

Spekulierst du noch oder wohnst du schon?

Ein Denkmodell für eine alternative
Wohnversorgung in Wien.

Sophia Thoma



DIPLOMARBEIT

Spekulierst du noch oder wohnst du schon?

**Ein Denkmodell für eine alternative
Wohnversorgung in Wien.**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Associate Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Peter Fattinger

und

Univ.Ass. Mag.arch. Michael Klein

E253.2 Insitut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Sophia Thoma

01216853

Wien, Juni 2019

Kurz- fassung / Abstract

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Voraussetzung für Teilhabe an der Gesellschaft. Das Recht auf Wohnen ist als Menschenrecht verankert, immer öfter drängen Menschen auf die Straßen, um dieses Recht zu verteidigen. Denn die Nachfrage nach Wohnungen als Spekulations- und Anlageobjekte steigt, sie gelten als sichere Investitionen und versprechen hohe Gewinne. Diese Entwicklung wirkt sich in Form steigender Mieten, Verdrängung und einem Mangel an leistbarem Wohnraum auf die BewohnerInnen der Städte aus. Ausgehend von diesem Konflikt zwischen Wohnen als „gelebtem Raum“ und Wohnen als „Mittel zum Profit“ befasst sich diese Arbeit mit der Frage, wie langfristig leistbarer Wohnraum für viele zur Verfügung gestellt werden kann.

Der theoretische Rahmen der Arbeit befasst sich mit der Kapitalisierung von Wohnen

und untersucht die Entwicklung des Wiener Wohnungswesens. Anhand von ausgewählten Beispielen wird deutlich, wie sich die Auswirkungen einer marktorientierten Wohnversorgung manifestieren. Eine Bestandsaufnahme zeigt, dass der Bedarf an leistbarem Wohnraum in Wien durch das existierende Angebot nicht erfüllt wird.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen werden Zukunftsszenarien abgeleitet, welche mögliche Tendenzen der Wohnversorgung in Wien aufzeigen. Um eine Zukunftsvision, in der leistbarer Wohnraum bereit gestellt wird, zu erreichen, werden im zweiten Teil der Arbeit zwei Wohnversorgungs-Modelle analysiert und verglichen, die von Markt und Staat entkoppelt sind: Das Mietshäuser Syndikat und Community Land Trusts. Dabei werden, mit dem Ziel, die Modelle zu skalieren, Potentiale identifiziert und weitergedacht.

Aufbauend auf diesen Grundlagen steht die Erarbeitung eines Denkmodells für eine alternative Wohnversorgung in Wien im Zentrum dieser Arbeit. Dieses beinhaltet Maßnahmen und mögliche Strategien für eine Umsetzung und eröffnet die Chance, Wohnraum neu zu konzipieren. Kriterien dafür ergeben sich zum einen aus der Frage, wie der zur Verfügung gestellte Wohnraum funktionieren soll, zum anderen aus dem fortwährenden Wandel der Gesellschaft. Als Antwort wird der Faktor Zeit in die Planung eingeführt, dadurch wird Unvorhersehbarkeit berücksichtigt und zugleich die Programmierung durch wechselnde BewohnerInnen zugelassen. Das Konzept wird anhand eines räumlich-konstruktiven Vorschlags, in Form eines Prototyps, umgesetzt und überprüft.

Housing is a basic need and a requirement for participation in society. The right to housing is enshrined as a human right, more and more people are crowding the streets to defend it. The demand for apartments as speculative and investment properties is increasing because they are considered safe investments and promise high profits. This development is affecting the inhabitants of cities in the form of rising rents, displacement and a lack of affordable housing. Starting from this conflict between housing as a “lived space” and housing as an “instrument for profit-making”, this thesis

addresses the question of how affordable housing can be provided for many in the long term.

The theoretical framework of the thesis deals with the capitalisation of housing and examines the development of housing in Vienna. Selected examples illustrate how the effects of a market-oriented housing supply manifest themselves. A review of the current situation shows that the demand for affordable housing in Vienna is not met by the existing supply. Based on the findings, future scenarios are derived which show possible trends in housing provision in Vienna. In order to achieve a vision of the future in which affordable housing is provided, the second part of the thesis analyses and compares two housing supply models that are decoupled from the market and the state: The Apartment-house Syndicate and Community Land Trusts. With the aim of scaling the models, potentials are identified and further developed. Building on this foundations, the development of a model for an alternative housing supply in Vienna is in the centre of this work. This includes actions and possible strategies for implementation and opens up the opportunity to redesign housing. Criteria for this result, on the one hand, from the question of how the provided space should function and, on the other hand, from the ongoing transformation of society. As an answer, time as a factor is introduced into planning, thereby taking unpredictability into account and at the same time allowing programming by changing residents. The concept will be implemented and tested on the basis of a spatial-constructive proposal, in the form of a prototype.

Inhalts- verzeichnis

	Kurzfassung / Abstract	1
	Einleitung	
TEIL 1	VERGANGENHEIT UND GEGENWART	11
	01 Die Kapitalisierung von Wohnen	13
	Grund und Boden & der Ursprung der kapitalistischen Produktionsweise	14
	Das Streben nach Kapital	15
	Was ist eine Ware?	16
	Kann Wohnen zur Ware werden?	17
	Wie wird Kapital am Wohnungsmarkt eingesetzt?	20
	Mögliche Folgen einer kapitalistischen Wohnversorgung	23
	Dekommodifizierung – aber wie?	29
	02 Wien	31
	Historischer Überblick der Wohnversorgung	32
	Entstehung und Entwicklung	32
	Ein Modell für die Masse	39
	Der Gemeindebau als politisches Instrument	39
	Die aktuelle Situation in Wien	40
	Bestandsaufnahme	40
	Aktuelle Entwicklungstendenzen im Wiener Wohnungswesen	50
	Instrumente der Wiener Wohnungspolitik	52
	Die Mietwohnungs-Sektoren	54
	Leistbarer Wohnraum! Aber wie?	65
	Erkenntnisse	66
TEIL 2	ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT	69
	01 Wohnversorgung	71
	Szenarien	72
	Vom Markt entkoppelt	80
	Eine Zukunftsvision: Skalierung	90
	Das Miethäuser Syndikat - ein Modell für Viele?	90
	Backcasting	92
	02 Wohnraum	103
	Wohnwandel = Wohnungswandel?	104
	Das moderne Wohnen	105
	Fazit	106
	Auswirkungen auf die Wohnungsplanung	107
	Christopher Dells „space of possibility“	107
	Umsetzung	108
	Beispiele	110
TEIL 3	EIN PROTOTYP	123
	01 Konzept	125
	02 Kontext	139
	Literaturverzeichnis	146
	Abbildungsverzeichnis	154

Einleitung

THEMA

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und eine Voraussetzung für Teilhabe an der Gesellschaft.¹

Das Recht auf Wohnen ist als Menschenrecht in Artikel 25 (1) der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte sowie in Artikel 11 (1) des UN-Sozialpakts verankert und soll allen Menschen ein Recht auf angemessenes Wohnen garantieren. Neben Bewohnbarkeit, Erreichbarkeit und Sicherheit der Unterkunft sowie Zugang zu Trinkwasser, Energie und sanitären Anlagen, zählt auch die Bezahlbarkeit der Unterkunft zum Recht auf Wohnen.²

Wie kaum ein anderer Begriff verbindet Wohnen verschiedene Aspekte und Zeiten miteinander.

Auch wenn die Frage nach Wohnraum sich je nach Zeit, Land, Kultur, Geschichte, Wohnungspolitik, politischem und ökonomischem System unterscheidet, wird Wohnen immer durch dieselben Aspekte bestimmt und verbindet so Raum und Zeit miteinander. Ebenso vereint Wohnen soziale, politische und ökonomische Aspekte und damit unterschiedliche Ebenen.³

Abb. 1
Mieterprotest in Berlin im
April 2019

„Keine Rendite mit der Miete“

fordern DemonstrantInnen in Berlin (Abb.1). Spekulation mit Wohnraum führt, vor allem in Städten, zu steigenden Mietpreisen und einem Mangel an leistbarem Wohnraum. Immer mehr Menschen bekommen die Verwertungsstendenzen von Wohnraum zu spüren und drängen auf die Straßen, um ihre Forderungen öffentlich kundzutun.⁴

Für Andrej Holm verrät dieser Blick auf die aktuelle Situation: die Wohnungsfrage ist zurück und fordert neue, vor allem auch politische, Strategien.⁵

In seiner Aussage bezieht sich Holm auf die, von Friedrich Engels in seiner Schrift „Zur Wohnungsfrage“⁶ beschriebenen, schlechten Wohnverhältnisse der ArbeiterInnen in der Stadt im 19. Jahrhundert. Engels erkannte bereits, dass „[...] teurere Wohnungen ein weit besseres Spekulationsfeld bieten [...]“⁷



4 Der Tagesspiegel 2019
5 Holm 2014
6 Engels [1873] (1962)
7 a.a.O.: 215

1 Die Armutskonferenz o.J.
2 Amnesty International 2009
3 Madden und Marcuse 2016

PARKAPARTMENTS
AM BELVEDERE

WOHNUNGEN ARCHITEKTUR AUSSTATTUNG MOBILITÄT & LAGE SERVICES NEWS KONTAKT EN



Abb. 2
Internetseite, auf der
Luxuswohnungen am
Belvedere in Wien
angeboten werden

und identifizierte damit die kapitalistische Produktionsweise und ihr ständiges Streben nach einem Mehrwert als Ursache der Wohnungsnot.⁸

Die Aktualität seiner Aussagen veranschaulicht, dass Wohnen zu allen Zeiten gleich funktioniert und sich nur anders manifestiert. Hierzu stellte Engels fest: „Diese Wohnungsnot ist nicht etwas der Gegenwart Eigentümliches; sie ist nicht einmal eins der Leiden, die dem modernen Proletariat, gegenüber allen frühern unterdrückten Klassen, eigentümlich sind; im Gegenteil, sie hat alle unterdrückten Klassen aller Zeiten ziemlich gleichmäßig betroffen.“⁹ Der leistbare Wohnraum, der fehlt, glänzt als hochpreisiger Wohnraum, der den zukünftigen

InvestorInnen hohen Profit verspricht, auf Werbeplakaten und Internetseiten von Immobilienfirmen (Abb.2).

Dieser Konflikt zwischen Wohnraum zum Leben und Wohnraum zum Profitieren – die „Wohnungsfrage“ unserer Zeit – ist Thema dieser Arbeit.

Die aktuellen Entwicklungen erfordern die Suche nach Alternativen, die eine Wohnversorgung außerhalb der Verwertungslogik und entkoppelt von Markt und Staat ermöglichen. Boden, beziehungsweise Wohnraum, dem Markt zu entziehen und damit leistbar zu machen, haben sich beispielsweise Community Land Trusts und das deutsche Mietshäuser

8 Engels [1873] (1962): 214
9 a.a.O.: 213; Hervorh. i.Orig.

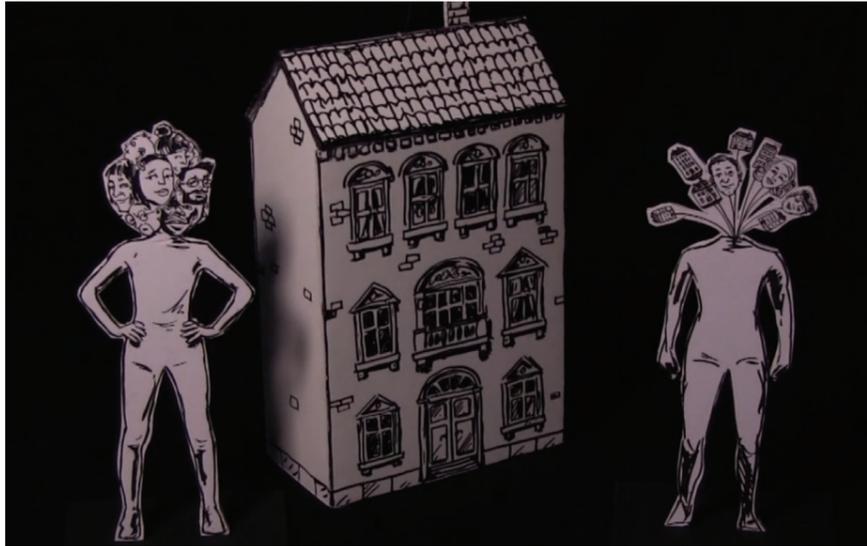


Abb. 3
Screenshot aus dem Film
„Das ist unser Haus“, der
das Modell des Mietshäus-
er Syndikats erläutert

Syndikat (Abb.3) zur Aufgabe gemacht. Das Potential, solche Modelle weiterzudenken und auf einen größeren Maßstab zu projizieren, wird in dieser Arbeit untersucht. Dabei werden Maßnahmen und Strategien für eine marktferne Wohnversorgung in Wien entwickelt. Mit einem neuen Wohnversorgungsmodell gehen auch neue räumliche Anforderungen an Wohnen einher. Diese ergeben sich einerseits aus der Frage, wie Wohnraum unter einer marktfernen Wohnversorgung funktionieren kann und soll, andererseits durch die verändernden Bedürfnisse der Gesellschaft.

Seit der Industrialisierung gilt die „Kernfamilie“⁸ (Abb.4) als Leitbild für den Wohnungsbau. Trotz den Tendenzen zur Diversifizierung, Flexibilisierung und Pluralisierung der persönlichen Lebensläufe und somit auch der

Lebensstile hat die Wohnungsplanung und -produktion kaum reagiert.⁹ Wie Wohnraum außerhalb der Verwertungslogik aussehen und funktionieren kann und wie die verändernden Bedürfnissen der BewohnerInnen in der Planung berücksichtigt werden können, wird in dieser Arbeit untersucht.

8 die familiäre Gemeinschaft aus Eltern und Kindern

9 Lootsma 2002: 107



Abb. 4
Eine bürgerliche Kern-
familie Anfang des 20.
Jahrhunderts

Wohnen und die Rolle der Architektur

“Architecture actively participates at every step, simply because there is no housing without architecture [...]”¹⁰

Wohnungen, die letztlich ein Bedürfnis befriedigen, sind in erster Linie das Ergebnis architektonischer Handlungen¹¹. Diese finden aber nicht unabhängig statt, da Architektur an politische, soziale und finanzielle Aspekte geknüpft ist und erst durch sie möglich wird.¹² Architektur wird damit zum Instrument und gleichzeitig zum Abbild sozialer und ökonomischer Ungleichheiten des Wohnungswesens.¹³ Aus diesem Grund können Maßnahmen für leistbaren Wohnraum nicht durch Architektur allein entwickelt werden. Strategien in

der Architektur beschränken sich oft auf die Reduktion von Konstruktionskosten oder die Minimierung der Wohnfläche. Dadurch können zwar Kosten gesenkt werden, aber die Wohnungen werden nicht zwangsläufig leistbar. Leistbarkeit kann nur dann eintreten, wenn das vorrangige Ziel ist, keinen Profit durch Wohnungen erreichen zu wollen.¹⁴

Der Versuch, durch Architektur eine allein stehende Lösung für leistbaren Wohnraum zu entwickeln, verweigert das Mitdenken ökonomischer, politischer und sozialer Aspekte und kann daher kein geeigneter Weg sein. Die Frage, wie leistbarer Wohnraum geschaffen werden kann, muss durch übergreifende Strategien beantwortet werden.

10 Martin, Moore und Schindler 2015:11

11 Martin, Moore und Schindler (Hg.) 2015: 18

12 a. a. O.: 66

13 a. a. O.: 12

14 a. a. O.: 79

PERSÖNLICHER ZUGANG

Seine sozialen, politischen und ökonomischen Dimensionen machen „Wohnen“ für mich zu einer der spannendsten Aufgaben der Architektur. Architektur prägt und beeinflusst, in Form von Wohnraum, das tägliche Leben der Menschen.

Die Tatsache, dass alle Menschen wohnen, macht jede und jeden zu Wohn-ExpertInnen. Durch die tagtägliche Auseinandersetzung mit Wohnraum entwickelt sich ein Verständnis und eine persönliche Wohnvorstellung welche zum Einen den gemeinsamen Diskurs von PlanerInnen und NutzerInnen ermöglichen, zum Anderen aber auch Herausforderungen für die PlanerInnen mit sich bringen. Neben dieser Besonderheit unterscheidet sich „Wohnen“ durch weitere Eigenschaften von anderen Räumen, die durch Architektur geschaffen werden.

Der eigene Wohnraum bietet Sicherheit und Schutz, ist Raum für Intimität, persönliche Entwicklung, Verwirklichung und Selbstdarstellung. Er ermöglicht Kontakt, Kommunikation und bestimmt den sozialen Status.¹⁵

Der Angriff auf Wohnen durch kapitalistische Verwertungsstrategien macht Wohnraum zunehmend zu einer überbewerteten, unbewohnten und eigenschaftslosen Finanzanlage. Der ungleiche Kampf zwischen Wohnen als „gelebtem Raum“ und Wohnen als „Mittel zum Profit“ sowie der steigende Bedarf nach leistbarem Wohnraum haben mich dazu bestärkt, tiefer in diesen Konflikt einzutauchen und mich mit

Handlungsoptionen auseinanderzusetzen. Mit dieser übergreifenden Betrachtung von Wohnen möchte ich auch andere ArchitektInnen und PlanerInnen dazu bewegen, Architektur nicht isoliert zu betrachten sondern den Kontext, in dem sie entsteht, mitzudenken.

FRAGESTELLUNG

Kann durch eine Wohnversorgung, die nicht der gängigen Verwertungslogik unterliegt, Wohnraum für Viele geschaffen werden und wie kann dieser funktionieren?

Um diese Frage zu beantworten werden folgende Themen behandelt:

Wie wird Wohnen zum Kapital und ist Wohnen eine Ware?

Wie stellt sich die Wohnsituation in Wien dar?

Welche Zukunft der Wohnversorgung wird angestrebt und welche Schritte sind notwendig, um sie zu erreichen?

Gibt es bereits Modelle für eine Wohnversorgung, die vom Markt entkoppelt ist?

Wie funktioniert Wohnraum heute und wie kann er auf verändernde Anforderungen reagieren?

AUFBAU

Die Arbeit gliedert sich in drei Teile. In Teil 1 werden der theoretische Rahmen dargelegt und betrachtet sowie wesentliche Begriffe erklärt. Auf eine grundlegende Beschreibung des Zusammenhangs zwischen Kapital und Wohnen in Kapitel 1 folgt in Kapitel 2 eine Untersuchung der Wohnversorgung in Wien. Beide Kapitel beginnen mit einem Blick in die Vergangenheit, um darauf aufbauend die aktuelle Situation zu beschreiben. Aus der Bestandsaufnahme des Wiener Wohnungswesens und der Erörterung von Entwicklungstendenzen werden am Ende von Kapitel 2 Erkenntnisse gezogen.

Teil 2 der Arbeit gliedert sich in zwei thematische Bereiche, der Fokus liegt jeweils auf der Zukunft. Ausgehend von den Erkenntnissen aus Teil 1 werden in Kapitel 1 Szenarien für die Zukunft der Wohnversorgung in Wien erschaffen und eine angestrebte Zukunft ermittelt. Vor dem Hintergrund dieser Vision werden aufbauend auf dem in Teil 1 erarbeiteten theoretischen Rahmen sowie auf der Analyse marktfördernder Wohnversorgungsmodelle Maßnahmen und Strategien für Wien vorgeschlagen. Kapitel 2 widmet sich dem Thema Wohnraum. Durch eine theoretische Annäherung werden verändernde Bedingungen für die Planung von Wohnraum identifiziert und Handlungsoptionen erörtert. Ihre Umsetzbarkeit wird anhand einer Auswahl an Beispielen aus der Architektur verdeutlicht. Diese bilden die Grundlage für Teil 3.

Im letzten Teil wird das Konzept für eine räumlich-konstruktive Umsetzung, in Form eines Prototyps, dargestellt. Dafür werden zunächst Kriterien, die sich aus Teil 2 ergeben, definiert und anschließend der Entwurf und die Umsetzung eines Prototyps konkretisiert und dokumentiert.

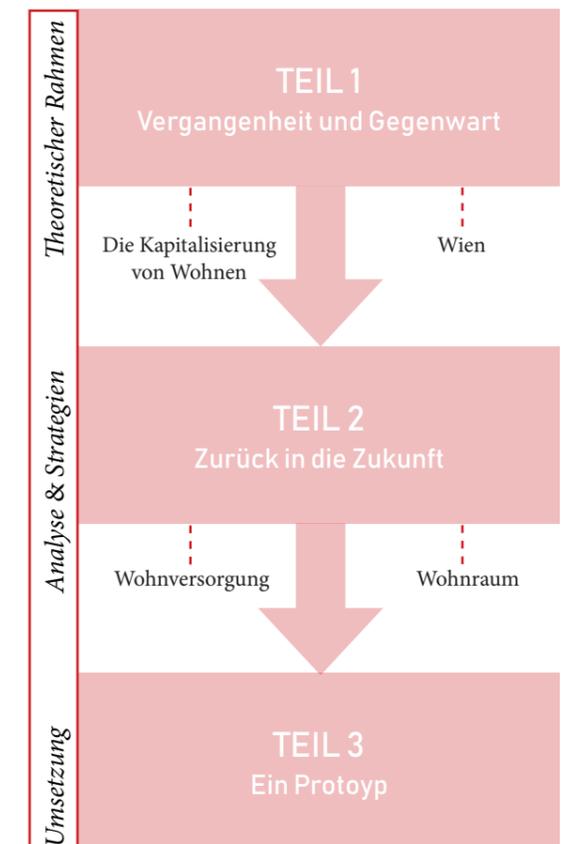


Abb. 5
Aufbau der Arbeit

¹⁵ Hannemann 2014

METHODEN

Für die Schaffung einer theoretischen Basis im ersten Teil der Arbeit wird eine Literaturrecherche durchgeführt. Um einen Überblick über den Ursprung und die Funktionsweise von Kapital, sowie seinem Verhältnis zu Wohnen zu gewinnen, werden die Werke von Karl Marx herangezogen. Um herauszufinden, wie Wohnen heute als Ware funktioniert, werden Publikationen des Stadtsoziologen Andrej Holm untersucht.

Grundlage für die Darstellung der Zirkulation von Kapital am Wohnungsmarkt bildet Bernd Belinda's Beschreibung des kapitalistischen Wohnungsbaus (2017).

Für die Verdeutlichung der Folgen einer kapitalistischen Wohnversorgung anhand von Beispielen (Großbritannien und Spanien) werden online publizierte Zeitschriftenartikel einbezogen. Um den Kern des Problems und Handlungsoptionen zu erfassen werden die Positionen von David Madden und Peter Marcuse zur gegenwärtigen Krise von Wohnen analysiert.

Im darauf folgenden Kapitel erfolgt zunächst ein Rückblick auf die Wohnversorgung in Wien. Grundlage dafür sind Monographien von Rainer Bauböck (1979), Helmut Weihsmann [1985](2002), Walter Matznetter (1991) und Eve Blau (1999) sowie eine Publikation von Klaus Novy (1981). Anschließend wird über eine Recherche in statistischen Datenbanken und aktuellen Studien eine Bestandsaufnahme der Wohnsituation in Wien durchgeführt. Ein

Teil der Daten wird, unter Zuhilfenahme von Grafikprogrammen, in Informationsgrafiken übersetzt.

Darauf aufbauend werden mithilfe einer Szenariotechnik¹⁶ mögliche Zukünfte der Wohnversorgung in Wien, in Form von Erzählungen, beschrieben. Um die angestrebte Zukunft zu erreichen werden in Folge Wohnversorgungsmodelle analysiert, verglichen und Skalierungspotentiale identifiziert. Diese bilden, gemeinsam mit der theoretischen Basis, die Grundlage für die Erarbeitung von Maßnahmen und Strategien. Dafür wird die Backcasting-Methode verwendet.¹⁷

Für den Einstieg in die räumliche Umsetzung des entworfenen Denkmodells wird zunächst untersucht, wie Wohnraum heute funktioniert. Zu diesem Zweck werden die fünf Prinzipien des modernen Wohnens nach Häußermann und Siebel, ergänzt durch Hannemann, beschrieben und anhand einer Literaturrecherche mit aktuellen Tendenzen abgeglichen. Die Beschreibung der Auswirkungen und Übersetzbarkeit des erfassten Wandels auf die Planung von Wohnraum stützt sich auf die Schrift „Towards the Improvisation of Space“ von Christopher Dell (2017). Im Anschluss analysierte und dokumentierte Architekturbeispiele stammen von Architekturwebseiten und aus Architekturpublikationen.

Diese werden im nächsten Schritt angeeignet und transformiert. Dafür werden zuerst Kriterien, die sich aus dem Denkmodell für eine

alternative Wohnversorgung für Wien und den neuen Anforderungen an Wohnraum ergeben, erörtert und graphisch festgehalten. Unter der Verwendung von CAD und Grafikprogrammen erfolgt die Übersetzung der Kriterien in Wohnraum. In einer Laborsituation werden ein Konzept und eine Testplanung eines Prototyps erarbeitet.

Diese Arbeit wurde in gendergerechter Sprache verfasst. Dafür wurden geschlechtsneutrale Formulierungen sowie das Binnen-I verwendet.

¹⁶ Anhand Szenario-Methodiken werden verschiedene mögliche Zukünfte konstruiert, um das gegenwärtige Handeln darauf auszurichten. In der hier angewendeten kreativ-narrativen Szenariotechnik wird ein Zukunftstrichter aufgespannt, innerhalb dem mögliche Zukünfte beschrieben werden.

(Kosow und Gaßner 2008)

¹⁷ „Backcasting“ ist ein strategisches Planungsinstrument. Dabei wird, ausgehend von einer Zukunftsvision, analysiert, mit welchen strategischen Maßnahmen und Methoden diese erreicht werden kann (->S. 92)

TEIL 1

vergangenheit
und gegenwart

Die Kapitalisierung von Wohnen

01

GRUND UND BODEN & DER USPRUNG DER KAPITALISTISCHEN PRODUKTIONSWEISE

Boden gilt, neben bestimmten Produkten, als Voraussetzung für Wohnen. Im Vergleich zu diesen Produkten kann Boden jedoch nicht selbst hergestellt oder vermehrt werden¹. Diese Eigenschaft ist entscheidend für die Rolle des Bodens in der Wohnungsfrage.

Wie Boden, der „irdische Existenzbedingung“ ist, dennoch jemandem gehören kann, versucht Wolfgang Scheppe² zu erklären. Boden könne nur dann zum Grundbesitz eines Eigentümers werden, wenn dieser alle anderen Ansprüche gewaltsam aus der Verwendung des Bodens ausschließt. In dieser Feststellung bezieht Wolfgang Scheppe auf die Lehre von Karl Marx, der das Eigentum an Grund und Boden als „ursprünglich der Gewalt entstammenden Besitzrecht“³ bezeichnet. Diese Äußerung erläutert Marx umfassend in seinem Werk „Das Kapital“⁴, in dem er den Ursprung der kapitalistischen Produktionsweise mit einem spezifischen Ereignis in der Geschichte Englands verknüpft – der Enteignung der englischen Kleinbauern von Grund und Boden, die im 16. Jahrhundert begann. In einem gewaltsamen Enteignungsprozess wurde der gemeinwirtschaftlich genutzte Boden durch die Einzäunung zum Eigentum der Feudalherren. Im 18. Jahrhundert wurde diese Vorgehensweise

durch die „Bills for Inclosures of Commons“⁵ schließlich gesetzlich unterstützt. Dieser Prozess, der als „Enclosure Act“ bezeichnet wird, machte Grund und Boden zum Eigentum einiger weniger und zwang die Landbevölkerung sich als Proletariat, als arbeitende Klasse, der aufkommenden Industrie anzubieten. Diese Auflösung der feudalen Gesellschaft war laut Marx der Grundstein für die ökonomische Struktur der kapitalistischen Gesellschaft.⁶

In weiterer Folge zwang die Enteignung jene Bäuerinnen und Bauern, die sich nicht als Arbeitskräfte der Industrie zuwendeten, fremden Boden zu Nutzen. Für diese Benutzung wurde im Gegenzug ein Preis, die Grundrente, verlangt. Auf diese Weise gelang es den neuen GrundeigentümerInnen den Boden zu verwerten und über Eigentum einen Ertrag zu erwirtschaften. Diese Vorgehensweise der Aneignung von Eigentum und seiner Verwertung ist die Grundlage der kapitalistischen Logik.⁷



Abb. 6
die englische Kulturlandschaft: die Steinmauern waren die Folge der „Enclosure Acts“

Kapital, das

verfügbare Geldsumme, die bei entsprechendem Einsatz einen Gewinn bringt⁸

Grundrente, die

aus dem Eigentum an Boden bezogenes Einkommen⁹

Im Jahr 1776 kritisierte Adam Smith die Grundrente mit der Begründung, dass die damit erzielten Gewinne nicht im Verhältnis zu den Kosten des Besitzers stehen. Im Jahr 1820 revidierte David Ricardo diese These indem er feststellte, dass Boden bereits Teil eines Kreislaufes war, in dem Kapital zirkulierte, und sich der Wert des Bodens daraus ergab. Er stellte eine Behauptung auf, die bis heute Gültigkeit hat: Der Wert von Boden sei davon abhängig, wie viel Wert die auf ihm realisierten Produkte auf dem Markt erzielen können. Dieser Wert wird maßgeblich von der Verfügbarkeit von Grund und Boden bestimmt, das bedeutet, der Wert steigt dann, wenn der verfügbare Boden knapp wird. Diese Bestrebung wurde durch die Industrialisierung und die darauf folgende Verstädterung angetrieben.¹⁰

Akkumulation, die

Anhäufung von Reichtum, besonders von Produktionsmitteln¹¹
nach Marx: der ständige Prozess der Hinzufügung von Mehrwert zum Kapital¹²

DAS STREBEN NACH KAPITAL

Die Änderung der Verfügungsgewalt über Grund und Boden und die damit einhergehende Beraubung der Produktionsgrundlage der Kleinbauern waren die Voraussetzung für Akkumulation des Reichtums der Grundeigentümer.¹³ Das durch Akkumulation angestrebte Ziel nach maximalem Profit gilt nach Marx als treibende Kraft des Kapitalismus¹⁴.

Wie ein Mehrwert – der dann als Kapital immer wieder eingesetzt werden kann – entstehen kann, erklärt Marx anhand der Beschreibung einer einfachen Zirkulation: Geld wird investiert um eine Ware zu produzieren, diese Ware wird verkauft, wobei das dadurch erzielte Geld dem Wert der Ware entspricht. In der Zirkulation *Geld-Ware-Geld* bleibt der Wert gleich, aber nimmt verschiedene Formen – die des Geldes oder der Ware – an. Motiv dieses Tausches ist die Befriedigung von Bedürfnissen. Demgegenüber ist in einer Gesellschaft, in der die kapitalistische Produktionsweise herrscht, das treibende Motiv des Tausches nicht mehr das Bedürfnis nach anderen Gebrauchswerten, sondern der daraus resultierende Mehrwert. Dieser kann als Kapital eingesetzt werden um wiederum zu einem Mehrwert führen. In dieser Zirkulation entspricht der durch den Verkauf erzielte Gewinn nicht dem Warenwert, sondern enthält einen Mehrwert.¹⁵

Diese Zirkulation, *Geld-Ware-Geld*, definiert Marx als die „allgemeine Formel des Kapitals“.¹⁶

1 Scheppe 2018: 24

2 ebd.

3 Marx [1868] 1962: 594

4 Marx [1867] 1962

5 Gesetze für Einhegung des Gemeindelandes [Übersetzung der Verfasserin]

6 Marx [1867] 1962: 743-756

7 Scheppe 2018: 15f.

8 Duden online o.J.a

9 Duden online o.J.b

10 Dell 2013: 66f.

11 Duden online, o.J.c

12 Bundeszentrale für politische Bildung 2016

13 der „Enclosure Act“ wird von Marx deshalb auch als sogenannte „ursprüngliche Akkumulation“ bezeichnet ([1867] 1962: 741)

14 Bundeszentrale für politische Bildung 2016

15 Marx [1867] 1962: 166-168

16 a.a.O.: 170



Abb. 7
Karl Marx und Friedrich
Engels-Denkmal in Berlin.

Was ist eine Ware?

Der zirkulierende Wert nimmt durch den Tausch die Form einer Ware an, die für Marx „[...] zunächst ein äußerer Gegenstand, ein Ding, das durch seine Eigenschaften menschliche Bedürfnisse irgendeiner Art befriedigt“¹⁷ ist. In der von ihm beschriebenen Zirkulation erscheint eine Ware als etwas, das produziert wird. Dass dies nicht zwangsläufig der Fall sein muss, zeigt sich am Beispiel von Grund und Boden. Er wird nicht produziert, aber das Ziel der Verwertung und die damit notwendige Darbietung auf dem Warenmarkt machen ihn dennoch zu einer Ware.¹⁸

¹⁷ a.a.O.: 49

¹⁸ Scheppé 2018: 18Quelle

Die Darbietung von Waren auf einem Markt wurde mit dem Wandel der Gesellschaft notwendig. Während in der vorkapitalistischen Gesellschaft die feudale Gesellschaft vorherrschte und die Bäuerinnen und Bauern Waren für den Eigenbedarf produzierten, kam im Kapitalismus der Aspekt des Tausches dieser Waren auf einem Markt hinzu.

Somit entstand neben dem reinen Gebrauchswert, den das Gut für Bäuerinnen und Bauern hatte, auch ein Tauschwert. Dieser Tauschwert wurde als Maßstab für das Tauschgeschäft notwendig und kann vom Gebrauchswert einer Ware stark abweichen.¹⁹

Durch diese zwei unterschiedlichen Werte einer Ware – den Gebrauchswert und den Tauschwert – erhält sie einen Doppelcharakter. Dieser führt zu einem Interessenskonflikt, der bei der Untersuchung der Ware „Wohnen“ erkennbar wird.

¹⁹ Marx [1867] 1962: 50ff.

Kann Wohnen zur Ware werden?

Der Begriff „Ware“, als etwas, das nicht nur ein Bedürfnis befriedigt sondern auf einem Markt angeboten wird, trifft auf Wohnen seit dem 19. Jahrhundert zu. Die Städte befanden sich in Folge der Industrialisierung und dem damit einhergehenden Bevölkerungsanstieg in einer Krise. Es entstand ein massiver Bedarf an Wohnraum, der dazu führte, dass die Wohnversorgung ökonomisiert wurde und Wohnen als Ware auf einem Markt angeboten wurde.²⁰

Durch den eingetretenen Wandel der gesellschaftlichen Produktionsverhältnisse wurde somit auch ein Wandel der Wohnversorgung erzeugt. Die Entstehung der industrialisierten Gesellschaft verursachte zudem eine Trennung von Produktion und Reproduktion. Die Wohnung als Ort der Reproduktion – zur Erneuerung der Produktionskraft der ArbeiterInnen – wurde zur Grundvoraussetzung für den Einsatz der Arbeitskraft in der Produktion. Der dafür notwendige Erwerb einer Wohnung als Reproduktionsmittel gestaltete sich jedoch schwierig, da der Lohn der ArbeiterInnen für laufende Kosten, aber nicht für den Erwerb einer Wohnung ausreichte. Als Antwort auf dieses ökonomische Problem entstand das Mietsystem, das – im Sinne der kapitalistischen Produktionsweise – die ArbeiterInnen in eine Abhängigkeit trieb. Die monatlichen Mietzahlungen zwangen sie dazu, ihre Arbeitskraft immer wieder neu zu verkaufen. Zusätzlich ermöglichte das Mietsystem die Mobilität

²⁰ Dell 2013: 10f.

der Arbeitskräfte trotz der Immobilität der Wohnungen. Durch diese Entwicklung war die Wohnung schließlich nicht mehr „nur“ Ware, sondern wurde zum zinstragenden Kapital. Das bedeutet, dass der Wohnungseigentümer – durch die Vergabe des Nutzungsrechts – nicht nur die Rückerstattung der Produktionskosten erreichte, sondern zusätzlich einen Gewinn durch die Verzinsung seiner Ware machen konnte. Diese Möglichkeit der Verzinsung macht den Erwerb von Wohnungseigentum zum Zweck der Vermietung zu einem attraktiven Geschäft.²¹

Reproduktion, die ständige Erneuerung des Produktionsprozesses durch Ersatz oder Erweiterung der verbrauchten Produktionsmittel²²

Trotz seines Warencharakters unterscheidet sich Wohnen durch einige Aspekte von anderen Waren. Diese Aspekte wirken sich auch auf den Wohnungsmarkt aus, der sich infolgedessen ebenfalls von anderen Märkten unterscheidet. Im Unterschied zu herkömmlichen Waren ist Wohnen durch seine Immobilität charakterisiert. Diese Immobilität von Wohnungen verursacht am Wohnungsmarkt zusätzliche Faktoren wie zum Beispiel Lage und Nachfrage, die den Preis beeinflussen. Daneben unterscheidet sich Wohnen aufgrund seiner beschränkten

²¹ Bauböck 1979

²² Duden online o.J.d

Reproduzierbarkeit von anderen Waren. Diese ergibt sich einerseits durch die aufwendige Herstellung und den hohen Ressourcen- und Kapitaleinsatz, andererseits aufgrund der Abhängigkeit von externen Bedingungen, zum Beispiel der bereits besprochenen Verfügbarkeit von Grund und Boden. Diese Problematik in der Produktion von Wohnungen führt, gemeinsam mit der Immobilität von Wohnungen, zu einem diversen Angebot am Wohnungsmarkt und somit zu einer fehlenden Gleichartigkeit des Angebotes sowie einer geringen Anpassungsfähigkeit im Vergleich zu herkömmlichen Märkten.²³

Diese Eigenschaften führen zur Bildung von regionalen Teilmärkten und zur Zersplitterung des Wohnungsmarktes in verschiedene Sektoren.²⁴ Zudem differenziert sich der Wohnungsmarkt durch seine mangelnde Transparenz von anderen Märkten. Ein Beispiel dafür ist die Intransparenz in seiner Verteilungslogik. Während andere Märkte ihre Waren nach Bedarf – also Angebot und Nachfrage – verteilen, funktioniert die Verteilungslogik

des Wohnungsmarktes „systematisch“. Das heißt, die Verteilung von Wohnen wird, je nach Teilmarkt, von unterschiedlichen, jeweils eigenständig geregelten Vergabekriterien, bestimmt. Für Andrej Holm ist der Wohnungsmarkt deshalb ein „unvollkommener bzw. systematischer Markt“.²⁵ Die marktförmige Organisation von Wohnen führt zu einem Spannungsfeld zwischen dem Gebrauchswert und dem Tauschwert der Ware „Wohnen“. Beschreibt der Gebrauchswert einerseits den tatsächlichen Nutzwert, so manifestiert sich der Tauschwert in den Verkaufs- bzw. Mietpreisen.²⁶ In diesem Konflikt, den Peter Marcuse und David Madden als Konflikt zwischen Wohnen als gelebtem, sozialen Raum und Wohnen als Instrument für Profit bezeichnen, stehen sich unterschiedliche Interessen gegenüber.²⁷

Die Interessen der Immobilien-Verwertungs-Akteure auf der einen Seite, jene der Bewohner auf der anderen Seite, machen den Wohnungsmarkt zu einem Spielfeld ungleicher Kräfte. Der Wohnungsmarkt ist somit auch ein Abbild der Machtverhältnisse in einer Stadt.²⁸



Abb. 8
„Geierfonds“:
Street Art von
J.Lobo in Madrid

²³ Holm 2011

²⁴ Bauböck 1979: 14 f.

²⁵ Holm 2011

²⁶ ebd.

²⁷ Madden und Marcuse 2016

²⁸ Holm 2011

Abb. 9
Einladungsgestaltung
der Architekturgalerie
München und des KAP
Forum für Architektur &
Stadtentwicklung zu der
Veranstaltung „Betongold!
Betongold! Betongold!
Verspekulieren wir unsere
Städte?“



Betongold, das

Betongold bezeichnet die vermeintliche Sicherheit von Immobilien vor dem Wertverlust in Krisenzeiten oder durch Inflation. Die Bezeichnung ergibt sich aufgrund der Vergleichbarkeit von Immobilien mit wertbeständigem Gold. Von Betongold kann deshalb gesprochen werden, wenn verstärkt in Immobilien investiert wird, da diese sicherer als Bankersparnisse bewertet werden.²⁹

²⁹ Finanzlexikon-Online o.J.a

Wie wird Kapital am Wohnungsmarkt eingesetzt?

Die Attraktivität in Wohnungsmärkte zu investieren hat seit der Finanzkrise im Jahr 2007 zugenommen. Obwohl die Krise unter anderem eine Folge des spekulativ aufgeblähten Immobilienmarktes in den USA war, gingen die Investitionen nicht zurück. Grund dafür ist, dass Investitionen in den Immobilienmarkt auch in Krisenzeiten als sicher gelten und dass sich durch einen langfristigen Wertanstieg und eine hohe Verzinsung hohe Gewinne erzielen lassen. Im Vergleich zu anderen Finanzanlagen stellt „Betongold“ (-> S. 19) somit eine solide Anlageoption dar. Die Gewinnspanne bei Immobilien ergibt sich vor allem daraus, dass das investierte Kapital lange in den gebauten Strukturen fixiert bleibt und der Umschlag des eingesetzten Kapitals dadurch stark verzögert wird. Zusätzlich wird das Kapital durch die Mietzahlungen stark verzinst.³⁰ Hinter den Verwertungsstrategien am Wohnungsmarkt steht eine Reihe von Kapitalzirkulationen, die in ihrer Grundstruktur bereits von Marx definiert wurden (-> **Das Streben nach Kapital**, S.15).

Im folgenden Abschnitt wird aufgezeigt, wie die Zirkulation von Kapital die Finanzierung, die Produktion und den Handel von und mit Wohnraum am Wohnungsmarkt bestimmt. Bernd Belinda³¹ verknüpft in seiner Beschreibung der verschiedenen Kapitalkreisläufe Schritt für Schritt Finanzierung, Produktion und Handel miteinander. Er zeigt auf, dass der

kapitalistische Wohnungsmarkt immer durch gleiche, aufeinanderfolgende Handlungen der AkteurInnen organisiert ist. Die AkteurInnen dieser Handlungen lassen sich wiederum zwei Interessen zuordnen. Der Wunsch nach Profitmaximierung vereint ImmobilienentwicklerInnen, Baufirmen, MaterialproduzentInnen, KreditgeberInnen, InvestorInnen, LandeigentümerInnen und HauseigentümerInnen auf der einen Seite, auf der anderen Seite stehen KonsumentInnen, deren Kosten für das Wohnen den spekulativen Gewinn reflektieren.³²

Die Grundstruktur des Kapitalkreislaufs funktioniert so³³ (Abb.10): Eine Person kauft ein Gebäude aus der Bauwirtschaft sowie ein Grundstück von einem Grundeigentümer und wird somit zur Eigentümerin/zum Eigentümer (1). Dafür leihen sich die ProduzentInnen der Bauwirtschaft sowie KäuferInnen Geld von einer Kreditgeberin/einem Kreditgeber (2). Dieses Geld ist zinstragendes Kapital, das bedeutet, es muss verzinst zurückgezahlt werden, und „produziert“ somit einen Mehrwert.

Die Produktion des Gebäudes stellt eine einfache Kapitalzirkulation dar (3): Mit dem geliehenen Geld wird Ware bezahlt, die für die Produktion verwendet wird. Das produzierte Gebäude wird anschließend für einen höheren Wert als den Warenwert an die Käuferin oder den Käufer verkauft, da das geliehene Geld für die Produktion KreditgeberInnen verzinst zurückgezahlt werden muss. Der Kauf des Grundstückes stellt hingegen keinen eigenen Kreislauf dar, sondern lediglich den Tausch von Boden gegen Geld (4).

Nach dem Erwerb des Grundstückes und des Gebäudes ergeben sich für die Eigentümerin/den Eigentümer mehrere Optionen. Die erste Option (A) ist, das Gebäude selbst zu nutzen. Dadurch fallen Grundstück und Gebäude aus der Kapitalzirkulation heraus. Das Interesse liegt dabei im Gebrauchswert.

Als zweite Option (B) kann die Eigentümerin/der Eigentümer das Gebäude samt Grundstück vermieten und dadurch als zinstragendes Kapital verwerten. EigentümerInnen verleiht dabei die Wohnung und erhalten im

Gegenzug einen regelmäßigen Zins in Form von Mietzahlungen.

