

Stadtpunkte Nr 27

Justin Kadi, Mara Verlič (HerausgeberIn)

GENTRIFIZIERUNG IN WIEN

Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis

Mai 2019



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

■ **Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit:**
wien.arbeiterkammer.at/service/publikationen

Der direkte Weg zu unseren Publikationen:

■ E-Mail: stadt@akwien.at

■ Bestelltelefon: +43-1-50165 13047

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und um Zusendung eines Belegexemplares an die Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien ersucht.

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M
ISBN: 978-3-7063-0766-6
AuftraggeberInnen: AK Wien, Kommunalpolitik
Justin Kadi, Mara Verlič (HerausgeberIn)
Grafik Umschlag: Jakob Fielhauer
Druck: AK Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien

© 2019 bei AK Wien
Stand Mai 2019

In den Stadtpunkten veröffentlichte Texte müssen nicht notwendigerweise die Meinung der AK Wien wiedergeben.

Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Justin Kadi, Mara Verlič (HerausgeberIn)

GENTRIFIZIERUNG IN WIEN

Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis

VORWORT

Es ist kein Geheimnis, sondern viel mehr eine weithin bekannte Tatsache, dass sich der Wiener Wohnungsmarkt seit etwa einem Jahrzehnt zunehmend angespannt hat. Wesentliche Ursachen dafür sind einerseits ein Bevölkerungszuwachs, welcher in diesem Ausmaß nicht prognostiziert worden war. Andererseits hatte im Gefolge von Finanz-, Wirtschafts- und Eurokrise eine anhaltende Vermögensumschichtung gemäß der Devise „Grundbuch statt Sparbuch“ eingesetzt.

Daraus resultierten in den privatwirtschaftlich organisierten Segmenten des Wiener Wohnungsmarktes markante Preissteigerungen. Bauland, Eigentumswohnungen und private Neuvermietungen wurden mittelfristig deutlich teurer. Die verfügbaren Einkommen der Haushalte sind längst nicht in vergleichbarer Weise gestiegen.

Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich der von Justin Kadi und Mara Verlič zusammengestellte Sammelband mit den kleinräumigen Konsequenzen von den skizzierten regionalen, nationalen und internationalen Entwicklungen. In einigen Stadtteilen Wiens treten diese Folgen besonders verdichtet zu Tage. Sie sind Thema des vorliegenden Bandes, welcher „erstmals einen Überblick über den Stand der Forschung und Praxis zu Gentrifizierung in Wien“ bietet.

Aus Sicht der Arbeiterkammer wird mit dieser Publikation ein wichtiger Teilaspekt der gegebenen wohnpolitischen Herausforderung näher beleuchtet. Zur Wohnversorgung insgesamt stellt die Arbeiterkammer folgende Diagnose: Aktuell ist zu wenig bezahlbarer Wohnraum in der Stadt vorhanden. Damit sind einerseits Wohnungen im privatwirtschaftlich organisierten Segment angesprochen, die zwar vorhanden, aber für die Mehrheit der Haushalte zu teuer sind. Hier ist die Bundesregierung aufgefordert, eine Reform des Mietrechtsgesetzes mit klaren Mietzinsgrenzen auszuarbeiten.

Andererseits sollte die Menge an bezahlbarem Wohnraum auch durch verstärkte Wohnbauförderungsaktivitäten der Wiener Stadtregierung erhöht werden. Die zwischenzeitlich deutlich ausgeweitete Grundstücksbereitstellung des Wohnfonds Wien ist diesbezüglich sehr positiv. Ferner ist zu hoffen, dass nach der anstehenden Bauordnungsnovelle die neue Widmungskategorie geförderter Wohnbau rege angewendet wird. Eine spürbar erhöhte, geförderte Neubauleistung über mehrere Jahre würde den Wiener Wohnungsmarkt wieder entspannen.

Wir hoffen jedenfalls, dass der nun vorliegende Sammelband zu einer anregenden wohnpolitischen Diskussion in Wien beiträgt.

Thomas Ritt und Gabriele Zgubic-Engleder
Wien, Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	7
Justin Kadi und Mara Verlič	
Abschnitt 1	
DER KONTEXT VON GENTRIFIZIERUNG IN WIEN: HISTORISCHE BESONDERHEITEN UND AKTUELLE ENTWICKLUNGEN DES WOHNUNGSSYSTEMS	
100 Jahre Mieterschutz: Ein Instrument zur Steuerung von Gentrifizierung	13
Walter Matznetter	
Wohnen und die Fragmentierung des Sozialen: Gentrifizierung als Symptom gesellschaftlicher Transformation	25
Christoph Reinprecht	
Gentrifizierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt	35
Justin Kadi und Mara Verlič	
„Das kommunale Wohnbauprogramm der Stadt Wien war geradezu ein Geniestreich“	51
Interview mit Lilli Bauer	
Abschnitt 2	
DIE PRAXIS DER GENTRIFIZIERUNG: AUFWERTUNG UND VERDRÄNGUNG AM WOHNUNGSMARKT	
Gentrifizierung durch das Programm der „Sanften Stadterneuerung“	55
Gerhard Hatz	
Das österreichische Recht als (un)taugliches Mittel, die Verdrängung vieler Haushalte aus den attraktiven Vierteln dieser Stadt zu verhindern?	71
Walter Rosifka	
Aufwertung ist nicht Schwarz-Weiss. Perspektiven auf den Wandel des Volkert- und Alliiertenviertels	83
Christina Liebhart, Camilo Molina und Christoph Reinprecht	
„Die Wohnsituation in Wien ist für Zuwanderinnen prekär“	97
Interview mit Neelam Singh Cintury, Hamayun Mohammad Eisa, Nadja Gold, Malgorzata Mazur, Florian Rautner und Svitlana Sychova	

Abschnitt 3

GENTRIFIZIERUNG JENSEITS DES WOHNENS: DIE VERÄNDERUNG ÖFFENTLICHER RÄUME, DES GEWERBES UND NICHT-KOMMERZIELLER ORTE

Durchs Reden kommen die Leute zusammen? Kommerzielle Veränderungsprozesse im Stadtteil und deren gemeinschaftsbildende Effekte	101
---	------------

Michael Friesenecker und Yvonne Franz

Raum zum Leben, Denken, Handeln. Über die Verfügbarkeit von Raum als Basis einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung	115
---	------------

Elke Rauth

Gentrifizierungsprozesse im öffentlichen Raum: Grenzziehungen und Exklusionsmechanismen	125
--	------------

Katharina Hammer und Judith Wittrich

Gentrifizierung und öffentliche Räume. Über das Zusammenspiel von Aufwertung, Sicherheit und Ordnung an urbanen Plätzen	141
--	------------

Marc Diebäcker

„Es gibt Verdrängung von Sexarbeiterinnen aus zentralen Orten“	153
---	------------

Interview mit Renate Blum

Abschnitt 4

UMGANG MIT GENTRIFIZIERUNG: MÖGLICHKEITEN, STRATEGIEN UND HERAUSFORDERUNGEN

Was hat die Wohnbauförderung mit Gentrifizierung zu tun?	157
---	------------

Lukas Tockner

Widerstand gegen Gentrifizierung. Strategien und Analysen wohnpolitischer Initiativen in Wien	165
--	------------

Sarah Kumnig

Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen: Der Diskurs zu sozialer Durchmischung aus Perspektive der Wiener Wohnungslosenhilfe	177
--	------------

Roswitha Harner

„Die Methoden zur Mieterinnenverdrängung und -belästigung sind unglaublich vielseitig“ .	187
---	------------

Interview mit Christian Bartok und Ronald Schlesinger

Abbildungsverzeichnis	193
------------------------------------	------------

Autorinneninformation	195
------------------------------------	------------

Stadtpunkte	197
--------------------------	------------

EINLEITUNG

Justin Kadi und Mara Verlič

Warum dieses Buch?

Städte sind Kristallisationspunkte gesamtgesellschaftlicher Veränderungen. Dort, wo Menschen dicht zusammenwohnen, wo sich Arbeitsplätze konzentrieren, wo internationale Finanz- und Migrationsflüsse zusammentreffen, wo von einer großen Anzahl von Menschen gewohnt, gearbeitet, gelebt wird, dort bilden sich auch die Entwicklungen unserer Gesellschaften besonders stark ab. Im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen sind Städte immer schon – und heute möglicherweise schneller denn je – im stetigen Wandel begriffen. Den Kontext von Wien als einer seit den 1990er-Jahren wieder wachsenden Stadt bilden die Globalisierung der Finanz- und Warenmärkte, die international steigende Migration und hohe Mobilität vieler Menschen, der fortschreitende Abbau des österreichischen Wohlfahrtsstaates, der marktorientierte Umbau der Wohnungspolitik, die zunehmend unternehmerische Stadtpolitik, die aktuelle Finanzkrise, die steigende soziale Polarisierung der Einkommensklassen, die wachsende Diversität von Herkunft und Religion sowie eine generelle Diversifizierung von Lebensentwürfen.

Gentrifizierung ist die sichtbare räumliche Abbildung gesamtgesellschaftlicher Veränderungen und ein Motor sozialer Ungleichheit auf der Ebene städtischer Nachbarschaften. Profitinteressen der Immobilienwirtschaft, deren Kapital verstärkt in das „Betongold“ von Städten fließt, insbesondere seit Beginn der weltweiten Finanzkrise 2007/2008, kollidieren mit dem Recht auf Wohnen der StadtbewohnerInnen. Die Sanierung und Renovierung von Gebäuden und Häuserblocks sowie die Umgestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßen geht mit der Verdrängung sozial schwacher und unerwünschter Bevölkerungsgruppen aus den innerstädtischen Stadtteilen einher. Leicht sichtbar wird Gentrifizierung, wenn sich die Lokale und Geschäfte eines Stadtteils im Wandel befinden, wenn die Dönerbude dem In-Café weicht und der Waschsalon dem Fahrradgeschäft. Schwerer greifbar sind die Veränderungen hinter den Vorhängen, das langsame Verschwinden von leistbarem Wohnraum und die Verdrängung von BewohnerInnen mit kleinem Einkommen aus den zentralen Lagen unserer Stadt.

Trotz veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und sozialer Verwerfungen auf der Ebene von Nachbarschaften in der Stadt wurde die wissenschaftliche und politische Diskussion zur Frage nach Gentrifizierung in Wien bisher noch nicht tiefgehend geführt. Der Stadt Wien, und vor allem ihrem Wohnbau, wird international ein besonders sozialer Charakter nachgesagt. Basierend auf dem Gemeindebauprogramm des Roten Wien in der Zwischenkriegszeit und den großen Investitionen in kommunalen und geförderten Wohnbau in den Nachkriegsjahren, zeichnet sich die Wohnsituation in Wien auch heute noch durch einen im internationalen Vergleich beeindruckenden Anteil an nicht-privaten Wohnungen aus. Über 40 Prozent der Wohnungen befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt oder im gemeinnützigen Sektor und bieten somit keinen Nährboden für immobilienwirtschaftliche Profitinteressen und Gentrifizierung. Die restlichen Wohnungen sind zu einem geringeren Teil Eigentumswohnungen und zum Großteil private Mietwohnungen, die sich über weite Strecken des 20. Jahrhunderts durch relativ rigide Regulierung von Miethöhen und soliden MieterInnenschutz auszeichneten.

Die Wiener – und zum Teil die gesamtösterreichische – Wohnungspolitik hat jedoch tiefgreifende Veränderungen erlebt. Der bereits seit längerer Zeit im Sinken begriffene Neubau von Gemeindewohnungen ist in Wien Anfang der 2000er gänzlich eingestellt worden (abgesehen von den jüngst in begrenztem Ausmaß wieder aufgenommenen Wohnbauaktivitäten). Auch der gemeinnützi-

ge Wohnungsneubau wird durch stark gestiegene Bodenpreise gebremst. Wartelisten und -zeiten für soziale Wohnangebote werden länger, während gleichzeitig hohe Eigenmittelanteile im geförderten Bereich und verschärfte Vergabekriterien im Gemeindebau (Stichwort „Bonus für Langzeitwerner“) den Zugang für viele einkommensschwache und neu nach Wien gezogene Menschen erschweren. Mit nicht genügenden, bzw. nicht allgemein zugänglichen, Wohnungen im kommunalen und gemeinnützigen Bereich sind mehr Menschen (auch mit kleinen Einkommen) auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen. Dort finden jedoch die weitaus größten Veränderungen statt: Angetrieben von der Deregulierung und Liberalisierung des bundesweiten Mietrechts ist dieser Sektor seit den 1980er-Jahren zunehmend zur attraktiven Spielwiese für nationales und internationales Immobilienkapital auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten geworden. Umfangreiche Investitionen mit hohen Ertragserwartungen führen besonders seit Mitte der 2000er zu Preis- und Mietsteigerungen, die sich seit Beginn der Finanzkrise intensiviert haben. Diese Veränderungen im Wohnungssystem gehen einher mit der fortschreitenden Restrukturierung des städtischen Arbeitsmarkts in Richtung Tertiärisierung der Arbeitsformen und Polarisierung der Einkommen sowie zunehmend brüchiger werdenden Erwerbsbiografien, steigender Prekarisierung und, insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen, stagnierenden und teilweise sinkenden Reallohnentwicklungen. Verminderte Leistbarkeit, erschwerte Zugänglichkeit und steigender Verdrängungsdruck am Wohnungsmarkt sind in vielen Fällen die Folge.

Räumlich treten diese Verschiebungen ungleich auf der Ebene städtischer Nachbarschaften zutage: Manche Stadtteile verändern sich schneller und tiefgreifender als andere, in der Regel verstärkt von medialer Imageproduktion, durch die öffentlicher Raum zum attraktiven Wohnumfeld von Immobilien und so für Wohnungspreise wirksam wird. Zusätzlich fördert die Neugestaltung von öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsorten räumlich selektiv Aufwertungsprozesse, einhergehend mit einer über Sicherheits- und Ordnungsdiskurse legitimierten Vertreibung von marginalisierten Gruppen aus dem öffentlichen Raum. **Die umfassenden Veränderungen am Wohnungs- und Arbeitsmarkt, gepaart mit materiellen und diskursiven Aufwertungsprozessen des öffentlichen Raums, verschieben die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und machen Gentrifizierung zu einem zunehmend relevanten urbanen Transformationsprozess in Wien.**

Obwohl es eine Reihe von ForscherInnen und PraktikerInnen in Wien gibt, die intensiv mit dem Prozess und den Konsequenzen von Gentrifizierung in Wien beschäftigt sind, fehlt bis dato ein Band, der die unterschiedlichen Arbeiten und Perspektiven des Wiener Diskurses zusammenbringt. **Der vorliegende Band bietet nun erstmals einen Überblick über den Stand der Forschung und Praxis zu Gentrifizierung in Wien und schließt damit eine wichtige Lücke zum Wissen über städtische Veränderung und Entwicklung.**

Die Struktur des Buchs

Gentrifizierung ist ein lebendiger Begriff, der sowohl in die Wissenschaft und in die politische Debatte als auch in das Alltagsleben vieler StadtbewohnerInnen Einzug gefunden hat. Es ist eine Eigenart von viel genutzten Begriffen, dass sie in unterschiedlichen Kontexten auch unterschiedlich definiert und verstanden werden. Um einen möglichst umfangreichen Blick auf Gentrifizierung in Wien zu ermöglichen, vereint der Band Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis. Das Anliegen ist dabei nicht nur begrifflich und definitorisch, sondern auch politisch. Ganz so wie urbane Veränderungen unterschiedlichste AkteurInnen in der Stadt betreffen, ist unser Anspruch, dass auch in der Diskussion dieser Veränderungen die unterschiedlichsten Stimmen zu Wort kommen. Die Zusammenstellung von Beiträgen aus Wissenschaft, Politik und Praxis soll verhindern, dass in der Debatte um Gentrifizierung Verdrängung diskursiv reproduziert wird. Neben klassischen Buchbeiträgen von AutorInnen, die sich seit Langem intensiv mit Gentrifizierung in Wien wissenschaftlich

und/oder politisch beschäftigen, haben wir auch Interviews mit Personen inkludiert, die in ihrem Alltag mit Verdrängung konfrontiert sind.

Die disziplinären Hintergründe der Beitragenden sind vielfältig und reichen von Geografie, Stadtplanung, Politikwissenschaft, Publizistik, Soziologie und Volkswirtschaft bis hin zu Rechtswissenschaft. Die AutorInnen sind zum Teil in Universität und Forschung, zum Teil in der Politik und zum Teil in Journalismus oder im Sozialbereich tätig. Die Zusammenführung dieser unterschiedlichen Perspektiven ergibt kein einheitliches, kohärentes Bild. Im Gegenteil, die AutorInnen bearbeiten Gentrifizierung aus unterschiedlichen Forschungs- und Praxistraditionen, wovon manche stärker überlappen als andere. Alle Beiträge eint jedoch in ihrer Beschäftigung mit Gentrifizierung der politische Anspruch, den Blick auf die oft weniger beachteten Verdrängten und Marginalisierten im Wiener Wohnungssystem zu werfen und die Möglichkeiten zur Verbesserung ihrer Lage aufzuzeigen.

Gentrifizierung betrifft nicht nur viele unterschiedliche AkteurInnen in der Stadt, es ist auch ein vielschichtiges Phänomen. Das Buch versucht diese Vielschichtigkeit durch eine Strukturierung der Beiträge in vier Abschnitte zu gliedern. Der **erste Abschnitt** befasst sich mit dem spezifischen Kontext von Gentrifizierung in Wien und dabei insbesondere mit den wohnungspolitischen Rahmenbedingungen, die Gentrifizierung, als immobilienwirtschaftlichen Prozess, wesentlich beeinflussen. Im Fokus stehen dabei nicht nur eine historische Analyse der Besonderheiten des Wiener Wohnungssystems, sondern auch aktuelle Entwicklungen. Der Beitrag von **Walter Matznetter** bricht auf zu einer Erkundung der historischen Entwicklung des Wiener Wohnungsmarkts und fragt nach der Bedeutung von Gentrifizierung in den jeweiligen politischen und ökonomischen Kontexten der unterschiedlichen Phasen der Stadtentwicklung seit 1900. Stärker als in vielen anderen Städten ist der Wiener Wohnungsmarkt von politischen Strategien geprägt, den privaten Immobilienmarkt zu regulieren und bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen. So liegt auch in Matznetters Beitrag der Fokus auf den Formen und Wirkungen von steuernden Eingriffen in den Wohnungsmarkt. Während Matznetter primär auf die Entwicklung des Wohnungsangebots fokussiert, beleuchtet **Christoph Reinprecht** in seinem Beitrag die Restrukturierung der Wohnungsnachfrage im Kontext fortschreitender gesellschaftlicher Transformationsprozesse seit den 1980er-Jahren. Er konstatiert eine steigende Fragmentierung des Sozialen mit tiefgreifenden Konsequenzen für Wohnungsleitbarkeit und -zugänglichkeit in der Stadt. Exklusion vom Wohnungsmarkt und Verdrängung von einkommensschwachen und marginalisierten Gruppen aus innenstädtischen Räumen erscheinen so als Produkt der Verschiebung größerer gesellschaftlicher Rahmenbedingungen am Arbeitsmarkt und im Sozialsystem. Ungleicher werdende ökonomische, politische und kulturelle Teilhabechancen überfordern das bestehende wohnungspolitische Arrangement und fördern die Verdrängung sozial schwacher Haushalte aus innerstädtischen Stadtvierteln. In unserem eigenen Beitrag werfen wir, **Justin Kadi und Mara Verlič**, einen genauen Blick auf jüngere Veränderungen des Wiener Wohnungssystems. Das „Wiener Modell“ ist in den letzten Jahren mit einer Reihe an Verschiebungen und Brüchen konfrontiert, wobei insbesondere der private Mietwohnungsmarkt eine umfassende Transformation durchläuft: Im Kontext von Liberalisierung und Deregulierung seit den 1980er-Jahren hat sich der Sektor in den letzten Jahren als lukratives Anlageobjekt für ImmobilieninvestorInnen etabliert. Insbesondere seit Beginn der Finanzkrise verstärken sich Investitionen, neue Verwertungsmuster verbreiten sich und Ertragslücken werden geschlossen. Der Beitrag zeigt nicht nur auf, wie die immobilienwirtschaftliche Aufwertung mit verschiedenen Formen direkter und ausschließender Verdrängungsprozesse einhergeht, sondern thematisiert auch das spezifische Zusammenspiel politischer und ökonomischer Rahmenbedingungen und Entscheidungen in der Förderung von Gentrifizierung. Der Abschnitt wird abgerundet durch ein Interview mit **Lilli Bauer** vom Museum „Waschsalon Karl-Marx-Hof“. Sie gibt Einblicke in das Wohnbauprogramm des Roten Wien, das vor 100 Jahren die Wohnsituation für zahlreiche Wiener ArbeiterInnen entschei-

dend verbesserte und dessen Erbe noch heute einen wichtigen Beitrag zum preiswerten Wohnen in der Stadt, und damit auch zu einem Verständnis des spezifischen Wiener Kontexts, leistet.

Der **zweite Abschnitt** beleuchtet die konkrete Praxis von Gentrifizierung in der Stadt. **Gerhard Hatz** fokussiert auf die Rolle der Stadterneuerungspolitik und insbesondere auf das Programm der „Sanften Stadterneuerung“. Auf Basis von BewohnerInnenbefragungen zeigt er, dass in sanierten Häusern vor allem Haushalte mit hohem Einkommen verblieben sind, während einkommensschwache Haushalte verstärkt auszogen. Hatz legt in seiner Analyse dar, dass das Programm – trotz aller sozialen Intentionen, Verdrängung zu minimieren – stark selektiv wirksam wurde und sozial schlechtergestellte Haushalte häufig im Laufe der öffentlich geförderten Aufwertung wegzogen. **Walter Rosifka** widmet sich der Rolle des österreichischen Mietrechts in Gentrifizierungsprozessen. Konkret beleuchtet er die Praxis der Verdrängung und zeigt auf, welche Lücken und Graubereiche von EigentümerInnen ausgenutzt werden, um Erträge zu steigern. Der Beitrag gibt nicht nur Einblicke in die Grenzen des Mietrechts zur Vorbeugung von Verdrängung, sondern bietet auch praktische Hinweise, wie sich MieterInnen zur Wehr setzen können. **Christina Liebhart, Camilo Molina und Christoph** Reinprecht betrachten eine konkrete Nachbarschaft, das Volkert- und Alliiertenviertel im zweiten Wiener Bezirk, um die Vielschichtigkeit von Gentrifizierungsprozessen aufzuzeigen. Auf Basis von Interviews mit LangzeitbewohnerInnen einerseits und neuen DachgeschossbewohnerInnen andererseits thematisieren sie die differenzierte Wahrnehmung von lokalen Aufwertungsprozessen und geben Einblicke in die vielstimmige und ambivalente Situationsempfindungen der Veränderungen in der Nachbarschaft. Abschließend gewährt ein Interview mit dem Projekt **Grätzeleltern** der Caritas Wien einen Blick auf die spezifischen Herausforderungen und Problemlagen von neu aus dem Ausland nach Wien gezogenen Personen. Prekäre Wohnverhältnisse, Diskriminierung am Wohnungsmarkt und Verdrängungsdruck sind die täglichen Themen für MigrantInnen innerhalb des Projekts, das Beratung durch ehrenamtliche MultiplikatorInnen in mehr als 30 Sprachen anbietet.

Immobilienwirtschaftliche Aufwertung und Verdrängung beschränkt sich nicht auf den Wohnraum, sondern betrifft auch den öffentlichen Raum, Gewerbe und nicht-kommerzielle Orte in der Stadt. Im Gegensatz zu Veränderungen im Wohnbereich sind diese Veränderungen eines Stadtteils oftmals schneller sicht- und beobachtbar. Öffentliche Räume können von Gentrifizierungsprozessen betroffen sein, wenn sie nach den Vorstellungen und Idealen der Mittel- und Oberschicht umgestaltet werden, privatisiert und stärker überwacht werden, wenn die Exklusion von unerwünschtem Verhalten und Personen forciert wird und damit Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse vorangetrieben werden. Im Bereich des Gewerbes können sich die lokalen Geschäftsstrukturen und Einkaufsmöglichkeiten verändern und Angebotsstrukturen an die Konsumpräferenzen der sozioökonomisch bessergestellten hinzuziehenden Bevölkerung angepasst werden. Gleichzeitig kann die immobilienwirtschaftliche Inwertsetzung einer Nachbarschaft zu einem Zurückdrängen und Verschwinden von alternativen, nicht-kommerziell genutzten Orten in der Stadt führen. Der **dritte Abschnitt** des Bandes widmet sich diesem Themenkomplex. Der Beitrag von **Michael Friesenecker und Yvonne Franz** betrachtet das konkrete Beispiel der Nachbarschaft rund um die Reindorfstraße im 15. Wiener Bezirk. Ausgehend von der Wahrnehmungsebene der Gewerbetreibenden im Stadtteil erscheinen die Veränderungen vor Ort als komplexe Prozesse der kommerziellen Aufwertung. Diskutiert wird nicht nur die potenzielle Verdrängung bestimmter Personen und Gruppen, sondern auch Möglichkeiten der Gemeinschaftsbildung und des Entstehens von neuen Zugehörigkeiten. **Elke Rauth** zeigt auf, wie im Zuge von Gentrifizierung auch Räume jenseits von Wohnraum verloren gehen. Sie fokussiert auf die ambivalente Rolle von Räumen der Kunst und Kultur, die zugleich häufig als Motoren der Aufwertung von Stadtteilen instrumentalisiert werden, aber auch den in Gang gesetzten Prozessen selbst zum Opfer fallen. Der Vermarktung von Images bestimmter Stadtteile steht die tatsächliche Notwendigkeit von Räumen für nicht-kommerzielle Nutzung gegenüber. Mit Beispielen aus Wien und Berlin bespricht der Beitrag, wie

eine sozial verträgliche Stadtentwicklung funktionieren könnte, die Räume für Kunst und Kultur, für Arbeit und Soziales sichert und Mehrwert für das Gemeinwohl erzeugt. **Katharina Hammer und Judith Wittrich** beschreiben anhand des Beispiels des Yppenplatzes im 16. Wiener Bezirk die fortschreitende Kommerzialisierung eines öffentlichen Platzes und die Verdrängung von konsumfreien Orten und unerwünschten Personengruppen. Sie vergleichen die tatsächlich stattfindenden Veränderungsprozesse an einem realen Ort in Wien mit den im „Fachkonzept Öffentlicher Raum“ der Stadt Wien festgehaltenen Kriterien zu Inklusion und Exklusion in der Platzgestaltung. Um auch konsumfreie Räume als wichtige Säulen einer inklusiven und demokratischen Stadtgesellschaft zu erhalten, streichen sie die Wichtigkeit von kommunalpolitischen Konzepten hervor, diagnostizieren aber dringenden Nachschärfungsbedarf. Auch **Marc Diebäcker** beschäftigt sich in seinem Beitrag mit zwei öffentlichen Plätzen in Wien, dem Karlsplatz und dem Praterstern, und zeigt anhand ihrer Entwicklung das komplexe Zusammenspiel von öffentlichen Aufwertungsmaßnahmen und sozialen Konflikte vor Ort auf. An beiden Plätzen verschieben mediale Sicherheits- und Ordnungsdiskurse die Grenze des tolerierten Verhaltens im öffentlichen Raum und legitimieren die Verdrängung von marginalisierten Personen. Am Karlsplatz hat sich der Imagewandel unter dem Deckmantel von Kunst und Kultur bereits weitgehend vollzogen, während er am Praterstern noch brüchig bleibt. Der Abschnitt endet mit einem Interview mit **Renate Blum** vom Verein „Lateinamerikanische emigrierte Frauen in Österreich (LEFÖ)“. Sie gibt Einblicke in die Situation von Sexarbeiterinnen in Wien, die in ihrer, oftmals tabuisierten, Arbeit in vielfältiger Weise von Verdrängungsprozessen im öffentlichen Raum betroffen sind. Das Gespräch zeigt, wie gesetzlich initiierte Verdrängung und gesellschaftliches Stigmata zusammenspielen und unsichere, prekäre Arbeitsbedingungen an den Rändern der Stadt fördern.

Gentrifizierung ist nicht nur ein komplexer Prozess, der unterschiedliche AkteurlInnen und Bereiche der Stadtentwicklung betrifft, sondern auch ein Phänomen sozialer Ungleichheit, auf das Verwaltung, soziale Hilfesysteme und politische Initiativen reagieren. Der **vierte Abschnitt** des Buchs versammelt Beiträge, die sich mit dem Umgang mit Gentrifizierung aus Sicht verschiedener AkteurlInnen auseinandersetzen. Im Fokus stehen dabei sowohl mögliche Strategien als auch konkrete Praktiken und Herausforderungen. Den Anfang macht **Lukas Tockner**, der ein ausgewähltes wohnungspolitisches Instrument zur Eindämmung von Gentrifizierung, die Wohnbauförderung, näher beleuchtet. Ausgehend von der Situation im Wien der 1990er-Jahre, als eine Wohnbauoffensive erfolgreich Druck aus dem Wohnungsmarkt nahm, erörtert er die Möglichkeiten und Grenzen im aktuellen Kontext, Gentrifizierung mittels der Wohnbauförderung entgegenzusteuern. **Sarah Kumnig** fokussiert auf Praktiken des Widerstands. Sie beschreibt wohnpolitische Initiativen, die sich in den letzten Jahren gegen Gentrifizierung und steigende soziale Ungleichheit am Wohnungsmarkt organisiert haben. Der Beitrag porträtiert die Perspektiven und Strategien von drei Wiener Initiativen und zeigt konkrete Methoden des Widerstands anhand von zwei betroffenen Häusern auf. **Roswitha Harner** diskutiert Gentrifizierung aus Sicht der Wohnungslosenhilfe. Ausgangspunkt ihrer Betrachtung ist die Feststellung, dass in der Diskussion um Gentrifizierung oftmals soziale Durchmischung als Gegenentwurf konzeptualisiert wird. Harner zeigt allerdings die Ambivalenz des Konzepts der sozialen Mischung auf. Sie thematisiert, dass in der Praxis, insbesondere im sozialen Wohnbau, die Forderung nach sozialer Durchmischung exkludierende Wirkung haben kann und wiederum zur Legitimation für Ausschluss- und Verdrängungsprozesse von Menschen mit niedrigem Einkommen werden kann. Der Beitrag zeigt damit die Fallstricke einer Fokussierung auf soziale Durchmischung als stadtpolitische Forderung gegen Gentrifizierung auf. Der Abschnitt wird abgerundet durch ein Interview mit **Christian Bartok und Ronald Schlesinger** von der Mieterhilfe der Stadt Wien. Sie berichten über die Praxis der Verdrängung am privaten Mietwohnungsmarkt in Wien, zeigen Lücken im Mietrecht auf und erläutern, wie die Mieterhilfe MieterInnen in Auseinandersetzungen mit VermieterInnen unterstützt.

Der vorliegende Band liefert kein finales Urteil über immobilienwirtschaftliche Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in Wien. Es versteht sich vielmehr als Versuch einer erstmaligen Zusammenführung und Systematisierung von vorhandenen Erkenntnissen zu Gentrifizierung in der Stadt. In diesem Sinn verstehen wir das Buch nicht als End-, sondern – ganz im Gegenteil – als Startpunkt für eine systematische Debatte zum Thema. Aus der Zusammenschau der unterschiedlichen Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis sowie der Vielschichtigkeit der Beiträge zeigt sich, dass eine breite, differenzierte Debatte notwendig ist, um die Ursachen, Formen und Konsequenzen von Gentrifizierung in der Stadt zu erörtern und wirksame Strategien gegen diesen signifikanten Prozess sozialer Ungleichheit zu entwickeln. Wir hoffen, das Buch kann dazu ein erster Anstoß sein.

100 JAHRE MIETERSCHUTZ: EIN INSTRUMENT ZUR STEUERUNG VON GENTRIFIZIERUNG

Walter Matznetter

Ein alter Begriff, ein noch älteres Phänomen

In den 1970er-Jahren, beim Raumplanungsstudium in England, habe ich das erste Mal von Ruth Glass und ihrer Beschreibung eines neuen Phänomens der Stadtentwicklung gehört: „Gentrification“. Um ehrlich zu sein: Das umfassendere Konzept der Wohnklassen von John Rex und Robert Moore, ebenfalls Thema desselben Kurses in Stadtsoziologie, hat mich viel mehr fasziniert¹ – die Wohnungsteilmärkte im heimatlichen Wien hatten so manche Ähnlichkeit mit dem damals noch sehr wohlfahrtsstaatlichen Birmingham.

Gentrifizierung in Wien, natürlich hat es das schon damals gegeben, aber das Angebot für die PionierInnen des neuen Wohnens in der Innenstadt war geradezu paradiesisch: Ich erinnere mich an Wohngemeinschaften in großbürgerlichen Wohnungen Am Hof, beim Naschmarkt, am Spittelberg – mit Sternparketten, Jugendstilbädern und Ähnlichem. Die studentischen BewohnerInnen empfanden sich nicht als VerdrängerInnen, sondern als legitime NachfolgerInnen der aussterbenden alten Eliten der Kaiserstadt. Die seit 1966 liberalisierten Neumieten waren erschwinglich, massiver Sozialwohnungsbau, die erste Welle der Suburbanisierung und eben die großen Bevölkerungsverluste der 1970er-Jahre hatten die Nachfrage nach unsanierten Altbauwohnungen in Grenzen gehalten. Gegen Ablösezahlung war sogar die Übernahme von Friedenszins-Verträgen noch möglich. Die KonkurrentInnen der Wiener PionierInnen der Gentrifizierung, das waren nicht andere Wohnungssuchende, das waren die Suchenden nach zentralen Büros. Die Auseinandersetzungen um das „Wohnen in der Altstadt“ (WIDA, so der Name einer Bürgerinitiative und Zeitschrift um 1980) ebneten den Weg zur Ausweisung von „Wohnzonen“ im Bebauungsplan (§7a Bauordnung für Wien, „Wohnzonen-Novelle“, LGBl. 37/1991).

Nicht nur in London, wo Gentrifizierung 1964 das erste Mal genauer beschrieben und ironisierend benannt wurde, sondern auch in Wien und anderen Großstädten ist das Phänomen der baulichen und sozialen Aufwertung zentraler Stadtteile wesentlich älter (vgl. Clark 2005: 260). Wie in Paris unter Haussmann fielen in Wien in den letzten Jahrzehnten der Monarchie zahlreiche Vorstadthäuser der Spitzhacke zum Opfer, um durch luxuriöse und teure „Zinspaläste“ ersetzt zu werden. Die Bauordnungen machten es möglich, Mietrechte und Denkmalschutz waren noch nicht gesetzlich geregelt.

Im folgenden Beitrag sollen die wichtigsten Etappen der Gentrifizierung in Wien seit Anfang des 20. Jahrhunderts nachgezeichnet werden, die sowohl durch die Konjunkturen der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarkts als auch durch unterschiedliche Phasen wohnungspolitischer und mietrechtlicher Interventionen geprägt waren.

¹ Zusammenfassend in Matznetter 1995.

Liberalismus pur im christlichsozialen Wien

Das dynamische Wachstum der Gründerzeit, mit jährlichen Bevölkerungszunahmen von über zwei Prozent, wurde möglich gemacht durch massive Investitionen in die technische Infrastruktur der Stadt. In der liberalen Ära waren es vielfach private, oft auch internationale Unternehmen, die Eisenbahnen, Straßenbahnen, Wasserwerke und Gaswerke errichteten und betrieben. Die christlichsoziale Stadtregierung unter Karl Lueger (ab 1895) machte die meisten dieser Einrichtungen zu städtischen Unternehmungen. Die Errichtung und Vermietung von Wohnungen aber blieb weiterhin ein Monopol der Privatwirtschaft – trotz der hohen Kosten und der zahlreichen Missstände, die diese hervorgebracht hatte.

Wien um 1900, das war zu über 90 Prozent eine MieterInnenstadt, im Besitz Zehntausender kleiner Hausherren, die sich von ihren Investitionen Sicherheit und Chance auf spekulative Gewinne erwarteten. Nur wenige Vermögende waren im Besitz der von ihnen selbst bewohnten Villen, oder sie waren als Gewerbetreibende oder Bauern im Besitz ihrer „Fuhrwerkerhäuser“. Gemessen an den Einkommen waren die Mieten sehr hoch und konnten innerhalb kurzer Fristen erhöht werden. Der durchschnittliche Wohnungsbelag lag bei vier bis fünf Personen pro Wohnung (vgl. Bobek-Lichtenberger 1966: 60) – Werte, die in vielen Fällen noch deutlich überschritten wurden. Die Zahl der gerichtlichen Kündigungen schwankte zwischen 100.000 bis 150.000 pro Jahr (vgl. John 1982: 8), das war etwa ein Drittel aller bestehenden Wohnungen. Die durchschnittliche Mietdauer war überdies ungleich verteilt, sie war länger bei den teureren Wohnungen, aber noch kürzer bei den billigeren Wohnungen, was zu einer bis heute unerreichten Mobilität und Unsicherheit unter den MieterInnen führte.

Unter diesen Bedingungen einer frei verhandelbaren, kurzfristig kündbaren Miete ließen sich Veränderungen der Nachfrage immer gleich in höhere Mieten (oder in Kündigungen) umsetzen. Der baulichen und sozialen Aufwertung attraktiv werdender Stadtteile stand nichts im Wege. Allerdings geschah diese Gentrifizierung der Reichshaupt- und Residenzstadt meist nicht in Form von Modernisierung der bestehenden Wohnungen, sondern durch Aufstockung/Erweiterung bestehender Gebäude oder durch vollständige Neubebauung leergeräumter Grundstücke, die vorher mit niedrigeren, vor- bis frühgründerzeitlichen Gebäuden bebaut gewesen waren. In den Vorstädten, den inneren Bezirken II bis IX, begann die „soziale Aufwertung“ (Bobek-Lichtenberger 1966: 59, 89) bereits mit deren Eingemeindung 1850. Sie äußerte sich dort u. a. in einer Zunahme des Anteils der Mittel- und Großwohnungen von 30 auf 43 Prozent zu Ende der Monarchie. Noch genauer hat Renate Banik-Schweitzer diese Aufwertung analysiert: „Im 4. und 9. Bezirk wurden schon seit 1870, im 6. und 7. Bezirk seit 1880 und im 8. Bezirk seit 1890 im Durchschnitt nur noch Großwohnungen gebaut“ (1982: 18, Tab. 1). In den Vororten hingegen, den äußeren Bezirken, kam es im gleichen Zeitraum zur „Schaffung eines breiten Massenmiethausgürtels von Kleinst- und Kleinwohnungen“ (Bobek-Lichtenberger 1966: 59). Rückblickend könnte man von einer Polarisierung des Wiener Wohnungsmarkts zwischen inneren und äußeren Bezirken sprechen, mit immer mehr größeren Wohnungen innerhalb, und immer mehr kleineren Wohnungen außerhalb des Gürtels.

