund. Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), welchem diese Bauträger unterliegen, müssen sie folgenden Prinzipien folgen:

- Bei der Miethöhe sind sie an Kostenmieten gebunden und tragen damit wesentlich zur leistbaren Wohnraumversorgung bei.
- Sie dürfen nur beschränkt Gewinne erzielen und müssen diese wieder im Inland in Wohnbaumaßnahmen investieren. Eigenkapital ist dauerhaft für gemeinnützige Zwecke gebunden.
- Es gibt personelle Einschränkungen inklusive Begrenzungen von Bezügen.
- Ein begrenzter Geschäftskreis macht das Errichten, Sanieren und Verwalten von Wohnungen zu Ihrem Hauptgeschäft.
- Die Revisionspflicht schreibt eine jährliche Prüfung durch unabhängige Revisoren vor. (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 93f. und Amann und Struber 2019: 68)

6.3.1. Entwicklung

Wie die Wohnbauförderung haben auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich eine lange Geschichte. Bereits das Vereinspatent 1852 sowie das „*Gesetz über die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft*“ 1873 boten erste rechtliche Rahmenbedingungen, durch die sich Baugenossenschaften und Vereine bilden konnten. Diese entwickelten sich größtenteils aus Selbsthilfebewegungen von Siedlern, die gegen die große Wohnungsnot der damaligen Zeit vorgehen wollten. Durch ein 1906 erlassenes Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung, wurde der gemeinnützige Wohnbau dann erstmals auch für Kapitalgesellschaften, neben der Rechtsform der Baugenossenschaften, zugelassen (vgl. Lugger 1994: 17, 20). Durch den „*Kaiser Franz Joseph I. Regierungs- Jubiläumsfonds 1908*“ wurden zinsgünstige Wohnbauförderungsdarlehen vergeben, für welche neben einer kostendeckenden Kalkulation und einer Beschränkung der Gewinnausschüttung auch die staatliche Kontrolle eine Voraussetzung war (vgl. ebd.: 17). Die Mieten mussten angemessen sein, und der Zweck der Genossenschaft musste sein, billige und gesunde Wohnungen für die Genossenschafter zu bauen. Für Lugger ist damit 1908 auch das Geburtsjahr der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich, da mit diesen Regulierungen die noch heute gültigen Grundzüge entwickelt wurden. Mit dem 1916 gegründeten „*Reichsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs*“ bekamen die damals fast 200 Bauvereinigungen ihre erste Interessensvertretung, den Vorläufer des heutigen Revisionsverbands. Während die wirtschaftliche Not und die Mieterschutzbestimmungen den privaten Wohnbau nach dem 1. Weltkrieg ausbremsten, wurde der soziale Wohnbau durch den Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds (1921, als Nachfolger des Wohnungsfürsorgegesetzes) und weitere Förderungen gesteuert und unterstützt. Dies führte zu einer weiteren Gründungswelle an gemeinnützigen Bauträgern und ließ die Zahl bis zum Jahr 1939 auf 265 Bauträger steigen (vgl. Lugger 1994: 17).

Die anschließende nationalsozialistische Ära zerstörte einen Großteil der Genossenschaftskultur in Österreich. Der Wohnbau wurde als Machtmittel eingesetzt und einige neue Kapitalgesellschaften gegründet, wie beispielsweise die „*Neue Heimat*“. Diese wurden mit großen Finanzierungsmitteln unterstützt, während alte Baugenossenschaften zurückgedrängt wurden. Mit dem neuen Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz 1940 wurde erstmals eine präzise zusammengefasste Rechtsgrundlage eingeführt. Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen erhöhte sich zwar in dieser Zeit von 17.000 auf 45.000 Einheiten, drei von fünf Baugenossenschaften überlebten die NS- Zeit allerdings nicht. Ab 1945 beseitigten die gemeinnützigen Bauträger hauptsächlich Kriegsschäden mit Geldern aus dem Wohnungswiederaufbaufonds. Ein neuer wirtschaftlicher Aufschwung und die

Weiterentwicklung der Wohnbauförderung zu einem staatlichen Instrument der Sozial- und Beschäftigungspolitik, führten zu einer erneuten Gründungswelle gemeinnütziger Bauträger (vgl. Lugger 1994: 18).

Mithilfe bundesstaatlichen Wohnbauförderungsmittel konnten die gemeinnützigen ab den 1950er Jahren nicht nur große Leistungen im Wiederaufbau nach dem Krieg übernehmen, sondern auch einen großen Teil des Neubaus an Wohnungen in der Hauptstadt erbringen. In den 1970er Jahren wurden 52% aller geförderten Neubauwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009: 246).

Ein neues Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde dann erst wieder 1979 erlassen. Dieses setzte in seinen wesentlichen Teilen die bisherige Rechtsentwicklung fort und enthielt klare Bestimmungen zum Geschäftskreis, zur wirtschaftlichen Sicherung des Kapitals und Vorschriften zur Entgeltkalkulation. Außerdem wurden die BewohnerInnenrechte gestärkt und bessere Kontrollmöglichkeiten für die Behörden geschaffen (vgl. Lugger 1994: 53). Dieses WGG ist heute noch gültig, mit einigen Änderungen und Novellen in den vergangenen Jahren.

2019 gab es in Österreich 185 gemeinnützige Bauvereinigungen, davon 77 GmbHs, 10 AGs und 98 Genossenschaften. Zwischen 2009 und 2018 haben diese gemeinnützigen Bauvereinigungen pro Jahr im Schnitt 15.500 Wohnungen fertiggestellt. Insgesamt 923.000 Einheiten wurden 2019 von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet. Diese beinhalten 616.000 eigene Mietwohnungen und 307.000 Wohnungen die für Dritte, wie Wohnungseigentumsgemeinschaften oder Gemeinden, verwaltet werden (vgl. Amann und Struber 2019:11f.) In Wien sind es rund 200.000 Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauträgern verwaltet werden (vgl. Reinprecht 2017: 211) und rund 21% der Haushalte der Hauptstadt leben in diesen Wohnungen (vgl. Statistik Austria 2019: 22).

6.3.2. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und Kapitalgesellschaften

Die Rechtsform von gemeinnützigen Bauvereinigungen kann unterschiedlich sein und zwischen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften wie AGs und GmbHs differenzieren. *„Für die Wohnungsnachfrager erscheinen gemeinnützige Gesellschaften und Genossenschaften praktisch nicht unterscheidbar- jedenfalls aber nicht mit ausgeprägten Angebotsdifferenzierungen [...]“* (Schuster 1994: 251).

Ludl (1994) beschreibt eine Genossenschaft als eine Gemeinschaft aus Personen, die Entscheidungen demokratisch trifft und die Verbesserung der Lage der Mitglieder verfolgt. Sie wird von ethischen Werten der Freiheit, Solidarität und Gerechtigkeit begleitet und zeichnet

sich durch eine Doppelnatur, einen Förderungsauftrag, Demokratie, der Identität, eine nicht geschlossene Mitgliederzahl und ein veränderliches Kapital aus (vgl. Ludl 1994: 264).

„Eine Wohnbaugenossenschaft, die ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens richtet und ihr Vermögen solchen Aufgaben widmet, nennt man „gemeinnützig“ im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes“ (Ludl 1994: 270). Für (gemeinnützige) Wohnbaugenossenschaften lassen sich dadurch die Grundzüge der Genossenschaften nach Ludl (1994: 272f.) folgendermaßen konkretisieren:

Wohnbaugenossenschaften verfügen über eine *Doppelnatur* aus wirtschaftlichem Unternehmen und Gemeinschaft. Dieses Gemeinschaftsleben lässt sich in Wohnhäusern durch die Nachbarschaften besonders gut leben. Zum *Förderungsauftrag* schreibt Ludl (1994: 272) folgendes: *„Eine Wohnbaugenossenschaft ist der Wirtschaft ihrer Mitglieder dann dienlich, wenn sie Wohnungen zu günstigen Bedingungen an Orten und zu Zeiten, in denen derlei Wohnungen sonst nur schwer erhältlich sind, bereitstellt, sei es zum Eigentumserwerb oder zur genossenschaftlichen Nutzung“*. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind überwiegend für ihre (zukünftigen) Mitglieder tätig, der Förderungsauftrag wird allerdings durch das WGG überlagert und erweitert. Die *Demokratie* wird durch regelmäßige Bewohnerversammlungen gelebt, die ein bestimmtes Maß an Mitwirkung ermöglichen, auch wenn die heute wohnrechtlichen Bestimmungen den gestaltbaren Raum der Mitglieder erheblich einschränken. Die *Identität* zwischen wirtschaftlichen TrägerInnen und NutzerInnen ist auch in Wohnbaugenossenschaften gegeben. Während alle anderen Wohnbauträger auch die Interessen der EigentümerInnen wahrnehmen müssen, sind diese im Falle der Wohnbaugenossenschaften ident mit jenen der BewohnerInnen. Die *Mitgliederzahl* der Wohnbaugenossenschaften fluktuiert ständig, da die Mitgliedschaft mit einem Nutzungsrecht verknüpft ist. Außerdem wird eine kontinuierliche Erhöhung der Mitgliederzahl durch die gesetzlich normierte Baupflicht gegeben. Die Mietpreisberechnung nach dem Kostendeckungsprinzip begünstigt die Mitglieder. Während sich der Förderungsauftrag in Wohnbaugenossenschaften ausschließlich auf die Mitglieder bezieht, besteht im Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz ein prinzipielles Fremdnützigkeitsgebot, wodurch das Ziel in gemeinnützigen Wohnbauunternehmen nicht mit der Befriedigung der Bedürfnisse der aktuellen Mitglieder erreicht ist, sondern immer weiter gebaut und investiert werden muss (vgl. Ludl 1994: 272- 278).

Grundsätzlich haben sich eine Reihe genossenschaftlicher Grundsätze in der Wohnungsgemeinnützigkeit durchgesetzt und wurden auch für gemeinnützige Kapitalgesellschaften vorausgesetzt, um diese an die sozialpolitischen Zielsetzungen zu binden.

„Die genossenschaftstypischen, demokratischen Grundsätze der Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung wurden hingegen nicht übernommen“ (Ludl 1994: 271). Auch nach Schuster (1994: 251) erscheinen gemeinnützige Kapitalgesellschaften und Genossenschaften für Wohnungsnachfragende meist nicht unterscheidbar. Nach Außen haben sie ein ähnliches Erscheinungsbild, die Antragsstellung und Wartelisten funktionieren bei beiden gleich und es gibt keine großen Differenzen zwischen den Wohnungsangeboten. Nach einer Untersuchung zum Image von Wohnbaugenossenschaften in Österreich von Rabong und Rößl, kennen selbst die BewohnerInnen oft den Unterschied zwischen Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Kapitalgesellschaften nicht, „und so bezeichnet der Begriff „Genossenschaftswohnung“ häufig Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, während der Terminus „Wohnbaugenossenschaft“ vielfach als Synonym für gemeinnützige Bauträger unabhängig von der Rechtsform verwendet wird“ (Rabong und Rößl 2017: 10).

Man erhält eine Genossenschaftswohnung heute zu nahezu gleichen wirtschaftlichen Bedingungen zur Nutzung wie eine gemeinnützige Mietwohnung zur Miete. Es gibt eine begrifflichen Unterscheidung zwischen Nutzungsvertrag und Mietvertrag, darin ist einer der wenigen Unterschiede zu erkennen. Die MieterInnen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen machen aber meist keinen Unterschied zwischen diesen beiden Rechtsformen (vgl. Ludl 1994:273). Und nicht nur die BewohnerInnen machen keinen Unterschied zwischen Miet- und Nutzungsverträgen, auch im WGG werden die beiden gleichgestellt und immer in einem Atemzug genannt. Auch das Mietrechtsgesetz (MRG) gilt sowohl für Mietverträge als auch für genossenschaftliche Nutzungsverträge, wie gleich im ersten Paragraphen klargestellt wird (vgl. ebd.; WGG; MRG).

6.3.3. Revisionsverband

Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen Mitglieder eines Revisionsverbandes sein. *„Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen- Revisionsverband ist wie alle anderen genossenschaftlichen Revisionsverbände zur Prüfung seiner Mitglieder verpflichtet. Abweichend zu anderen Sektoren ist in §5 WGG ein absoluter Verbandszwang verankert, das heißt, alle als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen müssen einem anerkannten Revisionsverband angehören [...] und die Satzung des Revisionsverbandes muss vorsehen, dass die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann“ (Obereder und Feichtinger 2012: 240). So wird sichergestellt, dass sich die Bauvereinigungen, egal ob es sich dabei um eine Genossenschaft oder eine*

Kapitalgesellschaft handelt, nicht der Prüfung entziehen können oder eigene Prüfer anstellen. Dadurch kann ein wesentlicher Beitrag zur Qualitätssicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft geleistet werden. Für die Prüfung gilt das Genossenschaftsrevisionsgesetz (GenRevG1997). Neben gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen auch alle eingetragenen Genossenschaften, unabhängig von ihrer Gemeinnützigkeit, einem Revisionsverband angehören (vgl. ebd.: 239f.).

6.3.4. Zugangsvoraussetzungen und Rechtsverhältnis

Für Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern meldet man sich heute im Normalfall bereits in der Bauphase an, dadurch kommt es zu entsprechenden Wartezeiten. Auch ein Einzug in Wohnungen aus dem Bestand ist möglich, sofern diese auf dem Markt zur Verfügung stehen. Das ist durch die unbefristeten Verträge, günstigen Wohnkosten und Weitergabemöglichkeiten in der Familie eher selten der Fall (vgl. österreich.gv.at). Anmelden kann man sich für die Wohnungen direkt beim Bauträger. Einige Wohnungen werden aber auch von der Stadt Wien verwaltet und sind über das Wiener Wohnticket erhältlich. Die Voraussetzungen zum Bezug einer gemeinnützigen Wohnung können in Österreich zwischen den Bundesländern variieren. Grundsätzlich werden sie aber an österreichische StaatsbürgerInnen, BürgerInnen aus EU oder EWR- Ländern, Nicht- EU-BürgerInnen mit gültiger Aufenthaltsgenehmigung oder Flüchtlinge nach der Genfer Konvention vergeben. HauptmieterInnen muss bei der Übernahme der Wohnung 18 Jahre alt sein, eine Anmeldung ist bereits ab 17 Jahren möglich. Das Netto-Jahreseinkommen des Haushalts darf, je nach Bundesland und Förderungsart der Wohnung, nicht mehr als 25.000 bis 45.000 Euro betragen und die Wohnung muss als Hauptwohnsitz dienen (vgl. wohnnet.at). Diese hohe Einkommensgrenze schließt potenziell mehr als 80 Prozent der Bevölkerung ein, sehr schweren oder gar keinen Zugang zum geförderten Wohnbau haben die obersten Einkommensschichten und auch Bevölkerungsgruppen mit prekärem Sozialstatus. Also Personen in unsicheren Beschäftigungs- oder Einkommenssituationen oder Personen mit unsicherem Aufenthaltsstatus, aber auch jene mit ungeklärtem familiärem Status (vgl. Reinprecht 2017: 216; siehe Kapitel 6.4.3.). *„Die Wohnbauförderung streut so gesehen zwar breit, das gesellschafts- und sozialpolitische Ziel einer Wohlstandsteilhabe und Statusabsicherung für alle begünstigt jedoch Vollerwerbstätige, Einheimische sowie das herkömmliche familienzentrierte Versorgermodell, während atypische Lebenslagen, Migration und auch manifeste Armut im Systemzugang benachteiligt sind“* (Reinprecht 2017: 216).