In der dritten Option (C) verkauft die Eigentümerin/der Eigentümer das Gebäude und das Grundstück weiter. Wenn das Gebäude und/oder das Grundstück mit der Erwartungshaltung gekauft wurden, sie zu einem höheren Preis einem Dritten weiterzuverkaufen, handelt es sich um Spekulation. Dieser Prozess stellt keine Zirkulation, sondern einen linearen Weiterverkauf dar. Dieser Prozess funktioniert, solange jemand bereit ist, mehr für die

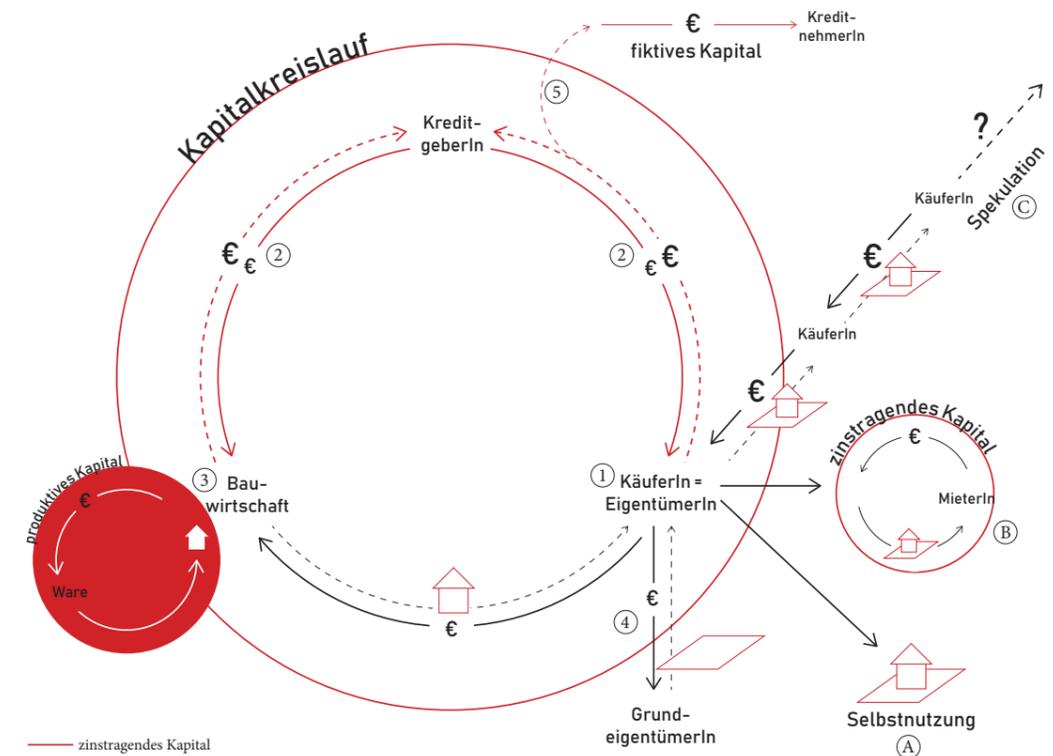


Abb. 10 Kapitalkreisläufe am Wohnungsmarkt

30 Holm 2011

31 Belinda 2017

32 Achtenberg und Marcuse 1986: 4

33 Belinda 2017

angebotene Ware zu bezahlen. Wird mehr Geld investiert, als mit der erworbenen Ware anschließend eingenommen werden kann, entsteht eine Spekulationsblase. Diese zeigt die Krisenanfälligkeit des Systems auf. Grund und Boden eignet sich gut als Spekulationsobjekt, da ihr Wert davon abhängig ist, was zukünftig mit ihnen verdient werden kann. Da sich dies ohne Zutun der EigentümerInnen – durch ökonomische oder politische Entwicklungen – ändern kann, ergibt sich eine hohe „vermutete zukünftige Profitabilität“³⁴, die den Weiterverkauf erleichtert.

Die bereits beschriebene relative Sicherheit und die Gewinnspanne von Investitionen am Immobilienmarkt führen dazu, dass zunehmend FinanzmarktakteurInnen auf den Wohnungsmarkt drängen. Diese positionieren sich im Zuge der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes als KreditgeberInnen und schaffen dafür auf künstliche Weise Kapital. In der Kapitalzirkulation wird das durch jenen Moment veranschaulicht, im dem KreditgeberInnen die zukünftigen Rückzahlungen der KreditnehmerInnen als bereits zurückgezahlt Geld behandelt (5). Unter dieser Annahme fließt es als fiktives Kapital bereits weiter in den Kreislauf ein und kann somit erneut profitabel eingesetzt werden.

Spekulationsblase, die

Eine Spekulationsblase entsteht durch die Überbewertung einer Finanzanlage und den anschließenden plötzlichen Preisrückgang, der zu Verlusten führt. Die Immobilienblase ist eine Form der Spekulationsblase.³⁵

Finanzialisierung, die

Finanzialisierung bezeichnet die zunehmende Bedeutung von finanziellen Motiven für die nationale und internationale Wirtschaft. Im Zuge dieser Entwicklung führen die zunehmende Liberalisierung der Märkte und die weltweiten Kapitalflüsse zu einer Erweiterung der Verwertungsoptionen. Bei der Finanzialisierung der Wohnungsmärkte wird Kapital aus anderen Sektoren in den Finanzmarkt verschoben, um es dort gewinnbringend anzulegen. Dadurch werden auch Immobilien zu Finanzanlagen.³⁶

Mögliche Folgen einer kapitalistischen Wohnversorgung

Die beschriebenen Abläufe auf dem kapitalistischen Wohnungsmarkt folgen der Logik der Profitmaximierung, anstatt der Befriedigung des Wohnbedürfnisses. Der Mangel an leistbarem Wohnraum ist somit keine zufällige Erscheinung, sondern wird vom Markt systematisch mitproduziert.

Das zeigt sich etwa durch den Fokus der InvestorInnen auf Maßnahmen, die einen hohen Ertrag versprechen, beispielsweise der Bau von freifinanzierten Neubauten sowie Modernisierungen.³⁷

Auch der zunehmende Bau von Luxuswohnungen lässt sich dadurch erklären, dass diese in der Produktion nicht wesentlich teurer sind, aber eine höhere Gewinnspanne ermöglichen. Ein weiterer Faktor für den Mangel an leistbarem Wohnraum basiert auf der bereits beschriebenen Immobilität einer Wohnung. Diese Ortsgebundenheit macht einen Angebot-Nachfrage-Ausgleich nicht möglich. Auch die beschriebene Bodenthematik beeinflusst die Preisexplosion von Wohnungen, vor allem in Städten, wesentlich. Die räumlich ungleiche Nachfrage führt zu einer Verknappung des Bodens in dichten Gebieten und infolge zu starken Preisanstiegen. Das führt dazu, dass Wohnkosten in bestimmten Lagen stark steigen, obwohl die Gebäudekosten an sich überall gleich sind.³⁸

Welche Auswirkungen die Profitorientierung von Wohnungsmärkten auf Städte und ihre Bewohner hat, und was geschieht, wenn die Kapitalzirkulation stockt, wird anhand zwei konkreter Beispiele gezeigt.

Großbritannien

Um die aktuelle Situation auf dem Londoner Wohnungsmarkt zu verstehen, bedarf es einem Rückblick auf die Entwicklung der Wohnversorgung in Großbritannien. Nach den Weltkriegen waren dringende Investitionen in den Wiederaufbau notwendig, dafür wurde ab 1950 bis 1980 ein massives Gemeindebauprogramm gestartet. Darauf folgend lebten 42%³⁹ der Bevölkerung Großbritanniens in Sozialwohnungen. Ab den 1970ern führte die konservative Regierung unter Margaret Thatcher Großbritannien zum Neoliberalismus, der das Marktgeschehen ungehindert zuließ und die Vermarktlichung des Wohnungswesens vorantrieb. Durch die 1979 eingeführte Gesetzesinitiative „The Right to Buy“ wurde es möglich, Häuser aus dem sozialen Wohnungsbaubestand zu kaufen.⁴⁰

Diese „Politik des Eigentums“ des Staates garantierte Investitionen in den kapitalisierten Wohnungsmarkt. Zusätzlich verschärfte wurde die Wirkung des „Right to Buy“ durch die Vorgabe, dass die Einnahmen der Verkäufe nicht für Schaffung von neuem staatlichen Wohnraum verwendet werden durften. Die

34 a.a.O.: 37

35 Finanzlexikon-Online o.J.b

36 Heeg 2013: 5ff.

37 Holm 2011

38 Belinda 2017: 36f.

39 Matznetter 1991: 38

40 Trapp 2018: 35



Abb. 11
Margaret Thatcher bei der Übergabe einer Sozialwohnung an ihre neuen Besitzer unter dem „Right to buy“ Programm

von Margret Thatcher angestoßene Entwicklung führte somit zu einer kontinuierlichen Abnahme von Sozialwohnungen (Abb.11).⁴¹ Stattdessen legte der Staat seinen Fokus darauf, Investitionen in den Wohnungsmarkt zu generieren.

Der Brand des Grenfell Tower im Jahr 2017 gilt als Symbol dieser verfehlten Wohnungspolitik. Einsparungen bei der Gebäudesicherheit des Sozialbaus führten zu einem dramatischen Brandverlauf. Direkt daneben treiben ausländische InvestorInnen die Wohnungspreise in die Höhe (Abb.12).⁴²

Die als Finanzanlagen erworbenen Wohnungen veranschaulichen die Akkumulation von Kapital – sie lassen Geisterstädte entstehen. Das Phänomen, dass als Anlage erworbene Wohnungen unbewohnt bleiben, wird in London als „buy to leave“ bezeichnet. Beispiel dafür ist der luxuriöse Wohnkomplex One

Hyde Park, der 2011 fertig gestellt wurde, und laut Berichten nur zu 30% bewohnt sein soll (Abb.13).⁴³ Trotz der Vielzahl an leerstehenden Wohnungen bedeuten diese Entwicklungen für die BewohnerInnen von London unbezahlbare Mietpreise, Kündigung und Verdrängung.⁴⁴



Abb. 12
der Luxus-Wohnkomplex „One Hyde Park“ in London – die Wohnungen sind unbewohnte Finanzanlagen

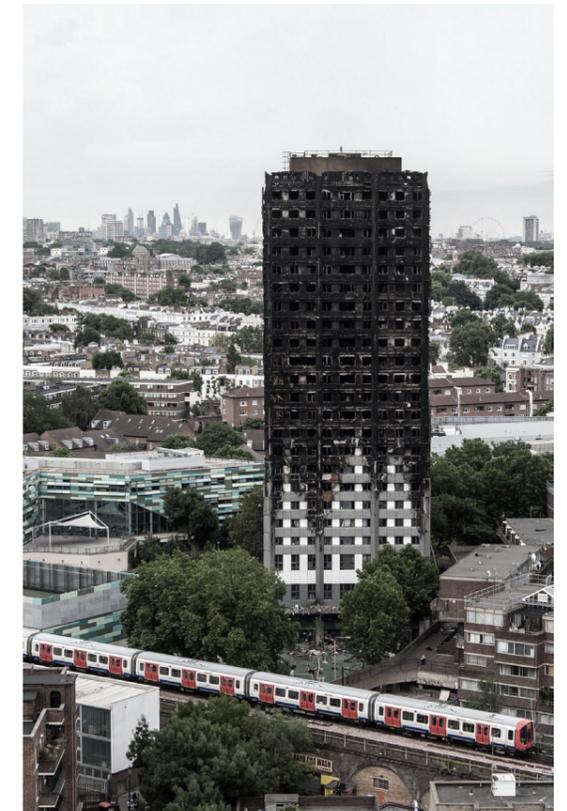


Abb. 13
Die Ruine des Grenfell Tower nach der Brandkatastrophe 2017

⁴¹ Matznetter 1991: 38ff.

⁴² Atkinson 2017

⁴³ Designing Buildings Wiki 2018

⁴⁴ Atkinson 2017

Spanien

Auch in Spanien ist Wohnungseigentum kulturell fest verankert. Jahre vor der Immobilienkrise haben politische Maßnahmen zur Förderung von Eigentum geführt. 2018 besaßen 76% aller spanischen Haushalte zumindest eine Immobilie, davon profitiert haben vor allem Baufirmen, Banken und Immobiliengesellschaften.⁴⁵

Die von Politik, Banken und Investoren angekurbelte Bautätigkeit wurde dadurch auf den Schultern privater Kreditnehmer durchgeführt. Ergebnis dieser künstlich erzeugten Nachfrage war ein Bauboom, der zwischen 2001 und 2008 vier Millionen Wohnungen in Spanien entstehen ließ. Dann platzte die Immobilienblase, die spanische Bevölkerung konnte ihre gestiegenen Hypothekenkredite nicht mehr zurückzahlen. Die Bautätigkeiten wurden gestoppt. Als Folge

blieben zahlreiche unvollendete Apartments in kompakten Wohnanlagen zurück, hauptsächlich in Siedlungen außerhalb der Großstädte oder weit entfernt von jeder Infrastruktur (Abb.14).⁴⁶

Eine wesentliche Rolle in der Überschuldung der SpanierInnen spielte der „hundertprozentige Kredit“. Dieser ermöglichte ihnen, genauso viel Geld zu leihen, wie die Immobilie kostete. Diese Form des Kredits wurde nach der Immobilienkrise verboten.

2018 kündigten spanische Banken an, diese Form des Kredits wieder anzubieten, um den Bautätigkeit und den Immobiliensektor wieder anzukurbeln. Zusätzlich unterstützt der Staat Bauträger mit öffentlichen Subventionen. Diese resultieren nicht in leistbarem Wohnbau, sondern treiben die Immobilienwirtschaft an. Dass die Nachfrage nach neuem Wohnraum nicht vorhanden ist, zeigen die

Hinterlassenschaften der Krise: Etwa 1,36 Millionen Wohneinheiten stehen leer, 25 % davon aufgrund von Zwangsräumungen durch Banken und Investmentfonds.⁴⁷

Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum hingegen ist aufgrund der Überschuldung der Bevölkerung groß. Angesichts der Vorgehensweise der Banken, nicht zahlungsfähige Kreditnehmer aus ihren Wohnungen zu drängen, bleibt die illegale Besetzung von Wohnungen für viele Menschen die letzte Möglichkeit⁴⁸.

Diese Thematik hat sich die Initiative PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca – Plattform für Betroffene/Geschädigte von Hypotheken) zur Aufgabe gemacht. Seit 2009 arbeitet sie daran, Zwangsräumungen zu stoppen und leere Häuser für betroffene Menschen in Besitz zu nehmen (Abb.15). Inzwischen wurde die Initiative zur wichtigsten Massenbewegung

Spaniens im Kampf für ein Recht auf Wohnen. In ihrem Handlungsbereich liegen solidarische Aktionen, Kampagnen, Beteiligung an Protesten und die direkte Unterstützung Betroffener durch juristischen Beistand und Hilfe zur Selbsthilfe durch die Weitergabe von Wissen und Informationen. Die PAH ist politisch aktiv und fordert in verschiedenen Gesetzesinitiativen ein Recht auf angemessenen Wohnraum.⁴⁹



Abb. 14
Zehn Jahre nach dem Platzen der Immobilienblase in Spanien dokumentierte der Fotograf Markel Redondo die Überreste in der Fotostrecke "Sand Castles"

45 Bravo 2018

46 Macher 2014



Abb. 15
Gemeinsam mit Betroffenen von Zwangs-räumungen besetzt die PAH einen Häuserblock in Barcelona

47 Deutsche Wirtschafts Nachrichten 2018

48 Thaler 2014

49 Faus 2014

Die in den Beispielen dargelegten Auswirkungen auf die Gesellschaft machen die sozialpolitische Relevanz von Wohnen deutlich. Die herrschende Wohnversorgung einer Zeit oder eines Ortes bestimmt die gesellschaftliche Lage. Aspekte wie Zugangschancen und Wohnbedingungen sind dabei ausschlaggebend, da sie die erfolgreiche Befriedigung des Wohnbedürfnisses beeinflussen. Sichtbar wird dieser Zusammenhang auch durch die Auswirkung der Wohnversorgung auf sozialräumliche Entwicklungen. Die kapitalistische Wohnversorgung visualisiert sich in Städten in Form von ungleichen Raumentwicklungen wie Segregation und Gentrifizierung.⁵⁰

Marcuse und Madden beziehen sich ebenfalls auf diesen Wirkungszusammenhang⁵¹: „Housing inevitably raises issues about power, inequality, and justice in capitalist society“. Sie stellen fest, dass die gebaute Form von Wohnen eine visuelle, konkrete Reflektion der Gesellschaft und ihrer Organisation ist. Wohnen enthüllt demnach existierende Klassenstrukturen und Machtverhältnisse. Den Ursprung dieser Thematik sehen Marcuse und Madden in der kapitalistischen Logik, die Wohnung als Ware zu behandeln und sie als Quelle für privaten Profit zu nutzen.

Mit dieser These beziehen sie sich auf Friedrich Engels⁵²: „[...] nicht die Lösung der Wohnungsfrage löst zugleich die soziale Frage, sondern erst durch die Lösung der sozialen Frage, d.h. durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, wird zugleich die Lösung der Wohnungsfrage möglich gemacht“.

Der von Engels vorgeschlagenen Lösung der Wohnungsfrage durch die Abschaffung des Kapitalismus stellen Marcuse und Madden jedoch eine konkrete Handlungsoption entgegen: die Anpassung, Veränderung und Modifizierung der Wohnversorgung.⁵³ Dadurch soll der Gebrauchswert von Wohnen über den Tauschwert gestellt werden.⁵⁴

Eine solche Veränderung der Wohnversorgung setzt voraus, den Prozess ihrer Vermarktlichung zu verstehen. Die beschriebene Entwicklung der Wohnversorgung in Großbritannien und Spanien zeichnen diesen Prozess nach: Er geschieht in Form von Deregulierung, Privatisierung, Wettbewerbsorientierung und dem Umbau wohlfahrtsstaatlicher Sozialsysteme.⁵⁵

Segregation, die
räumliche Trennung der Wohngebiete
von sozialen Gruppen⁵⁶

Gentrifizierung, die
Aufwertung eines Stadtteils, Folge:
Verdrängung der ansässigen
Bevölkerung⁵⁷

DE- KOMMODIFIZIERUNG – ABER WIE?

Achtenberg und Marcuse verweisen darauf, dass diese „Kommodifizierung“ von Wohnen nicht das Ergebnis einer kontinuierlichen Entwicklung ist, sondern in der Vergangenheit immer zu- und abnahm. Diese Zu- oder Abnahmen waren abhängig von staatlichen Maßnahmen, und somit nicht Ergebnis einer rein ökonomischen Entwicklung, sondern auch sozialer und politischer Prozesse. Ein Beispiel für das Abflauen der Marktorientierung sind die nationalen Wohnversorgungssysteme nach dem zweiten Weltkrieg, die – ähnlich wie in Großbritannien – in ganz Europa stattgefunden haben. Diese Wellen der „Dekommodifizierung“ verweisen auf Möglichkeiten und Potentiale einer marktfernen Wohnversorgung, die bereits in der Geschichte aufgezeigt wurden.⁵⁸

Ein dekommodifiziertes System, in dem Entscheidungen nicht nach Profit sondern sozialen Bedürfnissen getroffen werden, sieht auch Holm als Grundstein für die Entwicklung der Wohnversorgung.⁵⁹ Vorläufer für ein solches System ortet er in Wohnprojekten mit Selbstverwaltungsstrukturen, betont aber gleichzeitig die Exklusivität dieser Modelle und den Bedarf einer verallgemeinerbaren Strategie. Wie Holm sieht auch Dell die Möglichkeit von solchen Initiativen zu lernen, und sie auf einen größeren Maßstab zu projizieren, als Chance für

die städtische Wohnungspolitik.⁶⁰ Ziel der Dekommodifizierung ist, neben der Entkoppelung der Wohnversorgung von der Marktlogik, auch die Einführung einer gemeinsamen öffentlichen Debatte über die Wohnversorgung und somit eine Umverteilung der Kontrolle.⁶¹

Kommodifizierung, die
der Prozess des „zur Ware Werdens“⁶²

50 Holm 2013

51 Marcuse und Madden 2016

52 [1873] 1962: 243

53 Marcuse und Madden 2016

54 Achtenberg und Marcuse 1986

55 Schönig, Kadi und Schipper 2017: 103

56 Gabler Wirtschaftslexikon 2018

57 Duden online o.J.e

58 Achtenberg und Marcuse 1986: 4

59 Holm 2011

60 Dell 2013

61 Holm 2011

62 Deutsche Enzyklopädie, o.J.

Wien

02

HISTORISCHER ÜBERBLICK DER WOHNVERSORGUNG

Entstehung und Entwicklung

„Dekommodifizierter“ Wohnbau durch ein städtisches Wohnversorgungssystem entstand auch in Wien. Die Wohnbaupolitik des sozialdemokratischen Wiens war eine der fortschrittlichsten Sozialreformen der Kommunalpolitik.¹ Sie verfolgte das Ziel, Menschen mit leistbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen zu versorgen und sie mit notwendigen sozialen Infrastrukturen auszustatten. Zudem stellten die Maßnahmen des roten Wiens eine wirksame Bekämpfung der Gebäude- und Grundstücksspekulation dar.

Die Siedlerbewegung als Vorläufer und Gegenmodell des „Roten Wien“

Eine selbstbestimmte Bewegung zur Schaffung von Wohnraum, die bereits während dem ersten Weltkrieg entstand, war die Wiener Siedlerbewegung. Aufgrund der schwierigen Lebens- und Wohnbedingungen während des ersten Weltkrieges fing die Bevölkerung an, in den Randgebieten von Wien Beete anzulegen. Diese Aneignung der Flächen entstand aus der Notwendigkeit der Menschen, ihre

Grundbedürfnisse zu befriedigen. Ab 1918 entstanden neben den Gärten auch Bretterbuden, die „wilde Siedelei“ wurde zur Massenbewegung. Besonders im Wienerwald entstanden durch illegale Rodungen und Besetzungen sogenannte „Brettldörfer“. Klaus Novy² beschreibt die Siedelei aus der Not heraus als erste von vier Phasen der Siedlerbewegung.

In Phase zwei ordnete sich die anfänglich noch „wilde“ Bewegung zunehmend und fand prominente Unterstützer. Auch die Hilfe durch die Gemeinde wurde strukturiert.

Die KleingärtnerInnen forderten Grund und Baumaterial von der Gemeinde, diese verpachtete ihnen daraufhin die besetzten Flächen und begann, die SiedlerInnen durch Baumaterial für den Bau von einfachen Häusern zu unterstützen (Abb.16). Die Mehrzahl der SiedlerInnen organisierte sich in Genossenschaften, ihr „Chefideologe“ war Otto Neurath. Er wurde 1921 zum Leiter des „Hauptverbandes für Siedlungs- und Kleingartenwesen“. Im selben Jahr wurde das „Siedlungsamt der Gemeinde Wien“ eingerichtet, Chefarchitekt war Adolf Loos. Im Ablauf des Baus und der Materiallieferung wurde die Bewegung von der „Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt“ (Gesiba) unterstützt. Die Baukosten wurden durch die Siedlergenossenschaften selbst und durch Zuschüsse der Gemeinde getragen. Ein Teil der Kosten wurde durch eigene Arbeitsleistung der SiedlerInnen erbracht.

Ab 1924 – in der dritten Phase – wurde die Siedleridee durch die Gemeinde übernommen,



Abb. 16
SiedlerInnen bei der Errichtung einer der ersten großen Siedlungen: die Siedlung „am Rosenhügel“, ab 1921

sie baute eigene Gemeindegiedlungen. Gleichzeitig wurde durch das erste kommunale Wohnbauprogramm der Fokus auf eine effizientere Wohnungsproduktion in Form von Wohnhöfen verlagert. 1925 lag der Anteil an Siedlungshäusern am Wohnungsneubau nur bei 4%. In der vierten Phase entwickelten sich aus der Siedlerbewegung gemeindeeigene Notprojekte „von oben“: mit dem Ziel der Arbeitsbeschaffung wurden sogenannte Erwerbslosen-siedlungen in Eigenleistung durch die SiedlerInnen erbaut.³

Die Siedlerbewegung als organisiertes, selbstverwaltetes und gemeinschaftliches Genossenschaftsmodell gilt zum einen als Gegenmodell zu dem strikt von oben organisierten Bauprogramm der SozialdemokratInnen, zum anderen auch als bedeutender Vorläufer ebendieser.⁴

Situation nach dem ersten Weltkrieg

Seit dem 19. Jahrhundert war die Wohnsituation in Wien angespannt, nach dem ersten Weltkrieg spitzte sich die Situation zu. Das Angebot von Wohnraum stagnierte, gleichzeitig gab es einen gestiegenen Wohnungsbedarf, unter anderem durch die Zunahme von Haushalten. Frauen und Kinder wurden aus den Wohnungen gedrängt, der Mietzins konnte uneingeschränkt steigen.

Als notwendige Reaktion auf diese Entwicklung wurden 1917 und 1918 Notverordnungen zum Schutz vor willkürlicher Kündigung und Mietzinssteigerung eingeführt.

Diese, später als Mieterschutzverordnungen fortgeführte, Erlässe waren kein strategischer Eingriff in das System der Wohnversorgung, sondern eine notwendige Folge des Zustandes auf dem Wohnungsmarkt.⁵ Im Jahr 1922 wurde schließlich ein Mietengesetz eingeführt, das als Berechnungsgrundlage der Miete die Orientierung am Mietzins vor dem ersten Weltkrieg vorsah. Diese Miete wurde als Friedenszins bezeichnet. Der Friedenszins blieb als Grundlage für Neuvermietungen bis 1968 bestehen. Eine erneute Regulierung wurde erst 1982 durch das neue Mietrechtsgesetz eingeführt.⁶

Der Mieterschutz wurde infolge zu einem der wichtigsten Themen der Sozialdemokratie und war Teil der sozialdemokratischen Strategie, WählerInnen zu gewinnen (Abb.17 -> S.34).⁷ Im Sinne der sozialdemokratischen Ideologie und ihrem Anspruch, eine gesellschaftsverändernde politische Kraft zu sein, stellte der Schutz der MieterInnen für die SozialdemokratInnen ein

¹ Marcuse 1986: 558

² Novy 1981

³ Novy 1981

⁴ Blau 1999: 87

⁵ Bauböck 1979: 27-29

⁶ Mieterschutzverband Wien o.J.a

⁷ Bauböck 1979: 79

erster wichtiger Schritt für den Übergang vom Kapitalismus zum Sozialismus dar.⁸ Neben der Regulierung der Mieten bestanden weiterhin dringende Problematiken in der Wohnungsver-sorgung, die es zu lösen galt.

Zum einen musste sichergestellt werden, dass freiwerdende Wohnungen – trotz der nun geringen Profitabilität durch die Mieterschutzverordnung – vermietet wurden, zum anderen musste der vorherrschende Wohnungsbedarf gedeckt werden.⁹

Als Strategie für die Wiedervermietung erließ der sozialdemokratische Bürgermeister Jakob Reumann 1921 das Prinzip der „allgemeinen Anforderung“. Darin wurde festgelegt, dass alle freiwerdenden Wohnungen automatisch der Wohnungsanforderung unterlagen.

Damit fiel die Wohnungsvergabe privater Wohnungen zumindest teilweise in die öffentliche Hand. Wer eine Wohnung brauchte, konnte bei der Gemeinde ein Ansuchen auf Zuweisung einer Wohnung stellen, die Vergabe erfolgte nach einem Punkteschema. Die Gemeinde nahm rechtlich gesehen die Rolle der Mieterin der angeforderten Wohnungen ein, gegenüber den Wohnungsansuchenden wiederum trat sie als Vermieterin auf. Die Anforderung stieß bei Wohnungseigentümern auf geringe Zustimmung, als Alternative zur Anforderung konnte eine Ablöse an die Gemeinde Wien bezahlt werden. Dennoch konnten durch diese Initiative von 1921-1925 rund 45.000 Wohnungen von der Gemeinde vergeben werden.¹⁰

8 a.a.O.: 67

9 a.a.O.: 87

10 Bauböck 1979: 91-94



Abb. 17
Wahlplakat der
Sozialdemokratischen
Partei 1927: Mieterschutz

Eine neue, marktferne Wohnversorgung

Die sozialdemokratisch beherrschte Gemeindeverwaltung erkannte schnell, dass der Mieterschutz und die Wohnungsanforderung nur Korrekturen eines Wohnungssystems waren, dem die Durchsetzung der Kapitalinteressen eingeschrieben war. Sie argumentierte deshalb, dass ein neues Wohnversorgungssystem nur außerhalb dieses Marktes, durch gemeindeeigenen Neubau, möglich war. Durch den Neubau sollten neben einer neuen Verteilungsstruktur auch bessere Wohnverhältnisse als im Wohnungsbestand, der vorwiegend aus Zinshäusern der Gründerzeit bestand, geschaffen werden.¹¹

11 a.a.O.: 107

Finanzierung

Nach ihrem Sieg der Wiener Gemeinderatswahlen 1919 lag es an der Sozialdemokratie, die von ihr gestellten Forderungen selbst umzusetzen. Die grundlegende Problematik der Finanzierung der geplanten kommunalen Wohnbaupolitik wurde 1923 durch den Beschluss einer zweckgebundenen Wohnbausteuer beseitigt. Auf Basis der neu entwickelten Steuer als Ausgangspunkt für die Bautätigkeit verpflichtete sich die Gemeinde Wien im September 1923 innerhalb von fünf Jahren 25.000 Wohnungen zu errichten.¹²

Wohnbausteuer, die

Die Wohnbausteuer war eine progressive Steuer, die durch die Steuerpolitik des Wiener Finanzstadtrates Hugo Breitner möglich wurde (Abb.18). Sie steigerte sich in einem bestimmten Verhältnis allmählich, das bedeutet, je höher der Wert einer Wohnung, desto höher war die Besteuerung. Die teuersten 0,5% aller besteuerten Objekte brachten somit ungefähr 45% aller Steuern ein.¹³

Mit der hohen Besteuerung von Eigentum machte Breitner Immobilien unrentabel und hemmte somit den privaten Immobilienmarkt in Wien. Diese neuen Steuergesetze waren dadurch möglich, dass Wien 1922 zu einem eigenständigen Bundesland wurde. Breitner führte zusätzlich eine Besteuerung von Luxus ein.¹⁴

12 Bauböck 1979: 116-127

13 a.a.O.: 130f.

14 Das Rote Wien o.J.



Abb. 18
Wahlplakat der Sozialdemokratischen Partei:
„Breitner Steuern“

Boden

Während den Gründerjahren war der Bodenmarkt in Wien von Spekulation geprägt. Nach dem ersten Weltkrieg sanken die Bodenpreise durch den Mieterschutz, da die zu erwartenden Grundrente gering war. Auch die beschriebene Besteuerung von Eigentum und die daraus folgende Unrentabilität von Immobilieneigentum führten zu sinkenden Grundstückspreisen. Die niedrigen Bodenpreise spielten dem kommunalen Wohnbauprogramm in die Hände,

es war der Beginn einer Bodenvorratspolitik. Bereits 1929 waren 30% aller Flächen der Stadt im Besitz der Gemeinde Wien. Große, zusammenhängende Grundstücke, die für die effiziente Wohnungsproduktion notwendig waren, wurden durch Kauf und Enteignung geschaffen.¹⁵

Bau

Die hohen Baukosten nach dem Krieg zwangen die Gemeinde auch in Material- und Errichtungsfragen eigene Strategien zu entwickeln. Zu diesem Zweck beteiligte sich die Stadt Wien an Baustofffirmen, Lieferanten und Transportunternehmen¹⁶, eines davon war die „Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (Gesiba)“. Durch die Ausbildung eines Monopolunternehmens konnten billige Baumaterialien zur Verfügung gestellt werden und durch die rationale Organisation Kosten eingespart werden.¹⁷

Im Vergleich zum gründerzeitlichen Bestand wiesen die neu errichteten Gemeindebauten eine bessere Ausstattung auf – alle Wohnungen hatten einen Wasser- und Gasanschluss sowie ein WC in der Wohnung – und die Mieten betragen nur 1/8 der Vorkriegsmieten.

Das erste Wohnbauprogramm war im Jahr 1926, nach drei anstatt fünf geplanten Jahren, bereits erfüllt. Das zweite Wohnbauprogramm – mit 30.000 geplanten Wohnungen – wurde noch im selben Jahr gestartet. Bis 1934 lag die gesamte Bauleistung des Roten Wien bei circa 63.000 Wohnungen.¹⁸

¹⁵ Bauböck 1979: 140-143

¹⁶ Das Rote Wien o.J.

¹⁷ Bauböck 1979:S.145ff.

¹⁸ a.a.O.: 150ff.

Verwaltung

Die Gemeindebauten wurden seit der Errichtung gezielt durch Institutionen der Gemeinde Wien verwaltet, eine mögliche Selbstorganisation wurde nie angedacht.¹⁹ Die geringe Möglichkeit der Mitbestimmung und Aneignung der Wohnhäuser in der Zwischenkriegszeit reduzierte sich laut Weihsmann²⁰ auf das Wohnungsinnere, den Garten oder dekorative Tätigkeiten in den Gemeinschaftseinrichtungen. Weihsmann zufolge wurde Mitbestimmung von den Sozialdemokraten aus Angst, den Mietern zu viel Freiheit zu geben und dadurch an politischem Einfluss zu verlieren, nicht angedacht.

Entwicklung nach dem Nationalsozialismus

Ab 1934 kam nach einer regen Bautätigkeit – 382 Gemeindebauten, vorwiegend als große Wohnhöfe – die Errichtung von Gemeindewohnungen durch die Machtübernahme des Austrofaschismus zum Erliegen. Nach dem zweiten Weltkrieg war jede sechste Gemeindewohnung zerstört oder unbewohnbar.

Ab 1947 begann die Zeit des Wiederaufbaus und die Gemeindebautätigkeit wurde wieder aufgenommen (Abb.19).

Mit der Bestrebung, sozialen Wohnungsbau im großen Maßstab zu schaffen, wurde auch den gemeinnützigen Wohnbauunternehmen eine wichtige Rolle zuteil. Neben der Forcierung des kommunalen Wohnungsbaus wurden

¹⁹ Das Rote Wien o.J.

²⁰ Weihsmann [1985] 2002: 50

gewinnbeschränkte Unternehmen, sogenannte „Gemeinnützige Bauvereinigungen“ (GBV), durch öffentliche Mittel unterstützt, um günstige Mietwohnungen bereitzustellen.²¹

In den 1950er Jahren wurden aufgrund der Verknappung von Baugrund hauptsächlich Zeilenbebauungen realisiert. Von 1951 bis 1970 wurden 96.000 Wohnungen geschaffen. Aufgrund des Rückgangs des akuten Bedarfs und der aufkommenden Probleme in Großwohnsiedlungen konzentrierte sich die Gemeinde zunehmend auf die Stadterneuerung. Die bis dato an Gemeinnützige Bauvereinigungen gerichtete Wohnbauförderung wurde damit auch als Sanierungsförderung PrivateigentümerInnen zuteil.

Ab den 1990er Jahren wurde die Renovierung und Modernisierung der Gemeindebauten fokussiert. Wien setzte auf eine marktorientierte

Umstrukturierung der Wohnungspolitik. Ab 2004 wurden über zehn Jahre lang keine Gemeindebauten mehr errichtet.²²

Nach einer Ankündigung der Wiederaufnahme der Bautätigkeit auf der SPÖ-Klubklausur im Jahr 2015 wurde 2017 der erste Spatenstich für 4000 Gemeindewohnungen, die bis 2020 realisiert werden sollen, gesetzt.²³



Abb. 19
die Per-Albin-Hansson
Siedlung, der erste
große Neubau der
Nachkriegszeit, wurde
1951 fertiggestellt

²¹ Klein 2012

²² Das Rote Wien o.J.

²³ Die Presse 2017



Abb. 20
der Karl-Marx-Hof,
Musterbeispiel eines
„Superblocks“ mit
Wohnhof, bot damals
Wohnraum für 5.000
Menschen



Abb. 21
Innenansicht einer
Gemeindewohnung
1928

Ein Modell für die Masse

Effizienz und Qualität waren die schlagenden Begriffe für die Entwicklung eines massenwirksamen Wohnungsbaus. Kleine, leistbare und gut belüftet und belichtete Wohnungen mit einer hohen Lebensdauer sollten geschaffen werden. Auf Basis dieser Parameter fiel die Entscheidung auf massiven Stockwerksbau in bereits erschlossenen Wohnvierteln. Mit dem Bau der „Superblocks“ – zum Beispiel dem Karl-Marx-Hof – wurde die urbane Idee der Stadt in der Stadt umgesetzt (Abb.20).²⁴

Die Entscheidung, Gemeindebauten in der Innenstadt und in Villen-Vororten zu errichten, führte somit zu einer positiven sozialräumlichen Entwicklung im roten Wien und Segregation wurde verhindert.²⁵

Ein neuer Wohnstandard

Neben der fundamentalen Aufwertung der Wohnungen durch wohnungsinterne Sanitärräume erhielten alle Gemeindewohnungen ein Vorzimmer. Dieses Vorzimmer hatte neben seiner Funktion als Pufferzone zwischen Öffentlichkeit und Privatheit auch eine symbolische Funktion, ein neuer Wohnstandard sollte damit ausgedrückt werden. Das Vorzimmer als Schwelle zelebrierte somit eine neue Privatheit, trug daneben aber auch zur Isolierung der Kleinfamilie bei. Die Möglichkeit neue, kollektive Wohnformen umzusetzen wurde durch die Bautypologien der Gemeindewohnungen damit versäumt.²⁶

Der Gemeindebau als politisches Instrument

Die Gemeindebauten wurden als Ideologieträger konzipiert, die das Klassenselbstbewusstsein stärken sollten. Zu diesem Zweck wurde in der planerischen Gestaltung auf architektonische Elemente der Tradition und Herrschaftsarchitektur zurückgegriffen.²⁷

Der dominierende Typus in der Gemeindebauarchitektur war der kommunale Gemeinschaftshof.²⁸

Gemeinschaftseinrichtungen, wie zum Beispiel Waschküchen, wurden oft an prominenten Stellen, zum Beispiel in den großen Wohnhöfen, geplant. Diese Repräsentation der Gemeinschaftseinrichtungen sollte ebenfalls die Hofgemeinschaft und das Bewusstsein der arbeitenden Klasse stärken.²⁹

²⁴ Weihsmann [1985] 2002: 151

²⁵ Matznetter 1991: 339

²⁶ Weihsmann [1985] 2002: 40-49

²⁷ a.a.O.: 157

²⁸ a.a.O.: 95

²⁹ Das Rote Wien o.J.

DIE AKTUELLE SITUATION IN WIEN

Bestandsaufnahme

Bevölkerung und Wohnversorgung

Laut Amann und Lugger³⁰ kann die aktuelle Förderleistung für den Wohnungsneubau den Bedarf an leistbarem Wohnraum nicht decken. Der steigende Bedarf an Wohnraum ist eine direkte Konsequenz der gegenwärtigen und prognostizierten Zunahme der Wiener Bevölkerung. Im Jahr 2000 wurden knapp über 1,5 Millionen Menschen gezählt, 2018 waren es fast 1,9 Millionen.³¹ Innerhalb von zehn Jahren – von 2007 bis 2017 – ist Wiens Bevölkerung um 12,4 % gewachsen, damit liegt Wien im EU-weiten Wachstumsvergleich an zweiter Stelle hinter der Stadt München.³²

Der Zuwachs lässt sich durch die positive Geburtenbilanz und durch Wanderungsbewegungen erklären. Im Jahr 2017 gab es in Wien ein positives Wanderungssaldo (= Zuzüge minus Wegzüge) – Wanderungen innerhalb Österreichs und mit dem Ausland einbegriffen – von 16.791 EinwohnerInnen (Abb.22). Dieses Plus ergab sich hauptsächlich durch die Zuzüge aus dem Ausland, die Wanderungen innerhalb Österreichs erbrachten einen neutralen Saldo für Wien.³³

8% der Zuzüge aus dem Ausland sind auf österreichische StaatsbürgerInnen zurückzuführen, knapp über 50% der Menschen kommen aus den EU und EFTA (Europäische Freihandelsassoziation) Staaten, am Häufigsten aus Rumänien und Deutschland. Die restlichen 42% der Zuzüge fallen auf alle anderen Staaten, sogenannte Drittstaaten.³⁴

In den nächsten Jahren wird Wiens Bevölkerung weiterhin stark wachsen (Abb.23). Laut einer Prognose der Stadt Wien³⁵ sollen im Jahr 2028 2 Millionen Menschen in Wien leben. Bis 2048 soll Wien auf rund 2,2 Millionen anwachsen. Dabei geht die Stadt Wien von einer Zunahme von 12.000 EinwohnerInnen pro Jahr bis 2023 aus, danach wird ein kontinuierlicher Rückgang prognostiziert. Der Durchschnitt sinkt bis auf eine Zunahme von 6.000 EinwohnerInnen pro Jahr. Diese Abnahme der Zuwanderung ab 2023 hinterfragt Schremmer³⁶ in seinem Beitrag zur Konferenz „Wien wohnt“ der Arbeiterkammer Wien, stattdessen rechnet er mit einem langanhaltenden starken Wachstum.

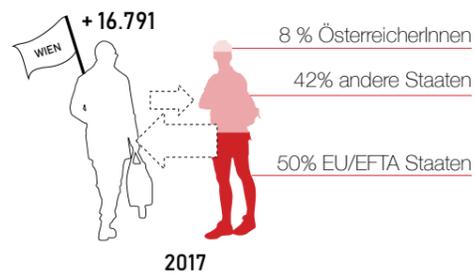


Abb. 22 Wanderungssaldo 2017 für Wien + Zuwanderung aus dem Ausland nach Herkunftsstaaten

30 Amann und Lugger 2016:23

31 Statistik Austria 2018a

32 Stadt Wien MA 23 2018a

33 Statistik Austria 2018b

34 Statistik Austria 2018c

35 Stadt Wien MA 23 2018b

36 Schremmer 2015

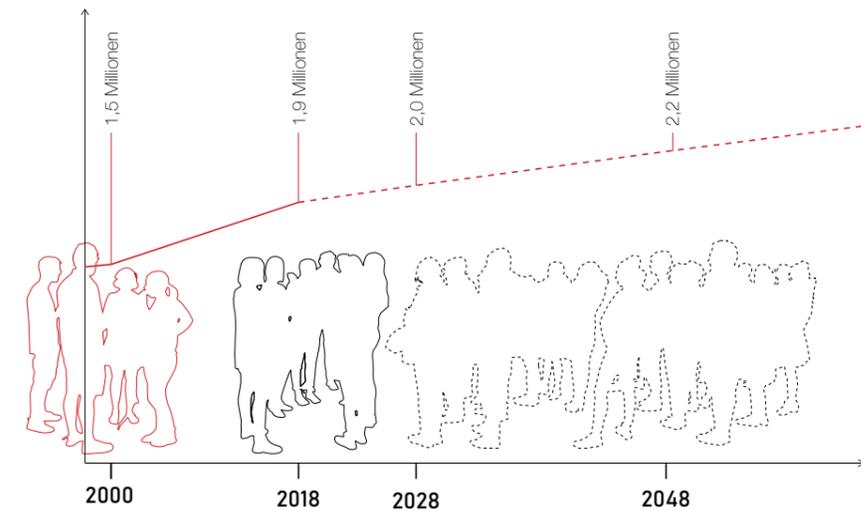


Abb. 23 Bevölkerungsprognose der Stadt Wien

->

Ausgehend von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum berechnet Schremmer für die kommenden Jahre ein Wohnungsbedarf von 11-12.000 Wohneinheiten jährlich.³⁷

Auch im Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien,³⁸ der 2013 erstellt wurde, wird von einem Bedarf von 120.000 Wohnungen bis 2025 ausgegangen, was in etwa 11.000 Wohnungen pro Jahr entspricht.³⁹ Die durchschnittlichen Fertigstellungen von Wohnungen in Wien lagen im Zeitraum 2013-2017 bei 8000 Wohnungen jährlich, wobei die Fertigstellungen 2017 (10.005 Wohnungen) im Vergleich zu den Jahren davor

stark zunehmen (Abb.25 -> S.42).⁴⁰

Auch die Neubaubewilligen für Wohnungen zeugen von einer starken Zunahme der Bautätigkeit in Wien, 2017 gab es mit knapp 23.000 Baubewilligungen mehr als doppelt so viele als im Jahr 2015 (Abb.24-> S.42).⁴¹

Diese Zahlen beschreiben einen Bauboom, der den geschätzten Wohnungsbedarf übersteigt. Der Vergleich von Neubaubewilligungen und Förderungszusicherungen für Geschosswohnungen zeigt, dass diese Dynamik hauptsächlich freifinanzierte Wohnungen – also Wohnungen, die ohne Fördermittel erbaut werden – hervorbringt. Freifinanzierte Wohnungen werden aufgrund der Mietpreisbildung durch den freien Markt (-> Der private und gewerbliche Mietwohnungssektor, S.62) der Nachfrage nach leistbarem Wohnraum

37 ebd.