Schon in der Gründerzeit hat Gentrifizierung nicht irgendwo, sondern in den attraktivsten Lagen der Vorstädte stattgefunden. In einer Karte der Wohnungsgrößen der Nachkriegszeit sind Gebiete mit über 80 Prozent Mittel- und Großwohnungen außerhalb von Altstadt und Ringstraßenbebauung nur im inneren III., IV., VIII. und IX. Bezirk ausgewiesen (vgl. Bobek-Lichtenberger 1966). Die Errichtungszeit dieser sehr großen Wohnungen lag damals schon Jahrzehnte zurück, zumeist waren es Bauten der Spätgründerzeit, oft schon mit Aufzügen und Zentralheizung, immer mit prachtvollen Stiegenhäusern ausgestattet und häufig mit Elementen des Jugendstils verziert. Um solche Häuser in dieser Lage profitabel errichten zu können, mussten niedrigere Altbauten mit geringerer Bebau-

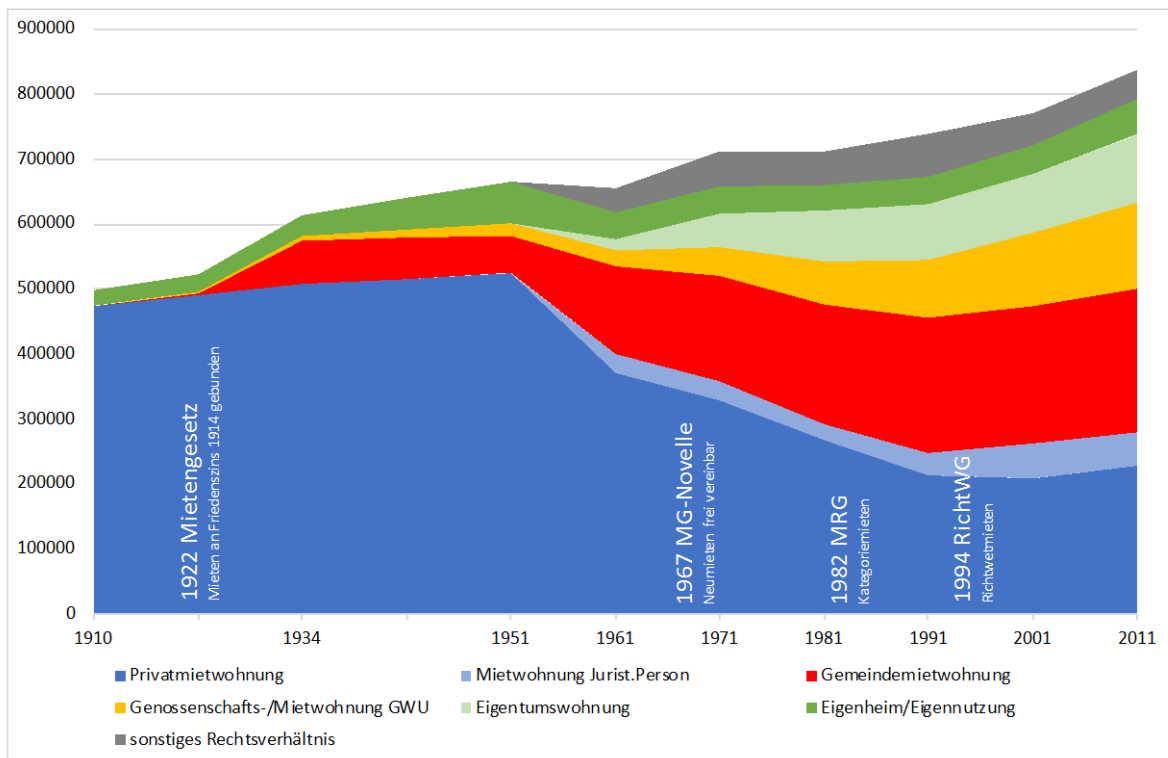
ungsdichte „demoliert“ werden – Neil Smith hätte von Schließung des „rent gap“ gesprochen. Das war auch den Zeitgenossen bewusst: „Infolge zahlreicher Umbauten treten an die Stelle der alten Wohnhäuser mit einer großen Zahl von Kleinwohnungen Zinspaläste mit Komfortwohnungen, deren Mietpreise aber die Mittel weit übersteigen, welche der kleine Haushalt auf die Wohnungsmiete zu verwenden in der Lage ist“ (Sedlacek 1893: 41). Bis zum Ersten Weltkrieg setzte sich diese erste Wiener Phase der Gentrifizierung „avant la lettre“ fort.

Mietenstopp in der Ersten Republik

Im dritten Kriegsjahr, am 26. Jänner 1917 trat eine Verordnung des Kaiserlichen Gesamtministeriums in Kraft, „zum Schutz der Mieter [...] für Orte [...], wo seit Kriegsbeginn eine außerordentliche Erhöhung der Mietzinse eingetreten oder zu gewärtigen ist [...]“ (RGBl. 34/1917). Dieser kriegswirtschaftliche Eingriff in die bis dahin liberale Wohnungswirtschaft des Habsburgerreiches steht am Beginn der mittlerweile 100-jährigen Geschichte mietrechtlicher Interventionen in Österreich. Verordnet wurde, vorerst mit zeitlicher Befristung, für 300 Städte der Monarchie und deren günstigeren Wohnungsbestand, die Fortschreibung des „Friedenszinsens“ von 1914 sowie ein Kündigungsschutz für bestehende Mietverhältnisse. Eine zweite Verordnung, Anfang 1918, erweiterte den Geltungsbereich auf alle Orte und Mietverhältnisse. Eine dritte und letzte Verordnung, im Oktober 1918, schrieb diese Regelungen ohne zeitliche Befristung fort und wurde in den Rechtsbestand der Ersten Republik übernommen (vgl. Bauböck 1979: 29ff.).

Die Auswirkungen dieser wenigen und letzten wohnungspolitischen Entscheidungen der Monarchie waren weitreichend. Die Zahl der Kündigungen schrumpfte auf ein Zehntel der Vorkriegswerte, der Anteil der Wohnungsmiete am Haushaltseinkommen sank von 15-30 Prozent auf etwa drei Prozent (vgl. John 1982: 3, 23), die Zahl der UntermieterInnen und BettgeherInnen ebenfalls (vgl. ebd. 95f.), wodurch sich die Belagsdichte verbesserte, von 4,23 auf 3,55 Personen pro „Wohnpartei“. Für diejenigen, die eine Mietwohnung hatten, waren bessere Zeiten gekommen, für diejenigen, die eine zu mieten suchten, gab es kaum noch ein Angebot. Allen gemeinsam war eine darniederliegende Wirtschaft und eine vielfach gespaltene Politik und Gesellschaft. Die Siedlerbewegung gab den Anstoß zum genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie in der Folge zum kommunalen Wohnbauprogramm des neu geschaffenen Bundeslandes Wien (ab 01.01.1922), in dem die Sozialdemokratie die absolute Mehrheit hatte.

Die starken Bevölkerungsverluste Wiens nach dem Ersten Weltkrieg hatten zwar den krassen Überbelag vieler bestehender Wohnungen verringert, für die zahlreichen neu gebildeten Haushalte gab es aber keinerlei neues Wohnungsangebot. Private Investoren, die bis dahin fast alle Neubauten errichtet hatten, sahen in der preisgeregelten Vermietung kein gewinnbringendes Geschäft mehr oder waren selbst der Wirtschaftskrise zum Opfer gefallen. Diese Lücke des Wohnungsbedarfs wurde vor allem mithilfe des erwähnten Programms zur Errichtung von 60.000 Gemeindewohnungen geschlossen – das waren bereits 1934 mehr als zehn Prozent des Bestands. Von den neu gegründeten Siedlungsgenossenschaften wurden in der Ersten Republik in Wien weitere 10.000 Wohnungen errichtet (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Wohnungsteilmärkte in Wien 1910-2011, mit wichtigen Etappen der Mietengesetzgebung (Anzahl der Hauptwohnsitz-Wohnungen)

Quelle: Eigene Zusammenstellung aus den Statistischen Jahrbüchern der Stadt Wien, HWZ 1934, 1951, 1961, 1971, 1981, 1991, 2001, 2011.

Für den privaten Mietwohnungsbestand wurde auf Bundesebene ein Mietengesetz ausgearbeitet, das die provisorischen Verordnungen aus 1918/19 ersetzen sollte. Hier waren die Kräfteverhältnisse anders, aber es wurde im Laufe des Jahres 1922 immerhin ein Kompromiss ausgehandelt, der von Christlichsozialen und Sozialdemokraten getragen wurde (vgl. Bauböck 1979: 37). Nachdem die 1917 eingefrorenen Mieten durch die Hyperinflation ins Bodenlose gefallen waren, sollte ein „Instandhaltungszins“ zumindest die Erhaltung der Häuser sicherstellen, während der „Grundmietzins“ in geringer Höhe belassen wurde. Das Mietengesetz trat zwar 1923 in Kraft, dürfte aber erst nach der Währungsreform² 1925 spürbare Auswirkungen gehabt haben.

Auch in den folgenden Jahren stellte der Mieterschutz ein wichtiges Thema der innenpolitischen Auseinandersetzungen dar, um dessen Bewahrung sich die Sozialdemokraten und um dessen Lockerung bzw. Abschaffung sich die Christlichsozialen bemühten. In der Mietennovelle 1929 konnte eine Liberalisierung der Mieten, im Sinne einer Anhebung auf 27 Groschen pro Friedenszinskrone, durchgesetzt werden – bei gleichzeitiger Entkoppelung von deren weitgehender Bindung für Instandhaltungskosten. In den Jahren davor waren es 15-16 Groschen gewesen (vgl. Bauböck 1979: 41). Bei dieser Lockerung, die immer noch eine Bindung an nur ein Fünftel der Vorkriegsmieten (inflationbereinigt) darstellte, haben es in der Folge auch Ständestaat und Nationalsozialismus belassen.

² Per 01.03.1925 wurde die Schilling-Währung eingeführt, im Verhältnis 1 Schilling zu 10.000 Kronen; der reale, inflationsbereinigte Wert der Friedenskrone 1914 war bis dahin bereits auf 14.400 Kronen angestiegen.

Über mögliche Nischen der Gentrifizierung in einer schrumpfenden, wirtschaftlich darniederliegenden, von heftigen politischen Auseinandersetzungen geprägten Stadt kann nur spekuliert werden. Wer eine Wohnung, ein Geschäft oder eine Werkstätte mit Friedenszins hatte, verharrte in dieser, solange es irgendwie möglich war. Die Rate der jährlichen Wohnungswechsel in Wien fiel von etwa einem Drittel auf nur mehr zwei Prozent (vgl. Bobek-Lichtenberger 1966: 134). Die real gesunkenen Mieten machten es vielen Haushalten möglich, auf UntermieterInnen oder gar BettgeherInnen zu verzichten. Vor dem Krieg waren es 23,5 Prozent aller Haushalte gewesen, die angaben, ihre meist kleinen Wohnungen mit UntermieterInnen zu teilen (vgl. John 1982: 95). Nach Kriegsende war ihre Zahl auf 16,7 Prozent gesunken, mit noch stärkeren Rückgängen bei den Kleinwohnungen, aber einem bemerkenswerten Anstieg bei größeren Wohnungen. Dies war der Beginn der Untervermietung von zu groß gewordenen Mieterschutzwohnungen, die erst in den 1960ern aussterben sollte. „Die alleinstehenden Generals- und Hofratswitwen, die leerstehende Zimmer ihrer großen Wohnungen teuer an Untermieter vergaben, wurden für manche Stadtteile recht bezeichnend“, beschreibt dies Bobek-Lichtenberger (1966: 135). Als soziale Aufwertung dieser Stadtteile kann dieses Phänomen einer „shrinking city“ wohl kaum bezeichnet werden. Wie überhaupt jede fehlende Dynamik, jede Immobilität dem Auftreten und der Verbreitung von Gentrifizierung entgegenwirkt – aber auch dem entgegengesetzten Vorgang, der Verslumung, der baulichen und sozialen Abwertung ganzer Stadtteile.³

In der einzigen historischen Sozialraumanalyse, welche die Stadtentwicklung der krisenhaften Zwischenkriegszeit inkludiert, stellt Banik-Schweitzer (1982: 86) fest, dass es in diesen Jahren zu einem geringen Abbau der sozialen Segregation kam, was sie mit der relativ gleichmäßigen Streuung der Gemeindebauten (als einzig nennenswertem Wohnungszuwachs dieser Zeit) über das Stadtgebiet erklärt. Für den übrigen Bestand an Wohnungen, aber auch an Geschäften und Gewerbebetrieben trifft die Beschreibung von Bobek-Lichtenberger zu, aus der schon zitiert wurde: Die „Erstarrung“ der Mietverhältnisse hätte zu Ablöse und Untervermietung geführt, zu längeren Arbeitswegen, aber auch zur Bewahrung vieler traditioneller, vorindustrieller Kleinbetriebe (ebd. 1966: 134f.).

Der autoritäre Ständestaat beendete umgehend das kommunale Wohnbauprogramm und trug so wesentlich zur Verschärfung des Wohnungsmangels in Wien bei. Erwerbslosensiedlungen an der ländlichen Peripherie der Stadt, in Einfachbauweise und ohne Infrastruktur, aber mit großen Grundstücken zur Selbstversorgung, waren so ziemlich das einzige wohnungspolitische Instrument der Jahre 1934-1938 (vgl. Hoffmann 1987). Der Mieterschutz blieb unangetastet.

Judendeportation als „Wohnungspolitik“

Die Wohnungspolitik der NS-Zeit war eingebettet in die Ideologie und Praxis der systematischen Deportation und Massenerschöpfung der jüdischen Bevölkerung und kann als solche nicht mit anderen wohnungspolitischen Regimen auf eine Stufe gestellt werden. Die sieben Jahre des Nationalsozialismus stellten alle mietrechtlichen Regelungen auf den Kopf, jedenfalls für die 200.000 Menschen, die als „Rassejuden“ definiert wurden – eine deutlich größere Zahl als die Wiener Bevölkerung jüdischen Glaubens. Sie verloren Schritt für Schritt ihre Mietrechte, wurden in einzelnen Häusern und Wohnungen zusammengepfercht und schließlich deportiert.

³ Darüber hat der Wiener Stadtplaner Willi Kainrath am Ende der langen Jahrzehnte der Stagnation von Wien einen treffenden Artikel geschrieben (Kainrath 1982).

Bereits unmittelbar nach dem „Anschluss“ hatte eine Welle illegaler, wilder, „privater Arisierungen von Judenwohnungen“⁴ begonnen, von denen parteinahe „Volksgenossen“ in behördlich unkontrollierter und undokumentierter Weise profitierten. Ein „Reichsgesetz über Mietverhältnisse von Juden“, in Österreich gültig ab Mai 1938, sollte die Enteignung auf gesetzliche Beine stellen. Damit wurde der Mieterschutz für jüdische MieterInnen aufgehoben, zumindest wenn sie nichtjüdische VermieterInnen hatten.⁵ Jüdische MieterInnen in jüdischem Eigentum waren jedoch weiter geschützt – eine Maßnahme, mit der die Gettoisierung der verbliebenen JüdInnen vorangetrieben wurde. Ab September 1940 galt auch für diese Mietverhältnisse kein Mieterschutz mehr (vgl. Botz 1975: 62). Es folgten die Massendeportationen der Jahre 1941/1942 der nunmehr vollends rechtlos gewordenen JüdInnen.

Innerhalb von NSDAP und Stadtverwaltung wurde die Zielrichtung dieser Maßnahmen klar argumentiert: „Zusammenfassend ist festzustellen, dass die dringendste Wohnungsnot in Wien in dem Ausmaß behoben wird, in dem Judenwohnraum freigemacht werden kann, sofern gleichzeitig die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung freiwerdender Wohnungen für die dringendsten Wohnungssucher getroffen werden [...]“ (Bolz 1975: 184).

Welche Hinweise liefern diese Informationen auf soziale Aufwertung durch wilde ArisiererInnen und vom Wohnungsamt neu zugewiesene MieterInnen? In den meisten Fällen war es, was Bildung und Einkommen der NeumieterInnen betraf, eine soziale Abwertung. Die detaillierte Geschichte des Wohnhauses von Sigmund Freud, Berggasse 19, liefert dazu treffende Beispiele (vgl. Marinelli 2004). Die Klagen des Wohnungsamtes, dass die gekündigten jüdischen Wohnungen für die Wohnungssuchenden auf ihrer Warteliste zu groß seien, sind ein anderer Beleg für die soziale Abwertung einzelner Häuser und ganzer Stadtviertel in nationalsozialistischer Zeit.

Wiederaufbau und Wohnungsmangel

Die erste Häuser- und Wohnungszählung nach dem Krieg (1951) ergab einen Wohnungsbestand von 614.078 Wohnungen, etwa so viele wie 1934. Trotz der großen Anzahl kriegsbeschädigter und kriegszerstörter Wohnungen standen somit nach einigen Jahren der Wiederinstandsetzung, des Wiederaufbaus und Neubaus am Papier wieder ausreichend Wohnungen zur Verfügung. Trotz der deutlich gesunkenen EinwohnerInnenzahl herrschte jedoch bis in die 1960er-Jahre beträchtlicher Wohnungsmangel. Ursache war die Gründung zahlreicher neuer, meist kleinerer Haushalte, für die es kein passendes Angebot am Wohnungsmarkt gab.

Durch Wiederinkrafttreten des österreichischen Mietengesetzes von 1922/1929 waren bestehende Mietverhältnisse weiterhin vom „Mieterschutz“ erfasst – mit einer geringfügigen Anhebung auf 1 Schilling pro m² Nutzfläche ab 1951. Parallel dazu trat 1945-1947 ein Wohnungsanforderungsgesetz in Kraft, mit dem auch in bestehende Mietrechte eingegriffen werden konnte, wenn damit Unter- und Überbelag gemildert oder „Arisierungen“ der NS-Zeit korrigiert werden konnten.

⁴ So die NSDAP-interne Wortwahl (vgl. Bolz 1975: 165). Bis Ende 1938 sollen so bereits 35.000 „jüdische Wohnungen“ ihre BesitzerInnen gewechselt haben (vgl. ebd. 28, 57ff.), nach anderen Quellen sogar 44.000 Wohnungen (vgl. ebd. 60), das wären 50 Prozent oder gar 63 Prozent der auf 70.000 geschätzten „jüdischen Wohnungen“. Anfang 1939 konnten nur noch 26.000 „Judenwohnungen“ festgestellt werden, mit einem überproportionalen Anteil von 13,5 Prozent Großwohnungen mit über 3,5 Zimmern und einem unter-proportionalen Anteil von 38,5 Prozent Kleinwohnungen bis 1,5 Zimmer. Daraus wird die Notwendigkeit der Teilung großer Wohnungen abgeleitet (vgl. ebd. 165-167)

⁵ Die betreffenden HauseigentümerInnen wurden in 13.600 Fällen zur Kündigung aufgefordert, worauf 5600 Wohnungen vom Wohnungsamt neu vergeben wurden, darunter sehr viele (30 Prozent) Großwohnungen (vgl. Bolz 1975: 173). Auch jüdische GemeindebaummieterInnen wurden auf dieser Grundlage gekündigt (vgl. Exenberger/Koß/Ungar-Klein 1996).

Die „eingefrorenen“ und real sinkenden Mieten des Altmietwohnungsbestands bewirkten eine Immobilisierung des Wohnungsmarkts, die zum Teil mit illegalen Praktiken unterlaufen wurde. Die zahlreichen Untervermietungen in ehemaligen „Herrschaftswohnungen“ sind bereits erwähnt worden, provisorische Unterteilungen für mehrere Haushalte sowie Zusammenlegungen von Kleinwohnungen – alles unter Bewahrung der alten Mietverträge – waren bis in die 1960er-Jahre häufig. Viele Büros der Innenstadt entstanden damals in solchen Untermietverhältnissen in großen Wohnungen. Wenn Wohnungen überhaupt neu vermietet wurden, dann gegen beträchtliche Ablösezahlungen, mit denen der legal nicht realisierbare Marktwert der Wohnungen abgegolten wurde. Bis in die 1980er-Jahre lässt sich dieses System hoher Ablösen gegen niedrige Mieten in den Wohnungsannoncen nachweisen – das Gegenmodell höherer, „frei vereinbarter“ Mieten, das durch eine Mietrechts-Novelle 1966 ermöglicht worden war, konnte sich bis dahin in Wien nicht recht durchsetzen.

Aus dem Blickwinkel der Gentrifizierung lassen sich für die Wiederaufbauzeit bis in die 1960er-Jahre folgende Entwicklungen feststellen: Bauliche Aufwertung fand im Altwohnungsbestand recht flächenhaft, aber meist in bescheidener Form der Mietermodernisierung statt. Da wurden Wasser-, Strom- und Gasleitungen verlegt und verstärkt, dort ein Badezimmer eingerichtet oder ein WC angeschlossen – in Summe eine beträchtliche Verbesserung des Bestands, aber meist ohne Investition der HauseigentümerInnen. Das Wohnungsverbesserungsgesetz 1970 schuf für diese weitverbreitete Praxis einen legalen Rahmen und stellte Subventionen bereit, ab 1972 auch für MieterInnen. Die Umstellung der Altwohnungen von Einzelofen- auf Zentralheizung wurde dadurch wesentlich vorangetrieben (vgl. Kainrath 1978: 5f.).

Wie schon in der Ersten Republik dürfte es auch in der Wiederaufbauzeit kaum zu sozialer Aufwertung im Altwohnungsbestand gekommen sein, schon gar nicht was einzelne Stadtteile betrifft. Fast alle Teile der Nachkriegsgesellschaft konnten am Anstieg der Einkommen, Pensionen und Wohlfahrtsleistungen teilhaben.⁶ Sozialer Aufstieg manifestierte sich eher im eigenen Auto, den damit möglichen Reisen, dem Erwerb eines Freizeitwohnsitzes oder überhaupt der Übersiedlung ins Grüne, an den Stadtrand oder darüber hinaus. In den folgenden Jahrzehnten sollten die Wachstumsraten der Umlandgemeinden die bescheidenen Zuwachsraten (oder die Verluste) von Wien immer übertreffen. Nach dem Konzept von Van den Berg et al. (1982) befand sich die Stadtregion Wien von den 1960ern bis in die 1990er-Jahre überwiegend in einer Phase der Suburbanisierung – insgesamt keine guten Rahmenbedingungen für Gentrifizierung.⁷

Kleinräumige sozialräumliche Veränderungen lassen sich für die Nachkriegsjahre noch nicht flächenhaft nachweisen. Erst ab der Volkszählung 1961 standen solche Daten überhaupt zur Verfügung, Analysen über sozialräumliche Entwicklungen wurden aber erst im Vergleich mit späteren Zählungen möglich. Deren Ergebnisse sollen in den beiden folgenden Abschnitten besprochen werden.

Vermarktwirtschaftlichung in der sozialdemokratischen Wohlfahrtsstadt

Im Wirtschaftswunder der 1960er-Jahre wurden die historischen Kompromisse der Wiederaufbauzeit zunehmend infrage gestellt, darunter auch solche der Wohnungspolitik. Die Große Koalition endete 1966 und eine ÖVP-Alleinregierung begann mit der Liberalisierung der Altbaumieten; zumindest für neue Verträge wurden „frei vereinbarte Mieten“ möglich. Ein neu geschaffenes Bautenminis-

⁶ Von Ulrich Beck „Fahrstuhleffekt“ benannt (Beck 1986: 124).

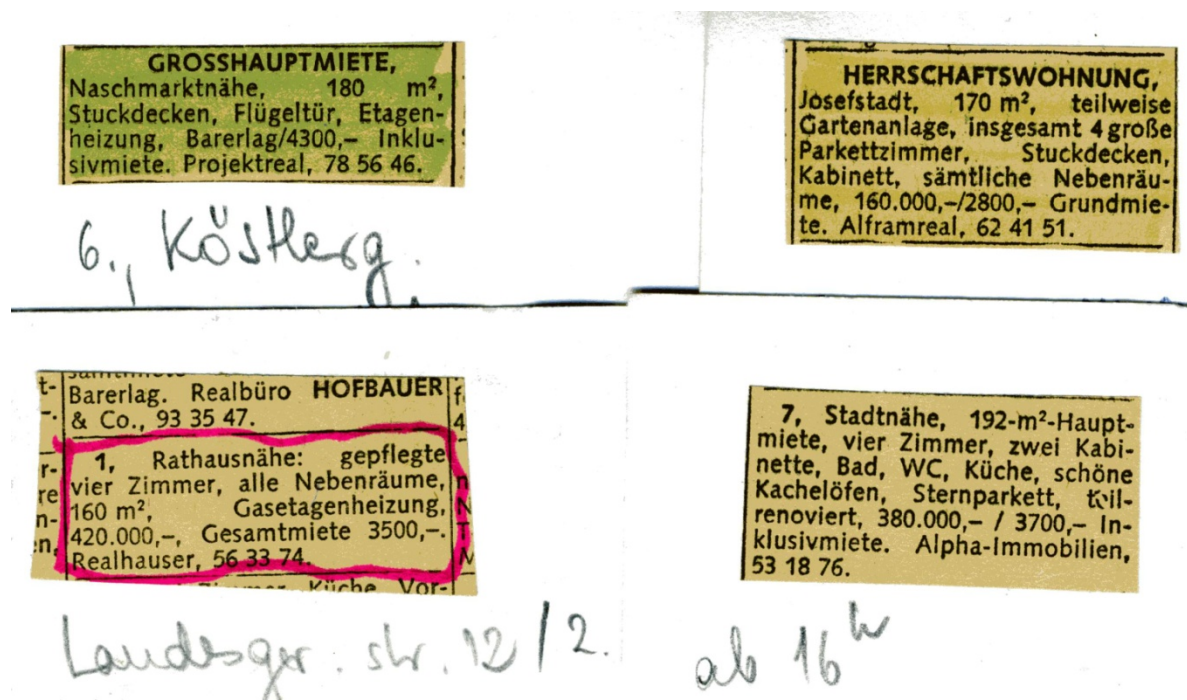
⁷ Im Jahrzehnt 1971-1981 wächst das suburbane Umland zwar weiter, aber die gesamte Stadtregion verliert, das wird im Konzept von Van den Berg et al. (1982) als „Desurbanisierung“ bezeichnet.

terium sorgte für die Zusammenführung bisher paralleler Förderungsschienen im Wohnungsneubau, mit langfristig gesicherter, da an das Steueraufkommen gebundener Finanzierung, im Rahmen der „Wohnbauförderung 1968“.

Auch in Wien begannen „goldene Jahre“ des geförderten (sozialen) Wohnungsbaus, mit stark steigenden Subventionen und Fertigstellungsrekorden von ca. 15.000 Wohnungen pro Jahr, in Form von Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen, gemeinnützigen Mietwohnungen, aber auch geförderten Eigentumswohnungen und geförderten Eigenheimen. Die massive Neubauförderung, in Verbindung mit einer in den 1970ern stark schrumpfenden Bevölkerung, brachte die am Beginn dieses Artikels beschriebene Entspannung des Wohnungsmarkts sowie sein Kippen in einen wählerischen KäuferInnen- und MieterInnenmarkt, den die Bauträger damals lebhaft beklagt haben (vgl. Matznetter 1991: 252f.).

Private Mietwohnungen, die damals noch 40 Prozent des Wohnungsbestands (und 90 Prozent des Altbaubestands) ausmachten, waren bis Anfang der 1980er-Jahre immer noch durch das Mietengesetz 1922 geregelt, wenn auch in seiner liberalisierten Form der „frei vereinbarten Miete“ für Neuverträge. Um eine solche Wohnung anzumieten, war es damals weiterhin üblich, eine nicht dokumentierte „Ablöse“ zu zahlen – je höher, desto geringer die vereinbarte, aber unbefristete Miete (siehe Abb. 2). Es war eine Spekulation mit der zu erwartenden Mietdauer, die von VermieterInnen und MieterInnen gleichermaßen betrieben wurde, sowie Betrug an den SteuerzahlerInnen und an der Instandhaltung des Hauses.

Abbildung 2: Zeitungsannoncen für Großwohnungen, 1982-1983, mit ausgewiesenen Ablösesummen und Monatsmieten in Schilling



Quelle: Eigene Sammlung

Im Vergleich zum voll ausgestatteten, überwiegend geförderten Bestand an Neubauwohnungen war die Ausstattung der privaten Altmietwohnungen nach Jahrzehnten des Wiederaufbaus immer noch dürftig. Der Anteil der Substandardwohnungen (ohne WC, teilweise auch ohne Wasser im Wohnungsverband) war zwar von 59 Prozent (1951) auf 33 Prozent (1971) zurückgegangen und der

Anteil der Wohnungen mit Bad von 14 Prozent auf 48 Prozent angestiegen (vgl. Kainrath 1978: 8), aber das sind die Werte für den gesamten Wohnungsbestand – innerhalb des Altbaubestands blieben die Verbesserungen auf MieterInneninvestitionen beschränkt, deren Finanzierung erst ab 1972 durch geförderte Wohnungsverbesserungsdarlehen erleichtert wurde.

In den Jahren der SPÖ-Alleinregierung 1970-1983 stellte die ungleiche Ausstattung der Wohnungen einen wichtigen Bezugspunkt in der Ausarbeitung eines neuen Mietrechts dar, das schließlich mit dem MRG 1982 in Kraft trat. Bei Neuvermietungen sollten Kategoriemieten zur Anwendung kommen, in einer einfachen Abstufung von 22 Schilling/m² für voll ausgestattete Wohnungen (Kategorie A: mit Zentralheizung) über 16,50 für Kategorie B (mit Bad) und 11 Schilling für Kategorie C (zumindest WC) bis zu 5,50 für Substandardwohnungen ohne WC (Kategorie D). Diese Abstufung sollte die Standardanhebung durch die VermieterInnen ankurbeln – ohne Berücksichtigung der Lagequalität der Wohnung.

Was die Möglichkeiten der Gentrifizierung betrifft, stehen beide Maßnahmen, das Wohnungsverbesserungsgesetz 1970 und das Mietrechtsgesetz 1982, am Beginn einer Reihe staatlicher Maßnahmen, welche die bauliche und indirekt die soziale Aufwertung des Wohnungsbestands vorantreiben sollten (siehe Beitrag Hatz über sanfte Stadterneuerung). Bewusst wurde in diesen Gesetzen zum Altbaubestand eine räumliche Differenzierung nach der Lagequalität ausgeschlossen – im Gegensatz zur damals geltenden Neubauförderung (WBF 1968), wo diese Unterschiede in Form von stark steigenden „Grundkostenanteilen“ als Einmalzahlungen aus Eigenmitteln abzugelten waren (vgl. Matznetter 1991: 178). Auch hier wurde Gentrifizierung mit staatlicher Förderung initiiert bzw. vorangetrieben. Ein anderes Beispiel aus dieser Zeit stellt die „Dachbodenaktion“ der Gemeinde Wien (1976-1987) dar, bei der die PionierInnen des Dachbodenausbaus mit einem verlorenen Zuschuss von 20 Prozent der Baukosten bedacht wurden. Auch der Verkauf von gemeindeeigenem Pachtland und die Errichtung ganzjährig bewohnbarer Häuser in früheren Schrebergärten lassen sich als Beispiele für staatlich geförderte Aufwertung anführen.

Die sozialräumlichen Effekte durch die bauliche Aufwertung des Altbaubestands bzw. durch Baulückenverbauung mit Neubauten sind ab der Volkszählung 1961 gut dokumentiert.⁸ Beginnende Gentrifizierung lässt sich jedenfalls für die Gebiete feststellen, deren Bildungsquoten und Wohnungsstandards sich schon damals dynamischer entwickelten als die der Gesamtstadt. In der Sozialraumanalyse von Steinbach/Holzhauser/Neudecker (2000: Karte 1, S. 34) sind solche Stadtteile für die 1970er- und 1980er-Jahre dargestellt; dazu zählten einerseits traditionelle Mittelschichtquartiere wie die Vorstadtbezirke VI bis IX sowie die Wienerwaldlagen der Bezirke XXIII, XIII, XIV, XVII, XVIII, XIX, aber auch damals schon attraktivere Teile der früheren Arbeiterbezirke X, XII, XVI, XVII, die sich überdurchschnittlich, über den „Fahrstuhleffekt“ hinaus, entwickelt haben. Auch die Siedlungsbaugebiete „Transdanubiens“ waren schon damals im Aufwind, im Gegensatz zu den alten Ortskernen derselben Bezirke (XXI, XXII).

Segmentierung der Wohnungsteilmärkte in der Global City

Die Koalitionsregierungen SPÖ-FPÖ (1983-1986) sowie SPÖ-ÖVP (1986-1999) weichten viele Regelungen der österreichischen Wohnungspolitik auf und/oder gaben sie in die Kompetenz der Bundesländer ab. Dazu zählen die Freigabe der Mieten für voll ausgestattete Wohnungen (Kategorie A) 1986, wenige Jahre nach deren Einführung durch das Mietrechtsgesetz 1981, die vollständige Ver-

⁸ Vgl. Lichtenberger/Fassmann/Mühlgassner 1987; Hatz 1998; Steinbach/Holzhauser/Neudecker 2000; Steinbach/Mösger/Kaier 2005; Fassmann-Hatz 2004; Hatz/Kohlbacher/Reeger 2016.

änderung der Wohnbauförderung durch Verfassungsgesetz 1988, nachdem bereits WFG und WSG 1984 den Ländern weitgehende Kompetenzen übertragen hatten, sowie die Auflösung eines eigenen Bautenministeriums, das von 1966 bis 1987 bestanden hatte. Das Beitrittsansuchen zur Europäischen Gemeinschaft 1989 blieb im Bereich der Wohnungspolitik vorerst von symbolischer Bedeutung, als Ankündigung, dass auch in Österreich InvestorInnen ab dem EU-Beitritt mit den üblichen rechtlichen Rahmenbedingungen rechnen könnten – dieser erfolgte dann 1995.

Parallel zu diesen Änderungen in der Wohnungspolitik stellten sich bedeutende Änderungen am Wiener Wohnungsmarkt ein. Nach Jahrzehnten der Stagnation und der Bevölkerungsverluste begann 1987 eine Phase des nachhaltigen Wachstums der Wohnbevölkerung. Der Zusammenbruch aller kommunistischen Regime in den Nachbarstaaten 1989 trieb die Zuwanderung nach Wien in ungeahnte Höhen, mit umgehenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die nunmehr frei vereinbarten Mieten im voll ausgestatteten Altbaubestand stiegen extrem stark an, auf das Doppelte bis Vierfache der früheren Kategoriemiete A von 24,40 Schilling/m² (=EUR 1,77, bei der Letztverlautbarung 1984), je nach Lage im Stadtgebiet. Standortqualitäten, die in früheren Mietengesetzen nicht bewertbar waren, spielten plötzlich eine große Rolle. Und sie befeuerten das Interesse der InvestorInnen, den entstandenen „rent gap“ zu schließen – und dieser war sehr unterschiedlich hoch.

Der bis vor Kurzem von gemeinnützigen Wohnbauunternehmen dominierte Markt der geförderten Neubaumietwohnungen hingegen funktioniert bis heute nach dem Prinzip der Kostenmiete; Lage- und Ausstattungsunterschiede werden meist über Eigenmittel abgegolten. So verwundert es nicht, dass diese Sozialmieten seit Ende der 1980er-Jahre unter den frei vereinbarten Altbaumieten liegen. Noch bis zum Mietrechtsgesetz 1981 war es so gewesen, dass geförderte Nebaumieten ca. 30 Schilling/m² betragen und alle Kategoriemieten niedriger angesetzt waren, seit gut 30 Jahren ist es umgekehrt. Dementsprechend lang sind die Wartelisten für geförderte und kommunale Mietwohnungen mit den steigenden Altbaumieten geworden. Ihr hoher Anteil am Wohnungsbestand (24 Prozent Gemeindewohnungen und 20 Prozent Mietwohnungen von Gemeinnützigen) trägt sicherlich zur Dämpfung der Mieten am privaten Wohnungsmarkt bei. Für neue Zuwanderer oder für einen nur temporären Aufenthalt gibt es dennoch kaum eine Alternative – die Suche nach geförderten Mietwohnungen und die Wartezeit darauf erfordert einen langen Atem sowie zum Teil beträchtliche Eigenmittel.

Wenige Jahre später, 1994, versuchte die Große Koalition SPÖ-ÖVP die Explosion der frei vereinbarten Mieten wieder einzufangen, in Form des Richtwertgesetzes, das für jedes Bundesland, auch für Wien, einen Mietpreis pro m² festlegt, der allerdings mit zahlreichen vage definierten Zu- und Abschlägen gestaltet werden kann. Damit soll, das erste Mal in der österreichischen Mietrechtsgesetzgebung, den unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsmerkmalen von Mietwohnungen Rechnung getragen werden. Dieses Gesetz ist trotz aller Kritik bis heute in Kraft.

Im Unterschied zum Mietengesetz 1922-1981, das in §23 nur Befristungen bis zu einem halben Jahr vorsah, und dem Mietrechtsgesetz 1981-1994, das in seinem §29(1)c nur Befristungen bis zu einem Jahr möglich machte, sind seit dem Richtwertgesetz auch längere Befristungen möglich geworden (die seit 2000 mindestens drei Jahre gelten müssen). Die Vorteile dieser befristeten Mieten wurden von den VermieterInnen erst im Laufe der Jahre erkannt: Mietpreise können bei Fristablauf neu verhandelt werden und sind nicht wie bei unbefristeten Mieten an historische Preise aus der Zeit des Vertragsabschlusses gebunden – die vermietete Wohnung ist nach einigen Jahren wieder verfügbar, etwa zum Zweck des Verkaufs. Damit wurde, gewissermaßen durch die Hintertür, das Prinzip der in Österreich nicht anwendbaren Vergleichsmiete eingeführt, das bei Protesten gegen Gentrifizierung in Deutschland eine wichtige Rolle spielt. In einer vor Kurzem veröffentlichten Studie wurde ein Anteil von 68 Prozent Befristungen unter allen 2015 neu abgeschlossenen privaten Mietverträgen in Österreich festgestellt (vgl. Tockner 2017: Tab. 2, S. 5).

Schlussfolgerungen

Gentrifizierung ist durch wohnungspolitische Maßnahmen gestaltbar und nicht nur das Ergebnis freier Marktmechanismen. Das zeigt die Geschichte der Mietrechtsgesetzgebung in Österreich, die hier am Beispiel Wiens dargestellt wird. Gentrifizierung findet vor allem in wachsenden Städten statt, mit einer starken, besser noch steigenden Wohnungsnachfrage durch zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen. Das war zu Zeiten der Habsburgermonarchie mit ihrer liberalen Wohnungspolitik des „Laissez-faire“ der Fall, das ist seit den 1980er-Jahren, zuerst durch die Freigabe der Mieten der Kategorie A, dann durch vage definierte Richtwerte und die Möglichkeit der Befristung, zunehmend zu beobachten. In den vielen Jahrzehnten der demografischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Stagnation von Wien, die zwischen diesen Zeiten liegen, gab es viel mehr bauliche und soziale Abwertung – das Gegenteil von Gentrifizierung.