Während die MieterInnen in Genossenschaftswohnungen rechtlich GemeineigentümerInnen sind, sind sie in gemeinnützigen Kapitalgesellschaften, gleich wie in privaten Mietwohnungen,

in der Rolle von Nicht-EigentümerInnen und ihre Rechte beschränken sich ebenfalls auf eine schonende Nutzung der gemieteten Wohnung (vgl. Donner 2000: 5f.).

In Wohnbaugenossenschaften sind die MieterInnen durch ihren Genossenschaftsbeitrag auch Mitglieder und somit EigentümerInnen der Genossenschaft, und haben daher prinzipiell auch mehr Möglichkeiten der Mitbestimmung und Mitgestaltung. Allerdings ist vielen BewohnerInnen der Unterschied zwischen Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnungen nicht bekannt und sind sich ihrer Mitentscheidungsrechte nicht bewusst. *„Die Situation, dass die genossenschaftlichen Spezifika selbst unter den Mitgliedern wenig bekannt sind, lässt darauf schließen, dass diese sich nicht aktiv in ihrer Wohnbaugenossenschaft engagieren, da der primäre Zweck der Mitgliedschaft die Befriedigung des Wohnbedarfs zu sein scheint und das Interesse an der laufenden Beteiligung an der Selbstverwaltung daher gering ist“* (Rabong und Röbl 2017: 12). Auch nach Aussagen von Mag. Wurm, in einem Interview mit Geno-schafft, hat sich die Situation in Genossenschaften verändert. Während in der Vergangenheit die Mitglieder oft in Gruppen organisiert waren und einfache Instandhaltungsarbeiten an den Häusern und Anlagen selbst organisiert und übernommen haben, ist dieses selbst mitagieren heute in den Hintergrund getreten und die GenossenschaftlerInnen sehen sich mehr als MieterInnen (vgl. geno-schafft (a)). Anders stellt sich hier die Situation natürlich in der bereits beschriebenen nicht-gemeinnützigen Genossenschaft WoGen dar, die sich auf gemeinschaftliche Wohnprojekte fokussiert hat. Bei diesen spielen die Mitentscheidungsrechte eine zentrale Rolle und die BewohnerInnen haben sich bewusst für das Genossenschaftswohnen entschieden (Kapitel 6.1.).

6.3.5. Mieten und Eigenmittel

Gemeinnützige Mietwohnungen unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), die Höhe der Miete ist dadurch nach den zum Antragszeitpunkt geltenden Förderkriterien beschränkt und es handelt sich zumeist um Kostenmieten (Kunnert und Baumgartner 2012: 67, 93). Es gibt genaue Regeln, wie hoch die Miete sein darf. Für ausfinanzierte Wohnungen im Bestand waren gemeinnützige Bauträger 2019 bspw. durch das WGG auf 1,80 Euro Grundmiete plus 2,06 Euro Erhaltungs- bzw. Verbesserungsbeitrag beschränkt, ergänzt um die Betriebskosten und Steuern (vgl. geno-schafft (a)).

Die monatliche Miete liegt in diesem Segment im Durchschnitt in Wien bei 5,6 Euro pro Quadratmeter ohne Betriebskosten und 7,7 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. Gemeinnützige Mietwohnungen liegen damit noch unter dem Gesamtdurchschnitt der Mieten

in Wien, welcher bei 6,1 Euro ohne bzw. 8,4 Euro mit Betriebskosten liegt (vgl. Statistik Austria 2019: 48).

Um eine Wohnung dieses Segments zu erhalten ist jedoch ein Finanzierungsbeitrag gefordert. In Wien wird dieser auf alle MieterInnen des Gebäudes verteilt und beträgt derzeit anteilig 12,5 Prozent der Baukosten und bis zu 100 Prozent der Grundkosten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird der Beitrag, vermindert um 1 Prozent pro Jahr, wieder zurückbezahlt (vgl. wohnnet.at). Der durchschnittliche Finanzierungsbeitrag liegt in Wien bei 450 bis 550 Euro pro Quadratmeter. Bei einem Mittelwert von 500 Euro ergibt das für eine Wohnung mit 50 Quadratmeter Nutzfläche einen Finanzierungsbeitrag von 25.000 Euro. Auch wenn die Stadt Wien hier zinsgünstige Kredite anbietet, um bei der Finanzierung zu helfen, ändert das nichts an der Tatsache, dass hohe Eigenmittel erforderlich sind, um eine gemeinnützige Wohnung zur Miete oder Nutzung zu erhalten (vgl. Kadi 2015: 254).

Wenn es sich bei der gemeinnützigen Bauvereinigung um eine Genossenschaft handelt, ist außerdem zusätzlich zum Finanzierungsbeitrag noch ein Mitgliedsbeitrag zu bezahlen, da NutzerInnen von Genossenschaftswohnungen auch Mitglieder ebendieser sein müssen. Diese Beitrittsgebühr ist meist in der Höhe von 100 bis 200 Euro. Bei gemeinnützigen Kapitalgesellschaften entfällt diese Gebühr (vgl. wohnnet.at).

Von gemeinnützigen Bauvereinigungen werden des Weiteren auch Eigentumswohnungen errichtet und verwaltet. Unter bestimmten Voraussetzungen können gemeinnützige Mietwohnungen auch nachträglich gekauft werden. Diese Kaufoption sollte bereits bei Bezug abgeklärt werden. Seit August 2019 gilt diesbezüglich eine neue Novelle des WGG in Österreich. Laut §15b. kann eine Bauvereinigung ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in Eigentum übertragen. Dafür muss, unter anderem, die Baulichkeit vor mehr als fünf Jahren das erste Mal bezogen worden sein, die Bauvereinigung darf nicht nur Bauberechtigt sein, sondern muss auch Grundeigentümerin sein und ErwerberInnen müssen alle Verpflichtungen der Bauvereinigungen, wie vor allem die für die Finanzierung der Herstellung oder Instandhaltung gewährten Darlehen (anteilig), übernehmen (vgl. WGG).

6.3.6. Dekommodifizierung

Durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sind gemeinnützige Mietwohnungen an kostengünstige Mieten gebunden, und es dürfen nur beschränkte Gewinne erzielt werden, die wieder im Inland in den Wohnbau investiert werden müssen (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 93f. und Amann und Struber 2019: 68). Dadurch wird leistbarer Wohnraum zur

Verfügung gestellt, und Spekulation mit den Objekten unterbunden, solange diese im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung sind. Damit zählen gemeinnützige Mietwohnungen zum dekommodifizierten Wohnraum. Durch die nachträgliche Kaufoption besteht für einige Wohnungen, die von Gemeinnützigen erworben werden, die Möglichkeit, dass Sie wieder auf dem Markt gehandelt werden können.

6.3.7. Zusammenfassung und Vergleich

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist in ihren Grundzügen aus der Genossenschaftsidee entstanden, ebenso basiert das Syndikatsmodell auf dieser Grundidee. Es wurde dennoch nicht die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft gewählt. Wenn jedes Haus eine Einzelgenossenschaft wäre, könnte man sie nicht so miteinander verknüpfen, wie es mit den einzelnen GmbHs im Syndikatsmodell gemacht wird. Wenn das Syndikat eine Dachgenossenschaft wäre, der alle Häuser gehören, könnte man den einzelnen Hausprojekten nicht genug eigenen Spielraum überlassen. Die Rechtsform der e.Gen. ist außerdem schwerer zu Gründen und durch die jährliche Prüfung und Kontrolle durch den Revisionsverband schwerer zu handhaben. Besonders kleinere Hausprojekte wären damit überfordert (vgl. Syndikat.org (a)).

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind durch das WGG an kostengünstige Mieten gebunden und dürfen nur begrenzte Gewinne erzielen, die wiederum in den Wohnbau investiert werden müssen. Hier besteht eine große Ähnlichkeit zum Syndikatsmodell, welches ebenfalls leistbaren Wohnraum schaffen möchte und durch den eingehobenen Solidarbeitrag neue Projekte unterstützen möchte. Das Wohnobjekt des Projektes Bikes and Rails wurde von der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. und zum Teil unter Verwendung von Wohnbaufördermitteln errichtet. In Hausprojekten des Syndikats sind jedoch niemals Eigenmittel in Form von Finanzierungsbeiträgen vorgesehen. Die Projekte werden mithilfe von Darlehen und Direktkrediten finanziert, um den Zugang für alle, unabhängig vom Kapital, zu ermöglichen. Im Gegensatz zu Wohnungen von Gemeinnützigen, für die unter Umständen eine Kaufoption ausgehandelt werden kann, ist die Übertragung von Wohnraum ins Eigentum von Einzelpersonen im Syndikatsmodell durch das rechtliche Konstrukt aus zwei Gesellschaftern ausgeschlossen.

Obwohl es sich also beim Syndikatsmodell um keine Genossenschaft handelt, wurde das Mietshäuser Syndikat 2012 mit dem Klaus- Novy- Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen ausgezeichnet. Der Preis wird alle fünf Jahre von der Spar- und Bauverein eG in Solingen (D) vergeben (vgl. Syndikat.org (a)).

6.4. Kommunale Mietwohnungen

Durch den kommunalen Wohnbau, oder Gemeindebau, greift die Gemeinde in den Wohnungsmarkt ein, indem sie selbst Wohnungen errichtet. Diese Wohnungen sollen von Konjunkturschwankungen und Marktpreisen abgekoppelt sein und dadurch zu günstigeren und stabilen Preisen vermietet werden (vgl. Brunbauer et. al. o.J. :24).

6.4.1. Entwicklung

Der soziale Wohnbau in Wien hat nicht nur österreichweit sondern auch EU- weit eine Sonderstellung und gilt als Vorbild.

Ursprünge: die Siedlerbewegung und das Rote Wien

Seinen Anfang hatte der soziale Wohnbau in Wien in den Siedlerbewegungen 1919. Zu dieser Zeit war nicht nur die Wohn- sondern die allgemeine Lebenssituation in großen Teilen der Bevölkerung katastrophal. Die Standards der Wohnungen waren sehr gering, meist waren sie dunkel, schlecht belüftet und ohne Heizung, Strom und Wasserversorgung. Sie waren alle im Besitz privater Hausherren. Aufgrund der hohen Mietpreise, verursacht durch fehlende Mietpreisregelungen, waren die Wohnungen überbelegt und beherbergten meist auch UntermieterInnen und Bettgeher. Aus dieser Situation heraus entstanden erste wilde Siedlungen am Stadtrand als ein Notprojekt von unten (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009: 246f.).

Im Jahr 1919 erlangten die Sozialdemokraten die absolute Mehrheit in der Stadt und schafften so die Grundlage für eine sozialdemokratische Wohnungspolitik. In Wien stand die darauffolgende erste Phase der sozialen Wohnbaupolitik im Zeichen der Siedlerbewegungen. Trotz des Bundeswohn- und Siedlungsfondsgesetzes, welches 1921 erlassen wurde, endete die Blütezeit des Siedlungsbaus bereits 1923 wieder und wurde durch den Bau von Volkswohnpalästen und Superblocks abgelöst, um der wachsenden Wohnungsnot platzsparender entgegenzutreten (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009.: 247). Diese Wohnungsnot war vor allem auf die Einführung des Mietschutzes durch ein neues Mietengesetz 1922 zurückzuführen. Es sollte damit gegen die Mietenspekulation der privaten Hausherren vorgegangen werden, allerdings kam durch die ausbleibenden Gewinne der private Wohnbau zum Erliegen. Viele MieterInnen trennten sich durch die fallenden Mieten von ihren UntermieterInnen und BettgeherInnen (vgl. ebd.: 248).

1922 wurde Wien ein eigenes Bundesland und erhielt dadurch eine eigene Steuerpolitik. Der damalige Finanzstadtrat Hugo Breitner lieferte mit der Steuerreform eine zweckgebundene Wohnbausteuer, die einen entscheidenden Impuls für den sozialen Wohnbau lieferte (vgl. Stadt

Wien 2018: 49). Mithilfe dieser Wohnbausteuer, und der Wiener Luxussteuern (siehe Hautmann und Hautmann 1980: 125ff.), sowie Bundesgeldern, konnte die Gemeinde zwischen 1923 und 1934 rund 64.000 Gemeindewohnungen finanzieren und errichten. Für diese Wohnungen konnte der Mietaufwand auf durchschnittlich 4% des Einkommens begrenzt werden. Davor wurden ca. 30% des Einkommens in die Wohnkosten gesteckt (vgl. Maltschnig 2012:132 und Seiß 2007: 71). Die Wohnungen waren hell, gut belüftet, hatten einen Gas-, Wasser- und Stromanschluss und ein eigenes WC. Nur über Badezimmer verfügten sie nicht. Mit meist unter 50m² waren sie nicht besonders groß, dennoch war die Wohnsituation in diesen Wohnungen wesentlich besser als in den Zinskasernen der Gründerzeit. Die Miete diente nur zur Deckung der Erhaltungskosten und war dementsprechend gering. Die Wohnungen waren vor allem für die Arbeiterklasse vorgesehen. Für die Vergabe wurde ein Punktesystem verwendet, welches sich aus der Familiengröße, dem Einkommen und den bisherigen Wohnverhältnissen errechnete (vgl. Ehmer 1996: 264).



Abbildung 18: Gemeindebau, Am Kaisermühlendamm 55-61, 1220 (Eigene Aufnahme, 28.3.2021)



Abbildung 17: Gemeindebau: Am Kaisermühlendamm 55-61, Informationen zur Errichtung (Eigene Aufnahme, 14.7.2021)

Kommunaler Wohnbau nach dem zweiten Weltkrieg

Im Jahr 1934 wurde die Ära des Roten Wien durch die blutigen Februarkämpfe zwischen Republikanischem Schutzbund (Sozialdemokraten) und Heimwehr (Christlichsoziale) beendet und in den folgenden Jahren kam der Wohnungsneubau zum Erliegen. Die ersten Jahre nach dem zweiten Weltkrieg waren durch den Wiederaufbau geprägt, der Wohnungsneubau hingegen kam nur langsam wieder in Schwung. 1949 wurde der erste große Wohnhof der Nachkriegszeit fertiggestellt, der Hugo- Breitner- Hof. Andere große Projekte folgten. Die Wohnbauleistung konnte jedoch den Wohnungsbedarf bei weitem nicht decken. Auf die über 55.000 Wohnungssuchenden im Jahr 1950 in der Hauptstadt, reagierte die Gemeinde Wien mit einem sozialen Schnellbauprogramm, das auf kleine „Duplex- Wohnungen“ ausgelegt war.