38 STEP 2025

39 Stadt Wien MA 18 2014: 35

40 Statistik Austria 2018f

41 Statistik Austria 2019

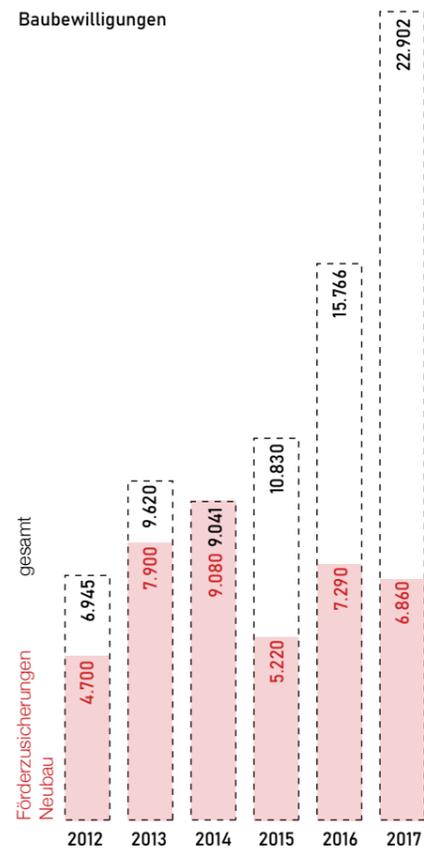


Abb. 24
gesamte Baubewilligungen für Wohnungen in Wien + Anteil der Förderungszusicherungen

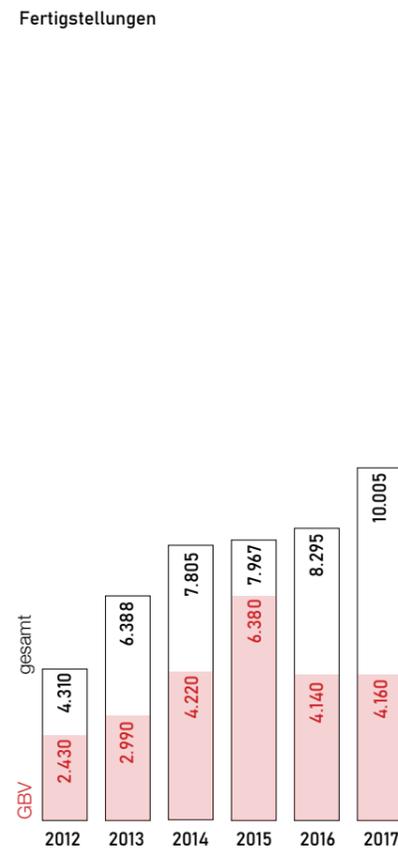


Abb. 25
gesamte Fertigstellungen von Wohnungen in Wien + Anteil der Wohnungen von GBV

allerdings nicht gerecht. Die durchschnittliche Förderungszusicherung lag im Zeitraum 2012-2017 bei unter 7.000 Wohnungen jährlich.⁴² Der Durchschnitt der tatsächlichen Fertigstellungen von geförderten Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger (-> **Gemeinnützige Bauvereinigungen**, S.60) lag in diesem Zeitraum durchschnittlich bei 4.000 Wohnungen pro Jahr.⁴³

Um den Bedarf an leistbarem Wohnraum zu bewerkstelligen fordert die Arbeiterkammer⁴⁴ eine jährliche Neubauleistung von mindestens 8.000 geförderten Wohnungen.

42 IBW. Wohnbauförderung in Österreich. 2012-2018

43 GBV 2015, GBV 2018

44 Tockner 2015: 88

Wohnungsbestand

Laut einer Registerzählung⁴⁵ gab es 2011 einen Wohnungsbestand von 983.840 Wohnungen in Wien, 2016 waren es über 1 Million Wohnungen.⁴⁶

Im Jahr 2017 waren rund 900.000 davon Hauptwohnsitzwohnungen (Abb.26).

Die Mietquote dieser Hauptwohnsitzwohnungen liegt bei 78%, das heißt 700.000 Wohnungen in Wien werden in Hauptmiete vergeben. Die anderen 22% der Wohnungen werden als Eigentum genutzt oder in sonstigen Rechtsverhältnissen, zum Beispiel unentgeltlich oder als Dienstwohnungen, zur Verfügung gestellt (Abb.27). 36,2% der Wohnungen wurden vor 1945 erbaut, weitere 35,4% ab 1945 bis 1980 (Abb.28).⁴⁷ ->

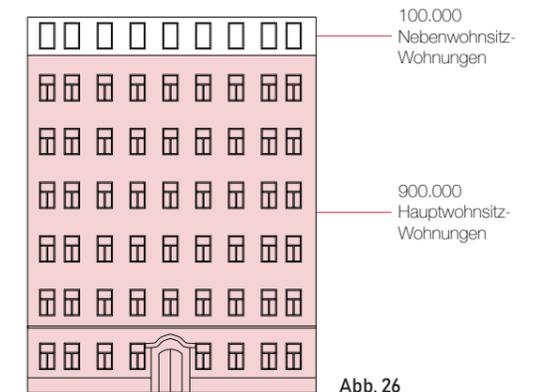


Abb. 26
gesamter Wohnungsbestand in Wien

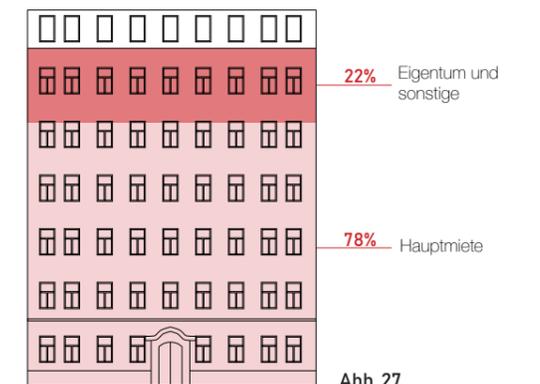


Abb. 27
Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen

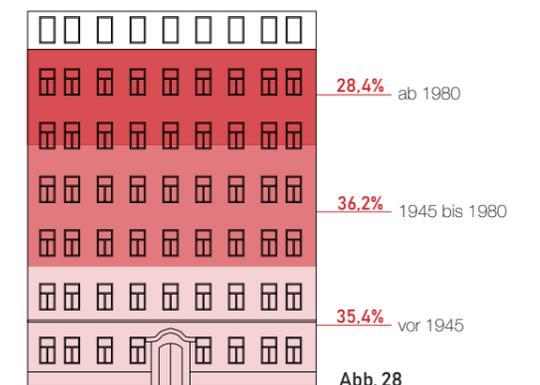
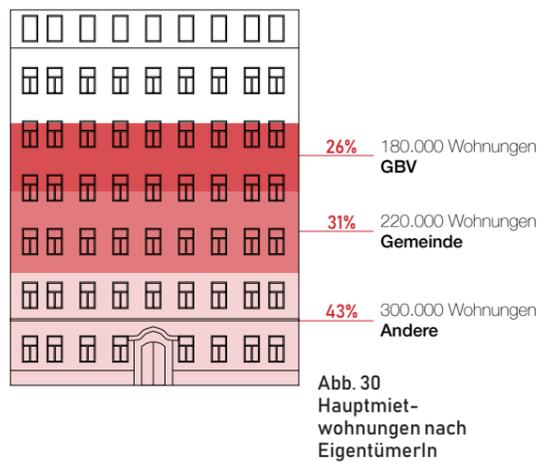
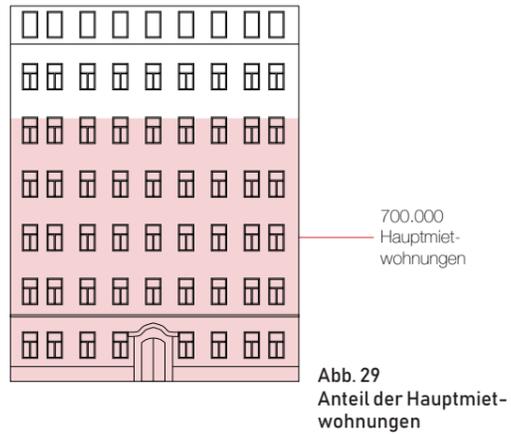


Abb. 28
Hauptwohnsitzwohnungen nach Errichtungszeitraum

45 Statistik Austria 2013

46 Statistik Austria 2018g

47 Statistik Austria 2018e



Knapp ein Drittel, ca. 220.000 der 700.000 Hauptmietwohnungen, sind Gemeindewohnungen (Abb.29).⁴⁸ Rund 180.000 Wohnungen werden von den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) als Genossenschaftswohnungen vermietet.⁴⁹ Die weiteren 300.000 Wohnungen werden in anderer Hauptmiete vergeben. Die Kategorie „Andere“ umfasst private und gewerblich vermietete Wohnungen (Abb.30).

->

Mehr als ein Drittel aller Wohnungen in Wien wurde vor 1945 erbaut und wird somit als „Altbau“ deklariert. Ein weiteres Drittel der Wohnungen entstand bis zu den 80er Jahren, viele davon in Großwohnsiedlungen. Über die Hälfte aller Hauptmietwohnungen in Wien werden von der Stadt oder von Gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet.

48 Stadt Wien 2019a

49 GBV 2017

Wohnkosten

2007 betrug die durchschnittliche Miete (an Hausverwaltung bezahlte Miete plus Betriebskosten, ohne Heizung oder Warmwasserkosten) pro m² in Wien 5,66€/m², zehn Jahre später waren es 7,99€/m². Im Vergleich: Die Miete pro m² für eine Gemeindewohnung in Wien betrug 2017 6,70€/m² und für Genossenschaftswohnungen 7,20€/m². Für andere Mieten lag der durchschnittliche Mietpreis pro m² bei 9,40€.⁵⁰ (Abb.32)

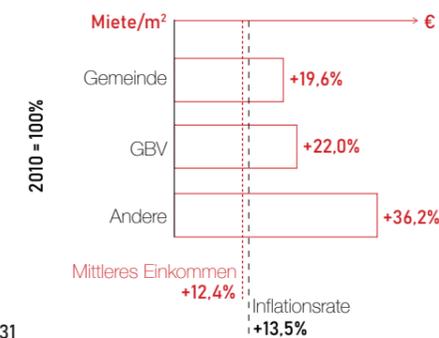


Abb.31 Anstieg 2010 bis 2017 in %: Mietpreise/m², Mittleres Einkommen, Inflationsrate

->

Die Nebeneinanderstellung der Mietkosten zeigt, dass die Miete von privaten und gewerblichen Vermietern deutlich über der Miete für Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen liegt.

Auch in der Preisentwicklung von 2010 bis 2017 liegt sie mit plus 36,2% vor den anderen Kategorien, dennoch gab es auch einen Anstieg der Gemeindewohnungs- und Genossenschaftsmiete. Der Vergleich mit der Inflationsrate (+13,5%)⁵¹ zeigt, dass die Mietpreisentwicklungen nicht dem allgemeinen Preisanstieg zuzuschreiben sind, sondern der marktwirtschaftlichen Dynamik entspringen.

In einer Gegenüberstellung der Mietpreissteigerungen und der Zunahme des mittleren Einkommens wird das Auseinanderklaffen der Mietkosten- und Einkommensentwicklung⁵² sichtbar (Abb.31). Dieser Zusammenhang wird in den jährlichen Befragungen zur Wohnkostenbelastung genauer untersucht.

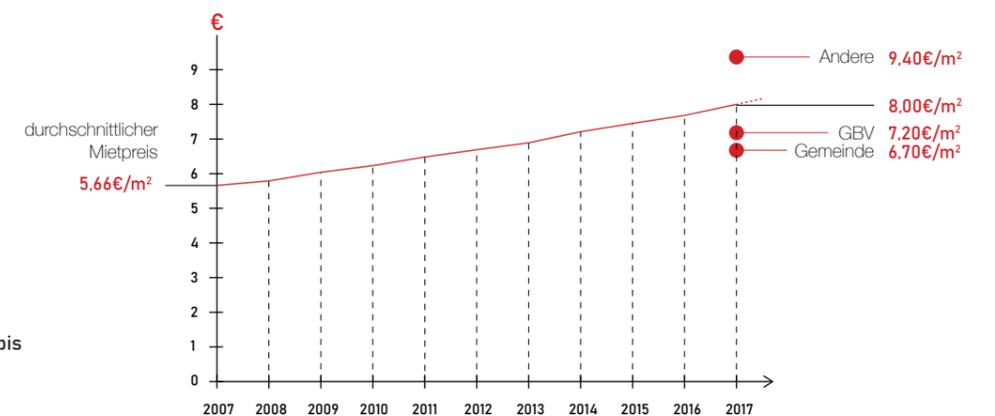


Abb. 32 durchschnittlicher Mietpreis/m² 2007 bis 2017 + Mietpreise nach EigentümerIn 2017

50 Statistik Austria 2018d

51 Inflation.eu 2019

52 Rechnungshof 2018

Als Wohnkosten wird die Summe aus Miete, Betriebskosten, Heizung, Energie und Instandhaltung bezeichnet. Im Jahr 2017 empfanden 18% aller in Wien lebenden Personen die subjektive Belastung durch Wohnkosten stark, 49% der WienerInnen empfanden sie als gewisse Belastung (Abb.33). Im Vergleich zum österreichischen Durchschnitt wurde in Wien die Belastung durch Wohnkosten als höher empfunden, 13% der ÖsterreicherInnen werten die Wohnkosten als starke Belastung. Die Überbelastung von Haushalten ist – so lautet die Definition auf EU-Ebene – dann gegeben, wenn der Wohnkostenanteil über 40% des Haushaltseinkommens ausmacht. In Wien betraf das 2017 15% aller Haushalte, bei 38% aller Haushalte überstieg der Wohnkostenanteil ein Viertel des Einkommens (Abb.36). Im Median lag der Wohnkostenanteil von Wiener Haushalten bei 21%, in ganz Österreich bei 16%. Bei armutsgefährdeten Haushalten war der Wohnkostenanteil mehr als doppelt so hoch, er lag bei 39%.⁵³ (Abb.35)

In Österreich sind 14% der Bevölkerung armutsgefährdet (als armutsgefährdet gilt eine Person, wenn sie mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung auskommen muss), in Wien leben 22% aller Menschen unter der Armutsschwelle⁵⁴ (Abb.34). Nur ein Fünftel der armutsgefährdeten WienerInnen verspürten durch die Wohnkosten keine Belastung.⁵⁵

Die Aufteilung der armutsgefährdeten Haushalte in Wien sah laut einer Untersuchung im Jahr 2013 folgendermaßen aus: In Gemeindewohnungen waren 37% aller Haushalte

armutsgefährdet, in Genossenschaftswohnungen 17% und in privaten und gewerblichen Mietwohnungen 23%⁵⁶ (Abb.37).

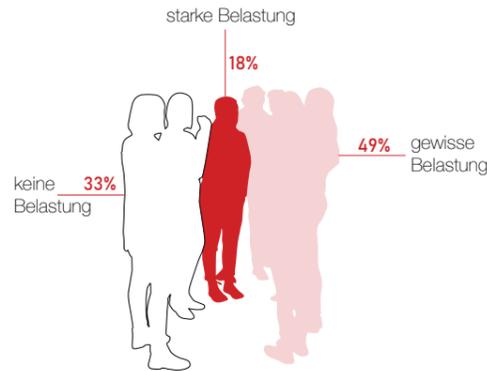


Abb. 33 subjektive Belastung der WienerInnen durch Wohnkosten

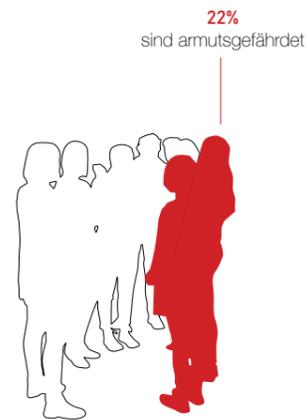


Abb. 34 Anteil der armutsgefährdeten WienerInnen an der Gesamtbevölkerung Wiens

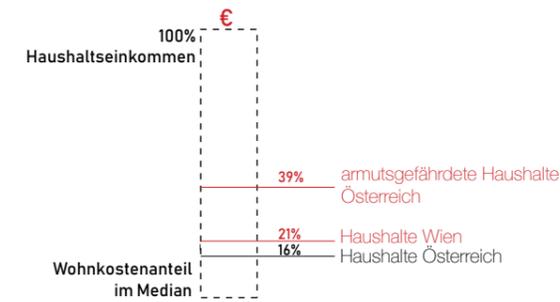


Abb. 35 Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen nach Haushalten

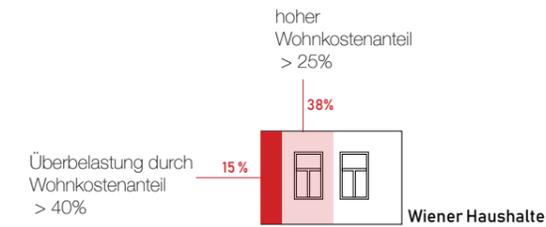


Abb. 36 Wiener Haushalte in % mit einem hohen Wohnkostenanteil oder einer Überbelastung durch den Wohnkostenanteil (am Haushaltseinkommen in %)

->

Die Hälfte aller in Wien lebenden Personen empfand im Jahr 2017 die Wohnkosten als Belastung, für über 1/7 der Wiener Haushalte waren die Wohnkosten eine Überbelastung. Das macht deutlich, dass die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen stärker steigen. Es wird ebenfalls ersichtlich, dass armutsgefährdete Haushalte durch Wohnkosten stärker belastet sind. Der Anteil armutsgefährdeter Haushalte in Genossenschaftswohnungen war 2013, im Vergleich zu den anderen Sektoren, am Niedrigsten.

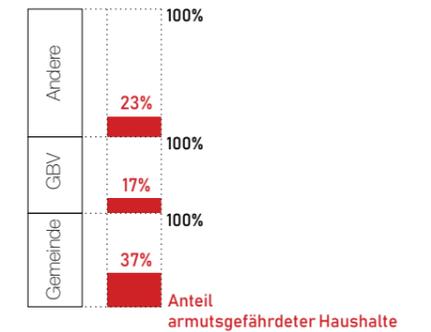


Abb. 37 Anteil armutsgefährdeter Haushalte nach Wohnungseigentümern

Der Prozentsatz in Gemeindewohnungen war am Höchsten, lag aber nicht erheblich über dem in privaten und gewerblichen Mietwohnungen. Das macht deutlich, dass ein Teil der armutsgefährdeten Haushalte dazu gezwungen ist, mit ihrem Wohnbedürfnis auf den privaten und gewerblichen Mietsektor auszuweichen. In Summe führt die hohe Armutsgefährdung, in Kombination mit der Wohnkostendynamik, welche durch die steigende Nachfrage verschärft wird, zu einer starken finanziellen Belastung der Haushalte und in Folge zu einem steigenden Bedarf an leistbarem Wohnraum.

53 Statistik Austria 2018e

54 Statistik Austria 2018h

55 Statistik Austria 2018e

56 SORA 2014

Wohnungsverkäufe

2017 waren in Wien 92 von 100 verkauften Immobilien Wohnungen.⁵⁷ Laut dem halbjährlichen Marktbericht von „Remax“⁵⁸ (die Grundlage für die analysierten Daten bilden die im österreichischen Grundbuch erfassten Verkäufe) wurden in Wien im ersten Halbjahr 2018 11.697 Immobilien verkauft, 8.000 davon waren Wohnungen. Damit wurden 15% mehr Wohnungsverkäufe als im ersten Halbjahr 2017 registriert.

Im Vergleich mit den Werten von 2013 sind die Transaktionen mit Wohnungen innerhalb von fünf Jahren um 111% gestiegen. Der Handelswert – der durchschnittliche Preis beim Verkauf – für Wohnungen hat sich seit 2013 ebenfalls mehr als verdoppelt, er ist um 130% gestiegen (Abb.38).⁵⁹

->

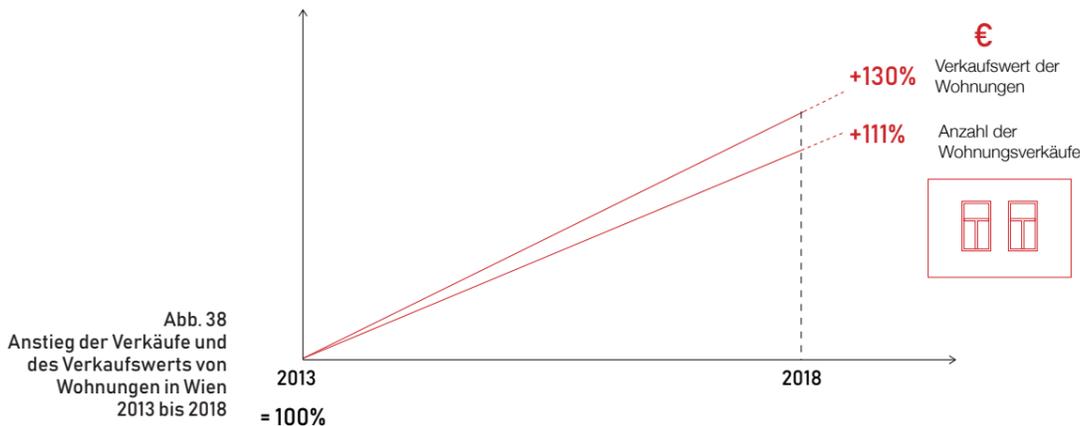
Die weltweite Dynamik auf Wohnungsmärkten ist auch in Wien erkennbar. Der Erwerb von Wohnungen als Finanzanlage hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Dieser rege Handel führt zu einer steigenden Nachfrage nach „Beton-gold“ (-> S. 19). Der daraus folgende Wertanstieg und somit die Verteuerungen von Wohnungen wirken sich in Form von Mietkosten auf die Bevölkerung aus.

Boden

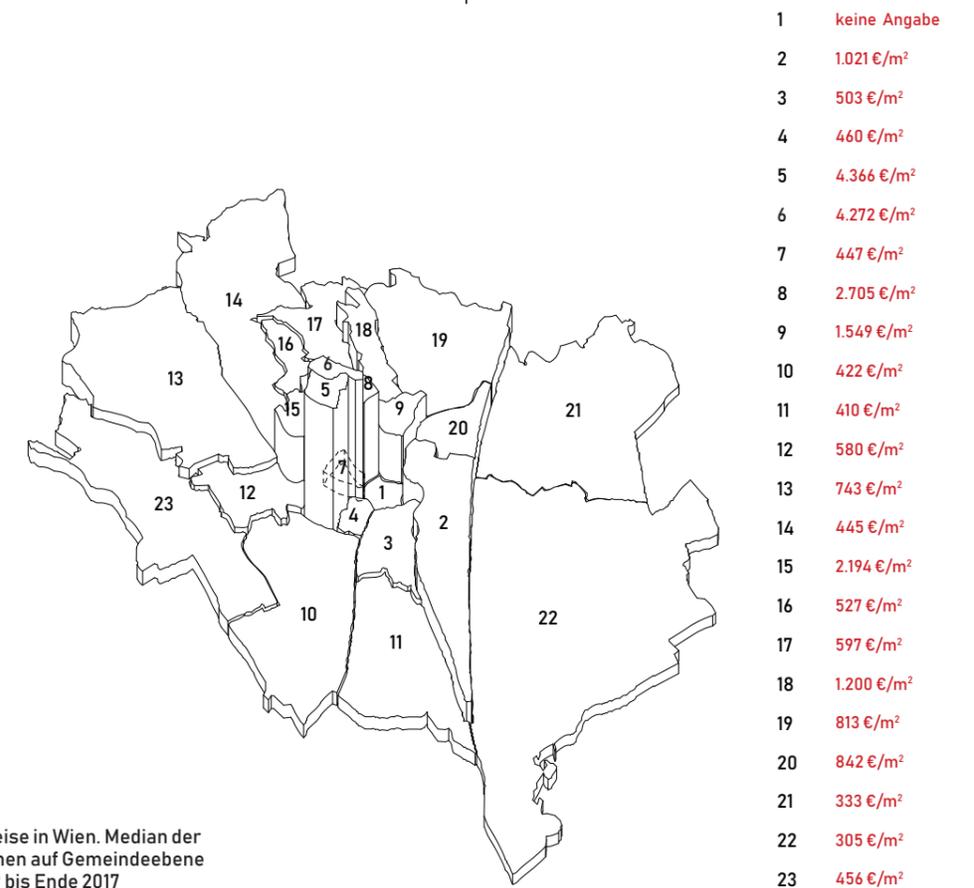
Die Bodenpreise der einzelnen Wiener Bezirke werden durch die IMMOUnited GmbH anhand der im Grundbuch aufscheinenden Kaufverträge errechnet und sind online⁶⁰ einsehbar. Die ausgewiesenen Quadratmeterpreise für Bauland stellen den mittleren Kaufpreis der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in dem jeweiligen Bezirk dar. Die Werte geben somit an, welcher Quadratmeterpreis für ein Grundstück im Mittel erzielt werden kann (Abb.39).⁶¹

->

Der Grundstückspreis für Bauträger, die Wohnbauförderungen beziehen wollen (-> **Der geförderte Mietwohnungssektor**, S. 60), darf umgerechnet bei maximal 250€/m² erzielbarer Bruttogrundfläche⁶² liegen. Vor dem Hintergrund dieser Vorgabe machen es die hohen Grundstückspreise schwierig, geförderten und somit leistbaren Wohnbau zu schaffen.



57 Statistik Austria 2018e
58 Remax 2018a
59 Remax 2018b



60 bodenpreise.at
61 Bodenpreise 2019

62 Kurier 2016

Aktuelle Entwicklungstendenzen im Wiener Wohnungswesen

Kapitalisierung

Im internationalen Vergleich stellt sich das österreichische Wohnungswesen stark reguliert und kontrolliert dar. Der soziale Sektor wird durch die Rolle der gemeinnützigen Wohnbau-gesellschaften bestimmt. Das System der Wohnbauförderung und der ausgebauter MieterInnen-schutz schaffen eine vergleichsweise gute Situation auf dem Wohnungsmarkt. In Wien stellt sich die Situation wie folgt dar: Ein Viertel aller Wiener Haushalte lebt in Gemein-dewohnungen, ein Fünftel in Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (-> Abb.30, S. 44).

Trotzdem herrscht auch in Österreich seit mehreren Jahren der Trend zur Kommodi-fizierung (-> S. 29) des Wohnungswesens.⁶³ Diese Tendenzen äußern sich in den verschie-denen Sektoren auf unterschiedliche Art und Weise und werden durch die Entwicklungen am Wohnungs- und Grundstücksmarkt zusätzlich vorangetrieben. Folglich werden auch Aus-wirkungen auf die Fördermodelle deutlich und die Funktion der Wohnungsvergabe erkennbar. Auf Basis der dargestellten demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen und der Bestandslage in Wien sollen diese Tenden-zen im folgenden Teil genauer erörtert werden.

Zunächst erfolgt ein Rückblick auf die Ent-wicklung des Wiener Wohnungswesens ab der Nachkriegszeit bis Ende des 20. Jahrhunderts, um anschließend auf die einzelnen Sektoren des Wohnungsmarktes einzugehen.

Der Wohnungsmarkt in Wien wird durch zahlreiche Formen der Wohnungsversorgung, die nebeneinander existieren, charakterisiert. Seit der Nachkriegszeit haben verschiedenste Förderungsaktionen und Mietpreisregelungen, die auf unterschiedlichen Ebenen wirken, zu diesem vielfältigen Wohnungsmarkt geführt.⁶⁴ In seiner Analyse des Wiener Wohnungs-marktes seit der Nachkriegszeit bis zum Ende der 80er Jahre legt Matznetter Belege für die zunehmende Vermarktlichung des Wohnungswesens dar.

Den Ausgangspunkt dieser Entwicklung ortet er Ende der 60er Jahre, als sich die Gemeinde aus der Wohnbaufinanzierung zurückzog. Damit begann der Übergang vom kommunalen Wohnungsbau zum geförderten Mietwohnungs-bau. Die Tätigkeiten der Gemeinde verlager-ten sich auf die Sanierung von bestehenden Gemeindebauten.⁶⁵

Laut Reinprecht⁶⁶ ebnete dieser Rückzug der Gemeinde im Jahr 1968 den Zugang für markt-orientierte Unternehmen in das Wohnungswesen. Auch das Förderungswesen öffnete sich in diesem Zeitraum für die Marktwirtschaft. Ab Ende der 60er Jahre wurden gewerbliche Bau-träger beim geförderten Wohnungsbau system-atisch beteiligt, zusätzlich wurden im geförder-ten Mietwohnungssektor erstmals Eigenmittel vorausgesetzt. Gleichzeitig nahm die Vergabe von Subjektförderungen zu, nach Matznetter⁶⁷

eine Maßnahme um die Härten der Markt-wirtschaft und ihre Auswirkungen in Form von steigenden Wohnungskosten auszugleichen. Eine weitere Entwicklung im Interesse des Marktes war die Einführung einer Förderung für Wohnhaussanierungen. Dadurch wurde die Zinshaussanierung zu einem rentablen Geschäft und es entstand ein neuer, profitabler Sektor.⁶⁸

Subjektförderung, die eine Art der Wohnraumförderung, die eine Personengruppe direkt begünstigt; dazu zählt zum Beispiel die Wohnbeihilfe oder Eigenmittlersatzdarlehen⁶⁹

Subjektförderungen wurden erstmals im WBFG 1968 geregelt, bis zu diesem Zeitpunkt wurden fast ausschließlich Objekte gefördert. Darin wurde der Bezug von Wohnbeihilfe und Eigenmittlersatz-darlehen für BewohnerInnen geförderter Neubauten festgelegt. Die Entscheidung über Höhe und Verteilung lag bei den Bundesländern, in Wien wurde erst ab 1973 Wohnbeihilfe ausbezahlt.⁷⁰

Objektförderung, die Förderung der Errichtung von Eigenheimen und Miet- oder Eigen-tumswohnungen, meist in Form von günstigen Landesdarlehen⁷¹

Liberalisierung und Privatisierung

Die Liberalisierung der Finanzmärkte öffnete den Wohnungsmarkt für Finanz-kapitalinvestoren. Unter der schwarz-blauen Regierung im Jahr 2000 wurde der Entschluss gefasst, die bundeseigenen Wohnungsgesellschaften zu privatisieren. Einer dieser Fälle, der noch immer von der Justiz aufgearbeitet wird, ist die Privati-sierung der BUWOG (Bundeswohnungen) im Jahr 2001.⁷² Die BUWOG wurde 1950 von der Republik Österreich geschaffen, mit ihr wurden 62.000 Wohnungen privatisiert.⁷³

Ende des 20. Jahrhundert setzte Wien noch stärker auf die Intensivierung der Marktori-entierung. Um mit internationalen Märkten mithalten zu können, wandelte sich die Steuerpolitik in eine Privatisierungs-Politik, welche die Liberalisierung des Bankensektor und der Kapitalflüsse zur Folge hatte.⁷⁴ Diese Maßnahmen waren die Grundvoraussetzung für die komplette Durchdringung von bisher öffentlichen Bereichen durch das Interesse des Marktes.

⁶³ Reinprecht 2017: 214ff.

⁶⁴ Matznetter 1991: 17

⁶⁵ a.a.O.: 210

⁶⁶ Reinprecht 2017: 216

⁶⁷ Matznetter 1991: 144

⁶⁸ Matznetter 1991: 143ff.

⁶⁹ oesterreich.gv.at 2019

⁷⁰ a.a.O.: 156ff.

⁷¹ oesterreich.gv.at 2019

⁷² Kontrast 2017

⁷³ Zgubic-Engleder 2015: 112

⁷⁴ Becker und Novy 1999: 24

Die Marktorientierung führt zu einem zunehmenden Druck auf den sozialen Sektor. Dieser Druck wird durch die bereits dargestellte Situation am privaten Wohnungsmarkt verstärkt: Mietpreissteigerungen und teure Neuvermietungen verstärken die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum.⁷⁵ Auch die in **Abb.39** (->S. 49) dargestellten Baulandpreise, die nicht mit den Förderungsrichtlinien der Stadt vereinbar sind, bringen den sozialen Sektor in eine prekäre Lage.

Die Antwort der Wiener Wohnungspolitik auf den Bedarf nach leistbarem Wohnraum ist die Ankurbelung der Bautätigkeit, vor allem im geförderten Sektor (-> **Instrumente der Wiener Wohnungspolitik**). Auch die Stadt Wien hat selbst wieder begonnen, kommunalen Wohnbau zu realisieren. In dieser Reaktion wird jedoch eine grundlegende Problematik ausgeklammert: die Treffsicherheit des sozialen Sektors. Das vorherrschende System der Wohnungsvergabe benachteiligt Menschen in unsicheren Lebenslagen, die deswegen keinen Zugang zu diesen Wohnungen haben. Das Ausweichen auf den überbelegten privaten und gewerblichen Wohnungsmarkt wird zunehmend schwieriger.⁷⁶

Auf die hier angedeuteten Problematiken wird – nach einer Beschreibung der Rolle der Stadt im Wohnungswesen – in einer Darstellung der einzelnen Mietwohnungssektoren eingegangen.

⁷⁵ Reinprecht 2017: 216

⁷⁶ a.a.O.: 221ff.

Instrumente der Wiener Wohnungspolitik

Durch verschiedene Förderungsinstrumente und durch die Kontrolle über Planungsprozesse steuert die Stadt Wien den Wohnungsbau maßgeblich.⁷⁷

Förderinstrumente

Wohnbauförderung

Seit 2008 sind die Bundesmittel für die Wohnbauförderung nicht mehr zweckgebunden, das heißt, die Länder entscheiden über die Ausgaben.⁷⁸ In Österreich können gemeinnützige sowie gewerbliche Bauträger Wohnbauförderung beantragen (-> **Der geförderte Mietwohnungssektor**, S. 60).

Wohnbauinitiative 2011 und 2015

Im Jahr 2011 startete die Stadt die erste Wohnbauinitiative, 2015 wurde eine weitere initiiert, die bis 2020 andauern soll. Die Stadt Wien vergibt dabei öffentliche Darlehen an gewerbliche WohnbauakteurInnen, um den Wohnungsbau anzukurbeln.

Während der Laufzeit der Darlehen müssen im Gegenzug unbefristete Mietverträge und Mietzinsobergrenzen eingehalten werden, die Laufzeit beträgt maximal 10 Jahre. Zudem müssen bei der ersten Vermietung 50% der Wohnungen über das „**Wiener Wohn-Ticket**“ (-> S. 54/55) vergeben werden. Für Wohnungen,

⁷⁷ Reinprecht, 2017: 217

⁷⁸ Zgubic-Engleder 2015: 108

die im Rahmen der Wohnbauinitiativen gebaut werden, wird keine maximale Einkommensgrenze festgelegt. Die MieterInnen müssen einen Finanzierungsbeitrag erbringen.⁷⁹

Wohnbau-Offensive 2017

Als Teil der Wohnbauinitiative gibt es seit 2017 die Wohnbau-Offensive, um die Neubautätigkeit am freien Markt weiter zu steigern. Dabei verspricht die Stadt eine schnellere Abwicklung aller Planungsschritte. Die Mittel dafür werden vom Bund und von der Wohnbauförderung der Stadt bereitgestellt.⁸⁰

->

Durch die Förderprogramme der Stadt sind öffentliche Mittel nicht nachhaltig angelegt, da leistbarer Wohnraum nur kurzfristig zur Verfügung gestellt wird. Langfristig profitieren die gewerblichen BauträgerInnen von den Initiativen, da die Wohnungen nach maximal 10 Jahren zum freien Marktpreis vermietet oder verkauft werden können.

⁷⁹ Stadt Wien 2019e

⁸⁰ Stadt Wien 2019d

Planungsinstrumente

Über den „**wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung**“ steuert die Stadt die Vergabe von öffentlichen Grundstücken und Förderungen und sichert damit die Qualität im geförderten Wohnungsneubau sowie bei Sanierungen. Aufgabe des „**wohnfonds_wien**“ ist die Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsneubau. Zudem werden alle Projekte, die Förderung beziehen möchten, über Bau-trägerwettbewerbe oder den Grundstücksbeirat beurteilt.⁸¹

Bau-trägerwettbewerbe

Bau-trägerwettbewerbe werden für Grundstücke des Wohnfonds und für geförderte Wohnbauvorhaben mit mehr als 500 Wohnungen durch den Wohnfonds durchgeführt. Eine Kooperation aus Bau-trägerInnen, ArchitektInnen und ExpertInnen entwickelt dabei ein Realisierungskonzept für einen ausgelobten Bauplatz der Stadt.

Eine interdisziplinäre Jury aus Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Bautechnik/Bauphysik, Wohnrecht, sozialer Nachhaltigkeit und Wohnbauforschung sowie VertreterInnen des Bezirks, der Stadt Wien, des Wohnfonds, und gegebenenfalls externer AusloberInnen bewerten die eingereichten Projekte nach Ökonomie, Sozialer Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie.

Die GewinnerInnen erwerben den Bauplatz mit der Verpflichtung zur Realisierung und unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung.⁸²

⁸¹ Stadt Wien 2019d

⁸² Wohnfonds 2019a

Seit 2012 werden Wettbewerbe unter dem SMART-Wohnbauprogramm durchgeführt. Dabei wird ein Wohnungsschlüssel vorgegeben. Ziel sind kompakte Grundrisse mit verschiedenen Ausstattungspaketen und niedrigen Bau- und Nutzerkosten. Für die Vergabe gelten dieselben Kriterien wie für Gemeindewohnungen.⁸³

Grundstücksbeirat

Der Grundstücksbeirat wird für Projekte mit Förderungsansuchen unter 500 Wohneinheiten herangezogen.

Dabei bewerten ExpertInnen aus Architektur, Ökonomie, Sozialer Nachhaltigkeit und Ökologie die Projekte nach den vier Aspekten. Nach einer positiven Bewertung erfolgt die Förderungszusicherung.⁸⁴

Widmungskategorie

„geförderter Wohnbau“

2018 wurde eine neue Widmungskategorie als Instrument, um geförderten Wohnbau trotz hoher Grundstückspreise zu ermöglichen, eingeführt. Auf Flächen, die in Wohngebiete umgewandelt werden, muss zu zwei Drittel geförderter Wohnbau geschaffen werden. Dabei dürfen diese Grundstücke maximale Grundkosten von 188€/m² oberirdischer Bruttogrundfläche aufweisen. Während der Förderungsdauer, die 40 Jahre betragen soll, dürfen die Wohnungen nur nach dem Förderrecht vermietet werden (2018: 4,87 €/m² netto). Zusätzlich wird im Grundbuch ein Veräußerungsverbot für die Wohnungen auf Förderungsdauer verankert.⁸⁵

⁸³ Wohnfonds 2019b

⁸⁴ Wohnfonds 2019c

⁸⁵ Stadt Wien 2019f

Die Mietwohnungs-Sektoren

Gemeindewohnungen

Wie bereits beschrieben hat die Stadt mit ihren 220.000 Wohnungen eine weitere Hauptrolle im sozialen Sektor.

In Folge der marktorientierten Umstrukturierung ließ, wie erwähnt, auch die Bautätigkeit der Gemeinde Wien nach. Stattdessen wurde ab den 1980er Jahren die Konzentration auf Nachverdichtung und sanfte Stadterneuerung gelenkt.⁸⁶ Diese sukzessive Ersetzung des Gemeindebaus durch geförderten Wohnungsbau kann als Schritt der Rekommodifizierung des Wohnungswesens in Wien gewertet werden. Wien wurde folglich zur Hausverwaltung für 220.000 Wohnungen.⁸⁷

Im Zuge der Marktorientierung wurde auch die Verwaltung der Gemeindewohnungen umstrukturiert und ausgelagert. Zu diesem Zweck wurde 1997 die „Magistratsabteilung 17 - Wiener Wohnen“ gegründet. Im Jahr 2000 wurde sie als Unternehmung der Stadt Wien, unter der Bezeichnung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“, ausgelagert. Sie unterliegt der Kontrolle durch die kommunalen Organe.⁸⁸

Mit dieser Umwandlung gingen Verschärfungen der Vergabe von Gemeindewohnungen einher. Seit 2015 werden alle Wohnungen über das „Wiener Wohn-Ticket“ vergeben.

Um Zugang zu einer Gemeindewohnung zu bekommen, müssen bestimmte Kriterien erfüllt

⁸⁶ Das Rote Wien o.J.

⁸⁷ Reinprecht 2017: 219

⁸⁸ Stadt Wien 2010

werden: neben der österreichischen Staatsbürgerschaft (oder einer Gleichstellung = EU/EWR/Schweiz/Aufenthaltstitel) muss ein – über zwei Jahre – durchgehender Hauptwohnsitz an der aktuellen Adresse in Wien vorgewiesen werden. Außerdem müssen „geklärte Familienverhältnisse“ vorliegen, das heißt zum Beispiel, dass Eheleute nur gemeinsam eine Wohnung beantragen dürfen. Die Einkommensgrenze liegt bei 3.317,86€ netto pro Monat für eine Person. Ausgeschlossen davon sind Wohnungen der Wohnbauintiative 2011 und 2015 sowie sanierte geförderte Wohnungen.⁸⁹



Abb. 40 über das „Wiener Wohn-Ticket“ wird die Vergabe der Gemeindewohnungen geregelt

->

Diese Vergabebedingungen erschweren den Zugang für Personen in prekären oder atypischen Lebensverhältnissen, zum Beispiel Menschen, die von Migration oder Armut betroffen sind. Damit wird die soziale Treffsicherheit von Gemeindewohnungen in Frage gestellt. Außerdem wird die Einkommensgrenze für Gemeindewohnungen nur bei der Vergabe geprüft, was die Treffsicherheit zusätzlich mindert.

⁸⁹ Wohnberatung Wien o.J.

Exkurs: Privatisierung von Gemeindewohnungen

Eine massive Privatisierung von kommunalen Wohnungen, wie sie in Deutschland von 1997 bis 2007 für rund 700.000 öffentliche Wohnungen von statten ging⁹⁰, ist in Österreich ausgeblieben. Dennoch kann die Privatisierung von Einzelobjekten als Tendenz einer Rekommodifizierung gewertet werden. Anhand von ausgewählten Fällen soll aufgezeigt werden, wie sich der Verkauf von öffentlichem Bestand an den freien Markt auf die MieterInnen und den Wohnungsmarkt auswirkt.

Die Stadt Wien verkaufte unter Wohnbaustadtrat Werner Faymann, bezugnehmend auf die Empfehlung des Rechnungshofes, von 1998 bis 2001 insgesamt 36 „atypische“⁹¹ Gemeindebauten mit 539 Wohnungen. Der Rechnungshof empfahl in seiner Prüfung allerdings nicht den Verkauf dieser Gemeindebauten, sondern die Anhebung der Mieten auf einen gesetzlich vorgesehenen Richtwert. Auf Forderung der „Grünen“ wurden diese Verkäufe durch den Rechnungshof geprüft. Darin wird die Vorgehensweise bei den Verkäufen erkennbar: die MieterInnen wurden nicht persönlich sondern lediglich über Aushänge in den Stiegehäusern über den Hausverkauf informiert. In dem Schreiben wurden sie vor die Entscheidung gestellt, in dem Haus zu bleiben oder in eine gleichwertige Gemeindewohnung zu wechseln, wobei die Erhöhung der Miete nicht ausgeschlossen wurde. Sollten die MieterInnen bleiben, würden der Schutz nach dem Mietrecht

⁹⁰ Voigtländer 2007

⁹¹ diese wurden nicht von der Gemeinde selbst errichtet sondern durch Kauf oder Schenkungen erworben

und der unbefristete Hauptmietvertrag aufrecht bleiben. Die Gebäude wurden in Folge nach dem Bestbieterprinzip, teilweise ohne Bietersuche, an gemeinnützige und gewerbliche WohnbauträgerInnen verkauft.⁹²

Wiener Wohnen war bewusst, dass ein mieterfreier Bestand für die KäuferInnen profitabler ist. Deshalb verankerten sie in den Verkaufsverträgen eine Vereinbarung, die ein Jahr ab der Übergabe der Häuser galt: bei der Wohnungsaufgabe von MieterInnen musste ein bestimmter Betrag an Wiener Wohnen bezahlt werden.⁹³ Nach diesem Jahr konnten die MieterInnen ohne Konsequenzen aus den Häusern ausgemietet werden. In den Verkäufen war eine Verpflichtung zur Sanierung für den Käufer und ein Wieder- beziehungsweise Vorkaufrecht für die Stadt verankert, um im Falle einer Nichtachtung dieser Pflicht eingreifen zu können.⁹⁴ Trotz dem Weiterverkauf und der Vernachlässigung der Objekte mit spekulativen Absichten machte die Stadt nicht von ihrem Recht gebraucht.