LITERATURVERZEICHNIS

- Banik-Schweitzer, Renate (1982): Zur sozialräumlichen Gliederung Wiens 1869-1934, Wien: Institut für Stadtforschung.
- Bauböck, Rainer (1979): Wohnungspolitik im sozialdemokratischen Wien 1919-1934, Salzburg: Verlag Wolfgang Neugebauer.
- Beck, Ulrich (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bobek, Hans/Lichtenberger, Elisabeth (1966): Wien. Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts, Wien-Köln: Hermann Böhlau Nachf.
- Botz, Gerhard (1975): Wohnungspolitik und Judendeportation in Wien 1938 bis 1945. Zur Funktion des Antisemitismus als Ersatz nationalsozialistischer Sozialpolitik, Wien-Salzburg: Geyer-Edition.
- Clark, Eric (2005): „The Order and Simplicity of Gentrification – A Political Challenge“, in: Rowland Atkinson/Gary Bridge (Hg.), Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism, London-New York: Routledge, Taylor & Francis Group, S. 256-264.
- Exenberger, Herbert/Koß, Johann/Ungar-Klein, Brigitte (1996): Kündigungsgrund Nichtarier: die Vertreibung jüdischer Mieter aus den Wiener Gemeindebauten in den Jahren 1938-1939, Wien: Picus-Verlag.
- Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard (2004): „Fragmentierte Stadt? Sozialräumliche Struktur und Wandel in Wien 1991-2001“, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft 146, S. 61-92.
- Hatz, Gerhard (1998): „Sozialraumstrukturen und sozialer Wandel in Wien 1971-1991“, in: Geographischer Jahresbericht aus Österreich, Bd. LV, S. 57-82.

- Hatz, Gerhard/Kohlbacher, Josef/Reeger, Ursula (2016): „Socio-economic segregation in Vienna. A social-oriented approach to urban planning and housing“, in: Tiit Tammaru et al. (Hg.), Socio-economic segregation in European capital cities: East meets West, London-New York: Routledge, Taylor & Francis Group, S. 80-109.
- Hoffmann, Robert (1987): „Nimm Hack' und Spaten ...“. Siedlung und Siedlerbewegung in Österreich 1918-1938, Wien: Verlag für Gesellschaftskritik.
- John, Michael (1982): Hausherrenmacht und Mieterelend 1890-1923, Wien: Verlag für Gesellschaftskritik.
- Kainrath, Wilhelm (1978): Stadtentwicklungsplan Wien, Heft: Wohnungswesen, Wien: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtstrukturplanung.
- Kainrath, Wilhelm (1982): „Das Mietrecht als Instrument zur Verhinderung von Slums“, in: Österreichische Zeitschrift für Politikwissenschaft 11/4, S. 455-464.
- Lichtenberger, Elisabeth/Fassmann, Heinz/Mühlgassner, Dietlinde (1987): Stadtentwicklung und dynamische Faktorialökologie, Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.
- Marinelli, Lydia (Hg.) (2004): Freuds verschwundene Nachbarn, Wien: Turia+Kant.
- Matznetter, Walter (1991): Wohnbauträger zwischen Staat und Markt. Strukturen des Sozialen Wohnungsbaus in Wien, Frankfurt am Main: Campus.
- Matznetter, Walter (1995): „Housing Classes, Domestic Property Classes, and Consumption Sectors: Interlocking Concepts“, in: Walter Matznetter (Hg.), Geographie und Gesellschaftstheorie, Wien: Institut für Geographie der Universität Wien, S. 133-141.
- Sedlaczek, Stephan (1893): Die Wohn-Verhältnisse in Wien: Ergebnisse einer Volkszählung vom 31. December, Wien: Verlag des Wiener Magistrates.
- Steinbach, Josef/Holzhauser, Andrea/Neudecker, Klaus (2000): Historische Sozialraumanalyse für das Wiener Stadtgebiet, Wien: Magistratsabteilung 18, Stadtplanung Wien.
- Steinbach, Josef/Mösgen, Andrea/Kaiser, Alexandra (2005): Historische Sozialraumanalyse für das Wiener Stadtgebiet II: 1971-1981-1991-2001, Wien: Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung Wien.
- Tockner, Lukas (2017): Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Van den Berg, Leo et al. (Hg.) (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline, Oxford: Pergamon Press.
- WIDA, Zeitschrift des Vereins „Wohnen in der Altstadt“, Jahrgang 1982, Nr.1-2, Wien: Eigenverlag.

WOHNEN UND DIE FRAGMENTIERUNG DES SOZIALEN: GENTRIFIZIERUNG ALS SYMPTOM GESELLSCHAFTLICHER TRANSFORMATION

Christoph Reinprecht

Der Beitrag thematisiert die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes unter dem Gesichtspunkt zunehmender sozialer Fragmentierung. Der Ausdruck „Fragmentierung des Sozialen“ bezieht sich auf die Folgen des Gesellschaftswandels, sei es in Bezug auf den Strukturwandel der Arbeit (Prekarisierung der Beschäftigungsverhältnisse), den Um- und Rückbau des Sozialstaats, die ungleicher werdenden ökonomischen, politischen und kulturellen Teilhabechancen, die Nicht-Linearität der Lebensläufe, die Dynamik von Migrations- und Mobilitätsprozessen oder auch die Super-Diversifizierung und Transkulturalität von Lebenslagen und Formen der Lebensführung. Orientierte sich die Wohnungspolitik lange Zeit am Modell einer mittezentrierten Gesellschaft mit dem Lohnarbeitnehmer (*male worker citizen*) als zentraler (gegenderter) Referenzfigur, in den letzten Jahrzehnten verstärkt auch an Vorstellungen einer (spätmodernen) Ausdifferenzierung sozialer Milieus und Lebensstile, rücken unter dem Gesichtspunkt sozialer Fragmentierung die soziale Polarisierung sowie die Zerrissenheit der Gesellschaft und der Lebenszusammenhänge in den Fokus. Sichtbar werden auf diese Weise die mannigfachen Praktiken marginalisierten Lebens und Wohnens ebenso wie die Begleiterscheinungen der Fragmentierung wie physische Abschottung, soziale Grenzziehungen oder die Errichtung symbolischer Barrieren. Der Beitrag skizziert und spezifiziert *zum einen* den Bedarf an kostengünstigem und niederschwellig zugänglichem Wohnraum, der aus dieser Fragmentierung resultiert. *Zum anderen* wird die These diskutiert, dass der Wohnungsmarkt (bzw. dessen unterschiedliche Segmente) diesen Bedarf sehr selektiv verarbeitet(n), und zwar nicht nur mithilfe von Mechanismen der (Aus-)Schließung und Kontrolle (etwa über Preisgestaltung, Befristung, implizite oder auch explizite Zugangskriterien bzw. Auswahlverfahren, Letzteres im geförderten Wohnbau), sondern auch mit der Produktion von Unsichtbarkeit (Überbelegung, versteckte Untervermietung von Wohnungen oder Wohnungsteilen, „sub-letting“ etc.). Die Verbindung mit Prozessen der Gentrifizierung ist offensichtlich: Denn wachsende Einkommens- und Vermögensunterschiede wirken, auch in stärker regulierten Wohnungsmärkten wie in Wien, auf die Ungleichheit der Wohnverhältnisse, während durch die Inwertsetzung innerstädtischer Wohngebiete einkommensschwache Haushalte zurückgedrängt und nicht normierte und prekäre Lebens- und Wohnarrangements marginalisiert werden.

Brüchigkeit des Sozialen und Wiederkehr der Wohnungsfrage

Wohnbaupolitik beruhte in Wien (wie in Österreich generell) lange Zeit auf einem sozial- und verteilungspolitischen Konsens: Im nationalen Wohlfahrtsstaat der drei goldenen Nachkriegsjahrzehnte, unter der Bedingung von Vollerwerbstätigkeit und für das kapitalistische Lohnarbeitssystem notwendiger geschlechtlicher Arbeitsteilung, unterstützte der (soziale) Wohnbau die allgemeine Verbesserung der Lebensverhältnisse und deren Absicherung. Die Erosion dieses Konsenses setzte Mitte der 1970er-Jahre ein. Rekurrierte das Nachkriegs-Wohlfahrtsmodell in seiner Blütezeit auf distributive Gerechtigkeitsansprüche, wobei die Erschwinglichkeit des Wohnens als zentrale Existenzvoraussetzung der *citizen worker*, d. h. der erwerbstätigen und staatsbürgerlichen Bevölkerung, konstitutiv

mitbedacht war, spricht aus Ulrich Becks 1986 publizierten Überlegungen zur Risikogesellschaft bereits die Aporie dieses Modells. In „Risikogesellschaft“ schreibt Ulrich Beck: „Es gibt bei allen sich neu einpendelnden oder durchgehaltenen Ungleichheiten ein kollektives Mehr an Einkommen, Bildung, Mobilität, Recht, Wissenschaft, Massenkonsum“ (1986: 122). Beck spricht von einem *Fahrstuhleffekt*, insofern als die realen Ungleichheitsrelationen durch die allgemeinen Wohlstandsgewinne nicht aufgehoben, sondern nur auf einer höheren Etage reproduziert und verfestigt werden, während sich gleichzeitig die Rede von fortschreitender Gerechtigkeit und kollektivem sozialen Aufstieg als leeres Versprechen, ja als Illusion entpuppt. Der Individualisierungsprozess treibt den Erosionsprozess auf die Spitze. *Schöner Wohnen* wird zum Inbegriff eines kleinbürgerlichen Ideals, das private Eigenheim ist die dominante Präferenz. Die Veräußerung öffentlicher bzw. gemeinnütziger Wohnungsbestände, wie sie seit den 1980er-Jahren in Großbritannien und seit den 1990er-Jahren in den Niederlanden und Deutschland stattfand, begleitet diesen Wandel und geht mit der Entwicklung in Richtung neoliberaler Wohlfahrtssysteme einher. Seitdem gilt das *Wiener Modell* (Förster/Menking 2016) mehr denn je als international viel beachtete Alternative: Keine Privatisierung des kommunalen Bestands wie in den deutschen Großstädten, differenzierte Instrumente der Wohnbauförderung mit hohen gestalterischen, ökologischen und sozialen Standards im Neubau, sanfte Stadterneuerung, Leistbarkeit der Mieten bzw. Wohnkosten, Mitbestimmung usw. bilden zentrale Topoi der Selbstbeschreibung einer sozialdemokratischen Stadtpolitik, die sich gerne als Fahnenträgerin einer sozialen und inklusiven Stadt positioniert. Aber der Schein trügt. Denn auch in Wien werden die Chancen im Zugang zu leistbarem Wohnraum immer ungleicher, ist es für zunehmend mehr Menschen immer schwieriger, kostengünstig zu wohnen, sind dauerhaft geschützte und unbefristete Mietverträge rar geworden, werden die Ausschlusserfahrungen vielfältiger und härter, mit einem Wort: wird die Wohnungsfrage immer drängender und auch repolitisiert. Der Beitrag lotet diese Beobachtung aus und fragt nach den Hintergründen dieser Entwicklung. Im Mittelpunkt stehen ausgewählte qualitative und quantitative Aspekte des Wohnbedarfs unter spezieller Berücksichtigung des sozialstrukturellen Wandels und der sich ebenfalls verändernden Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen.

Spricht man von Wohnen und Wohnbau, dann geht es meist um Fragen der Verfügbarkeit von und Versorgung mit Wohnraum, also um das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Dieses Verhältnis ist allerdings schwierig und komplex. Denn während Wohnungen ein immobiles Gut darstellen, dessen Produktion von der Entwicklung am Geld- und Kapitalmarkt und der Zinspolitik ebenso abhängig ist wie von den allgemeinen wohnpolitischen Rahmenbedingungen, die den Markteinfluss über Maßnahmen wie Wohnbauförderung, Mietrecht oder Bodenpolitik begrenzen bzw. kontrollieren, bildet die Bevölkerung eine eher instabile und nur vermeintlich leicht fassbare Einheit. Bevölkerung verändert sich in ihrer demografischen Struktur (nach Alter, Geschlecht, Familienstand, Reproduktions- und Wanderungsverhalten), aber auch in sozioökonomischer Hinsicht (Beruf, Erwerbsbeteiligung, Einkommen) und unter soziokulturellen Gesichtspunkten (Milieu, Lebensstil) sowie nicht unabhängig von den zur Anwendung kommenden Kategorien. Der Wohnungsbedarf orientiert sich deshalb keineswegs nur quantitativ an der geschätzten Entwicklung der Haushalte und ihrer potenziellen Größe bzw. Zusammensetzung, sondern wird in nicht unerheblichem Maße von sozioökonomischen Gegebenheiten wie der materiellen Lebenslage, aber auch von soziokulturellen und individuellen Vorstellungen, Bedürfnissen und Präferenzen, die Art und Funktion des Wohnens betreffend, beeinflusst.

Im Kontrast zu den dominierenden (staatsbürger-, lohnarbeits- und androzentrierten) Normalitäts- und Homogenitätsvorstellungen der Nachkriegsjahrzehnte hatten sich in den 1990er-Jahren auch im Bereich des (geförderten) Wohnbaus Vorstellungen einer Milieudifferenzierung durchgesetzt: Frauenwerkstatt I (1997/98) und II (2004), autofreies Wohnen (1999), interkulturelles Wohnen (1996) oder Mehrgenerationenwohnen (2000) sind Beispiele für themenorientierte Wohnbauprojekte, die

konzeptionell von posttraditionellen Vorstellungen einer horizontalen Milieu- bzw. Lebensstildifferenzierung getragen sind. Ansprüche auf Individualisierung, Gleichberechtigung und Identität treten hier gegenüber „traditionellen Klassenmilieus und Klassenmentalitäten“ (Rössel 2009: 145) in den Vordergrund. Es ist kein Zufall, dass gleichzeitig mit dem Schwenk in Richtung themenzentrierter Neubau die Stadt Wien die kommunale Wohnbautätigkeit einstellt: Der letzte Gemeindebau wird 2004 fertiggestellt. Was als Ausdruck einer neoliberalen Wende interpretiert wird (vgl. Novy et al. 2001; Vollmer/Kadi 2018), ist freilich auch eine konsequente Anwendung des Ansatzes, sozialen Wohnbau als Mittelschichtsförderung zu betreiben.

Die Mittelschichtorientierung ist nicht neu: Im Unterschied zum Wohnbauprogramm des Roten Wien mit seinem Ziel einer Emanzipation und Hegemonie, aber auch Disziplinierung der Arbeiterklasse – in der Siedlerbewegung zusätzlich verbunden mit dem Anspruch auf Autonomie und Selbstorganisation (vgl. Novy/Förster 1991) – wandelt sich das Wohnbauprogramm in der Nachkriegszeit in eine soziale Infrastruktur zur sozialen Absicherung und Beteiligung der breiten Massen an den Wohlstandsgewinnen (vgl. Reinprecht 2012). Bis in die Gegenwart orientiert sich die Stadt Wien in ihrer Wohnpolitik diskursiv am universellen Wohlfahrtsmodell im Sinne einer „Gesellschaft der Gleichgestellten“ (Nachtwey 2016:26), und sie kann sich dabei auf einen bislang weitgehend stabilen nationalen Konsens des Nachkriegskorporatismus stützen. Der sozialstrukturelle Wandel hat diese Strategie allerdings nachhaltig unterlaufen und ausgehöhlt. Das Nachfragepotenzial wird heute weniger durch die Kraft organisierter kollektiver Interessen (im Kontext der Sozialpartnerschaft) bestimmt, vorherrschend ist vielmehr eine Tendenz, die je nach Ansatz entweder als Polarisierung (zunehmende Konzentration von Reichtum und Armut) oder als „Abstiegsgesellschaft“ (Nachtwey 2016) gedeutet wird. Stichworte sind Erosion des Normalarbeitsverhältnisses, soziale Unsicherheit, Abdriften der Mittelschicht. Die Konzentration einkommensschwächerer und marginalisierter Bevölkerungsgruppen im kommunalen Segment des Wohnungsmarktes ist als direkte Folge dieser Entwicklung anzusehen. Für diese Gruppen wird es immer schwieriger, preisgünstigen und dennoch sicheren Wohnraum zu finden.

Was unter den aktuellen Gegebenheiten als *Wohnungsfrage* bezeichnet werden könnte, geht über die Beobachtung einer Verengung des Angebots für einkommensschwächere Haushalte allerdings hinaus. Wirkt im nationalen Wohlfahrtsstaat die Teilhabe am System der Erwerbsarbeit als zentraler Modus der sozialen Integration, bewirkt die Entwertung der herkömmlichen Formen und Funktionen der Institution Lohnarbeit im Post-Wohlfahrtsstaat eine Aufgaben- und Bedeutungsverschiebung des Wohnens. Leiharbeit, Arbeit auf Abruf, Heimarbeit oder Neue Selbstständigkeit sind Beispiele für atypische und prekäre Beschäftigungsformen, die in ganz spezieller und zugespitzter Weise eine Abhängigkeit von der Wohnung als strategischem Ort erzeugen. Dies gilt noch ausgeprägter im Falle von Arbeitslosigkeit. Über das Wohnen eröffnen und strukturieren sich Möglichkeiten gesellschaftlicher Einbindung und Teilhabe. Jenseits der bloßen Reproduktionsfunktion, auf die das Wohnen im Fordismus zurechtgestutzt wurde, wird das Wohnen auf diese Weise wieder zu einer Integrationsinstanz: Ort der Sozialisation und Identitätsbildung, von Aneignung und Selbstbestimmung, Knotenpunkt sozialer Beziehungen und intergenerationeller Transmission, gleichermaßen ein Ort des Rückzugs und des Außenkontakts, der Arbeit und des Alltags, der Verteidigung des Selbst, aber eben auch ein prekärer, oftmals nur befristet verfügbarer, materiell nicht leistbarer, ungeschützter Ort.

Doch nicht nur die Prekarisierung der Beschäftigung rückt die Integrations- bzw. Inklusionsfunktion des Wohnens erneut in den Fokus. Das Wohnen als Bedingung für Teilhabe und Zugehörigkeit gewinnt vor allem in lebensphasenbezogenen Übergängen an Relevanz, mit denen sich Menschen heute in vielfältiger Weise konfrontiert sehen, wie sich am Beispiel der zunehmenden Mobilität und Beweglichkeit von Lebensverläufen zeigen lässt. Lebensverlaufsübergänge in der Jugend, im Alter oder bei Familiengründung, im Kontext von Trennung, PartnerInnenverlust oder familiären Rekom-

positionen, von Erwerbslosigkeit oder Jobwechsel, aufgrund von freiwilliger oder erzwungener Migration bilden Erfahrungszusammenhänge, die mit den Wohnrealitäten, wozu auch die Segmentierung des Wohnungsmarktes und die erheblichen Kosten für Umzug von Wohnungswechsellern zählen, strukturell im Widerspruch stehen. Diskontinuierliche Lebensverläufe sind die Realität, werden aber durch ein Wohnungswesen konterkariert, das nach wie vor am Paradigma der bürgerlichen Kleinfamilie und damit verbundenen Idealvorstellungen von Arbeit, Leben und Wohnen orientiert ist. Lebensphasenbezogene Übergänge erhöhen in vielfältiger Form das Risiko von sozialer Destabilisierung und Entkoppelung. Sie reflektieren den allgemeinen Bedeutungszuwachs von Mobilität und Temporalität, der nicht nur nach größerer Offenheit und Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes verlangt, sondern die dominierenden Wohnvorstellungen herausfordert und zugleich eine existenzielle Erfahrung des Wohnens aktualisiert, an die Vilém Flusser in seinen Reflexionen zum Leben im Exil erinnert:

„Man hält die Heimat für den relativ permanenten, die Wohnung für den auswechselbaren, übersiedelbaren Standort. Das Gegenteil ist richtig: Man kann die Heimat auswechseln oder keine haben, aber man muß immer, gleichgültig wo, wohnen. Denn ohne Wohnung kommt man buchstäblich um. Dieses Umkommen läßt sich auf verschiedene Weise formulieren, aber die am wenigsten emotional geladene ist diese: Ohne Wohnung, ohne Schutz von Gewöhnlichem und Gewohntem ist alles, was ankommt, Geräusch, nichts ist Information, und in einer informationslosen Welt, im Chaos, kann man weder fühlen noch denken noch handeln. Ohne Wohnung wäre ich unbewußt, und das heißt, daß ich ohne Wohnung eigentlich nicht wäre. Wohnen ist die Weise, in der ich mich überhaupt erst in der Welt befinde, es ist das Primäre.“ (Flusser 1994: 27f.)

Bedarf an preiswertem und niederschwellig zugänglichem Wohnraum

Der Bedarf an preiswertem („leistbarem“) Wohnraum wird aktuell vor allem im Zusammenhang mit den Themen Bevölkerungswachstum und Armut diskutiert. Andere relevante Themen wie die Dynamisierung von Lebensphasenübergängen oder der Wandel von Wohn- und Lebensstilpräferenzen treten demgegenüber eher in den Hintergrund. Wie in anderen westeuropäischen Städten ist das Wachstum der Stadt auch in Wien politisch positiv besetzt: Es begründet den Anspruch Wiens als mitteleuropäische Metropole und *global city*. In der Tat ist die Wachstumsdynamik beeindruckend: Seit der Jahrtausendwende leben um rund 340.000 Menschen mehr im Stadtgebiet, die Bevölkerungszahl erhöhte sich damit von insgesamt 1,55 auf 1,89 Millionen. Ein Großteil des Zuwachses beruht auf Zuwanderung, wobei ost-/mitteleuropäische Herkunftsländer dominieren. Als Folge des Wachstums hat sich auch die Struktur der Bevölkerung insgesamt verändert. Die Stadt beherbergt einerseits immer mehr alte Menschen, wandelte sich aber gleichzeitig innerhalb weniger Jahre vom ältesten zum jüngsten Bundesland und verfügt über den höchsten Anteil an Bevölkerung mit ausländischer Herkunft. Die Herkunftsländer mit dem aktuell höchsten positiven Wanderungssaldo sind Ungarn, Polen, Deutschland, Rumänien und Serbien.

Hinter dem simplen Befund einer zunehmenden Bevölkerungszahl verbirgt sich ein tiefgreifender Strukturwandel, der im Hinblick auf das Thema leistbares Wohnen nicht einfach über eine Intensivierung der Neubautätigkeit bewältigt werden kann. Die politische Antwort lautet bislang freilich: bauen und verdichten. Die Zielvorgabe für den Wohnbau liegt aktuell bei bis zu 13.000 Wohneinheiten pro Jahr, wobei mehr als zwei Drittel auf den geförderten Wohnbau entfallen sollen (vgl. MA 24 2015; Tockner 2015). Aber die Ankurbelung der Wohnbautätigkeit ist nicht die einzige Frage von Relevanz. Nicht weniger entscheidend sind die Merkmale der zuziehenden Bevölkerung, ihr ökonomisches Potenzial, ihre Qualifikationen und naturgemäß auch ihre Wohnbedürfnisse. Das Bevölke-

rungswachstum beeinflusst unbestritten den quantitativen Wohnbedarf. Doch ein nicht unerheblicher Teil des Wachstums, das auf Zuwanderung beruht, betrifft (im Vergleich zur ehemaligen Arbeitsmigration) eher qualifizierte, aber gleichwohl einkommensschwächere Personen mit nur geringer Aussicht auf raschen sozialen Aufstieg und Einkommenszuwachs, der den Zugang zum privaten oder geförderten Wohnungsmarkt eröffnen würde (abgesehen von administrativen Kriterien, die den gemeinnützigen und kommunalen Sektor für neu Zugewanderte auf Jahre verschließen). Dazu kommen all jene, die wie etwa AsylwerberInnen aufgrund ihres Status für eine unterschiedlich lange, jedoch befristete Dauer im Segment des „sehr sozialen“ Wohnungsmarktes, der die organisierte Unterbringung abdeckt, beherbergt werden und für die es auch nach Klärung ihres Aufenthaltsstatus, etwa als Asylberechtigte nahezu aussichtslos ist, am Wohnungsmarkt eine adäquate und leistbare Wohnung zu finden.

Es sind aber nicht nur einkommensschwache oder gesellschaftlich marginalisierte Bevölkerungsgruppen ausländischer Herkunft, auf deren Bedarfe und Bedürfnisse der Wohnungsmarkt nicht vorbereitet ist. Wie andere Großstädte ist auch Wien mit der Anforderung konfrontiert, die Folgen von Strukturwandel am Arbeitsmarkt (Zunahme prekärer und niedrigentlohnter Beschäftigungsverhältnisse), Wirtschaftskrise (Arbeitslosigkeit, Unterbeschäftigung) und verstetigter Armut zu bewältigen. So zeigt der Blick auf die Veränderung der Anteile der von *absoluter Armut* betroffenen Bevölkerung in österreichischen Städten seit Mitte der 1990er-Jahre auf Basis einer Berechnung der EU-SILC Daten einen nahezu konstanten Anstieg der Armutsrate in Wien, die sich im über zwanzigjährigen Beobachtungszeitraum von unter 4 Prozent auf 12 Prozent nahezu vervierfacht hat, während für weitere 19 Prozent ein Einkommens- oder Teilhabemangel festgestellt wird (vgl. Till 2016; Statistik Austria 2018). Entsprechend stark stieg in den vergangenen Jahren auch die Zahl der monatlichen Leistungsbeziehenden in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung, mehrheitlich Personen mit maximal Pflichtschulabschluss, viele davon arbeitsmarktfremd (vgl. Bock-Schappelwein et al. 2016).

Ein Indikator für Armutslagen ist die objektive und subjektive Wohnkostenbelastung. Im österreichischen Durchschnitt geben MieterInnen des untersten Einkommensviertels 48 Prozent ihres Haushaltsbudgets für das Wohnen aus, im nicht geförderten Bereich sind es 53 Prozent. Im obersten Einkommensviertel sind es hingegen nur 18 bzw. 21 Prozent (vgl. Beer/Wagner 2012). Nach dem Wiener Sozialbericht übersteigen bei 36 Prozent der WienerInnen die Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Heizung, Energie, Instandhaltung) ein Viertel des gesamten verfügbaren Haushaltseinkommens. Bei armutsgefährdeten Personen liegt der entsprechende Anteil hingegen bei 72 Prozent (bei alleinerziehenden Männern 47 Prozent, bei alleinerziehenden Frauen 53 Prozent). Für 23 Prozent der Wiener Bevölkerung stellen die Wohnkosten eine schwere Belastung des Haushaltsbudgets dar (MA 24 2015: 176f.). Armutsrate und Wohnkostenbelastungen sind in den Landeshauptstädten deutlich niedriger und auch in ihrer Steigerungsrate weniger stark ausgeprägt.

Nach EU-SILC resultieren 70 Prozent der subjektiv wahrgenommenen Wohnprobleme aus überhöhten Wohnkosten; die restlichen Prozentwerte verteilen sich auf Ausstattungsmängel und Überbelag. Dies spiegelt eine reale Entwicklung wider: Die Wohnkostenbelastung steigt seit Jahren in allen Segmenten des Wohnungsmarktes, auch im geförderten Bereich, wobei sich vor allem die Schere zwischen Wohnkosten und Einkommensentwicklung als problematisch erweist. Denn während die Wohnkosten in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind – müssen heute im Schnitt rund 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen budgetiert werden, betrug dieser Anteil 2014 erst 31 Prozent –, sind die Reallöhne seit der Jahrtausendwende nur unwesentlich gestiegen. Am stärksten zugenommen haben die Wohnkosten im privaten Mietwohnungsmarkt (um 34 Prozent in zehn Jahren), im gemeinnützigen bzw. kommunalen Bereich liegt der Anstieg bei 16 bzw. 17 Prozent. Die Tatsache, dass in Wien die Wohnkosten auch in bislang günstigen ArbeiterInnenbezirken wie Ottakring, Hernals, Brigittenau oder Simmering zulegen, deutet auf den flächendeckenden Strukturwandel, von dem der Wohnungsmarkt in Wien erfasst ist. Besonders bedeutsam ist der

Wohnungsaufwand bei Neuvermietungen, von Leistbarkeitsproblemen betroffen sind deshalb vor allem „jüngere Haushalte und Haushalte, die neu auf dem Wohnungsmarkt auftreten“ (Kunnert 2016: 103). Zieht man das Preisniveau des aktuell billigsten Segments im Wohnbau in Betracht, dann liegen die Bruttomieten (mit Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Strom und Heizung) in Wien bei Neuvermietungen 2016/17 pro Quadratmeter (gerundet) im gemeinnützigen Sektor bei 7,70 Euro (ohne Baukostenzuschuss), im kommunalen Wohnbau bei 8 Euro und im privaten Mietwohnungsmarkt bei 11,40 Euro (Statistik Austria, Mikrozensus 2017). Die Bruttomieten bei privaten Neuverträgen sind in Wien zwischen 2008 und 2017 um 40 Prozent gestiegen. Die Hauptmietzinse legten dabei um 49 Prozent zu, während die Betriebskosten um 12 Prozent stiegen. Die allgemeine Teuerung belief sich in diesem Zeitraum auf 17 Prozent, die Reallohnzuwächse waren gleich null. Die niedrigen und stagnierenden Realeinkommen sehen sich also auch im vergleichsweise preisgünstigen Segment des kommunalen Wohnbaus mit steigenden Preisen bei Neuvermietungen konfrontiert. Wenig überraschend, dass nach einer Studie der Arbeiterkammer Wien zur Wohnsituation junger (18- bis 35-jähriger) ArbeitnehmerInnen es für sechs von zehn Haushalten schwierig war, in Wien eine den eigenen Vorstellungen einigermaßen entsprechende Wohnung zu finden (vgl. IFES 2014). Die zu hohen Mietpreise bildeten eines der Hauptprobleme bei der Wohnungssuche, so ein Resümee der Studie.

Die Entwicklung der Einkommen beeinflusst konsequenterweise auch die Nachfrage. Die internationale Forschung geht von einer Diskrepanz zwischen Nachfragepotenzial (was jemand bereit wäre, für eine bestimmte Wohnung zu zahlen) und realem Mietniveau aus (vgl. Ipsen/Mussel 1981). So liegt in den potenziell vulnerablen Gruppen am Wohnungsmarkt, zu denen neben zugewanderten ArbeiterInnen auch die breite Kategorie der strukturell einkommensschwachen Bevölkerung zählt – darunter die Haushalte junger ArbeitnehmerInnen und Ein-Eltern-Haushalte, kinderreiche Familien und Langzeitarbeitslose, alleinstehende Frauen und viele PensionistInnen –, das Nachfragepotenzial deutlich, und zwar um 30 bis 50 Prozent, unter der Marktmiete. Gleichzeitig kann gezeigt werden, dass eine Veränderung des relativen Anteils der Armutsbevölkerung auch zu einer Veränderung der Mieten im Wohnungsmarktsegment dieser Bevölkerung führt. Der Kampf um leistbares Wohnen „für alle“ zieht deshalb immer auch den Kampf um Realloohnerhöhungen nach sich.

Schließung, Kontrolle und soziale Unsichtbarkeit

Es ist nicht zu übersehen, dass Personen, die günstigen Wohnraum suchen, einer Vielzahl an Barrieren begegnen. Die verschiedenen Segmente des Wohnungsmarktes kennen unterschiedliche Strategien der Schließung, Kontrolle und sozialen Unsichtbarmachung, die gleichzeitig als Motor von Gentrifizierung anzusehen sind. Da ist zum einen, wie bereits ausgeführt wurde, die Preisgestaltung, die letztlich auf eine *Residualisierung* des Wohnungsmarktes im Sinne einer Marginalisierung von Personengruppen mit niedrigen Einkommen und instabilen Erwerbspositionen sowie auf deren Zuweisung in Teilbereiche des kommunalen Segments hinausläuft: So ist laut EU-SILC der Anteil der armutsgefährdeten Haushalte im kommunalen Sektor mit 34 Prozent fast doppelt so hoch wie im Wiener Durchschnitt (19 Prozent), während gleichzeitig in unteren Einkommenssegmenten und in migrantischen ArbeiterInnenmilieus eine Verlagerung vom privaten in den kommunalen Mietsektor zu beobachten ist. Demgegenüber adressieren der private Miet- und der gemeinnützige Sektor nach wie vor primär mittlere Einkommenssegmente.

Eine weitere Barriere und gleichzeitig eine Strategie der Schließung und Kontrolle bilden befristete Mietverträge. Wurde 2007 erst knapp die Hälfte aller Neuvermietungen in Form befristeter Mietverträge abgeschlossen, gilt dies mittlerweile für drei Viertel aller neuen Mietverträge. Im Bestand beträgt der Anteil der befristeten Mieten erst 14 Prozent, allerdings mit steigender Tendenz: Unter den

jüngeren WienerInnen mit eigenem Haushalt hat bereits ein Drittel einen befristeten Mietvertrag. Befristete Mietverträge konfrontieren, ähnlich wie prekäre Beschäftigung, die Betroffenen mit der Erfahrung „komplexer Unsicherheit“ (Reinprecht 2006: 25f.), die auf einer dynamischen Wechselbeziehung von sozialer Unsicherheit, sozialer Verwundbarkeit (Ungeschütztheit) und Ungewissheit beruht.

Zu den Barrieren, mit denen Wohnungssuchende konfrontiert sind, zählen aber naturgemäß auch die je nach Sektor variierenden Zugangskriterien. Nachfrage besteht ja nicht nur nach kostengünstigem Wohnen, sondern nach Wohnungen ohne Maklerkosten im privaten Mietwohnungsmarkt bzw. mit möglichst niedrigen Eigenmitteln im gemeinnützigen Sektor. Die Realität der Wohnungssuchenden steht dazu allerdings in schroffem Widerspruch. Ohne finanzielle Ersparnisse oder Kreditaufnahme ist es in der Regel nicht möglich, eine Wohnung anzumieten, und immer häufiger werden, vor allem bei der Haushaltsgründung junger Menschen, auch Rücklagen oder Bürgschaften verlangt. Spezielle Kriterien, die zugleich soziale und symbolische Grenzen markieren, gelten im gemeinnützigen und kommunalen Sektor. Stand der gemeinnützige und kommunale Wohnbau lange Zeit (bis 2006) nur Personen mit österreichischem Pass offen, ist nunmehr, neben Kriterien wie EU-Pass, Daueraufenthaltstitel oder anerkanntem Asylstatus, eine zweijährige Hauptmeldung in Wien Voraussetzung. Ein Bonussystem sorgt dafür, dass mit der Dauer des gemeldeten Aufenthaltes in Wien die Chancen auf eine Gemeindewohnung steigen. Bevorzugt werden zudem unter 30-jährige Personen, die eine Ersthaushaltsgründung anstreben, Personen mit Bedarf an einer altersgerechten oder barrierefreien Wohnung sowie Haushalte mit „Überbelag“. Mit der „sozialen Wohnungsvergabe“ verfügt die Stadt über ein Instrument, um bei kritischen Situationen wie drohender Wohnungslosigkeit einzuschreiten und eine Wohnung zuzuweisen. Da die Einkommensgrenzen im geförderten Bereich recht hoch angesetzt sind, sind sie als Lenkungsinstrument kaum von Belang. Relevant ist hingegen der normative Gehalt mancher Kriterien. So werden im sozialen Sektor traditionelle Familienkonstellationen privilegiert, alternative Wohnformen wie selbstorganisierte Wohngemeinschaften können sich nur gegen Widerstände etablieren. Die Realität der teils hohen Einstiegspreise (Maklerprovisionen, Kautionen, Eigenmittel) und der administrativ definierten sozialen Kriterien trägt nachhaltig zum geschlossenen und unbeweglichen Charakter des Wohnungsmarktes bei. Dies ist mit ein Grund für das hohe Risiko von Wohnungsarmut bei notwendigem bzw. gewünschtem Wohnungswechsel im Kontext lebensphasenbezogener Übergänge. Zu den finanziellen Bürden gesellen sich systemische Schranken zwischen den Sektoren, welche einen Wechsel im Bedarfsfall erschweren.

In allen Segmenten des Wohnungsmarktes begünstigt die beschriebene Entwicklung Praktiken des Unterlebens und der Informalität. Dazu zählen verschiedene Formen von (auch nichtregulärer, eben informeller und versteckter) Untervermietung, aber auch der Unterschlupf bei Dritten oder die Mehrfachbelegung von Zimmern und Schlafstätten („sub-letting“). Informelle Praktiken des Wohnens und die damit verbundene soziale Unsichtbarkeit bestimmter Gruppen sind auch in Wien von wachsender Bedeutung, und dies gilt in allen Segmenten des Wohnungsmarktes. Sie sind Ausdruck eines prekären Wohnens, das sowohl durch einseitige Abhängigkeits- bis hin zu Ausbeutungsbeziehungen als auch durch Erfahrungen von Solidarität und kommunitärer Unterstützung gekennzeichnet ist. In der wachsenden und durch soziale Verwerfungen geprägten Stadt entstehen aber auch Formen des Wohnens in Nischen, im Squat, in selbst errichteten Verschlagen, Wohnwägen oder anderen „Schattenorten“ (Leerkes/Engbersen/van San 2007), in denen sich Personen einrichten, die eher seltener diese Wohnform bewusst wählen als dazu aufgrund ihres marginalisierten oder auch irregulären Status gezwungen sind (vgl. Brighenti 2007). In der Erfahrung des Informellen und Unsichtbaren manifestieren sich, wenngleich in zugespitzter und teils auch perverser Form, die Anforderungen der globalisierten Realität an die Beweglichkeit und Temporalität von Leben. Auch wenn das Eigenheim nach wie vor die Wünsche der Menschen dominiert, so hat heute Wohnen doch weniger mit der Vorstellung eines Gehäuses zu tun, das die Objekt- und Subjektwelten zu einer Einheit formt

und derart eine bürgerlich-beschauliche Befindlichkeit schafft (wie Walter Benjamin in Bezug auf das 19. Jahrhundert treffend formulierte, 1982: 291f.), als vielmehr mit einer beweglichen Existenzform, die, eben weil sie sich nicht zwingend ortsgebunden fixiert, dem Wohnen eine so zentrale Bedeutung zuweist.

Aber welche Bedeutung hat dieses Wohnen? Nach Friedrich Engels (1872) wird die Wohnungsfrage nicht zum Thema, weil sie das Leben des Proletariats, sondern jenes der städtischen KleinbürgerInnen beeinträchtigt. Engels diskutiert die Wohnungsfrage in enger Verbindung mit dem Aufstieg der sozialen Frage im Kontext des Industriekapitalismus. Der Hebel zu ihrer Lösung im ausgehenden 19. Jahrhundert besteht jedoch keineswegs nur in der Reform des Mietwesens, sondern vielmehr noch in der Moralisierung der Wohnungsfrage. Genau dies ist auch heute wieder der Fall. Während einkommensstärkere Gruppen der Bevölkerung scheinbar alternative Formen des Wohnens (etwa in Form von Baugruppen) kultivieren, den Stadtraum bzw. das städtische Wohnumfeld als selbstorganisierten und sozial gerechten Erlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität (Stichwort *Urban Gardening*) definieren und für diese ihre Vorstellungen von „lebenswerter Stadt“ und „urbaner Qualität“ Hegemonie beanspruchen, geht es aus der Perspektive von Stadtpolitik und Wohnbau nur vordergründig um soziale Qualitäten wie Leistbarkeit, Nachbarschaft oder Partizipation, in Wirklichkeit aber um ein möglichst effizientes und zugleich moralisch aufgeladenes Besiedelungs- und BewohnerInnenmanagement. Nicht das Recht auf Wohnen steht zur Debatte, sondern die Durchsetzung von normativen Konzepten des Wohnens. So sind Nachhaltigkeit oder soziale Durchmischung mitnichten nur Ansätze der Planung, vielmehr formulieren sie spezifische Erwartungen und Anforderungen an die BewohnerInnen (Nachbarschaftsempathie, Ambiguitätstoleranz, Diversitätskompetenz), auch wenn diese nur in Ausnahmefällen Wohnort und Ausstattung frei wählen können. Gentrifizierung ist ein Ausdruck ungleicher Handlungs- und Definitionsmacht. Die beschriebene Schere von Einkommens- und Wohnkostenentwicklung verstärkt die ungleichen Chancen am Wohnungsmarkt. Von sozialer Fragmentierung kann gesprochen werden, wenn sich diese Ungleichheiten mit materiellen, sozialen sowie symbolischen Grenzziehungen verbinden. Gentrifizierung ist insofern auch ein Prozess der Filterung, der dafür sorgt, dass all jene, für die Wohnen und Stadt nicht mit Vermögensveranlagung zu tun hat oder Erlebnis- und Wohlfühlzone ist, sondern existenzielle Notwendigkeit, aus der Wahrnehmung der Begünstigten und damit aus den aufgewerteten und in Wert gesetzten, meist innerstädtischen Zonen gedrängt werden.