Diese konnten später bei Bedarf auch zu größeren Wohnungen zusammengelegt werden (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009: 250- 252).

Anfang der 1960er Jahre folgte eine Phase der Stadterweiterung. Durch den Bau der U- Bahn und den Ausbau des Straßennetzes konnten schnelle Verbindungen zwischen Stadtzentrum und den neuen Gemeindebauten am Stadtrand, wie der Großfeldsiedlung im 21. Bezirk, geschaffen werden. Es wurden jährlich rund 9.000 neue Gemeindewohnungen errichtet. Dieser Phase der Stadterweiterung lag die Idee der Funktionstrennung von Arbeits- und Wohnort zugrunde, zur Folge hatte sie allerdings soziale Desorganisationserscheinungen. Heute muss sich nicht nur die Stadtplanung in Wien mit den „*Schlafgettos der 1960er Jahre*“ auseinandersetzen, europaweit beschäftigen sich Städte mit dem selben Problem (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009: 252). Nach dem zweiten Weltkrieg differenzierte sich die Wohnungspolitik außerdem auch zunehmend, und neben die Gemeinde Wien traten immer mehr gemeinnützige Bauvereinigungen, die für den sozialen Wohnbau immer bedeutender wurden. 1968 kam es zu einer Zusammenfassung und Vereinheitlichung der Wohnbaufördermittel und der Wohnbaufonds in Wien wurde eingerichtet (vgl. ebd.: 252f.).

Nachdem die Wohnungsnachfrage bis zum Ende der 1970er Jahre stetig zurückging, wurde die Phase der Stadterweiterung durch eine Phase der Stadterneuerung abgelöst. Diese legte den Fokus auf eine Lückenschließung in den dicht verbauten Stadtgebieten. 1984 wurde der Wiener Stadterneuerungs- und Bodenbereitstellungsfonds gegründet (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009: 254). Ende der 1980er Jahre stieg die Nachfrage wieder. „*Als Ursachen können insbesondere die Grenzöffnung und im Zuge derer die einsetzende Ost- West- Wanderung, höhere und differenziertere Wohnansprüche bezüglich Fläche und Ausstattung sowie die Zunahme der Singlehaushalte ins Treffen geführt werden*“ (ebd.). Auf die steigende Nachfrage reagierte die Stadt Wien mit einer Bauoffensive und errichtete rund 21.000 Wohnungen in vier Jahren und förderte Ende der 1990er jährlich zusätzlich 10.000 neue Wohnungen (vgl. ebd.).

Mit den Entwicklungen der 1970er Jahre wurde der Soziale Wohnbau von einem Projekt für die Arbeiterklasse durch die Zielgruppe der Mittelschicht abgelöst. Es standen nicht mehr die bedürftigsten Bevölkerungsschichten im Mittelpunkt. Das Angebot richtete sich eher an Jungfamilien, die in die Vororte der Stadt abwandern wollten und in Wien gehalten werden sollten (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009: 253).

6.4.2. Neueste Entwicklungen

Nach Angaben der Stadt Wien sind in Wien seit Beginn des sozialen Wohnbaus in der Zwischenkriegszeit bis zum Jahr 2018 220.000 Gemeindewohnungen entstanden. Außerdem sind 200.000 weitere geförderte Wohnungen errichtet worden (vgl. Stadt Wien 2018: 49). Damit wohnen heute in Wien 22% aller Haushalte in einer Gemeindewohnung und weitere 21% in einer geförderten Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung (vgl. Statistik Austria 2019: 22).

Wohnbauinitiative 2011

Die Wohnbauinitiative 2011 war ein Neubauprogramm, welches das Angebot des geförderten Wohnbaus ergänzen sollte. Bei diesen Neubauprojekten handelte es sich um eine besondere Form des frei finanzierten Wohnbaus, bei dem private/gewerbliche Bauunternehmen günstige Darlehen der Stadt Wien erhielten und sich im Gegenzug verpflichteten, die Wohnungen für 10 Jahre zu ähnlichen, für MieterInnen vorteilhaften, Konditionen zu vermieten wie der geförderte Wohnbau. Die Vergabe dieser Darlehen war nicht nur an Qualitätskriterien der Gebäude geknüpft, sondern auch an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen. Diese galten sowohl bei Erstvermietung als auch bei Wiedervermietung. Zumindest für die ersten 10 Jahre. Die Nettomieten können jährlich VPI-indiziert werden. Für bestehende Mietverträge ändert sich auch nach der 10-Jahres-Frist nichts, bei Neuvermietung nach Ablauf dieser Zeit, darf der Mietzins angehoben werden (vgl. wien.gv.at).

Baustopp 2004 und Gemeindebau Neu

Nachdem die Gemeinde Wien im Jahr 2004 ihre Bautätigkeit beendet hat, und den sozialen Wohnbau in die Hände von gemeinnützigen Bauvereinigungen gelegt hat, und zusätzlich Fördermittel an einige private Bauträger, zur Schaffung von leistbarem Wohnraum, vergeben hat (vgl. Matznetter und Vorauer-Mischer 2009: 254), ist sie in den letzten Jahren wieder mit eigenen Bautätigkeiten aktiv geworden. 2019 wurde der erste „Gemeindebau NEU“ eröffnet (vgl. Wiener Wohnen.at). Der Ausstieg der Gemeinde Wien aus dem Neubau wurde unter anderem von Kadi (2015) als Begünstigung einer Rekommodifizierung des Wohnungsangebotes gesehen.

Mit dem Projekt „Gemeindebau Neu“ sollen seit 2015 rund 4000 neue Gemeindewohnungen in Wien-Oberlaa, am Wienerberg, am Rosenhügel, am Handelskai, in Hirschstetten, in der Seestadt Aspern sowie in Leopoldau errichtet werden. Die meisten dieser Wohnhausanlagen sollen zwischen 100 und 120 Wohnungen enthalten, mit einigen Ausreißern nach oben oder unten. Viele dieser Projekte werden nicht auf „*der grünen Wiese*“ errichtet, sondern auf

sogenannten „*Brown Fields*“ (vgl. Wojciech 2019: 30). Dies sind Parzellen und Konvertierungsflächen, die durch Abbruch, Stilllegung oder Überbauung von Wohnhäusern, Garagenbauten, Industrieanlagen und Freizeiteinrichtungen frei geworden sind. Diese Handlungsweise ist nach Wojciech in einer schnell wachsenden Stadt notwendig, in der freie Grundstücke immer seltener und immer teurer werden (vgl. ebd.). Auch die Stadt Wien nennt als Kennzeichen für den Gemeindebau Neu, dass es sich dabei um eine optimale Flächennutzung und durchdachte und alltagstaugliche Grundrisse handelt, wodurch zu hohe Kosten für unnötige Flächen vermieden werden sollen. Es gibt auch klar definierte Mietobergrenzen für diese Wohnungen, die sie mit kostengünstigen Gemeindewohnungen aus dem Bestand vergleichbar machen. Dasselbe gilt für die SMART-Wohnungen, die durch die Gemeinde im Rahmen eines weiteren neuen Wohnbauprogramms seit 2013 errichtet werden. Diese entstehen vor allem als Reaktion auf die gesellschaftlichen Veränderungen und die Zunahme der Single- Haushalte (vgl. Stadt Wien 2018: 49).

Die Wohnanlagen werden von der Wiener Gemeindewohnungs- Baugesellschaft WIGEBa errichtet. An dieser sind zu 49 % Wiener Wohnen und zu 51 % der gemeinnützige Bauträger GESIBA beteiligt, welcher in der Verwaltung von Wien Holding steht. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch Wiener Wohnen. Die Wohnungen der Gemeindebauten Neu verbleiben im Eigentum der Stadt Wien und werden auf diese Weise nach Wojciech (2019: 30) ebenfalls langfristig dem Immobilienmarkt entzogen.

6.4.3. Zugangsvoraussetzungen und Rechtsverhältnis

Mit rund 220.000 Gemeindewohnungen im Besitz der Stadt Wien, und weiteren rund 200.000 Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauträger errichtet und verwaltet wurden, sind in Wien nicht ganz die Hälfte aller Hauptwohnsitze dauerhaft sozial gebunden. Die Verwaltung der Gemeindewohnungen wird vom Unternehmen Wiener Wohnen übernommen, welches zu 100% im Eigentum der Stadt Wien ist (vgl. Reinprecht 2017: 211, 217).

Auch wenn das nach einer großen Menge an Wohnraum mit leistbaren Mieten klingt, ist der Zugang zu diesem nicht so einfach. Auf die zum Teil hohen erforderlichen Eigenmittel für gemeinnützige Mietwohnungen (Finanzierungsbeitrag, siehe Kapitel 6.3.5.) wurde bereits eingegangen. Diese sind zwar für Gemeindewohnungen nicht erforderlich, dafür gibt es hier eine Reihe anderer Beschränkungen, die den Zugang erschweren. Nach Kumnig (2008) wurde die soziale Wohnungspolitik in Österreich ursprünglich ausschließlich für die nationale Bevölkerung gemacht und bis 2006 war die Vergabe von Gemeindewohnungen an eine österreichische Staatsbürgerschaft gebunden. Erst mit Änderungen der EU- Richtlinien wurde

die Öffnung des Gemeindebaus auch für andere Personengruppen erreicht (vgl. Kumnig 2008: 96). Heute muss man ein Wiener Wohn- Ticket beantragen. Dieses ist eine Zutrittskarte zum Wohnungsangebot der Stadt Wien, also zu den Gemeindewohnungen aber auch zu einem Teil der geförderten Wohnungen, der ebenfalls von der Stadt Wien verwaltet wird. Anspruch auf dieses Ticket hat man mit einer österreichischen Staatsbürgerschaft oder wenn man dieser gleichgestellt ist. Laut der Wohnberatung des Wohnservice Wien bedeutet dies: *„Sie haben die Staatsbürgerschaft eines EU- oder EWR-Landes bzw. der Schweiz, einen Status als anerkannter Flüchtling oder haben als Drittstaatenangehöriger einen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ nach dem NAG (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz)“* (Wohnberatung-Wien.at (a)). Weitere Anforderungen die erfüllt werden müssen, sind ein Mindestalter von 17 Jahren bei Einreichung des Antrags, eine durchgehende Hauptwohnsitzmeldung an der aktuellen Wiener Adresse seit mindestens 2 Jahren und ein Unterschreiten der Einkommenshöchstgrenze nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz. Außerdem muss ein ausreichender Wohnbedarfsgrund nachweisbar sein (vgl. Wohnberatung- Wien.at (b)).

Das maximale Netto- Monatseinkommen ist für einen Einpersonenhaushalt mit 3410€ (14x im Jahr, Stand 2021) relativ hoch angesetzt (vgl. Wohnberatung- Wien.at (c)). Allerdings werden über die Definition des ausreichenden Wohnbedarfsgrundes einige Personengruppen ausgeschlossen. So zählen zur Überbelegung in Wohnungen, die prinzipiell als Grund für einen Wohnungsbedarf gilt, nur Personen aus der Kernfamilie in gerader Linie über maximal drei Generationen. Also beispielsweise Eltern, Kinder und Großeltern. Eventuelle Geschwister der Interessenten oder andere Personen die aktuell zum Haushalt gehören, können nicht angerechnet werden. Eine weitere Auflage sind geklärte Familienverhältnisse. So können EhepartnerInnen und Personen in einer aufrechten eingetragenen Partnerschaft nur gemeinsam ein Wiener Wohn-Ticket beantragen (Wohnberatung-Wien.at (a)). Kumnig sieht diese Anforderung der geklärten Familienverhältnisse als *„Eingriff in das Privatleben von Menschen und macht die Erfüllung von konservativen Familienvorstellungen zur Voraussetzung für den Anspruch auf sozialen Wohnbau“* (Kumnig 2018: 104). Während formale Ausschlüsse wie Staatsbürgerschaften also in den letzten Jahren minimiert wurden, bleibt der reale Zugang an *„die Erfüllung einer bestimmten, als „normal“ präsentierten konservativen Lebensweise geknüpft“* (ebd.).

Besonders leicht dürfte der Zugang zu einer Gemeindewohnung hingegen für JungwienerInnen sein. Für Personen unter 30 Jahren, die bisher keine eigene Wohnung als HauptmieterIn oder als Eigentum hatten, und die über 10 Jahren bei ihren Eltern in Wien gemeldet waren, gibt es ein gesondertes Wohn-Ticket für JungwienerInnen. Auch für ältere und gebrechliche Personen

gibt es unter Vorlage ärztlicher Bestätigungen einige Angebote, um in eine kleinere bzw. größere (wenn z.B. mehr Platz für medizinische Geräte oder Pflegepersonal benötigt wird) oder in eine barrierefreie Wohnung zu wechseln (vgl. Wohnberatung- Wien.at (a)).

Für die Einreichung eines Antrags auf eine Gemeindewohnung müssen AntragsstellerInnen bereits zwei Jahre an einer aktuellen Wiener Wohnadresse als Hauptwohnsitz gemeldet sein, ohne eine Zweitmeldung. Dies gilt auch für alle Personen, die mit einziehen, um den Anspruch auf eine Wohnung mit dementsprechend höherer Zimmeranzahl zu erfüllen (vgl. Wohnberatung Wien 2019: 29). Während Personen, die neu nach Wien ziehen, so keinen Anspruch auf ein Wohn-Ticket haben, gibt es für WienerInnen noch ein Bonus-System. InteressentInnen die mindestens fünf Jahre durchgehend einen Hauptwohnsitz in Wien hatten, und keinen Nebenwohnsitz außerhalb, können das Gültigkeitsdatum ihres Wohntickets pro fünf Jahre Hauptwohnsitz um drei Monate aufbessern. So ist ein Bonus von maximal neun Monaten erreichbar und ermöglicht es, sich weiter vorne in der Liste der InteressentInnen einzureihen (vgl. Wohnberatung Wien 2019: 38). Außerdem besteht auch bei Gemeindewohnungen die Möglichkeit die Mietverträge innerhalb der Familie zu vererben, wenn die Kinder zuvor mindestens zwei Jahre in der Wohnung gemeldet waren. *„Von den ca. 220.000 Wohnungen der Gemeinde Wien werden 25% von Mietern bewohnt, deren Verträge von den Eltern übernommen wurden“* (Behring und Helbrecht 2002: 134).