Eines der veräußerten Objekte ist das Haus am Bauernmarkt 1 im 1. Bezirk (Abb.41).⁹⁵ In einer ersten Ausmietungsphase wurden viele Mietverhältnisse laut dem Eigentümer Lenikus&Co. Ges.m.b.H. einvernehmlich gelöst. Als das Haus zunehmend verfiel und vermüllt wurde und ab 2009 schließlich der Lift defekt war, zogen immer mehr MieterInnen aus. 2012 begannen schließlich die ersten Umbauarbeiten, 2014 wohnten noch zwei Mietparteien im Haus.⁹⁶ Seit 2016 steht das Haus in vollem Umbau.⁹⁷ 2019 soll ein Luxus-Hotel mit 150 Betten eröffnet

werden, das den Gentrifizierungsprozess im ersten Bezirk weiter antreibt. Obwohl der Käufer auf der „Problem- und Spekulationshausliste“ der Gebietsbetreuung steht und für seine Vorgehensweise und zweifelhaften Methoden bekannt sind wurden vier atypische Gemeindebauten⁹⁸ an ihn verkauft.⁹⁹

Problem- und Spekulationshausliste, die
Die Liste führt Investoren auf, die Häuser verfallen lassen, Erhaltungsarbeiten nicht durchführen und mit zweifelhaften Methoden die Mieter zum Auszug bringen.¹⁰⁰

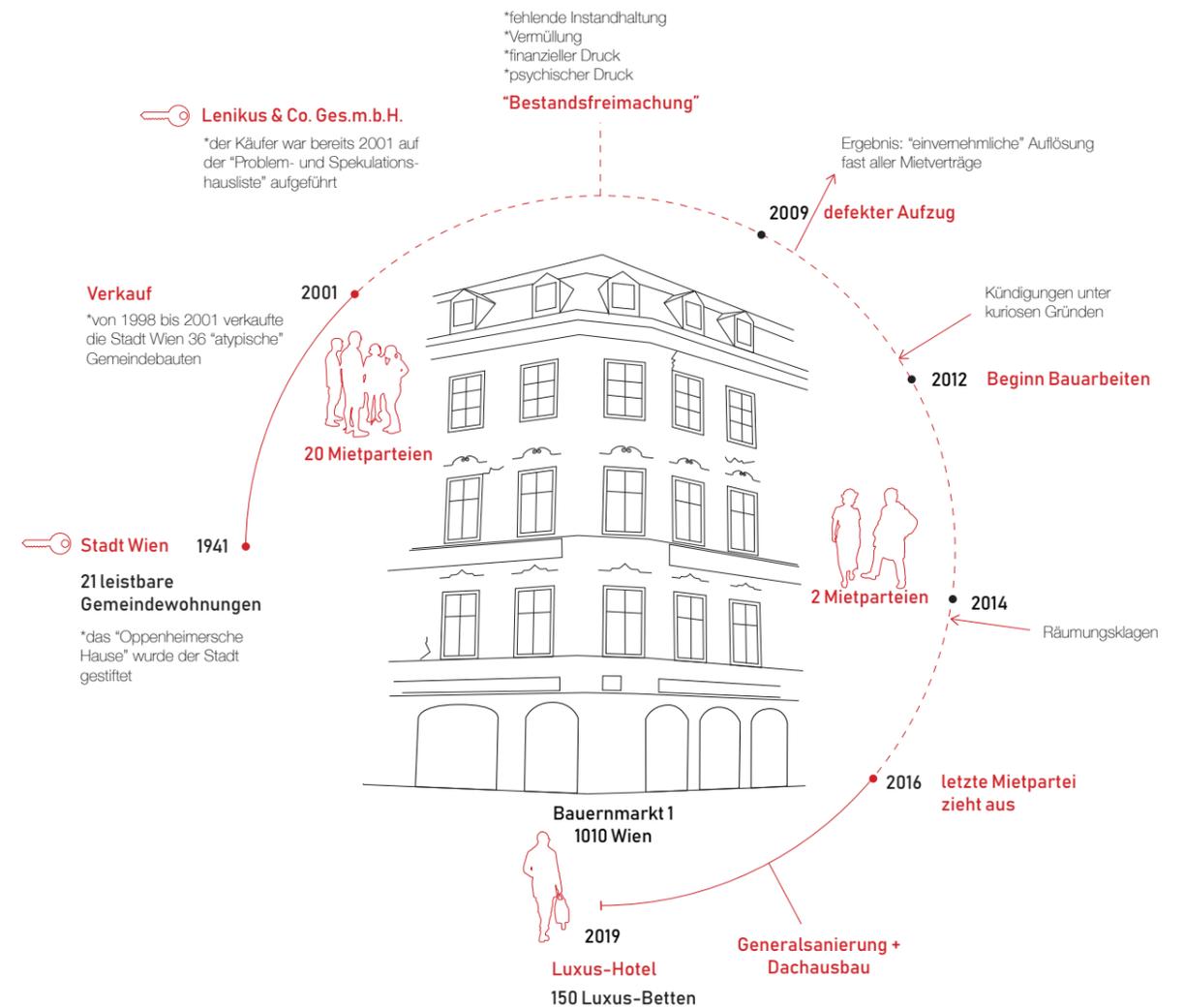


Abb. 41 die Rekommodifizierung der Gemeindewohnungen am Bauernmarkt 1

92 Stadtrechnungshof Wien 2002: 1ff.

93 a.a.O.: 30

94 a.a.O.: 9

95 a.a.O.: 31

96 Mein Bezirk 2014

97 ORF 2016

98 Stadtrechnungshof Wien 2002: 23

99 Ulbrich 2016

100 ebd.

Ein weiteres Objekt, das im Zuge dieser Verkaufsaktion an Lenikus&Co.Ges.m.b.H. ging, befindet sich in der Praterstraße 10 (Abb.43). Es stand seit 1923 im Eigentum der Stadt und enthielt 6 Wohnungen und 2 Lokale.¹⁰¹ Die MieterInnen wurden mit angedrohten Mietsteigerungen und Nachzahlungen zum Auszug bewegt. Nach der Sanierung wurde das Haus in Form von profitablen Eigentumswohnungen verwertet.¹⁰²

Ein weiterer veräußerter Gemeindebau, das zum Politikum wurde, steht in der Hetzgasse 8 (Abb.42). Nach einer Bestandsfreimachung wollte der Immobilienentwickler „Soulier“ das Zinshaus abbrechen und einen profitablen Neubau mit 56 freifinanzierten Wohnungen errichten. Die Abbrucharbeiten hatten 2016 bereits begonnen, obwohl im Vorjahr eine Schutzzone über diesem Gebiet errichtet wurde. Schließlich entschied das Landesgericht Ende 2017, dass das Gebäude nicht abgerissen werden darf. Der Eigentümer legte Einspruch ein. Darüber, ob der angefangene Abbruch trotz der Schutzzone weiter durchgeführt werden darf, entscheidet die Justiz.¹⁰³

Schutzzone, die

Die Stadt Wien kann Schutz-zonen festlegen, um charakteristische Ensembles vor Abbruch oder Überformung zu schützen und damit das Stadtbild zu erhalten.¹⁰⁴

101 Stadtrechnungshof Wien 2002: 25

102 Ulbrich 2016

103 Der Standard 2017

104 Stadt Wien o.J.b



Abb. 42 der von der Stadt verkaufte Gemeindebau in der Hetzgasse 8 auf einem Wahlplakat des politischen Bündnisses "Wien Anders", 2015

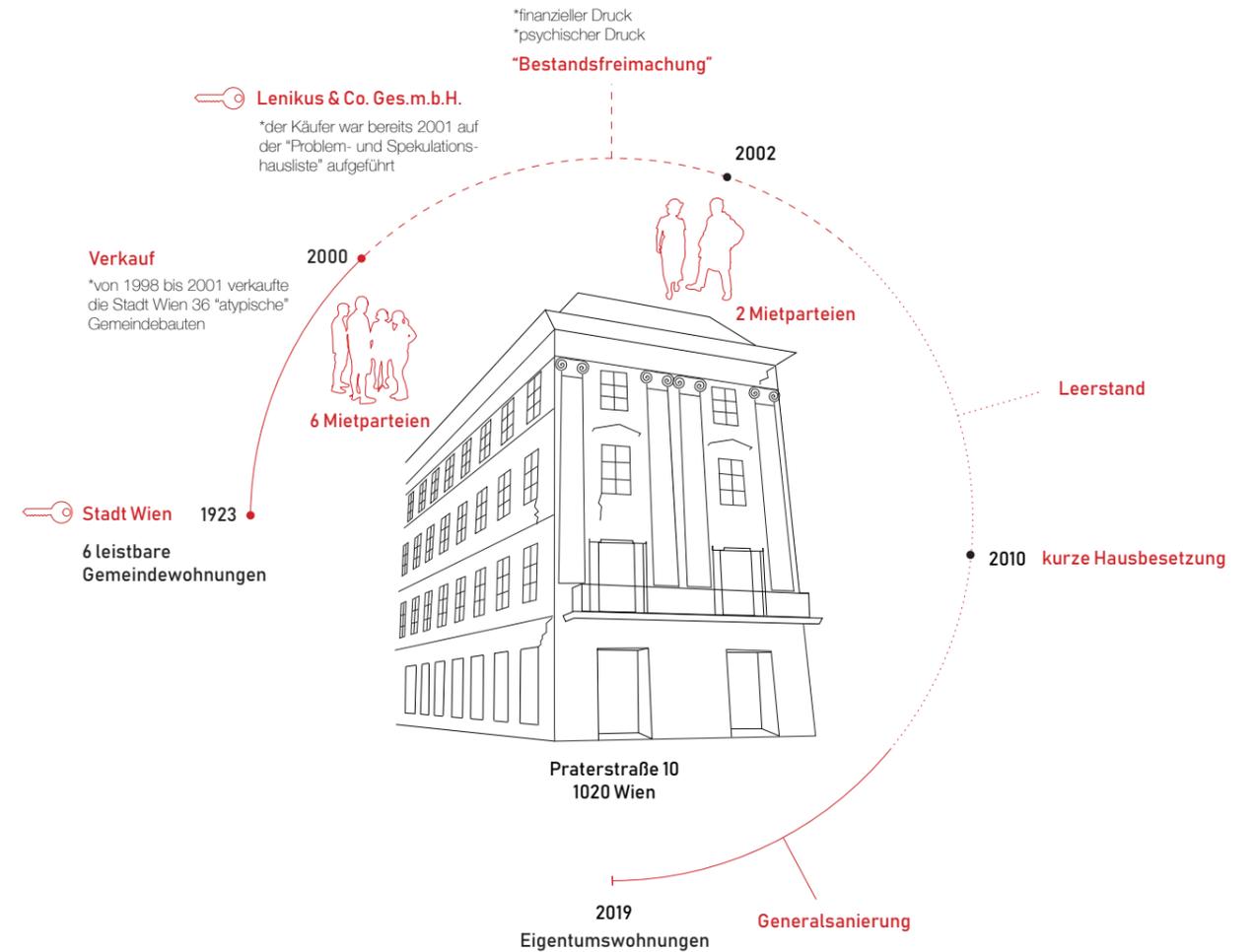


Abb. 43 die Umwandlung von Gemeindewohnungen in Eigentumswohnungen, Praterstraße 10

Der geförderte Mietwohnungssektor

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV)

26% aller Hauptmietwohnungen in Wien (-> Abb.30, S.44) werden von Gemeinnützigen Bauvereinigungen vermietet. Umgangssprachlich werden alle Wohnungen der GBV als „Genossenschaftswohnungen“ bezeichnet, rechtlich gesehen können diese aber Wohnungen einer Genossenschaft oder einer Kapitalgesellschaft (GmbH oder AG) sein. In Österreich gibt es 104 Genossenschaften und 94 Kapitalgesellschaften mit dem Titel GBV.¹⁰⁵ GBV sind die bedeutsamsten Bezieher der Wohnbauförderung.¹⁰⁶ Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen, im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern, dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG). Das WGG, als Regulierungsmöglichkeit des Staates, besagt, dass nur beschränkt Gewinne gemacht werden dürfen und diese auch wieder in Wohnbaumaßnahmen in Österreich zurückzuführen sind.¹⁰⁷ Zu diesem Zweck ist im WGG auch die Miete geregelt: sie muss nach dem Kostendeckungs-Prinzip errechnet werden.

Kostendeckungs-Prinzip, das

Das bedeutet, dass die Miete ein angemessenes Entgelt sein muss, das nicht höher oder niedriger als die zu deckenden Kosten durch Herstellung und Bewirtschaftung liegt.¹⁰⁸

Aufgrund der Gewinnbeschränkung der GBV ist in den kostendeckenden Mieten ein begrenzter Ertrag bereits miteingeschlossen. Das erwirtschaftete Geld wird für gemeinnützige Zwecke gebunden und muss als Eigenkapital für die Finanzierung von Wohnungen eingesetzt werden.¹⁰⁹

Bei Befolgung des WGG sind Gemeinnützige Bauvereinigungen im Gegenzug von der unbeschränkten Körperschaftssteuerpflicht (Körperschaftsteuergesetz 1988, § 5) befreit.¹¹⁰

Nach der Rückzahlungen der Darlehen bleibt die Miete auf dem Niveau der Kostenmiete, diese liegt im Durchschnitt bei 3€/m² (exkl. Betriebskosten) monatlich.¹¹¹ Dadurch bleiben die Mieten in Wohnungen von GBV dauerhaft günstig.

->

Dass die Miete nach Auslauf der Förderungsdarlehen nicht auf den freien Mietzins angehoben wird, ist als nachhaltiger Einsatz der Fördermittel anzusehen. Weniger nachhaltig ist hingegen die Option des Mietkaufs von geförderten Wohnungen. Geförderte Wohnungen können – im Vergleich zum freien Immobilienmarkt – günstig erworben werden. Die Wohnungen fallen dann zurück an den freien Markt, da es keine Regelung für die Weitervermietung oder den Weiterverkauf gibt.¹¹²

Die Zugangsbedingungen zu geförderten Wohnungen sind im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

(WWFSG)¹¹³ festgelegt: die Einkommensgrenze darf zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht überschritten werden, außerdem muss ein Teil der Wohnungen durch das Land Wien vergeben werden.¹¹⁴ Eine finanzielle Hürde für den Zugang stellt der Finanzierungsbeitrag dar, der bei vielen GBV zusätzlich zu Miete bezahlt werden muss.

Finanzierungsbeitrag, der

Der Finanzierungsbeitrag ist ein Beitrag zu den Grundstücks- und Baukosten der angemieteten Wohnung in Form einer Einmalzahlung, die am Beginn eines Mietverhältnisses erbracht werden muss.¹¹⁵

->

Aufgrund dieser finanziellen Zugangshürde stellen Genossenschaftswohnungen zunehmend Wohnraum für die mittlere Einkommensklasse zur Verfügung.¹¹⁶ Einkommenssicherheit und stabile Lebensbedingungen begünstigen den Zugang zu gefördertem Wohnbau.

Durch die Preisexplosion von Grundstücken in Wien wird das Fördermodell der Gemeinnützigen Bauvereinigungen zunehmend erschwert. Die gesetzlich verankerte Obergrenze für Grundstücke im geförderten Wohnbau liegt bei 250€/m² erzielbarer Bruttogrundfläche.

Da die Kosten für die Grundstücke meist höher sind und durch geförderten Wohnbau nicht mehr gedeckt werden können, werden geförderte Wohnbauprojekte durch freifinanzierte

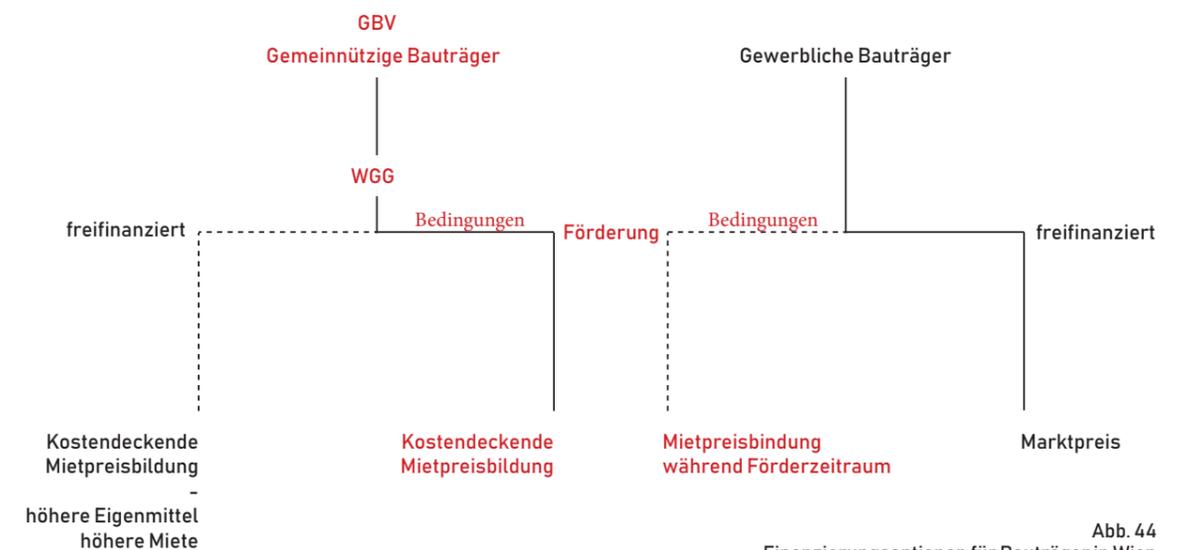


Abb. 44 Finanzierungsoptionen für Bauträger in Wien

105 GBV 2019a
106 GBV 2019c
107 GBV 2019a
108 GBV 2019b

109 ebd.
110 RIS 2019a
111 GBV 2019c
112 Zgubic-Engleder 2015: 112

113 RIS 2019b
114 AK [2013] 2017
115 Arbeiterkammer o.J.

116 Reinprecht 2017: 219ff.

Wohnungen ergänzt. Gemeinnützige Wohnbauunternehmen kombinieren dabei durch profitorientierte Tochterunternehmen geförderte Wohnungen mit freifinanzierten Wohnungen (-> **Abb.44**, S. 61). Unterstützt werden solche Projekte durch die Wohnbauinitiativen der Stadt. Diese zunehmende Marktorientierung wird von der „Gesiba“ als „Verfreierung der GBV“ gewertet.¹¹⁷

->

*Das bedeutet, dass viele gemeinnützige Bauträger aufgrund der vielen Förderbedingungen und den teuren Grundstücken auf freifinanzierten Wohnungsbau zurückgreifen, da sie dort schneller und günstiger Wohnungen bauen können.*¹¹⁸

Geförderter gewerblicher Neubau

Gewerbliche Bauträger haben keinen Gemeinnützigkeitsstatus, können aber seit 1968 ohne Auflagen der Gemeinnützigkeit auf öffentliche Subventionen zurückgreifen (-> **Abb.44**, S. 61).¹¹⁹ Nach Auslaufen der Förderungslaufzeit für gewerblicher Bauträger können die Mieten auf den freien Mietzins angehoben werden¹²⁰, da laut WWFSG¹²¹ die Mietzinsbestimmung nur auf Förderdauer gilt.

Der private und gewerbliche Mietwohnungssektor

Regulierte private Mietwohnungen / Altbau

Diese Wohnungen im sogenannten „Altbausektor“ machen in Wien über ein Drittel aller Wohnungen aus. Von den knapp 300.000 privaten und gewerblichen Mietwohnungen wurden ungefähr 220.000 Wohnungen vor 1945 errichtet, die meisten davon in der Gründerzeit.¹²² Für Wohnungen, die vor 1945 erbaut wurden, gelten alle Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.¹²³

Durch den Mieterschutz in der Zwischenkriegszeit (-> **Situation nach dem ersten Weltkrieg**) ließen die Zinshäuser der Gründerzeit keine hohe Mieten zu, was dazu führte, dass Investitionen durch die EigentümerInnen ausblieben. Die Stadt erkannte dieses Problem und forcierte ab 1970 die Sanierung dieser Gebäude unter dem Begriff „Sanfte Stadterneuerung“. Im Programm zur Stadtentwicklung von 1985 wurde als Ziel definiert, dass durch öffentliche Förderungen private Gelder für die Sanierung angezogen werden sollten. Im Gegenzug mussten die EigentümerInnen die Mieten in einem Zeitraum von 15 Jahren niedrig halten. Diese Entwicklung war der Ausgangspunkt für den profitablen „Altbausektor“.¹²⁴

Durch die Förderung der Stadt wurde der Altbaubestand als ein neues Feld für die Privatwirtschaft erschlossen.¹²⁵ Die angestrebte Aufwertung der Stadtteile wurde somit zum Nachteil für BewohnerInnen und führte zu

Verdrängungsprozessen.¹²⁶

Bis 1994 wurde der Mietpreis dieser Wohnungen nach der Ausstattungskategorie bestimmt.¹²⁷ Dieser „Kategoriemietzins“ wurde in einer Reform des MRG durch den „Richtwertmietzins“ abgelöst.

Dieser wird als gesetzlich festgelegter Richtwert für Normwohnungen definiert. Die gesetzliche Formulierung einer Normwohnung und möglicher Zu- und Abschläge ist durch eine hohe Intransparenz gekennzeichnet. Zu- und Abschläge können durch wohnungsbezogene und lagebezogene Aspekte erreicht werden. Lagezuschläge, zum Beispiel, werden über den Wert der Grundstücke der Häuser bestimmt.

Dadurch werden die Bodenpreisentwicklungen direkt an den regulierten Mietwohnungsmarkt weitergegeben. Der Richtwertmietzins ist somit über die Grundstückspreise an die Grundstücksspekulation und an den freien Wohnungsmarkt gekoppelt.¹²⁸

In der Lagezuschlagskarte der MA 25 können die Empfehlungen für lagebedingte Zuschläge auf Basis der steigenden Bodenpreise online¹²⁹ eingesehen werden. In der Reform von 1994 wurde auch die mögliche Befristung von Mietverträge eingeführt, dadurch kann der Mietpreis nach Vertragsablauf angehoben werden.

->

Insgesamt prägen steigende Preise und Verwertungsstaktiken den Altbausektor. Neben steigenden Mieten steigen auch die Transaktionen mit Wohnungen aus diesem Sektor. Die Eigentumsstruktur verändert sich zunehmend und wird nicht mehr durch private Einzelpersonen sondern durch juristischen Personen geprägt. Die Zunahme von Berichten über Mieterschikane, Verdrängung und hohe Mieten bei Neuverträgen sehen Kadi und Verlic¹³⁰ als Hinweis für Gentrifizierungsprozesse in Wien.



Abb. 45 Online-Auftritt eines Unternehmens, das „Immobilienoptimierung durch Ausmietung“ anbietet

117 Wojciech 2015

118 Putschögl 2013

119 Matznetter 1991: 214ff.

120 Zgubic-Engleder 2015: 111

121 RIS 2019b

122 Rosifka 2015: 60

123 Mieterschutzverband Wien o.J,b

124 Kadi und Verlic 2015: 48ff.

125 Matznetter 1991: 214ff.

126 Reinprecht 2017: 219ff.

127 Kadi und Verlic 2015: 50

128 Mietervereinigung o.J,b

129 <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau-technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

130 Kadi und Verlic 2015: 50ff.

Freier Markt

Dieser Sektor umfasst Wohnungen, die ohne Förderung – also freifinanziert – errichtet wurden, oder deren Förderung bereits vollständig zurückbezahlt wurde und die deshalb keiner Mietpreisbegrenzung mehr unterliegen. Zusätzlich fallen alle Wohnungen, die nach 1945 errichtet wurden, nur in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Das bedeutet, dass diese Wohnungen von Mieterschutzbestimmungen, wie zum Beispiel der Mietpreisbindung, ausgenommen sind. Von der Vollenwendung ausgenommen sind auch Dachbodenausbauten.¹³¹

Exkurs: Zinshäuser und Profit

Heruntergekommene Zinshäuser werden aufgekauft, da diese eine besonders hohe Profitspanne versprechen (-> **Exkurs: Privatisierung von Gemeindewohnungen**, S. 55). Die hohe Rendite kann durch eine Sanierung oder durch den Abriss und Neuvermietung erreicht werden. Dazu ist es im ersten Schritt notwendig, das Haus „bestandsfrei“ zu machen. MieterInnen mit unbefristetem Vertrag, die auf Druck der EigentümerInnen nicht kündigen, müssen mit unangenehmen Maßnahmen rechnen. Diese werden zum Teil durch spezielle „Ausmiet-Firmen“ (Abb.45 -> S.64) ausgeführt. Betroffene MieterInnen berichten von Müll, Verwahrlosung, begunnenem Abriss, Manipulation an technischen Gebäudeeinrichtungen, Lärm, Dreck und psychischem und finanziellem

Druck. Diese Methoden, oft in Kombination mit hohen finanziellen Ablösen, sind meist zielführend. Durch Abriss oder Sanierung entstehen in Folge Eigentumswohnungen, die teuer vermietet werden.¹³² Zu einer Ausmietungs-Maßnahme griff zum Beispiel die „Castella GmbH“ in der Mühlfeldgasse 12, 1020 Wien im November 2011. Mit der Absicht, die alten MieterInnen zum Auszug zu bewegen, bot der Hausbesitzer den zukünftigen Mitgliedern der „Pizzeria Anarchia“ an, sechs Monate in das Haus einzuziehen. Das Kollektiv blieb jedoch und stellte sich gemeinsam mit den MieterInnen gegen den Eigentümer. In der Pizzeria im Erdgeschoss wurden regelmäßig Diskussionen über Delogierung veranstaltet. Die Besetzung des Hauses dauerte bis Juli 2014 und wurde mit einer Räumung der Polizei beendet.¹³³ Das Gebäude wurde saniert, es entstanden Eigentumswohnungen.



Abb. 46
die Räumung des, durch die „Pizzeria Anarchia“ besetzten, Wohnhauses in der Mühlfeldgasse 12

¹³² Kadi 2018

¹³³ Pizzeria Anarchia 2014

¹³¹ Mieterschutzverband Wien o.J.b

Leistbarer Wohnraum! Aber wie?

Neben der Wiederaufnahme der eigenen Bautätigkeit versucht die Stadt Wien durch große Neubauprojekte die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

Laut Webseite der Stadt Wien entstehen in der Seestadt „Aspern“ 20.000 Wohnungen, weitere 20.000 Wohnungen im Stadtentwicklungsgebiet „Nordbahnhof“. Im „Sonwendviertel“ am Hauptbahnhof sind 5.000 Wohnungen geplant.¹³⁴

Beispiel Nordbahnhof

Laut Stadt entstehen am Nordbahnhof bis 2020 ungefähr 900 Wohnungen, bis 2025 sollen 10.000 Wohnungen gebaut sein, zwei Drittel davon gefördert.¹³⁵ Genauer wird die Aufteilung der Wohnungen im Internetauftritt des Nordbahnviertels dargestellt: 24% sollen als geförderte, 42% als preiswerte und 33% als freifinanzierte Wohnungen vermietet oder verkauft werden.¹³⁶ Preiswerte Wohnungen sind Wohnungen, die im Rahmen der Wohnbauinitiative und Wohnbau-Offensive von gewerblichen Bauträgern errichtet werden und deshalb nur kurzfristig – für die Laufzeit des Darlehens der Stadt – leistungsfähig sind (-> **Förderinstrumente**, S.52). Für preiswerte Wohnungen darf, ebenso wie für geförderte Wohnungen, ein Finanzierungsbeitrag verlangt werden. Dieser Wohnungsmix in Neubaugebieten wird

¹³⁴ Stadt Wien 2019b

¹³⁵ Stadt Wien 2019c

¹³⁶ Nordbahnviertel, 2019

als „soziale Mischung“ beworben, obwohl er lediglich gemischt finanzierten Wohnbau beschreibt.¹³⁷ Bei einer detaillierten Betrachtung der in Umsetzung befindenden Projekte konnte errechnet werden, dass tatsächlich weniger als 10% der 900 Wohnungen als geförderte Wohnungen vermietet werden.¹³⁸ Letztendlich wäre somit nur ein Zehntel aller bis 2020 geplanten Wohnungen langfristig leistungsfähig. Das politische Bündnis „Wien Anders“ kritisiert die Stadt Wien in einer Anfrage für diese versäumte Möglichkeit, Gemeindebau und geförderten Wohnbau zu schaffen.¹³⁹

->

Anstatt des Verkaufs des ÖBB-Geländes an ein Bankenkonsortium hätte die Stadt den Grundnutzen können, um leistbaren Wohnraum zu schaffen und Spekulation mit Baugrund zu verhindern.



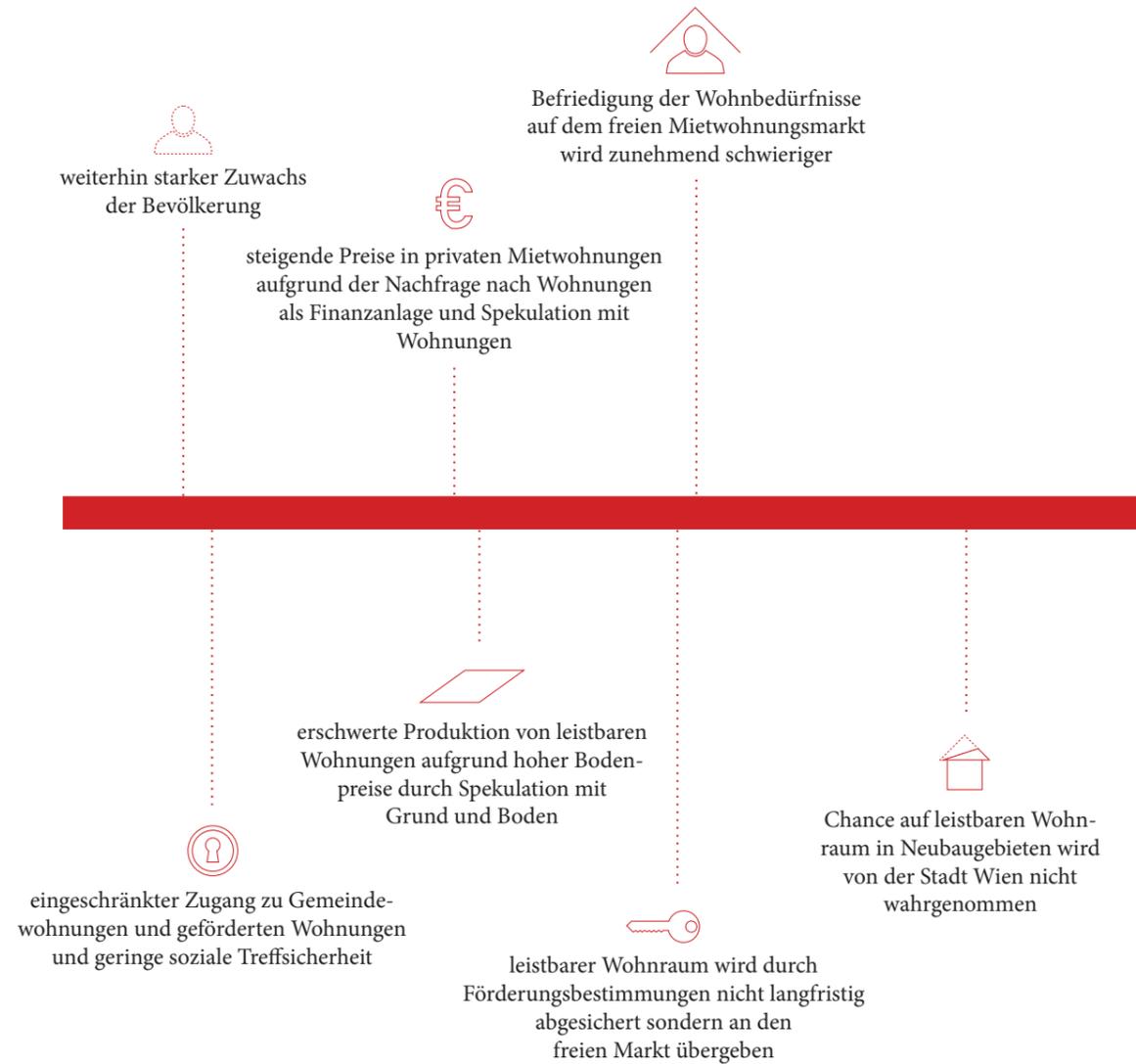
Abb. 47
Leitbild für das Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof, StudioVlay

¹³⁷ Reinprecht, 2017: 219ff.

¹³⁸ Stadt Wien, 2019c

¹³⁹ Wien Anders, 2016

Erkenntnisse



langfristig leistbarer Wohnraum ohne Zugangsbedingungen fehlt

&

wird nicht durch durch die aktuelle Wohnversorgung zur Verfügung gestellt

TEIL 2

zurück in die
zukunfft

Wohn-
versorgung

01

SZENARIEN

Ausgehend von der gegenwärtigen Situation und den erlangten Erkenntnissen können mögliche Szenarien für die Entwicklung des Wohnungswesens in Wien beschrieben werden. Gemessen am Parameter „leistbarer Wohnraum“ werden drei Szenarien beschrieben, in denen sich der Bestand an leistbarem Wohnraum unterschiedlich entwickelt.

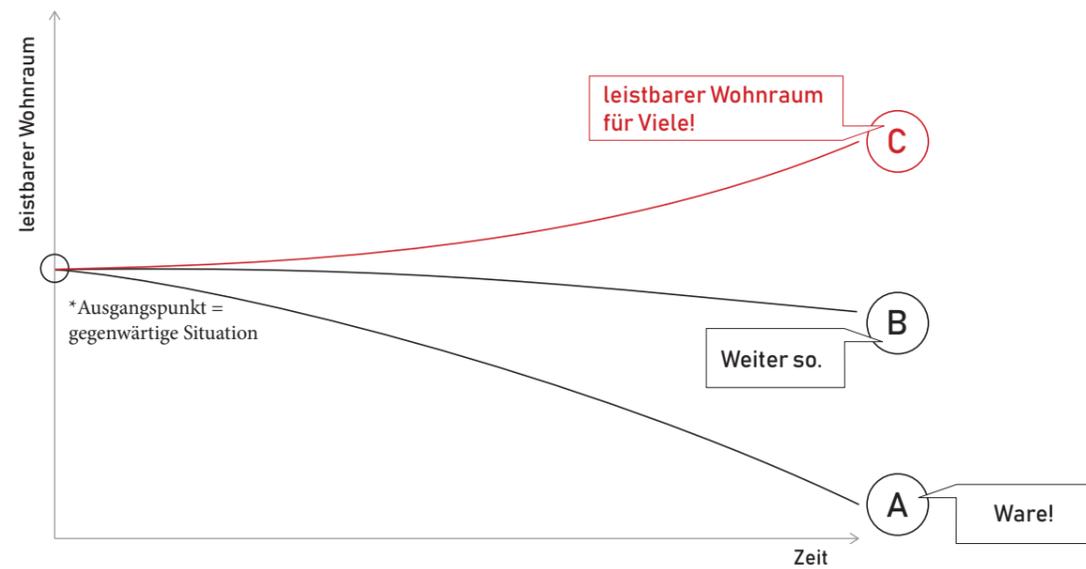


Abb. 48
drei Zukunfts-Szenarien, in denen sich die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum unterschiedlich entwickelt

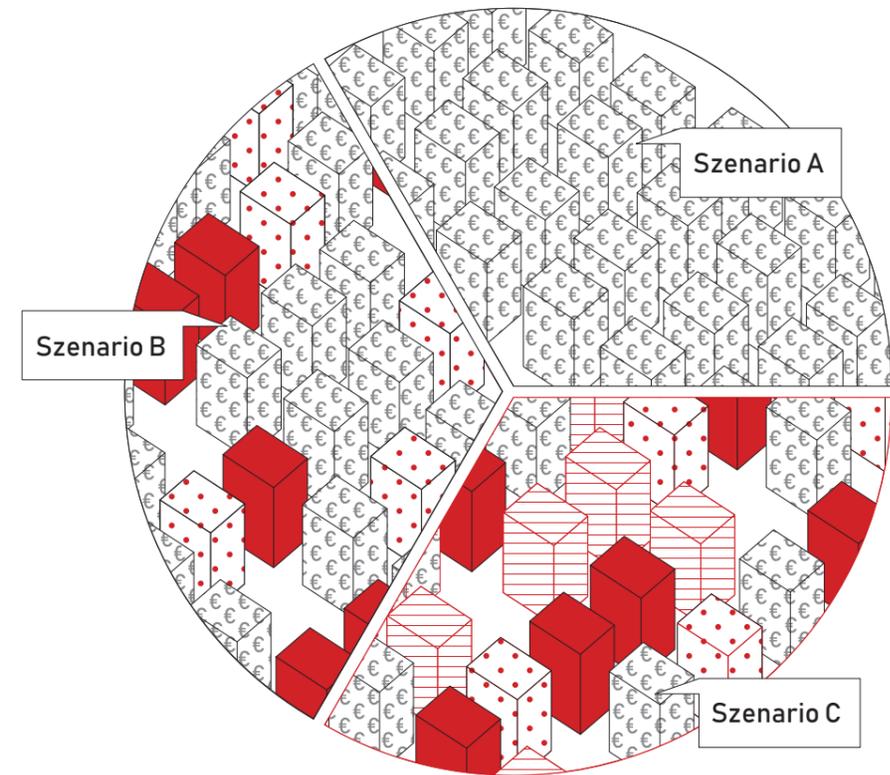
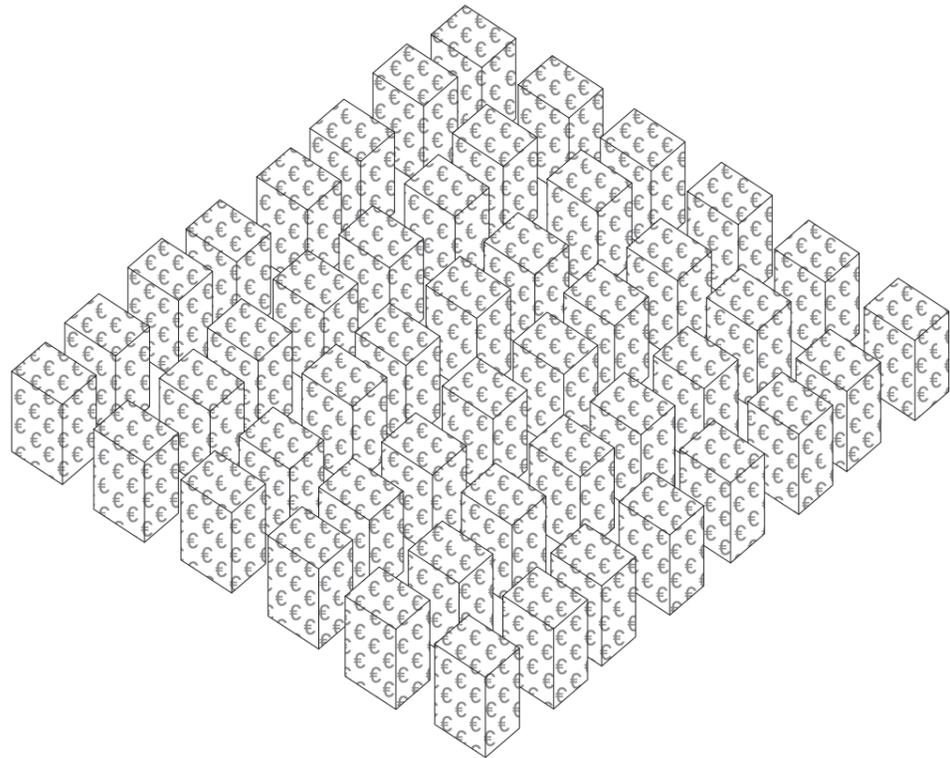


Abb. 49
abstrakte Verbildlichung möglicher Zukünfte des Wohnraums in Wien

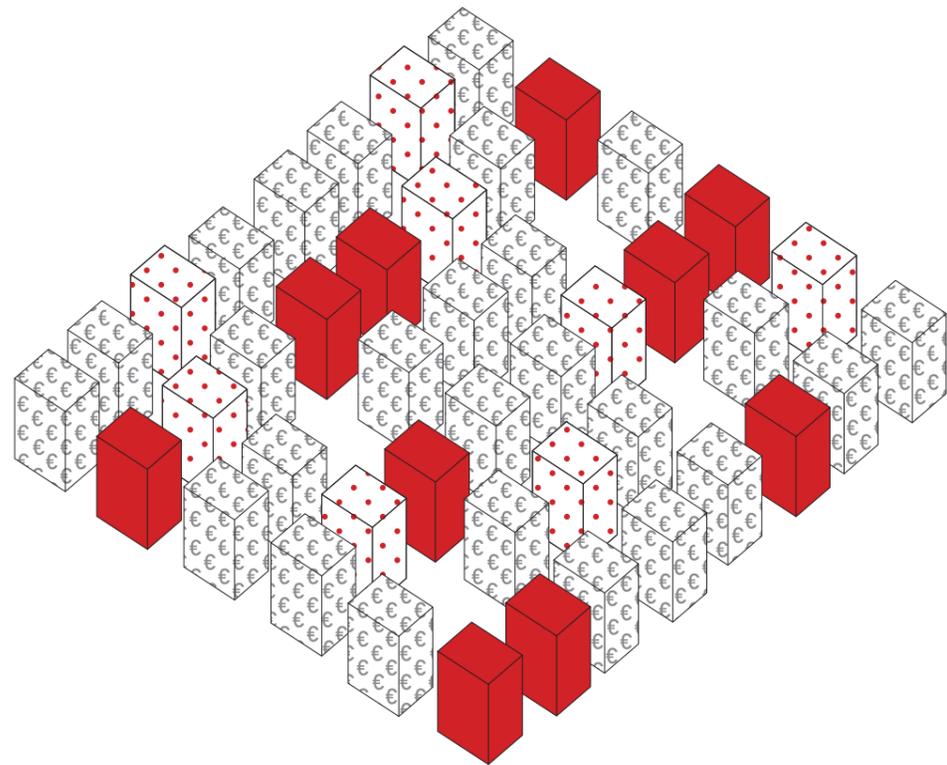
A



Ware!

Wien verkauft alle Gemeindewohnungen und alle öffentlichen Grundstücke mit dem Ziel, die Liberalisierung und Privatisierung des Wohnungsmarktes voranzutreiben. Die Öffnung des Marktes soll Gelder aus dem Ausland in die Stadt bringen und den Wohnungsneubau ankurbeln. Wien gibt ihre Rolle als Fördergeberin auf, der Bedarf nach Wohnraum soll durch freifinanzierten Wohnbau gestillt werden. Diese Strategie, durch möglichst viel Neubau die Nachfrage nach Wohnraum zu sättigen, soll zu einer Beruhigung der Preise führen. Stattdessen werden dadurch InvestorInnen aus der ganzen Welt angezogen, die in Wien die Möglichkeit bekommen, ihr Geld in Form von Wohnungen zu parken und ihre Spekulationsgeschäfte unbeschränkt auszuüben. Die Verdrängung von MieterInnen aus ihren Wohnungen gilt als übliche Praxis, um den Profit zu maximieren. Viele Wohnungen werden als reine Finanzanlagen gekauft und machen so ganze Bezirke zu Geisterstädten. Für die StadtbewohnerInnen ist Wohnraum nicht mehr leistbar, sie müssen zunehmend auf günstige Lagen ausweichen und die Stadt zum Wohnen verlassen.

B



Weiter so.

Wien kurbelt die Neubautätigkeit weiter an, dabei entstehen aber hauptsächlich freifinanzierte oder nur kurzfristig leistbare Wohnungen. Der Anteil an gefördertem Wohnbau geht zurück, da die Grundstückspreise eine unumgängliche Hürde darstellen. Einzig neu gewidmete Grundstücke lassen noch geförderten Wohnbau zu. Die Förderungsdauer für Wohnungen von gewerblichen Bauträgern geht zu Ende, die Wohnungen fallen damit an den freien Markt. Die Stadt Wien baut einige neue Gemeindewohnungen, der Fokus in Neubaugebieten liegt jedoch weiterhin auf einer Mischung aus unterschiedlich finanzierten Modellen. Die Preise von privaten und gewerblichen Mietwohnungen steigen weiterhin drastisch an, gleichzeitig wird die Schere zwischen Einkommen und Miete größer. Unsichere finanzielle Lebenslagen nehmen zu und die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum steigt weiterhin. Der Zugang auf den sozialen Sektor bleibt eingeschränkt, der private Sektor bietet aufgrund der hohen Preise keine Ausweichmöglichkeit. Viele Menschen müssen in prekären Wohnverhältnissen leben. Das Interesse an alternativen Wohnmodellen steigt, der Zugang zu Grundstücken und Immobilien wird für solche Modelle jedoch zur finanziellen Hürde. Gentrifizierungs- und Segregationsprozesse schreiten unterdessen voran.

C

leistbarer
Wohnraum
für Viele!



VOM MARKT ENT- KOPPELT

Wie kann ein Modell funktionieren, in dem Wohnen keine Ware mit Zugangsbeschränkung ist, sondern als leistbarer Wohnraum über einen unbefristeten Zeitraum zur Verfügung gestellt wird?

Um das herauszufinden, werden zwei marktferne Modelle analysiert und mit bestehenden Modellen verglichen. Neben einer textlichen Beschreibung wird dargestellt, wie die Modelle funktionieren.

Zunächst wird aufgezeigt, wie die Modelle der bestehenden sozialen Wohnversorgung in Wien funktionieren. Zu diesem Zweck werden die Versorgungsmodelle der Stadt Wien (der Gemeindebau) und der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (der geförderte Wohnbau), die im Kapitel **Die Mietwohnungs-Sektoren** (-> S. 54) bereits ausführlich beschrieben wurden, dargestellt.