Schluss

Die Wohnungsfrage ist im Kern eine *soziale Frage*. Über das Wohnen integrieren sich Menschen in die Gesellschaft. Wohnen geht über „ein Dach über dem Kopf haben“ und „zu Hause sein“ hinaus, es ist kulturelle und soziale Teilhabe an einer Stadt. Wohnen ist allerdings auch ein normativ besetztes Konzept, das sich mit Vorstellungen von Ordnung und Identität, Sicherheit und Beheimatung, Privatheit und Zugehörigkeit verbindet. Dies lädt zur Moralisierung der Wohnungsfrage ein (etwa im Zusammenhang mit Nachbarschaft und sozialer Nachhaltigkeit). Die Wohnungsfrage bemisst sich jedoch nicht in einem Begriff von Wohnen als Gehäuse („gutes Wohnen“), sondern in der Einlösbarkeit des Anspruchs auf Beweglichkeit, mit anderen Worten: auf *Leben*. Sie berührt somit ein grundlegendes Menschenrecht und ist deshalb im Kern eine *politische Frage*, denn es geht um Fragen der Gerechtigkeit und Verteilung sowie um die potenzielle Durchsetzbarkeit von Interessen, Vorstellungen und Bedürfnissen. Die aktuelle Situation erfordert so gesehen eine Resozialisierung und Repolitisierung der Wohnungsfrage.

LITERATURVERZEICHNIS

- Beck, Ulrich (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Beer, Christian/Wagner, Karin (2012): „Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte. Ergebnisse einer aktuellen Erhebung“, in: Geldpolitik und Wirtschaft 4/12, S. 82-94.
- Benjamin, Walter (1982): Das Passagen-Werk, Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Bock-Schappelwein, Julia/Eppel, Rainer/Fuchs, Stefan/Horvath, Thomas/Huemer, Ulrike/Lutz, Hedwig/Mehring, Helmut (2016): Entwicklung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung und deren Einflussfaktoren in Wien, Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Brighenti, Andrea (2007): „Visibility: A Category for the Social Sciences?“, in : Current Sociology 55(3), S. 323-343.
- Engels, Friedrich (1962) [1872]: „Zur Wohnungsfrage“, in: Karl Marx/Friedrich Engels, MEW, Band 18, Berlin: Dietz, S. 209-287.
- Flusser, Vilém (1994): Von der Freiheit des Migranten. Einsprüche gegen den Nationalismus, Düsseldorf: Bollmann.
- Förster, Wolfgang/Menking, William (Hg.) (2016): Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts, Berlin: Jovis Verlag.
- IFES (2014): Wohnkostenbelastung junger ArbeitnehmerInnen in Wien. Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Wien, Wien: Institut für Empirische Sozialforschung.
- Ipsen, Detlev/Mussel, Christiane (1981): „Thesen zur Wohnungssituation, zur alten Wohnungspolitik und zur Notwendigkeit einer neuen“, in: Leviathan 3-4/81, S. 386-404.
- Kunnert, Andrea (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten, Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Leerkes, Arjen/Engbersen, Godfried/van San, Marion (2007): „Shadow Places: Patterns of Spatial Concentration and Incorporation of Irregular Immigrants in the Netherlands“, in: Urban Studies 44(8), S. 1491-1516.
- MA 24 (2015): Wiener Sozialbericht 2015. Wiener Sozialpolitische Schriften Band 8, Wien: Magistrat der Stadt Wien.
- Nachtwey, Oliver (2016): Abstiegsgesellschaft. Über das Aufbegehren in der regressiven Moderne, Berlin: Suhrkamp.
- Novy, Andreas/Redak, Vanessa/Jäger, Johannes/Hamendinger, Alexander (2001): „The End of Red Vienna. Recent Ruptures and Continuities in Urban Governance“, in: European Urban and Regional Studies 8(2), S. 131-144.
- Novy, Klaus/Förster, Wolfgang (1991): Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung, Wien: Picus Verlag.
- Reinprecht, Christoph (2006): Nach der Gastarbeit. Prekäres Altern in der Einwanderungsgesellschaft, Wien: Braumüller.

- Reinprecht, Christoph (2012): „Die Zukunft des Wiener Gemeindebaus und die Transformation des Sozialen“, in: Florian Bettel/Julia Mourão Permoser/Sieglinde Rosenberger (Hg.), *living rooms – Politik der Zugehörigkeiten im Wiener Gemeindebau*, Heidelberg: Springer Verlag, S. 205-220.
- Rössel, Jörg (2009): *Sozialstrukturanalyse*, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Statistik Austria (2018): *Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. EU-SILC 2017 Tabellenband*, Wien: Bundesanstalt Statistik Austria.
- Till, Matthias (2016): *Stations of Being Poor. Studies in Theory and Statistical Indicators for Two Decades of Transforming Living Conditions in Austria*. Unveröffentlichte Dissertation, Wien: Universität Wien.
- Tockner, Lukas (2015): „Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des Eisernen Vorhangs“, in: Peter Prenner (Hg.), *Wien wächst. Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität*, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte, S. 80-89.
- Tockner, Lukas (2017): *Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016*, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.
- Verlic, Mara/Kadi, Justin (2015): „Gentrification in Wien“, in: Peter Prenner (Hg.), *Wien wächst – Wien wohnt*, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte, S. 46-59.
- Vollmer, Lisa/Kadi, Justin (2018): „Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?“, in: *PROKLA – Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 191, S. 247-264.

GENTRIFIZIERUNG AM PRIVATEN WIENER MIETWOHNUNGSMARKT

Justin Kadi und Mara Verlič

Die aktuelle Struktur des Wiener Wohnungsmarkts

Der Wiener Wohnungsmarkt ist geprägt von jahrzehntelanger Intervention durch die öffentliche Hand. Die politische Gestaltung durch Instrumente wie die Wohnbauförderung, das Mietrecht und die Wohnungsgemeinnützigkeit spiegelt sich in einer spezifischen Segmentierung des Markts wider. Von den rund 837.000 Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung befinden sich rund ein Drittel im privaten Mietwohnungssektor (33,3 Prozent), ein Viertel im Gemeindebau (26,3 Prozent) und ein Sechstel im gemeinnützigen Sektor (16 Prozent). Auf Wohnungs- und Hauseigentum entfällt rund ein Fünftel der Wohnungen (19 Prozent) (Stand 2011; vgl. Statistik Austria 2012).

Tabelle 1: Ausgewählte Merkmale der Wiener Wohnungsmarktstruktur

	Anzahl - Wohnungen ¹	Anteil am Wohnungsmarkt ¹	Anteil Kategorie A Wohnungen (an Wohnungen im Sektor) ¹	Anteil Kategorie D Wohnungen (an Wohnungen im Sektor) ¹	Durchschnittliche Miete pro m ²
Private Hauptmiete	279.292	33,3%	79,7%	14,6%	€ 7,0
Gemeindewohnung	220.380	26,3%	94,2%	0,8%	€ 4,2
Gemeinnützige Wohnung	134.185	16,0%	98,9%	0,2%	€ 5,1
Wohnungseigentum	103.865	12,4%	97,4%	1,1%	nv
Hauseigentum	55.677	6,6%	93,1%	2,9%	nv
Sonstige	44.218	5,3%	83,5%	11,0%	nv
Gesamt	837.617	100%	89,9%	6,0%	€ 5,7

¹ Quelle: Registerzählung 2011

² Quelle: Mikrozensus 2017; entspricht Nettomiete ohne Betriebskosten

Die umfassende politische Intervention hat nicht nur die Wohnungsmarktstruktur geprägt, sondern auch Gentrifizierungsprozesse in der Stadt gebremst (siehe auch den Beitrag von Walter Matznetter in diesem Band). Gentrifizierung, hier verstanden als immobilienwirtschaftlicher Aufwertungsprozess am privaten Wohnungsmarkt, der zur Verdrängung sozial benachteiligter Haushalte führt, wurde durch die Einschränkung privater Profitinteressen eingedämmt. Beispielhaft dafür ist der Gemeindebau bzw. gemeinnützige Wohnbau. In beiden Segmenten agieren die EigentümerInnen (Gemeinde Wien bzw. gemeinnützige Bauträger) auf Basis ihres rechtlichen Auftrags nicht-profitorientiert. Immobilienwirtschaftliche Aufwertungsprozesse, die zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch Mieterhöhung führen können, werden so unterbunden. Trotz des im europäischen Vergleich hohen Anteils an Gemeindewohnungen bzw. gemeinnützigem

Wohnbau stellen private EigentümerInnen in der Eigentumsstruktur des Wohnungsbestands allerdings die größte Gruppe dar. In einem Großteil des Markts sind also profitorientiertes Handeln und damit Gentrifizierungsprozesse möglich.

Eines der potenziell betroffenen Marktsegmente – der private Mietwohnungsmarkt – hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Insbesondere der Altbausektor (vor 1945 errichtet) durchläuft seit den frühen 1980er-Jahren eine deutliche Transformation. Im Kontext von politischen Maßnahmen zur Attraktivierung privaten Kapitals sind Investitionen in den Wohnungsbestand stark gestiegen (vgl. Blaas et al. 2007) und gehen mit umfassenden Mieterhöhungen, vor allem seit Beginn der 2000er, einher. Der Sektor hat sich damit von einem „Billigsegment auf niedriger Qualität zu einem Hochpreissegment gewandelt“ (Bauer 2006: 26). Der vorliegende Beitrag wirft einen genaueren Blick auf diese Transformation. Ausgehend von einer wohnungsmarktbezogenen Konzeptualisierung von Gentrifizierung fragen wir, inwiefern sich an den Veränderungen des privaten Mietwohnungsmarkts Anzeichen für Gentrifizierung erkennen lassen.

Gentrifizierung aus Wohnungsmarktperspektive

Aus Perspektive des Wohnungsmarkts beschreibt Gentrifizierung einen immobilienwirtschaftlichen Prozess. Den Kern bilden Investitionen in die bauliche Substanz in städtischen Gebieten und die damit einhergehende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch Mieterhöhungen (vgl. Smith 1979).

Investitionen durch Mietertragslücken

Das Mietertragslückenkonzept (englisch „rent gap“-Konzept) wurde 1979 von Neil Smith formuliert und ist ein zentraler Erklärungsansatz in internationalen Forschungsarbeiten zur Gentrifizierung. Es liefert eine Erklärung für die Reinvestition von privatem Kapital in Immobilien als grundlegenden Mechanismus der Gentrifizierung (siehe auch Lees/Slater/Wyly 2008 für eine weiterführende Erläuterung). Die Mietertragslücke beschreibt die Differenz zwischen aktuell realisierten Mieteinnahmen eines Grundstücks und den potenziell erzielbaren Mieteinnahmen nach der Investition in dieses Grundstück. In einem verfallenden Wohnungsbestand werden Investitionen in Sanierungen dann ertragreich, wenn im Anschluss die Mieten erhöht werden können – wenn also das Schließen der Mietertragslücke möglich ist. Dieser betriebswirtschaftliche Mechanismus bildet laut Smith den Kern von Gentrifizierung: Verfallende Bausubstanz wird Ziel von Investition und anschließender Mieterhöhung, wodurch die Rendite eines Objekts gesteigert werden kann.

Formen der Verdrängung

Neben der Reinvestition in Immobilien stellt die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte den zweiten zentralen Aspekt von Gentrifizierung dar. Einkommensschwache Haushalte können sich die von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen nicht mehr leisten und werden Opfer der immobilienwirtschaftlichen Aufwertung eines Objekts (bzw. einer Nachbarschaft). In der Literatur werden unterschiedliche Formen der Verdrängung unterschieden (siehe Marcuse 1985 sowie Slater 2009 für eine weiterführende Erläuterung). Für die vorliegende Betrachtung ist insbesondere die folgende Differenzierung relevant:

1. Direkte Verdrängung: ökonomische & physische

Unter direkter Verdrängung versteht man einerseits, dass Haushalte durch Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zum Auszug gezwungen werden (ökonomische Verdrängung), und andererseits, dass MieterInnen von EigentümerInnen mit schikanierenden oder terrorisierenden Methoden zum Auszug gedrängt werden (z. B. Elektrizität abdrehen, Fenster entfernen, unangekündigte Besichtigungen usw.) (physische Verdrängung).

2. Ausschließende Verdrängung

Ausschließende Verdrängung benennt einen Prozess, in dem bei freiwilligem Auszug eines Haushalts aus einer Wohnung (wegen eines Vertragsendes oder eines anderweit motivierten Umzugs) es einem sozioökonomisch gleichgestellten Haushalt nicht möglich ist, in die Wohnung zu ziehen, da der MieterInnenwechsel für eine Mieterhöhung genutzt wurde. Obwohl sich diese Form von Verdrängung nicht direkt auf einen in einem Wohnviertel ansässigen Haushalt auswirkt, verändert sie die Sozialstruktur einer Wohnung bzw. einer Nachbarschaft.

Gentrifizierung im privaten Wiener Mietwohnungsmarkt

Ausgehend von dieser Konzeptualisierung fragt das folgende Kapitel nach Anzeichen für Gentrifizierungsprozesse in Wien. Der Fokus liegt dabei nicht auf einer ausgewählten *Nachbarschaft*, sondern auf einem *Wohnungsmarktsektor*, nämlich dem vor 1945 errichteten privaten Mietwohnungssektor („Altbausektor“). Eine Besonderheit des Altbausektors stellt seine mietrechtliche Stellung dar: Altbauwohnungen fallen in den Vollanwendungsbereich des Mietrechts und unterliegen daher den mietrechtlich striktesten Regelungen.

Der Altbausektor umfasst rund 214.000 Wohnungen und stellt damit einen erheblichen Teil der privaten Mietwohnungen dar (78 Prozent).¹ Rund acht von zehn privat vermieteten Wohnungen in Wien wurden also vor 1945 errichtet und gehören damit zum Altbausektor. Geografisch ist der Sektor ungleichmäßig über den Stadtraum verteilt. Im Verhältnis zum Gesamtbestand an Wohnungen sind Altbauwohnungen vor allem in den Bezirken innerhalb des Gürtels und in den westlichen Außengebieten (16, 17, 18) von Bedeutung. Den höchsten Anteil gibt es in den Bezirken 6, 7, 8, 9 und 15, mit mehr als vier von zehn Wohnungen im Altbausektor. Die geringste Relevanz haben Altbauwohnungen nördlich der Donau (21. und 22. Bezirk) sowie in den ebenfalls am Stadtrand gelegenen Bezirken 11 und 23.

Basierend auf in der Literatur dokumentierten Veränderungen im Altbausektor seit den frühen 1980er-Jahren (vgl. Blaas et al. 2007; Bauer 2006; Fassmann/Hatz 2006) werden in weiterer Folge zwei Fragen näher behandelt:

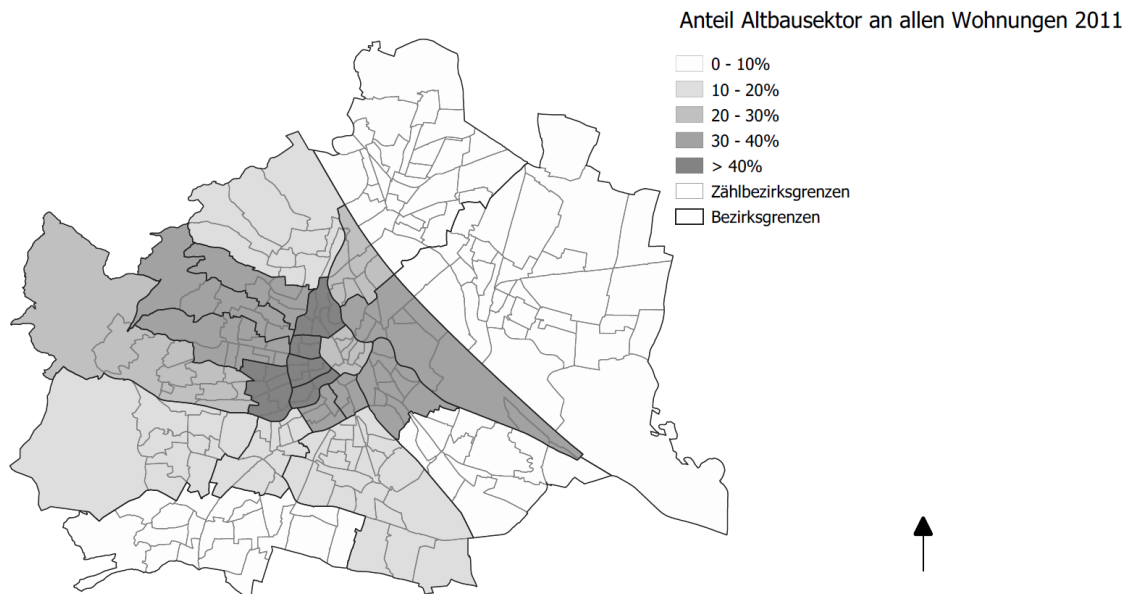
1. Gibt es Anzeichen für die Ausnutzung von Mietertragslücken im Altbausektor?
2. Gibt es Anzeichen für Formen der Verdrängung in diesem Sektor?

Die Analyse beschränkt sich auf Praktiken von EigentümerInnen, die zum Schließen von Ertragslücken führen und mit Verdrängungsprozessen in Zusammenhang stehen können, bei denen die Wohnungen aber weiterhin Altbau-Mietwohnungen bleiben. Nicht betrachtet werden Methoden der

¹ Der Sektor ist seit den frühen 1980er-Jahren deutlich kleiner geworden. Im Jahr 1981 umfasste er noch 316.369 Wohnungen (HWZ 1981; Statistik Austria). Die Hauptgründe sind Wohnungszusammenlegungen, Parifizierung von Zinshäusern und Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie der Gebäudeabriss.

Ertragssteigerung von EigentümerInnen, die mit einer Herauslösung von Wohnungen aus dem Altbau-Mietsektor einhergehen. Im Wiener Kontext betrifft das vor allem die Parifizierung von Mietshäusern und die Umwandlung in Eigentumswohnungen, den Abriss und Neubau (vgl. Kadi 2018) sowie, seit einiger Zeit verstärkt, die Zweckentfremdung von privaten Mietwohnungen durch Umwandlung in dauerhafte touristische Unterkünfte, die über Airbnb oder ähnliche Plattformen vermietet werden (vgl. Seidl/Plank/Kadi 2017). Methodisch basieren die folgenden Ausführungen auf einer Analyse von Literatur und Rechtstexten, Sekundärdaten und eigenen Berechnungen.

Abbildung 1: Anteil des Altbausektors nach Bezirken, Wien, 2011



Quelle: Statistik Austria Registerzählung 2011, eigene Darstellung

Mietertragslücken

In den frühen 1980er-Jahren war der Altbausektor in Wien vor allem durch eine zunehmend verfallende Bausubstanz gekennzeichnet. So lag der Anteil an Substandardwohnungen (kein Bad/Dusche, keine Zentralheizung in der Wohnung) im Jahr 1981 bei rund 48 Prozent (Statistik Austria 1991).² Die Konzentration der wohnungspolitischen Bemühungen der Nachkriegsjahre auf den geförderten Wohnbau einerseits und das restriktive Mietrecht im Altbausektor andererseits hatten zur Folge, dass private EigentümerInnen kaum Investitionen in den Altbausektor vornahmen, da diese keine lukrativen Renditen versprachen. Somit wurde der Sektor in steigendem Maß dem Verfall preisgegeben.

Seither sind drei wesentliche Veränderungen beobachtbar, die im Folgenden genauer erläutert werden: erstens, wohnungspolitische Förderungsmaßnahmen wurden implementiert, um privates Kapi-

² Bezogen auf den Anteil an Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D in von privaten VermieterInnen oder sonstigen juristischen Personen vermieteten Wohnungen mit Hauptmietverträgen (laut HWZ 1991). Der Anteil von 48 Prozent bezieht sich auf das gesamte private Mietwohnungssegment, einschließlich der nach 1945 errichteten und damit de facto nicht dem Altbausektor zuzurechnenden Wohnungen. Rund 90 Prozent der Wohnungen des gesamten Segments im Jahr 1981 wurden allerdings vor 1945 errichtet. Tendenziell sind neuere, nach 1945 errichtete Wohnungen qualitativ höherwertig gebaut worden. Der Bezug auf das gesamte Segment unterschätzt daher tendenziell den Anteil an Substandardwohnungen.

tal in den Altbausektor zu attraktivieren; zweitens, gesetzliche Veränderungen haben die Durchsetzung von Mieterhöhungen erleichtert; drittens und letztens, Investitionen sind tatsächlich angestiegen und Mieten wurden erhöht.

Die Attraktivierung von privatem Kapital

Bereits Mitte der 1970er wurde die verfallende Bausubstanz im Altbausektor von der Stadtpolitik zunehmend als Problem erkannt. Die Rahmenbedingungen zur Bearbeitung dieses Problems waren allerdings keine einfachen. Wie Fassmann und Hatz (2006: 3) hervorheben, wurde die Finanzierung der Sanierung rein aus öffentlichen Mitteln als nicht finanzierbar eingestuft. Gleichzeitig wurde auch eine gänzliche Überlassung an private EigentümerInnen aufgrund fehlender Profitabilität des Sektors als keine realistische Möglichkeit angesehen.

Das Förderprogramm der „Sanften Stadterneuerung“ wurde als Lösung dieses Dilemmas entworfen. Das Ziel des 1985 in den Stadtentwicklungsplan übernommenen Programmes war es, durch öffentliche Förderungen private Gelder für die Sanierung des Sektors anzuziehen. Die „Sanfte Stadterneuerung“ stellt Förderungen für die Sanierung sowohl einzelner Wohnungen als auch der Gebäudestruktur zur Verfügung (siehe u. a. Fassmann/Hatz 2006 und Hatz 2004 für eine genauere Erläuterung vor allem in Bezug auf differenzierte Förderungsmöglichkeiten).

Das Attribut „sanft“ verlieh sich das Stadterneuerungsprogramm aufgrund der angestrebten sozialen Verträglichkeit der Sanierungen: Im Gegenzug für öffentliche Förderungen müssen sich private EigentümerInnen bereit erklären, die Mieten nach den Sanierungen niedrig zu halten. Die Förderung schließt also anstelle einer Mieterhöhung die Ertragslücke für die privaten EigentümerInnen und soll so eine Sanierung lukrativ machen, ohne die MieterInnen finanziell zu belasten.³ Nach 15 Jahren wird es jedoch (unter bestimmten Bedingungen) für die EigentümerInnen möglich, die Miete in renovierten Wohnungen auf marktübliches Niveau anzuheben.⁴

Erleichtert durch öffentliche Anschubfinanzierung wurde mittels der „Sanften Stadterneuerung“ in beträchtlichem Umfang privates Kapital für die Investition in den verfallenden Altbausektor angezogen. Dies hat einerseits bewirkt, dass der Anteil an Substandardwohnungen zwischen 1981 und 2001 von 48 auf 21 Prozent gesenkt wurde (Statistik Austria 2011).⁵ Andererseits war so aber auch der Grundstein für einen lukrativen privaten Mietwohnungsmarkt gelegt, dessen Profitabilität bald schon unabhängig von öffentlichen Förderungen gegeben sein sollte und daher auch ohne Kontrolle der sozialen Verträglichkeit eingelöst werden konnte.

Die Erleichterung von Mieterhöhungen

Ein zweiter Aspekt der Veränderung betrifft die schrittweise Liberalisierung des bundesweiten Mietrechts für den Altbausektor seit den 1980er-Jahren. Im Jahr 1986 etwa wurden Wohnungen, die durch privat finanzierte Sanierungen auf die Ausstattungskategorie A aufgewertet wurden (Bad,

³ Inwiefern das Ziel der sozialen Verträglichkeit allerdings tatsächlich erreicht werden konnte, erörtert Hatz in seinem Beitrag zu diesem Band.

⁴ Die regulativen Möglichkeiten für die Wiedervermietung unterscheiden sich nach dem Zeitpunkt der Renovierung. Wohnungen, die vor 1993 renoviert wurden, konnten zu freiem/angemessenem Mietzins vermietet werden. Für alle nach 1994 renovierten Wohnungen galt der Richtwertmietzins.

⁵ Für 1981 siehe Erläuterung in Fußnote 2. Der Wert für 2011 bildet den Anteil an Wohnungen der Kategorie C und D in von privaten VermieterInnen oder sonstigen juristischen Personen vermieteten Wohnungen mit Hauptmietverträgen, die vor 1945 errichtet wurden, ab.

Toilette und Zentralheizung in der Wohnung), von der Mietregulierung ausgenommen (vgl. Fassmann/Hatz 2006: 3).

Im Jahr 1994 wurde eine weitere umfassende Reform implementiert, die drei wesentliche Änderungen beinhaltete: Erstens wurde das Kategoriemietzinssystem, das die Miete auf Basis der Ausstattungskategorien einer Wohnung festsetzte, durch das Richtwertmietzinssystem ersetzt. In diesem neuen System berechnet sich die Miete auf Basis eines gesetzlich festgesetzten Richtwerts für eine Normwohnung, zu dem Zu- bzw. Abschläge möglich sind. Ein Charakteristikum dieser flexibleren Mietfestsetzung ist ein hohes Maß an Intransparenz in der gesetzlichen Formulierung, die Mieterhöhungen für EigentümerInnen erleichtert (vgl. Rosifka/Postler 2010; vgl. auch Böhm 2003 für eine juristische Bewertung des Richtwertsystems).

Zweitens sah die Mietrechtsreform mögliche Zu- und Abschläge zur Richtwertmiete nicht nur für wohnungsbezogene Aspekte, sondern auch für lagebezogene Aspekte vor. Seit 1994 kann also für eine „gute“ Lage ein Zuschlag verlangt werden. Die Höhe richtet sich nach dem Verkehrswert einer Liegenschaft. Der Lagezuschlag ist somit ein System, das Bodenpreisentwicklungen in den regulierten Mietwohnungsmarkt übersetzt. Privaten EigentümerInnen eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, auch ohne direkte Investition in eine Wohnung die Mieten zu erhöhen.

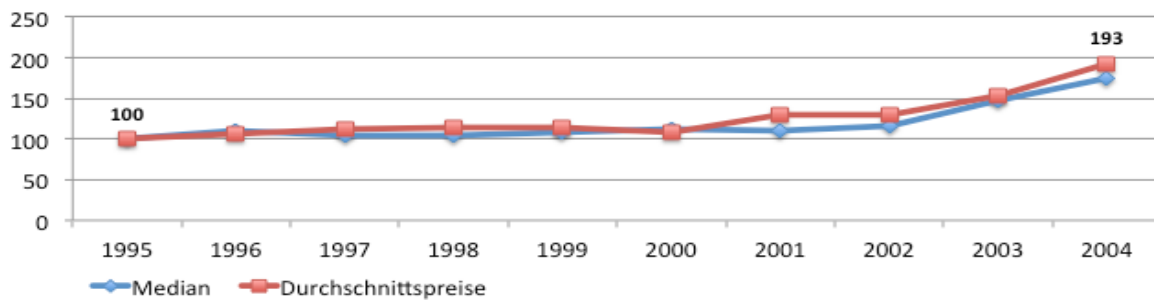
Drittens wurde in der Reform 1994 die Möglichkeit von befristeten Mietverträgen eingeführt. Bis 1994 waren befristete Verträge gesetzlich weitestgehend unterbunden⁶ und Mietverträge wurden in der Regel unbefristet abgeschlossen. Seit 1994 haben MieterInnen nach Ablauf der Vertragsdauer kein gesetzliches Anrecht auf eine Verlängerung mehr, für die EigentümerInnen besteht jedoch die Möglichkeit zur Anhebung der Miete nach Vertragsablauf (etwa durch Sanierung oder Anpassung der Miethöhe an neue Lagezuschläge). Innerhalb von bestehenden Verträgen ist lediglich eine Anpassung des Mietzinses an die Inflation möglich. Unbefristete Mietverträge stellen daher eine erhebliche Barriere für EigentümerInnen zur Mieterhöhung dar – umgekehrt eröffnet die Befristung Möglichkeiten für eine regelmäßige Mietanhebung.

Investitionen und Mieterhöhungen

Neben der Attraktivierung von privatem Kapital durch das Programm der „Sanften Stadterneuerung“ und der Erleichterung von Mieterhöhungen durch die Liberalisierung des Mietrechts lassen sich im Altbausektor auch tatsächlich steigende Investitionen und Mieterhöhungen, vor allem seit den 2000ern, erkennen.

Die steigende Attraktivität für InvestorInnen zeigt sich etwa darin, dass zwischen 1987 und 2005 rund ein Drittel aller Gebäudetransaktionen in Wien Häuser im Altbausektor betraf. Rund 5600 Häuser des Sektors waren in diesem Zeitraum Gegenstand einer Transaktion – das entspricht in etwa 25 Prozent des Gesamtbestands (vgl. Blaas et al. 2007). Die kurze durchschnittliche Behaltdauer deutet darauf hin, dass viele Häuser lediglich für eine rasche Renovierung gekauft wurden, um danach rasch weiterverkauft zu werden. Während andere Gebäude im Durchschnitt für 10-15 Jahre im Eigentum der ErwerberInnen blieben, wurden Häuser im Altbausektor im Schnitt nach weniger als zwei Jahren weiterverkauft (ebd.: 3). Gleichzeitig stiegen auch die Preise für den Kauf eines Altbauhauses stark an, vor allem seit Beginn der 2000er-Jahre, wie die untenstehende Grafik zeigt.

⁶ Ausnahmen bestanden bezüglich Wohnungen in Gebäuden mit weniger als zwei selbstständigen Wohnungen und bestimmten Untermietvertragsverhältnissen (siehe §29 (1) MRG i.d.F. 1992). *De jure* konnten auch kurzfristige, einjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Diese Möglichkeit wurde allerdings aufgrund von hohem Verwaltungsaufwand von VermieterInnen *de facto* kaum wahrgenommen.

Abbildung 2: Preis für Haus im Altbausektor pro m², 1995-2004 (1995=100)

Quelle: Blaas et al. 2007: 3, eigene Darstellung

Interessanterweise leistete die „Sanfte Stadterneuerung“ vor allem in den 1990ern und frühen 2000ern einen wichtigen An Schub für Investitionen. Seither ist sie allerdings für InvestorInnen zunehmend unwichtiger geworden (vgl. etwa Franz 2011). Anscheinend sind Renovierungen ohne Förderungen durch die Möglichkeit der raschen Mieterhöhung mittlerweile lukrativ genug geworden, dass in vielen Fällen nicht mehr auf das Programm zurückgegriffen wird. Einen Hinweis in diese Richtung liefert auch eine Befragung unter InvestorInnen aus dem Jahr 2007 über die Wichtigkeit unterschiedlicher Kriterien für die Investition in ein Altbauhaus. Unter den vierzehn genannten Kriterien rangiert eine gute Sanierungsförderung hier an letzter Stelle (vgl. Blaas et al. 2007: 41).

Seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 ist ein weiterer Investitionsschub zu beobachten. Besonders in den Altbausektor fließt im Nachgang der Finanzkrise Kapital auf der Suche nach profitablen Anlagemöglichkeiten. Niedrige Zinsen und geringe Renditeaussichten in anderen Sektoren befördern die Verlagerung auf den Immobilienmarkt. Laut dem aktuellen „Zinshausbericht“ der Immobilienfirma OTTO belief sich das Transaktionsvolumen im letzten Jahr im Altbausektor⁷ auf rund 982 Millionen. Inklusive der Nachmeldungen wird voraussichtlich zum dritten Mal hintereinander die Milliardenengrenze überschritten. Seit 2009 haben Häuser um mehr als 9 Milliarden Euro den Besitzer bzw. die Besitzerin gewechselt (vgl. OTTO 2017; siehe auch Abbildung 3).

Neben Unternehmen ist die Investition auch für KleinanlegerInnen zunehmend interessant und wird mit neuen Anlageprodukten von Banken und Versicherungen gefördert, die Wiener „Betongold“ als lukrative Alternative zu Niedrigzinsanlagen (wie etwa Sparbüchern) bewerben (vgl. Wieser 2011; Heeg 2013).⁸ Laut einem Report der Unternehmensberatung PWC (2018) war Wien im letzten Jahr europaweit unter den zehn aktivsten Immobilienmärkten, gemessen am umgesetzten Transaktionsvolumen. Die Immobilienwirtschaft schätzt die Ertragsmöglichkeiten im Vergleich zu anderen europäischen Städten mittlerweile als durchaus lukrativ ein.⁹ Die Ertragserwartung ist dabei zunehmend hoch, wie sich an den steigenden Preisen zeigt, die für Kaufobjekte gezahlt werden. Im Altbausektor* wurde im Jahr 2009 im Durchschnitt noch ein Quadratmeterpreis von 300 bis 800 Euro bezahlt. Heute sind es bereits bis zu 2400 Euro.

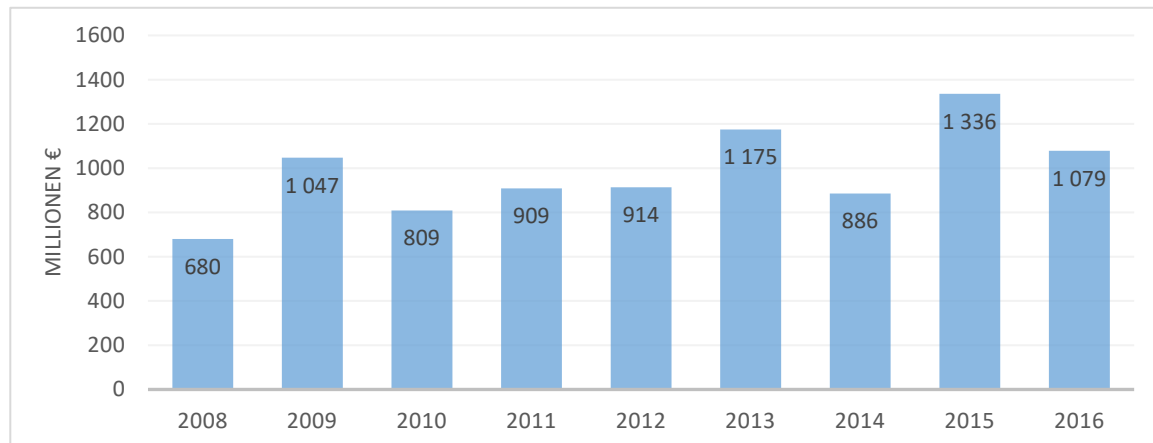
⁷ OTTO Immobilien definiert den Altbausektor als alle Wohnungen in Gebäuden, die in den Jahren 1848-1918, im Stil des Historismus und in geschlossener Bauweise errichtet wurden, an denen kein Wohnungseigentum begründet wurde (vgl. OTTO 2017). In der Folge bezeichnet als Altbausektor*.

⁸ Ein Beispiel sind etwa die bis vor Kurzem von der Firma Wienwert angebotenen Produkte zur Erwerbung eines Zinshausanteils. Die Firma ist mittlerweile in Insolvenz.

⁹ Der Europachef des Immobiliendienstleisters CBRE formulierte es kürzlich gegenüber einer österreichischen Tageszeitung so: „War 2003 Wien noch die teuerste Stadt mit der niedrigsten Rendite in Europa, ist sie heute die billigste mit der höchsten Rendite“ (Redl 2018).

Im Zuge der Verkäufe verändert sich auch die EigentümerInnenstruktur des Altbausektors. Während der Sektor traditionell durch private KleineigentümerInnen geprägt ist, drängen in den letzten Jahren verstärkt Unternehmen auf den Markt. Laut OTTO Zinshausbericht dominierten etwa im Zeitraum 2009-2013 auf VerkäuferInnenseite Privatpersonen, während auf KäuferInnenseite Unternehmen vorherrschten. Letztere waren im entsprechenden Zeitraum für 71 Prozent des Investitionsvolumens auf KäuferInnenseite verantwortlich (vgl. OTTO 2013: 93). Unternehmen verfolgen in der Regel stärker profitorientierte Bewirtschaftungsmodelle als Privatpersonen (vgl. Heeg 2013).

Abbildung 3: Entwicklung Transaktionsvolumen Altbausektor* Wien 2008-2016 in Millionen €



Quelle: OTTO 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, eigene Darstellung

Die steigenden Investitionen gingen mit Mieterhöhungen einher, vor allem seit Beginn der 2000er. Während die Mieten in allen Marktsegmenten zwischen 2000 und 2010 um 37,4 Prozent anstiegen, waren die Anstiege in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, am stärksten.¹⁰ Hier sind die Mieten um 66,8 Prozent gestiegen (Hauptmietzins ohne Betriebskosten; nominelle Preise; vgl. Tockner 2012).¹¹ Diese Entwicklung hat sich seither mit ähnlicher Dynamik fortgesetzt. Zwischen 2008 und 2016 sind die Mieten über alle Sektoren um 38 Prozent gestiegen. Hauptpreistreiber war dabei der private Mietwohnungssektor, in dem die Preise in diesem Zeitraum um 53 Prozent gestiegen sind (Hauptmietzins ohne Betriebskosten; nominelle Preise; vgl. Tockner 2017).^{12,13}

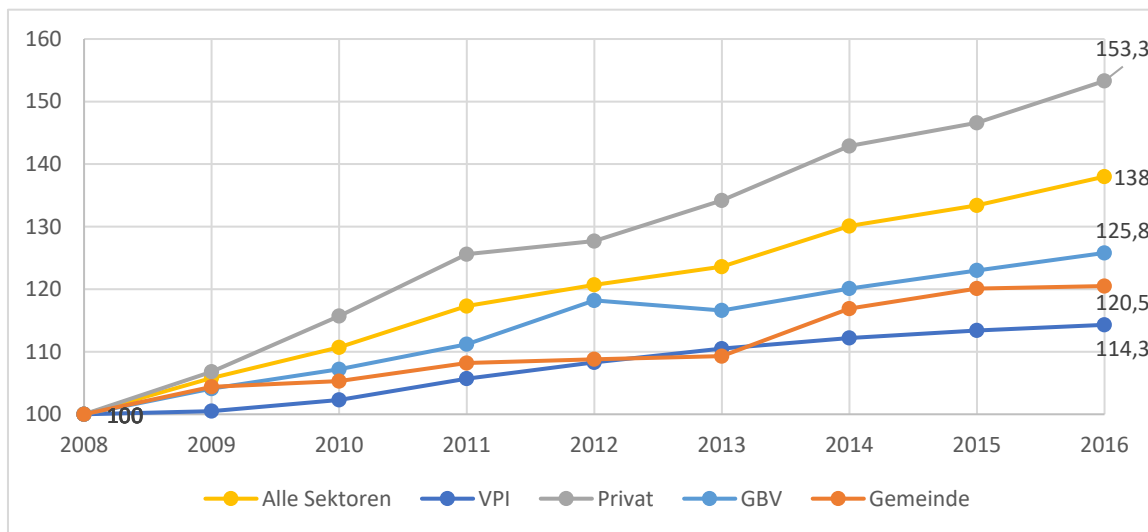
Zu einer lukrativen Methode, um Mieten zu erhöhen, wurde der Vertragswechsel und das Ersetzen eines alten Mietvertrags mit Kategoriemietzins durch einen neuen mit Richtwertmietzins. Die Mietrechtsreform 1994 ermöglicht eine wesentlich flexiblere und damit für VermieterInnen auch ertragreichere Mietzinsbildung, womit sich eine Mietertragslücke zwischen Kategoriemietzins und Richtwertmietzins ergibt. Laut Statistik Austria kosten Wohnungen mit Mietverträgen, die 30 Jahre oder älter sind, aktuell im Schnitt 5 Euro pro m² (Miete inkl. Betriebskosten). Wohnungen mit bis zu zwei Jahre alten Mietverträgen kosten hingegen 8,9 Euro pro m² (Statistik Austria 2016: 43), was einer Erhöhung von durchschnittlich 78 Prozent entspricht.