Die Eigentümerin der kommunalen Mietwohnungen ist die Stadt Wien, die MieterInnen sind rechtlich in der Rolle der Nicht-EigentümerInnen und vertraglich nur zu einer schonenden Nutzung der Wohnung berechtigt (vgl. Kapitel 3.1.2.).

6.4.4. Mieten

Die Gemeindewohnungen unterliegen den Regelungen des Mietengesetzes (MG) bzw. seit 1982 dem nachgefolgten Mietrechtsgesetz (MRG). Die Gemeinde Wien richtete sich bei der Festsetzung von Mieten bei der Neuvergabe von Wohnungen seit 1982 vor allem nach dem Kategoriemietensystem. Seit der Einführung des Richtwertsystems im Jahr 2004, wird dieses angewendet. Üblicherweise wird der Richtwert ohne Zuschläge und abzüglich 10 % berechnet (vgl. Kunnert und Baumgartner 2012: 67).

Der durchschnittliche Mietpreis (exkl. Betriebskosten) für Gemeindewohnungen in Wien lag 2019 bei 4,4 Euro pro Quadratmeter, mit Betriebskosten bei 6,9 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen die Mieten in diesem Segment deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt der Mieten in Wien (6,1 Euro bzw. 8,4 Euro pro Quadratmeter) (vgl. Statistik Austria 2020: 48).

6.4.5. Dekommodifizierung

Mit ihrem frühen MieterInnenschutz Anfang des 20. Jahrhunderts und vor Allem durch die Ära des Roten Wien und die Gemeindebauten, hat die Stadt Wien viel dekommodifizierten Wohnraum geschaffen und gilt heute noch als Vorzeigebispiel. Auch mit dem Gemeindebau Neu will die Gemeinde Wien wieder neuen Wohnraum zur Verfügung stellen, der für immer sozial gebunden und frei von Spekulationen ist. Dennoch werden immer wieder rekommodifizierende Maßnahmen wahrgenommen. Für Mara Verlic (2014:38) war 1968 hier ein wichtiges Jahr in der Vermarktlichung des Wiener Wohnungssystems, als nicht nur durch neue Darlehensbestimmungen eine Beteiligung von Banken an der Finanzierung des geförderten Wohnbaus ermöglicht wurde, sondern auch eine Deregulierung der Mietbegrenzung vorgenommen wurde, die eine freie Mietzinsvereinbarung für Neuvermietungen auf im privaten Mietsegment vorsah. Außerdem wurde in diesem Jahr erstmals die Subjektförderung in der österreichischen Wohnungspolitik eingeführt, die zwar die Leistbarkeit von Wohnraum für die BezieherInnen ermöglicht, jedoch ohne der Marktlogik zu widersprechen und, wie die Objektförderung, die Höhe der Mietpreise an sich zu regulieren (vgl. Verlic 2014: 38). Für Kadi war auch der Rückzug der Gemeinde Wien aus dem Neubau 2004 ein Schritt in Richtung Rekommodifizierung (vgl. Kadi 2015).

Dennoch leben heute rund 22 % der Wiener Haushalte in dekommodifizierten Gemeindewohnungen, die ohne spekulativen Hintergedanken vermietet werden. Weitere rund 21 % der Haushalte leben in Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die durch das WGG ebenfalls an einen gesellschaftlichen Nutzen gebunden sind und nicht gewinnorientiert handeln.

6.4.6. Zusammenfassung und Vergleich

Der kommunale Wohnbau hat in Wien eine lange Tradition und Geschichte, während der er sich von einem Projekt für die Arbeiterklasse zu einem Projekt für die Mittelschicht entwickelt hat. Heute sieht sich dieser Teilmarkt zunehmend wieder mit der Anforderung konfrontiert, auch für von Armut betroffene oder gefährdete Personengruppen leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieser steht im gemeinnützigen Sektor, der durch hohe Finanzierungsbeiträge zum Mittelschichts-Maistreaming tendiert, und im privaten Sektor, der durch die Liberalisierung des Mietrechts und die Gewinnorientierung der VermieterInnen immer teurer wird, für diese Personengruppen nicht zur Verfügung. *„Dies stürzt die Stadt in ein Dilemma, da sie sich einerseits sozialpolitisch verpflichtet sieht, korrigierend zu intervenieren, dabei allerdings nur auf das Segment der Gemeindebauten direkten Zugriff hat,*

während sie andererseits daran interessiert ist, gerade dieses Segment vor Marginalisierung (>Auffangnetz für die sehr Armen<) zu schützen“ (Reinprecht 2017: 220f.). In der Realität ist der Zugang zu einer Wohnung der Stadt Wien jedoch vor allem für WienerInnen einfach, während zuziehende Personen, unabhängig davon, ob es für sie leistbar ist oder nicht, zumindest für die ersten Jahre auf andere Sektoren ausweichen müssen, bis sie die 2-jährige Meldevoraussetzung erreichen und einen Anspruch auf ein Wiener Wohnticket haben.

Wie das habiTAT hat aber auch die Stadt Wien mit ihren Gemeindewohnungen das Ziel, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Wohnungen verbleiben im Eigentum der Stadt Wien und sollen so dieses Ziel dauerhaft erfüllen. Im Gegensatz zu Gemeindewohnungen soll es jedoch für Projekte im habiTAT keine Zugangsvoraussetzungen geben, außer dass sich die Mitglieder für die Idee einsetzen und sich am selbstverwalteten und gemeinschaftlichen Leben beteiligen, was natürlich viel Zeit in Anspruch nehmen kann.

6.5. Selbstgenutztes Wohneigentum

Die EigentümerInnenquote stieg nach dem zweiten Weltkrieg in Österreich kontinuierlich an. Behring und Helbrecht (2002) zeigen in ihrer Studie zum Wohnungseigentum in Europa, anhand einer Sonderauswertung aus der Häuser- und Wohnungszählung der ÖSTAT (2001) auf, wie der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum von 35,6% des Wohnungsbestandes im Jahr 1951, auf 47,5% im Jahr 1971 gestiegen ist, und 1991 schließlich die 50%-Marke erreicht hat. 2001 lag die Selbstnutzerquote in Österreich bei 55%. Nach ihren Berechnungen hätte Österreich 1991 bereits eine Eigentümerquote von 62% erreicht, wenn Wien nicht anders wäre und hier herausstechen würde (vgl. Behring und Helbrecht 2002: 128). „Der Wiener Wohnungsmarkt unterscheidet sich offensichtlich in seiner Funktionsweise deutlich vom Rest der Republik“ (ebd.).

Wie in Abbildung 5 (Seite 36) ersichtlich ist, ist die Eigentumsquote in Österreich bis 2018 wieder auf rund 48% gesunken. 37% des Wohnungsbestandes befindet sich im Hauseigentum, 11% im Wohnungseigentum. In Wien sind insgesamt nicht einmal ein Fünftel der Wohnungen in selbstgenutztem Eigentum. 6% der Wohnungen in der Hauptstadt fallen unter das Hauseigentum, 13% werden als Wohnungseigentum genutzt (vgl. Statistik Austria 2019: 19ff.).

6.5.1. Entwicklung: Eigenheim

„Die Selbstversorgung mit dem eigenen Haus hat auch in Österreich die längste Tradition. In Eigenarbeit und mit Nachbarschaftshilfe, ohne jede staatliche Unterstützung, haben Generationen von Bauern und Siedlern einen beträchtlichen Bestand an Familienhäusern

geschaffen“ (Matznetter 2002: 60). In diesem Sektor gibt es große Unterschiede hinsichtlich der Größe, des Baualters, der Ausstattung und Lage und er beinhaltet alles vom Kleingartenhaus bis zum großen Anwesen. Frei finanzierte Eigenheime sind im ländlichen Raum sowie an alten Stadträndern in ganz Österreich zu finden. Diese Eigenheime werden häufig nicht über den Markt veräußert, sondern im Rahmen der Familie vererbt oder weitergegeben (vgl. Matznetter 2002: 60). Der Einfamilienhausbestand war auch nach dem zweiten Weltkrieg nicht so stark von Zerstörungen betroffen und konnte dadurch weitgehend auch durch Eigenleistungen der BewohnerInnen und Hilfe in der Nachbarschaft wieder aufgebaut und erweitert werden. Als wichtigstes Finanzierungselement dieses Segments entwickelte sich für den Neubau ab den 1950ern die Bausparkassen (vgl. Rießland 2012: 76).

Zu Beginn der Wohnbauförderung, die zu dem Zeitpunkt bereits auch für Eigenheime galt, wurden nur wenige Förderungen für private Einfamilienhäuser beantragt. Zwischen 1946 und 1960 waren lediglich 22% aller geförderten Wohnungen in Österreich Eigenheime. Die Zahl wuchs in den darauffolgenden Jahren stark an, sodass bereits in den 80er Jahren gleich viele Wohnungen in Eigenheimen wie in Mehrfamilienhäusern durch die Wohnbauförderung unterstützt wurden. In den 90er Jahren sank die Zahl allerdings wieder auf rund 42% (vgl. Wurm et.al 2001: 14- zitiert in: Matznetter 2002: 64).

6.5.2. Entwicklung: Eigentumswohnung

Als rechtliche Grundlage für das Wohnungseigentum gilt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG 1948). „*Erste Versuche, das Eigentum von Wohnungsbesitzern in einer speziellen Rechtsform zu verankern, gehen bis in das Jahr 1879 zurück. Doch erst nach dem Zweiten Weltkrieg kam es zu einer echten Neufassung dieser Rechtsform*“ (Pirhofer 2015: 51). Formal handelt es sich dabei um ein Anteilseigentum, ein exklusives Nutzungsrecht der Wohnung, das verbunden ist mit einem ideellen Hausanteil (vgl. Kapitel 3.1.2.). Ab dem Beschluss des Wohnungseigentumsgesetzes konnten auch mehrgeschossige Häuser mit Eigentumswohnungen gebaut, und die Wohnungen einzeln verkauft werden. Durch diese Änderung wurde erstmals seit 1914 wieder viel privates Kapital in den Wohnbau investiert. Bis zum ersten Weltkrieg wurde das Kapital in private Mietwohnungen statt Eigentumswohnungen investiert (vgl. Lugger 1994: 19, 53).

Nicht nur private/ gewerbliche Bauträger, sondern auch gemeinnützige Wohnbauunternehmen waren und sind an der Errichtung der Geschoßhäuser mit Eigentumswohnungen beteiligt. Diese Eigentumswohnungen wurden zunächst durch den Wohnhaus- Wiederaufbaufonds unterstützt, da dieser damals die einzige Förderungsmöglichkeit war, die für Wohnungseigentum in

Anspruch genommen werden konnte (vgl. Matznetter 2002: 63f.). Gewerbliche Bauträger waren bis zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 von den meisten Förderungen ausgeschlossen, lediglich für die Wiedererrichtung bzw. Sanierung kriegsbeschädigter Wohnhäuser konnten private Bauträger Förderungen beantragen. Nach Abschluss der Wiederaufbauarbeiten, waren die gewerblichen Bauträger in den 1970er und 80er Jahren großteils nur im Bereich der Eigentumswohnungen tätig. Sowohl mit als auch ohne Wohnbauförderung. Erst in den 1990er Jahren waren diese Bauträger zunehmend auch am Bau von geförderten Mietwohnungen beteiligt (vgl. ebd.: 64).

6.5.3. Wohnkosten, Zugangsvoraussetzungen, Rechtsverhältnis

Die Wohnkosten in Österreich belaufen sich im Durchschnitt im Hauseigentum auf rund 250 Euro im Monat und im Wohnungseigentum auf rund 320 Euro im Monat. Das sind im Schnitt 12% bzw. 15 % des monatlichen Einkommens der betroffenen Personen. Im Vergleich dazu liegt die Wohnkostenbelastung in privaten Mietwohnungen im Land bei 31% des durchschnittlichen Einkommens. MieterInnen von Gemeinde- oder gemeinnützigen Mietwohnungen geben im Schnitt 24% ihres Einkommens für die Wohnkosten aus (vgl. Statistik Austria 2020: 69). Nach einer Studie zur Leistbarkeit von Wohnen in Österreich aus dem Jahr 2016 von Andrea Kunnert im Auftrag des Instituts für Wirtschaftsforschung, zeigt sich für Haus- und WohnungseigentümerInnen, gemessen an ihren Ausgaben fürs Wohnen, nur eine geringe Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit. EigentümerInnen sind meist einkommensstärker und die Ausgaben umfassen nur Betriebs- und Energiekosten sowie Zinszahlungen. Mietkosten entfallen. Der Median der Zinsbelastung liegt bei 160 Euro im Monat und es zeigen sich kaum Unterschiede in der Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit nach Vorhandensein eines Hypothekarkredites (Vgl. Kunnert 2016: 73).

Der Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche variiert in Wien nicht nur zwischen Bestandswohnungen und Neubau mit Erstbezug, es gibt auch große Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken. Während zum Beispiel in Wien Floridsdorf mit einem Quadratmeterpreis von rund 4.200 Euro im Bestand, bzw. rund 4.700 Euro im Neubau zu rechnen ist, liegt der Preis pro Quadratmeter Nutzfläche in der Inneren Stadt bei einer Wohnung aus dem Bestand bei rund 13.000 Euro und im Neubau bei rund 16.700 Euro (vgl. Otto 2021: 38ff.).

Die größte Zutrittschürde zu diesem Marktsegment bieten die hohen Eigenmittel, die benötigt werden, um eine Wohnungen oder ein Haus zu erwerben. Meist muss dazu ein Kredit aufgenommen werden, ein gewisser Prozentsatz des Kaufpreises muss jedoch aus eigenen Ersparnissen bezahlt werden können, um als kreditwürdig zu gelten.

Bei einem Hauseigentum handelt es sich in der Rechtsform um ein (künftiges) Volleigentum, welches die EigentümerInnen dazu berechtigt, den „*Besitz zu veräußern, zu nutzen, anderen zur Nutzung zu überlassen, ihn zu verändern und auch ihn zu zerstören*“ (Donner 2000: 5). Bei Wohnungseigentum handelt es sich in der Rechtsform um ein (künftiges) Anteilseigentum. Hier verfügen die NutzerInnen über das Eigentum und ausschließliche Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung und sind zusätzlich EigentümerInnen eines Anteils an der gesamten baulichen Struktur und am Boden. Das Innere ihrer Wohnung können AnteilseigentümerInnen frei gestalten, für zulässige Veränderungen am gesamten Gebäude muss die Zustimmung der anderen MiteigentümerInnen eingeholt werden. Es gibt regelmäßige Eigentümerversammlungen, bei welchen die wichtigsten Anliegen besprochen werden. Das künftige Voll- bzw. Anteilseigentum besteht so lange, bis alle Hypothekendarlehen abbezahlt sind und die grundbücherliche Belastung aufgehoben wird (vgl. ebd.).