Um die Funktionsweise der Modelle abzubilden, werden gleiche Aspekte der Wohnversorgungsmodelle identifiziert (Abb.50+51). Diese Aspekte bilden die Grundstruktur der Modelle und charakterisieren sie. Im nächsten Schritt werden diese Komponenten jeweils verknüpft, geordnet und beschrieben, um die Funktionsweise der Modelle abzubilden.



Abb. 50
Aspekte eines Wohnversorgungs-Modells

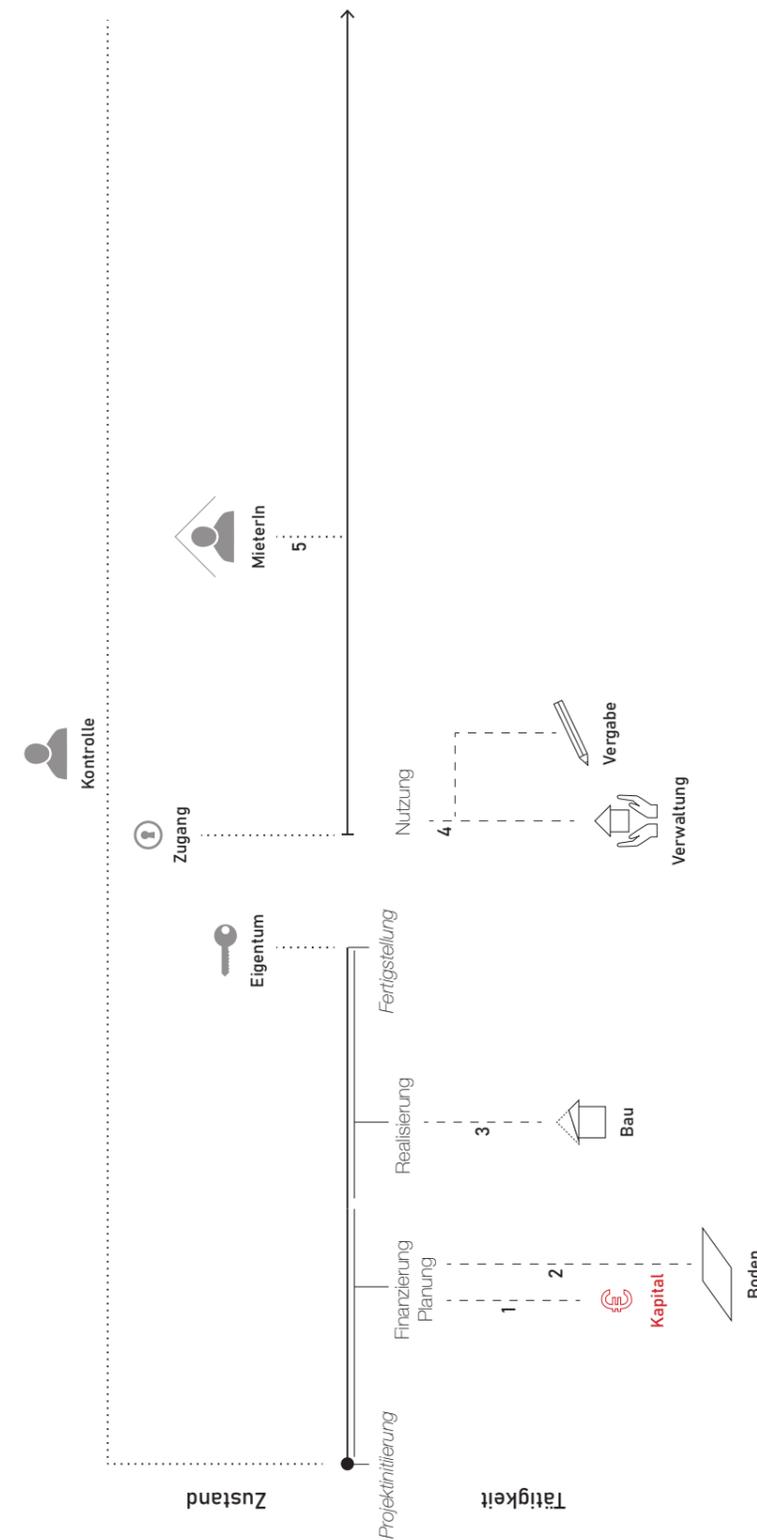


Abb. 51
Aspekte eines Wohnversorgungs-Modells in zeitlicher Abfolge: von der Projektinitiierung bis zur Nutzung. Aspekte, die einen Zustand beschreiben, sind über der Zeitachse angeordnet, Aspekte, die eine Tätigkeit beschreiben, darunter.

Stadt Wien

Die Geschichte, Bedeutung und Entwicklung des kommunalen Wohnungsbaus in Wien wird ausführlich in Teil 1, Kapitel 2 erläutert (-> S. 32).

Im Eigentum der Stadt Wien liegen rund 220.000 Gemeindewohnungen. Diese werden durch die Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ verwaltet.¹

„Wiener Wohnen“ entstand im Jahr 2000 nach einem Beschluss des Gemeinderats aus der „Magistratsabteilung 17“ und unterliegt, in hierarchisch abgestufter Reihenfolge, folgenden politischen Organen: Gemeinderat – Stadtsenat – Gemeinderatsausschuss – BürgermeisterIn – Stadtrat/Stadträtin – MagistratsdirektorIn. Das Ziel der Unternehmung wird in den Statuten folgendermaßen beschrieben:

„Der Zweck der Unternehmung gem. § 2 des Statuts besteht in der Bereithaltung und Schaffung von Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien, die einem modernen Standard entsprechen. Der Zweck beinhaltet daher die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnhäuser (bestehend aus Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten einschließlich der sonstigen Einrichtungen wie Garagen u. dgl.)“.

Neben der finanziellen und rechtlichen Verwaltung werden auch die Instandhaltung und Hausbetreuung teilweise durch Wiener Wohnen selbst erbracht, zum Teil werden sie von privaten Wohnbauträgern oder Immobilienverwaltungen übernommen. 2002 wurde von der Stadt Wien zusätzlich die „Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH“ als Tochterunternehmen gegründet, um Leistungen wie Hausbetreuung und Instandhaltung auszulagern.

Die Gemeindewohnungen werden von „Wiener Wohnen“ über das „Wiener Wohn-Ticket“ (-> siehe S.54/55) vergeben. Die Vergabe ist damit an bestimmte Bedingungen geknüpft, zum Beispiel an eine Einkommensobergrenze, an die Staatszugehörigkeit künftiger MieterInnen sowie an die Dauer des Hauptwohnsitzes in Wien.²

Seit 2017 baut die Stadt Wien wieder Gemeindewohnungen. Dafür werden in einem Wettbewerbsverfahren Wohnbebauungen für Grundstücke im Eigentum der Stadt entwickelt. Finanziert werden die neuen Gemeindewohnungen über einen Sondertopf. Errichtet werden die Wohnungen von der eigens zu diesem Zweck gegründeten „Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft“ (WIGEBA). Sie befindet sich im Eigentum der „Gesiba“ und von „Wiener Wohnen“. Das Eigentum sowie die Verwaltung der neuen Gemeindewohnungen liegen bei der WIGEBA, vergeben werden die Wohnungen aber über „Wiener Wohnen“.³

1 Stadt Wien 2019a

2 Stadt Wien 2010

3 Wiener Wohnen o.J.

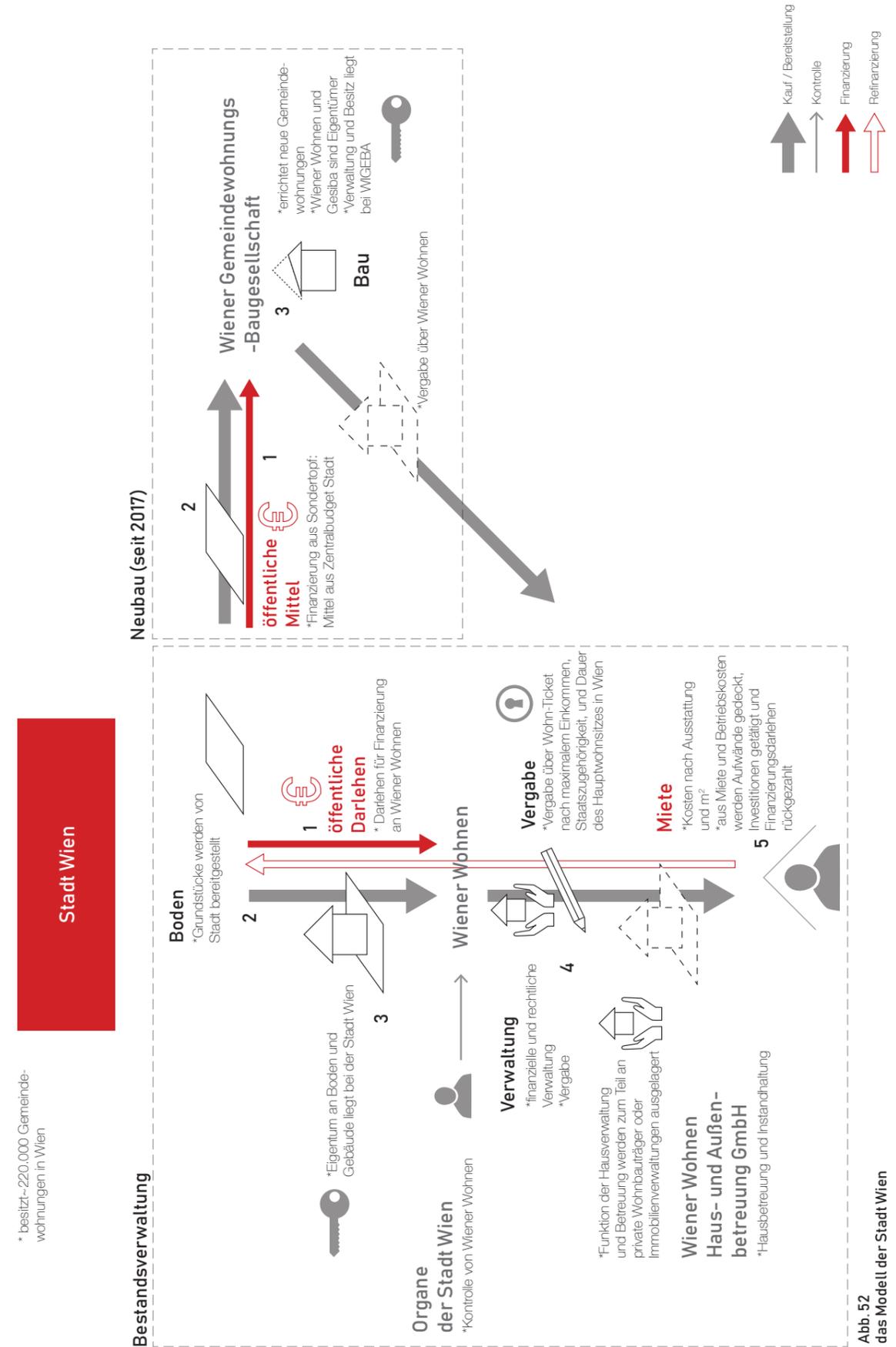


Abb. 52
das Modell der Stadt Wien

Gemeinnützige Bauvereinigungen - GBV

Eine detaillierte Beschreibung Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) und ihrer Rolle im geförderten Mietwohnungssektor erfolgt bereits im zweiten Kapitel des ersten Teils, im Abschnitt „Der geförderte Mietwohnungssektor“ (-> S. 60).

In Österreich gibt es aktuell etwa 200 Wohnbaugesellschaften die unter dem Titel „Gemeinnützige Bauvereinigung“ Wohnungen bauen und vermieten. Neben der Rechtsform der Genossenschaft können diese Wohnbaugesellschaften auch als Kapitalgesellschaften, zum Beispiel als GmbH oder AG geführt werden. Ungefähr die Hälfte aller GBV werden als gemeinnützige Kapitalgesellschaften geführt, die andere Hälfte als „echte“ Genossenschaften. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt und unterliegen damit der Regelung des Kostendeckungs-Prinzips (-> S.60).

Im Gegensatz zu MieterInnen einer Kapitalgesellschaft müssen zukünftige BewohnerInnen einer „echten“ Genossenschaftswohnung Mitglieder der Genossenschaft werden und dafür einen Genossenschaftsanteil erwerben. Formal gesehen werden sie somit AnteilseignerInnen. Dieser Anteil garantiert den Mitgliedern Mitsprache, beispielsweise als Stimmrecht bei Generalversammlungen und somit bei der Wahl des Vorstandes.⁴

Bei den meisten Wohnungen Gemeinnütziger Bauvereinigungen wird für die MieterInnen zum Zeitpunkt des Einzugs neben der Miete ein Finanzierungsbeitrag (-> S.61), als Anteil an den Bau- oder Grundkosten, fällig.

Die Miete wird auf Basis des Prinzips der Kostendeckung berechnet, das bedeutet, dass die angefallenen Kosten durch die Miete gedeckt werden müssen. Dabei ist ein beschränkter Ertrag erlaubt. Durch dieses Prinzip werden dauerhaft bezahlbare Mieten möglich, die deutlich geringer als die Mieten am freien Markt ausfallen.⁵

Ein Teil der Grund- sowie Baukosten finanzieren Gemeinnützige Bauvereinigungen über Eigenkapital aus Finanzierungsbeiträgen, dem beschränkten Ertrag aus Mietzahlungen sowie gegebenenfalls fällig werdenden Beträgen für Genossenschaftsanteile. Neben einer Finanzierung durch Eigenkapital und Bankkredite greifen GBV auf öffentliche Förderungen zurück. In Wien gelten sie als wichtigste Fördernehmer der Wohnbauförderung. Nach der Fertigstellung der Wohnungen bleibt das Eigentum an Grund und Gebäude bei der jeweiligen GBV. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die GBV und ist, neben der Erbringung der notwendigen finanziellen Beiträge, an weitere Bedingungen geknüpft. Durch den Bezug der Wohnbauförderungen müssen bei der Wohnungsvergabe zum Beispiel Einkommensobergrenzen eingehalten und der Wohnbedarf nachgewiesen werden.⁶

Verwaltet werden die Wohnungen durch die GBV selbst. Nach frühestens zehn Jahren Mietdauer entsteht die Option des Mietkaufs für die BewohnerInnen.⁷

4 Heim o.J.

5 GBV 2019c

6 Stadt Wien o.J.b

7 GBV 2019d

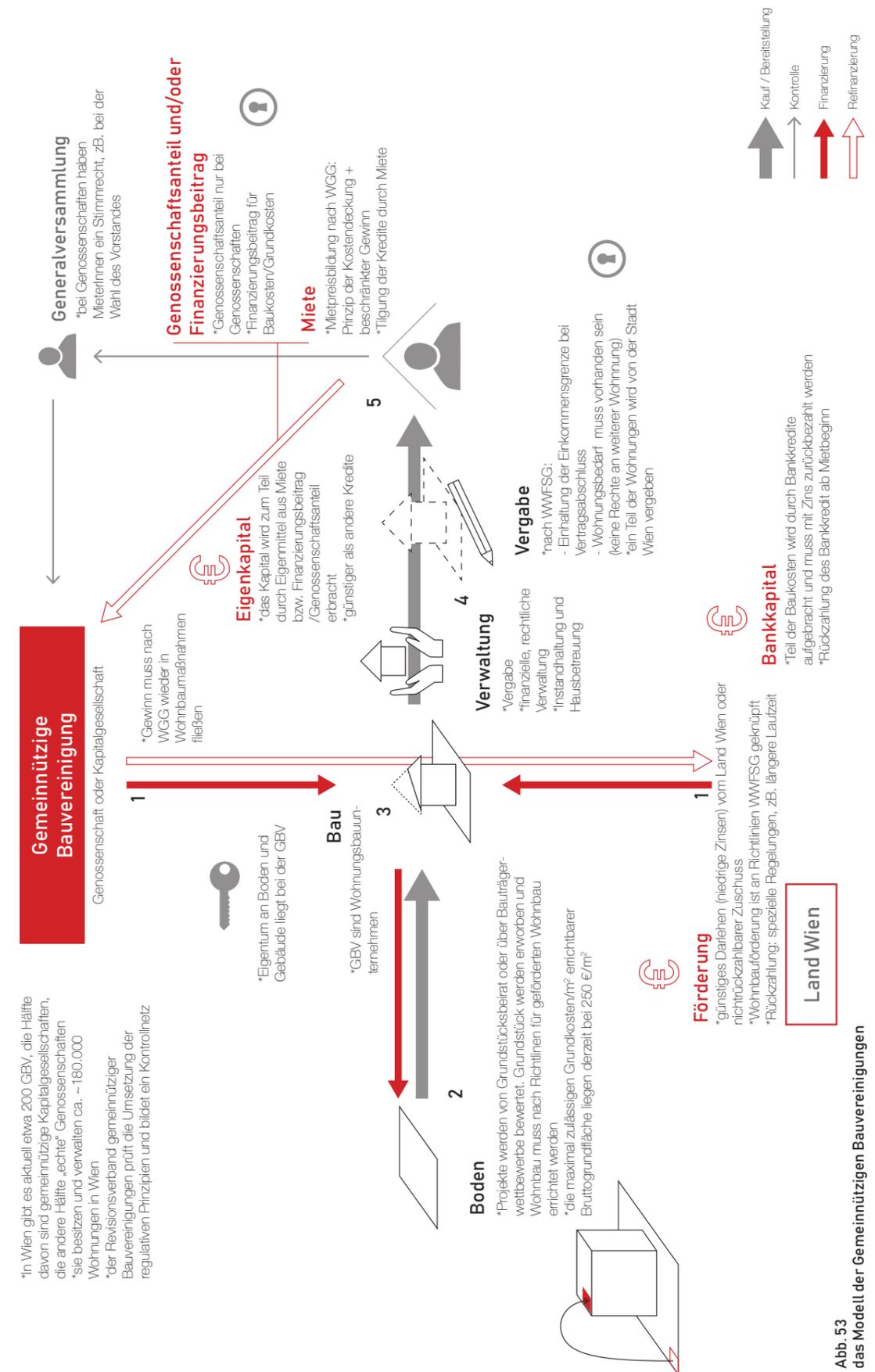


Abb. 53
das Modell der Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Community Land Trust - CLT

Community Land Trusts (CLT) sind unabhängige, gemeinnützige Organisationen, die ihre Anfänge in den 1960er Jahren fanden und heute vorwiegend in Amerika und Großbritannien verbreitet sind. Sie haben sich zur Aufgabe gemacht, Grund und Boden dem spekulativen Markt zu entziehen und diesen langfristig für leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. CLT's erwerben und verwalten Land mit dem Ziel, dieses zu behalten und in Form der Erbpacht zu vergeben. Das Modell zielt vor allem auf Haushalte mit niedrigem Einkommen ab, um ihnen durch die Vergabe von leistbarem Boden über Pacht die Errichtung oder den Kauf eines Eigenheimes auf ebendiesem zu ermöglichen. **Durch das zweigeteilte Eigentum wird Boden vor einer Wertsteigerung durch Spekulation bewahrt und kann damit den darauf entstandenen Wohnraum über einen langen Zeitraum günstig halten.**

Zu diesem Zweck ist auch der Weiterverkauf von Häusern auf Grundstücken von CLT's beschränkt. Besteht ein Verkaufswunsch, kann der zuständige CLT das Haus erwerben und an neue InteressentInnen verkaufen. Der Kauf- beziehungsweise Verkaufspreis wird auf Basis einer Formel berechnet. Damit wird sichergestellt, dass die Häuser keine unverhältnismäßige Wertsteigerung erfahren und weiterhin leistbar sind.

Der Vorstand eines CLT wird von seinen Mitgliedern gewählt und setzt sich zu je einem Drittel aus BewohnerInnen, der lokalen Nachbarschaft und VertreterInnen aus Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft zusammen.⁸ Die Entscheidungsstruktur wird somit demokratisiert.

Die ersten Community Land Trusts entstanden in

ländlichen Gegenden und Kleinstädten, das Interesse verlagerte sich bald auf die Bereitstellung von leistbaren Mietwohnungen in Großstädten, wo die Menschen mit Bodenspekulation und enormen Mieten konfrontiert waren. Ein Beispiel dafür ist die Cooper Square CLT in Manhattan, New York, die 1991 aus einer stadttivistischen Bewegung, die für bezahlbaren Wohnraum kämpften, hervorging.⁹

Die Wohnungen befinden sich im Besitz einer, von der CLT gegründeten, genossenschaftlichen Wohnbaugesellschaft und werden auch von dieser verwaltet.

Diese Skalierung des Modells und die damit erreichte Möglichkeit, günstigen Wohnraum für viele zur Verfügung zu stellen, macht es zu einem denkbaren Instrument für die städtische Wohnungspolitik.¹⁰

8 Federal Reserve Bank of Richmond 2012

9 Mironova 2018

10 Angotti 2007

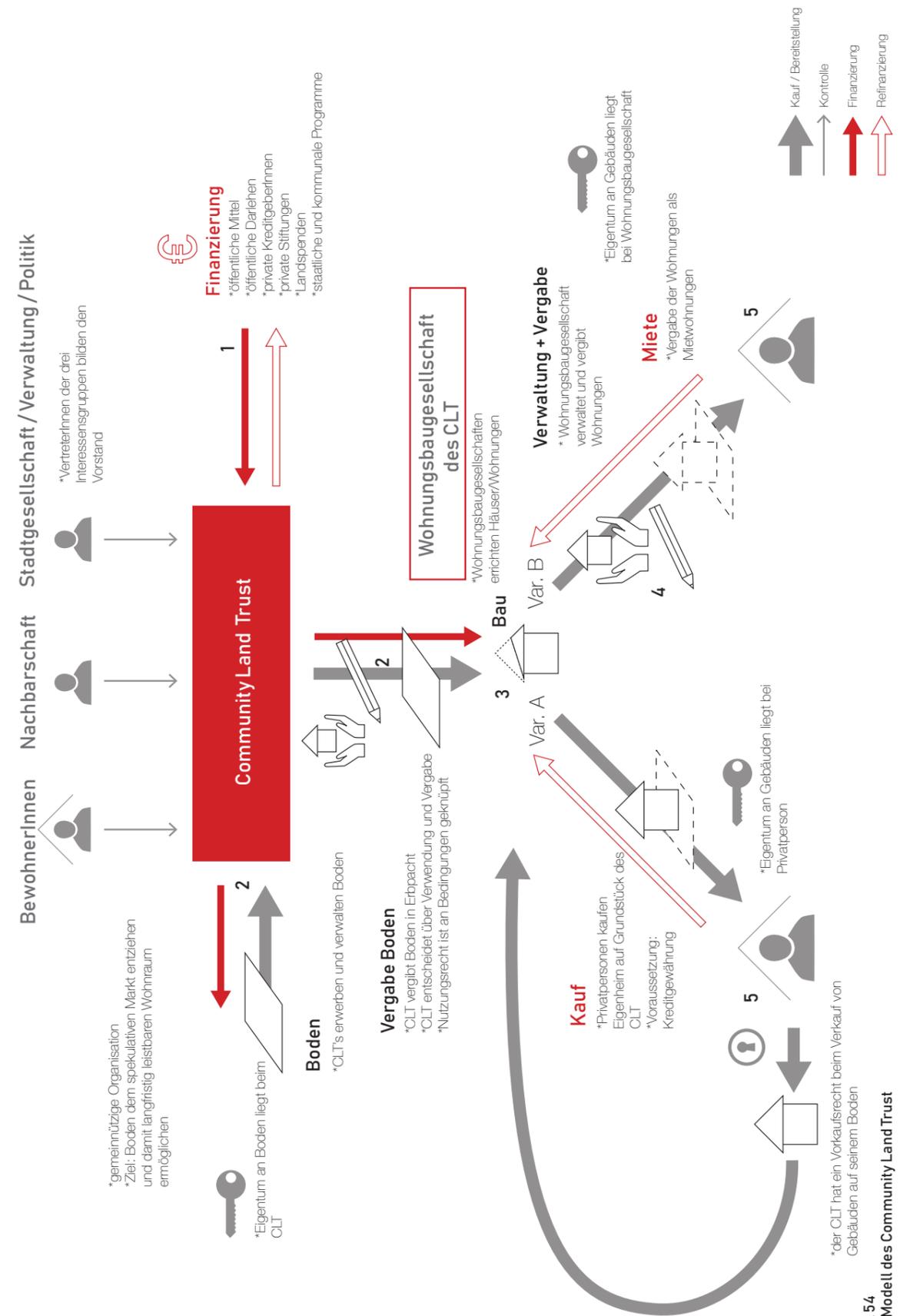


Abb. 54
das Modell des Community Land Trust

Mietshäuser Syndikat - MHS

Das Mietshäuser Syndikat (MHS) wurde 1992 in Freiburg gegründet und ist ein Dachverband für 140 selbstorganisierte Hausprojekte in Deutschland. Ziel des Syndikats ist, Wohnraum dauerhaft dem Immobilienmarkt zu entziehen und ein leistbares, solidarisches und selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden Häuser, zum Teil Abrissobjekte, vom Markt freigekauft oder Hausprojekte in Neubaugebieten realisiert.

Gekauft werden die Häuser von selbstinitiierten Hausvereinen, unterstützt werden sie dabei vom Mietshäusersyndikat. Dafür wird eine Hausbesitz-GmbH gegründet, bei der das Eigentum an Haus und Boden liegt. Gesellschafter dieser GmbH sind der Hausverein und das Mietshäusersyndikat. Dadurch kann das Mietshäusersyndikat seine „Kontroll- oder Wächterorganisation“ in Form eines Vetorechts – zum Beispiel beim Hausverkauf – wahrnehmen. **Die Rekommodifizierung von Wohnraum wird somit ausgeschlossen.**

Das für den Kauf oder Bau erforderliche Kapital wird durch Bankkredite und Direktkredite aufgebracht, bei einigen Projekten werden Förderungen in Anspruch genommen. Der Wert des jeweiligen Hauses steht den Schulden gegenüber und dient damit als Sicherheit. Direktkredite sind Kredite von Privatpersonen an ein Hausprojekt. Im Vergleich zu Bankkrediten stellen sie eine zinsgünstige Alternative dar. Die finanzielle Belastung nach dem Einzug in die Häuser ist oft hoch, da die Rückzahlung der Kredite samt Zinsen ansteht. Hier tritt wiederum der solidarische Grundgedanke in Erscheinung: **Durch die Verknüpfung der Projekte ist ein finanzieller Ausgleich möglich.** Alle Hausvereine zahlen

neben der Miete einen Solidarbeitrag ein, der je nach Projektstand unterschiedlich hoch ist. Sinkt die abzuzahlende Last der Hausprojekte, steigt im Gegenzug der Solidarbeitrag. Dadurch werden Projekte in ihrer Anfangsphase durch andere Projekte im Syndikatsverband, welche diese Phase bereits hinter sich haben, unterstützt. Überschüsse können somit umverteilt werden. Durch diese Verknüpfung wird neben dem finanziellen Ausgleich auch ein Wissens- und Erfahrungsaustausch möglich.

Die Aufgabe des Mietshäusersyndikats ist laut Vereinsstatuten „die Entstehung neuer selbstorganisierter Hausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen: Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle“. Das Ziel, Wohnraum für „alle“ zu ermöglichen, wird durch den prinzipiell einfachen Zugang angestrebt: Es werden keine Eigenmittel verlangt und keine Bedingungen gestellt.¹¹ Trotzdem findet das Modell, unter anderem aufgrund des erforderlichen persönlichen Engagements, hauptsächlich im linksalternativen Milieu Anwendung.¹²

In Freiburg realisiert das Mietshäusersyndikat erstmals Neubau im großen Maßstab. Im Neubaugebiet Gutleutmatten wurden 10% aller Wohnungen realisiert. In weiteren Neubaugebieten werden 1500 günstige Wohnungen – also 20% aller in Freiburg geplanten Wohnungen – durch Hausprojekte errichtet. Gruppen, die sich für ein Grundstück zur Realisierung eines Hausprojekts bewerben, werden im Vorfeld über das Syndikat zusammengestellt.¹³

2014 wurde das Modell des Mietshäusersyndikats unter dem Namen „HabitAT“ in den österreichischen Rechtsraum übertragen. Inzwischen gibt es ein Hausprojekt und sechs Projektinitiativen in Österreich.¹⁴

11 Mietshäuser Syndikat o.J.
 12 Beule, 2018
 13 Lutz 2018
 14 Habitat o.J.

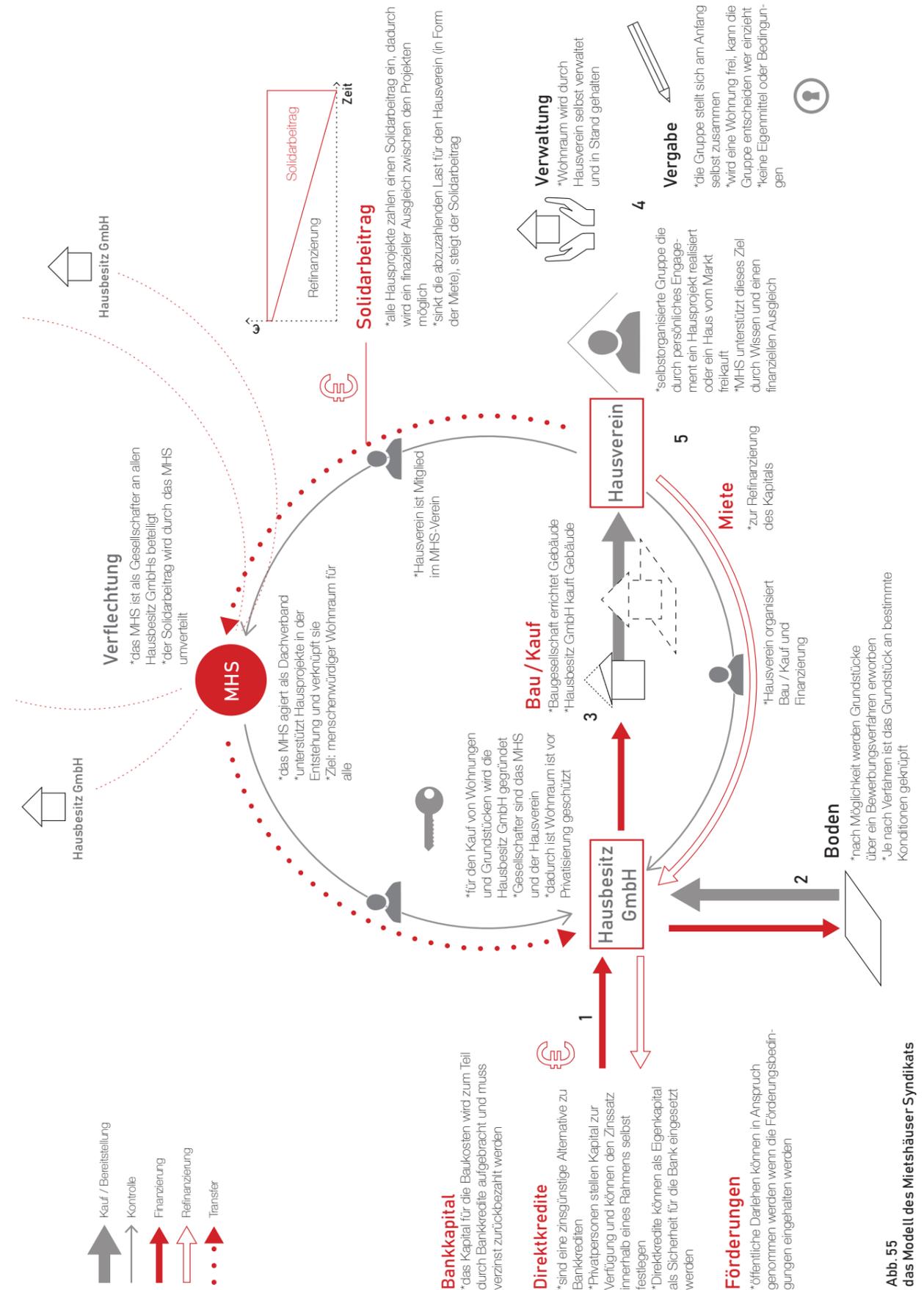


Abb. 55 das Modell des Mietshäuser Syndikats

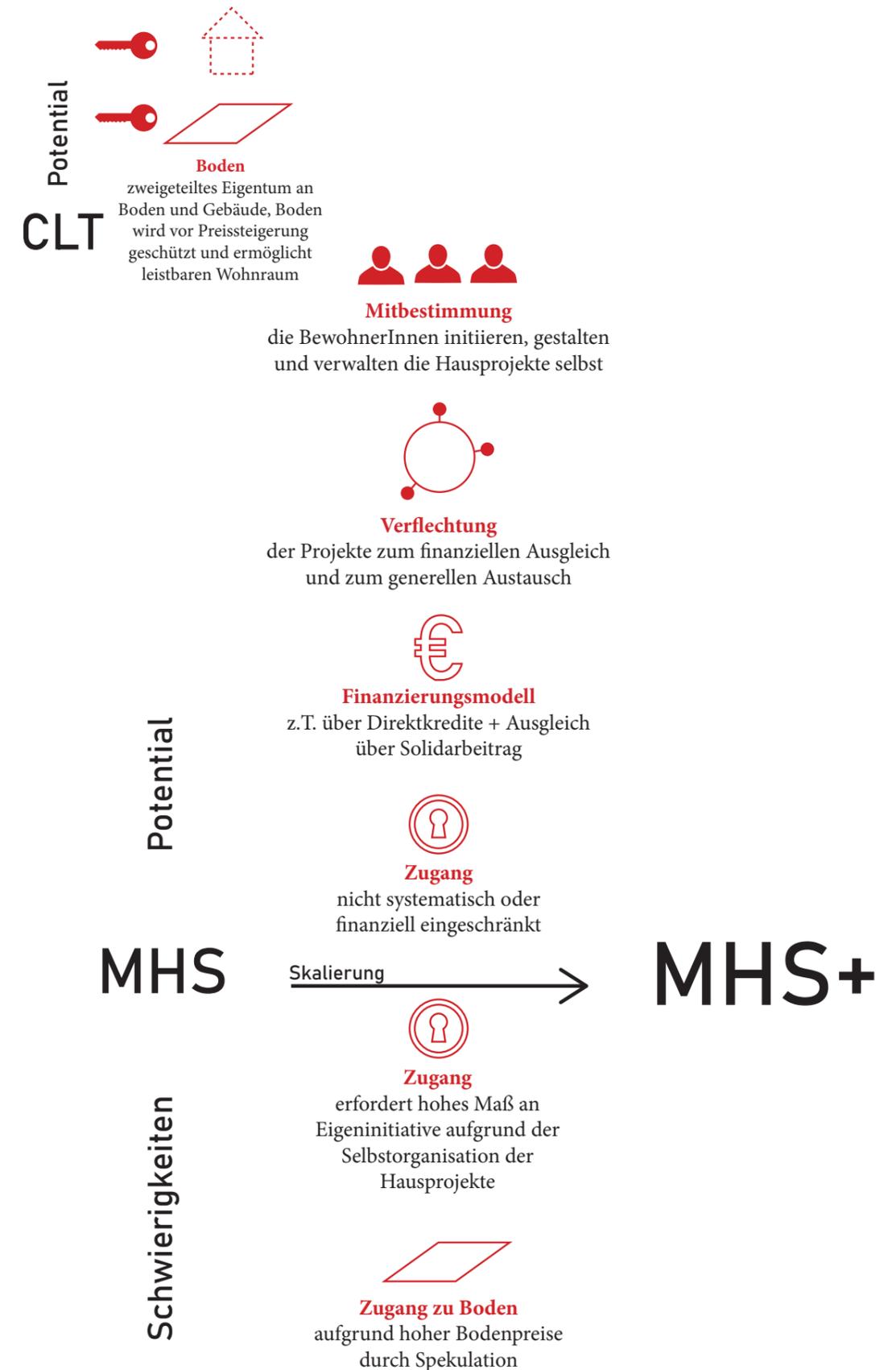
EINE ZUKUNFTS- VISION: SKALIERUNG

Das Mietshäuser Syndikat - ein Modell für Viele?

Das Modell des Mietshäuser Syndikats (MHS) bietet langfristig abgesicherten Wohnraum und Mitbestimmung für die BewohnerInnen, aber erfordert gleichzeitig auch viel Eigeninitiative, in der Planungsphase, in der Bauphase aber auch in der Verwaltung. Eine Grundvoraussetzung für das Modell ist leistbarer Boden. Eine Community Land Trust sichert Boden vor Spekulation und stellt diesen für leistbaren Wohnraum zur Verfügung.

Kann das MHS-Modell skaliert werden, um Wohnraum für eine breite Masse zur Verfügung stellen? Kann dafür Boden durch das CLT-Prinzip des zweigeteilten Eigentums zur Verfügung gestellt werden?

Im Folgenden werden Potentiale und Schwierigkeiten erfasst, die für die Skalierung des Modells von Bedeutung sind.



Backcasting

Die Methode

„Backcasting“ ist ein strategisches Planungsinstrument. Im ersten Schritt wird eine Vision für die Zukunft erarbeitet, im zweiten Schritt wird analysiert, mit welchen strategischen Maßnahmen und Methoden diese erreicht werden kann.¹⁵

Die Bezeichnung „backcasting“ wurde erstmals von Robinson¹⁶ verwendet. Von einer bestimmten angestrebten Zukunft zurück zur Gegenwart zu arbeiten macht laut Robinson möglich, die technische Machbarkeit dieser Zukunft zu bestimmen und notwendige politische Maßnahmen zu ermitteln.

Als Grundlage dafür, komplexe Probleme zu lösen und Entscheidungen zu Treffen, findet die Methode vorwiegend Anwendung in langfristige ausgelegten Studien im Bereich Nachhaltigkeit. Dabei werden, neben der technischen Machbarkeit, auch die soziale und ökonomische Machbarkeit untersucht.

Im Unterschied zu „forecasting“ werden im „backcasting“ Problemstellungen nicht unter aktuellen Bedingungen und Tendenzen betrachtet. Mit dieser Verschieben des Fokus auf Visionen der Zukunft sollen neue Lösungen für komplexe Fragestellungen möglich werden.

Damit können Bedingungen für das Eintreffen der angestrebten Zukunft entwickelt werden und Entscheidungen getroffen werden, die zu einem späteren Zeitpunkt neue Optionen eröffnen.

Dafür müssen relevante Elemente identifiziert werden, welche die zukünftige und die gegenwärtige Situation miteinander verbinden und Prinzipien bestimmt werden, nach denen vorgegangen wird.¹⁷

In Folge können Entwicklungsschritte definiert werden, um die angestrebte Zukunft zu erreichen. Diese formulieren aufeinander aufbauende Maßnahmen. Die strategische Umsetzung der Schritte kann durch mehrere Möglichkeiten erfolgen. Die Loslösung von einer festgelegten Strategie macht den Prozess flexibler und erhöht damit die Wahrscheinlichkeit für das Erreichen der Vision.¹⁸

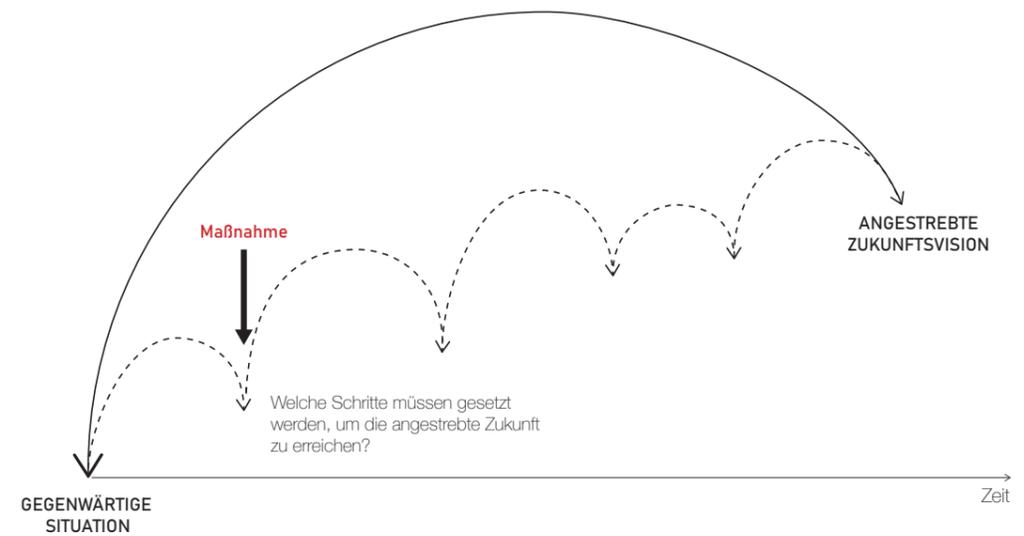


Abb. 56 die Backcasting-Methode

¹⁵ Onpulson o.J.

¹⁶ Robinson, J.B. (1990) Future under glass - A recipe for people who hate to predict. Futures, October 1990.