¹⁰ Etwa 78 Prozent der Mietwohnungen in Wien aus dieser Bauperiode gehören zum hier behandelten Altbausektor. Der Rest entfällt auf Gemeindewohnungen. Die Mietsteigerungen in diesem Sektor waren laut Tockner (2012) wesentlich geringer, weshalb die 66,8 Prozent tendenziell die tatsächlichen Steigerungen im Altbausektor unterschätzen.

¹¹ Die Inflation lag im gleichen Zeitraum bei 21 Prozent (vgl. Tockner 2012).

¹² Bezogen auf den gesamten privaten Mietwohnungssektor. Eine separate Auswertung für den privaten Altbausektor für den Zeitraum 2008 bis 2016 liegt nicht vor. Die Zahl ist aber insofern aussagekräftig, als dass die große Mehrheit des privaten Mietwohnungssektors im Altbausektor ist (78 Prozent, siehe Fußnote 10).

¹³ Die Inflation betrug im selben Zeitraum 14,3 Prozent (vgl. Tockner 2017).

Abbildung 4: Hauptmietzins nach Sektoren, Wien, 2008-2016 (2008=100)

Quelle: Mikrozensus, Tockner 2017, eigene Darstellung

Deutlich zeigt sich hier die Bedeutung der Liberalisierung des Mietrechts für die Durchsetzung von Mieterhöhungen. So sind Richtwertmieten und freie/angemessene Mieten im Schnitt gleich hoch (vgl. WIFO 2012: 81), was auf die Zahnlosigkeit des Richtwertsystems hinweist. Rosifka & Postler (2010: 35) überprüften 350 Mietverträge und kommen zu dem Ergebnis, dass in 99 Prozent der Fälle die unter dem Richtwertsystem verlangten Mieten zu hoch waren (im Schnitt um 67 Prozent). Die Intransparenz in der Mietzinsfestsetzung wird dabei als ein zentrales Problem identifiziert.

Mieterhöhungen wurden auch durch die Möglichkeit von befristeten Mietverträgen erleichtert. Seit ihrer Einführung im Jahr 1994 haben sich Befristungen rapide verbreitet. Während im Jahr 2001 15,8 Prozent der Hauptmietzinsverträge im privaten Mietwohnungssektor in Wien befristet waren, ist im Jahr 2015 bereits die Mehrheit aller neuen Verträge (62 Prozent) auf drei oder fünf Jahre befristet abgeschlossen worden (vgl. Tockner 2017: 11). Im Bestand liegt der Anteil der Befristungen im privaten Mietwohnungsmarkt im Jahr 2016 bereits bei 33,8 Prozent (vgl. ebd.: 14). Im Gegensatz zu unbefristeten Mietverträgen eröffnen Befristungen, wie oben dargelegt, die Möglichkeit der regelmäßigen Mieterhöhung.

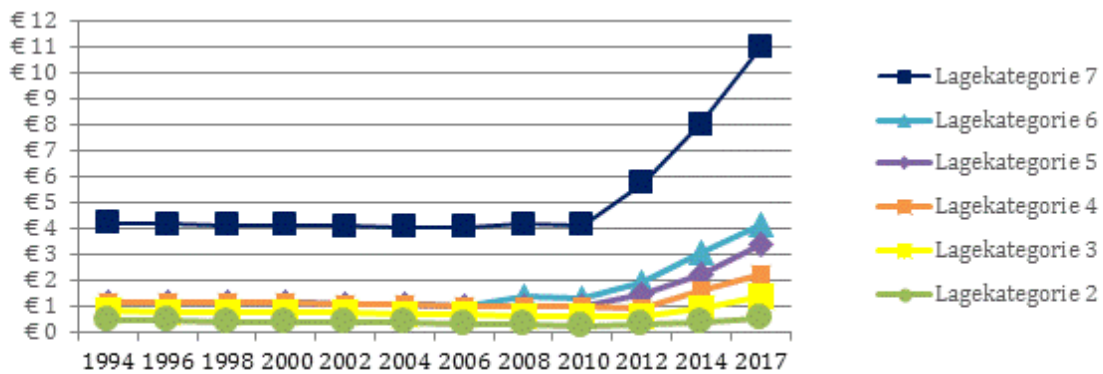
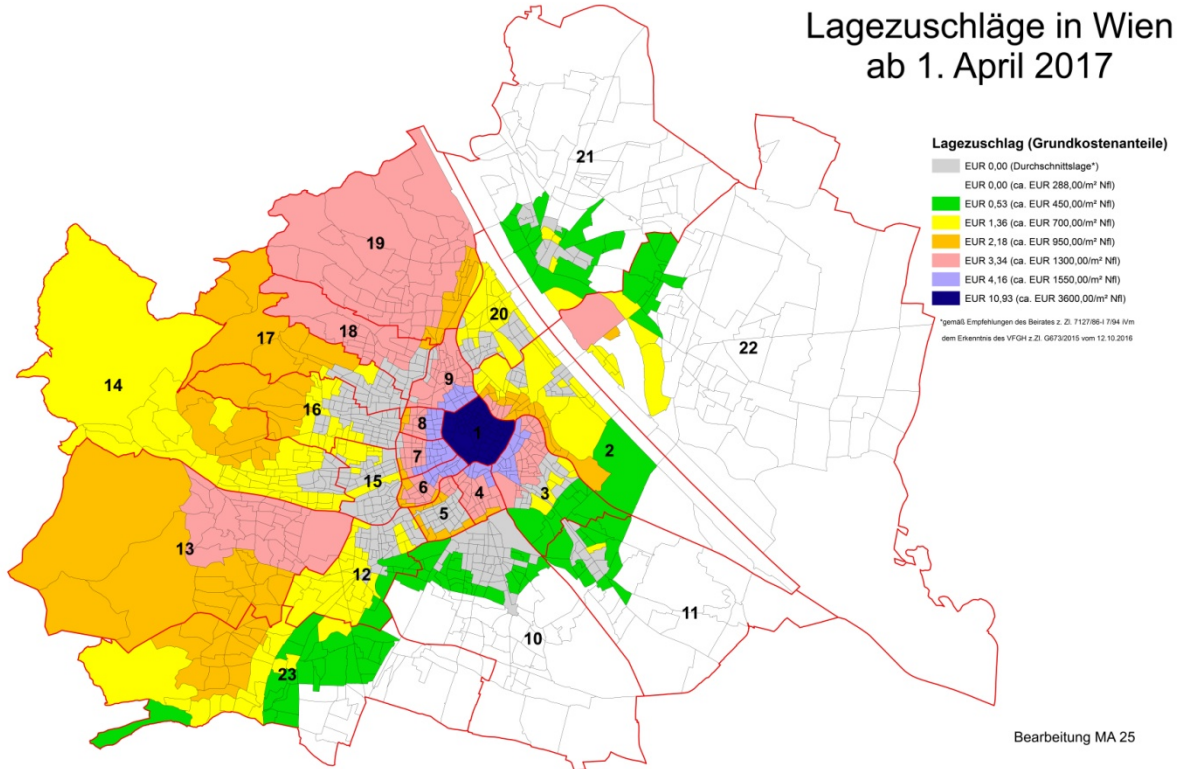
Eine Möglichkeit, solche Mieterhöhungen durchzusetzen, ist etwa die Anpassung an neue Lagezuschläge. Diese sind zusammen mit Investitionen seit 2008 rasant angestiegen. Die untenstehende Karte zeigt die von der Stadt Wien empfohlenen Lagezuschläge für unterschiedliche Gebiete und deren Entwicklung seit 1994.^{14,15} In den inneren Bereichen des siebten Bezirks etwa konnten im Jahr 2017 2,23 Euro pro m² mehr an Miete verlangt werden als noch fünf Jahre zuvor. Für eine 100-m²-Wohnung würde das einer Erhöhung von 170 Euro entsprechen. Bemerkenswert ist dabei, dass

¹⁴ Der Lagezuschlag ist im bundesweiten Mietrecht geregelt. Die Berechnung von Durchschnittspreiszielen für Wien führt jedoch die Stadt Wien durch. Die Ergebnisse – die Lagezuschlagskarten – sind nicht rechtlich bindend, sondern bleiben Empfehlungen, da im Gesetz verankert ist, dass der Lagezuschlag im Einzelfall zu berechnen ist. Laut MA 25 werden die Lagezuschlagskarten aber „in der Regel auch von der Wiener Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten anerkannt“ (Stadt Wien 2014). Da die Kaufpreise für Wohnungen über den Umweg der Bodenpreise als Berechnungsgrundlage für die Höhe der empfohlenen Lagezuschläge dienen, übersetzt der Lagezuschlag *de facto* hohe Eigentumspreise in hohe Mieten.

¹⁵ Die Anpassung der Lagezuschlagskarte von September 2018 findet hier keine Berücksichtigung. Siehe dazu: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/lagezuschlagskarte-neu.html>

diese Erhöhung ohne jegliche Investition durch die privaten WohnungseigentümerInnen und damit ohne Verbesserung der Wohnqualität für die MieterInnen durchgeführt werden kann.

Abbildung 5: Mögliche Lagezuschläge für Mietwohnungen mit Richtwertmietzins



Quelle: Magistratsabteilung 25, eigene Darstellung

Formen der Verdrängung

Direkte Verdrängung

Die direkte Verdrängung auf ökonomische Weise, also durch das Anheben von Mietpreisen in bestehenden Verträgen, ist gesetzlich in Wien unterbunden, da Mieten nur indexangepasst werden können. Gleichzeitig finden sich verstärkt Hinweise auf die Relevanz physischer Verdrängung von

MieterInnen. Während offizielle Statistiken dazu keine Informationen bieten, haben sich entsprechende Medienberichte in den letzten Jahren gehäuft. Die Maßnahmen von VermieterInnen, um MieterInnen loszuwerden, reichen von einmaligen oder regelmäßigen Schikanen im rechtlich erlaubten Rahmen über solche im rechtlichen Graubereich bis hin zu terrorisierenden, illegalen Methoden. Eine – rechtlich gedeckte – Methode ist es beispielsweise, einen Detektiv zu engagieren, um Hinweise dafür zu sammeln, dass eine Wohnung nicht dauerhaft genutzt wird. Hierzu werden Stromzähler vor Wohnungen täglich fotografiert oder Haare an Wohnungstüren geklebt, um zu prüfen, ob jemand aus- und eingeht. Die Ergebnisse können für eine Aufkündigung des Mietvertrags verwendet werden (vgl. ORF 2017). Eine andere Methode ist das Einmieten von vermeintlich unbeliebten NachbarInnen, um verbleibende Mietparteien zum Auszug zu drängen. Stadtbekannt wurde dieses Vorgehen 2014, als ein Wiener Immobilieneigentümer Menschen aus dem Hausprojekt „Pankahyttä“ anbot, für einige Monate kostenlos in seinem Haus im zweiten Wiener Gemeindebezirk zu leben. Hintergrund dieser zunächst sozial anmutenden Tat war die Annahme, dass die jungen Menschen durch zu lautes und insgesamt zu ungewöhnliches Verhalten die BestandsmieterInnen im Haus zum Auszug bringen würden. Der Verdrängungsversuch entwickelte sich schließlich zu einer politischen Besetzung und machte das ehemalige Lokal im Erdgeschoss des Hauses unter dem Namen *Pizzeria Anarchia* zu einem bekannten Ort des Widerstands gegen profitgetriebene Wohnungsmarktentwicklungen. Aufmerksamkeit erhielt der Fall schließlich durch einen Räumungseinsatz, bei dem 1700 PolizistInnen einigen wenigen BesetzerInnen gegenüberstanden. Mittlerweile mussten sowohl BesetzerInnen als auch BestandsmieterInnen das Haus verlassen und die Sanierung inklusive zweigeschossigem Dachbodenausbau ist abgeschlossen.

In Wiener Medien finden sich zahlreiche Berichte mit vergleichsweise weniger öffentlicher Aufmerksamkeit, in denen von „mafiosen Methoden“ (Klenk 2009) bei der Ausmietung von BewohnerInnen zu lesen ist: Delogierungsklagen, „die plötzlich zugestellt wurden“ (Putschlögl 2012), „unangekündigte Besuche durch die Eigentümer oder Mittelsmänner“ (Kurier.at 2014a), „mit Schutt und Müll verschandeltes Horrorhaus“ (Klenk 2009) und „Hausbegehungen in der Nacht“ (ebd.; siehe auch Kurier.at 2014b; Orf.at 2014). Zuletzt berichtete eine Tageszeitung unter dem Titel „Schikanen im Zinshaus: Die bösen Tricks der Hausherren“ (Zoidl 2018) detailreich, wie EigentümerInnen Verdrängungsdruck aufbauen: von Fehlinformationen zu neuen Mietverträgen und gestreuten Abrissgerüchten bis hin zu „rabiateren Methoden“ wie dem Abdrehen von Strom oder Wasser, dem Verteilen von Müll am Gang oder unangekündigten Wohnungsbesuchen, in denen die MieterInnen zum Auszug überredet werden sollen. Mit fortschreitender Relevanz professionalisiert sich offenbar auch die Verdrängung. Seit Kurzem können sich EigentümerInnen spezieller Firmen bedienen, die auf die Ausmietung von MieterInnen spezialisiert sind. Angeboten wird, bestehende Mietverträge aufzulösen, um die Erträge der Immobilie zu erhöhen (vgl. Kadi 2017).

Ausschließende Verdrängung

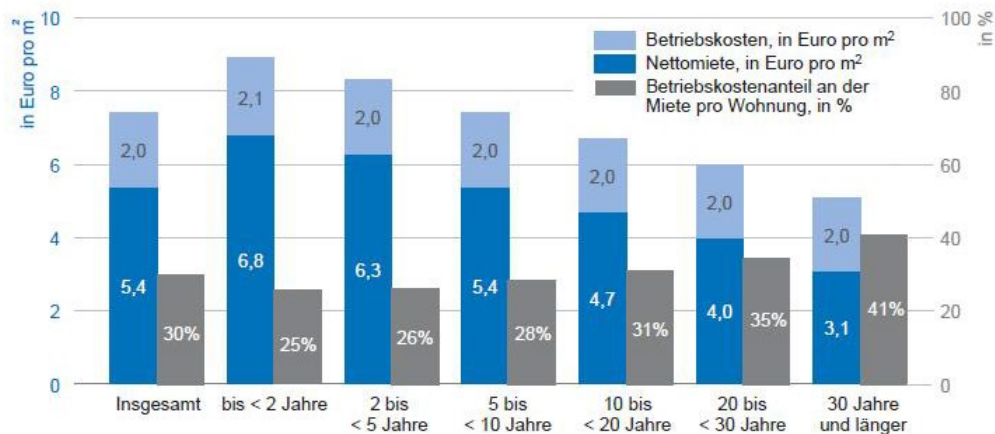
Neben der direkten Verdrängung kann es im Zuge von Gentrifizierung zur ausschließenden Verdrängung kommen, bei der es bei Auszug eines Haushalts aus einer Wohnung einem sozioökonomisch gleichgestellten Haushalt aufgrund gestiegener Miete nicht mehr möglich ist, in die Wohnung einzuziehen. Über den MieterInnenwechsel findet somit ein Prozess der ausschließenden Verdrängung statt.

Durch die Einführung von befristeten Mietverträgen als neuer Norm der Verträge in Wien wurde dieser Prozess stark begünstigt, da der MieterInnenwechsel zur Mietanhebung genutzt werden kann. Bauer (2006) spricht in diesem Zusammenhang von einem „Wiedervermietungseffekt“, bei dem durch Neuvermietung Mieten erhöht werden. Ein Beleg dafür findet sich in der Aufschlüsselung

des Wohnungsaufwands nach Alter des Mietvertrags (Abbildung 6). Der durchschnittliche Aufwand liegt bei Verträgen, die älter als 30 Jahre sind, bei 5,1 Euro pro m². Bei Verträgen, die innerhalb der letzten zwei Jahre abgeschlossen wurden, jedoch bei 8,9 Euro pro m².¹⁶ Der höhere Aufwand geht dabei vorwiegend auf eine höhere Nettomiete zurück und nicht auf höhere Betriebskosten, da Letztere im Wesentlichen gleich bleiben mit steigendem Vertragsalter. Entsprechende Hinweise auf einen Wiedervermietungseffekt zeigt auch eine Studie von IFES (2005) über Wohnbedingungen junger ArbeitnehmerInnenhaushalte. Haushalte im privaten Mietwohnungsmarkt, die 2003/04 einen Mietvertrag abgeschlossen haben, zahlten zum Zeitpunkt der Befragung durchschnittlich 492 Euro pro Monat an Miete. Für Haushalte, die 1995 einen Vertrag abgeschlossen haben, waren es im Durchschnitt 60 Prozent weniger.

Während eine vertiefende Untersuchung von Verdrängungsprozessen unabdingbar ist, liefert diese Übersicht der vorhandenen Informationen deutliche Hinweise, dass gemeinsam mit der Schließung von Mietertragslücken auch Verdrängungsprozesse an Relevanz gewonnen haben.

Abbildung 6: Wohnungsaufwand für Hauptmietwohnungen nach Alter des Mietvertrags nach m², 2016



Quelle: Statistik Austria, Wohnen 2016: 43

Fazit

Mit dem umfangreichen Bestand an sozialem Wohnbau und nicht-profitorientierten Bewirtschaftungsformen ist der Wiener Wohnungsmarkt zweifellos ein spezieller Kontext für Gentrifizierungsprozesse. Die lokal-spezifische Struktur des Wohnungsmarkts wirkt sich einschränkend auf immobilienwirtschaftliche Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse aus. Gleichwohl dominieren in der Eigentumsstruktur des Wohnungsmarkts *grasso modo* private EigentümerInnen und profitorientierte Segmente, womit in einem Großteil des Markts Gentrifizierung grundsätzlich möglich ist.

Ausgehend von dieser Feststellung zeigt die vorliegende Analyse eine steigende Relevanz für Gentrifizierungsprozesse im Segment des privaten Mietwohnungsmarkts und insbesondere im Altbaubestand. Angeschoben durch politische Bemühungen, privates Kapital zur Investition zu attraktivieren

¹⁶ Die Darstellung erlaubt keine Rückschlüsse, inwiefern die höheren Mietpreise auch mit höherer Wohnungsqualität zusammenhängen.

(Programm der „Sanften Stadterneuerung“ und Mietrechtsreform), sind Mietertragslücken in dem Sektor befördert worden. Seit Anfang der 2000er-Jahre und insbesondere seit der Finanzkrise sind verstärkte Investitionen und Mieterhöhungen und damit die Schließung von Mietertragslücken zu beobachten. Diese immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsprozesse gehen einher mit sozialen Verdrängungsprozessen aus dem Altbaubestand, sowohl in Form von direkter, physischer als auch ausschließender Verdrängung, auf die sich, trotz bisher weniger verfügbarer systematischer Erhebungen, verstärkt Hinweise zeigen.

LITERATURVERZEICHNIS

- Bauer, Eva (2006): „Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich. Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive“, in: Kurswechsel 3/2006, S. 20-27.
- Blaas, Wolfgang/Wieser, Robert/Feigelfeld, Heidrun/Czasny, Karl (2007): Eigentümerstruktur im Wiener privaten Altbauhausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien, Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Böhm, Helmut (2003): Das Richtwertzinssystem. Juristische Analyse und Bewertung, Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard (2006): „Urban Renewal in Vienna“, in: György Enyedi/Zoltán Kovács (Hg.), Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres. The Case of Central Europe, Pécs: Hungarian Academy of Science. Centre for Regional Studies, S. 218-236.
- Franz, Yvonne (2011): „Gentrification in Vienna“, in: Viktória Szirmai (Hg.), Urban Sprawl in Europe, Budapest: Aula Kiadó, S. 189-208.
- Hatz, Gerhard (2004): „Sozialräumliche Folgen der Stadtsanierung durch Public-Private-Partnerships. Das Modell der ‚sanften‘ Stadterneuerung in Wien“, in: Geographischer Jahresbericht aus Österreich 60/61, S. 77-106.
- Heeg, Susanne (2013): „Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens“, in: SubUrban. Zeitschrift Für Kritische Stadtforschung 1(1), S. 75-99.
- IFES (2005): Mietkosten junger Arbeitnehmerhaushalte in Ballungsgebieten, Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Kadi, Justin (2017): „Der Wiener Zinshausmarkt boomt – und was das für die MieterInnen bedeutet“, verfügbar auf <https://urbanizm.net/4890592/der-wiener-zinshausmarkt-boomt-und-das-fur-die-mieterinnen-bedeutet> [20.08.2018].
- Kadi, Justin (2018): „Die politische Ökonomie des Hausabrisses“, verfügbar auf <https://urbanizm.net/4890855/die-politische-oekonomie-des-hausabrisses> [05.09.2018].
- Klenk, Florian (2009): „Falter: Mieter in Wiener Wohnhaus eingeschlossen und heimlich gefilmt“, verfügbar auf https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20090728_OTS0072/falter-mieter-in-wiener-wohnhaus-eingeschlossen-und-heimlich-gefilmt [02.10.2018].

- Kurier.at (2014a): „Eigentümer fielen schon öfters negativ auf“, verfügbar auf <https://kurier.at/chronik/wien/eigentueemer-fielen-schon-oeffters-negativ-auf/77.300.412> [02.10.2018].
- Kurier.at (2014b): „Erneute Mieterschikane in der Mühlfeldgasse. Mieter ohne WC, Gas und Warmwasser“, verfügbar auf <http://kurier.at/chronik/wien/erneute-mieterschikane-in-der-muehlfeldgasse/80.282.001> [18.12.2014].
- Lees, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Elvin (2008): Gentrification, Routledge: New York.
- Magistratsabteilung 25: „Online Lagezuschlagsrechner“, verfügbar auf <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html> [11.04.2014].
- Marcuse, Peter (1985): „Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City“, in: Journal of Urban and Contemporary Law 28, S. 195-240.
- ORF (2017): Am Schauplatz: Millionen mit dem Wohnen. TV Reportage, Erstaussstrahlung 21. September 2017, ORF2.
- Orf.at (2014): „Mieterschikane: Eigentümer wehrt sich“, verfügbar auf <http://wien.orf.at/news/stories/2661497> [18.12.2014].
- OTTO Immobilien Gruppe (2013): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2013, Wien: OTTO Immobilien Gruppe.
- OTTO Immobilien Gruppe (2014): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2014, Wien: OTTO Immobilien Gruppe.
- OTTO Immobilien Gruppe (2015): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2015, Wien: OTTO Immobilien Gruppe.
- OTTO Immobilien Gruppe (2016): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2016, Wien: OTTO Immobilien Gruppe.
- OTTO Immobilien Gruppe (2017): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2017, Wien: OTTO Immobilien Gruppe.
- Putschögl, Martin (2012): „Wenn sich der Vermieter als Spekulant entpuppt“, verfügbar auf <https://derstandard.at/1345165079254/Wenn-sich-der-Vermieter-als-Spekulant-entpuppt> [18.12.2014].
- PWC (2018): Emerging Trends in Real Estate Europe 2018, verfügbar auf <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2018.html> [30.03.2018].
- Redl, Bernadette (2018): „Standort Wien: Kein Grund für Traurigkeit“, verfügbar auf <https://derstandard.at/2000075775466/Standort-Wien-Kein-Grund-fuer-Traurigkeit> [30.03.2018].
- Rosifka, Walter/Postler, René (2010): Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien, Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Seidl, Roman/Plank, Leonhard/Kadi, Justin (2017): „Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht“, verfügbar auf <http://wherebnb.in/wien> [19.10.2017].
- Slater, Tom (2009): „Missing Marcuse. On gentrification and displacement“, in: CITY: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action 13 (2), S. 292-311.

- Smith, Neil (1979): „Towards a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not by people“, in: Journal of the American Planning Association 45 (4), S. 538-548.
- Stadt Wien (2014): „Klarstellung der Stadt Wien zu Lagezuschlägen und Richtwertmieten“, verfügbar auf http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140417_OT0165/klarstellung-der-stadt-wien-zu-lagezuschlaegen-und-richtwertmieten [19.12.2014].
- Statistik.at: „EU SILC“, verfügbar auf http://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc [19.12.2014].
- Statistik Austria (1991): HWZ 1991 Zeitreihen 1981-1991. Eigene Abfrage aus StatCUBE Datenbank [06.01.2015].
- Statistik Austria (2004): Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Wien, Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (2011): Registerzählung 2011 GWZ: Wohnungen. Eigene Abfrage aus StatCUBE Datenbank [06.01.2015].
- Statistik Austria (2012): „Wohnen 2012. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2012“, verfügbar auf http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/7/publdetail?id=7&listid=7&detail=572 [11.04.2014].
- Statistik Austria (2016): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien: Statistik Austria.
- Tockner, Lukas (2012): Mietensteigerung in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus, Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Tockner, Lukas (2017): Mieten in Österreich und Wien, Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Wieser, Robert (2011): „Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14“, verfügbar auf <http://www.gbv.at/Document/View/4273> [14.06.2013].
- WIFO (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Zoidl, Franziska (2018): „Schikanen im Zinshaus: Die bösen Tricks der Hausherren“, verfügbar auf <https://derstandard.at/2000084262045/Schikanen-im-Zinshaus-Die-boesen-Tricks-der-Hausherren> [20.08.2018].

„DAS KOMMUNALE WOHNBAUPROGRAMM DER STADT WIEN WAR GERADEZU EIN GENIESTREICH“

Interview mit Lilli Bauer

In aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen wird häufig auf die Zeit des Roten Wien als positives Referenzbeispiel verwiesen. Justin Kadi spricht mit Lilli Bauer über die Anfänge, Merkmale und Errungenschaften der Wiener Wohnungspolitik der 1920er-Jahre. Lilli Bauer ist neben Werner T. Bauer eine der KuratorInnen der Dauerausstellung „Das Rote Wien“ im Waschsalon Karl-Marx-Hof.

Justin Kadi (JK): Was charakterisiert die Wohnungspolitik des Roten Wien?

Lilli Bauer (LB): Ich verweise zu Beginn gerne auf einen Artikel in der „Arbeiter-Zeitung“ vom 2. Februar 1896. Da wird schon gefordert, dass die Kommune eigenständig Grundstücke kaufen soll, um darauf billigen Wohnraum für Arbeiterinnen und Arbeiter zu errichten. Also bereits recht früh. Der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei SDAP war damals schon bewusst, dass die Lösung des Wohnungsproblems der Schlüssel sein wird, um Wahlen zu gewinnen. Die Wohnsituation in Wien war ja zu Beginn des 20. Jahrhunderts besonders prekär. Man findet Grundrisse aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg, die zeigen, wie beengt die Wohnungen waren. Für mich sieht das aus wie „Legebatterien“. Die Wohnungen bestanden aus Zimmer und Küche, Zimmer und Küche, Zimmer und Küche. Bei diesen Grundrissen sieht man auch, dass die Küchenfenster nur zum Gang hinaus gingen, wo sich auch die Aborte, also die WC-Anlagen befanden. An einer Stelle ist schriftlich festgehalten, dass diese Toiletteanlagen keine Wasserspülung hatten und dass die Gasbeleuchtung nur bis zum Stiegenhaus gereicht hat, die Wohnungen also mit Petroleumlampen beleuchtet wurden. Man kann sich die Geruchsbelästigung durch diese Küche-Gang-Situation vorstellen. Insofern war das kommunale Wohnbauprogramm der Stadt Wien geradezu ein Geniestreich. Und der Schlüssel zum Erfolg der Partei! Wobei natürlich nicht alle Menschen eine Wohnung der Gemeinde bekamen. Am Ende der Ersten Republik hatte etwa jeder zehnte Wiener, jede zehnte Wienerin eine Gemeindebauwohnung. Nicht viel, aber es war ein Anfang.

JK: Wohnen war also auch ein Schlüssel zu Wahlerfolgen der SDAP. Kannst du dazu mehr sagen?

LB: Wohnen war immer auch Thema in der Wahlkampfpropaganda. Das wird deutlich, wenn man sich die Wahlplakate ansieht, etwa „Der rote Mann spricht: das habe ich versprochen, das habe ich gehalten, und das verspreche ich morgen“. Und das, was der rote Mann verspricht, ist Wohnbau. Wohnbau, Bäder, Spitäler. Ein anderes Plakat aus 1923 ist übertitelt „Das hat der rote Mann errichtet: Siedlungshäuser, Wohnheime und 25.000 Volkswohnungen“. Wohnungen waren natürlich das, was die Leute damals am dringendsten benötigt haben. Das hat sie am meisten beschäftigt, die Frage „Wie wohne ich?“ bzw. „Wie wohnt meine Familie?“. Wenn jemand von einer Wohnung gehört hat, die nur ein paar Kronen weniger gekostet hat, wurde oft sofort übersiedelt. Nur um ein paar Kronen zu sparen.

JK: Was konkret kennzeichnet den kommunalen Wohnbau aus dieser Zeit?

LB: Der kommunale Wohnbau in Wien war wesentlich mehr als „nur“ die Schaffung von Wohnungen. Der kommunale Wohnbau war der gebaute Austromarxismus, wenn man so möchte. Es gibt ein wunderschönes Zitat von Marie Jahoda, in dem sie den Austromarxismus auf eine sehr nieder-

schwellige Art erklärt und das Programm in all seinen Aspekten, vom Skilaufen bis zum Kaninchen-züchten, umreißt. Man hat versucht, mit diesem Konzept des Austromarxismus eine neue Gesellschaft zu errichten: emanzipierte, politisch gebildete, selbstbewusste Arbeiterinnen und Arbeiter. Das war auch für den Gemeindebau zentral.

Der Gemeindebau sollte wie „eine Stadt in der Stadt“ funktionieren. Nehmen wir als Beispiel die sogenannte „Ringstraße des Proletariats“. Hier wurden nicht nur Gemeindebauten errichtet, sondern ein gesamtes Viertel neu geplant. Hier war so viel untergebracht an Infrastruktur, an Einrichtungen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Und die Menschen, die dann das Glück hatten, dort eine Wohnung zu bekommen, die vielleicht auch ums Eck gearbeitet haben, die mussten dort wahrscheinlich gar nicht mehr raus. Diese Bauten waren neu, modern, alles hat funktioniert, man hat die Leute gekannt von der Nebenstiege, vom gleichen Bau. Ich stelle es mir wie eine ideale Stadt vor. Vielleicht idealisiere ich das auch ein bisschen, aber es lassen sich tatsächlich etliche Infrastruktureinrichtungen aufzählen – eine Restauration, ein Kaffeehaus, ein Konsum-Supermarkt. Oder im Reumannhof etwa, mit einem Brunnen, wo die Kinder planschen konnten, direkt vor dem Kindergarten. Oder der heutige Ernst-Hinterberger-Hof, da war zum Beispiel eine Stelle des ARABÖ. Man hat auch immer versucht, Vereine, die der Sozialdemokratie nahestanden, im Gemeindebau unterzubringen. Im ARABÖ, dem Arbeiter Radio Bund Österreichs, wurde den Menschen beigebracht, selbst ein Radiogerät zusammenzubauen. Die Einzelteile konnte man dort kaufen. Es gab auch Kunst am Bau, etwa das erste öffentlich aufgestellte Kunstwerk einer Frau. Auch diesen Aspekt hat man mitgedacht. Dann gab es natürlich jede Menge Waschsalons. Werkstätten für Jugendliche, in denen, wie es in Beschreibungen heißt, „erfahrene Männer den Jugendlichen den Wert der Arbeit beigebracht haben“. Das war alles sehr niederschwellig. Es gab auch Büchereien in der Gegend. Dort haben Arbeiterbibliothekare ehrenamtlich ein paar Stunden pro Woche gearbeitet und gute Literatur empfohlen. Und sie haben diese Tätigkeit als Dienst an der Partei verstanden. Es gab technische Werkstätten, Tischlerei, Schlosserei, die dann auch dafür zuständig waren, die Infrastruktur in dem Gebiet aufrechtzuerhalten. All das zeigt, dass man wirklich für das gesamte Gebiet einen Plan hatte, damit jeder möglichst guten Zugang zu all den Infrastrukturen hat. Parkanlagen hat man damals auch neu angelegt, etwa indem man alte Friedhöfe aufgelassen hat. Da gab es dann auch Turngeräte, auf denen die Erwachsenen Sport betreiben sollten. Natürlich auch ein Versuch, die Menschen, vor allem die männlichen Arbeiter, aus dem Wirtshaus hinauszubekommen. All das gab es dort und das macht es für mich zu einer Idealstadt.

In Klein gibt es das freilich in allen Gemeindebauten, vor allem in den sogenannten „Superblocks“. Etwa im Karl-Marx-Hof. Da gab es auch eine Reihe von Infrastruktureinrichtungen, eine Poststelle gab es natürlich, eine Zahnklinik, zwei Kindergärten, Geschäftslokale. Es gab auch Ateliers für KünstlerInnen in manchen Gemeindebauten, etwa im Karl-Seitz-Hof. Das ist auch heute noch als Atelier gewidmet und darf nur so genutzt werden.

JK: Wie war der Gemeindebau von der Wohnqualität einzuschätzen? War das ein Aufstieg für die BewohnerInnen?

LB: Davor gab es nur Zimmer und Küche, oft auch nur ein Zimmer mit einer kleinen Kochstelle. In den Gemeindebauten gab es das Prinzip, dass jedes Zimmer gut belichtbar und belüftbar sein sollte, also jedes Zimmer sollte ein Fenster haben. Man hat bewusst auf Gangfenster verzichtet, auch um den Tratsch nicht zu fördern, für den Hausfrieden. Das hatte aber natürlich auch olfaktorische Gründe, keine Fenster von der Küche auf den Gang hinaus zu haben. Ein Vorzimmer war Standard, für Sauberkeit und auch zum Schutz der Privatsphäre. Die Küchen wurden durchwegs als Wohnküchen ausgestattet, mit Gasherd. Es gab eine Wasserstelle in der Wohnung, das war ein Riesenschritt. Und dann gab es viele individuelle Lösungen. Ich habe gehört, dass sich manche so einen kleinen Duschersatz in die Küche gestellt haben, aber standardmäßig gab es keine Bäder und

Duschen. Zum Duschen ist man dann in die kommunalen Einrichtungen gegangen. Je nach Größe der Familie gab es ein oder zwei Zimmer, wobei es bis zu 100 m² ging, etwa für fünfköpfige Familien. Im Karl-Marx-Hof etwa gab es eine 100-m²-Wohnung. Teilweise gab es auch sogenannte „Ledigenwohnungen“, heute würde man vielleicht Single-Wohnungen sagen. Aus heutiger Sicht sind die Wohnungen natürlich recht klein. Was einen wesentlichen Unterschied ausmachte, war das riesige Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen, sowohl was Freizeit als auch Bildung und körperliche Ertüchtigung angeht. Ich denke, das war auch ein wichtiges Moment für den Erfolg des Roten Wien, die vielen Möglichkeiten, wo Menschen zusammenkommen konnten, um zu kommunizieren. Das fängt an in den Waschsaloons, wo die Frau die Wäsche wäscht. Ich habe einmal gehört, dass Männer dort keinen Zutritt hatten und es auch nicht gern gesehen wurde, wenn der Hausmeister während der Waschzeit da war, weil alle ihre Oberbekleidung ausgezogen haben, während sie gearbeitet haben. Und da kommen die Frauen natürlich ins Tratschen, da wird kommuniziert. Und zwar Face-to-Face. Dann gibt es Mutterberatungsstellen für jene aus der Umgebung, die gerade Mutter geworden sind. Oder Vereinslokale, wo sich Leute getroffen haben. Viele Räume, in denen Interaktion stattfand, wo kommuniziert werden konnte. Und das war wirklich auch ein Schlüssel für den Erfolg des Gemeindebaus, denke ich.

JK: Wir haben jetzt schon über die baulichen Anlagen gesprochen, über die räumliche Organisation des kommunalen Wohnbaus. Kannst du etwas erzählen über die wohnungspolitischen Instrumente, die man damals eingesetzt hat?

LB: Die sehr progressiven Steuern gab es natürlich. Etwa die Wohnbausteuern, Zahlen sind auch bekannt: 0,5 Prozent der Immobilien haben fast die Hälfte der Steuerleistung erbracht. Und dann natürlich die Luxussteuern von Hugo Breitner. Die finde ich besonders interessant. Weil man gut sieht, wie diese Steuern gemeint waren. Nämlich so, dass man den Mittelstand so gut wie möglich verschont hat. Anscheinend war es damals durchaus üblich – diese Zahlen stammen aus den frühen 1930er-Jahren –, dass normale Durchschnittsfamilien ein Hausmädchen hatten, eine Hausangestellte. Diese Hausangestellten waren auch eine Zielgruppe der Sozialdemokratie. Weiblich, ausgebeutet, schlechte bis gar keine Arbeitsverträge, oft auch vom Hausherrn missbraucht. Die sozialdemokratischen Frauen haben zum Beispiel ewig dafür gekämpft, dass diese Hausangestellten eigene Zimmer bekommen, die sie absperren können. Für diese eine Hausgehilfin musste man keine Steuern zahlen. Von den damals 70.000 Haushalten, die Hausgehilfinnen hatten, waren also 60.000 steuerfrei. Sobald man eine zweite Hausangestellte hatte, waren 50 Schilling fällig, wenn man eine dritte hatte, waren es dann schon 350 Schilling Steuern pro Jahr. Man kann sich vorstellen, wie progressiv diese Steuer gestiegen ist. Besonders schlimm erwischt hat das die Familie Rothschild, die hatte 59 Hausangestellte. Das zeigt aber wirklich schön, wie man sich bemüht hat, die einfachen Leute, sprich den kleinen Handwerker, den kleinen Greissler, Leute, die nur eine Hausangestellte hatten, zu verschonen. Finde ich ein schönes Beispiel.

JK: Gab es damals auch so etwas wie einen privaten Immobilienmarkt?

LB: Ich denke, dass der private Wohnungsbau spätestens mit dem städtischen Wohnbauprogramm und der eingeführten Wohnbausteuer zusammengebrochen ist. Und ich vermute, dass das auch politisch gewollt war. Insofern hat man es sich mit den privaten EigentümerInnen und den GrundstücksbesitzerInnen auch ordentlich verscherzt. Aber die Gemeinde war dadurch in der Lage, größere Grundstücke recht günstig aufzukaufen. Und hat dann darauf Wohnungen errichtet.

JK: Du hast schon gesagt, dass etwa jeder zehnte Wiener, jede zehnte Wienerin am Ende der Ersten Republik im Gemeindebau gewohnt hat. Wo haben die übrigen 90 Prozent gewohnt?