Im Jahr 1948 wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG 1948) erlassen, ab 1975 erfolgten einige Novellierungen, wie das dritte Wohnungseigentumsänderungsgesetz (WÄG) 1993 oder die Wohnrechtsnovelle (WRN) 1999. Grund für die Novellen war jeweils die Schaffung einer besseren Organisation und praktikablere Regelungen zur Willensbildung (vgl. Pirhofer 2015: 51). Änderungen der Regelungen zur Willensbildung sind auch aktuell wieder im Regierungsprogramm 2020- 2024 vorgesehen.

6.5.4. Kommodifizierung

Wenn Häuser oder Wohnungen zur eigenen Nutzung erworben werden, fallen sie für diese Zeit aus der Kapitalzirkulation heraus. Zumindest insofern, als dass die Nutzenden keine Miete an eine VermieterIn zahlen müssen, sondern neben Betriebskosten allenfalls Kreditraten zu tilgen haben. Für die Zeit des Bewohnens steht für die selbstnutzenden EigentümerInnen die Nutzungsleistung der Wohnung im Vordergrund (vgl. Belina 2017: 39). Trotzdem wird die Wohnung als Ware gesehen, die man besitzen kann und das Wohnungseigentum ist eine Form der Vermögensbildung. Schwartz und Seabrooke (2008) nehmen die Eigentumsrate ebenfalls als Indikator dafür, wie kommodifiziert ein Wohnungsmarkt ist, da mehr Eigenheime ein Zeichen dafür sind, dass private Haushalte aktiver in Marktgeschehen eingreifen.

Auch Balmer und Bernet (2015: 181f.) beschreiben Dekommodifizierung wie folgt: „*[...] decommodification of a good or benefit means that one does not need to generate income in order to acquire, access, or maintain it. [...] owner- occupied housing is indeed utterly commodified nowadays, constituting an indebtedness- ridden mass market*“ (ebd.). Da Wohnungseigentum unter Aufbringung hoher Kosten und Kreditschulden auf dem Markt

erworben wird und auch wieder (gewinnbringend) auf dem Markt weiterverkauft werden kann, muss das Wohnungseigentum als kommodifizierter Wohnraum gesehen werden, auch wenn die wirtschaftlichen Aspekte zwischenzeitlich eventuell in den Hintergrund treten.

6.5.5. Zusammenfassung und Vergleich

Das in Eigenarbeit und Nachbarschaftshilfe errichtete Eigenheim hat in Österreich eine lange Tradition. Wohnungseigentum war erst mit der rechtlichen Grundlage des WEG 1948 möglich. In den Entscheidungsfreiheiten und der Selbstverwaltung gibt es Parallelen zwischen selbstnutzenden WohnungseigentümerInnen und BewohnerInnen von Hausprojekten im Syndikat. In Eigentümerversammlungen bzw. Mitgliederversammlungen wird über Themen abgestimmt, die das gesamte Haus betreffen und auch über Verwaltungsthemen und Sanierungen wird gemeinsam entschieden. Aus rechtlicher Sicht sind die AkteurInnen in Syndikatsprojekten allerdings keine EigentümerInnen und werden es auch nie sein. Die Häuser gehören einer GmbH, welche wiederum im Besitz eines Hausvereins und des Dachverbands ist und im Gegensatz zum selbstgenutzten Wohneigentum komplett entkoppelt vom Privatbesitz von Einzelpersonen ist (vgl. Interview 1).

Auch bei den Wohnkosten gibt es Ähnlichkeiten zwischen den beiden Wohnformen. Die Wohnkosten setzen sich aus Betriebs- und Energiekosten sowie Kreditrückzahlungen zusammen, es werden keine Mieten gezahlt, an denen sich dritte bereichern möchten. Bei Hausprojekten im Syndikat wird zusätzlich ein Solidarbeitrag bezahlt, der sich mit sinkenden Kreditzahlungen erhöht und mit welchem zukünftige Projekte unterstützt werden sollen.

6.6. Vergleich und Einordnung

In diesem zusammenfassenden Kapitel werden die gewonnenen Informationen über die einzelnen Wohnformen noch einmal kurz dargestellt und miteinander in Vergleich gestellt, um die Forschungsfrage (*Wie sind gemeinschaftliche Wohnprojekte im habiTAT, und dieses an sich, aufgebaut und organisiert und wie kann diese neue Wohnform in den Wiener Wohnungsmarkt eingeordnet werden?*) sowie die einzelnen Teilfragestellungen aus Kapitel 1.1. zu beantworten.

a) *Welche Wohnformen und Wohnungsangebote gibt es auf dem Wiener Wohnungsmarkt?*

Um Teilfrage a) zu beantworten wurden für Wien einige Arten von Hauptwohnsitzen beschrieben, die für alle BewohnerInnen der Stadt potenziell als Dauerlösung in Frage kommen könnten. Wohnformen die explizit auf eine bestimmte Gruppe an Menschen oder eine bestimmte Lebensphase abzielen, wie bspw. Studentenheime oder Seniorenheime, wurden nicht in die Arbeit aufgenommen. Es konnten für Wien die folgenden Wohnangebote identifiziert werden:

- Gemeinschaftliche Wohnprojekten (mit unterschiedlichen Organisations- und Eigentumsformen), das habiTAT bildet hier eine spezifische Unterkategorie
- Private Mietwohnungen
- Gemeinnützige Mietwohnungen
- Kommunale Mietwohnungen
- Das selbstgenutzte Wohneigentum

b) *Wer sind die VermieterInnen? Ist der Wohnraum anhand ihrer wirtschaftlichen oder sozialen Absichten als kommodifiziert oder dekommodifiziert einzustufen?*

Die VermieterInnen der einzelnen Wohnungen sowie auch ihre Ziele differenzieren stark. Ebenso gibt es Unterschiede, wie viel Mitsprachemöglichkeiten die MieterInnen bzw. BewohnerInnen der einzelnen Wohnformen haben.

Während bei dekommodifizierten Wohnformen EigentümerInnen bzw. VermieterInnen nicht gewinnorientiert handeln, sind kommodifizierte Wohnformen durch ihre Koppelung an das Marktgeschehen auch von Spekulation betroffen. Abbildung 19 zeigt eine Einordnung der Wohnformen nach ihrem Grad der Selbstverwaltung und der Dekommodifizierung:

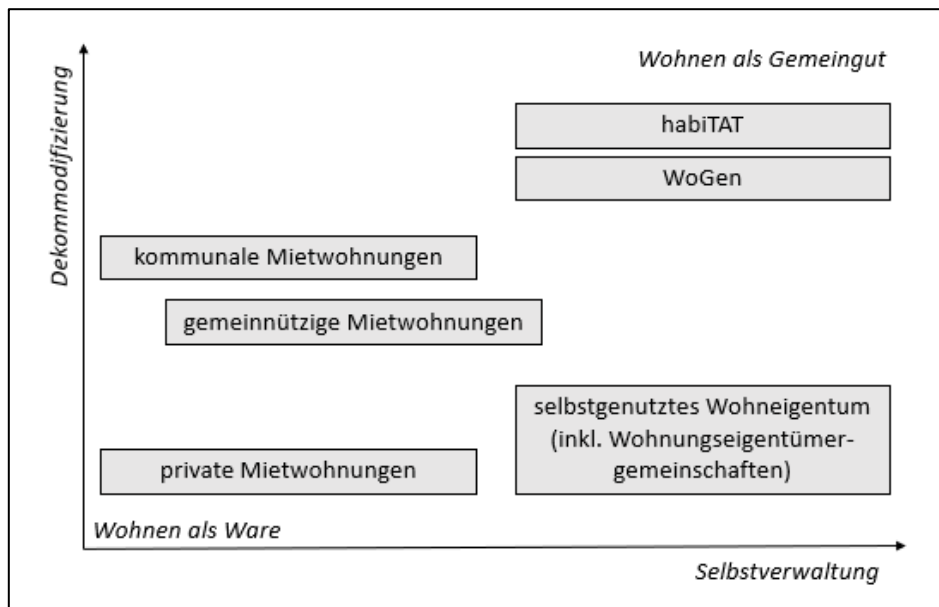


Abbildung 19: Idealtypische Merkmale unterschiedlicher Wohnformen (bearbeitete Darstellung nach Balmer und Bernet 2017:263)

Sowohl private Mietwohnungen als auch das selbstgenutzte Wohnungseigentum sind als sehr kommodifizierte Wohnformen einzustufen. Die Gruppe der VermieterInnen privater Mietwohnungen hat eine große Spannweite von Privatpersonen, die eine einzige Wohnung vermieten, bis zu großen gewerblichen Wohnungsunternehmen. Sie alle vermieten an Wohnungssuchende gegen einen Mietzins und schlagen so Profit aus dem Wohnbedarf anderer (Kapitel 6.2.).

Im Selbstgenutzten Wohneigentum sind die BewohnerInnen ihre eigenen VermieterInnen. Auch wenn für sie während der Nutzungsdauer oft die Nutzungsleistung der Wohnung im Vordergrund steht, gilt Wohnungseigentum als eine Form der Vermögensbildung und ist daher als kommodifizierter Wohnraum einzustufen (Kapitel 6.5.4.).

Wohnungseigentümergeinschaften, die aufgrund ihrer Organisations- und Entstehungsform meist als Baugruppen mit den gemeinschaftlichen Wohnformen beschrieben werden, werden hier aufgrund ihrer Verfügungsrechte als AnteilseigentümerInnen zum selbstgenutzten Wohneigentum gezählt. Sie bilden damit auch kommodifizierten Wohnraum (Kapitel 6.1.7.).

Kommunale Mietwohnungen und gemeinnützige Mietwohnungen verfolgen beide das Ziel dauerhaft leistbaren Wohnraum zu schaffen. Allerdings besteht bei gemeinnützigen Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit diese zu kaufen, wodurch sie in Eigentumswohnungen übergehen können. Daher wurde der gemeinnützige Sektor in Abb. 19 als etwas kommodifizierter eingestuft. Kommunale Mietwohnungen sind in Wien im Besitz der Stadt Wien, diese handelt zwar nicht gewinnorientiert und beabsichtigt nicht, den

Wohnraum zu verkaufen, Kaufoptionen wurden und werden aber immer wieder diskutiert (vgl. Krutzler und Putschögl 2019). Aufgrund dieser Tatsache wurden sie auf der Skala noch als etwas kommodifizierter als die WoGen und das habiTAT eingeordnet.

Der Verkauf von Wohnungen und Grundstücken ist, wie im habiTAT, auch bei der WoGen quasi unmöglich, da dafür eine sehr hohe Zustimmung der GenossenschafterInnen erforderlich wäre. Die WoGen sieht den Wohnraum (im Besitz der Genossenschaft) jedoch als genossenschaftliches Gemeineigentum (vgl. diewogen.at), während Wohnprojekte des habiTAT versuchen das Eigentum durch die spezielle Rechtsform einer GmbH mit zwei Gesellschaftern, komplett zu neutralisieren (vgl. Flieger 2001: 11). Aufgrund dieser Einstellung zum Eigentum, wurde das habiTAT auf der Skala der Dekommodifizierung noch über der WoGen eingestuft.

In Bezug auf die Selbstverwaltung sind habiTAT, WoGen, selbstgenutztes Wohneigentum und Wohnungseigentümergeinschaften alle gleich positioniert, da diese Wohnformen alle durch hohe Mitgestaltungsmöglichkeiten geprägt sind. Entscheidungen, die das gesamte Objekt betreffen, müssen immer in Übereinstimmung mit den anderen BewohnerInnen bzw. EigentümerInnen getroffen werden. In kommunalen und privaten Mietwohnungen haben die MieterInnen keinerlei Möglichkeiten der Mitgestaltung oder Selbstverwaltung und sind nur zu einer schonenden Nutzung der gemieteten Räume berechtigt. In gemeinnützigen Mietwohnungen gäbe es in Genossenschaften zumindest in der Theorie die Möglichkeit zur Mitsprache der BewohnerInnen, auch wenn diese, wie die Arbeit aufgezeigt hat (vgl. Kapitel 6.3.4.), heute in der Praxis nicht mehr gelebt wird. Aufgrund dieser theoretischen Möglichkeit wurde der Sektor auf der Skala dennoch ein kleines Stück in Richtung mehr Selbstverwaltung gesetzt.

c) Welche Zugangsvoraussetzungen müssen MieterInnen erfüllen, um Wohnungen der einzelnen Teilmärkte nutzen zu können?

In Bezug auf diese Frage sind nicht nur die Zugangsvoraussetzungen an sich interessant, sondern auch die unterschiedlichen Mietpreise, die bezahlt werden müssen, um in den einzelnen Sektoren mieten zu können. Österreich und vor allem auch Wien hat durch die Konkurrenz zwischen kommunalen, gemeinnützigen und gewerblichen/privaten Wohnungsteilmärkten und die dadurch mietpreisdämpfende Wirkung, einen einheitlichen bzw. integrierten Mietwohnungsmarkt (vgl. Kemeny et al. 2005, Kemeny 2006 und Mundt und Amann 2010). Zum Vorteil der Wohnungsnachfragenden stehen die AnbieterInnen miteinander im

Wettbewerb. Dieser Wettbewerb wurde von der Wiener Wohnungspolitik bewusst gefördert (vgl. Matznetter und Vorauer- Mischer 2009: 255).

Dennoch sind die Preise auf dem privaten Markt in den letzten Jahren stark gestiegen und die Wohnstandards haben sich durch diverse Stadterneuerungsprogramme verbessert. Dieses Segment galt lange Zeit als „*Integrationsmaschine*“, da es niederschwellig zugänglichen Wohnraum zu günstigen Preisen bereitstellte (vgl. Reinprecht 2017: 228). Viele VermieterInnen verlangen heute Mieten, welche die vorgegebenen Richtwerte überschreiten und diskriminierende Praktiken sind keine Seltenheit bei der Wohnungsvergabe (vgl. Kapitel 6.2.2. und 6.2.3.). Auch die Maßnahmen im geförderten Wohnbau und ein großes Angebot an kommunalen Mietwohnungen können den Mangel an Wohnraum, der für marginalisierte Gruppen früher durch den privaten Sektor geboten wurde, nicht kompensieren. All diese Teilmärkte sind heute auf die Mittelschicht ausgerichtet. Der soziale Sektor, der leistbaren Wohnraum für alle anbieten sollte, bevorzugt Menschen, die bestimmten Kriterien von Arbeitsmarktintegration, Aufenthaltsstatus und konservativen familiären Lebensformen folgen (vgl. Reinprecht 2017: 219f.). Bei gemeinnützigen Mietwohnungen fällt zwar der Wohnbedarfsgrund und die zweijährige durchgehende Hauptwohnsitzmeldung an einer Wiener Adresse weg (Voraussetzung bei kommunalen Mietwohnungen), was den Zugang für zuziehende theoretisch erleichtert, allerdings sind für diesen Sektor Eigenmittelanteile von mehreren tausend Euro als Finanzierungsbeitrag gefordert. Selbstgenutztes Wohneigentum erfordert ebenfalls einen sehr hohen Kapitaleinsatz, um diesen Sektor nutzen zu können. Das *habiTAT* hat es sich daher zum Ziel gesetzt, leistbaren Wohnraum „für alle“ zu schaffen, die sich mit der Idee des solidarischen Wohnens identifizieren können, und die Zeit und Energie für eine selbstverwalteten Wohnform auf sich nehmen möchten. Aufgrund der geringen Anzahl an Projekten, können Sie die Wohnungssituation in Wien und Österreich dadurch natürlich noch nicht merklich beeinflussen. Sie können jedoch mehr Aufmerksamkeit auf das Thema Wohnen, übersteigerte Mieten und alternative Lösungsansätze lenken.