¹⁷ Dreborg 1996

¹⁸ Grêt-Regamey und Brunner 2011

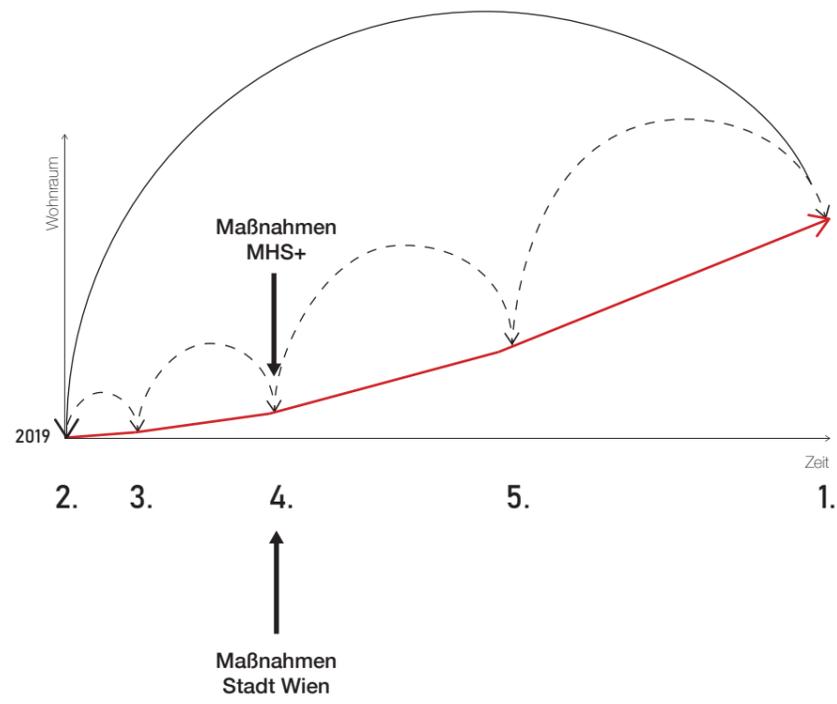
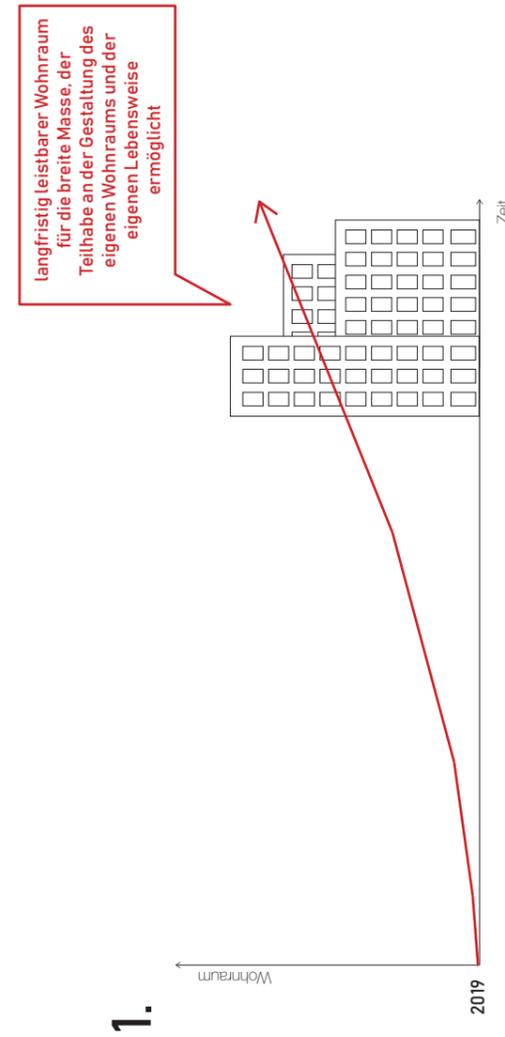


Abb. 57
die Anwendung der Backcasting-Methode, um Maßnahmen und Strategien für die Skalierung des MHS-Modells zu ermitteln



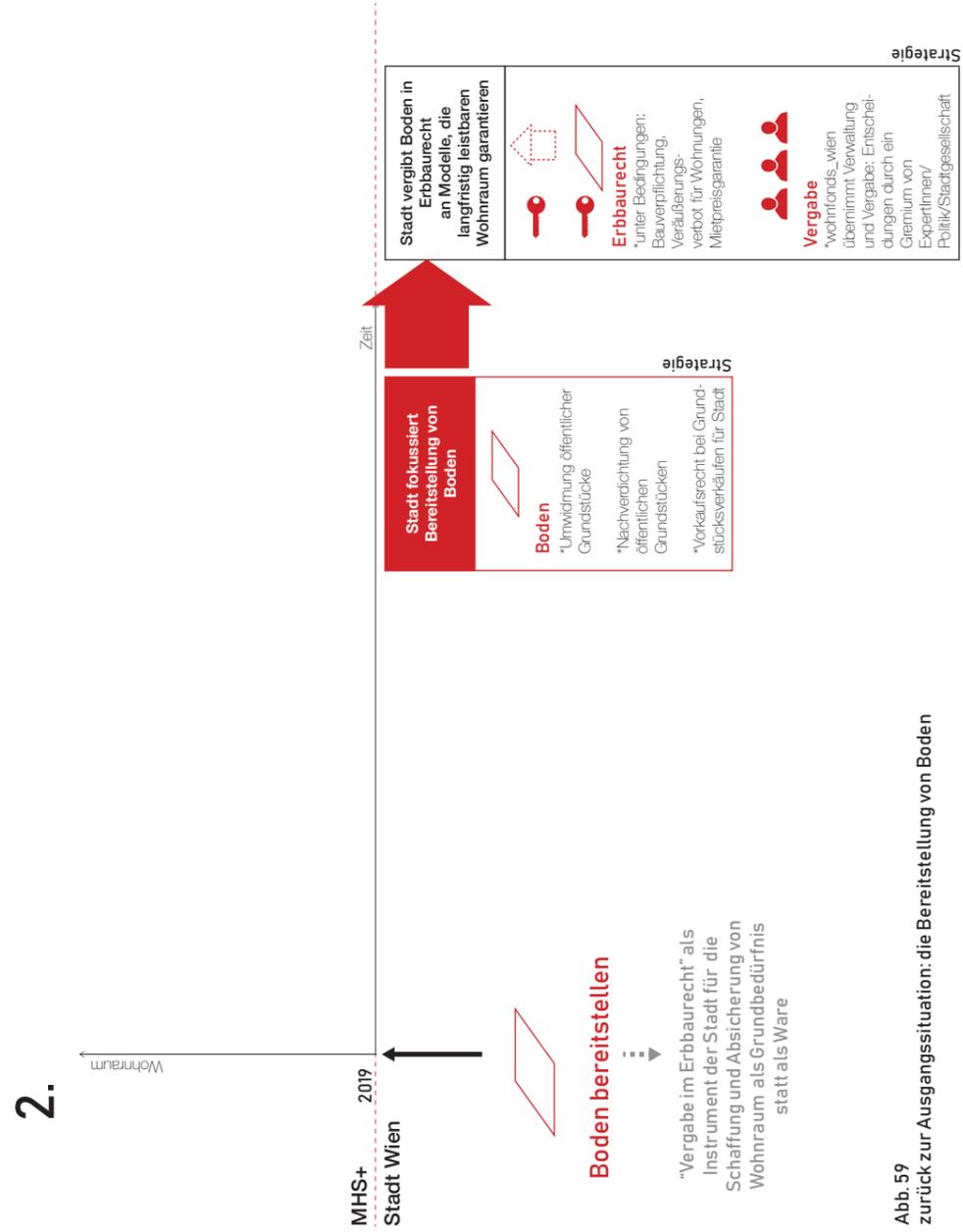


Abb. 59 zurück zur Ausgangssituation: die Bereitstellung von Boden

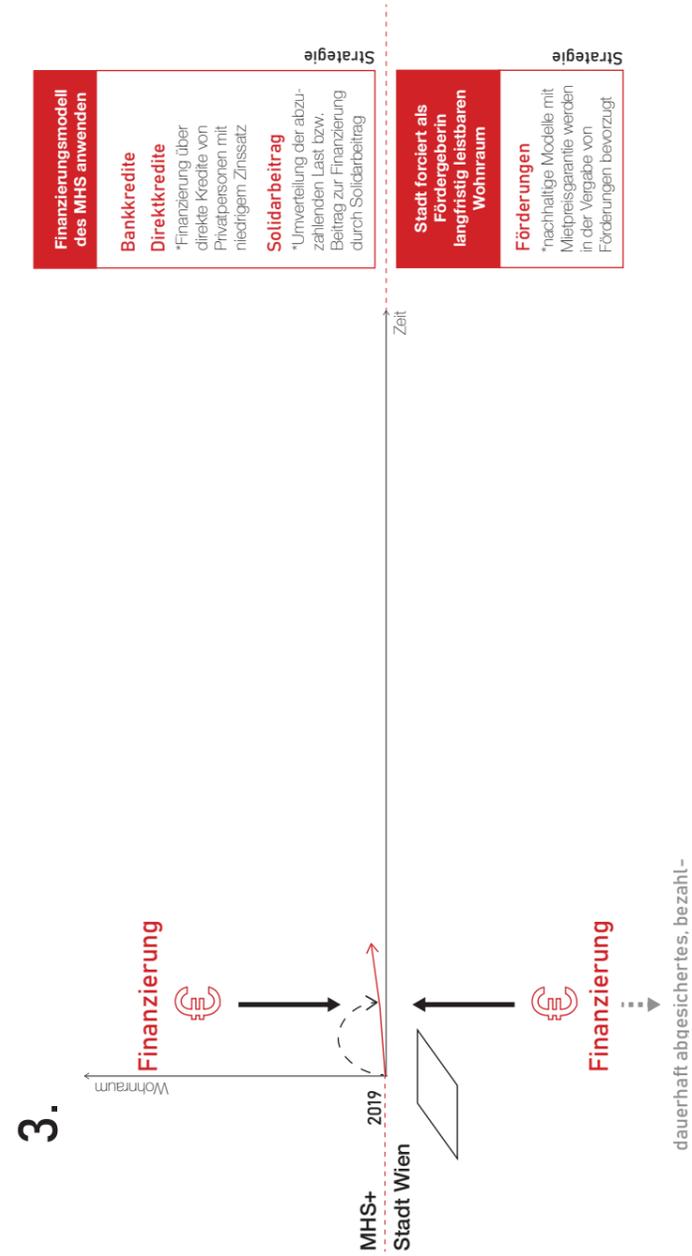


Abb. 60 die Finanzierung

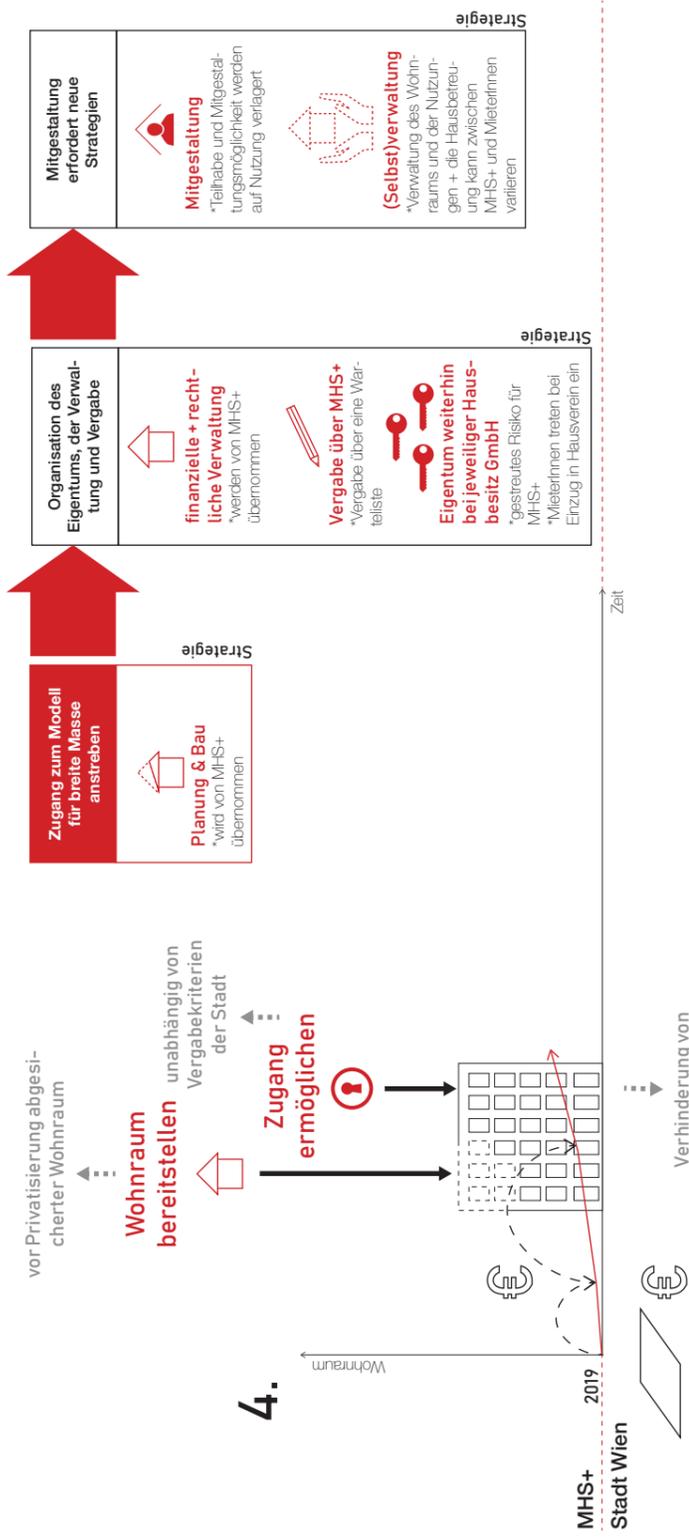


Abb. 61 die Bereitstellung von Wohnraum

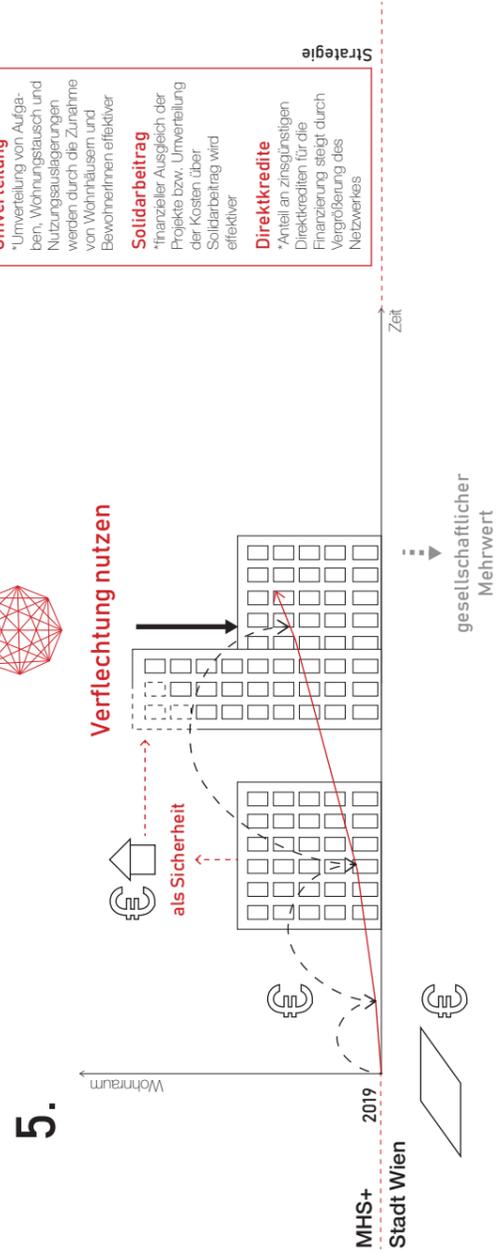


Abb. 62 die Verflechtung nutzen

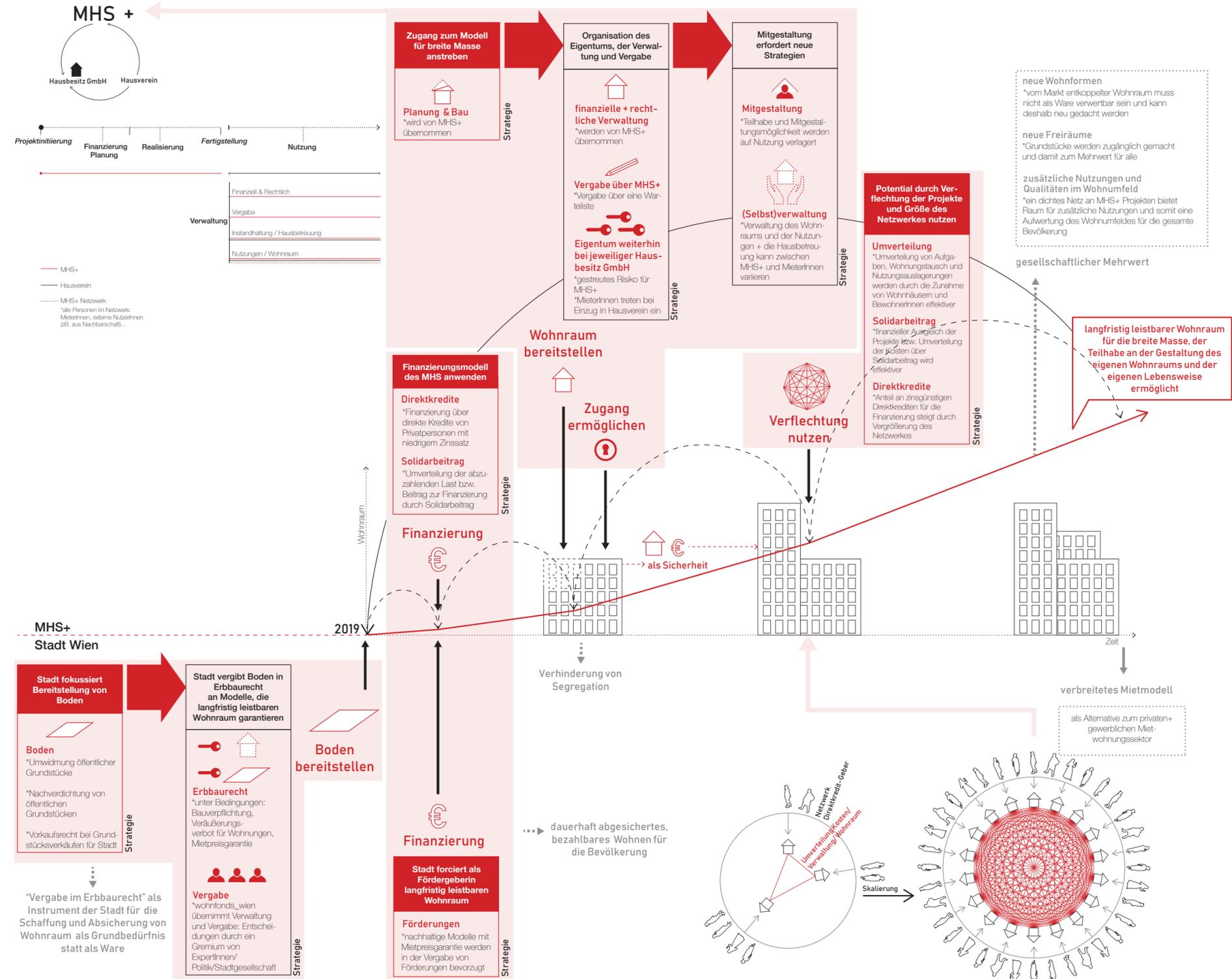


Abb. 63
Gesamtdarstellung der notwendigen Maßnahmen und möglichen Strategien für die Skalierung des MHS zum MHS+ sowie daraus resultierende Effekte

Wohnraum

02

WOHNWANDEL = WOHNUNGS- WANDEL?

Die heutige Vorstellung von Wohnen hat sich mit der Urbanisierung und der Industrialisierung entwickelt. Das Bild einer Wohnung mit hierarchisch-funktionell angeordneten Räumen ist stark verfestigt, die Räume sind meist einer Funktion zuordenbar: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Vorzimmer und Gang.

Hannemann¹ bezieht sich in ihrer Beschreibung der Merkmale des „Idealtypus des modernen Wohnens“ auf, durch die Soziologen Hartmut Häußermann und Walter Siebel bestimmten, vier Merkmale²: die Wohnung als Ort der „Nichtarbeit“, als Ort der Familie, als Ort der Intimität und als Ware. Sie ergänzt die Beschreibung der modernen Wohnung um ein fünftes Merkmal, die Technisierung.

In der folgenden Darstellung werden die fünf Merkmale aufgezählt und beschrieben und mit aktuellen Tendenzen verknüpft.

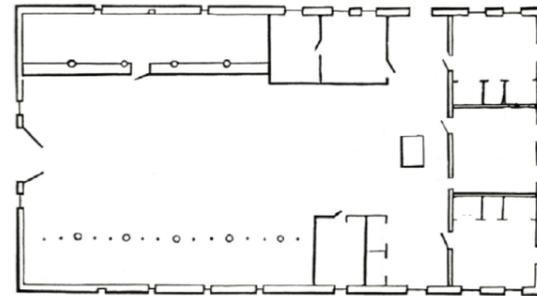


Abb. 64
Das „Ganze Haus“

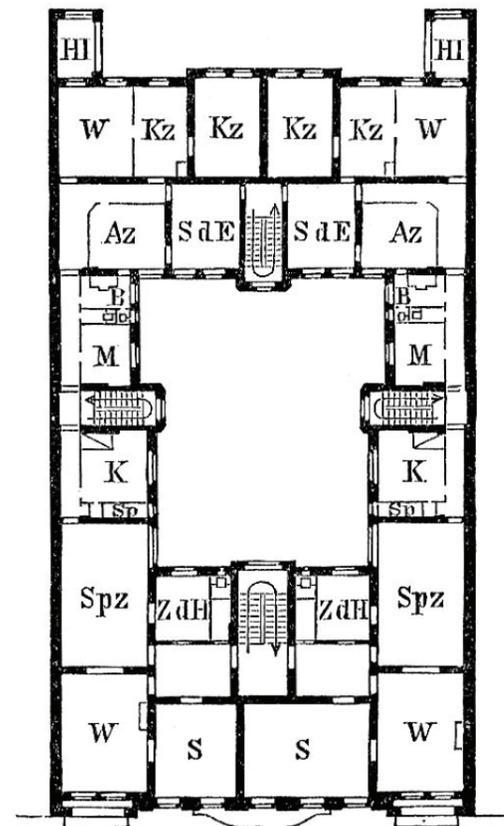


Abb. 65
Die bürgerliche Wohnkultur

Das moderne Wohnen³

Wohnung als Ort der „Nichtarbeit“

Trennung von Arbeiten und Wohnen.

Die Erwerbsarbeit wurde aus dem Haus ausgelagert. Die Wohnung ist Ort der Intimität, Erholung, Entspannung und Reproduktion.

Wohnung als Ort der Familie

Die Kleinfamilie bestimmt den Wohnungsgrundriss.

In der vorindustriellen Lebensweise waren alle Funktionen (Arbeit, Erholung, Schlafen, Essen, Beten, Kinder) unter einem Dach. Das moderne Wohnen separiert Funktionen und Personen.

Wohnung als Ort der Intimität

Trennung von Öffentlichkeit und Privatheit.

Der Auszug der Arbeit und die Reduktion des Haushalts auf die engsten Familienmitglieder schaffen Raum für Intimität, die bürgerliche Privatsphäre wird angestrebt (Abb.65). Intimität bezieht sich auf körperliche Praktiken (Toilette, Sexualität, Schlafen, Essen) aber auch auf die Entfaltung der eigenen Emotionalität und Individualität.

Wohnung als Ware

Die Wohnung wird durch Kauf oder Miete erlangt.

Alternative Modelle der Wohnversorgung treten in den Hintergrund. Der Zugang und die Nutzung von Wohnungen sind rechtlich geregelt. Die Wohnversorgung wird durch Marktwirtschaft und Politik bestimmt, der Wohnungsmarkt wird zunehmend liberalisiert.

Wohnung als Ort der Technisierung

Technische Erfindungen verändern

den Wohnungsgrundriss.

Der Fernseher nahm Einzug in die Wohnung, die Relevanz des „Internet der Dinge“ für den Wohnraum nimmt zu.

Tendenzen

Durch die zunehmende Flexibilisierung der Arbeitszeit und dem Arbeitsort⁴ beginnen Wohnen und Arbeiten wieder zu verschmelzen. Das „Ganze Haus“ (Abb.64) aus der vorindustriellen Zeit kehrt zurück.⁵

Die Familie, als Kernfamilie das zentrale Objekt für die Standardisierung von Grundrissen, hat sich diversifiziert. Familienverhältnisse ändern sich schneller und öfter.⁶ Die im Funktionalismus von Wohnen abgeleiteten Funktionen wie Essen, Schlafen, Hygiene und Sexualität bestimmten nicht mehr die Strukturen von Wohnen, die Strukturen werden durch den Gebrauch bestimmt. Wohnen ist als performativer Vorgang zu denken.⁷

Die Verlagerung der Arbeit aus der Wohnung war die Bedingung für die Entstehung des privaten, bürgerlichen Wohnens. Durch die Rückkehr der Arbeit dringt die öffentliche Sphäre ein, es ist keine klare Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit mehr möglich. Die Trennung wird auch durch neue mediale Möglichkeiten und Technologien zunehmend aufgehoben.⁸ Laut Terlinden bedeutet die Auflösung dieser sozial-räumlichen Sphären „[...] dass es die Bürgerliche »Dreieinigkeit« von Privatheit, Frauenbild und Wohnkultur nicht mehr geben wird“.⁹

Die Attraktivität von Immobilien als Finanzanlage nimmt zu. Die Wohnung wird auch in ihrem Grundriss „warenförmiger“. Wohnungen, die als Anlageobjekt erstanden werden, sollen unspezifisch sein.¹⁰

Neue mediale Möglichkeiten und Technologien stellen eine neue Öffentlichkeit her und heben so die Trennung zwischen Öffentlichkeit und Privatheit auf. Sie ermöglichen einerseits eine Entlastung des Wohnalltags, erfordern aber auch neue Konzepte für ein Wohnen im Schnittpunkt von privat und öffentlich.¹¹

1 Hannemann 2014

2 siehe: Häußermann, H.; Siebel, W. (2000). Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim/München: Juventa.

3 basierend auf Hannemann 2014 und Häußermann und Siebel 2000

4 Terlinden 2002: 116

5 Dell 2013: 7

6 Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 37

7 Dell 2013: 163

8 Terlinden 2002: 116

9 a.a.O.: 118; Hervorh. i.Orig.

10 Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 36ff.

11 Terlinden 2002: 117

Fazit

Die Tendenzen der Flexibilisierung und Diversifizierung betreffen persönliche Lebensläufe und somit auch berufliche Entwicklungen.¹² Diese Pluralisierung der Lebensstile wirkt sich auf den Wohnungsmarkt zunehmend als Singularisierung und so auf die Zunahme von Einzelhaushalten aus.¹³

Lebensformen sind nicht mehr dauerhaft, stattdessen entsteht eine Vielzahl an Lebensweisen und Wohnvorstellungen, die durch das Angebot nicht befriedigen werden können.¹⁴ Die zunehmende Personalisierung und Individualisierung machen es notwendig, Wohnen nicht als fertiges Produkt zu sehen, sondern als sich kontinuierlich entwickelnde, verändernde Infrastruktur. Die Wohnung soll während dem gesamten Lebenszyklus auf die verändernden Bedürfnisse der BewohnerInnen eingehen.¹⁵

Auch das Nebeneinander von heterogenen Lebensstilen fordert neue Konzepte für den zukünftigen Wohnungsbau.¹⁶

Die Unbeständigkeit und Differenzierung der Lebensstile stimmt nicht mit der Wohnungsproduktion überein: es werden konventionell geschnittene und dimensionierte Wohnungen angeboten. Zudem liegt der Fokus in der Wohnungsplanung und im Wohnungsbau noch immer auf der klassischen Familie als Leitbild.¹⁷ Das bedeutet, dass die Funktionen der Wohngrundrisse auf die Anforderungen der Kernfamilie abgestimmt sind.¹⁸ Lootsma beschreibt diese Abhängigkeit so: "Das bedeutet, dass unsere gegenwärtigen Normen und Vorschriften von ihrem Wesen her mit der industriellen Produktion verknüpft sind".¹⁹ Doch diese produzierten Standardgrundrisse verlieren an Wert, da die Bedeutung der Kernfamilie nachlässt und die zu bedenkende BewohnerInnenschaft heterogen ist.²⁰

Ein Blick auf das Wohnungsangebot zeigt, dass sich die Wohnungen trotz dem Wandel der Lebensstile nicht verändert haben.

¹² Terlinden 2002: 116

¹³ Dell 2013: 168

¹⁴ Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 38

¹⁵ Pirinen 2014: 300

¹⁶ Spellerberg 2001

¹⁷ Dell 2013: 165f.

¹⁸ Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 39

¹⁹ Lootsma 2002: 107

²⁰ Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 36

AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNUNGSPLANUNG

Der beschriebenen Tendenz zur Differenzierung soll nicht durch eine direkte Übersetzung der diversen Lebensstile in die räumliche und funktionale Struktur von Wohnen begegnet werden, vielmehr braucht es Strukturen, die Unvorhersehbarkeit aufnehmen können:

“Die Differenzierung der Haushalte und Lebensstile legt es zusammenfassend nahe, weniger spezialisierte Wohnungsgrundrisse für bestimmte, vielleicht sogar abnehmende Gruppen zu bauen als flexibel nutzbare Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen, damit reibungslosere Wechsel der Bewohner möglich werden”.²¹

Das darf laut Prigge nicht bedeuten, den Grundriss völlig zu entleeren:

“Es geht also in der zukünftigen Architektur des Wohnens nicht wie in den Aufweitungsversuchen

der Moderne um einen vollständig offenen Grundriss, der die Wohnräume zu nutzungsneutralen Hüllen entfunktionalisiert; es geht nicht um bloße Entprogrammierung des modernen Grundrisses (>>befreites Wohnen<<), sondern um die Möglichkeiten der Selbstprogrammierung: Die Benutzer der Wohnung müssen den Räumen Nutzungsarten praktisch zuschreiben und räumliche Einheiten selbst >>schalten<< können, um damit ihr eigenes Wohnprogramm zusammenzustellen”.²²

Christopher Dells „space of possibility“

Mit der Frage, wie Unvorhersehbarkeit in die Planung integriert werden kann, setzt sich auch der Theoretiker und Urbanist Christopher Dell auseinander.

In der Schrift „Towards the Improvisation of Space“²³ beschreibt er, wie wie Raum und Improvisation zusammenspielen können. Dabei geht er vom städtischen Maßstab aus, von der

²¹ Spellerberg 2001: 285

²² Prigge 2002: 195; Hervorh. i.Orig.

²³ Dell 2017

Stadt als Raum voller Veränderungen, sich überschneidenden Bewegungen und unvorhersehbaren Situationen, der im Kontrast zu den rigiden Plänen der Stadtplanung steht. Er definiert die Stadt als einen Möglichkeitsraum, als „space of possibility“, die konstruktive Basis der Stadt ist die Möglichkeit. Für ihn ist die Stadt somit kein Objekt, sondern ein Prozess.²⁴ Stadtplanung wird damit zum umgekehrten Funktionalismus, der aus der Nutzung der Stadt heraus entsteht²⁵, und somit improvisiert.

Um zu verdeutlichen, wie Improvisation räumlich funktionieren kann, verweist er auf den „Fun Palace“ von Cedric Price aus den 1960er-Jahren. Als Prototyp einer performativen Maschine, die sich an die Bedürfnisse und Wünsche der NutzerInnen adaptiert, kann der „Fun Palace“ scheinbar alle Möglichkeiten und Eventualitäten im Voraus planen und sich anpassen. Die Improvisation von Raum findet für Dell letztlich dann statt, wenn sich die Form aus Bewegungen ergibt. Architektur soll somit aus einer situativen Bewegung entstehen und kann dadurch zu einer Architektur der Aktivierung, Befähigung und Ermöglichung werden.

Das Konzept der Improvisation von Raum lässt sich neben der Stadt und der Architektur auch auf die Ebene des Wohnraumes übertragen. Als konkrete Umsetzung identifiziert Dell das Konzept des Architekturbüros „Lacaton & Vassal“, das neue räumliche Strukturen und damit neue Räume produziert. In ihren Projekten eröffnen „Lacaton & Vassal“ neue, private Freiräume, die angeeignet werden

können. Der zusätzliche Raum bietet Potential für Erfahrungen, Bewegungen und Qualität über einen unbefristeten Zeitraum. Diese Verknüpfung von Architektur mit Zeit verbindet die Konzepte von „Lacaton & Vassal“ und Cedric Price und macht Architektur fähiger für Veränderung und Verwandlung.²⁶

Umsetzung

Neue Lösungen, die Wohnen als Prozess verstehen und möglichst offen lassen wollen, müssen also zwangsläufig den Faktor der Unbestimmtheit in die Planung aufnehmen.

Die Grundlage dafür stellt die Wiedereinführung des Faktors „Zeit“ in die Planung dar.

Planungsinstrument dafür ist der Entwurf, der auf unterschiedliche Möglichkeiten vorbereiten soll.²⁷

Dabei gilt als wichtigstes Kriterium, Funktionen nicht in der gebauten Struktur festzuschreiben, sondern diese über die Zeit hinweg von NutzerInnen bestimmen und aktualisieren zu lassen.

Dadurch soll die Struktur unterschiedliche Nutzungen, Lebensstile, Haushalte, Familien, Kulturen und Wohn- und Arbeitsformen verarbeiten können. Das wird zum Beispiel durch nutzungsmaximierte Gebäude möglich, die unprogrammiert werden können und die Trennung und Verbindung von Einheiten zulassen.²⁸ Durch eine minimale Struktur entstehen so maximale Nutzungsmöglichkeiten. Das bedeutet, durch den Einsatz von Standard und Standardisierung im Entwurf wird Selbstprogrammierung durch die BewohnerInnen möglich.²⁹ Neben der Überlagerung von Programmen und Nutzungen entstehen durch die Anwendung von Selbstprogrammierung im Wohnen laut Prigge auch Schnittpunkte, in denen sich private und öffentliche Funktionen überlagern.³⁰

Die Fähigkeit einer Struktur, unterschiedliche Lebensstile aufnehmen zu können, führt zwangsläufig zu der Frage, wie in solchen Strukturen zusammen oder nebeneinander gelebt werden kann. Diese und weitere Herausforderungen eines prozessorientierten Wohnens gilt es, durch architektonische Lösungen zu beantworten.

Eine Struktur, die Selbstprogrammierung zulässt, ist demnach die Grundvoraussetzung, um verändernden Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und eine langfristige und somit nachhaltige Nutzung von Wohnraum zu garantieren.

²⁴ Dell 2017: 120

²⁵ a.a.O.: 128

²⁶ a.a.O.: 131-134

²⁷ Dell 2013: 190ff.

²⁸ Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 37ff.

²⁹ Dell 2013: 190ff.

³⁰ Prigge 2002: 195

BEISPIELE

Tour Bois le Prêtre

Wo? Paris
 Wer? Umbau durch Lacaton & Vassal, Druot
 Wann? 1961

Was? Nutzungsneutralität -> neue Hülle schafft eine Raumerweiterung: Wintergärten mit thermischen Vorhängen lassen die BewohnerInnen über die Nutzung des zusätzlichen Raumes entscheiden¹

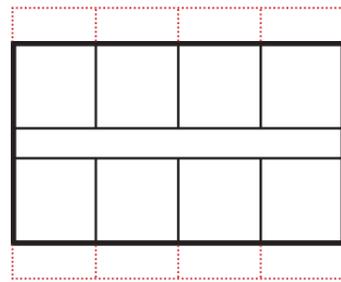


Abb. 66
 Grundriss-Schema



Abb. 68
 Außenansicht des Tour Bois le Prêtre, dessen BewohnerInnen durch eine kostengünstige Sanierung neuen Wohnraum erhielten



Abb. 67
 Innenansicht eines vorgesetzten Wintergartens

¹ Baunetz 2012

Robin Hood Gardens

Wo? London
 Wer? Alison und Peter Smithson
 Wann? 1972 bis 2019

Was? Nutzung Erschließungsraum -> Konzept „Streets in the sky“: breite Laubengänge als kommunikative Räume, die unterschiedliche Nutzungen zulassen und von den BewohnerInnen angeeignet werden können; Nischen schaffen Privatsphäre innerhalb der Erschließung²

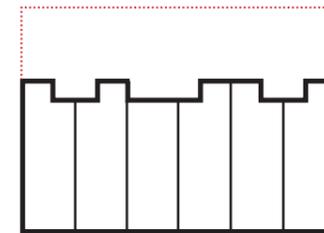


Abb. 69
 Grundriss-Schema



Abb. 71
 Außenansicht der Robin Hood Gardens, einem der bekanntesten Sozialwohnkomplexe aus den 60er Jahren



Abb. 70
 Laubengänge als „Streets in the sky“

² Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 45

Wohnbau Graz-Straßgang

Wo? Graz
 Wer? Riegler Riewe Architekten
 Wann? 1994

Was? Schaltbarkeit / Nutzungsneutralität -> Vielnutzung der Grundrisse wird durch Zirkulationsmöglichkeiten längs und quer, durch eine zentrale Servicezone und gleich große Räume möglich³

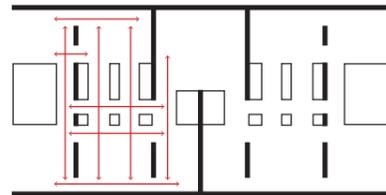


Abb. 72 Grundriss-Schema



Abb. 73 Verbindung / Trennung durch Schiebetüren



Abb. 74 Außenansicht des low-cost Wohnbaus in Graz, der durch die Kombinationsmöglichkeiten der Räume viele Wohn-Optionen bietet



Abb. 75 Falttüren ermöglichen Zirkulation

3 Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 35

Kitagata Apartment Building, Sejima Wing

Wo? Gifu, Japan
 Wer? Kazuyo Sejima
 Wann? 1998

Was? Zugänglichkeit / Modularität -> hintereinander aufgereihten Räumen mit unterschiedlichen Nutzungen ist ein öffentlicher Gang auf der einen Seite, ein privater Gang auf der anderen Seite vorgeschaltet, dadurch werden verschieden Arten des Zusammenwohnens möglich; durchgesteckte Loggien als private Freiräume⁴

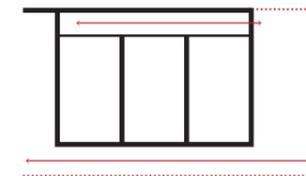


Abb. 76 Grundriss-Schema



Abb. 78 Außenansicht des Sejima Wing: Das Konzept des Zimmers als „Grundbaustein“ ist auch von außen ablesbar



Abb. 79 durchgesteckte Loggia

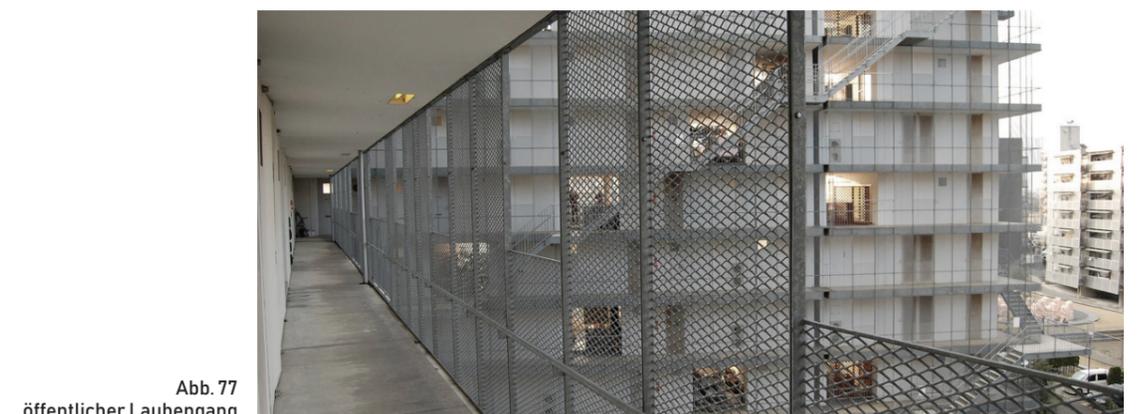


Abb. 77 öffentlicher Laubengang

4 Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 11

Wohnhaus Hansaviertel

Wo? Berlin
 Wer? Alvar Aalto
 Wann? 1957

Was? Schließung und Öffnung -> der „Allraum“ als offener Wohnraum, private Bereiche werden durch Stützen, Wände und Stabwände hergestellt⁵

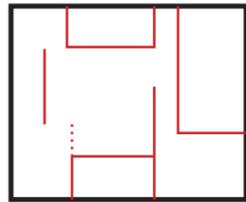


Abb. 80
 Grundriss-Schema



Abb. 82
 Außenansicht des Wohnhauses: Die Grundrisse sollen ein kommunikatives Wohnen ermöglichen



Abb. 81
 Innenansicht des „Allraumes“, den Aalto für ein „nicht hierarchisches Familienleben“ konzipierte

⁵ Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 11

Wohnhochhaus Hansaviertel

Wo? Berlin
 Wer? Van den Broek/Bakema
 Wann? 1960

Was? Nutzung Erschließungsraum -> Erschließungsraum verbreitert sich und wird zu einer Gemeinschaftsloggia⁶

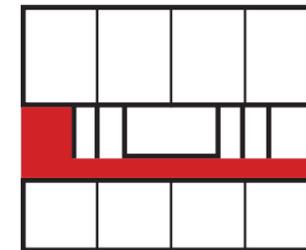


Abb. 83
 Grundriss-Schema



Abb. 85
 Außenansicht des Bakema-van den Broek-Punkthochhauses: Split-Level Wohnungen werden von einem Innengang erschlossen, auch die Haupt- und Wohnungstreppe liegen im Mittelstreifen



Abb. 84
 Ansicht mit Gemeinschaftsloggia

⁶ Schneider und Heckmann (Hg.), [1994] 2018: 45

Wohnhäuser St. Alban-Tal

Wo? Basel
 Wer? Diener & Diener
 Wann? 1986

Was? Schaltbarkeit -> Servicezone wird ausgelagert und dient als zentraler Puffer, die Zimmer sind somit ungestört und können einen nutzungsneutralen Charakter annehmen; Zimmer lassen sich zusammenschalten⁷

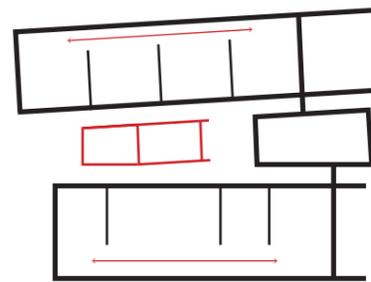


Abb. 86 Grundriss-Schema



Abb. 87 Außenansicht der Wohnhäuser, die als freie Struktur aus verbundenen Wohnräumen entworfen wurden



Abb. 88 die Räume lassen sich zusammenschalten

⁷ Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 49

Shinonome Canal Court, Block 1

Wo? Tokio
 Wer? Riken Yamamoto & Field Shop
 Wann? 2003

Was? Nutzungsneutralität / Nutzung Erschließungsraum -> Prinzip des „free room“: Räume ohne bestimmtes Programm liegen zwischen Gang oder Gemeinschaftsterrasse und Wohnung und sind so als neutrale Zonen den Wohnungen vorgeschaltet; öffnen sich mit Glasfront an öffentliche Räume; Zweigeschossige eingeschnittene Loggien als Gemeinschaftsbereiche⁸

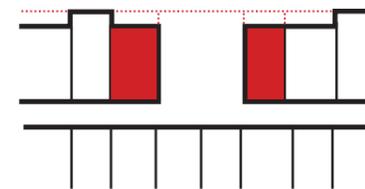


Abb. 89 Grundriss-Schema



Abb. 90 Außenansicht des Block 1, Teil des Shinonome Canal Court-Projekt, das verdichteten und neu gedachten Wohnraum bietet



Abb. 91 neutrale Räume grenzen an die öffentliche Erschließung / Gemeinschaftsloggien

⁸ Elser, Rieper und Künstlerhaus Wien 2009: 156

Wohnüberbauung Balance Uster

Wo? Uster, Schweiz
 Wer? Haerle Hubacher Architekten
 Wann? 2001

Was? Zugänglichkeit / Nutzungsneutralität
 -> durch einen umlaufenden Umgang, zwei Zugänge und eine zentrale Servicezone können die Etagen unterschiedlich geteilt werden⁹

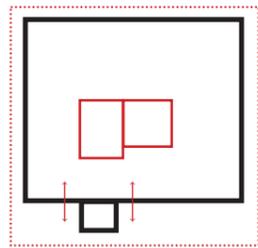


Abb. 92
 Grundriss-Schema



Abb. 94
 Außenansicht von zwei der sieben Punkthäuser, die als Alternative zu Einfamilienhäusern errichtet wurden

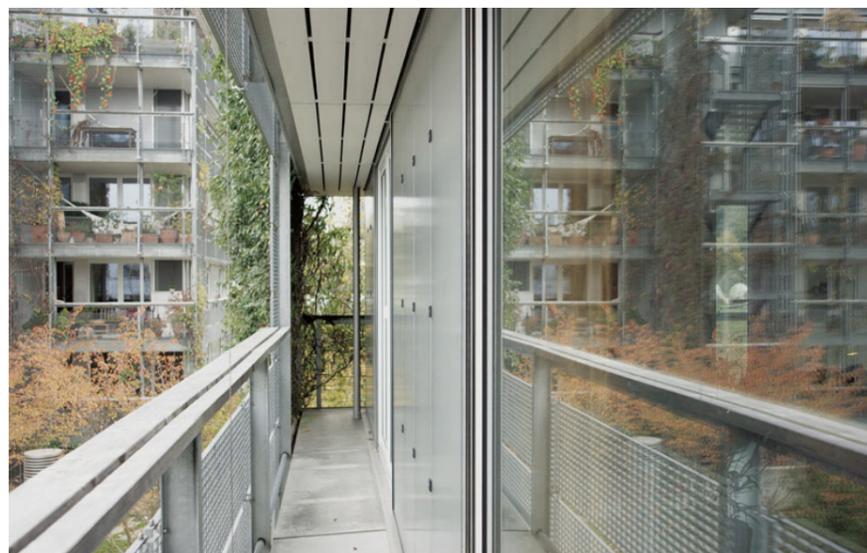


Abb. 93
 durchgehender Umgang mit zwei Zugängen zu den Etagen

⁹ Elser, Rieper und Künstlerhaus Wien 2009: 182

Wohnbau Grieshofgasse

Wo? Wien
 Wer? Helmut Wimmer
 Wann? 1996

Was? Nutzungsneutralität / Schaltbarkeit
 -> gleichwertige Zimmer sind jeweils um eine Serviceeinheit gruppiert, Schiebewandkonstruktionen ermöglichen die Trennung oder die Verbindung von Räumen je nach Bedarf der BewohnerInnen¹⁰

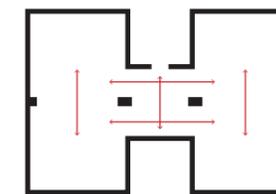


Abb. 95
 Grundriss-Schema

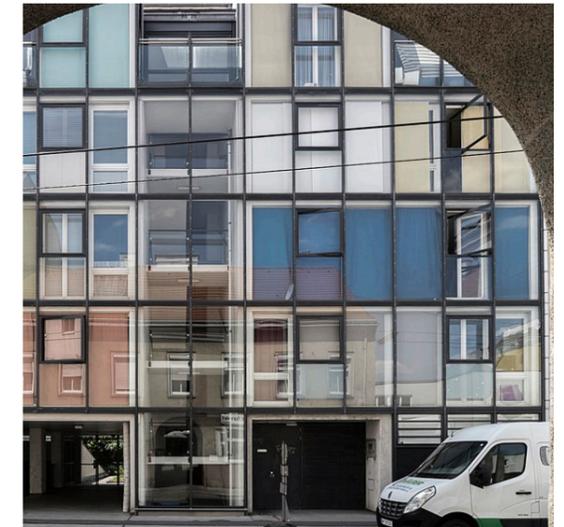


Abb. 96
 Fassade des Wohnbaus, die auch nach außen ein Schließen und Öffnen zulässt

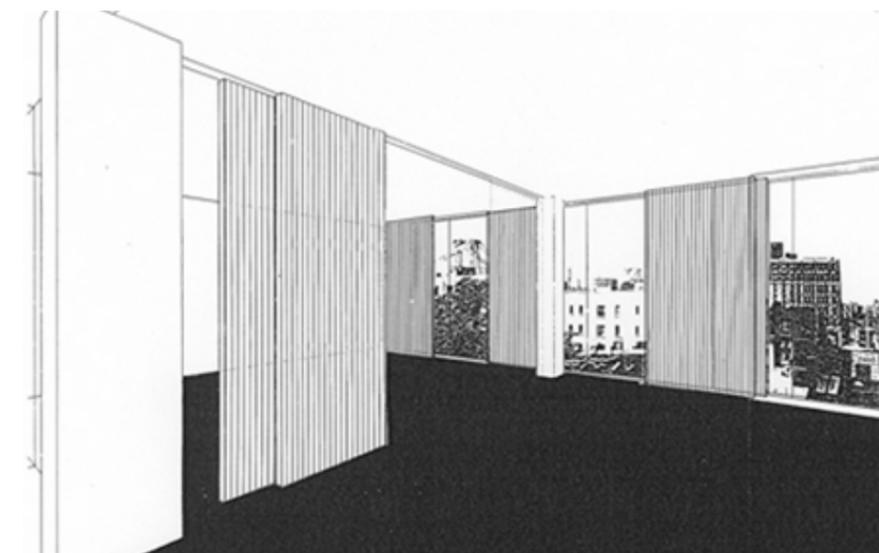


Abb. 97
 Visualisierung des Konzeptes eines „kontinuierlichen Gesamt-raumes“ durch Wimmer & Partner

¹⁰ Wimmer & Partner o.J.a

Kraftwerk 1, Heizenholz

Wo? Zürich
 Wer? Adrian Streich Architekten AG
 Wann? 2012

Was? Modularität / Auslagerung -> Cluster-Wohnungen: Individualzimmer mit Sanitärzelle und Teeküche sind um Gemeinschaftsflächen gruppiert¹¹

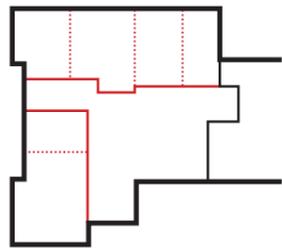


Abb. 98 Grundriss-Schema



Abb. 100 Gemeinschaftsbereich einer Cluster-Wohnung



Abb. 99 Erschließungsraum mit Terrassen

¹¹ Kraftwerk 1 o.J.