LB: Naja, die haben weiterhin im privaten Wohnbau gewohnt. Mehr schlecht als recht oft. In einer Bassenawohnung. Das heißt, dass man das Wasser am Gang holen musste. Es gibt auch aus den

1930er-Jahren noch Fotos von Menschen, die nahezu in Erdlöchern wohnen. Das Aufbauwerk des Roten Wien hatte ja gerade erst begonnen. Man hatte noch viel mehr vor. Aber wurde dann eben jäh unterbrochen.

Schwierig wurde es schon ab den frühen 1930er-Jahren, als durch den Finanzausgleich die Mittel nicht mehr so zur Verfügung standen. Natürlich war der kommunale Wohnbau mit seiner Werbewirksamkeit vor allem den Christlich-Sozialen ein Dorn im Auge. Das beginnt ja schon mit der Errichtung des Karl-Marx-Hofs, wo bereits im Zuge der ersten Bauarbeiten die Christlich-Sozialen ein Flugblatt herausbringen, wo davor gewarnt wird, dass dieser Bau einsturzgefährdet sei. Also das war wirklich eine Medienkampagne, die heutigen Medienkampagnen um nichts nachsteht. Im Zuge der Errichtung des Amalienbads etwa gibt es das schöne Zitat aus der „Reichspost“: „Auch Proletarier brauchen Bäder. Also baute man ihnen einen kostspieligen Badepalast, in dem sie sich gar nicht heimisch fühlen.“ Die haben also wirklich jede erdenkliche Möglichkeit genutzt, um zu polemisieren und Propaganda gegen die Sozialdemokratie zu machen. Interessant finde ich auch: Es gibt zum Beispiel einen Film, der die Februarkämpfe 1934 zeigt, mit Ton. Und wenn man sich den Film anschaut und den O-Ton anhört, also den Text, dann ist das auch klare christlich-soziale Propaganda gegen den sozialen Wohnbau. Und die Saat, die damals in diesem Film gelegt wurde, die keimt bis heute. Wir haben auch im Waschsalon oft BesucherInnen, die fragen, ob der Karl-Marx-Hof zu Verteidigungszwecken so gebaut wurde. Das ist wirklich austrofaschistische Propaganda, die sich in den Köpfen der WienerInnen verfestigt hat. Der Karl-Marx-Hof war eine für Wien so typische Randbebauung, als architektonische Vorbilder dienten etwa Freihäuser oder barocke Stiftshöfe. Niemand würde einen Wohnbau zu Verteidigungszwecken so anlegen. Und natürlich war damals das Tor abends zugesperrt. Das galt übrigens auch für privaten Wohnungsbau. Aber es hält sich trotzdem hartnäckig dieses Gerücht, obwohl das ein großer Schwachsinn ist.

Das Gespräch wurde geführt von Justin Kadi mit Lilli Bauer am 17.07.2018 in den Räumen des Museums Waschsalon Karl-Marx-Hof in der Halteraugasse 7, 1190 Wien

GENTRIFIZIERUNG DURCH DAS PROGRAMM DER „SANFTEN STADTERNEUERUNG“

Gerhard Hatz

Ausgangsproblematik, Zielsetzungen, Instrumente und Dimensionierung der „sanften Stadterneuerung“ in Wien

Stadterneuerung ist eine der immanenten und notwendigen Aufgaben der Stadtentwicklungspolitik, wenn Abwertung und Verfall innenstadtnaher Wohngebiete verhindert werden sollen. Die Zielsetzung der „sanften Stadterneuerung“ in Wien ist aber nicht nur eine bauliche, sondern auch eine soziale.

Wird Stadterneuerung vom privaten Sektor vorgenommen und folgt marktwirtschaftlichen Mechanismen, kann dies zu sozialpolitisch unerwünschten Folgewirkungen führen. Diese Folgewirkungen werden u. a. in Modellen der Gentrifizierung („Gentrification“) beschrieben und bestehen im Wesentlichen in der Verdrängung von statusniedriger, einkommensschwächerer Wohnbevölkerung durch statushohe, einkommensstarke Schichten, die nach der Sanierung in die aufgewerteten, sanierten Gebäude einziehen. Damit definiert sich die soziale Problematik: die mit der Sanierung von Wohngebäuden verbundene Verdrängung von BewohnerInnen, bei denen es sich in der Regel um sozial schwache Gruppen handelt.¹ Diese durch marktwirtschaftlich gesteuerte Prozesse entstandenen Folgewirkungen von Gentrifizierung bedingen, wenn sie stadtentwicklungspolitisch als unerwünscht erachtet werden, eine Gegensteuerung durch den öffentlichen Sektor. An dieser Problematik versucht die „sanfte Stadterneuerung“ in Wien anzusetzen.

Das PPP-Modell der „sanften Stadterneuerung“ in Wien

Wien weist mit einem Anteil von knapp 31 Prozent an Wohnungen erbaut vor 1919² einen hohen Altbaubestand auf. Nach ersten Ansätzen von Sanierungsmaßnahmen, die auf Konzeptionen der „harten Stadterneuerung“ (Abriss und Neubau) oder marktwirtschaftlichen Konzepten mit folgenden Gentrifizierungsprozessen beruhten (vgl. Fassmann/Hatz 2006; Eigner/Matis/Resch 1999), ist das zentrale Ziel der „sanften Stadterneuerung“ in Wien die Bewahrung und Sanierung dieses Altbaubestandes. Mittels eines „Public-Private-Partnership (PPP)“-Modells sollen Anreize für Sanierungsmaßnahmen durch private HauseigentümerInnen bei gleichzeitiger Wahrung der sozialen Verträglichkeit der Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden. Mit den Wohnhaussanierungsgesetzen 1984 und 1989 wurde das PPP-Modell der „sanften Stadterneuerung“ in Wien realisiert. Bis Jänner 2004 wurden rund 4650 Wohnhaussanierungen zur Förderung empfohlen, davon 3680 Häuser saniert (vgl. www.wohnfonds.wien.at [23.07.2004]). Im Zeitraum von 2004 bis 2017 wurden insgesamt 699 Anträge auf Sockelsanierung³ gestellt. Im selben Zeitraum wurden auf dem Weg der „sanften

¹ Vgl. dazu Holm (2006).

² Vgl. Statistik Austria 2011, eigene Berechnung.

³ Das WWFSG 1989 definiert als Sockelsanierung „die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen“. Ziel der umfassenden Revitalisierung der Gebäude ist dabei die Erneuerung der allgemeinen Teile des Hauses und die mittelfristige Anhebung der Wohnungsstandards von mindestens 20 Prozent der Wohnnutzfläche (vgl. www.wohnfonds.wien.at)

Stadterneuerung“ 715 Wohnhäuser mit 33.239 Wohneinheiten durch Sockelsanierungen umfassend revitalisiert.⁴ Damit ist „sanfte Stadterneuerung“ rein quantitativ ein wesentliches Instrument der Stadterneuerung in Wien und schon allein aufgrund der quantitativen Dimension für die Mechanismen von Gentrifizierungsprozessen in Wien von Bedeutung.

„Sanfte Stadterneuerung“ in Wien verfolgt eine doppelte Zielsetzung: die Gewährleistung der sozialen sowie der wirtschaftlichen Verträglichkeit der Sanierungsmaßnahmen. Dies soll im Wesentlichen durch den kombinierten Einsatz öffentlicher und privater Mittel erreicht werden (vgl. Förster 2002: 114). Die Finanzierungsbeteiligung der Stadt Wien reduziert die Sanierungskosten und damit die finanziellen Belastungen in Form von Hauptmietzinserhöhungen für die MieterInnen. Leitendes ökonomisches Prinzip der Förderung ist dabei die Kostenneutralität der Sanierungsmaßnahmen.

Kostenneutralität allein ist jedoch kein ausreichender Anreiz, um private Sanierungstätigkeit in Gang zu setzen. Der Anreiz für Sanierungsmaßnahmen vonseiten der privaten HauseigentümerInnen entsteht dann, wenn durch die Sanierung zusätzliche Renditen erwartet werden können.

„Private Hauseigentümer waren häufig nicht nur durch die attraktiven Förderungen zur Modernisierung ihrer sanierungsbedürftigen Wohnhäuser zu motivieren, sondern vor allem durch die Option zu erwartender künftiger Mieterträge. Durch den Einsatz [...] [von] Förderungsmittel[n] konnte dabei eine Sanierung der Wohnhäuser ohne finanzielle Überforderung der Mieter erreicht werden, jedoch werden bei Neuvermietungen marktorientierte Mieten verlangt [...]“. (Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds 1992: 66)

Mit der Zuteilung von Fördermitteln werden somit auch indirekt die Renditeerwartungen der privaten BauträgerInnen finanziert. Die MieterInnen sollen von einer Umwälzung der Sanierungskosten durch Hauptmietzinserhöhungen entlastet werden. Damit soll das Ziel des öffentlichen Sektors – die Schaffung von Anreizen für die Sanierung und die Vermeidung von Verdrängungsprozessen der in den Gebäuden wohnhaften Bevölkerung – erreicht werden.

Die höheren Mieterträge im Falle der Neuvermietung von sanierten Wohnungen lukrieren nahezu zur Gänze die privaten EigentümerInnen. Damit wird dem ökonomischen Interesse der privaten HauseigentümerInnen entsprochen und es werden Mechanismen der Immobilienwirtschaft in die Sanierung eingebracht. NeumieterInnen im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“ sanierten Wohngebäuden unterliegen daher eher den Einflüssen des Immobilienmarktes, AltmieteterInnen jenen des öffentlich geförderten Sektors. Mit der Differenzierung von Alt- und NeumieterInnen in sanierten Gebäuden ist es möglich, die unterschiedlichen Effekte der Mechanismen von öffentlichem und privatem Sektor bei der „sanften Stadterneuerung“ zu analysieren.

Instrumente der „sanften Stadterneuerung“

„Sanfte Stadterneuerung“ umfasst die Förderung von haus- und wohnungsseitigen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Gefördert werden neben Einzelverbesserungsmaßnahmen auch gebäudeseitige Sanierungsvorhaben. Damit umfasst „sanfte Stadterneuerung“ auch Sanierungsmaßnahmen, bei denen ein Austausch der BewohnerInnen erwartet werden kann. Dies ist bei jenen Sanierungsarten der Fall, die „von außen“ an die MieterInnen herangetragen werden und sowohl die

[23.07.2004]).

⁴ Laut E-Mail-Information des wohnfonds_wien vom 26.01.2018 – Zahlenangaben vorbehaltlich endgültiger Jahresstatistik 2017. Herrn DI Werner Auer und Frau Pia Herzel von wohnfonds_wien soll in diesem Zusammenhang für die Übermittlung der Daten gedankt werden.

Gebäude als auch die Wohnungsstrukturen in den Gebäuden selbst betreffen. Mit dem Entscheid für eine umfassende wohnungs- und gebäudeseitige Sanierung werden alle MieterInnen im Gebäude mit verschiedenen Optionen konfrontiert: Verbleib in der unveränderten Wohnung, Auszug gegen Abfertigung – also die Aufgabe der Wohnung gegen finanzielle Entschädigung durch den Vermieter bzw. Umzug in eine vom Vermieter bereitzustellende Ersatzwohnung – oder Verbesserung der bewohnten Wohnung in Form einer sogenannten „Huckepacksanierung“. Bei der „sanften Stadterneuerung“ sind Total- und Sockelsanierungen jene Sanierungsmaßnahmen, welche sowohl das Gebäude als auch die Wohnungen im Gebäude betreffen. Im Unterschied zu Totalsanierungen, bei welchen es sich um Sanierungen von komplett leer stehenden – bestandsfreien – Gebäuden handelt, können bei Gebäuden, welche im Rahmen von Sockelsanierungen revitalisiert werden, auch MieterInnen vorgefunden werden, welche bereits vor den Sanierungsarbeiten im Gebäude wohnhaft waren.

Insgesamt flossen bis zum Jahr 2004 knapp über 85 Prozent der geförderten Gesamtsanierungskosten in Total- und Sockelsanierungen von Gebäuden privater BauträgerInnen und damit in Sanierungsmaßnahmen, die eine Veränderungen der BewohnerInnenstruktur erwarten lassen. Dabei dominierten eindeutig die Sockelsanierungen, auf die mehr als drei Viertel (77 Prozent) der geförderten Sanierungskosten entfielen.

Voraussetzungen und Ergebnisse der „sanften Stadterneuerung“

Mit dem im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“ festgelegten Förderungssystem wird sowohl implizit als auch explizit ein stadträumlicher Kontext definiert. Gefördert werden Sanierungen von mindestens 20 Jahre alten Wohngebäuden, in denen Klein- und Kleinstwohnungen der Kategorie C und D überwiegen.⁵ Reihung und Evaluierung der Förderanträge erfolgen dabei entsprechend der Erfüllung städtebaulicher sowie objekt- und nutzerInnenbezogener Kriterien. Je höher der Anteil an Kategorie C und D Wohnungen, je höher der Anteil an Klein- und Kleinstwohnungen und je höher der Instandsetzungsbedarf, desto höhere Priorität wird dem Antrag auf geförderte Sanierung eingeräumt.

Damit wird auch ein räumlicher Schwerpunkt definiert: In Wien sind vor allem die inneren und die innenstadtnahen Gebiete der äußeren Bezirke durch einen hohen Anteil an alter Bausubstanz charakterisiert. Damit grenzt sich ein gründerzeitliches Stadtgebiet von einer Außenstadt ab (vgl. Lichtenberger/Fassmann/Mühlgassner 1987). Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, war 2011 in den inneren Bezirken knapp 61 Prozent, im gründerzeitlichen Stadtgebiet der äußeren Bezirke 43 Prozent und in der Außenstadt knapp 11 Prozent (siehe Abbildung 1).

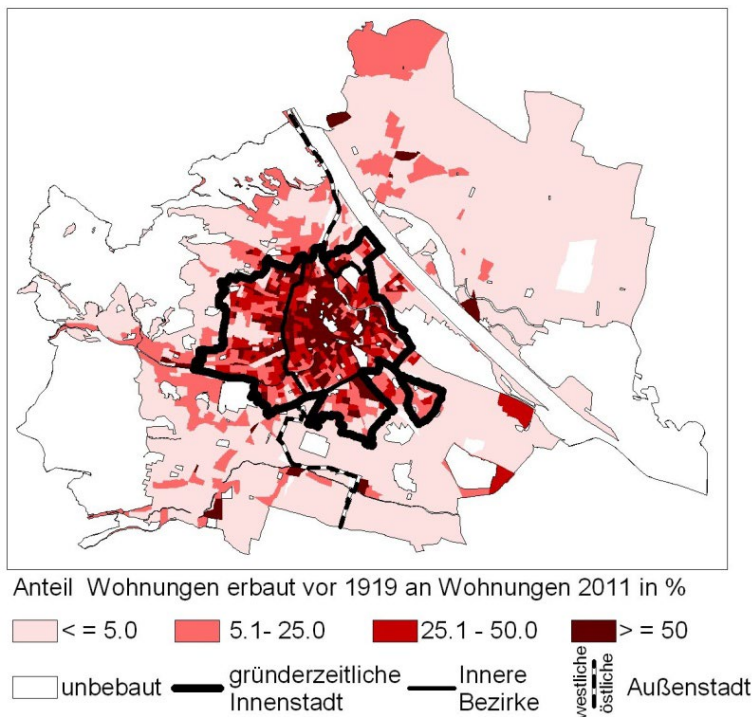
Die Reduktion des Anteils der Kategorie D Wohnungen von knapp 20 Prozent (1981)⁶ auf knapp 6 Prozent (2011)⁷ (vergleiche auch Abbildung 2) zeigt den offensichtlichen Einfluss des PPP-Modells der „sanften Stadterneuerung“.

⁵ Die Ausstattungskategorien definieren sich dabei wie folgt: Kategorie A: Zentralheizung u. Ä., Bad/Dusche, WC; Kategorie B: Bad/Dusche, WC; Kategorie C: WC und Wasserentnahme in der Wohnung; Kategorie D: kein WC oder keine Wasserinstallation in der Wohnung.

⁶ Vgl. Statistik Austria 1981.

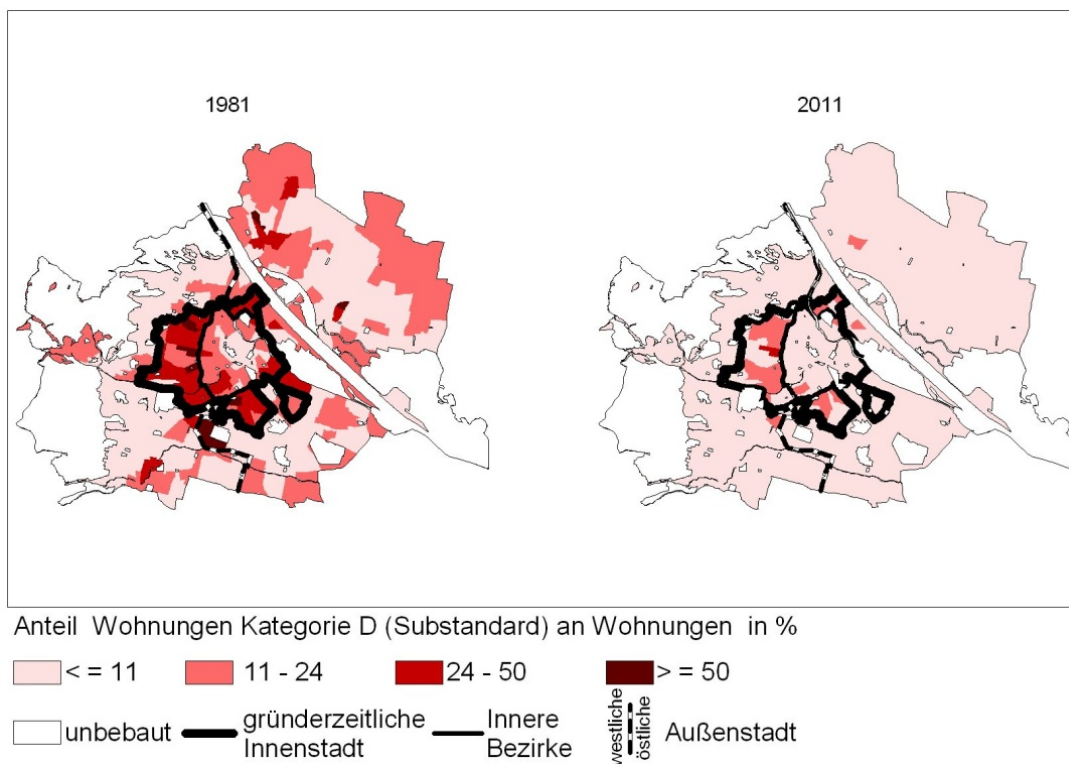
⁷ Vgl. Statistik Austria 2011.

Abbildung 1: Wohnungen 2011, errichtet vor 1919



Daten: Statistik Austria 2011, eigene Berechnung, eigene Darstellung

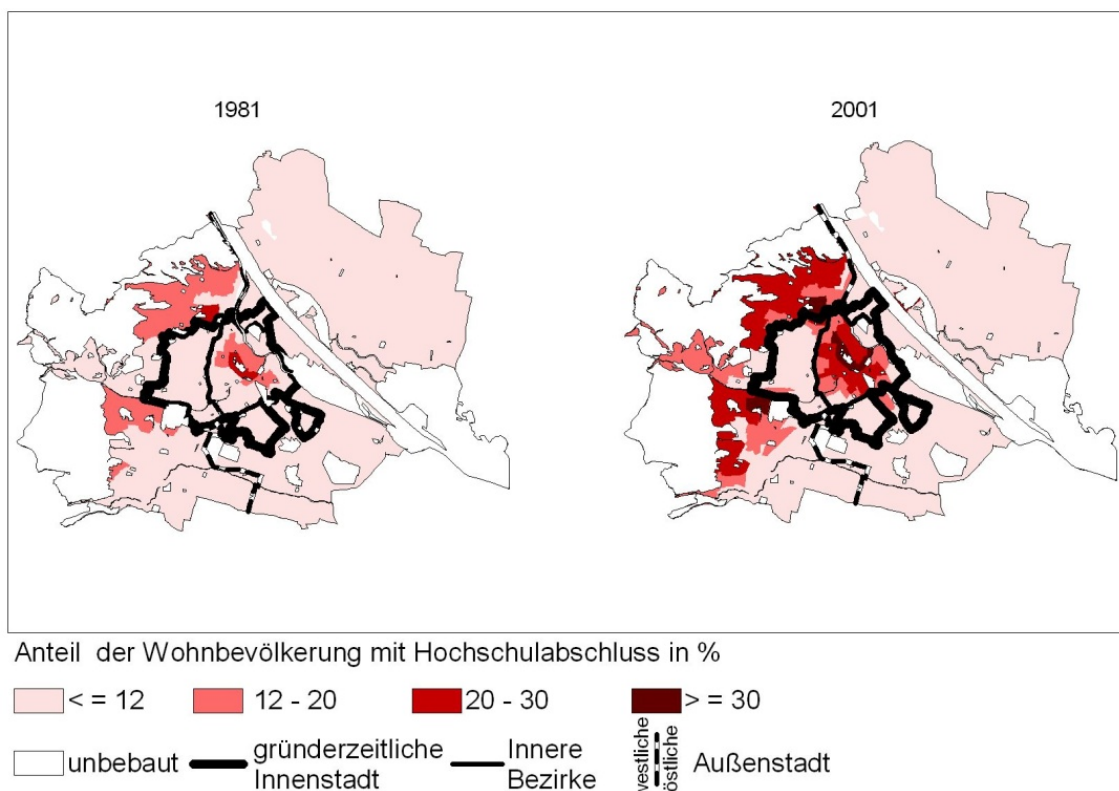
Abbildung 2: Anteil der Substandardwohnungen (Kategorie D) 1981 und 2011



Daten: Statistik Austria 1981, 2011, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Wesentlich erscheint, dass mit einer offensichtlichen Verbesserung der Wohnsubstanz und der Wohnqualität in diesen Stadtteilen offensichtliche Gentrifizierungsprozesse stattgefunden haben: In den inneren Bezirken des gründerzeitlichen Stadtgebietes erhöhte sich zwischen 1981 und 2001 der Anteil der HochschulabsolventInnen um knapp 16 Prozentpunkte.⁸ Der Zuwachs liegt dabei deutlich über dem Stadtmittel von knapp +12 Prozentpunkten⁹ und lässt eine Kontinuität des Prozesses der Überschichtung¹⁰ und Verdichtung statushoher Bevölkerungsgruppen in den inneren Bezirken erkennen, der auch als „Super-Gentrification“ (Lees 2003) interpretiert werden kann (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Anteil der HochschulabsolventInnen 1981 und 2001



Daten: Statistik Austria: Volkszählung 1981 und 2001, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Datengrundlage und methodische Konzeption der Analyse

Entsprechend der Problemstellung bilden Gebäude, welche im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“ von Sockelsanierungen erfasst wurden, die Ausgangsbasis einer Befragung von MieterInnen, deren Wohngebäude im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“ saniert wurden. Eingeschränkt wurde die Auswahl der Gebäude auf das gründerzeitliche Stadtgebiet (vgl. Abbildung 4). Innerhalb des gründerzeitlichen Stadtgebietes wurde aus der Grundgesamtheit der sanierten Gebäude eine

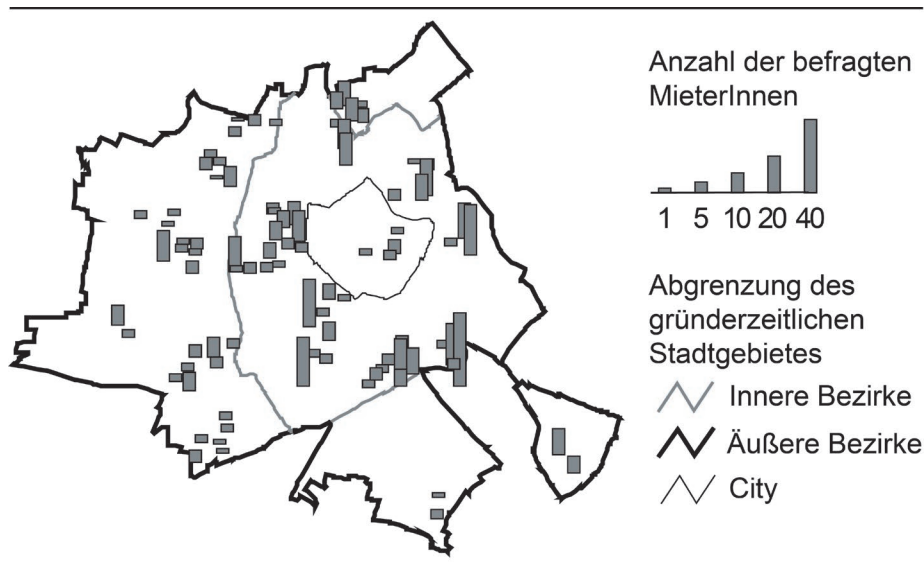
⁸ Vgl. Statistik Austria: Volkszählung 1981 und 2001, eigene Berechnungen.

⁹ Vgl. Statistik Austria: Volkszählung 1981 und 2001, eigene Berechnungen.

¹⁰ Überschichtung meint in diesem Zusammenhang den Zuzug von Schichten mit höherem sozialem Status (z. B. definiert durch Schulabschluss) als die anwesenden sozialen Gruppen in einen Stadtraum oder ein Gebäude.

räumlich geschichtete Stichprobe gezogen. In diesen Gebäuden erfolgte in Form einer schriftlichen Befragung eine Kompletterhebung aller im Gebäude wohnenden MieterInnen. Insgesamt standen die Erhebungsergebnisse von knapp über 650 MieterInnen für die Analyse zur Verfügung.¹¹ Um differenzierende Effekte der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente auszuschalten, wurde für die Analyse das Segment der privaten Mietwohnungen ausgewählt.¹²

Abbildung 4: Räumliche Verteilung und Anzahl der befragten MieterInnen



Daten: Eigene Erhebung

Entsprechend der methodischen Konzeption wird in der Analyse eine sachlogische Trennlinie gezogen: Die Differenzierung zwischen Alt- und NeumieterInnen dient zur Abbildung von Mechanismen des öffentlichen Sektors und Mechanismen der Immobilienwirtschaft einerseits sowie den sozialen Effekten, welche durch die „sanfte Stadterneuerung“ auf die MieterInnenstruktur in sanierten Gebäuden entstehen, andererseits. Unter dem Begriff „AltmietlerInnen“ werden hier jene MieterInnen subsumiert, welche bereits vor der Sanierung im Gebäude wohnhaft waren und im Zuge der Sanierung im Gebäude verblieben sind. „NeumieterInnen“ sind jene MieterInnen, welche erst nach der Sanierung zugezogen sind. Die Unterschiede zwischen den analysierten Gruppen wurden mittels „Mann-Whitney U-Test“ auf Signifikanz geprüft.

¹¹ Die Erhebungen wurden im Rahmen der Lehrveranstaltung „Übungen zur Stadtgeographie“ (Leitung: G. Hatz) in den Jahren 1996-2000 durchgeführt. Die Aussendung der Erhebungsbögen an die MieterInnen erfolgte auf dem Postweg, die Rücksendung der Erhebungsbögen konnte vonseiten der MieterInnen ebenfalls auf dem Postweg erfolgen bzw. wurden die ausgefüllten Erhebungsbögen von Studierenden bei den MieterInnen persönlich abgeholt. Die Rücklaufquote betrug insgesamt 47 Prozent. Für die digitale Erfassung der Daten sei in diesem Zusammenhang Frau K. Skodacsek und Herrn S. Leichtfried gedankt.

¹² Wohnungen im Eigentum der Stadt Wien sind durch die Prinzipien der Vergabe und Mietzinsbildung von den marktwirtschaftlich orientierten Mechanismen des Wohnungsmarktes weitestgehend isoliert. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach dem Zuteilungsprinzip und festgelegten Einkommensobergrenzen, die Mietzinsbildung folgt eher sozialen als gewinnorientierten Kriterien. Damit sind im Segment des kommunalen Wohnbaus andere – etwa mehr stabilisierende – Effekte von Sanierungsmaßnahmen auf die BewohnerInnenstruktur zu erwarten, als dies im privaten Segment des Wohnungsmarktes der Fall ist. Eine intermediäre Position nehmen Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen ein. Ihr Anteil am Gesamtvolumen der Sanierungskosten ist jedoch mit 6,1 Prozent vergleichsweise gering.

Ergebnisse der Analyse

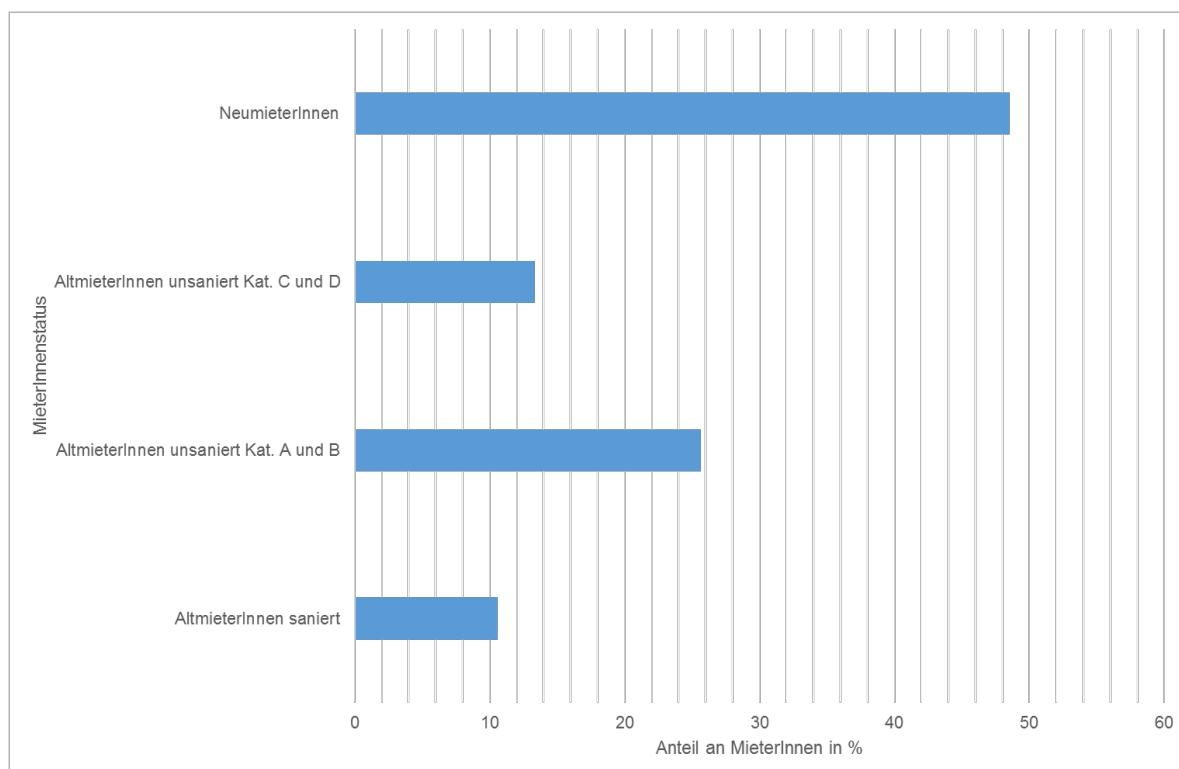
Bevölkerungsaustausch durch „sanfte Stadterneuerung“

Ein Ziel der „sanften Stadterneuerung“ durch Sockelsanierungen ist die Sanierung von bewohnten Wohnungen („Huckepacksanierung“). Die MieterInnenstruktur in sanierten Gebäuden zeigt zunächst, dass dieses Ziel nur zu einem vergleichsweise geringen Prozentsatz realisiert werden konnte. Nur knapp über ein Zehntel (11 Prozent) der MieterInnen in sanierten Gebäuden hat wohnungsseitig durch Huckepacksanierung an Sockelsanierungen partizipiert, 41 Prozent der MieterInnen verblieben in ihrer unveränderten Wohnung. Nahezu die Hälfte (48 Prozent) der Wohnungen in sanierten Gebäuden wird von NeumieterInnen belegt. In dieser Differenzierung der MieterInnenstruktur in sanierten Gebäuden werden die Interessen der privaten HausbesitzerInnen sichtbar: Die lukrativste Form der Sanierung – die Sanierung und Neuvermietung von bestandsfreien Wohnungen bzw. neu geschaffenem Wohnraum – dominiert.

Damit sind Maßnahmen der „sanften Stadterneuerung“ in Form von Sockelsanierungen keineswegs neutral in Bezug auf die BewohnerInnenstruktur. Die Sanierung löst eine Dynamik in der MieterInnenstruktur aus und wirft damit die Frage auf, ob und welche Mechanismen hinsichtlich einer Veränderung der Sozialstruktur in sockelsanierten Gebäuden wirksam werden, so etwa, warum vergleichsweise wenig MieterInnen wohnungsseitig an der Sanierung in Form einer Huckepacksanierung partizipieren. Die Gründe hierfür sind zunächst in der wohnungsseitigen Ausgangssituation zu suchen.

Die Ausgangssituation

Die Analyse der AltmietlerInnen, welche in sockelsanierten Gebäuden in ihren unsanierten Wohnungen verblieben sind, erlaubt nicht nur einen retrospektiven Blick in die Wohnsituation von AltmietlerInnen vor der Sanierung, sondern zeigt auch einen ersten Hinweis auf die Ursachen der geringen Partizipation von AltmietlerInnen an Huckepacksanierungen. In sockelsanierten Gebäuden verbleiben vor allem AltmietlerInnen, welche schon vor der Sanierung in gut ausgestatteten Kategorie A oder B Wohnungen gewohnt haben. Nur ein geringer Anteil der AltmietlerInnen ist in unsanierten, schlecht ausgestatteten Kategorie C oder D Wohnungen verblieben. Erscheint klar, dass für AltmietlerInnen in gut ausgestatteten Kategorie A oder B Wohnungen kein oder nur ein geringer Anlass bestand, etwa durch Wohnungsvergrößerungen an der Sockelsanierung zu partizipieren, so stellt sich die Frage, warum für MieterInnen in schlecht ausgestatteten Kategorie C oder D Wohnungen die Verbesserung der eigenen Wohnsituation im Rahmen einer geförderten Sanierung keine Option darstellte. Die Analyse der Wohnbedingungen in fertig sanierten Gebäuden kann darüber Aufschluss geben.

Abbildung 5: MieterInnenstatus in sockelsanierten Gebäuden nach Wohnsituation der AltmietInnen

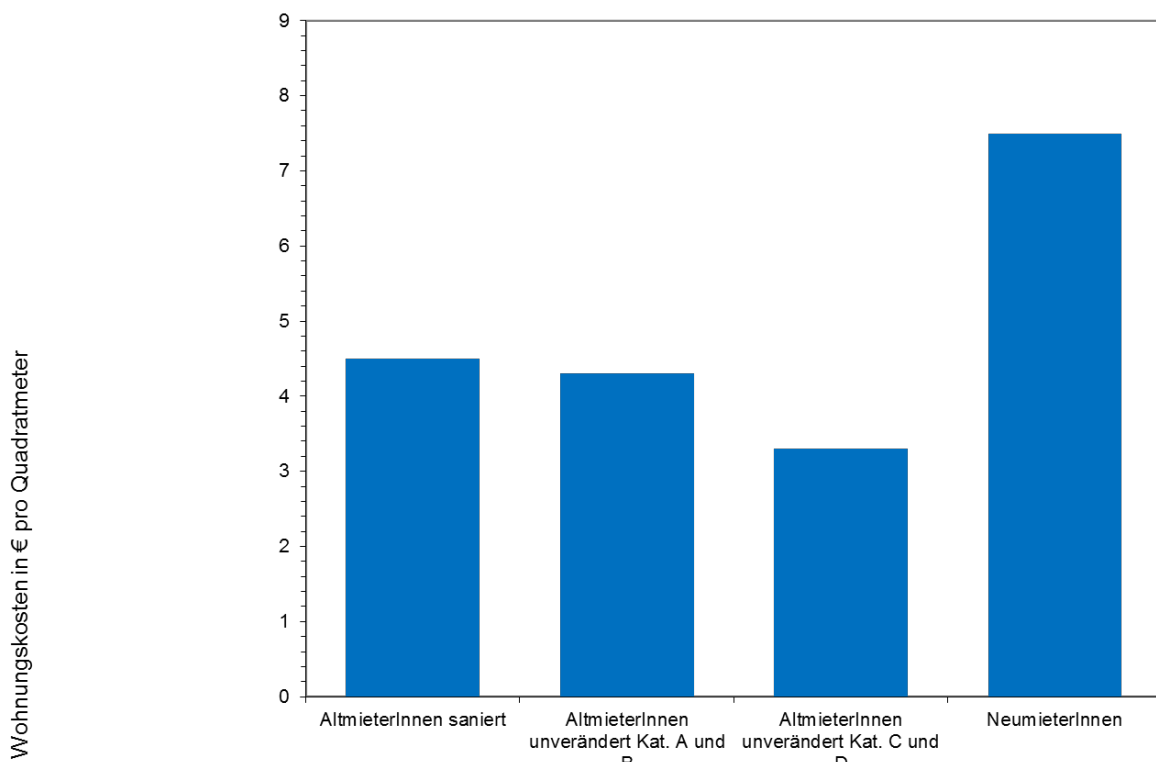
Daten: Eigene Erhebung, eigene Berechnung

Renditeerwartungen privater HauseigentümerInnen? Wohnungskosten pro m²

Im gültigen Regelwerk des Mietrechtes werden Wohnungskosten durch die „Wohnungskosten pro m²“ definiert. Effekte unterschiedlicher Wohnungsgrößen auf die Wohnungskosten in sanierten Gebäuden können durch den Indikator „Wohnungskosten in Euro pro m²“ kontrolliert werden. Ebenso soll die Analyse der durchschnittlichen Wohnungskosten pro m² zeigen, ob und in welcher Form Verdrängungsprozesse in der „sanften Stadterneuerung“ durch die Renditeerwartungen der privaten HauseigentümerInnen gesteuert werden. Die Analyse dieses Indikators zeigt die Ursachen für den geringen Anteil an Huckepacksanierungen in sockelsanierten Gebäuden auf. In diesen sind signifikante Unterschiede in den Wohnungskosten pro m² gegeben, welche durch die Mechanismen des Immobilienmarktes schon vor der Sanierung entstanden sind. So sind die Wohnungskosten pro m² von AltmietInnen in unveränderten Kategorie C und D Wohnungen signifikant geringer als jene von AltmietInnen, welche in unveränderten Wohnungen der Kategorie A und B verblieben sind. Deren Wohnkosten pro m² unterscheiden sich nicht signifikant von MieterInnen, welche in Form einer Huckepacksanierung an der Sanierung partizipiert haben. Die signifikant höchsten Kosten pro m² entfallen auf NeumietInnen in sanierten Gebäuden, wodurch die Erwartung der privaten HauseigentümerInnen an die „sanfte Stadterneuerung“ abgebildet wird. Mechanismen der „sanften Stadterneuerung“ werden in den Wohnungskosten pro m² von AltmietInnen in unsanierten Kategorie C und D Wohnungen sichtbar, wobei es MieterInnen mit geringem Haushaltseinkommen ermöglicht wird, auch nach der Sanierung im Gebäude, wenn auch in einer unsanierten Wohnung, zu verbleiben, wodurch zudem mögliche Verdrängungsprozesse durch die Stadterneuerung verringert werden können (vgl. Kapitel „Fast ein Fazit“). Damit wird auch die Erklärung des vergleichsweise geringen

Anteils an Huckepacksanierungen erklärbar. Die Wohnungskosten pro m² sind für AltmietlerInnen in sanierten Wohnungen signifikant höher als für AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie C und D Wohnungen und unterscheiden sich nicht von jenen der AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie A und B Wohnungen. Da Letztere über ein signifikant höheres Haushaltseinkommen verfügen (siehe Kapitel „Fast ein Fazit“), scheinen Huckepacksanierungen eher Haushalten mit höheren Einkommen vorbehalten, zumal sich in sanierten Wohnungen höhere Kosten pro m² Wohnraum nicht nur bei Kategorieanhebungen ergeben, sondern bei einer Vergrößerung der Wohnung (siehe oben) durch die zusätzliche Wohnfläche ein Multiplikatoreffekt auf die Wohnungskosten insgesamt entsteht.