*d) Wie unterscheiden sich die Projekte im *habiTAT* von diesen Wohnformen bezüglich der Zugangsvoraussetzungen, der Ziele der Akteure, Rechte und Pflichten der MieterInnen und der Mietpreise?*

Die nachfolgende Tabelle fasst die gewonnenen Erkenntnisse dieser Arbeit zu den einzelnen Wohnungsteilmärkten in Bezug auf die Kriterien der Zugangsvoraussetzungen, des benötigten Eigenkapitals, der laufenden Kosten, der Selbstverwaltung und Mitgestaltungsmöglichkeiten sowie den Grad der Kommodifizierung noch einmal zusammen:

	Zugangsvoraussetzungen	Eigenkapital erforderlich	Mieten und laufende Wohnkosten	Mitgestaltungsmöglichkeiten / Verwaltung/ Organisation	(De-)Kommodifizierung
habITAT	- Ideale Übereinstimmung mit dem Projekt	- Nein	- Kostenmieten - Betriebs- und Energiekosten - Solidarbeitrag	- Selbstverwaltung - Gleiche Mitsprache und Teilhabe für Alle - Soziokratisch organisiert	- dekommodifiziert
Gemeinschaftliche Wohnprojekte	- Je nach Projekt	- Je nach Projekt, bei Eigentümergemeinschaften hohe Eigenmittel, zur Errichtung bzw. Kauf der Wohnung	- Je nach Projekt und Rechtsform	- Selbstverwaltung - Mitgestaltungsmöglichkeiten für alle - Ausmaß kann je nach Projekt variieren	- dekommodifiziert - Eigentümergemeinschaften: kommodifiziert
Private Mietwohnungen	- Oft Einkommensnachweis gefordert - diskriminierende Praktiken	- Kautio	- Richtwertmieten - Andere geregelte Mieten oder - Freie/Angemessene Mieten - Betriebs- und Energiekosten	- Lediglich schonende Nutzung der Wohnung erlaubt - Verwaltung durch VermieterIn oder beauftragte Hausverwaltung	- kommodifiziert
Gemeinnützige Mietwohnungen	- Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt - Maximales Jahreseinkommen darf nicht überschritten werden - Mindestalter 18 Jahre	- Finanzierungsbeitrag - Mitgliedsbeitrag (bei Genossenschaften)	- Kostenmieten - Betriebs- und Energiekosten	- Schonende Nutzung der Wohnung erlaubt - Bei Genossenschaften in der Theorie mehr Mitgestaltungsraum möglich, wird heute aber nicht mehr gelebt - Verwaltung durch gemeinnützige Wohnbauunternehmen	- dekommodifiziert
Kommunale Mietwohnungen	Wiener Wohnticket: - Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt - Maximales Jahreseinkommen - Mindestalter 17 Jahre - 2 Jahre durchgehende Hauptwohnsitzmeldung an Wiener Adresse - Wohnbedarfsgrund	- Nein	- Richtwertmieten ohne Zuschläge, abzüglich 10% - Betriebs- und Energiekosten	- Schonenden Nutzung der Wohnung erlaubt - Verwaltet durch Wiener Wohnen	- dekommodifiziert
Selbstgenutztes Wohneigentum	- Hohes Eigenkapital und/ oder Kreditwürdigkeit	- Kaufpreis	- Betriebs- und Energiekosten - Evt. Kreditzahlungen	- Selbstverwaltung - Bauliche Änderungen an Eigentum erlaubt - Bei Anteilseigentum müssen bauliche Änderungen, die das gesamte Gebäude betreffen gemeinsam beschlossen werden	- kommodifiziert

Abbildung 20: Tabelle: Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsangebote (eigene Darstellung)

Wie sich gezeigt hat, gibt es zwischen dem habiTAT und den anderen beschriebenen Wohnungsteilmärkten die ein oder andere Ähnlichkeit. Beispielsweise im Ursprung in der Genossenschaftsidee, den es mit den gemeinnützigen Mietwohnungen gemein hat, oder auch in der Grundidee leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wie es die Stadt Wien mit ihrem Gemeindewohnungen versucht. In Bezug auf die Selbstverwaltung und das gemeinschaftliche Zusammenleben sind sie mit allen anderen Formen gemeinschaftlicher Wohnprojekte vergleichbar, auch wenn hier jedes Projekt seine eigenen Regeln aufstellt.

Das rechtliche Konstrukt mit zwei Gesellschaftern zur Neutralisierung des Eigentums sowie auch die Finanzierung durch Direktkredite um eine Schaffung von Wohnraum ohne Eigenkapital zu ermöglichen, machen dieses Projekt allerdings einzigartig.

7. Zukunftsausblick und Resümee

Zum Abschluss stellt sich die Frage: wie könnte es mit dem habiTAT weitergehen? Wie kann es sich in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren entwickeln? – Nach der Erarbeitung des Themas und den geführten Interviews lässt sich realistisch behaupten: Das habiTAT hat in Österreich auf jeden Fall das Potenzial, umgerechnet auf die Größe der Bevölkerung bzw. die Anzahl der Haushalte, in den nächsten Jahren genauso zu wachsen wie das Mietshäuser Syndikat in Deutschland mit 166 Projekten. Für Österreich wären das umgerechnet ca. 17 Projekte. Eine Zahl, die Anhand der Entwicklung seit der Gründung des Dachverbands 2014, durchaus erreichbar ist. Vor Allem unter Berücksichtigung des allgemeinen steigenden Interesses an gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugruppen aller Arten in den letzten Jahren (vgl. Kapitel 6.1.).

Der Dachverband wird Vereinsintern, nachdem die derzeitigen Umstrukturierungen der Arbeitsgruppen abgeschlossen sind, besser aufgestellt sein. Die Mitglieder haben in den letzten Jahren erste Erfahrungen gesammelt, und werden in den nächsten Jahren noch viel dazulernen. Dadurch werden Sie mit der Zeit eine optimale Struktur für sich finden können. Die ersten großen Projekte wie Willy*Fred und Bikes and Rails werden sich bis dahin eingelebt haben und wieder mehr Energien und Ressourcen aufbringen können, um sich an der Arbeit im Dachverband zu beteiligen. Dass das Interesse an dem Projekt unter den Mitgliedern nach wie vor vorhanden ist, merkt man unter anderem an der großen Bereitschaft für Interviews. Dieses kam auch von Personen, die selbst nicht mehr aktiv an einem Hausprojekt beteiligt sind. Das kann durchaus auch darauf zurückgeführt werden, dass bei der Aufnahme in der Generalversammlung genau darauf geachtet wird, ob die Projekte mit der Grundidee des habiTAT zusammenpassen und die Einzelpersonen auch wirklich dahinterstehen. Die Hausvereine sind heute gut vernetzt und es besteht ein Interesse an den anderen Projekten. Die Mitglieder besuchen sich gegenseitig, um die Hausprojekte anzusehen und Hilfestellung zu leisten (vgl. Interview 1 und 2). Die Interviewpartnerin des neuen, noch nicht realisierten Hausprojektes Jelka hatte auch Interesse an den Inhalten bzw. an einer Teilnahme oder Aufzeichnung des zweiten Interviews, zur Entstehung des habiTAT und den Anfangszeiten. Dies zeigt das vorhandene Interesse und die Wichtigkeit des Wissenstransfers für die Mitglieder.

Die Entscheidungsfindungen, die Vernetzung und die Zusammenarbeit innerhalb des Dachverbandes werden einfacher sein als heute in Deutschland, da hier aufgrund ausführlicher Beratung die Statuten von vornherein entsprechend aufgesetzt wurden. Es wird sich um weit weniger Projekte und Mitglieder handeln wodurch Versammlungen überschaubarer bleiben und

Entscheidungen leichter abgestimmt werden können (vgl. Interview 1 und 2). In Deutschland sind die Projekte heute untereinander nicht sehr vernetzt, es bestehen nur persönliche Verbindungen zwischen einzelnen Projekten bzw. deren Mitgliedern. Auch der Versuch von Projektpartnerschaften hat nicht wirklich funktioniert (vgl. Interview 3).

Der Solidarbeitrag ist im Moment noch nicht genau geregelt, wird sich aber in den nächsten Jahren auch verfestigen. Im deutschen Mietshäuser Syndikat liegt er zum Einstieg bei 10 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche, kann aber mit steigender Entschuldung um 0,5 Prozent der Jahresnettokaltmiete des Vorjahres erhöht werden. Mit 152 Projekten konnten so im Jahr 2019 rund 320.700 Euro eingenommen werden, um weitere Projekte zu unterstützen und die Infrastrukturkosten und die Öffentlichkeitsarbeit zu finanzieren (vgl. syndikat.org (d)). Für Österreich und das habiTAT sind solche Summen mit einer weit geringeren Anzahl an Projekten unrealistisch. Für ein Projekt wie das Bikes and Rails mit 1424 m² Wohn- und 185m² Gewerbefläche, würde sich mit 10 Cent pro m² ein monatlicher Solidarbeitrag von rund 160€ ergeben. Selbst bei 17 Projekten dieser Größe, wäre der Solidarbeitrag nicht hoch genug, um damit nennenswert neue Projekte zu unterstützen. Es erscheint sinnvoller, diesen Betrag zur Deckung laufender Vereinskosten zu verwenden. Alternativ könnte man mit dem Beitrag auch, wie im Mietshäuser Syndikat, eine bezahlte Stelle schaffen, um das Mindestmaß an Arbeit auf jeden Fall sicher abzudecken und personellen Engpässen vorzubeugen.

Die Finanzierung neuer Projekte dürfte auch ohne die Unterstützung durch den Solidarbeitrag, also rein durch Direktkredite (und Bankkredite), ausreichend gut funktionieren. Bei den bis dato umgesetzten Projekten im habiTAT gab es keine Probleme bei der Beschaffung der Direktkredite. In Deutschland ist die Bereitschaft der Bevölkerung Hausprojekte zu unterstützen mit zunehmender Bekanntheit des Dachverbandes so weit gestiegen, dass teilweise so viele Personen Geld investieren möchten, dass Projekte Direktkredite an andere Initiativen weitergeben können. Auch wenn die Direktkreditkampagnen sehr aufwändig sind und die Hausvereine viel Zeit und Arbeitsenergie kosten, funktionieren sie doch sehr gut (vgl. Interview 1 und 3).

Ein Problem wird für die zukünftigen Projektinitiativen die Suche nach einem geeigneten Haus darstellen. Vor Allem in Städten, die von Immobilienspekulation betroffen sind. Hier gestaltet sich ein „Freikaufen“ aus dem Bestand schwierig, weil die Preise stark übersteuert sind. Selbst nach einem erfolgreichen Kauf könnten die Mieten bei den hohen Kreditschulden, die durch die übersteuerten Preise entstehen, kaum leistbar gestaltet werden. Auch das in Interview 2 angesprochene Problem, dass VerkäuferInnen die Objekte meist schnell loswerden möchten, Hausprojekte aber Zeit brauchen, um Direktkreditkampagnen zu organisieren und das

geforderte Geld aufzubringen, ist hier zu nennen. Das Hausprojekt Jelka beispielsweise profitiert davon, dass sich die Eigentümerin des Hauses für die Idee begeistern kann, und von Anfang an gerne an ein solidarisches Projekt verkaufen wollte. Auch der Verkäufer des ersten Projekts Willy*Fred hat die Idee unterstützt (vgl. Interview 1 und 2). In solchen Fällen kann auf mehr Entgegenkommen von Seiten der VerkäuferInnen gehofft werden. Hier könnte eine Plattform hilfreich sein, die interessierte HausverkäuferInnen und Projektgruppen zusammenbringt.

Es wäre auch realistisch, dass sich die Entwicklung, vor allem im städtischen Bereich, zukünftig mehr in Richtung Neubauprojekte entwickelt. Hier haben Bikes and Rails in Wien bereits gute Vorarbeit geleistet, um das habiTAT gegenüber der Stadt Wien als seriöses Syndikatsmodell vorzustellen. Das kann den Weg für zukünftige Projekte in Baugruppenverfahren erleichtern.

Doch auch wenn das habiTAT in den nächsten Jahren auf jeden Fall wachsen wird, wird es ein Nischenprojekt bleiben.

Neben dem Syndikatsmodell gibt es auch andere Konzepte, die versuchen, die Eigentumsrechte umzudefinieren, um Wohnraum leistbar zu machen. Zum Beispiel Community Land Trusts (CLT) in Belgien. Diese Trusts für Gemeinschaftsland werden nach de Pauw (2012) von einer Gemeinschaft verwaltet und demokratisch kontrolliert. Der CLT bleibt immer Eigentümer des Bodens. Die NutzerInnen werden durch einen langfristigen Pachtvertrag nur die EigentümerInnen der darauf errichteten Gebäude. Der Trust behält sich die Option für einen Rückkauf aller Gebäude vor, sofern die EigentümerInnen sie irgendwann verkaufen wollen. Beim Verkauf fließt ein bestimmter Anteil (z.B. 75%) der Wertsteigerung zurück an den Trust, der Rest bleibt den VerkäuferInnen als Ausgleich für Investitionen ins Gebäude. So kann Spekulation vermieden werden und der Trust kann dauerhaft leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen (de Pauw 2012: 290).

Klaus Novy hatte bereits 1983 die Vorstellung einer idealtypischen Wohnraumfinanzierung durch Solidarfonds. Statt Neubau durch eine Rückwärtsfinanzierung zu realisieren, bei der die BewohnerInnen eines Hauses dieses durch Ihre Mietzahlungen an die EigentümerInnen nach Fertigstellung rückfinanzieren, träumt er von einer Vorwärtsfinanzierung. Dies müsste durch die „*Institutionalisierung einer Pflichtsolidargemeinschaft*“ auf politischem Wege geschehen, und der Neubau könnte durch eine Solidarabgabe von MieterInnen finanziert werden. Neubau würde also durch die eingenommenen Solidarbeiträge aller MieterInnen, auch aus dem Bestand, finanziert werden. So wäre auch das Wohnen im Neubau leistbarer (vgl. Novy 1983: 104).