Wohnbau "Baugruppe LiSA"

Wo? Seestadt Aspern, Wien
 Wer? Wimmer & Partner
 Wann? 2015

Was? offene Struktur -> eine offene Struktur die lediglich die Sanitärzelle sowie eine Zonierung - von privat bis halbprivat - vorgibt und somit die NutzerInnen über Größe und Zuschnitt entscheiden lässt; die Erschließung wurde vorgelagert¹²

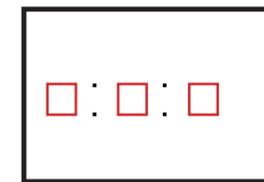


Abb. 101 Grundriss-Schema

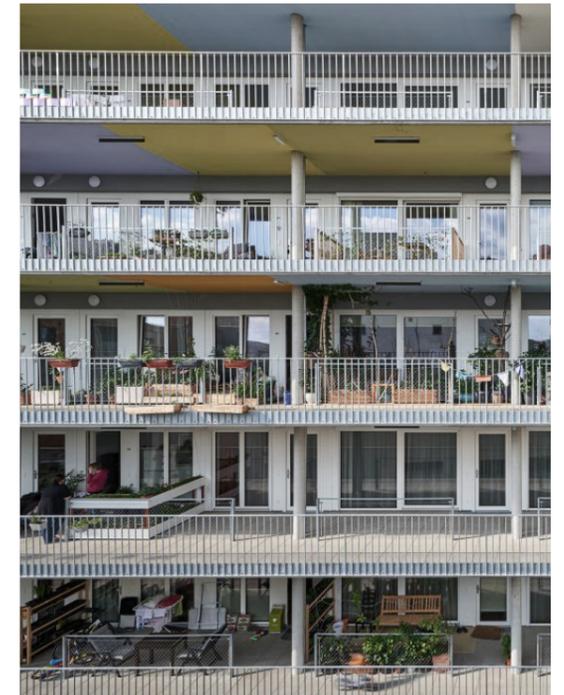


Abb. 102 vorgelagerte Erschließung mit angrenzenden privaten Freiräumen



Abb. 103 eine offene Struktur lässt verschiedene Wohnungszuschnitte zu

¹² Wimmer & Partner o.J.b

TEIL 3

ein prototyp

Konzept

01

KRITERIEN

Die Struktur des skalierten Miethäusersyndikat-Modells und die sich verändernden Anforderungen an Wohnraum werfen folgende Frage auf:

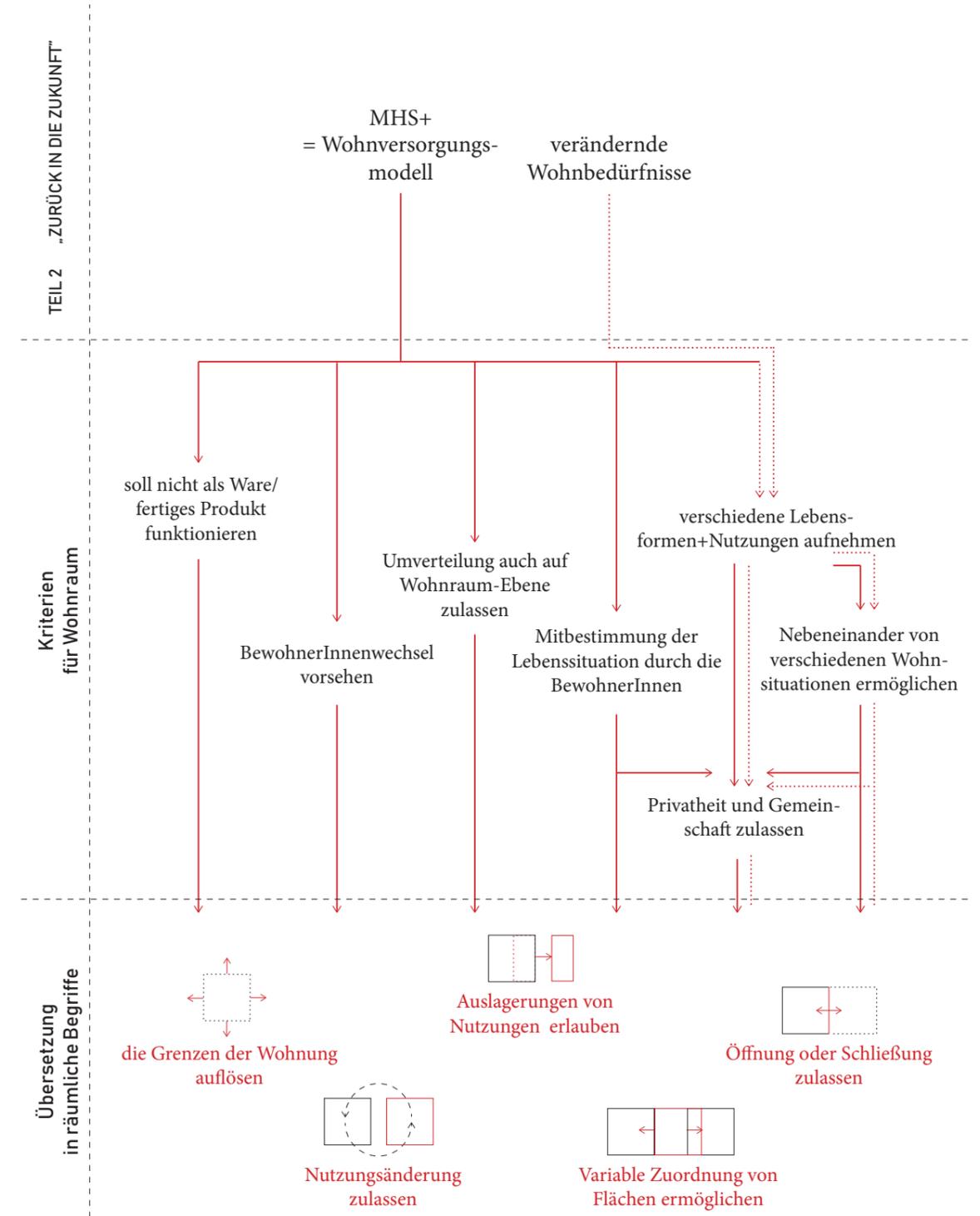
Wie lässt sich Wohnraum vorstellen, der nicht als Ware verwertet werden kann oder als individuelles Eigentum funktionieren soll?

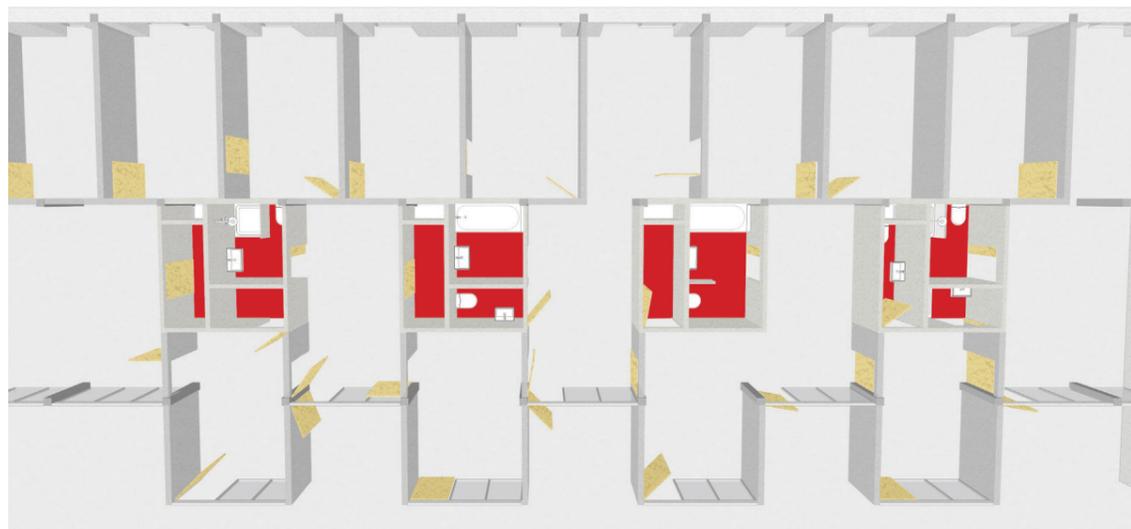
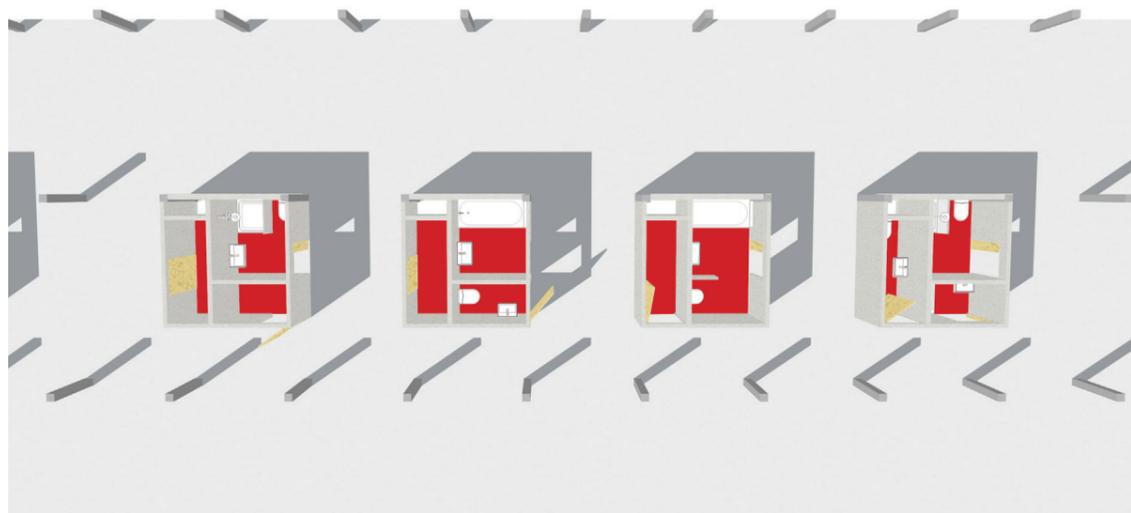
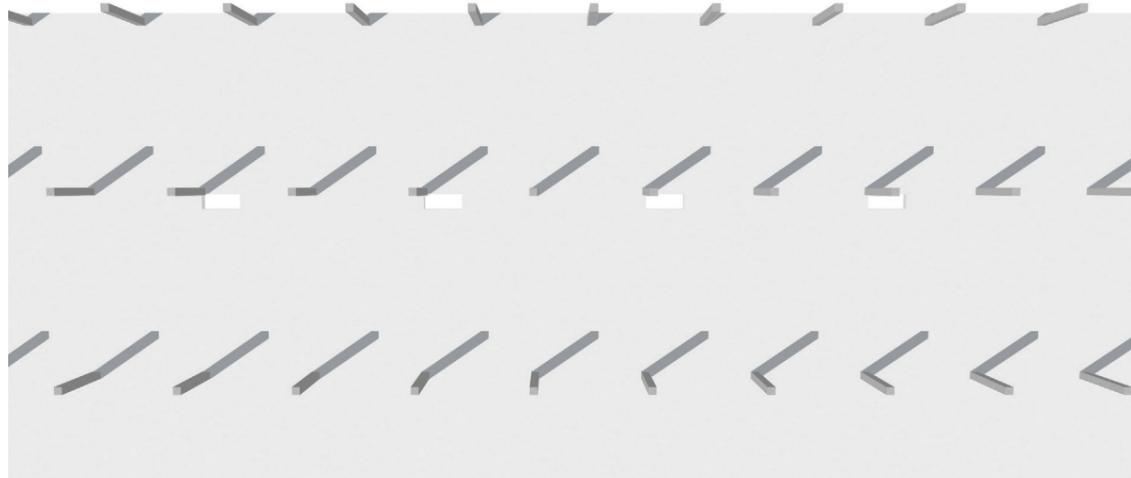
Wie kann ein Raum entwickelt werden, der verschiedene, sich verändernde Lebensformen und Nutzungen aufnehmen kann und Privatheit und Gemeinschaft zulässt?

Diese und weitere Kriterien für den Wohnraum werden nebenstehend aufgezeigt. In Folge werden sie in räumliche Begriffe übersetzt, aus denen im nächsten Schritt eine neue räumliche Anordnung entworfen wird.

Aus Basis dieser räumlichen Anordnung kann eine räumlich-konstruktive Lösung, in Form eines Prototyps, vorgeschlagen werden, welcher

- > die Grenzen der Wohnung als verwertbares Eigentum auflöst
- > die Auslagerung von Nutzungen und das Teilen von Raum erlaubt
- > durch Umverteilung von Raum und Nutzungsänderungen die Möglichkeit bietet, auf verändernde Bedürfnisse und den BewohnerInnenwechsel einzugehen
- > das Öffnen oder Schließen des Wohnraums durch die BewohnerInnen zulässt





PROTOTYP

Für den Bau des Prototyps wird eine kostengünstige, vorgefertigte Betonkonstruktion vorgeschlagen. Durch serienmäßig produzierte Betonfertigteile, die in Skelett-Bauweise zusammengefügt werden, soll ein günstiger Wohnbau entstehen. Ein zentraler Sanitärkern macht den Baukörper effizient und lässt, durch die unterschiedliche Zuteilbarkeit zu den angrenzenden Räumen, verschiedene Wohnungszuschnitte zu.

Da die Miete im MHS-Modell unmittelbar von den Baukosten abhängt, kann durch die kostengünstige Bauweise auch die Miete gesenkt werden. Der Wohnbau wird soweit fertiggestellt, dass er einzugsbereit ist. Dabei wird der Innenausbau und die Ausstattung auf ein Minimum beschränkt: die Gebäude bleiben roh und sollen durch die BewohnerInnen angeeignet und belebt werden.

(v.o.n.u.)

Abb. 104
Stützenraster

Abb. 105
Stützenraster und Sanitärkern

Abb. 106
die rohe Grundstruktur, die an die BewohnerInnen
übergeben wird

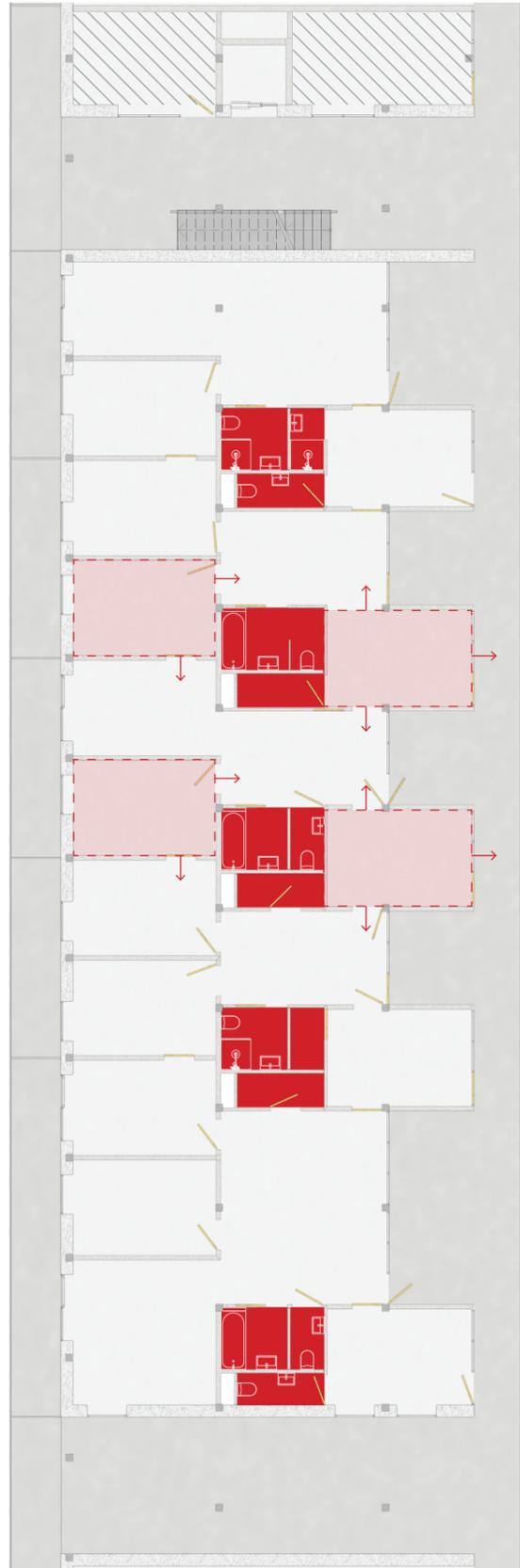


Abb. 107 Grundrisskonzept:
Nutzungsneutralität und
Schaltbarkeit
1:200

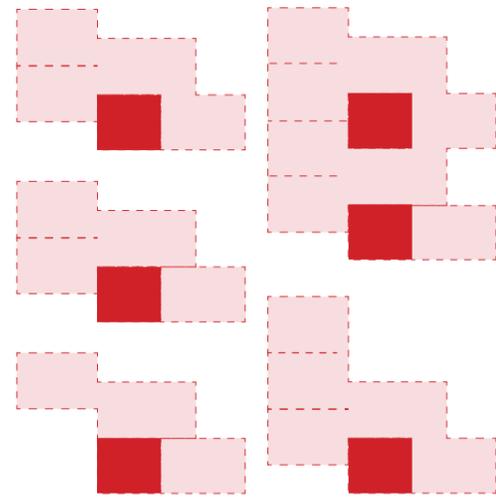


Abb. 108
Beispiele einiger durch die Schaltbarkeit möglichen
Wohnungszuschnitte

Die Anordnung der Räume und ihre Eigenschaften ermöglichen es den BewohnerInnen, ihren Wohnraum selbst zu programmieren. Räume lassen sich über die gesamte Nutzung hinweg unterschiedlich kombinieren und lassen so Veränderungen und verschiedene Wohnformen zu.

An den Laubengang angrenzende Schalträume können als separate Einheiten genutzt werden. Der Sanitärkern kann ebenfalls je nach Bedarf zugeteilt werden. Zwischen den Einheiten werden Leerräume freigelassen, welche die vertikale Erschließung aufnehmen oder als gemeinsame Freiräume dienen. An den vertikalen Erschließungsraum angrenzende Einheiten werden aufgrund des öffentlicheren Charakters Sondernutzungen und Gemeinschaftsräume angesiedelt. Durch die eingerückten Eingänge entstehen zudem Nischen, die einen privaten Charakter annehmen können.

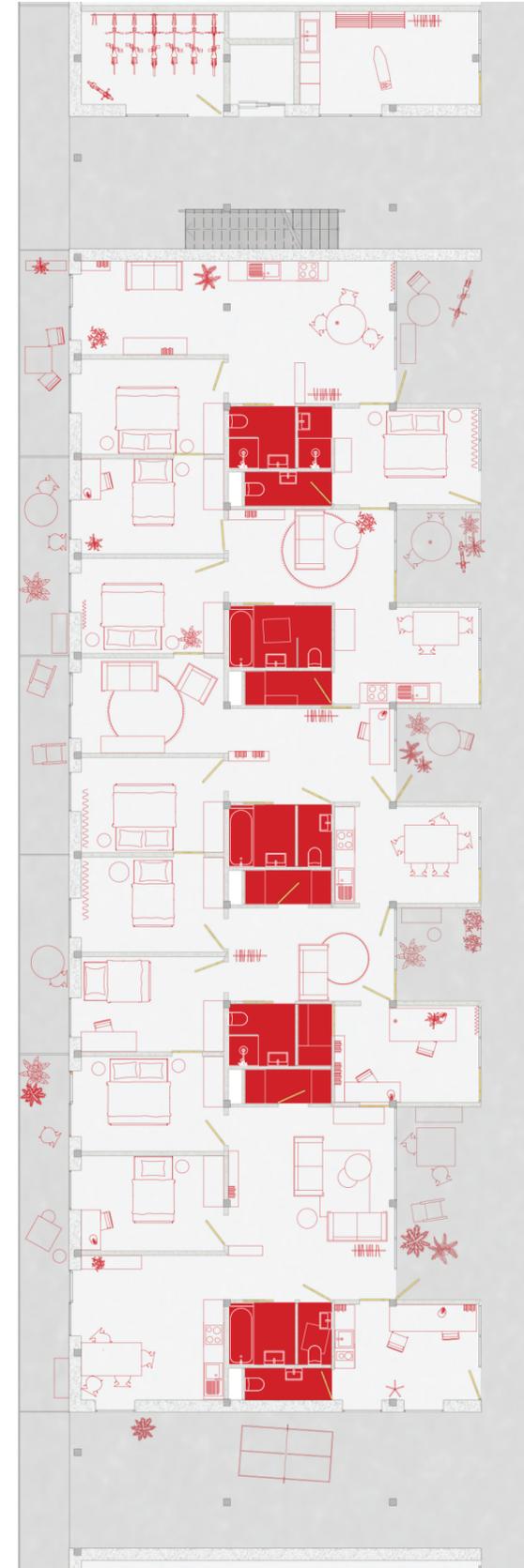
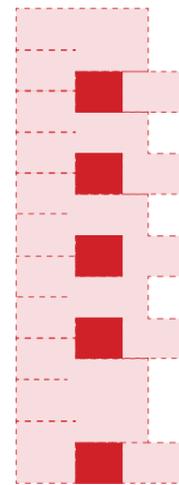


Abb. 109
Grundriss einer Nutzungsvariante
1:200



Erschließungsraum

Die Nischen und Leerräume sind Teil der Erschließung. Über den Laubengang erfolgt der Zugang zu den Wohneinheiten. Die daran angrenzenden Räume erhalten damit einen öffentlicheren Charakter, sie können beispielsweise als Arbeitsräume, Wohnräume oder Gästezimmer genutzt werden und können separat vermietet werden. Der Laubengang als Erschließungstyp ermöglicht diesen separaten Zugang zu den Räumen, dadurch werden Möglichkeiten und Unvorhersehbares miteingeplant.

Auf der anderen Seite der Einheiten werden Balkone, als private Freiräume, angeordnet.

Wo fängt Wohnen an?

Durch die Verbindung mit Leerräumen und Nischen wird Erschließungsraum mehr als nur „Wegraum zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich“¹.

Er kann durch diese räumliche Formulierung auch zum Aufenthaltsraum werden und durch die BewohnerInnen mit Programm aufgeladen werden. Dadurch werden die Grenzen der Wohnung aufgelöst.

Zudem sind Erschließungsräume und Freiräume auch die „Verbindung nach außen“. Damit werden sie zum Filter, der Intimität steuert und die unmittelbare Nähe unterschiedlicher Lebenswelten ermöglicht.²

¹ Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] (2018): 42

² a.a.O.: 42 ff.



Abb. 110
Erschließungsraum des Prototyps: vertikale Erschließung, Laubengang und private Nischen
1:200



Abb. 111
Nutzung eines Schaltraums am Laubengang als Büroraum



Abb. 112
Wohnküche am Laubengang

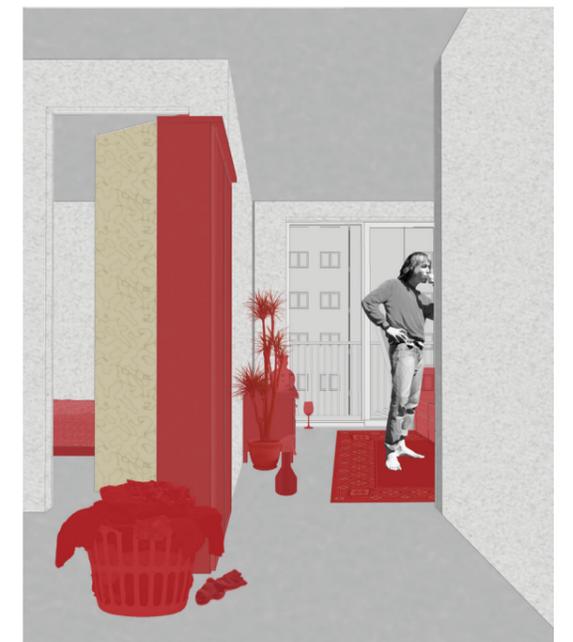


Abb. 113
durchgesteckter Wohnraum



Abb. 114
Laubengang mit Nischen

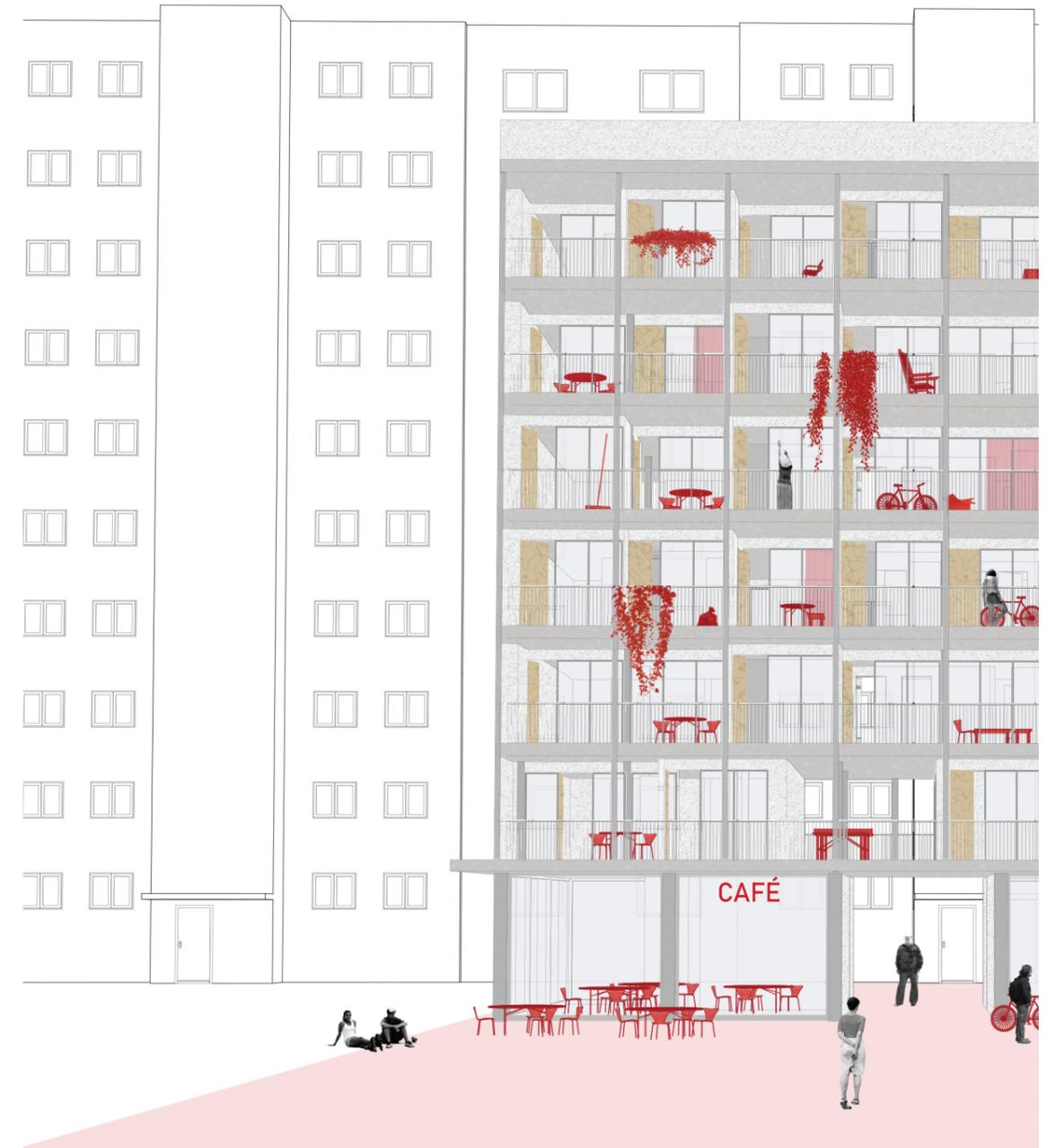


Abb. 115
durch eine nutzungsmaximierte und durchlässige Erdgeschosszone können neue Qualitäten für das Wohnumfeld geschaffen werden

KONTEXT

02

Von den 50er bis zu den 80er Jahren entstanden viele Wohnanlagen in Wien, die meisten als Zeilenbebauungen. Die locker bebauten Grundstücke, auf denen neben großzügigen Grünflächen zwischen den Zeilen auch viel Fläche für oberirdische Parkplätze eingeplant wurde, bieten Potential, um die Stadt weiterzubauen.

Durch eine Nachverdichtung dieser Wohnsiedlungen kann leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dabei spielt die einheitliche Eigentümerstruktur eine wichtige Rolle: Ein großer Teil dieser Grundstücke samt Wohnbebauung gehört der Stadt Wien. Durch einen Pachtvertrag könnten die Grundstücke, wie bereits in Eine Zukunftsvision beschreiben, dem MHS+ zur Verfügung gestellt werden.

Die meisten Großwohnsiedlungen liegen in den Randbezirken von Wien, viele davon sind an das U-Bahn-Netz angebunden. ->

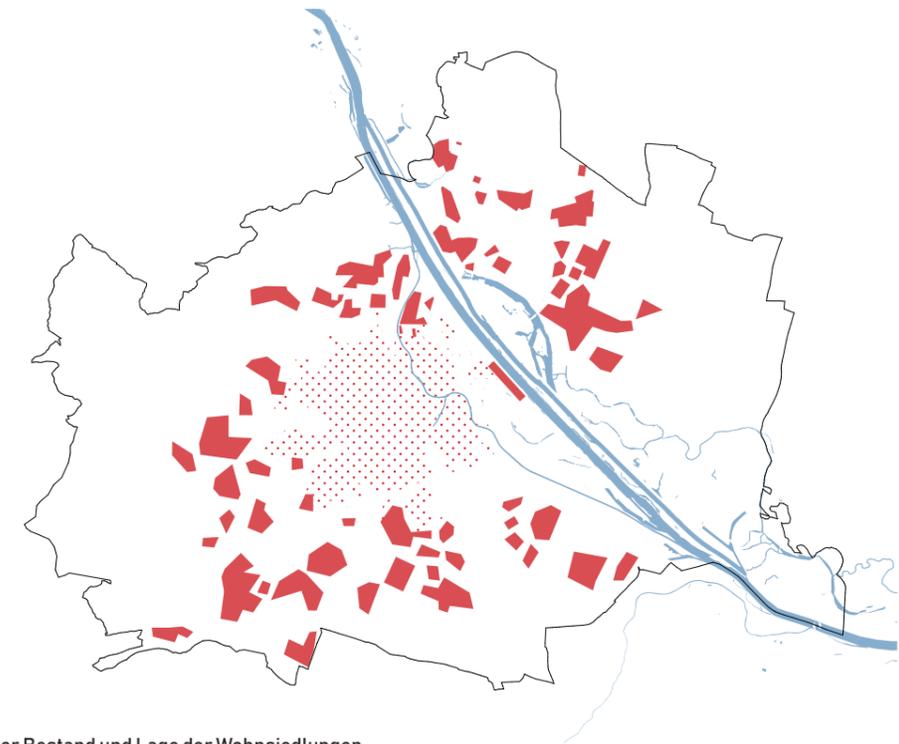


Abb. 116
gründerzeitlicher Bestand und Lage der Wohnsiedlungen aus den 50er bis 80er Jahren in Wien



Abb. 117
Gemeindebauten in Wohnsiedlungen der 50er bis 80er Jahre und U-Bahn-Netz

- Gründerzeit
- Wohnsiedlungen 1945-80
- Gemeindebauten
- U-Bahn
- - - U-Bahn-Ausbau

Der vorgeschlagene Prototyp eignet sich aufgrund seiner Flexibilität für die Nachverdichtung von Grundstücken. Die Form des Prototyps ist unabhängig vom Kontext, und damit in verschiedene Grundstücke einsetzbar. Durch seine Form ist er an schmale und dicht bebaute Grundstücke anpassbar und kann somit in verschiedene Bestandsbebauungen eingefügt werden. Die Bauweise des Prototyps ermöglicht eine Durchlässigkeit, und damit auch die Öffnung des Wohnumfelds.

Durch die eingeschobene vertikale Erschließung kann die Länge und Anordnung der Bebauung den Gegebenheiten angepasst werden.

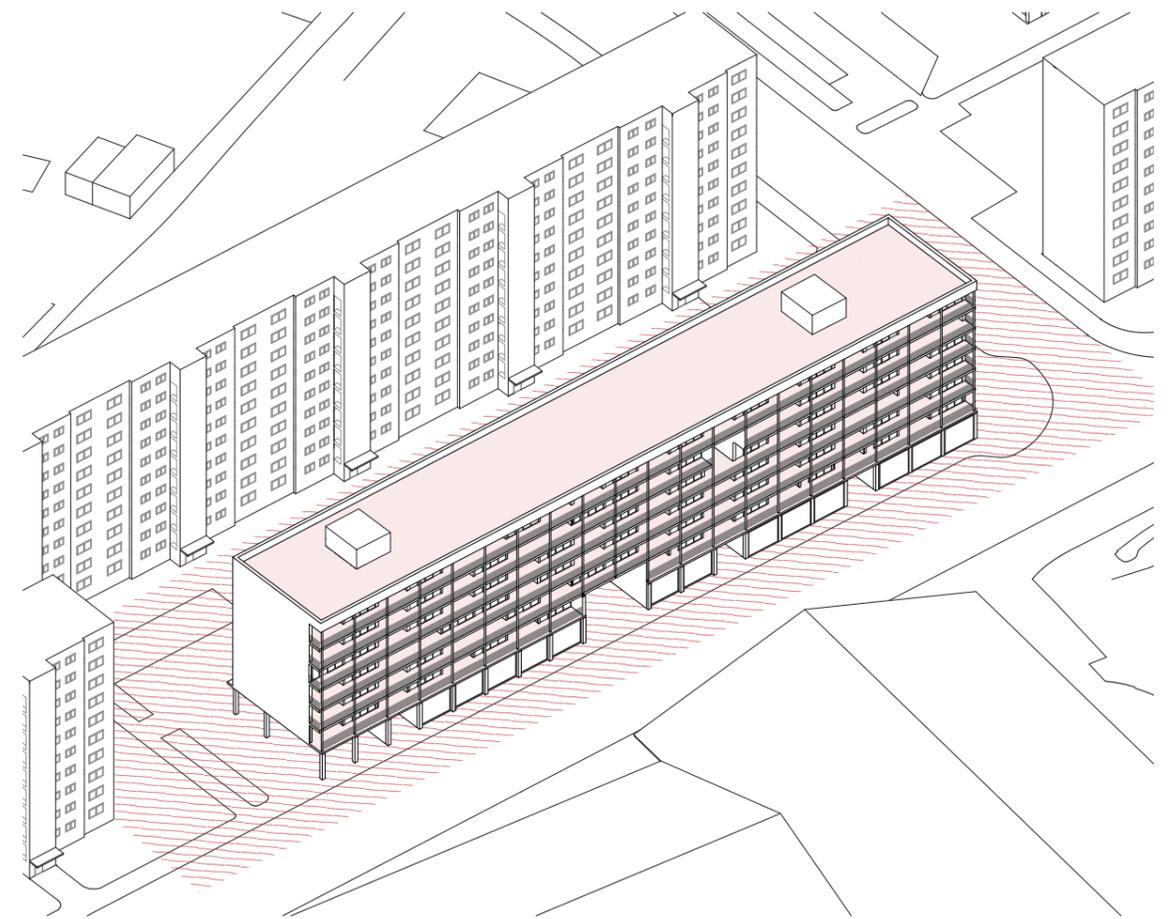


Abb. 119
der eingesetzte Prototyp in einem beispielhaften Kontext

Literatur- verzeichnis

Achtenberg, Emily Paradise; Marcuse, Peter (1986). The Causes of the Housing Problem. In: Bratt, Rachel G.; Hartman, Chester; Meyerson, Ann (Hg.). *Critical Perspectives on Housing*. Philadelphia: Temple University Press, S.4-11.

Amann, Wolfgang; Lugger, Klaus (2016). *Österreichisches Wohnhandbuch 2016*. Innsbruck: StudienVerlag.

Amnesty International (2009). *Das Recht auf Wohnen*. <https://www.amnesty.de/mit-menschenrechten-gegen-armut/wohnen-wuerde/das-recht-auf-wohnen-stoppt-rechtswidrige-zwangsräumung> (10.11.2018).

Angotti, Tom (2007). *Community Land Trusts and Low-Income Multifamily Rental Housing: The Case of Cooper Square, New York City*. Arbeitspapier. Lincoln Institute of Land Policy.

Arbeiterkammer (o.J.). *Finanzierungsbeitrag bei Genossenschaftswohnungen*. https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/Wohnen/Finanzierungsbeitrag_Genossenschaftswohnung.html (05.04.2019).

Arbeiterkammer [2013] (2017). *Wohnrecht für Mieter in Genossenschaftswohnungen*. Informationsbroschüre der AK-Wien. Wien: AK Wien.

Atkinson, Rowland (2017). Die toten Häuser von London. *Le Monde diplomatique*, deutsche Ausgabe. <https://monde-diplomatique.de/artikel/!5418162> (27.08.2018).

Bauböck, Rainer (1979). *Wohnungspolitik im sozialdemokratischen Wien 1919-1934*. Geschichte und Sozialkunde, Band 4. Reihe Forschungen. Salzburg: Wolfgang Neugebauer Verlag.

Baunetz (2012). *Möglichkeiten der Nachkriegsmoderne. Umbau in Paris von Druot und Lacaton Vassal*. https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Umbau_in_Paris_von_Druot_und_Lacaton_Vassal_2460693.html (10.03.2019).

Becker, Joachim; Novy, Andreas (1999). *Chancen und Grenzen alternativer Kommunalpolitik in Wien – ein historischer Überblick*. Wien: Wirtschaftsuniversität Wien, Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung.

Belinda, Bernd (2017). Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: Schönig, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.). *Wohnraum für Alle. Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript Verlag, S.31-45.

Beule, Jelka Louisa (2018). Das Mietshäusersyndikat könnte als Modell für bezahlbares Wohnen funktionieren. *Badische Zeitung*. https://www.badische-zeitung.de/das-mietshaeusersyndikat-koennte-als-modell-fuer-bezahlbares-wohnen-funktionieren?fbclid=IwAR0rB_guMene2%E2%80%A6 (25.11.2018).

Blau, Eve (1999). *The Architecture of Red Vienna, 1919-1934*. Cambridge, Massachusetts [u.a.]: MIT Press.

Bodenpreise (2019). *Wien*. <https://www.bodenpreise.at/> (28.01.2019).

Bravo, Pedro (2018). La Vivienda como mercancía y la cultura de la propiedad: nuestros apegos feroces. *El Diario*. https://www.eldiario.es/desde-mi-bici/vivienda-mercancia-apego-feroz-espanol_6_786431381.html (26.08.2018).

Bundeszentrale für politische Bildung (2016). *Akkumulation*. <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/18566/akkumulation> (04.04.2019).

Busenkell, Michaela (2007). Der Entwurf des Zwischenraums. *Arch+ (183)*: S. 70-75.

Chorherr, Christoph (2018). *Die Wiener Grund-und-Boden-Revolution*. <https://derstandard.at/2000092253213/Die-Wiener-Grund-und-Boden-Revolution> (20.2.2019).

Czaja, Wojciech (2015). *Die Last der Gemeinnützigen*. <https://derstandard.at/2000012980656/Die-gemeine-Last-der-Gemeinnuetzigen> (09.22.2018)

Das Rote Wien (o.J.). *Kommunaler Wohnbau. Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie*. <http://www.dasrotewien.at/seite/kommunaler-wohnbau> (15.01.2019).

Dell, Christopher (2013). *Ware: Wohnen. Politik. Ökonomie. Städtebau*. Berlin: jovis.

Dell, Christopher (2017). Towards the Improvisation of Space. *Filozofski vestnik, Band 38 (3)*: S. 119–136.