Abbildung 6: Wohnungskosten, Median, pro m² in sockelsanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus¹³



Daten: Eigene Erhebung, eigene Berechnung

Mögliche Gentrifizierungsprozesse durch Sockelsanierungen werden somit im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“, bei der ein bestimmter Anteil von AltmietlerInnen in sanierten Gebäuden gehalten werden kann, zwar abgeschwächt, können jedoch nicht verhindert werden. Entsprechend den Renditeerwartungen der privaten HauseigentümerInnen erfolgt durch die Mechanismen der Optionen für AltmietlerInnen ein Verdrängungsprozess in Form eines Selektionsmechanismus‘ zugunsten von Haushalten mit signifikant höheren Einkommen, für welche die signifikant größeren und teureren sanierten Wohnungen leistbar sind; wobei die unterschiedlichen Wohnkosten pro m² als Multiplikator

¹³ Die Unterschiede (nach Mann-Whitney U-Test) zwischen folgenden Gruppen sind höchst signifikant ($p \leq 0,001$):

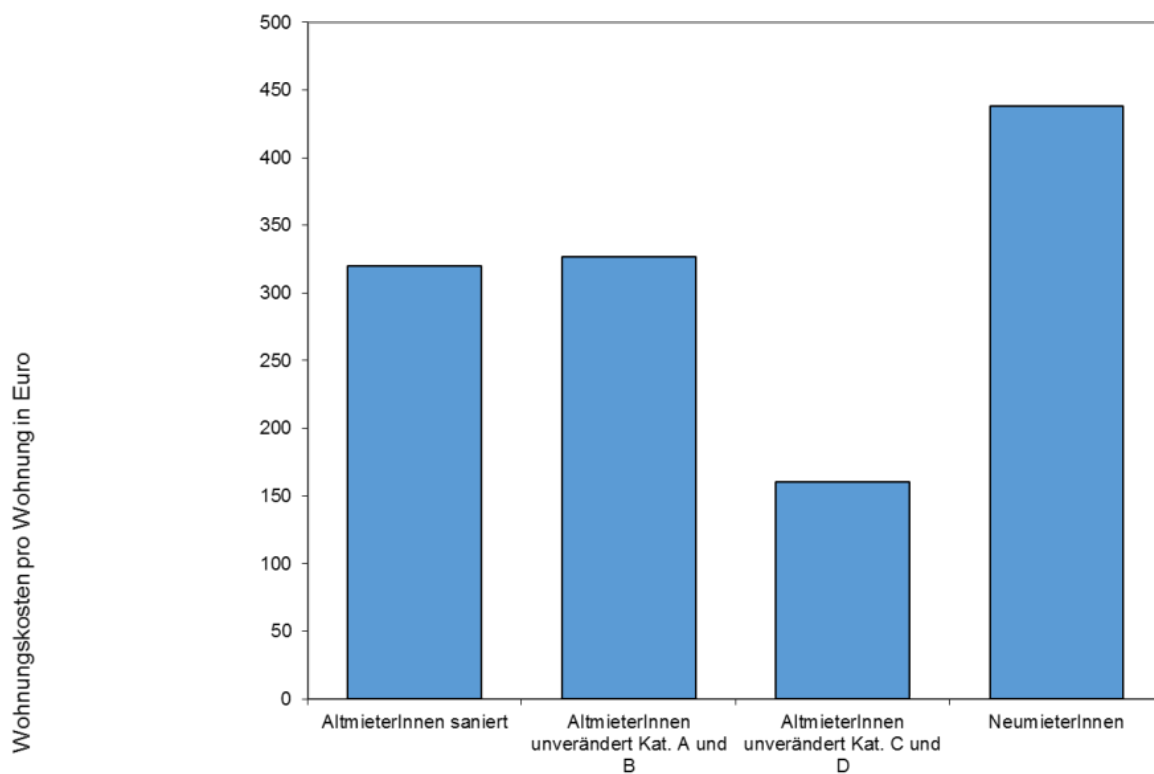
- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie A und B Wohnungen“ : „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“
- „AltmietlerInnen saniert“ : „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“
- „NeumieterInnen“ : „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“
- „NeumieterInnen“ : „AltmietlerInnen saniert“

etwa in Zusammenhang mit den Wohnungsgrößen im Wohnungsaufwand der MieterInnen in der „sanften Stadterneuerung“ sozial selektiv wirksam werden.

Wohnungsaufwand

Die Analyse zeigt, dass bezüglich des Wohnungsaufwands (Wohnkosten pro Wohnung) zwischen AltmietlerInnen in sanierten Wohnungen und AltmietlerInnen in Kategorie A und B Wohnungen kein signifikanter Unterschied besteht (vgl. Abbildung 7). Dies scheint anzudeuten, dass „sanfte Stadterneuerung“ greift: Der Wohnungsaufwand in zu Ausstattungskategorie A sanierten Wohnungen steigt nicht über das Niveau von AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie A oder B Wohnungen.

Abbildung 7: Wohnungsaufwand, Median, in sockelsanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus¹⁴



Daten: Eigene Erhebung, eigene Berechnung

Der signifikante Unterschied des Wohnungsaufwands von AltmietlerInnen in sanierten Wohnungen und AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie C oder D Wohnungen verdeutlicht die geringe Bereitschaft von AltmietlerInnen, in schlecht ausgestatteten Kategorie C und D Wohnungen durch eine

¹⁴ Die Unterschiede (nach Mann-Whitney U-Test) zwischen folgenden Gruppen sind höchst signifikant ($p \leq 0,001$):

- „AltmietlerInnen unverändert in Kategorie A und B Wohnungen“ : „AltmietlerInnen unverändert in Kategorie C und D Wohnungen“
- „AltmietlerInnen unverändert in Kategorie C und D Wohnungen“ : „NeumietlerInnen“
- „AltmietlerInnen unverändert in Kategorie C und D Wohnungen“ : „AltmietlerInnen saniert“
- „AltmietlerInnen saniert“ : „NeumietlerInnen“

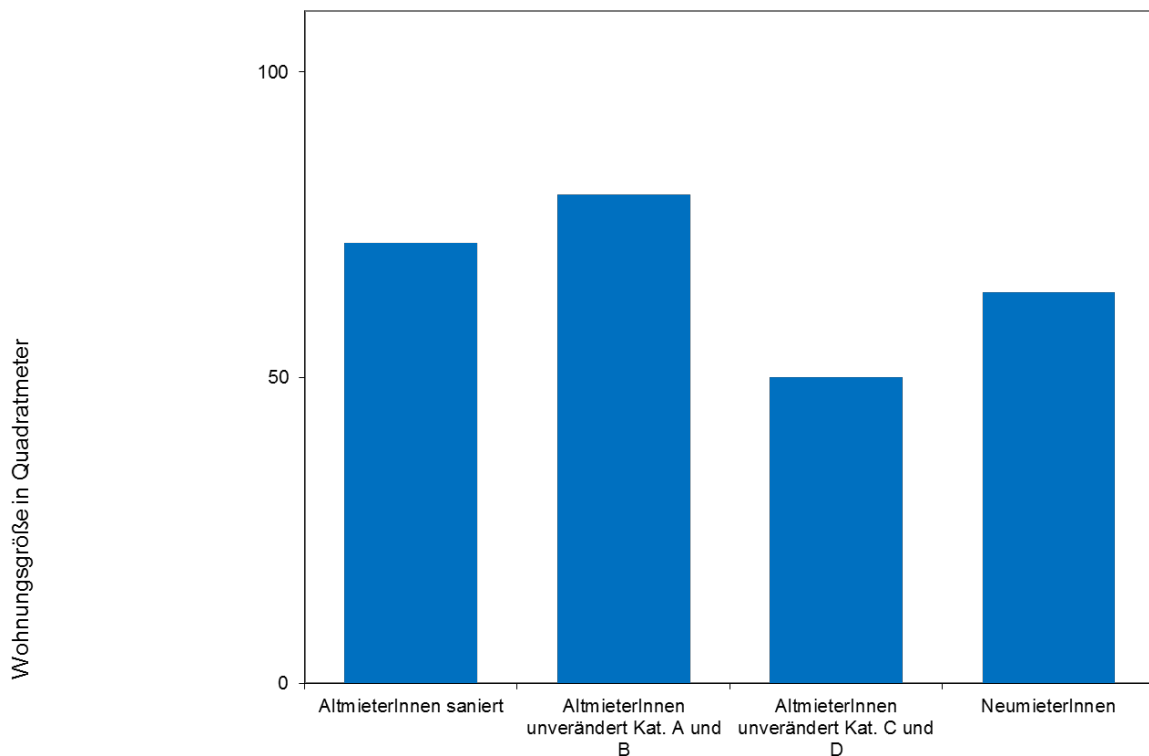
Huckepacksanierung die eigene Wohnsituation zu verbessern. So liegt der Median des Wohnungsaufwands von AltmieternInnen in sanierten Wohnungen nahezu doppelt so hoch wie der Median der Wohnungskosten für AltmieternInnen in Kategorie C oder D Wohnungen. Da angenommen werden kann, dass MieterInnen in Kategorie C oder D Wohnungen beim Einzug in das Gebäude aus ökonomischen Gründen diese Wohnkategorie gewählt haben, ist davon auszugehen, dass die ökonomische Situation der AltmieternInnen in Kategorie C oder D Wohnungen signifikant schlechter ist als jene von AltmieternInnen, welche in Form von Huckepacksanierungen an der „sanften Stadterneuerung“ partizipierten (vgl. dazu auch Abbildung 9).

Im Kontext der Gentrifizierungsdiskussion sind in diesem Zusammenhang die Renditeerwartung der HauseigentümerInnen und darauf basierende Mechanismen zu prüfen. So haben etwa NeumieternInnen die signifikant höchsten Wohnungskosten in sockelsanierten Gebäuden. Die Analyse zeigt zunächst, dass unterschiedliche Wohnungskosten durch unterschiedliche Wohnqualitäten hervorgerufen werden. Wohnqualitäten definieren sich jedoch nicht nur durch die Ausstattungsqualität, sondern auch durch die Größe der Wohnung. In diesem Kontext sind daher die Wohnungsgrößen in sockelsanierten Gebäuden ein wesentlicher Filter der sozialen Ausdifferenzierung von MieterInnen im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“.

Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen und Ausstattungskategorien sind wichtige Determinanten für die Mietpreise von Wohnungen und daher wichtige Kriterien der Leistbarkeit der Wohnungen für MieterInnen. Die Wohnungsgröße kann neben der Ausstattungskategorie als eines jener operativen Instrumente interpretiert werden, welches den MieterInnen zur Steuerung des Wohnungsaufwands zur Verfügung steht. Die Analyse zeigt deutlich die unterschiedlichen Wohnbedingungen in sockelsanierten Gebäuden. Die geringsten Wohnungsgrößen weisen die Wohnungen von AltmieternInnen in unsanierten Kategorie C und D Wohnungen auf, ein Indiz für die vergleichsweise schwache finanzielle Ausstattung dieser Haushalte. Signifikant größer sind erwartungsgemäß die Wohnungen von AltmieternInnen, welche in ihren unveränderten Kategorie A oder B Wohnungen verblieben sind, womit auch die geringe Motivation dieser MieterInnen für eine Huckepacksanierung erklärt wird, welche in diesem Fall schlichtweg nicht erforderlich zu sein scheint. Untermauert wird dies durch die Tatsache der im Vergleich zu AltmieternInnen in unsanierten Kategorie A oder B Wohnungen signifikant kleineren Wohnungen von AltmieternInnen, welche durch eine Huckepacksanierung an der Sockelsanierung partizipierten.

Die Wohnungen von MieterInnen in huckepacksanierten Wohnungen sind bei gleichem Wohnungsaufwand signifikant kleiner als jene von AltmieternInnen, welche in unveränderten Kategorie A oder B Wohnungen verblieben sind, aber signifikant größer als jene von MieterInnen, welche nach der Sanierung neu in die Gebäude zugezogen sind. Die Wohnungen dieser NeumieternInnen, welche den Renditeerwartungen der privaten HauseigentümerInnen unterliegen, weisen bei signifikant höchstem Wohnungsaufwand nach AltmieternInnen in unveränderten Kategorie C oder D Wohnungen die geringsten Wohnungsgrößen auf.

Abbildung 8: Wohnungsgrößen, Median, in sockelsanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus¹⁵

Daten: Eigene Erhebung, eigene Berechnungen

Fast ein Fazit: Differenzierung der Haushaltseinkommen in „sanft“ erneuerten Gebäuden

Die Analyse differenzierter Wohnbedingungen durch Projekte der „sanften Stadterneuerung“ lässt erwarten, dass auch im Rahmen dieser Form der sozial nachhaltigen Stadterneuerung in Wien sozial differenzierende Mechanismen wirksam werden. Die Analyse des Haushaltseinkommens der von Sockelsanierungen betroffenen Haushalte ermöglicht, diese sozialen Differenzierungen zu messen.

Die Analyse zeigt in den Gebäuden erwartungsgemäß eine Differenzierung der MieterInnen, welche durch die Mechanismen des Immobilienmarktes induziert wurde. So sind die Haushaltseinkommen von AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie A oder B Wohnungen signifikant höher als jene von AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie C und D Wohnungen, welche in den sanierten Gebäuden die signifikant geringsten Haushaltseinkommen aufweisen. Damit wird der Erklärungsansatz für den geringen Anteil an Huckepacksanierungen in sanierten Gebäuden deutlich belegt: Wären für Altmie-

¹⁵ Die Unterschiede (nach Mann-Whitney U-Test) zwischen folgenden Gruppen sind höchst signifikant ($p \leq 0,001$):

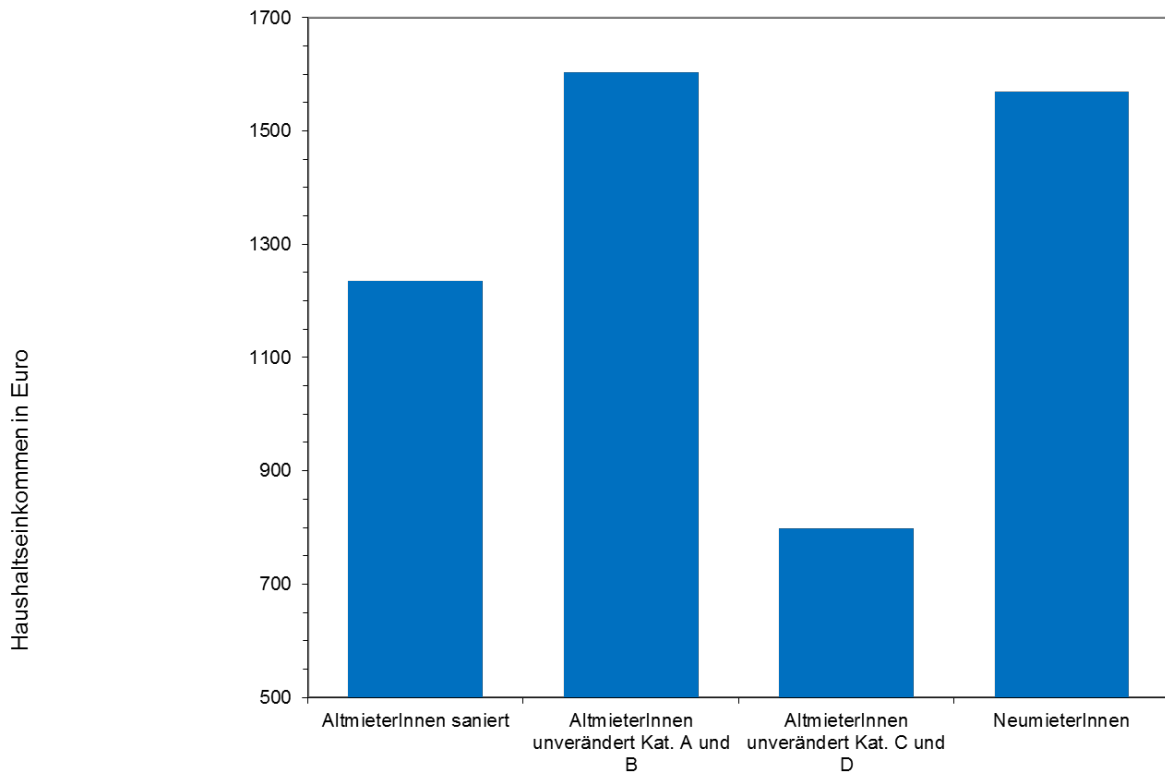
- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie A und B Wohnungen“ : „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“
- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie A und B Wohnungen“ : „NeumietlerInnen“
- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“ : „AltmietlerInnen saniert“
- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“ : „NeumietlerInnen“

Die Unterschiede zwischen folgenden Gruppen sind hoch signifikant ($p \leq 0,01$ nach Mann-Whitney U-Test):

- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie A und B Wohnungen“ : „AltmietlerInnen saniert“

terInnen in kleinen, schlecht ausgestatteten Wohnungen der Kategorien C und D Huckepacksanierungen durchaus eine mögliche Alternative, so scheinen sie aufgrund der Kapitalausstattung dieser Haushalte offenbar keine Option darzustellen, während eine Wohnungssanierung für AltmietlerInnen in signifikant größeren und besser ausgestatteten Wohnungen der Kategorien A und B schlichtweg irrelevant ist.

Abbildung 9: Haushaltseinkommen, Median, in sanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus¹⁶



Daten: Eigene Erhebung, eigene Berechnungen

Der Effekt der Kapitalausstattung der Haushalte auf Huckepacksanierungen wird dadurch belegt, dass die Haushaltseinkommen von AltmietlerInnen, welche in Form von Huckepacksanierungen an Sockelsanierungen partizipiert haben, signifikant höher sind als jene von AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie C oder D Wohnungen und sich etwa auf dem Niveau von AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie A oder B Wohnungen befinden. Nicht signifikant von diesen unterscheiden sich die Haushaltseinkommen jener MieterInnen, welche nach der Sanierung in neu geschaffenen Wohnraum zugezogen sind.

Gentrifizierungsprozesse finden daher im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“ durch komplexe Mechanismen der Selektion statt. Nicht nachgewiesen werden können durch die Analyse Verdrängungsprozesse von alteingesessenen, einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen. Diese können jedoch implizit angenommen werden, da nahezu die Hälfte der MieterInnen nach der Sanierung

¹⁶ Die Unterschiede (nach Mann-Whitney U-Test) zwischen folgenden Gruppen sind höchst signifikant ($p \leq 0,001$):

- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie A und B Wohnungen“ : „AltmietlerInnen unverändert, Kategorie C und D Wohnungen“
- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“ : „AltmietlerInnen saniert“
- „AltmietlerInnen unverändert Kategorie C und D Wohnungen“ : „NeumietlerInnen“

zugezogen ist sowie 11 Prozent der AltmietlerInnen im Zuge von Huckepacksanierungen ihren Wohnraum vergrößert haben (in der Regel nur durch Wohnungszusammenlegungen möglich). Beide Prozesse, die in sockelsanierten Gebäuden beobachtet werden können, setzen freien Wohnraum voraus. Wenn Verdrängungsprozesse im Programm der „sanften Stadterneuerung“ bei Sockelsanierungen durch die Optionen, welche HausbesitzerInnen den AltmietlerInnen vor der Sanierung anzubieten haben, schon festgeschrieben sind (etwa „Auszug in eine gleichwertige Ersatzwohnung“ oder „Auszug gegen Abfertigung“), so erscheint es wahrscheinlich, dass einige AltmietlerInnen eine dieser beiden Optionen in Anspruch genommen haben, worauf der vergleichsweise geringe Anteil an AltmietlerInnen in unsanierten Kategorie C oder D Wohnungen verweist.

Phänomene der Gentrifizierung werden durch Sockelsanierungen bei der „sanften Stadterneuerung“ vor allem durch sozial selektive Mechanismen erzeugt: So verbleiben in den sanierten Gebäuden vor allem AltmietlerInnen mit signifikant höheren Haushaltseinkommen in signifikant größeren und gut ausgestatteten Wohnungen der Kategorien A oder B, ebenso partizipieren AltmietlerInnen mit signifikant höherem Haushaltseinkommen in Form von Huckepacksanierungen an Sockelsanierungen, während neu geschaffener Wohnraum ebenfalls von signifikant einkommensstärkeren NeumietlerInnen besetzt wird. Durch die Mechanismen der „sanften Stadterneuerung“ werden jedenfalls signifikant höhere Einkommensschichten selektiert.

LITERATURVERZEICHNIS

Blasius, Jörg/Dangschat, Jens (Hg.) (1990): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Frankfurt/New York: Campus Verlag.

Czasny, Karl/Moser, Peter (1995): Sanierungsfolgen. Vergleich der sozialen Folgen von direkt geförderter und frei finanzierter Wohnhaussanierung. Band 1: Textteil, SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH, Wien: verfasst im Auftrag der Stadt Wien – Magistratsabteilung 50.

Eigner, Peter/Matis, Herbert/Resch, Andreas (1999): „Sozialer Wohnbau in Wien. Eine historische Bestandsaufnahme“, in: Verein für Geschichte der Stadt Wien (Hg.), Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999, S. 49-100.

Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard (2006): „Urban renewal in Vienna“, in: Viktória Szirmai (Hg.), Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres, Budapest: Institute for Sociology. Centre for Social Sciences. Hungarian Academy of Sciences, S. 218-236.

Förster, Wolfgang (2002): „Wohnhaussanierung im Wiener Modell der Stadterneuerung“, in: Stadtplanung Wien (Hg.), Wien, Stadterhaltung, Stadterneuerung. Der Stand der Dinge III, S. 114f.

Hatz, Gerhard (1998): „Sozialraumstrukturen und Sozialer Wandel in Wien 1971-1991“, in: Geographischer Jahresbericht aus Österreich 55, Wien, S. 57-82.

Hatz, Gerhard (2002): „Wien im Umbruch – aktuelle Prozesse der Stadtentwicklung“, in: Geographische Rundschau 9, S. 93-112.

Hatz, Gerhard (2004): „Sozialräumliche Folgen der Stadtsanierung durch Public-Private-Partnerships. Das Modell der ‚sanften‘ Stadterneuerung in Wien“, in: Geographischer Jahresbericht aus Österreich 60/61, Wien, S. 77-106.

- Hatz, Gerhard (2009): „Features and Dynamics of socio-spatial Differentiation in Vienna and the Vienna Metropolitan Region“, in: Tijdschrift voor economische en sociale geografie 100/4, S. 485-501.
- Hatz, Gerhard/Lippl, Clemens (2009): „Stadterneuerung: Neues Wohnen in alten Quartieren“, in: Heinz Fassmann/Gerhard Hatz/Walter Matznetter (Hg.), Wien – Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen, Wien: Böhlau Verlag, S. 147 – 180.
- Heinig, Stefan (1998): „Verteilungsmuster öffentlich geförderter Wohnhaussanierung in Wien. Grundlagen und Ergebnisse eines empirischen Erklärungsmodells“, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft 140, S. 73-96.
- Holm, Andrej (2006): Die Restrukturierung des Raumes. Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin: Interessen und Machtverhältnisse, Bielefeld: transcript Verlag.
- Lees, Loretta (2003): „Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City“, in: Urban Studies 40/12, S. 2487-2503.
- Lichtenberger, Elisabeth (Hg.)/Fassmann, Heinz/Mühlgassner, Dietlinde (1987): Stadtentwicklung und dynamische Faktorökologie, Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 9, Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.
- Lichtenberger, Elisabeth (Hg.) (1990): Stadtverfall und Stadterneuerung, Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 10, Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.
- MA 50 – Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen (2018): Wiener Wohnbau. Jahresbericht 2016, verfügbar auf www.wohnbauforschung.at [23.01.2018].
- Semerad, Sandra (2002): „Stadtverfall und Stadterneuerung“, in: Heinz Fassmann/Gerhard Hatz (Hg.), Wien. Stadtgeographische Exkursionen, Wien: Verlag Ed. Hölzel GmbH, S. 11-34.
- Smith, Neil (1996): The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City, London and New York: Routledge.
- Stadtplanung Wien (Hg.) (2000): Wien, Stadterhaltung, Stadterneuerung. Der Stand der Dinge III. Statistik Austria: Volkszählung 1981, 1991 und 2001.
- Statistik Austria (1981): Häuser- und Wohnungszählung 1981.
- Statistik Austria (2011): Registerzählung 2011.
- Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (Hg.) (1992): Wohnungen für Wien. Der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds 1984-1991, Wien: Picus Verlag.
- Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (Hg.) (2002): Die geförderte Wohnhaussanierung in Wien. Ein Leitfaden zur Sanierungsförderung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz und den letztgültigen Landesverordnungen, 9. Aufl., Stand Jänner 2002, Wien: Eigenverlag.
- www.wohnfonds.wien.at [23.7.2004]
- Wohnservice Wien (2018): Geförderte Sanierung, verfügbar auf <https://wohnservice-wien.at/wohnen/geoerderte-sanierung> [17.01.2018].

DAS ÖSTERREICHISCHE RECHT ALS (UN)TAUGLICHES MITTEL, DIE VERDRÄNGUNG VIELER HAUSHALTE AUS DEN ATTRAKTIVEN VIERTELN DIESER STADT ZU VERHINDERN?

Walter Rosifka

Schon seit Ende der 1980er-Jahre haben umfangreiche Verdrängungen aus vielen Stadtgebieten Wiens stattgefunden. Auch damals war eine steigende Wohnungsnachfrage¹ in Kombination mit nicht wirksamen Mietobergrenzen² die Ursache für eine Überhitzung des Mietwohnungsmarktes; die bei Neuabschlüssen erzielbaren Mieten stiegen weit höher als Löhne, Gehälter und Inflation.

Zudem entwickelte sich Mitte der 1980er-Jahre die Idee, 1995 eine Weltausstellung (EXPO) in Wien und Budapest zu veranstalten. Im Zusammenhang damit kam es sogar zu Spekulationsexzessen³, besonders im zweiten Bezirk, also in der Nähe des geplanten Ausstellungsgeländes⁴, aber auch in anderen Bezirken Wiens. Für viele überraschend stimmte die Wiener Bevölkerung in einer Volksbefragung im Mai 1991 gegen die Abhaltung der Weltausstellung; Lutz Musner nennt als Gründe für die Ablehnung der EXPO die Grundstücks- und Immobilienspekulationen in Wien (Musner 2006: 798).

Verdrängung stellt einen zentralen Aspekt von Gentrifizierung dar, wobei in der Literatur mehrere Formen unterschieden werden (siehe dazu Slater 2009). Im Rahmen dieser Ausführungen soll der Fokus einerseits auf die **direkte Verdrängung** gerichtet sein, worunter man alle Möglichkeiten versteht, Haushalte mit bestehenden Mietverträgen zum Auszug zu zwingen, zu drängen oder „zu bewegen“. Darunter fallen durchaus legale Möglichkeiten, aber ebenso Geschehnisse, die man als klar rechtswidrig oder als zumindest rechtlich (und moralisch) zweifelhaft und bedenklich bewerten muss.

Die ebenfalls betrachtete **ausschließende Verdrängung** bezeichnet das Phänomen, dass beim freiwilligen Auszug eines Haushaltes aus einer Wohnung aufgrund anschließender Aufwertung und/oder Mieterhöhung kein sozioökonomisch gleichgestellter Haushalt einziehen kann. In diesem Fall wird also kein Haushalt direkt aus seiner Wohnung verdrängt. Die Verdrängung findet über

¹ In Wien war zwar ein leichter Bevölkerungsrückgang beobachtbar, doch Wohnungsverluste durch Zusammenlegungen und Abriss sowie eine rapide Zunahme der Single-Haushalte führten gleichzeitig zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen; der letztgenannte Trend ist ungebrochen. Zwischen 1951 und 2011 stieg der Anteil der Ein-Personen-Haushalte von 24 Prozent auf 45 Prozent (Statistik Austria 2013: 113).

² Das 1982 im Mietrechtsgesetz eingeführte System der Kategorie-Mieten war im Sinne einer Mietenbegrenzung weit weniger wirksam als allgemein angenommen. Ab dem 01.01.1986 konnte nämlich jede Wohnung der Kategorie A statt zum Kategorie-Mietzins zum sogenannten „angemessenen Hauptmietzins“ vermietet werden, und die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) erlaubte unter diesem Begriff die Bezugnahme auf den ortsüblichen Marktmietzins. Statt 24,40/26,90 ATS/m² (Kategorie-A-Betrag) fand innerhalb eines kurzen Zeitraumes eine Steigerung des Neuvermietungs-niveaus für diese Wohnungen auf 100-120 ATS/m² statt. Eine mietzinsbegrenzende Funktion ging dem angemessenen Mietzins also bereits mit den ersten einschlägigen Entscheidungen des OGH Mitte/Ende der 1980er-Jahre weitgehend verloren, er bietet keine substantielle Beschränkung der Mietzinshöhe (Stabentheiner 2012: 91, 100 f.).

³ Es kam sogar zu Anschlägen mit Buttersäure auf Mietobjekte, verklebten Schlössern und ähnlichen Maßnahmen, um die MieterInnen zur Aufgabe ihrer Wohnungen zu bewegen. Solche Methoden sind aber auch heute noch in angespannten Wohnungsmärkten zu beobachten (vgl. Kempkens 2016).

⁴ Geplant in Kaisermühlen und auch in Gebieten des zweiten Bezirks, etwa am Nordbahnhofgelände.

immobilienwirtschaftliche Aufwertung nach Auszug eines Haushaltes statt. Wie bei der direkten Verdrängung verändert das mittelfristig die Sozialstruktur eines Stadtgebietes (vgl. Verlic/Kadi 2015).

Der nachstehende Beitrag beleuchtet das gesetzliche Umfeld sowohl der direkten als auch der ausschließenden Verdrängung, inwieweit die rechtlichen Vorschriften diese ermöglichen und fördern bzw. verhindern, und wie sie verbessert werden können.

Formen der direkten Verdrängung und die rechtlichen Rahmenbedingungen

Was sind die verschiedenen Strategien der ImmobilieneigentümerInnen, um die in den betroffenen Stadtgebieten unter Umständen bereits seit Generationen lebenden MieterInnen zu verdrängen? Wie gehen VermieterInnen vor, um die oft langjährigen und unbefristet vereinbarten Mietverhältnisse zu beenden oder die MieterInnen ihrerseits zur Aufgabe von Vertrag und Wohnmöglichkeit zu bewegen?

Drei Möglichkeiten sind zu unterscheiden:

- Kündigung
- Mieterhöhungen, weit über die vertraglich vereinbarten Möglichkeiten hinaus
- „aktives Entmietungsmanagement“, z. B. Täuschungshandlungen oder Unterlassungen im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten

Kündigung

Unbefristete Mietverhältnisse können durch Kündigung, also durch eine einseitige Erklärung der MieterInnen oder VermieterInnen, beendet werden. Zwischen einer Kündigung durch MieterInnen und jener durch VermieterInnen besteht aber in der Regel ein großer Unterschied. Zwar müssen beide VertragspartnerInnen die Kündigungsfrist⁵ und den Kündigungstermin⁶ einhalten; MieterInnen können aber schriftlich und ohne Angabe von Gründen kündigen, während VermieterInnen gerichtlich kündigen müssen und dabei (zumindest) einen vom Gesetz (§ 30 Mietrechtsgesetz – MRG) als wichtig anerkannten Kündigungsgrund angeben müssen⁷.

In der Praxis ist vielen MieterInnen aber nicht bekannt, dass sie Kündigungsschutz genießen. Es ist daher nicht unüblich, dass es VermieterInnen zuerst einmal „probieren“ und ihre MieterInnen per eingeschriebenem Brief kündigen. Ein, zwei Wohnungen kann man dadurch schon mal leer bekommen, wenn MieterInnen ihre Rechte nicht kennen und bereits aufgrund der schriftlichen Kündigung einfach ausziehen.

Eine durchaus auch „erfolgreiche“ Strategie kann sein, das für juristische Laien schwierige Prozedere des gerichtlichen Aufkündigungsverfahrens zu nutzen. Wenn VermieterInnen eine gerichtliche Aufkündigung gegen MieterInnen einbringen, müssen sie zwar einen oder mehrere Kündigungs-

⁵ bei Wohnungen: ein Monat; außer es wurde etwas anderes vereinbart.

⁶ bei Wohnungen: der Monatsletzte, außer es wurde etwas anderes vereinbart.

⁷ Dieser „Kündigungsschutz“ besteht bei allen Mietverhältnissen im Vollenwendungsbereich und Teilanwendungsbereich des MRG. Bei allen anderen Mietverhältnissen (etwa bei Mietverträgen über Ein- und Zweifamilienhäuser oder Ferienwohnungen) können auch VermieterInnen schriftlich und ohne Angabe von Gründen kündigen.

gründe angeben, das Gericht prüft aber vorerst nur, ob die formalen Erfordernisse erfüllt sind (Parteienbezeichnung, Angabe des Mietgegenstandes, Kündigungsfrist und -termin). Hingegen prüft das Gericht (noch) nicht, ob der von VermieterInnen geltend gemachte Kündigungsgrund tatsächlich vorliegt. Die Kündigung wird den MieterInnen mittels Rückschein-Brief zugestellt. Nur wenn die Mietpartei innerhalb von vier Wochen Einwendungen (die nicht begründet werden müssen) erhebt, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der die VermieterInnen beweisen müssen, dass der angegebene Kündigungsgrund tatsächlich auch erfüllt ist. Erheben die MieterInnen aber keine oder nicht fristgerecht Einwendungen, wird die Kündigung rechtswirksam und kann mittels Antrag auf Räumungsexekution („Delogierung“) vollstreckt werden. Und zwar selbst dann, wenn der Kündigungsgrund gar nicht besteht.

Damit es also überhaupt zu einer inhaltlichen Überprüfung der Kündigung und der angeführten Kündigungsgründe kommt, müssen von den MieterInnen unbedingt fristgerecht Einwendungen bei Gericht erhoben werden. Oft entsteht aber bei rechtsunkundigen MieterInnen der Eindruck, dass es „zu spät“ ist. Schließlich halten sie ja einen gerichtlichen Beschluss in Händen, in dem ihnen die Räumung der Wohnung binnen 14 Tagen aufgetragen wird. Zwar enthält der Beschluss auch explizit den Hinweis darauf, dass man gegen die Aufkündigung Einwendungen binnen vier Wochen nach Zustellung des Beschlusses beim Gericht anbringen kann, um dann aber gleich danach in der „Rechtsmittelbelehrung“ darauf hinzuweisen, dass man den Beschluss mit Rekurs binnen 14 Tagen bekämpfen könne.

Das kann leicht dazu führen, dass man als Laie den Überblick verliert und MieterInnen ihre Wohnung räumen, ohne dass ein Kündigungsgrund iSd § 30 MRG tatsächlich vorliegt. Einerseits muss den MieterInnen nicht klar sein, dass ein Gerichtsbeschluss, der zum Verlust eines lebensnotwendigen Gutes führt, ohne inhaltliche Prüfung der Sache ergangen ist und eine solche eigens eingefordert werden muss und kann. Andererseits sind Mitteilungen in einem „amtlichen“ Schreiben eines Gerichts über die Fristen von vier Wochen zur Erhebung von Einwendungen bzw. von 14 Tagen für einen Rekurs für die normalen Rechtsunterworfenen eine Überforderung; da kann bei MieterInnen schon mal der Eindruck entstehen, man habe eine Frist zur „Rettung“ der Wohnmöglichkeit versäumt, auch wenn dem nicht so ist, und sie geben auf, selbst wenn die Kündigung eigentlich noch erfolgreich bekämpft werden hätte können. In diesem Zusammenhang scheint es unbedingt notwendig, das Kündigungsverfahren weniger missverständlich zu gestalten und die rechtlich relevanten Belehrungen in der vom Gericht zugestellten Aufkündigung für Laien klarer zu fassen. Hilfreich wäre etwa der ausdrückliche Hinweis, dass die dort genannten Kündigungsgründe vom Gericht noch gar nicht geprüft wurden. Weiters sollte bei der 14-tägigen Rekursfrist eindeutig dargelegt werden, dass sie nichts daran ändert, dass den gekündigten MieterInnen vier Wochen Zeit bleibt, gegen die Kündigung Einwendungen zu erheben.

Da nicht rechtzeitige Einwendungen gegen eine von VermieterInnen eingebrachte gerichtliche Aufkündigung zum Verlust der Wohnung auch dann führen, wenn der geltend gemachte Kündigungsgrund gar nicht besteht, bringen manche VermieterInnen solche Aufkündigungen mit Vorliebe um die Weihnachts- und Urlaubszeit ein. Da kann es vorkommen, dass MieterInnen länger ortsabwesend sind und die Frist für die Einwendungen versäumen, weil das Datum der Hinterlegung beim zuständigen Postamt ja schon als Zustelldatum gilt.⁸

⁸ Dann ist zwar auch noch nicht alles verloren, unter Umständen hilft ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§§ 146ff ZPO), aber dafür braucht es wieder spezielle Rechtskenntnisse. Bei längerer berufs- oder urlaubsbedingter Abwesenheit empfiehlt es sich jedenfalls, das Zustellpostamt zu verständigen und eine Vereinbarung zu treffen, dass keine behördlichen Schriftstücke (also auch keine Hinterlegungsanzeigen) zugestellt werden sollen.

Die Auseinandersetzung um speziell geltend gemachte Kündigungsgründe

Hat man die Klippen der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung und der Deutung ihres Inhalts umschiffen und rechtzeitig Einwendungen erhoben, geht es dann erst im weiteren Verfahren inhaltlich um die Behauptungen der VermieterInnen hinsichtlich der geltend gemachten Kündigungsgründe.

In der Praxis am häufigsten werden die Kündigungsgründe der Nichtbenutzung (§ 30 Abs 2 Z 6 MRG), der gänzlichen Weitergabe/Untervermietung (§ 30 Abs 2 Z 4 MRG) und – vor allem in letzter Zeit – des „erheblich nachteiligen Gebrauchs“ (§ 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG) geltend gemacht. Für den letztgenannten Tatbestand ist es erforderlich, dass durch das Verhalten der MieterInnen eine erhebliche Verletzung oder Gefährdung der Substanz der Wohnung eintritt. Dabei ist nicht nur aktives Tun, sondern auch Unterlassen „schädlich“. Ein Verschulden der MieterInnen an der Substanzgefährdung oder -verletzung ist nicht erforderlich.