Orte des Experimentierens sind ein wichtiger Faktor in der Frage des zukünftigen Wohnbaus. Sie zeigen die Komplexität unserer Gesellschaft und ihrer Bedürfnisse. Es muss die Möglichkeit geben, neue, billigere Formen des Wohnens zu testen, um neue Wohnformen für das Zusammenleben in einer sich wandelnden Gesellschaft zu entwickeln (vgl. Neuwirth und Brandmayr 2015: 175). Das betrifft neben dem Syndikatsmodell auch alle anderen Modelle und Konzepte des solidarischen und kollektiven Wohnens.

In diesem Sinne sollte sich das habiTAT Strategien zur Bewusstseinsbildung überlegen, um das Modell bekannter zu machen. Nicht nur um eine größere Spannweite an potenziellen DirektkreditgeberInnen zu erreichen und damit die Finanzierung für die einzelnen Projekte zu erleichtern, sondern auch um generell mehr Aufmerksamkeit auf das Problem der Kommodifizierung von Wohnraum und der steigenden Finanzialisierung zu lenken. Es handelt sich hier um ein Problem, das große Teile der Bevölkerung betrifft. Außerdem können durch eine größere Bekanntheit auch mehr verkaufswillige Haus- bzw. GrundeigentümerInnen erreicht werden, die gerne ihre ungenutzten Flächen an solidarische Projekte weitergeben möchten.

Generell wäre es aber auch empfehlenswert das österreichische Mietrecht zu überarbeiten und wieder stärker zu regulieren. Die Aufteilung in Voll- und Teilanwendungsbereiche und Vollaussnahmen, je nach Alter der Wohnung, führt zu einer großen Rechtsunsicherheit bei den MieterInnen. Auch die Regelungen der Richtwertmieten sollten überarbeitet werden. Neben Mietobergrenzen sollte eine Verpflichtung zur Aufschlüsselung der berechneten Zu- und Abschläge für VermieterInnen diskutiert werden, um die MieterInnen vor zu hohen Mieten zu schützen und so ein besseres Wohnen für alle zu ermöglichen.

Es sollte auch diskutiert werden, wie man gegen die aktuelle Spekulation mit Immobilien vorgehen könnte, um in den Häusern, die zum Teil alle paar Jahre den Besitzer wechseln, dringend benötigten leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Gemeinden, oder aber auch der Bund bzw. die Länder, sollten Baugrund nicht mehr verkaufen, sondern nur noch Erbbaurechte vergeben, oder sich Vorkaufsrechte sichern, um das wertvolle Gut Baugrund dauerhaft für leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Es wäre ratsam eher Flächen anzukaufen um diese gegen Hortung und Spekulation abzusichern, als die zunehmende Privatisierung und Kommodifizierung zu unterstützen.

Abkürzungsverzeichnis

Abb.- Abbildung

AG.- Aktiengesellschaft

AG.- Arbeitsgruppe

BIP- Bruttoinlandsprodukt

bspw.- beispielsweise

bzw.- beziehungsweise

ca.- cirka

ebd.- ebenda

e.Gen.- eingetragene Genossenschaft

etc.-et cetera

GmbH- Gesellschaft mit geschänkter Haftung

inkl.- inklusive

MG- Mietengesetz

MGR- Mietrechtsgesetz

Mio.- Millionen

vgl. - vergleiche

VoC- Varieties of Capitalism

VoRC- Varieties of Residential Capitalism

VPI- Verbraucherpreisindex

WÄG- Wohnungseigentumsänderungsgesetz

WBFG- Wohnbauförderungsgesetz

WEG- Wohnungseigentumsgesetz

WGG- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

WRN- Wohnrechtsnovelle

z.B.- zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: VoRC- Typologie: Abweichung ausgewählter Staaten vom OECD- Durchschnitt in Bezug auf die Eigentumsquote und die Hypothekar- Verschuldungsquote. (Quelle: Schwartz und Seabrooke 2008:244).....	27
Abbildung 2: Anteil der Haushalte mit reduzierten Mietkosten in europäischen Staaten. (Quelle: Musil 2019: 189).....	29
Abbildung 3: Verteilung der Wohnbevölkerung nach Eigentums- und Mietverhältnissen in europäischen Staaten. (Quelle: Musil 2019: 173, leicht bearbeitet zur besseren Erkennbarkeit in schwarz-weiß Versionen).....	29
Abbildung 4: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. (Datenquelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2018. Bearbeitete Darstellung nach Statistik Austria 2019: 21).....	35
Abbildung 5: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. (Datenquelle Statistik Austria, Mikrozensus 2018. Bearbeitete Darstellung nach Statistik Austria 2019: 22)	36
Abbildung 6: Art der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. (Datenquelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2018. Bearbeitete Darstellung nach Statistik Austria 2019:24).....	37
Abbildung 7:Wohnungspolitische Kompetenzenverteilung in Österreich. (leicht Bearbeitete Darstellung nach IIBW 2008:6f.).....	38
Abbildung 8: Logo Willy*Fred (https://habitat.servus.at/?page_id=756).....	46
Abbildung 9: Logo Autonome Wohnfabrik (https://habitat.servus.at/?page_id=1352)	46
Abbildung 10: Logo Bikes and Rails (https://habitat.servus.at/?page_id=1360)	47
Abbildung 11: Logo SCHloR (https://habitat.servus.at/?page_id=1190)	47
Abbildung 12: Logo Brennessel (https://habitat.servus.at/?page_id=1329).....	47
Abbildung 13: Logo Jelka (https://habitat.servus.at/?page_id=1192).....	47
Abbildung 14: Hausprojekt Bikes and Rails (Eigene Aufnahme 8.7.2021).....	48
Abbildung 15:Gesellschafter Hausbesitz- GmbH (Eigene Darstellung nach syndikat.org)	50
Abbildung 16: Struktur des Syndikatmodells (eigene Darstellung).....	51
Abbildung 17: Gemeindebau: Am Kaisermühlendamm 55-61, Informationen zur Errichtung (Eigene Aufnahme, 14.7.2021).....	79
Abbildung 18: Gemeindebau, Am Kaisermühlendamm 55-61, 1220 (Eigene Aufnahme, 28.3.2021) .	79
Abbildung 19:Idealtypische Merkmale unterschiedlicher Wohnformen (bearbeitete Darstellung nach Balmer und Bernet 2017:263)	92
Abbildung 20: Tabelle: Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsangebote (eigene Darstellung)	95

Literaturverzeichnis

Amann W. (2014): Wohnbauförderung- Zukunft eines alten Werkzeugs. In: Amann W., Pernsteiner H. und Struber C. (Hrsg.): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Festschrift für Prof. Dr. Klaus Lugger für sein Lebenswerk. MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH- Wien (2014). S. 29-34.

Amann W. und Struber Ch. (2019): Österreichisches Wohnhandbuch 2019. Studienverlag - Innsbruck, Wien, Bozen: http://iibw.at/documents/2019%20Amann_Struber.%20Wohnhandbuch.pdf

Balmer I. und Bernet T. (2015): Housing as a Common Ressource? Decommodification and Self-Organization in Housing- Examples from Germany and Switzerland. In: Dellenbaugh M. et al (Hrsg.): Urban Commons. Moving Beyond State and Market (Bauwelt Fundamente 154). S. 178-195.

Balmer I. und Bernet T. (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Schönig B., Kadi J. und Schipper S. (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Transcript Verlag- Bielefeld. S.259-280.

Behring K. und Helbrecht I. (2002): Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) - Ludwigsburg.

Belina B. (2017): Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: Schönig B., Kadi J. und Schipper S. (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Transcript Verlag- Bielefeld. S. 31- 45.

Blaas W. (1991): Theoretische Grundlagen. In: Blaas W., Rüscher G., Brezina B. und Doubek C. (Hrsg.): Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik. Böhlau Verlag- Wien und Köln. S.11- 33.

Brunnauer A., Josef F., Neuhaus M., Weber C. (o.J.): Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich. Gemeindebau, Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung. – FGW- Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Wien (Preview): https://www.fgw.at/_docs/pdf/soziale_wohnungswirtschaft_preview.pdf (Zugriff: 8.1.2021)

Czerny M. (2012): Gemeinnützigkeit ein Garant für Lebens- und Wohnqualität in Österreich. In: GBV /ÖMB/ MVÖ (Hrsg.): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel. Grundlagen- Entwicklungen- Perspektiven. (Festschrift für KR Theodor Österreicher) Fair Wohnen- Wohnmanagement GmbH- Wien (2012). S. 41-43.

De Pauw, G. (2012): Die Stadt von morgen steht auf Gemeinschaftsland. In: Helfrich S. und Heinrich-Böll- Stiftung (Hrsg.): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Transcript Verlag- Bielefeld (2012). S.288-291.

Deutsch E. (1994): Objektförderung versus Subjektförderung. In: Korinek, K., Nowotny, E. (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Orac Verlag- Wien (1994). S.219- 239.

Donner C. (2000): Wohnungspolitik in der europäischen Union. Theorie und Praxis. Selbstverlag- Wien (Unverkäufliches Amtsexemplar)

Ehmer J. (1996): Kleiner Rundgang durch das Rote Wien. Ein Staat im Staate? In: Banik- Schweitzer R. et al. (Hrsg.): Wien wirklich. Der Stadtführer. Verlag für Gesellschaftskritik- Wien (4. Auflage 1996). S.260-265.

Feldbauer P. und Liedl G. (2015): Wohnungsbau und soziale Frage. Von der Gründerzeit zum „Roten Wien“. In: Mandl E. und Sabo F. (Hrsg.): Wie Wien wohnt. Gestern/ Heute/ Morgen. Christian Brandstätter Verlag - Wien. S.71- 85.

- Fiedler J. et al (2010): Die Instrumente des Städtebaus: Vision+ Wirklichkeit. Wien: Wien 3420
Aspern Development AG Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2010. Print. In
Zukunft Wien, Stadtentwicklung
- Figl B. (2021): Die Hausbefreier. Gemeinsames Wohnen in der Stadt wird immer beliebter. Ein
Besuch bei einem Baugruppen- Projekt im Sonnwendviertel. In: Wiener Zeitung.at- online erschienen
am 24.1.2021 ([https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2089672-Die-
Hausbefreier.html](https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2089672-Die-Hausbefreier.html))
- Flieger B. (2011): Expertise: Das Mietshäuser Syndikat. Hintergrund und Entstehung- Bausteine des
Modells- genossenschaftliche Merkmale- Übertragbarkeit für genossenschaftliches Wohnen. Freiburg.
- Franz Y. und Gruber E. (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale
Wohnungsbau in Wienzwischen Anspruch und Wirklichkeit. In: Standort (2018): 42: S. 98-104.
- Füller J. und Templin D. (2011): Stadtplanung von unten. Die „Recht auf Stadt“- Bewegung in
Hamburg. In Gebhardt D. und Holm A. (Hrsg.) Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis
städtischer Aneignung. VSA Verlag- Hamburg. S.79-104
- GEBHARDT D. und HOLM A. (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. In Gebhardt D. und Holm
A. (Hrsg.) Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignung. VSA Verlag-
Hamburg. S.7-22
- Hannemann C. (2016): Wohnen neu bedacht. Eine soziologische Einschätzung. In: BDA- Bund
Deutscher Architekten (Hrsg.): Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen. Jovis- Berlin. S. 31-35.
- Hautmann H. und Hautmann R. (1980): Die Gemeindebauten des Roten Wien 1919-1934. Schönbrunn
Verlag- Wien.
- Holm A. (2014): Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert.
Knaur Taschenbuch, München.
- Holm A. (2016): Gentrification. In: Belina B., Naumann M. und Strüver A. (Hrsg.): Handbuch Kritische
Stadtgeographie (2.korrigierte Auflage). Verlag Westfälisches Dampfboot- Münster.
- Holm A. (2019): Mythos „Rotes Wien“. In: Thurnher A. (Hrsg.): Der Gemeindebau. Eine kritischer
Hausbesuch. Die Bausteine des Roten Wien. Wer sie plante. Was sie bedeuten. Wer darin wohnt. Wie
der Gemeindebau der Zukunft aussehen könnte. Falter 37a/ 19. Falter Zeitschriften Ges.m.b.H. - Wien.
S.36-37.
- Holm A. und Laimer Ch. (2019): future.lab Magazin, #12, TU Wien 2019.
- IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH) (2008): Kompetenzgefüge im
österreichischen Wohnungswesen. Herausgegeben vom Wirtschaftsministerium. Wien.
- Kadi J. (2015): Re commodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? - In: Housing, Theory and
Society, 2015, Vol. 32, No. 3, S.247-265.
- Kemeny J., Kersloot J. und Thalmann P. (2005): Non-profit Housing *Influencing, Leading and
Dominating* the Unitary Rental Market: Three Case Studies. In: Housing Studies, Vol. 20, No 6.,
Nov.2005. S.855-872.
- Kemeny J. (2006): Corporatism and Housing Regimes. - In: Housing, Theory and Society, 23 (1), S.1-
18.
- Kofner S. (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. R. Oldenbourg Verlag- München, Wien.
- Krosse S. (2005): Wohnen ist mehr. Andere Wohnkonzepte für neue Lebensformen. Peter Lang,
Europäischer Verlag der Wissenschaft- Frankfurt am Main. (=Beiträge zur Planungs- und
Architektursoziologie, Band 3).