- Der Standard** (2017). *Gericht untersagt Abbruch der Hetzgasse 8*. <https://derstandard.at/2000067719354/Gericht-untersagt-Abbruch-der-Hetzgasse-8> (29.01.2019).
- Der Tagesspiegel** (2019). *Wir müssen enteignen, damit Berlin wieder eine Stadt für alle wird*. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/mietenwahnsinn-demo-wir-muessen-enteignen-damit-berlin-wieder-eine-stadt-fuer-alle-wird/24189770.html> (12.04.2019)
- Designing Buildings Wiki** (2018). *Buy to leave*. https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Buy_to_leave (03.11.2018).
- Deutsche Enzyklopädie** (o.J.). *Kommodifizierung*. <http://www.enzyklo.de/Begriff/Kommodifizierung> (04.04.2019).
- Deutsche Wirtschafts Nachrichten** (2018). *In Spanien kündigt sich eine neue Immobilien-Blase an*. <https://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de/2018/04/04/spanien-kuendigt-sich-die-naechste-immobilien-blase/> (23.08.2018).
- Die Armutskonferenz** (o.J.). *Wohnen. Wohnen als Grundrecht*. <http://www.armutskonferenz.at/themen/wohnen/wohnen-als-grundrecht.html> (10.11.2018).
- Die Grünen** (2002). *Grüne/Spekulationsfall 4: Wiener Wohnen lässt Häuser verfallen*. http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20020625_OTS0034 (24.01.2019).
- Die Presse** (2017). *Gemeindebau neu: Auftakt für ein rotes Prestigeprojekt*. https://diepresse.com/home/panorama/wien/5338026/Gemeindebau-neu_Auftakt-fuer-ein-rotes-Prestigeprojekt (12.02.2019).
- Dreborg, Karl H.** (1996). *Essence of Backcasting*. *Futures* 28(9): S. 813-828.
- Duden online** (o.J.a). *Kapital*. <https://www.duden.de/suchen/dudenonline/Kapital> (04.04.2019).
- Duden online** (o.J.b). *Grundrente*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Grundrente> (04.04.2019).
- Duden online** (o.J.c). *Akkumulation*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Akkumulation> (04.04.2019).
- Duden online** (o.J.d). *Reproduktion*. <https://www.duden.de/suchen/dudenonline/reproduktion> (04.04.2019).
- Duden online** (o.J.e). *Gentrifizierung*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gentrifizierung> (04.04.2019).
- Elser, Oliver; Rieper, Michael; Künstlerhaus Wien (Hg.)** (2009). *Wohnmodelle: Experimente und Alltag*. Berlin: Folio Verlag.
- Engels, Friedrich** [1873] (1962). *Zur Wohnungsfrage*. In: Marx, Karl; Engels, Friedrich. *Marx-Engels-Werke, Band 18*. Berlin: Dietz Verlag, S.209-287.
- Faus, Pau** (2014). *Sí se puede. Siete días en PAH Barcelona* [Film]. Spanien: Comando Video.
- Federal Reserve Bank of Richmond** (2012). *Community Land Trust: An Alternative Approach to Affordable Homeownership and Neighborhood Revitalization*. *Marketwise Community, Band 3 (1)*: S. 1-9.
- Finanzlexikon-Online** (o.J.a). *Betongold*. <http://www.finanzlexikon-online.de/betongold.html> (15.01.2019).
- Finanzlexikon-Online** (o.J.b). *Immobilienblase*. <http://www.finanzlexikon-online.de/immobilienblase.html> (04.04.2019).
- Gabler Wirtschaftslexikon** (2018). *Segregation*. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/segregation-42448> (04.04.2019).
- GB Stadterneuerung** (2019). *Aktuelle Bauprojekte im Nordbahnviertel*. <https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-nordbahnviertel/bauprojekte/> (5.2.2019).
- GBV** (2015). *GBV-Jahresstatistik 2015*. <https://www.gbv.at/Page/View/4186> (10.01.2019).
- GBV** (2017). *GBV-Jahreskompaktstatistik 2017*. <https://www.gbv.at/Document/View/4683> (10.01.2019).
- GBV** (2018). *GBV Neubauleistung: fertiggestellte Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1981 – 2018*. <https://www.gbv.at/Document/View/4693> (10.01.2019).
- GBV** (2019a). *Wer sind die Gemeinnützigen*. <https://www.gbv.at/Page/View/4182> (20.02.2019).
- GBV** (2019b). *Grundsätze und Ziele*. <https://www.gbv.at/Page/View/4183> (20.02.2019).
- GBV** (2019c). *Miete im gemeinnützigen Wohnbau*. <https://www.gbv.at/Page/View/4566> (20.02.2019).
- GBV** (2019d). *Kaufoption*. <https://www.gbv.at/Page/View/4173> (01.12.2018).
- Grêt-Regamey, Adrienne; Brunner, Sibyl** (2011). *Methodischer Rahmen für den Einsatz von Backcasting zur Anpassung an den Klimawandel*. *disP 184*: S. 43-51.
- Gruber, Ernst; Gutmann, Raimund; Huber, Margarete; Oberhuemer, Lukas** (2018). *Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen*. Wien: AK Wien.
- Habitat** (o.J.). *Über uns*. <https://habitat.servus.at/> (10.10.2018).
- Hannemann, Christine** (2014). *Zum Wandel des Wohnens*. *Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ). Schwerpunkt: Wohnen. (20–21)*: S. 36–43.
- Heeg, Susanne** (2013). *Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware*. *Emanzipation: Zeitschrift für sozialistische Theorie und Praxis* 3(2): S.5-20.
- Heim** (o.J.). *Was ist eine Genossenschaftswohnung*. <https://www.heim-wohnen.at/genossenschaftswohnung/was-ist-eine-genossenschaftswohnung/> (01.12.2018).
- Holm, Andrej** (2011). *Wohnung als Ware: zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung*. *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich* 31 (121): S.9-20.
- Holm, Andrej** (2013). *Wohnen als Soziale Infrastruktur*. http://www.links-netz.de/K_texte/K_holm_wohnen.html (20.10.2018).
- Holm, Andrej** (2014). *Wiederkehr der Wohnungsfrage*. *Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ). Schwerpunkt: Wohnen. (20–21)*: S.25-30.
- Inflation.eu** (2019). *Historische Inflation Österreich - VPI Inflation*. <https://de.inflation.eu/inflationsraten/osterreich/historische-inflation/vpi-inflation-osterreich.aspx> (06.03.2019).
- Kadi, Justin** (2018). *Die politische Ökonomie des Hausabrisses*. <https://urbanizm.net/4890855/die-politische-oekonomie-des-hausabrisses/#more-4890855> (20.02.2019).
- Kadi, Justin; Verlic, Mara** (2015). *Gentrification in Wien*. In: Prenner, Peter (Hg.). *Wien Wächst - Wien Wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*. Wien: Arbeiterkammer Wien, S.46-58.
- Klein, Michael** (2012). *Models and Solutions, Life and Practice in Social Housing in Vienna*. *dérive, Zeitschrift für Stadtforschung* (46): S.6-15.
- Kontrast** (2017). *Schwarz-Blaue Privatisierungen: Verlust für den Staat, Profit für einige Private und Mittelsmänner*. <https://kontrast.at/schwarz-blaue-privatisierungen-verlust-fuer-den-staat-profit-fuer-einige-private-und-mittelsmaenner/> (05.01.2019).
- Kosow, Hannah; Gaßner, Robert** (2008). *Methoden der Zukunfts- und Szenarioanalyse. Überblick, Bewertung und Auswahlkriterien*. WerkstattBerichte/IZT, Insitut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (103). Berlin: IZT.
- Kraftwerk 1** (o.J.). *Heizenholz*. <https://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html> (20.04.2019).
- Kurier** (2016). *Zwei magere Jahre für den Neubau von Wohnungen*. <https://kurier.at/wirtschaft/zwei-magere-jahre-fuer-den-neubau-von-wohnungen/187.461.779> (12.12.2018).

Lootsma, Bart (2002). Individualisierung. In: Döllmann, Peter; Temel, Robert (Hg.): *Lebenslandschaften: zukünftiges Wohnen im Schnittpunkt von privat und öffentlich*. Frankfurt/New York: Campus Verlag, S. 89-108.

Lutz, Simone (2018). Ein Plan, 100 Hausprojekte. *Badische Zeitung*. <https://www.badische-zeitung.de/freiburg/ein-plan-100-hausprojekte--149378336.html?fbclid=IwAR3wG6k3RNKFGxtW7BD9kmO-M1MHfZQn-F6J8%E2%80%A6> (25.11.2018).

Macher, Julia (2014). Geplatztter Immobilienblase folgen Geisterstädte. *Deutschlandfunk*. https://www.deutschlandfunk.de/spanien-geplatztter-immobilienblase-folgen-geisterstaedte.795.de.html?dram:article_id=294248 (03.11.2018).

Madden, David; Marcuse, Peter (2016). *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*. London/New York: Verso.

Marcuse, Peter (1986). A Useful Installment of Socialist Work: Housing in Red Vienna in the 1920s. In: Bratt, Rachel G.; Hartman, Chester; Meyerson, Ann (Hg.). *Critical Perspectives on Housing*. Philadelphia: Temple University Press, S.558-585.

Martin, Reinhold; Moore, Jacob; Schindler, Susanne (Hg.) (2015). *The Art of Inequality: Architecture, Housing, and real Estate. A provisional Report*. Columbia University, Graduate School of Architecture, Planning, and Preservation. New York: The Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture.

Marx, Karl [1867] (1962). Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band, Buch I: Der Produktionsprozeß des Kapitals. In: Marx, Karl; Engels, Friedrich. *Marx-Engels-Werke, Band 23*. Berlin: Dietz Verlag.

Marx, Karl [1868] (1962). Über die Nationalisierung des Grund und Bodens. In: Marx, Karl; Engels, Friedrich. *Marx-Engels-Werke, Band 18*. Berlin: Dietz Verlag, S. 59-62.

Matznetter, Walter (1991). *Wohnbauträger zwischen Staat und Markt: Strukturen des sozialen Wohnungsbaus in Wien*. Frankfurt/New York: Campus Verlag.

Mein Bezirk (2014). *Und da waren es nur noch zwei: Im Haus am Bauernmarkt 1 sind von 14 Mietparteien noch 2 übrig*. https://www.meinbezirk.at/innere-stadt/c-lokales/und-da-waren-es-nur-noch-zwei-im-haus-am-bauernmarkt-1-sind-von-14-mietparteien-noch-2-uebrig_a1054449#gallery=null (29.01.2019).

Mieterschutzverband Wien (o.J.a). *Was ist der Friedenszins*. <https://www.mieterschutzwien.at/3654/friedenszins-und-friedenskrone> (05.01.2019).

Mieterschutzverband Wien (o.J.b). *Mietrechtsgesetz*. <https://www.mieterschutzwien.at/2496/mietrechtsgesetz-mrg> (25.11.2018).

Mietervereinigung (o.J.). *Lagezuschlag Wien*. <https://mietervereinigung.at/4889/Lagezuschlag-Wien> (25.11.2018).

Mietshäuser Syndikat (o.J.). *Syndikat*. <https://www.syndikat.org/de/> (10.10.2018).

Mironova, Oksana (2018). Der Wert von Grund und Boden: Wie Community Land Trusts das Wohnen erschwinglich halten. *Arch+ (231)*: S. 64-69.

Nordbahnviertel (2019). *Wohnen im Nordbahnviertel*. <https://nordbahnviertel.wien/uebersicht-wohnprojekte/> (5.2.2019).

Novy, Klaus (1981). Selbsthilfe als Reformbewegung. *Arch+ (55)*: S. 26-40.

oesterreich.gv.at (2019). *Wohnförderungen und Beihilfen*. https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/3/Seite.210172.html (01.05.2019)

Onpulson (o.J.). *Backcasting*. <https://www.onpulson.de/lexikon/backcasting/> (05.02.2019).

ORF (2016). *Nach langem Streit: Barockjuwel wird saniert*. <https://wien.orf.at/news/stories/2777586/> (24.01.2019).

Pirinen, Antti (2014). *Perspectives on Housing, Users and the Expansion of Design: Dwelling as Product*. Aalto University publication series: doctoral dissertations. Helsinki: Aalto arts books.

Pizzeria Anarchia (2014). *Pizza Info Flyer*. <https://pizza.noblogs.org/pizza-info-flyer/pizza-info-flyer-de/> (12.12.2018).

Prigge, Walter (2002). Befreites Wohnen? In: Döllmann, Peter; Temel, Robert (Hg.): *Lebenslandschaften: zukünftiges Wohnen im Schnittpunkt von privat und öffentlich*. Frankfurt/New York: Campus Verlag, S. 190-195.

Putschögl, Martin (2013). *Wohnbau-Modelle klaffen auseinander*. <https://derstandard.at/1385171899100/Wohnbau-Modelle-klaffen-auseinander> (20.2.2019).

Rechnungshof (2018). *Allgemeiner Einkommensbericht*. https://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2018/berichte/einkommensberichte/Einkommensbericht_2018.pdf Frauen und Männer (06.03.2019).

Reinprecht, Christoph (2017). Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In: Schönig, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.). *Wohnraum für Alle. Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript Verlag, S.213-230.

Remax (2018a). *Re/Max-ImmoSpiegel 1. Halbjahr 2018: Rund 65.000 Immobilien-Verkäufe in Österreich im Halbjahr*. <https://www.remax.at/de/immobilien/marktberichte/re-max-immospiegel-1-halbjahr-2018-rund-65-000-immobilien-verkaeufe-in-oesterreich-im-halbjahr-13370> (28.01.2019).

Remax (2018b). *1. Halbjahr 2018: Wohnungspreise im Jahresvergleich nahezu unverändert*. <https://www.remax.at/de/immobilien/marktberichte/1-halbjahr-2018-wohnungspreise-im-jahresvergleich-naezu-unveraendert-13471> (28.01.2019).

RIS (2019a). *Körperschaftsteuergesetz 1988*. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004569> (20.02.2019).

RIS (2019b). *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989*. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049> (20.02.2019).

Rosifka, Walter (2015). Altbau in Wien. In: Prenner, Peter (Hg.). *Wien Wächst - Wien Wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*. Wien: Arbeiterkammer Wien, S.60-68.

Scheppe, Wolfgang (2018). Die Grundrente der Kunst und der Ausschluss aus der Stadt. Das Exemplarische an Venedigs Singularität. *Arch+ (231)*: S. 14-31.

Schneider, Friederike; Heckmann, Oliver (Hg.) [1994] (2018). *Grundrissatlas Wohnungsbau*. 5. überarbeitete und erweiterte Auflage. Basel: Birkhäuser.

Schönig, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.) (2017). *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript Verlag.

Schremmer, Christoph (2015). Wie wohnt Wien künftig - was sind die größten Herausforderungen? In: Prenner, Peter (Hg.). *Wien Wächst - Wien Wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*. Wien: Arbeiterkammer Wien, S.12-26.

SORA (2014). *Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit in Wien. Wohnqualität und BewohnerInnenstrukturen im Zeitvergleich 1995 - 2013*. <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=472> (01.03.2019).

Spellerberg, Annette (2001). Lebensstile und Wohnprofile: Trends, Einige Empirische Befunde. In: Schader-Stiftung (Hg.): *wohn:wandel - Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens*. Darmstadt: Schader-Stiftung, S.276-286.

Stadt Wien (2010). *Geschäftsbericht 2010. Stadt Wien - Wiener Wohnen im Überblick*. http://www.wien-konkret.at/fileadmin/content/Wohnen/Gemeindebau/Rechtsform_Wiener_Wohnen.pdf (21.01.2019).

Stadt Wien (2019a). *Wiener Wohnen - Gemeindebauten*. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/index.html> (10.01.2019).

Stadt Wien (2019b). *Wachsende Stadt - Statistiken*. <https://www.wien.gv.at/statistik/wachsende-stadt/> (12.12.2018).

- Stadt Wien** (2019c). *Wohnen und Arbeiten am Nordbahnhof*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/wohnen-am-nordbahnhof.html> (5.2.2019).
- Stadt Wien** (2019d). *Stadt startet zusätzliche Wohnbau-Offensive*. <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbau-offensive.html> (5.2.2019).
- Stadt Wien** (2019e). *Wohnbauinitiative 2015*. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbauinitiative-2015.html> (5.2.2019).
- Stadt Wien** (2019f). *Neue Flächenwidmung für geförderten Wohnbau*. <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle-gefoerderter-wohnbau.html> (20.2.2019).
- Stadt Wien** (o.J.a). *Schutzzonen Wien*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/> (05.04.2019).
- Stadt Wien** (o.J.b). *Voraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Miet- und Genossenschaftswohnung*. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html> (01.12.2018).
- Stadt Wien MA 18** (2014). *STEP 2025*. Wien: MA 18.
- Stadt Wien MA 23** (2018a). *Wien in Zahlen 2018*. <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/wien-in-zahlen.html> (24.01.2019).
- Stadt Wien MA 23** (2018b). *Prognoseergebnisse Wien 2018 bis 2048*. <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-2048.html> (24.01.2019).
- Stadtrechnungshof Wien** (2002). *KA - K-14/02*. <http://www.stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2002/lang/2-11-KA-III-K-14-2.pdf> (20.12.2018).
- Statistik Austria** (2013). *Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html (08.01.2019).
- Statistik Austria** (2018a). *Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 1982*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/index.html (24.01.2019).
- Statistik Austria** (2018b). *Wanderungen 2002-2017 nach Bundesländern*. (https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen_insgesamt/index.html) (28.01.2019).
- Statistik Austria** (2018c). *Wanderungen mit dem Ausland (Außenwanderungen) 2017 nach Staatsangehörigkeit*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen_mit_dem_ausland_aussenwanderungen/index.html (28.01.2019).
- Statistik Austria** (2018d). *Wohnkosten für Hauptmietwohnungen (Mikrozensus) seit 2005*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html (28.01.2019).
- Statistik Austria** (2018e). *Tabellenband Wohnen 2017*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html (28.01.2019).
- Statistik Austria** (2018f). *2005 bis 2017 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html (28.01.2019).
- Statistik Austria** (2018g). *Fortgeschriebener Wohnungsbestand zum 31.12.2016 nach Bundesländern*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/116555.html (28.01.2019).
- Statistik Austria** (2018h). *Tabellenband EU_SILC 2017. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/armut_und_soziale_eingliederung/index.html (01.03.2019).

- Statistik Austria** (2019). *Österreich: Bewilligte Wohnungen nach Quartalen von 2010 bis 3.Quartal 2018*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/index.html (28.01.2018).
- Temel, Robert** (2014). *Bewerbungsverfahren für Baugruppen*. Leben am Helmut-Zilk-Park/Hauptbahnhof Wien. http://temel.at/files/208_infoveranstalt_praesentation.pdf (20.2.2019).
- Terlinden, Ulla** (2002). *Das Private – Überlegungen zum privaten Wohnen*. In: Döllmann, Peter; Temel, Robert (Hg.): *Lebenslandschaften: zukünftiges Wohnen im Schnittpunkt von privat und öffentlich*. Frankfurt/New York: Campus Verlag, S. 109-119.
- Thaler, Selina** (2014). *Wir öffnen Häuser. ZEIT Campus*. <https://www.zeit.de/campus/2014/06/hausbesetzer-europa-wohnungsnot/komplettansicht> (26.08.2018).
- Tockner, Lukas** (2015). *Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des Eisernen Vorhanges*. In: Prenner, Peter (Hg.). *Wien Wächst - Wien Wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*. Wien: Arbeiterkammer Wien, S.80-89.
- Trapp, Harald** (2018). *Kapital Heim. Arch+ (231): S. 32-39*.
- Ulbrich, Christoph** (2016). *Bauernmarkt 1: Chronik einer Gentrifizierung*. Semiosisblog. <https://www.semiosis.at/2016/10/26/bauernmarkt-1-chronik-einer-gentrifizierung> (29.01.2019).
- Voigtländer, Michael** (2007). *Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen. Wirtschaftsdienst (11): S.48-753*.
- Weihsmann, Helmut** [1985](2002). *Das Rote Wien: Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919-1934*. Wien: Promedia.
- Wien Anders** (2016). *Nur mehr Luxuswohnungen am Nordbahnhof?* https://www.meinbezirk.at/inne-re-stadt/c-politik/nur-mehr-luxuswohnungen-am-nordbahnhof_a1594573 (12.12.2018).
- Wiener Wohnen** (o.J.). *Gemeindebau Neu*. <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/gemeindebauneu.html> (08.02.2019).
- Wimmer & Partner** (o.J.a). *Wohnbau Grieshofgasse*. <http://wimmerundpartner.com/ATS/proj/griesh.htm> (10.03.2019)
- Wimmer & Partner** (o.J.b). *Wohnbau „Baugruppe LiSA“ Seestadt Aspern*. <http://www.wimmerundpartner.com/index.php?seite=projekte&projekt=lisa&id=1&lang=de> (20.04.2019).
- Wohnberatung Wien** (o.J.). *Wiener Wohn-Ticket*. <https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/> (21.01.2019).
- Wohnfonds** (2019a). *Bauträgerwettbewerbe*. <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/118> (18.2.2019).
- Wohnfonds** (2019b). *SMART-Wohnbauprogramm*. <http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/164> (18.2.2019).
- Wohnfonds** (2019c). *Grundstücksbeirat*. <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/119> (18.2.2019).
- Wohnfonds** (2019d). *Grundstücksankauf*. <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/121> (18.2.2019).
- Zgubic-Engleder, Gabriele** (2015). *Die Wohnbauförderung als zentrales Instrument für nachhaltig leistbares Wohnen*. In: Prenner, Peter (Hg.). *Wien Wächst - Wien Wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*. Wien: Arbeiterkammer Wien, S.108-113.

Abbildungs- verzeichnis

Abb. 1: Mieterprotest in Berlin im April 2019. Berliner Morgenpost, Maurizio Gambarini (dpa), 2019, Berlin – DE. <https://www.morgenpost.de/politik/inland/article216847177/Miet-Demonstrationen-Wohnen-darf-kein-Luxusgut-werden.html> (21.04.2019).

Abb. 2: Internetseite, auf der Luxuswohnungen am Belvedere in Wien angeboten werden. Parkapartments am Belvedere, CADMAN GmbH Real Estate Marketing, comm.ag Communication Agency GmbH, 2018, Wien –AT. <https://parkapartments.at/wohnungen/eigentum/> (02.01.2019).

Abb. 3: Screenshot aus dem Film „Das ist unser Haus!“, der das Modell des Mietshäuser Syndikats erläutert. „Das ist unser Haus!“, SEELAND Medienkooperative, 2016, Feldberger Seenlandschaft – DE. <https://band1.dieweltdercommons.de/essays/stefan-rost-das-mietshauser-syndikat/> (24.04.2019).

Abb. 4: Eine bürgerliche Kernfamilie Anfang des 20. Jahrhunderts. Großfamilie, Keystone, Anfang 20.Jhdt, Bern – CH. <https://www.tagesanzeiger.ch/leben/gesellschaft/Die-Familie-bleibt-was-sie-nie-war/story/17054373> (05.01.2019).

Abb. 5: Aufbau der Arbeit. eigene Darstellung.

Abb. 6: die englische Kulturlandschaft: die Steinmauern waren die Folge der „Enclosure Acts“. Tidy drystone walls separate green pastures in rolling Yorkshire Dales National Park, Steve Vidler, Photolibrary, 2017, Yorkshire – UK. [https://www.nationalgeographic.com/travel/parks/yorkshire-dales-england/\(20.12.2018\)](https://www.nationalgeographic.com/travel/parks/yorkshire-dales-england/(20.12.2018)).

Abb. 7: Karl Marx und Friedrich Engels-Denkmal in Berlin. Marx-Engels-Forum in Berlin, Håkan Henriksson, 1986, Berlin - DE. <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Marx-engels-forum-1986.jpg> (05.11.2018).

Abb. 8: „Geierfonds“: Street Art von J.Lobo in Madrid. Javier Lobo, 2018, Madrid – ES. https://www.facebook.com/PAHMADRIDSTOPDESAHUCIOS/?__tn__=%2Cd%2CP-R&eid=ARC9qDBR8w5AieUBIztz_t3PYYl-VkhW5zs86Hsy-U-3e7E1B4DRm_019hNU_wlnKvqIutdT9inYvWhBk (06.01.2019).

Abb. 9: Einladungsgestaltung der Architekturgalerie München und des KAP Forum für Architektur & Stadtentwicklung zu der Veranstaltung „Betongold! Betongold! Betongold! Verspekulieren wir unsere Städte?“. Betongold, KAP, 2018, München – DE. <https://www.kap-forum.de/veranstaltungen/betongold-betongold-betongold-verspekulieren-wir-unsere-staedte/> (06.01.2019).

Abb. 10: Kapitalkreisläufe am Wohnungsmarkt. eigene Darstellung, basierend auf: *Belinda 2017*.

Abb. 11: Margaret Thatcher bei der Übergabe einer Sozialwohnung an ihre neuen Besitzer unter dem „Right to buy“ Programm. The King family of Milton Keynes receive the deeds to their council house from Margaret Thatcher in 1979, Keystone/Hulton, 1979, UK. <https://www.theguardian.com/society/2015/aug/26/right-to-buy-margaret-thatcher-david-cameron-housing-crisis> (10.09.2018).

Abb. 12: der Luxus-Wohnkomplex „One Hyde Park“ in London – die Wohnungen sind unbewohnte Finanzanlagen. One Hyde Park, Hyde Park Residential, 2018, London – UK. <http://www.hydeparkresidential.co.uk/wp-content/uploads/2018/09/Screen-Shot-2018-09-04-at-18.41.22-1024x675.png?x66969> (06.01.2019).

Abb. 13: Die Ruine des Grenfell Tower nach der Brandkatastrophe 2017. Grenfell Tower, Dezeen, 2018, London – UK. <https://www.dezeen.com/2018/03/02/grenfell-tower-fire-memorial-architecture-london-news-uk/> (10.07.2018).

Abb. 14: Zehn Jahre nach dem Platzen der Immobilienblase in Spanien dokumentierte der Fotograf Markel Redondo die Überreste in der Fotostrecke „Sand Castles“. Sand Castles (Part II), Markel Redondo, 2018, ES. <https://markelredondo.com/Projects/Sand-Castles-II/1/thumbs> (05.10.2018).

Abb. 15: Gemeinsam mit Betroffenen von Zwangsräumungen besetzt die PAH einen Häuserblock in Barcelona. A housing block owned by UNNIM occupied by the PAH and evicted households since mid 2011, PAH, 2011, Barcelona – ES. <https://citiesmcr.wordpress.com/2013/09/09/enacting-equality-through-insurgent-housing-practices-in-spain-4/> (05.12.2018).

Abb. 16: SiedlerInnen bei der Errichtung einer der ersten großen Siedlungen: die Siedlung „am Rosenhügel“, ab 1921. Siedlung Rosenhügel, Wien Museum, 1921, Wien – AT. https://www.wienmuseum.at/en/press/press-material-exhibitions/detail.html?tx_wxplugins_pressdetail%5Bpress%5D=190 (05.04.2019).

Abb. 17: Wahlplakat der Sozialdemokratischen Partei 1927: Mieterschutz. Mieterschutz 1927, SPÖ Wien, 1927, Wien – AT. <http://www.dasrotewien.at/galerie/plakate-und-wandzeitungen> (05.04.2019).

Abb. 18: Wahlplakat der Sozialdemokratischen Partei: „Breitner Steuern“. Wahlplakat, SPÖ Wien. Wien – AT. <http://www.dasrotewien.at/galerie/plakate-und-wandzeitungen> (05.04.2019).

Abb. 19: die Per-Albin-Hansson Siedlung, der erste große Neubau der Nachkriegszeit, wurde 1951 fertiggestellt. Per-Albin-Hansson-Siedlung, Wiener Stadt- und Landesarchiv, 1951, Wien – AT. <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Per-Albin-Hansson-Siedlung> (05.03.2019).

Abb. 20: der Karl-Marx-Hof, Musterbeispiel eines „Superblocks“ mit Wohnhof, bot damals Wohnraum für 5.000 Menschen. Karl-Marx-Hof, Waschsalon Karl-Marx-Hof, Wien – AT. http://dasrotewien-waschsalon.at/fileadmin/DOCS/user_upload/KarlMarxHof_05.jpg (02.02.2019).

Abb. 21: Innenansicht einer Gemeindewohnung 1928. Fotosammlung C 1780M Interieur, Martin Gerlach, 1928, Wien – AT. https://www.wien.gv.at/actaproweb2/benutzung/archive.xhtml?id=Stueck++3988c318-e0ee-479c-b87c-fa224464d757VERA#Stueck__3988c318-e0ee-479c-b87c-fa224464d757VERA (20.04.2019).

Abb. 22: Wanderungssaldo 2017 für Wien + Zuwanderung aus dem Ausland nach Herkunftsstaaten. eigene Darstellung, Datengrundlage: Statistik Austria 2018b, Statistik Austria 2018c.

Abb. 23: Bevölkerungsprognose der Stadt Wien. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Stadt Wien MA 23 2018b*.

Abb. 24: gesamte Baubewilligungen für Wohnungen in Wien + Anteil der Förderungszusicherungen. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2019, IBW. Wohnbauförderung in Österreich. 2012-2018*.

Abb. 25: gesamte Fertigstellungen von Wohnungen in Wien + Anteil der Wohnungen von GBV. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018f, GBV 2015, GBV 2018*.

Abb. 26: gesamter Wohnungsbestand in Wien. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2013, Statistik Austria 2018e, Statistik Austria 2018g*.

Abb. 27: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018e*.

Abb. 28: Hauptwohnsitzwohnungen nach Errichtungszeitraum. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018e*.

Abb. 29: Anteil der Hauptmietwohnungen. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018e*.

Abb. 30: Hauptmietwohnungen nach EigentümerIn. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018e, Stadt Wien 2019a, GBV 2017*.

Abb.31: Anstieg 2010 bis 2017 in %: Mietpreise/m², Mittleres Einkommen, Inflationsrate. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018d, Inflation.eu 2019, Rechnungshof 2018*.

Abb. 32: durchschnittlicher Mietpreis/m² 2007 bis 2017 + Mietpreise nach EigentümerIn 2017. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018d*.

Abb. 33: subjektive Belastung der WienerInnen durch Wohnkosten. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018e*.

Abb. 34: Anteil der armutsgefährdeten WienerInnen an der Gesamtbevölkerung Wiens. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018h*.

Abb. 35: Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen nach Haushalten. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018e*.

Abb. 36: Wiener Haushalte in % mit einem hohen Wohnkostenanteil oder einer Überbelastung durch den Wohnkostenanteil (am Haushaltseinkommen in %). eigene Darstellung, Datengrundlage: *Statistik Austria 2018e*.

Abb. 37: Anteil armutsgefährdeter Haushalte nach WohnungseigentümerIn. eigene Darstellung, Datengrundlage: *SORA 2014*.

Abb. 38: Anstieg der Verkäufe und des Verkaufswerts von Wohnungen in Wien 2013 bis 2018. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Remax 2018a, Remax 2018b*.

Abb. 39: Baulandpreise in Wien. Median der Transaktionen auf Gemeindeebene von 1.1.2009 bis Ende 2017. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Bodenpreise 2019*.

Abb. 40: über das „Wiener Wohn-Ticket“ wird die Vergabe der Gemeindewohnungen geregelt. Wiener Wohn-Ticket, Wohnberatung Wien. <https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/> (05.10.2018).

Abb. 41: die Rekommodifizierung der Gemeindewohnungen am Bauernmarkt 1. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Stadtrechnungshof Wien 2002, Mein Bezirk 2014, ORF 2016, Ulbrich 2016*.

Abb. 42: der von der Stadt verkaufte Gemeindebau in der Hetzgasse 8 auf einem Wahlplakat des politischen Bündnisses „Wien Anders“, 2015. Wahlplakat, Wien Anders, 2015. https://www.meinbezirk.at/landstrasse/c-politik/hetzgasse-8-wien-anders-fordert-stadtrat-ludwig-auf-gegen-spekulanten-durchzugreifen_a1484817 (06.11.2018).

Abb. 43: die Umwandlung von Gemeindewohnungen in Eigentumswohnungen, Praterstraße 10. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Stadtrechnungshof Wien 2002, Ulbrich 2016*.

Abb. 44: Finanzierungsoptionen für Bauträger in Wien. eigene Darstellung, basierend auf: *Putschögl 2013*.

Abb. 45: Online-Auftritt eines Unternehmens, das „Immobilienoptimierung durch Ausmietung“ anbietet. EVL Invest GmbH. <https://www.evlinvest.at/> (12.03.2019).

Abb. 46: die Räumung des, durch die „Pizzeria Anarchia“ besetzten, Wohnhauses in der Mühlfeldgasse 12. Polizeiliche Räumung der Pizzeria Anarchia in Wien, lcm, 2014, Wien – AT. https://www.xn--untergrund-bltle-2qb.ch/politik/wien_raeumung_der_pizzeria_anarchia.html (05.09.2018).

Abb. 47: Leitbild für das Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof, Studiovlay. Leitbild Nordbahnhof, Studiovlay, 2014. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/leitbild-2014/> (18.01.2019).

Abb. 48: drei Zukunfts-Szenarien, in denen sich die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum unterschiedlich entwickelt. eigene Darstellung.

Abb. 49: abstrakte Verbildlichung möglicher Zukünfte des Wohnraums in Wien. eigene Darstellung.

Abb. 50: Aspekte eines Wohnversorgungs-Modells. eigene Darstellung.

Abb. 51: Aspekte eines Wohnversorgungs-Modells in zeitlicher Abfolge: von der Projektinitiierung bis zur Nutzung. eigene Darstellung.

Abb. 52: Das Modell der Stadt Wien. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Stadt Wien 2010, Stadt Wien 2019a, Wiener Wohnen o.J.*

Abb. 53: Das Modell der Gemeinnützigen Bauvereinigungen. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Heim o.J., GBV 2019b, GBV 2019c, GBV 2019d, Stadt Wien o.J.b, Arbeiterkammer o.J.*

Abb. 54: Das Modell des Community Land Trust. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Federal Reserve Bank of Richmond 2012, Mironova 2018, Angotti 2007*.

Abb. 55: Das Modell des Mietshäuser Syndikats. eigene Darstellung, Datengrundlage: *Mietshäuser Syndikat o.J.*

Abb. 56: Die Backcasting-Methode. eigene Darstellung, in Anlehnung an: *The Natural Step, 2011. https://energy-futureslab.com/backcasting-starting-with-the-end-in-mind/* (05.12.2018).

Abb. 57: die Anwendung der Backcasting-Methode um Maßnahmen und Strategien für die Skalierung des MHS-Modells zu ermitteln. eigene Darstellung.

Abb. 58: die Zukunftsvision. eigene Darstellung.

Abb. 59: zurück zur Ausgangssituation. Die Bereitstellung von Boden. eigene Darstellung.

Abb. 60: die Finanzierung. eigene Darstellung.

Abb. 61: die Bereitstellung von Wohnraum. eigene Darstellung.

Abb. 62: die Verflechtung nutzen. eigene Darstellung.

Abb. 63: Gesamtdarstellung der notwendigen Maßnahmen und möglichen Strategien für die Skalierung des MHS zum MHS+ sowie daraus resultierende Effekte. eigene Darstellung.

Abb. 64: das "Ganze Haus". aus Hucker, Bernd Ulrich (Hg.) [1858](1979). Marschenbuch – Land- und Volksbilder aus den Marschen der Weser und Elbe. Osnabrück: Wenner.

Abb. 65: die bürgerliche Wohnkultur. Zeno, Berliner Mietshaus. <http://www.zeno.org/Meyers-1905/I/Wm20716j> (11.04.2019).

Abb. 66: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Transformation de la Tour Bois le Prêtre - Paris 17, Druot, Lacaton & Vassal, 2011. <http://www.lacatonvassal.com/?idp=56> (20.02.2019).

Abb. 67: Innenansicht eines vorgesetzten Wintergartens. Tour Bois le Prêtre, Philippe Ruault. Paris – FR. <http://www.lacatonvassal.com/?idp=56> (20.02.2019).

Abb. 68: Außenansicht des Tour Bois le Prêtre, dessen BewohnerInnen durch eine kostengünstige Sanierung neuen Wohnraum erhielten. Tour Bois le Prêtre, Adis, 2011, Paris – FR. <https://www.flickr.com/photos/10822419@N03/6329391736/> (20.02.2019).

Abb. 69: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Robin Hood Gardens, Smithson. *Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 45.*

Abb. 70: Laubengänge als „Streets in the sky“. Robin Hood Gardens by Alison and Peter Smithson, The Smithson Family Collection, Sandra Lousada, 1972, London – UK. <http://kvadratinterwoven.com/a-brutal-end-for-robin-hood-gardens> (20.02.2019).

Abb. 71: Außenansicht der Robin Hood Gardens, einem der bekanntesten Sozialwohnkomplexe aus den 60er Jahren. Robin Hood Gardens, Luke Hayes, 2017, London – UK. <https://worldarchitecture.org/architecture-news/cvnm/v-a-acquires-a-segment-from-londonis-brutalist-robin-hood-gardens.html> (20.02.2019).

Abb. 72: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Bahnhofstraße Graz, Riegler Riewe Architekten. *Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 35.*

Abb. 73: Verbindung / Trennung durch Schiebetüren. Wohnbau Graz-Strassgang, Margherita Spiluttini, Architekturzentrum Wien, 1994, Wien – AT. <https://spiluttini.azw.at/project.php?id=1821> (21.02.2019).

Abb. 74 : Außenansicht des low-cost Wohnbaus in Graz, der durch die Kombinationsmöglichkeiten der Räume viele Wohn-Optionen bietet. Wohnbau Graz-Strassgang, Margherita Spiluttini, Architekturzentrum Wien, 1994, Wien – AT. <https://spiluttini.azw.at/project.php?id=1821> (21.02.2019).

Abb. 75: Falttüren ermöglichen Zirkulation. Wohnbau Graz-Strassgang, Margherita Spiluttini, Architekturzentrum Wien, 1994, Wien – AT. <https://spiluttini.azw.at/project.php?id=1821> (21.02.2019).

Abb. 76: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Sejima, Wohnungsbau Kitagata. *Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 11.*

Abb. 77: öffentlicher Laubengang. Gifu Kitagata Apartment Building, Sanaa, Archistate, 2013, Gifu – JP. <http://archistate.blogspot.com/2013/06/gifu-kitagata-apartment-building-sanaa.html> (21.02.2019).

Abb. 78: Außenansicht des Sejima Wing: Das Konzept des Zimmers als „Grundbaustein“ ist auch von außen ablesbar. Gifu Kitagata Apartment Building, Sanaa, Gifu – JP. https://farm1.static.flickr.com/776/22366247782_1017d7178e_b.jpg (21.02.2019).

Abb.79: durchgesteckte Loggia. Gifu Kitagata Apartment Building, Sanaa, Gifu – JP. http://1.bp.blogspot.com/_Yq9yt4IMtNQ/R0nz4uvr2xI/AAAAAAAAAAIg/ln6o5MP899w/s1600-h/Terrace.jpg (21.02.2019).

Abb. 80: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Alvar Aalto, Wohnhaus Hansaviertel, Berlin, 1957. *Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 11.*

Abb. 81: Innenansicht des „Allraumes“, den Aalto für ein „nicht hierarchisches Familienleben“ konzipierte. Hansaviertel Apartment House, Heikki Havas, Alvar Aalto Museum, Berlin – DE. <http://navi.finnisharchitecture.fi/en/hansaviertel-apartment-house/#&gid=1&pid=7> (23.02.2019).

Abb. 82: Außenansicht des Wohnhauses: Die Grundrisse sollen ein kommunikatives Wohnen ermöglichen. Hansaviertel Apartment House, Heikki Havas, Alvar Aalto Museum, Berlin – DE. <http://navi.finnisharchitecture.fi/en/hansaviertel-apartment-house/#&gid=1&pid=7> (21.02.2019).

Abb. 83: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: *Schneider und Heckmann (Hg.), [1994] 2018: 45.*

Abb. 84: Ansicht mit Gemeinschaftsloggien. Berlin Hansaviertel, Alexander Rentsch, Berlin – DE. <https://www.alexanderrentsch.com/Berlin-Hansaviertel> (21.02.2019).

Abb. 85: Außenansicht des Bakema-van den Broek-Punkthochhauses: Split-Level Wohnungen werden von einem Innengang erschlossen, auch die Haupt- und Wohnungstreppen liegen im Mittelstreifen. Apartment Building designed for the international building exhibition "Interbau" in 1957 in Berlin, Germany, by Van den Broek & Bakema, Richard Langendorf, 1962, Berlin – DE. <https://dome.mit.edu/handle/1721.3/155278> (21.02.2019).

Abb. 86: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Diener & Diener, St. Alban-Tal, Basel. *Schneider und Heckmann (Hg.) [1994] 2018: 49.*

Abb. 87: Außenansicht der Wohnhäuser, die als freie Struktur aus verbundenen Wohnräumen entworfen wurden. Wohnhäuser St. Alban-Tal, Basel, Diener & Diener Architekten, 1981–1986, Basel – CH. http://www.dienerdiener.ch/media/RES_562_STA/Diener_0562-STA_Apartment-Buildings-St-Alban-Tal_Basel_P5919-0063.jpg (23.02.2019).

Abb. 88: die Räume lassen sich zusammenschalten. Wohnhäuser St. Alban-Tal, Basel, Diener & Diener Architekten, 1981–1986, Basel – CH. http://www.dienerdiener.ch/media/RES_562_STA/Diener_0562-STA_Apartment-Buildings-St-Alban-Tal_Basel_P5919-0069.jpg (23.02.2019).

Abb. 89: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Shinonome Canal Court Block 1. *Elser, Rieper und Künstlerhaus Wien 2009: 156.*

Abb. 90: Außenansicht des Block 1, Teil des Shinonome Canal Court-Projekt, das verdichteten und neu gedachten Wohnraum bietet. Shinonome Canal Court Block 1, Riken Yamamoto, 2003, Tokio – JP. http://riken-yamamoto.co.jp/?page=ry_proj_detail&id=66&lng=_Eng (20.02.2019).

Abb. 91: neutrale Räume grenzen an die öffentliche Erschließung / Gemeinschaftsloggien. Shinonome Canal Court Block 1, Takahiro Tanabe, 2008, Tokio – JP. <http://www.wohnmodelle.at/content/images/cf-845828d491928e50bdc1346c88a854.jpg> (20.02.2019).

Abb. 92: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Wohnüberbauung Balance Uster. *Elser, Rieper und Künstlerhaus Wien 2009: 182.*

Abb. 93: durchgehender Umgang mit zwei Zugängen zu den Etagen. Wohnüberbauung Balance Uster, Stephan und Kerstin Gisi, 2008, Uster – CH. <http://www.wohnmodelle.at/content/images/36dcaa3a2996cc082ec71b-3c52cd517.jpg> (27.02.2019).

Abb. 94: Außenansicht von zwei der sieben Punkthäuser, die als Alternative zu Einfamilienhäusern errichtet wurden. Balance Uster, Haerle Hubacher Architekten, Uster – CH. https://public.ch.files.1drv.com/y4p34o2udw-ljvr_QduQmZYnv_gnmkPhlRlCc8jufW3TON7WlFjYnhEbkhbbSLXoidpiC0-t0OoVhwXB_czWi_zmajoVEnC-TrDp9xx2pDIORxv6ksedN8AYlXlhKopde65CYm_4zgWRIWgK7aRkABaxQX-9If0n113inhAG8XfSSTuPqJYttU-JGYIsV3oI6_Clof/uster-1.jpg?rdrts=229874378 (27.02.2019).

Abb. 95: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Wohnbau Grieshofgasse. *Wimmer & Partner o.J.a.*

Abb. 96: Fassade des Wohnbaus, die auch nach außen ein Schließen und Öffnen zulässt. Wohnhausanlage Grieshofgasse 12, Thomas Ledl, 2018, Wien – AT. https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/37/Wohnhausanlage_Grieshofgasse_12.jpg (03.03.2019).

Abb. 97: Visualisierung des Konzeptes eines „kontinuierlichen Gesamtraumes“ durch Wimmer & Partner. Konzept Wohnbau Grieshofgasse, Wimmer und Partner. <http://www.wimmerundpartner.com/img/konzepte/ende4waende6.jpg> (27.02.2019).

Abb. 98: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Kraftwerk 1 Heizenholz. *Kraftwerk 1 o.J.*

Abb. 99: Erschließungsraum mit Terrassen. Kraftwerk 1 Heizenholz, Zürich – CH. <https://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html> (05.05.2019).

Abb. 100: Gemeinschaftsbereich einer Cluster-Wohnung. Blick in den großzügigen Gemeinschaftsbereich einer Cluster-WG, Roger Frei, 2012, Zürich – CH. http://www.adrianstreich.ch/fileadmin/user_upload/publikationen/presse/2012/dokumente/mark_150811_wohnen_juni_2012_kw2.pdf (05.05.2019).

Abb.101: Grundriss-Schema. eigene Darstellung, basierend auf: Wohnbau „Baugruppe LiSA“ Seestadt Aspern. *Wimmer & Partner o.J.b.*

Abb. 102: vorgelagerte Erschließung mit angrenzenden privaten Freiräumen. Ansicht Fassade, Andreas Buchberger, Wien – AT. <https://www.raum-komm.at/project/wohnheim-baugruppe-lisa/> (05.05.2019).

Abb. 103: eine offene Struktur lässt verschiedene Wohnungszuschnitte zu. Wohnbau Baugruppe LiSA. Andreas Buchberger, Wien – AT. <http://www.werkraum.com/projekte/wohnbau-baugruppe-lisa/> (05.05.2019).

Abb. 104: Stützenraster. eigene Darstellung.

Abb. 105: Stützenraster und Sanitärkern. eigene Darstellung.

Abb. 106: die rohe Grundstruktur, die an die BewohnerInnen übergeben wird. eigene Darstellung.

Abb. 107: Grundrisskonzept: Nutzungsneutralität und Schaltbarkeit 1:200. eigene Darstellung.

Abb. 108: Beispiele einiger, durch die Schaltbarkeit möglichen, Wohnungszuschnitte. eigene Darstellung.

Abb. 109: Grundriss einer Nutzungsvariante 1:200. eigene Darstellung.

Abb. 110: Erschließungsraum des Prototyps: vertikale Erschließung, Laubengang und private Nischen 1:200. eigene Darstellung.

Abb. 111: Nutzung eines Schaltraums am Laubengang als Büroraum. eigene Darstellung.

Abb. 112: Wohnküche am Laubengang. eigene Darstellung.

Abb. 113: durchgesteckter Wohnraum. eigene Darstellung.

Abb. 114: Laubengang mit Nischen. eigene Darstellung.

Abb. 115: durch eine nutzungsmaximierte und durchlässige Erdgeschosszone können neue Qualitäten für das Wohnumfeld geschaffen werden. eigene Darstellung.

Abb. 116: gründerzeitlicher Bestand und Lage der Wohnsiedlungen aus den 50er bis 80er Jahren in Wien. eigene Darstellung, Datengrundlage: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx> (05.03.2019), Wohngebietstypen 2016 Stadt Wien MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Abb. 117: Gemeindebauten in Wohnsiedlungen der 50er bis 80er Jahre und U-Bahn-Netz. eigene Darstellung, Datengrundlage: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx> (05.03.2019), Wohngebietstypen 2016 Stadt Wien MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Abb. 118: durch das Weiterbauen einer Wohnsiedlung entstehen Qualitäten auf unterschiedlichen Ebenen. eigene Darstellung.

Abb. 119: der eingesetzte Prototyp in einem beispielhaften Kontext. eigene Darstellung.

Danke

Michael Klein. Die unzähligen Treffen, das stundenlange Zuhören, Erklären und Diskutieren, dein unermüdliches Feedback und deine Expertise haben mich bei der Erstellung dieser Arbeit ungemein bereichert und angespornt. Danke für den Wissenstransfer, er hat mich nachhaltig geprägt!

Peter Fattinger. Danke dafür, dass du dir neben deinem vollen Engagement für Design-Build Projekte Zeit für wertvolle Gespräche und Korrekturen genommen hast. Durch deinen Einsatz für die Umsetzung von 1:1 Projekten kann auch ich unbezahlbare Erfahrungen und Freundschaften mit in die Zukunft nehmen.

an alle, die mein Studium auf irgendeine Art und Weise ermöglicht, unterstützt, bereichert oder begleitet haben!

besonders an jene, die während der Diplomarbeits-Zeit immer ein offenes Ohr für mich hatten und mich mit gutem Rat, motivierenden Worten und kulinarischen Freuden versorgt haben.