- Krutzler D. und Putschögl M. (2019): Rütteln am Fundament des Wiener Gemeindebaus. In: der Standard- Online erschienen am 11.3.2019 (<https://www.derstandard.at/story/2000099275162/rueteln-am-fundament-des-wiener-gemeindebaus>) (Zugriff 1.7.2021)
- Kühne- Büning L. (1994 a): Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen. – In: Kühne- Büning L. und Heuer J. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hammonia- Verlag GmbH- Hamburg. (3., überarbeitete und erweiterte Auflage) S.6-16.
- Kühne- Büning L. (1994 b): Marktstrukturen und Marktbeteiligte.- In: In: Kühne- Büning L. und Heuer J. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hammonia- Verlag GmbH- Hamburg. (3., überarbeitete und erweiterte Auflage) S. 71- 123.
- Kumnig S. (2018): Wohnraum für wen? Sozialer Wohnbau in Wien als Verhandlungszone städtischer Teilhabe. In: Aigner H. und Kumnig S. (Hrsg.): Stadt für Alle! Analysen und Aneignungen. Mandelbaum, kritik & utopie- Wien. S. 96-112.
- Kunnert A. und Baumgartner J. (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. WIFO- Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (Print) – Wien.
- Kunnert A. (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten. WIFO- Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (Print), Endbericht zum Jubiläumsfondsprojekt Nr. 14972 - Wien.
- Lefebvre H. (1968): The Right to the City. In: Kofman E. und Lebas E.(Hrsg.) (1996): Writings on Cities. Henri Lefebvre. (Selected, translated and introduced by Eleonore Kofman and Elizabeth Lebas). Blackwell Publishers Ltd.- Oxford. S.147-159. (Originaltext: Lefebvre, H. (1968): Le droit à la ville. Anthropos- Paris)
- Lichtenberger E. (1995): Der Immobilienmarkt im politischen Systemvergleich. In: Faßmann H. und Lichtenberger E. (Hrsg.): Märkte in Bewegung. Metropolen und Regionen in Ostmitteleuropa. – Böhlau Verlag – Wien. S.47-57.
- Ludl H. (1994): Die österreichische Wohnbaugenossenschaft. In: Korinek K. und Nowotny E. (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Orac Verlag- Wien (1994). S.263-281.
- Lugger K. (1994): Geschichte und Entwicklung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich. In: Korinek K. und Nowotny E. (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Orac Verlag- Wien (1994). S. 15-66.
- Lunde J. und Whitehead C. (2016): Milestones in European Housing Finance. Wiley and Sons- London.
- Madden D. und Marcuse P. (2016): In defense of housing. The politics of crisis. Verso- London und New York.
- Maltschnig G. (2012): Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen. Gemeinsame Verantwortung für eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik. In: GBV /ÖMB/ MVÖ (Hrsg.): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel. Grundlagen- Entwicklungen- Perspektiven. (Festschrift für KR Theodor Österreicher). Fair Wohnen- Wohnmanagement GmbH- Wien (2012). S.131-141.
- Marchart P. (1984): Wohnbau in Wien. 1923-1983. Compress Verlag- Wien.
- Marcuse P. (2012a): Whose right(s) to what city? In: Brenner N., Marcuse P. und Mayer M. (Hrsg.): Cities for people, not for profit. Critical urban theory and the right to the city. Routledge- USA und Canada (2012). S. 24- 41.

- Marcuse P. (2012b): A critical approach to solving the housing problem. In: Brenner N., Marcuse P. und Mayer M. (Hrsg.): Cities for people, not for profit. Critical urban theory and the right to the city. Routledge- USA und Canada (2012). S.213- 230.
- Matznetter W. (2002): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Österreich- ein Überblick.- In: Odermatt A. und Van Wezemaal J. (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte. (= Schriftreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32). Zürich (2002). S.55-70.
- Matznetter W., Vorauer- Mischer K. (2009): Sozialer Wohnbau. In: Fassmann H., Hatz G. und Matznetter W. (Hrsg.): Wien- Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Böhlau Verlag- Wien (2009). S.245-269.
- Matznetter W. und Mundt A. (2012): Housing and Welfare Regimes. In: Clapham D., Clark W. und Gibb K. (Hrsg.): The SAGE Handbook of housing Studies. SAGE Publications, London. S. 274-294.
- Mayer M. (2011): Recht auf die Stadt- Bewegungen in historischer und räumlich vergleichender Perspektive. In Gebhardt D. und Holm A. (Hrsg.) Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignung. VSA Verlag- Hamburg. S.54-77
- Mayring P. (2016): Einführung in die qualitative Sozialforschung. (6. Überarbeitete Auflage). Beltz Verlag- Weinheim und Basel (2002).
- Meier Kruker V. und Rauh J. (2005): Arbeitsmethoden der Humangeographie. Wissenschaftliche Buchgesellschaft- Darmstadt.
- Mullis D. (2014): Recht auf die Stadt. Von Selbstverwaltung und radikaler Demokratie. Unrast Verlag- Münster.
- Mundt A. und Amann W, (2010): Indicators of an Integrated Rental Market in Austria. In: Housing Finance International (Winter 2010) S. 35- 44.
- MUSIL R. (2019): Immobiliengeografie. Märkte- Akteure- Politik. Westermann- Braunschweig.
- Novy K. (1983): Genossenschafts- Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Transit Buchverlag- Berlin.
- Obereder B. und Feichtinger A. (2012): Qualitätssicherung bei der Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen. In: GBV /ÖMB/ MVÖ (Hrsg.): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel. Grundlagen- Entwicklungen- Perspektiven. (Festschrift für KR Theodor Österreicher). Fair Wohnen- Wohnmanagement GmbH- Wien (2012). S. 239-244.
- Otto E. (Hrsg.) (2021): #Wien. Das Wohnmarktmagazin powered by OTTO Immobilien. 1. Ausgabe- 2021 (Print).
- Pirhofer G. (2015): Die unsichtbare Hand der Stadtentwicklung. Von der Ringstraße zum Millenniumstower. In: Mandl E. und Sabo F. (Hrsg.): Wie Wien wohnt. Gestern/ Heute/ Morgen. Christian Brandstätter Verlag - Wien. S.37-53.
- Putschögl M. (2021): Mieten am Siedepunkt: Begehrte Lagen werden immer teurer. In: derStandard.at, online erschienen am 1.5.2021 (<https://www.derstandard.at/story/2000126269814/mieten-am-siedepunkt-begehrte-lagen-werden-immer-teurer>)(Zugriff: (Zugriff: 11.6.2021)
- Rabong G. und Rößl D. (2017): Das Image von Wohnbaugenossenschaften in Österreich. In: ZIWP- Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis. (Ein wissenschaftliches Journal der EBZ Business School- University of Applied Sciences). Jg. 5 (2017), Nr. 2.

Regierungsprogramm 2020-2024: <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html>

Reinprecht Ch. (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In: Schönig B., Kadi J. und Schipper S. (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Transcript Verlag- Bielefeld. S.213- 230.

Rießland B. (2012): Wohnungsgemeinnützigkeit- ein effizienter Weg der Wohnungspolitik. In: GBV /ÖMB/ MVÖ (Hrsg.): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel. Grundlagen- Entwicklungen- Perspektiven. (Festschrift für KR Theodor Österreicher). Fair Wohnen- Wohnmanagement GmbH- Wien (2012). S. 75- 82.

Rosifka W. und Postler R. (2010): Die Praxis des Richtwertmietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Wien.

Rost S. (2012): Das Mietshäuser Syndikat. In: Helfrich S. und Heinrich- Böll- Stiftung (Hrsg.): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Transcript Verlag- Bielefeld (2012) S.285- 287.

Schmid C. (2011): Henri Lefebvre und das Recht auf die Stadt. In Gebhardt D. und Holm A. (Hrsg.) (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignung. VSA Verlag- Hamburg. 25-51

Schönig B, Rink D., Gardemin D. und Holm A. (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: Barbehön M. und Münch S. (Hrsg.): Variationen des Städtischen- Variationen lokaler Politik. (Stadtforchung aktuell) - Springer VS- Berlin. S.25- 62.

Schuster G. (1994): Die „gewachsenen“ Strukturen und ihre Flexibilität. In: Korinek K., Nowotny E. (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Orac Verlag- Wien (1994). S.241- 261.

Schuster H. und Landau M. (2008): Wohnen und die soziale Frage. In: Lugger K und Holoubek M (Hrsg.): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit- ein europäisches Erfolgsmodell. Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung- Wien.

Schwartz H. und Seabrooke L. (2008): Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. – In Comparative European Politics, 2008/ 6, 237-261.

Seiß R. (2007): Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989. Herausgegeben von URBAN +, Kommunikation in Stadt- und Raumplanung. 2. aktualisierte Auflage. Verlag Anton Pustet- Wien und Salzburg.

Stadt Wien - Wiener Wohnen (Hrsg.) (2018): Gemeinde baut: Wiener Wohnbau 1920-2020. Residential Construction in Vienna 1920-2020. 3. Auflage. ed. Wien: Verlag Holzhausen GmbH, 2018. Print.

Statistik Austria (Hrsg.) (2019): Wohnen 2018. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Statistik Austria: Wien

Statistik Austria (Hrsg.) (2020): Wohnen 2019. Mikrozensus- Wohnungserhebung und EU- SILC. Statistik Austria: Wien

STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien. (Beschlissen vom Wiener Gemeinderat am 25.Juni 2014). Magistratsabteilung 18- Stadtentwicklung und Stadtplanung- Wien 2014.

- Stottmeyer M. (2021): Warum die Preise von Immobilien weiter steigen. In: DiePresse.com, online erschienen am 8.6.2021 (<https://www.diepresse.com/5990303/warum-die-preise-von-immobilien-weiter-steigen?from=rss>) (Zugriff: 11.6.2021).
- Sturm M. (2012): Aktive Bodenpolitik- Grundlage für leistbaren Wohnraum. In: GBV /ÖMB/ MVÖ (Hrsg.): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel. Grundlagen- Entwicklungen- Perspektiven. (Festschrift für KR Theodor Österreicher). Fair Wohnen- Wohnmanagement GmbH- Wien (2012). S.113-115.
- Temel R. (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2- Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Projekt MA 50- Mi 921/09.
- Temel R. (2019): Ein Stück Stadt bauen. Leben am Helmut- Zilk- Park. Herausgegeben von Stadt Wien, MA 21A und ÖBB- Immobilienmanagement GmbH.
- Temel R. et al. (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 1- Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Projekt MA 50- Mi 922/09.
- Tockner L. (2012): Mietensteigerung in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus.- Arbeiterkammer Wien.
- Verlič M. (2014): Die Enteignung des Möglichen. Die Bedeutung von Leerstand am Wiener Wohnungsmarkt. In: Hejda W. et al. (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Monochrom- Wien (2014). S. 34-53.
- Wohnberatung Wien (Hrsg.) (2019): Wohnberatung Wien. Alle Informationen über den sozialen Wohnbau. https://wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/wbw_broschuere2019_WEB.pdf (Zugriff: 20.1.2021)
- Wojciech C. (2019): Das Neurote Wien. In: Thurnher A. (Hrsg.): Der Gemeindebau. Eine kritischer Hausbesuch. Die Bausteine des Roten Wien. Wer sie plante. Was sie bedeuten. Wer darin wohnt. Wie der Gemeindebau der Zukunft aussehen könnte. Falter 37a/ 19. Falter Zeitschriften Ges.m.b.H- Wien. S. 30-31.
- Wurm K. (1994): Wohnungsgemeinnützigkeit 2000- Blick in die Zukunft. In: In: Korinek K., Nowotny E. (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Orac Verlag- Wien (1994). S.283-298.
- Wurm K., Österreicher T., Bauer E. (2001): Wirtschaftliche und soziale Aspekte von Wohnbauförderung und Gemeinnützigkeit.- In: FGW (Hrsg.): Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung. FGW- Schriftreihe, Nr. 139. Wien, S. 12-22. – Zitiert in: Matznetter W. (2002): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Österreich- ein Überblick.- In: Odermatt A., Van Wezemaal J. (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte. (= Schriftreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32) S.55-70.
- Zoidl F. (2021): Private Mieten in Wien für viele nicht mehr leistbar. In: derStandard.at, online erschienen am 12.4.2021 (<https://www.derstandard.at/story/2000125747601/private-mieten-in-wien-fuer-viele-nicht-mehr-leistbar>) (Zugriff: 11.6.2021).

Quellenverzeichnis

Arbeiterkammer Wien- Privatwohnungen:

<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Privatwohnungen.html> (Zugriff: 10.1.2021)

Autonome Wohnfabrik: <https://autonome-wohnfabrik.at/> (Zugriff: 10.4.2021)

Bikes and Rails (a): <https://www.bikesandrails.org/> (Zugriff: 10.4.2021)

Bikes and Rails (b): <https://www.bikesandrails.org/wp/faq/> (Zugriff: 11.6.2021)

Brennnessel Hauskollektiv: <https://brennnessel.org/> (Zugriff: 10.4.2021)

derStandard.at: Der Wohnraum scheitert oft an der Leistbarkeit (Redaktion- ohne Autor, online erschienen am 1.6.2021): <https://www.derstandard.at/story/2000127091639/der-wohnraum-scheitert-oft-an-der-leistbarkeit> (Zugriff: 11.6.2021).

Geno- schafft (a): <https://www.wu.ac.at/ricc/geno-schafft/aktuelle-blogbeitraege/detail/wohnbaugenossenschaften-gemeinnuetziger-wohnbau-in-oesterreich-teil-1> (Zugriff: 10.6.2021)

Geno-schafft (b): <https://www.wu.ac.at/ricc/geno-schafft/aktuelle-blogbeitraege/detail/wohnbaugenossenschaften-gemeinnuetziger-wohnbau-in-oesterreich-teil-2> (Zugriff: 10.6.2021)

Grether.Syndikat: <https://grether.syndikat.org/geschichte/geschichtlicher-ueblerblick/> (Zugriff: 18.11.2019)

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen: <https://www.inigbw.org/wohnprojekte> (Zugriff: 13.4.2021)

Jelka: <https://www.jelka.org/> (Zugriff: 11.4.2021)

MRG:<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (Zugriff: 4.6.2021)

Österreich.gv.at:

https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/Seite.210250.html (Zugriff: 3.6.2021)

Recht auf Stadt Wien: <http://rechtaufstadt.at/ueber/> (Zugriff: 19.1.2021)

SCHloR: <https://schlor.org/> (Zugriff: 11.4.2021)

Syndikat.org (a): <https://www.syndikat.org/de/verbundbausteine/> (Zugriff: 4.6.2021)

Syndikat.org (b): <https://www.syndikat.org/de/finanzierung/> (Zugriff: 11.6.2021)

Syndikat.org (c): <https://www.syndikat.org/de/gescheitert/> (Zugriff: 11.6.2021)

Syndikat.org (d): <https://www.syndikat.org/de/solidartransfer/> (Zugriff: 11.6.2021)

WGG:<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509> (Zugriff: 4.6.2021)

Wiener Wohnen: <https://www.wienerwohnen.at/gemeindebauneu.html> (Zugriff: 11.2.2021)

Wien.gv.at: <https://wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html> (Zugriff: 15.3.2021)

Willy*Fred: <https://www.willy-fred.org/> (Zugriff: 11.4.2021)

WoGen: <https://diewogen.at/> (Zugriff:14.4.2021)

Wohnberatung Wien (a): <https://wohnberatung-wien.at/footer/glossar> (Zugriff: 20.1.2021)

Wohnberatung Wien (b): <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren>
(Zugriff: 20.1.2021)

Wohnberatung Wien (c): <https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen> (Zugriff:
20.1.2021)

Wohnnet.at: <https://www.wohnnet.at/wohnen/immobilientypen/genossenschaftswohnungen-27928397>
(3.6.2021)