Bei VermieterInnen in Stadtteilen, die vor allem in den letzten Jahren aufgewertet wurden, ist es geradezu Mode geworden, gegen langjährige MieterInnen gleichsam „auf Verdacht“ einen erheblich nachteiligen Gebrauch als Kündigungsgrund geltend zu machen. Dies vor dem Hintergrund, dass noch vor 25-30 Jahren viele schlecht ausgestattete und unsanierte Wohnungen (insbesondere ohne Bad/Dusche) in solchen Wohnvierteln gegen Ablösen und einen entsprechend niedrigen Mietzins unbefristet⁹ vermietet wurden¹⁰ und die Lebenserfahrung dafür spricht, dass die MieterInnen die Wohnungen in vielen Fällen mittlerweile auf eigene Kosten aufgewertet haben. Wurde aber bei den Verbesserungen im sanitären Bereich – in der Regel erfolgte der Einbau von Bad/Dusche – die erforderliche Feuchtigkeitsisolierung unterlassen, ist die Substanz des Hauses gefährdet und der Kündigung wäre stattzugeben. Im Übrigen unabhängig davon, ob die Gefährdung bereits konkrete Auswirkungen zeigt.

Bei einigen einschlägigen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes hat man den Eindruck, dass schon allein eine nicht fachgemäße Ausführung der Arbeiten eine Kündigung rechtfertigte¹¹, unabhängig davon, ob die MieterInnen um die nicht fachgerechte Ausführung der Arbeiten wissen konnten. Im Großen und Ganzen war aber die Rechtsprechung immerhin so fair, dass sie eine Kündigung nur dann für rechtswirksam erklärte, wenn den MieterInnen das nachteilige Verhalten bewusst war oder bewusst sein musste.¹² Allerdings auch mit dem Zusatz, dass es für jedermann leicht erkennbar wäre, dass unsachgemäße Installationen (wie das Unterbleiben einer Feuchtigkeitsisolierung in einem Baderaum) Substanzschäden herbeiführen können. Solche Kündigungen gegen MieterInnen waren und sind daher in der Regel erfolgreich, wenn diese nicht umgehend nach Erkennbarkeit der mangelhaften Ausführung geeignete Gegenmaßnahmen – etwa zur Herstellung einer fachgerechten Isolierung – ergreifen. Das ist den betroffenen Haushalten auch unbedingt anzuraten, am besten nach Rücksprache mit der Hausverwaltung und unter Hinzuziehung einer Fachfirma, wenn sie sich einer Kündigung nicht aussetzen oder eine schon eingebrachte Kündigung erfolgreich abwehren wollen.

⁹ Für Altbauwohnungen war ja bis 1994 eine Befristung in der Regel rechtlich nicht zulässig.

¹⁰ Nicht selten haben die MieterInnen nach eigenen Angaben „die Hauptmiete“ um einen sechsstelligen Schillingbetrag „gekauft“.

¹¹ 2Ob164/11y: „Die Vornahme von baulichen Veränderungen durch den Mieter ohne Zustimmung des Bestandgebers rechtfertigt die Kündigung des Bestandvertrags, wenn die vom Mieter vorgenommenen Veränderungen für die Bestandsache erheblich nachteilig sind“, oder 8Ob505/95: „Lässt der Mieter in der Küche ein Badezimmer mit Dusche einbauen, ohne für die zur Hintanhaltung einer Gefährdung der Holzträmme der Zwischendecke zum Untergeschoss durch Nässe zu sorgen, hat er die Substanz des Hauses gefährdet.“

¹² Wobei der Maßstab durchschnittlicher MieterInnen zugrunde gelegt wurde.

Mieterhöhungen, weit über die vertraglich vereinbarten Möglichkeiten hinaus

In der Regel können VermieterInnen den vereinbarten Hauptmietzins in dem Ausmaß erhöhen, wie es im Mietvertrag festgelegt wurde. Standardmäßig werden Vereinbarungen verwendet, dass der Mietzins gemäß der Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst werden darf.

Davon unabhängig bietet die Hauptmietzinserhöhung in einem Verfahren gemäß §§ 18,19 MRG den VermieterInnen die Möglichkeit, größere Erhaltungsarbeiten zu finanzieren, für welche die Mietzinsreserve¹³ der letzten zehn Jahre und die laufenden Mietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre keine Deckung bieten. Nach Durchführung eines entsprechenden Verfahrens kann dann die Mietzinserhöhung in dem Ausmaß vorgenommen werden, wie durch die Entscheidung von Schlichtungsstelle bzw. Gericht ausgesprochen. Die Erhöhung erfolgt üblicherweise auf zehn Jahre.

Problematisch an diesem Verfahren ist, dass die Kosten von Arbeiten an Gebäudebestandteilen, deren Lebensdauer mehrere Jahrzehnte beträgt – wie etwa Erneuerung von Dach samt Dachstuhl, aller Fenster, Einbau eines Aufzuges oder Herstellung einer neuen Wärmeschutzfassade –, von den MieterInnen durch die Hauptmietzinserhöhung binnen zehn Jahren zu refinanzieren sind. In der Regel ergeben sich dabei geradezu astronomische Mietzinssteigerungen; in einem aktuellen Beispiel in Wien 16 entschied die Schlichtungsstelle auf eine Erhöhung der Hauptmieten um mehrere hundert Prozent bis zu sogar mehr als 1000 Prozent, durchwegs für Wohnungen ohne Bad/Dusche, oft sogar mit WC nur am Gang.

Für die MieterInnen ist eine solche Erhöhung der Hauptmietzinse – noch dazu bei unverändertem Ausstattungsstandard ihrer Wohnungen – natürlich existenzbedrohend, viele geben ihre Wohnungen auf. Die meisten kündigen ihre Mietverträge schon dann, wenn ihnen der Antrag der VermieterInnen auf Erhöhung zugestellt wird und sie dort die beantragten Vervielfachungen ihrer Mieten ausgewiesen sehen. Ein wohl durchaus erwünschter Effekt einer aggressiven Antragstellung.

Hier ist die bestehende Rechtslage unzweifelhaft grob unsachlich¹⁴. Der für die Mieterhöhung vorgesehene Verteilungszeitraum ist in § 18 Abs 1 Z 3 MRG mit maximal zehn Jahren unangemessen kurz festgesetzt; dieser gilt ja auch dann, wenn die Bauteile, deren Kosten so von den MieterInnen zu tragen sind, eine wesentlich längere Bestanddauer (30 bis 150 Jahre) haben¹⁵. Wären die Kosten entsprechend der Lebensdauer der so finanzierten Maßnahme umzulegen, ergäben sich weit moderatere Mieterhöhungen, die in der Regel auch leistbar wären und zu keiner Verdrängung führen würden.

Der gesetzliche Erhöhungszeitraum mit maximal zehn Jahren verwundert auch deshalb, da doch an anderer Stelle im MRG (§ 3 Abs 3 Z 1) ausdrücklich darauf verwiesen wird, dass die Kosten von Erhaltungsarbeiten zu decken sind: aus den während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestanddauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinsen. An dieser Stelle wird klar nur auf den Lebensdauerzyklus abgestellt, ohne eine unsachliche Maximaldauer eines Verteilungszeitraumes festzulegen.

¹³ Saldo aus Hauptmietzins-Einnahmen und Ausgaben für Erhaltungsarbeiten, die das konkrete Mietshaus betreffen.

¹⁴ Da dieses Missverhältnis sachlich in keiner Weise zu rechtfertigen ist, müsste die Bestimmung in § 18 Abs 1 Z 3 MRG einer Prüfung durch den Verfassungsgerichtshof zugeführt werden.

¹⁵ Vgl. dazu etwa den BTE-Lebensdauer katalog oder „Haus & Eigentum“, die Zeitschrift für Haus-, Grund- und Wohnungseigentum des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), vom Juni 2017, mit einer ausführlichen Aufstellung über die Lebensdauer einzelner Bauteile, die „auf Erfahrungswerten aus der Praxis basieren“. Sie reicht bei konstruktiven Teilen bis zu 150 Jahren, Fenster haben z. B. eine Lebensdauer von 30 bis 60 Jahren.

Aktives Entmietungsmanagement

Unter diesem Überbegriff sind sowohl aktive Handlungen als auch manche Unterlassungen von VermieterInnen zusammengefasst, die Haushalte mit bestehenden Mietverträgen zur Aufgabe des Mietverhältnisses bewegen sollen, wobei nicht vordergründig die Hilfe des Gesetzes in Anspruch genommen wird, wie in den beiden zuvor erläuterten Entmietungsmaßnahmen.

Die meisten in der Praxis vorkommenden Sachverhalte betreffen aber keine so offensichtlich brachialen Absiedlungsmaßnahmen, wie sie – in den Medien viel beachtet – in der Mühlfeldgasse im zweiten Bezirk eingesetzt wurden, als man PunkterInnen einen Teil des Hauses überließ, um die verbliebenen WohnungsmieterInnen zum Auszug zu bewegen. Viel öfter kommen eher versteckte und öffentlich nicht wahrnehmbare Absiedlungsmethoden zum Einsatz, oft werden MieterInnen psychisch unter Druck gesetzt oder/und mit Täuschungen und Lügen zur Aufgabe der Wohnung verleitet.

Überfallsartige Mieterhöhungen

Es gibt Fälle, in denen VermieterInnen von einem auf den anderen Monat beträchtlich erhöhte Mietvorschreibungen versenden und auf Nachfrage einfach mit Kündigung bei Nichtbezahlen drohen. Begründungen für die Erhöhungen gibt es dabei in der Regel nicht, oder es werden Scheinbegründungen wie „geänderte Verhältnisse“ vorgebracht, deren rechtliche Unhaltbarkeit für den Laien natürlich nicht sofort greifbar ist. Die plötzliche mangelnde Leistbarkeit, die Drohung „mit dem Gericht“ und die rechtlichen Unklarheiten erleben die Betroffenen meist als psychisch extrem belastend.

Hier ist es jedenfalls ratsam, rasch die Hilfe einer Mieterorganisation oder eines anderen Rechtsbeistandes in Anspruch zu nehmen, um die weitere Vorgangsweise zu klären. Besonders dann, wenn etwa VermieterInnen die Nichtbezahlung einer durch nichts begründeten Mieterhöhung zum Anlass nehmen, eine Kündigung wegen Mietzinsrückstand einzubringen.

Drängen, Drohen, Täuschen

Bei den nachfolgend beispielhaft geschilderten Vorfällen geht es in der Regel darum, rechtlich nicht so versierte MieterInnen bzw. solche, die sprachlich den Inhalt der ihnen vorgelegten Vereinbarungen und die Tragweite ihrer Entschlüsse nicht erfassen, durch unwahre Behauptungen so unter Druck zu setzen, dass sie für sie finanziell nachteilige Entscheidungen treffen.

Ein nicht untypischer Sachverhalt aus einer OGH-Entscheidung (2 Ob 1/12d): „[...] kündigte die klagende Partei (Vermieter) eine Wohnungs- und Hausbegehung zur Aufnahme von Mieterdaten an [...]. Bei dieser Gelegenheit wurde die Beklagte (Mieterin) nach [...] intensivem Drängen und der Drohung, ansonsten wegen Vernachlässigung des Mietgegenstands ‚hinausgeklagt‘ zu werden, dazu veranlasst, eine vorbereitete Auflösungsvereinbarung zu unterschreiben.“

Ein konkreter Fall, für den die AK den Rechtsschutz übernahm und der schlussendlich für die MieterInnen doch noch gut ausging:

In einem undatierten, an jeder Wohnungstüre hängenden Schreiben wurden die MieterInnen eines Hauses in 1170 Wien von einer Immobilienverwertungs GmbH darüber informiert, dass die betreffende Firma der neue Eigentümer der Liegenschaft sei. In diesem Schreiben wurde „treuherzig“ mitgeteilt, dass „unsere Erfahrung gezeigt hat, dass durch eine Haus- bzw. Wohnungsbegehung die persönlichen Fragen und Problem der Bewohner angesprochen werden können und so eine rasche

Lösung gewährleistet werden kann“. Gleichzeitig wurde vermerkt, dass „somit“ am Donnerstag zwischen 16:30 und 20:00 Uhr eine Haus- und Wohnungsbegehung stattfindet.

Bei dieser Haus- und Wohnungsbegehung interessierte die VertreterInnen des Investors jedoch nicht, welche persönlichen Fragen und Probleme die BewohnerInnen hätten. Vielmehr wurden insgesamt neun der 15 MieterInnen dazu gebracht, vorgedruckte Formulare zu unterschreiben, welche die einvernehmliche Auflösung der Mietverhältnisse in sieben Monaten zum Inhalt hatten. Bis dahin würden die MieterInnen mietfrei wohnen. Den betroffenen Mietparteien war mitgeteilt worden, dass das Haus in acht Monaten generalsaniert oder auch abgerissen werde und sie dann sowieso alle ausziehen müssten. Wenn sie die einvernehmliche Auflösung gleich unterschreiben würden, dann könnten sie sich die Mieten für die nächsten Monate ersparen. Natürlich hatten die VertreterInnen des Investors aber nichts davon erwähnt, dass gemäß § 30 Abs. 2 Z 14 MRG eine Kündigung wegen Abbruch des Hauses nur bei gleichzeitiger Bereitstellung einer Ersatzwohnung zulässig ist.

Die BewohnerInnen wurden also bewusst und vorsätzlich getäuscht, um dem Investor einen finanziellen Vorteil zu verschaffen. In den vorgedruckten Formularen war nur mehr die Top-Nummer auszufüllen sowie der Zeitpunkt, zu dem die MieterInnen spätestens die Wohnung zu räumen hätten. Weiters war noch Platz für eine Unterschrift. Die von den Vertretern der Firma mitgebrachten Vordrucke waren bereits ausdrücklich auf das Haus zugeschnitten.

Zwei Wochen später wandte sich die Tochter einer Mieterin an eine Konsumentenberatungsstelle. Aufgrund des dort eingeholten Rates erklärten fast alle MieterInnen schriftlich den Rücktritt vom Auflösungsvertrag. Daraufhin erhielten sie ein Schreiben des Rechtsanwaltes des Investors, welcher im Sinne seines Mandanten erklärte, dass der Rücktritt vom Vertrag „nicht angenommen“ werde.

Dass das Vorgehen der betreffenden Firma System hat, zeigten vergleichbare Fälle in anderen Häusern und bereits rechtskräftig gegen diese Firma ergangene Gerichtsentscheidungen; das hielt diesen Investor aber nicht davon ab, dieselben unlauteren Praktiken weiter anzuwenden. Offenbar hat es Methode, dass der Immobilienverwerter nach Erwerb des Mietwohnhauses eine Haus- und Wohnungsbegehung ankündigt und im Rahmen dieser Begehung dann die MieterInnen „überredet“, einer Auflösung des Mietvertrages zuzustimmen.

Den schließlich über die AK eingebrachten Feststellungsklagen, dass die jeweiligen MieterInnen von den Auflösungsverträgen rechtswirksam zurückgetreten sind und jeweils ein über den vereinbarten Endtermin reichendes unbefristetes Mietverhältnis haben, wurde stattgegeben.

In einem anderen Fall wurden einige MieterInnen eines Hauses bei einer Hausbegehung damit konfrontiert, sie hätten keinen „richtigen“ Mietvertrag. Daraufhin unterschrieben sie auf fünf Jahre befristete Verträge, obwohl sie – wie sie nachträglich bei einer Rechtsberatung erfuhren – schon vor Jahren in unbefristete Mietverträge eingetreten waren und diese rechtsgültig übernommen hatten. Unmittelbar danach erschien über das betreffende Haus ein Inserat, in dem es zum Verkauf angeboten wurde, mit dem Hinweis der guten Verwertungsmöglichkeit aufgrund des hohen Anteils an befristeten Mietverträgen.

Man fragt sich wohl zu Recht, warum solche Fälle seit Jahrzehnten immer wieder vorkommen und dabei auf VermieterInnenseite dieselben Personen wiederholt in Erscheinung treten. Die geschilderten und ähnliche Sachverhalte sind zwar in der Regel wohl auch strafrechtlich relevant, jedoch scheint sich keine Staatsanwaltschaft dafür zu interessieren. Offensichtlich werden solche Tatbestände weder als Nötigung iSd § 105 StGB noch als Täuschung gem § 108 StGB und auch nicht als Betrug iSd § 146 StGB gewertet. Dies scheint mir eine doch sehr wohlwollende Beurteilung derartiger Absiedlungsmethoden. Würden hier die auf der VermieterInnenseite handelnden Personen endlich auch strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden, könnte dieser Form der direkten Verdrängung viel wirksamer Einhalt geboten werden.

Erhaltungsarbeiten

Wenn Schäden im Haus oder in den Wohnungen vorliegen, welche die Benutzung erheblich beeinträchtigen, besteht ein besonders unangenehmes Druckmittel gegenüber den MieterInnen darin, dass VermieterInnen ihre gesetzlichen Erhaltungspflichten nicht erfüllen. Wenn ein Aufzug monatelang nicht funktioniert, ist das nicht nur für die im vierten Stock wohnenden gehbehinderten MieterInnen auf Dauer unerträglich. Eine Mietzinsminderung von z. B. 20 Prozent ist kein ausreichendes Äquivalent, sondern Ziel ist, die vereinbarte Brauchbarkeit wiederherzustellen.

Die MieterInnenrechte sind da doch eher bescheiden, wenn sie gegen VermieterInnen wirken sollen, denen es um die Verdrängung der MieterInnen geht. Zuerst müssen MieterInnen ja ihre in der Praxis oft beobachtbare prinzipielle Angst überwinden, etwas gegen nicht vertragstreue und rechtswidrig handelnde VermieterInnen zu unternehmen¹⁶; die Angst, wegen der Geltendmachung ihrer Rechte Schikanen oder sogar der Kündigung durch die VermieterInnen ausgesetzt zu sein, ist oft groß. Das begünstigt auch die VermieterInnen, die einfach zuwarten, bis das Haus nicht mehr sanierbar ist und die Abbruchreife erreicht.

Aber auch wenn man MieterInnen im Haus hat, welche die entsprechenden Rechtsbehelfe kennen und nützen und Verfahren zur Durchsetzung der die VermieterInnen treffenden Erhaltungspflichten führen, warten oft erhebliche Schwierigkeiten. Problematisch ist etwa, dass die Instandsetzung eines nicht mehr funktionstüchtigen Aufzuges nicht unter die privilegierten Erhaltungsmaßnahmen nach § 3 Abs 3 Z 2 MRG fällt; das begünstigt, dass ein Aufzug unter Umständen mehr als ein Jahr nicht funktioniert und gehinderte MieterInnen im Grunde genommen völlig hilflos sind. Bei nicht privilegierten Arbeiten können VermieterInnen ja schon alleine mit der Behauptung, es gäbe keine ausreichende Mietzinsreserve, eine monatelange Verfahrensdauer nur in der ersten Instanz erreichen. Vielfach müssten sich die MieterInnen mit dem mehrjährigen „Leben auf der Baustelle“ abfinden, was aber oft die Aufgabe der Mietrechte nach sich zieht. Bis tatsächlich eine rechtskräftige Entscheidung in einem Verfahren zur Durchsetzung von den VermieterInnen obliegenden Erhaltungsarbeiten¹⁷ ergeht, können Jahre vergehen; jedenfalls dann, wenn es VermieterInnen darauf anlegen.

Besondere Abhilfe könnte zwar eine einstweilige Verfügung (EV) nach der Exekutionsordnung schaffen¹⁸, die Bewilligung einer solchen wird jedoch – ausgenommen für die Durchführung von sogenannten privilegierten Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 – von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht; diesen Geldbetrag kann sich idR kein MieterInnenhaushalt leisten. Überdies steht die Bewilligung einer EV unter der Voraussetzung, dass sie zur Abwendung eines „unwiederbringlichen Schadens“ nötig erscheint, der den beantragenden MieterInnen droht¹⁹. Die Gerichte sind dabei sehr zurückhaltend. So wurde für die Erneuerung einer kaputten Gasleitung wegen der mangelnden Beheizbarkeit eine EV abgelehnt, da die Stromversorgung ungestört sei und den MieterInnen deshalb kein unwiederbringlicher Schade drohe.

Auch über die Baubehörde ist es schwierig, Unterstützung zu erhalten. MitarbeiterInnen von Mieterorganisationen berichten, dass die Ersatzvornahme durch die Baubehörde und die Kostenersatzpflicht der EigentümerInnen gegenüber der Behörde nicht selten daran scheiterte, dass der Verwaltungsgerichtshof von unverhältnismäßigen Eingriffen ins Eigentum sprach. Da die Behörde dann

¹⁶ Eine Angst, die sich bei MieterInnen mit befristeten Verträgen noch steigert, weil man im Streitfall sicherlich mit keiner Verlängerung des Vertrags rechnen kann.

¹⁷ §§ 3,6 iVm § 37 MRG.

¹⁸ Siehe dazu § 37 Abs 3 Z 20 MRG.

¹⁹ § 381 EO.

öfter auf den Kosten der Ersatzvornahme „sitzen blieb“, agiert sie entsprechend vorsichtiger; Schäden werden nicht repariert.

Wenn HauseigentümerInnen bei Baugebrechen, die der Behörde angezeigt wurden, ankündigen, dass sie ohnehin den Abbruch beabsichtigen, ergehen seitens der Baupolizei ebenfalls keine Bauaufträge mehr, außer bei Gefahr für Leib und Leben.

Einen groben Nachteil stellt es dar, dass MieterInnen bei der Baubehörde keine Einsicht in die Bauakten das Haus betreffend haben und daher auch die behördlichen Bauaufträge nicht zur Kenntnis nehmen können. Damit ist aber das Recht der MieterInnen, bezüglich der Arbeiten, die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind, gegen die mit der Durchführung der Arbeiten säumigen VermieterInnen einen Antrag nach § 6 MRG iVm § 3 Abs 3 Z 2 lit a) MRG einzubringen oder sogar eine Einstweilige Verfügung zu erwirken, völlig zahnlos. Sie erfahren schlichtweg nichts darüber. In der Bauordnung sollte daher ein solches Einsichtsrecht der MieterInnen ermöglicht werden; jedenfalls müsste man aber ausdrücklich festlegen, dass alle erteilten Bauaufträge auf der Liegenschaft aushangpflichtig sind.

Das rechtliche Umfeld der ausschließenden Verdrängung

Der Wiener Wohnungsmarkt ist seit Mitte der 2000er-Jahre durch einen zunehmenden Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Mieten bei Neuvertragsabschlüssen im privaten Segment steigen daher seit 2005 deutlich überproportional (vgl. Baumgartner 2013, Tockner 2017). Zudem setzte seit der Finanz- und Wirtschaftskrise eine starke Umschichtung von Vermögensbeständen gemäß der Devise „Grundbuch statt Sparbuch“ ein. Daraus resultierte ein markanter Anstieg der Grundstücks- und Eigentumspreise.

Augenscheinlich befördert diese Situation auch Verdrängungsprozesse in der Stadt, insbesondere in zentralen und aufstrebenden Lagen. Wegen der extremen Steigerungen der Neuvermietungsmieten kann in den über die letzten Jahrzehnte aufgewerteten Stadtvierteln beim Freiwerden einer Wohnung in der Regel kein gegenüber der bisherigen MieterInnenschicht sozioökonomisch gleichgestellter Haushalt einziehen. Das scheint paradox, weil doch die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen in diesen Gebieten entweder den Mietzinsobergrenzen des Wohnbauförderungsrechts oder denen des Mietrechtsgesetzes unterliegt; entweder sind es Wohnungen in direkt mit Fördermitteln sanierten Häusern oder Wohnungen in Altbauten, in Gründerzeitvierteln, bei denen der höchstzulässige Mietzins nach dem Richtwertsystem ohne Lagezuschlag zu errechnen ist. Was ist nun der rechtliche Hintergrund dafür, dass die Mieten in diesen Gebieten für viele Menschen doch nicht leistbar sind?

Das Wohnbauförderungsrecht und seine Mietzinsobergrenze

Die Sanierungs- bzw. Herstellungskosten von gefördert sanierten Mietwohnungen wurden und werden schlussendlich durch die Bewohnenden finanziert. Für die Dauer der Förderung ist gem § 64 WWFSG bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinnenseitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert wurde, sowie bei Überlassung einer durch Dachgeschossausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung die Vereinbarung höchstens eines kostendeckenden Mietzinses (Deckungsmiete) zulässig, zuzüglich eines Betrages zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Problematisch daran ist, dass die Förderungsdauer in der Regel nur zehn bis 15 Jahre beträgt und die Kosten auf diesen Zeitraum verteilt natürlich zu einer monatlich höheren Deckungsmiete führen, als wenn man die Kosten auf 25 Jahre verteilen würde. Vor dem Hintergrund, dass bei bestehender förderungsrechtlicher Gesetzeslage Miethöhen von mehr als 10 Euro/m² erreicht werden, welche für die angestammte Mieterschicht kaum leistbar sind, sollte man den Verteilungszeitraum für die Deckungsmiete tatsächlich strecken, was eine Absenkung der Neuvermietungsmieten bei gefördert sanierten Wohnungen um circa 25-30 Prozent bedeuten würde.

Kritisch zu hinterfragen ist auch, dass die Mietzinsobergrenze gem § 64 WWFSG bei mit Steuermitteln geförderten Wohnbauvorhaben nur für die Wohnungen gilt, die auch innenseitig saniert wurden. Es wäre anzustreben, dass auch für jene Wohnungen eine förderungsrechtliche Mietzinsobergrenze gilt, die in einem Haus liegen, bei dem die allgemeinen Teile mit Fördermitteln saniert wurden.

Weiters sollten Einzelförderungsmaßnahmen für allgemeine Teile und Anlagen des Hauses seitens des Landes Wien nur dann gewährt werden, wenn die FördernehmerInnen diese Teile und Anlagen allen MieterInnen ohne Weiteres zur Verfügung stellen. Exemplarisch sei das Beispiel eines Hauseigentümers in der Neubaugasse erwähnt, dem die Neuerrichtung eines Aufzuges gefördert wurde, der diesen aber so lange nicht in Betrieb setzt, bis die MieterInnen erhebliche Einmalzahlungen leisten.

Mietenbegrenzung im Mietrechtsgesetz

In mehreren Untersuchungen wurde bereits nachgewiesen, dass das im Mietrechtsgesetz als Mietzinsobergrenze enthaltene Richtwertsystem in der Praxis offensichtlich keine mietenbegrenzende Wirkung hat (vgl. Böhm 2002, Rosifka/ Postler 2010, Baumgartner 2013, Tockner 2017).

Schon 2002 kam Böhm (ebd.) – ausgehend vom Gesetzestext und von der dazu mittlerweile ergangenen Rechtsprechung – in seiner juristischen Beurteilung der Praktikabilität und damit Effektivität des Richtwertzinssystems zum Befund, dass als kennzeichnendes Wesensmerkmal seine – vom Standpunkt der Rechtssicherheit und des „Zugangs“ zum Recht aus gesehen – geradezu erschreckende Intransparenz hervorgehoben werden müsse.

Böhm stellte aufgrund der Unmöglichkeit der genauen Richtwertzinzberechnung die Vermutung in den Raum, dass die Praxis tendenziell dazu übergehen wird, einfach die von VermieterInnen gewünschten Mietzinsvorstellungen in den Vertrag aufzunehmen. Somit würde also wohl annähernd der am Markt erzielbare freie Mietzins verlangt werden. Seine Vermutung sei mit der Erfahrungstatsache begründet, dass gesetzliche Regelungen, die aufgrund ihrer Intransparenz praktisch nicht leicht umgesetzt werden können, tendenziell nicht befolgt werden, wenn sie für jene Partei nachteilig sind, die das Vertragsabschlussgeschehen typischerweise dominiert. Dies ist im gegenständlichen Bereich natürlich der Fall. Am Wohnungsmarkt bestimmen zumeist die VermieterInnen die Konditionen, zu welchen der Mietvertrag zustande kommt, insbesondere unter Bedingungen des Nachfrageüberhangs, wie sie derzeit herrschen.

Die mittlerweile erfolgten empirischen Untersuchungen von Mietzinsüberprüfungsverfahren und Analysen von Angebotsmieten sowie Daten von Neuvermietungsmieten (vgl. Rosifka/Postler 2010, Tockner 2017) stützen diese These. In der Praxis werden mietzinsgeregelte Wohnungen gleich teuer vermietet wie solche Wohnungen, die keiner gesetzlichen Mietzinsbegrenzung unterliegen. Das Richtwertmietzinssystem ist offensichtlich eine gesetzliche Regelung, welche in der gelebten Praxis systematisch nicht beachtet und generell nur dann wirksam wird, wenn die geschützten Personen die Gerichte in Anspruch nehmen. Eine gesetzliche Norm ist aber doch wohl nur dann als effektiv zu

bezeichnen, wenn sie von den Rechtsunterworfenen prinzipiell von vornherein eingehalten wird und Verstöße gegen sie die Ausnahme darstellen, welche dann mithilfe der Gerichte korrigiert werden können.

Eine Verbesserung des Richtwertsystems durch einen im Gesetz klaren Katalog für Art und Höhe der Zuschläge und Abschläge zum Richtwert ist dringend geboten. Auch die Lagezuschläge sollten klar definiert werden, maximal 25 Prozent zum Richtwert sollte für sehr gute Lagen berechnet werden dürfen.

Zudem müssen wirksame Sanktionen für Verletzungen der gesetzlichen Vorschriften vorgesehen werden. So würde wohl eine Regelung, wonach das Doppelte dessen an MieterInnen zurückgezahlt werden muss, was rechtswidrig vereinnahmt wurde, zu mehr rechtmäßigem Handeln der VermieterrInnen und zu einer Senkung der überbewerteten Neuvermietungsrenten führen.

Fazit

Auch wenn die Immobilienwirtschaft und die ihr nahestehenden PolitikerInnen und Verkehrskreise immer wieder betonten, der MieterInnenschutz sei nirgends so gut wie in Österreich, oder wenn gefordert wird, das Mietrecht sei aufgrund von zu viel MieterInnenschutz nicht zeitgemäß und dieser gehöre abgeschwächt oder abgeschafft, muss man meines Erachtens zum gegenteiligen Befund kommen. Die im Titel meiner Ausführungen aufgeworfene Frage ist dahingehend zu beantworten, dass das österreichische Recht nur unzureichend geeignet ist, die Verdrängung vieler Haushalte aus den attraktiven Vierteln Wiens zu verhindern. In diesem Beitrag wurden mehrere „Baustellen“ aufgezeigt, die Politik, Behörden und Justiz rasch in Angriff nehmen sollten, damit sich die MieterInnen in den Städten und Ballungsräumen besser gegen alle Formen der direkten und ausschließenden Verdrängung wehren können. Das schulden wir den Menschen und unseren Städten.

LITERATURVERZEICHNIS

Baumgartner, Josef (2013): „Die Mietpreisentwicklung in Österreich“, in: WIFO Monatsberichte 7, S. 559-77.

Böhm, Helmut (2002): Das Richtwertzinssystem – Juristische Analyse und Bewertung, Studie im Auftrag der AK Wien, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

Kempkens, Sebastian (2016): „Massiver Flurschaden“, in: Die Zeit 29/16, verfügbar auf <https://www.zeit.de/2016/29/wohnungslieferstand-hamburg-vermieter-sven-basner-vorwurfe> [09.04.2018].

Musner, Lutz (2006): „Ist Wien anders? Zur Kulturgeschichte der Stadt nach 1945“, in: Peter Csenedes/Ferdinand Opll (Hg.), Wien. Geschichte einer Stadt Bd. 3. Von 1790 bis zur Gegenwart, Wien: Böhlau, S. 739ff.

Rosifka, Walter/ Postler, René (2010): Die Praxis des Richtwertmietzinssystems, Studie der AK Wien, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

Slater, Tom (2009): „Missing Marcuse. On Gentrification and Displacement“, in: *City: Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action* 13 (2), S. 292-311.

Stabentheiner, Johannes (2012): „Das ABGB und das Sondermietrecht – die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre“, in: *Wobl* 25, S. 91ff.

Statistik Austria (2013): *Census 2011 Wien – Ergebnisse zur Bevölkerung aus der Registerzählung, Wien*.

Tockner, Lukas (2012): *Mietensteigerungen in Österreich und Wien*, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

Tockner, Lukas (2017): *Mieten in Österreich und Wien. 2008 bis 2016*, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

Verlic, Mara/Kadi, Justin (2015): „Gentrification in Wien“, in: Peter Prenner (Hg.), *Wien wächst – Wien wohnt*, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte, S. 46-59.

AUFWERTUNG IST NICHT SCHWARZ-WEISS. PERSPEKTIVEN AUF DEN WANDEL DES VOLKERT- UND ALLIIERTENVIERTELS

Christina Liebhart, Camilo Molina und Christoph Reinprecht

Dieser Beitrag setzt sich mit BewohnerInnenperspektiven auf urbane Aufwertungsprozesse in einem innerstädtischen Wiener Wohngebiet auseinander. Er geht der Frage nach, wie der Stadt Wandel, d.h. die Veränderungen in der (symbolisch-)sozialen und (räumlich-)materiellen Struktur, von der lokalen Bevölkerung – Ansässigen wie neu Hinzukommenden – wahrgenommen wird. Als AkteurInnen des Stadtwandels perzipieren und bewerten BewohnerInnen allerdings nicht nur kritisch die Veränderungen, sondern beeinflussen diese durch ihr konkretes Tun. Der Beitrag rückt, auf der Basis rezenter Forschungen, die Perspektive von zwei Kategorien der Bevölkerung ins Zentrum: jene der „Locals“, d. h. der seit Längerem ansässigen und sich mit dem Gebiet positiv identifizierenden Bevölkerung, sowie jene der „Newcomer“, konkret die BewohnerInnen der neu errichteten Dachwohnungen. Die Ergebnisse der Feldforschung verweisen nicht so sehr auf Bruchlinien zwischen diesen vermeintlich eindeutigen Bevölkerungskategorien, sondern vielmehr auf eine insgesamt vielstimmige und ambivalente Situationswahrnehmung und damit auf die komplexe soziale Textur des Viertels, wie abschließend am Thema „umkämpfter öffentlicher Raum“ gezeigt wird.

Aufwertung im Volkert- und Alliiertenviertel

Das Volkert- und Alliiertenviertel im zweiten Wiener Gemeindebezirk ist historisch geprägt von seiner Lage südlich des ehemaligen Nordbahnhofs: Bis zum Ende der Monarchie war er die wichtigste Eintrittspforte für die Zuwanderung aus Böhmen, Mähren, Schlesien und Galizien – ein Ort des Ankommens, der Personen in individuellen und kollektiven Übergangssituationen aufnahm, akkommodierte und bei ihrem Bleiben eine Stabilität, ein urbanes Gewebe erzeugte. Das zwischen Nordbahnstraße, Taborstraße und Heinestraße liegende Gebiet, in dem bis 1938 ein bedeutender jüdischer Bevölkerungsanteil lebte, ist dicht bebaut, vornehmlich mit Zinshäusern aus der Gründerzeit, viele in klassischer H-Form mit einem Gebäudeteil an der Straße und einem parallel verlaufenden Hof, nur vereinzelt finden sich kommunaler und sozial geförderter Wohnbau. Seinen traditionellen Charakter als ArbeiterInnenviertel und „Integrationsmaschine“ für Zuwanderung (Reinprecht et al. 2010: 42) hat das Gebiet bis in die jüngste Vergangenheit bewahrt. Während benachbarte Gebiete wie das Karmeliterviertel seit Längerem unter Druck stehen und von Prozessen der Gentrifizierung erfasst sind (vgl. Huber 2013), scheint das Volkert- und Alliiertenviertel dieser Entwicklung weitgehend entzogen gewesen zu sein. Zwar kam es ab den 1980er-Jahren zu einer Reihe von stadtpolitischen Maßnahmen zur Bestandsverbesserung, zunächst im Kontext der für 1995 gemeinsam mit Budapest geplanten Weltausstellung, dann zwischen 2002 und 2006 als Ziel-2-Gebiet des EU-Strukturförderungsprogramms. Doch erst mit Beginn des neuen Jahrhunderts gewann die Aufwertung an Schwung. Initiativen wie die Neugestaltung des Volkertplatzes (Verkleinerung des Marktbereichs und Einrichtung eines Grätzelmanagements, 2005), die Eröffnung der U-Bahn-Anbindung (2008), Sockel- und Blocksanierungen, Dachbodenausbauten, die Schaffung neuer Bildungseinrichtungen (Zusammenlegung BORG Hegelgasse mit AHS Vereinsgasse, 2017), aber auch die Nähe zu aktuellen innerstädtischen Entwicklungsgebieten (Nordbahn- und Nordwestbahngelände) haben

dazu beigetragen, dass das Viertel, von Klein/Glaser noch 2006 als „Peripherie in der Stadt“ bezeichnet, in sozialer, psychologischer und ökonomischer Hinsicht zunehmend in Richtung Stadtzentrum rückt.

Als begehrte (und umkämpfte) Zone von Immobilieninvestitionen und Spekulationen wurde das Volkert- und Alliiertenviertel einer breiteren Öffentlichkeit mit der Räumung des besetzten Hauses „Pizzeria Anarchia“ im Sommer 2014 bekannt.¹ Die gezielte Entleerung und Vernachlässigung von Wohnhäusern oder das Hinausekeln langjähriger MieterInnen sind dramatische und skandalisierende Momente eines wesentlich breiteren und tiefgreifenden Stadterneuerungsprozesses. Sanierungsmaßnahmen, häufig öffentlich gefördert, bewirken sukzessive nicht nur die Verbesserung des verschlissenen und schlecht ausgestatteten Haus- und Wohnungsbestands, sondern erhöhen längerfristig die Attraktivität des Altbaus für einkommensstärkere Haushalte wie auch für die Neuerrichtung von Wohnraum, die in der dichtverbauten Gründerzeitstadt oftmals in Form von Dachbodenausbauten erfolgt. Diese neue Attraktivität des „Altbaus“ für eine zahlungskräftige Kundschaft begünstigt zudem eine Strategie der Immobilienentwicklung, die den Verkauf von Wohnungen und damit die Verwandlung von Zinshäusern in „Gemeinschaften von WohnungseigentümerInnen“ (Pari-fizierung) vorantreibt. Neu gegründete Haushalte in sanierten Häusern und Dachgeschossen setzen sich verstärkt aus Angehörigen bildungs- und auch einkommensstärkerer sozialer Mittelschichten zusammen.

Diese vergleichsweise junge Entwicklung kreuzt sich allerdings mit der länger anhaltenden Funktion des Viertels als städtischer „Arrival Space“ (vgl. Glaser et al. 2013). Wie in anderen Gründerzeitgebieten kam es auch im Volkert- und Alliiertenviertel seit den späten 1960er-Jahren zu einem Wegzug der bis dahin dominierenden autochthonen Bevölkerung und zu einem Zuzug von Personen aus den Herkunftsländern der Arbeitsmigration. Dieser Prozess ist auch im letzten Jahrzehnt nicht abgeklungen, sondern dürfte unter den Bedingungen veränderter Migrations- bzw. Mobilitätsmuster bei insgesamt wachsender Zuwanderung nach Wien sogar an Bedeutung gewonnen haben, wie die aus den Meldedaten ablesbare Zunahme und Diversifizierung der ausländischen Wohnbevölkerung im Viertel nahelegt. Nach wie vor ziehen deutlich mehr Menschen von hier in andere Gegenden Wiens als umgekehrt; ein Bevölkerungsabfluss, der vor allem von Zuzügen aus dem Ausland und – in geringerem Ausmaß – aus den Bundesländern kompensiert wird. Es sei also darauf hingewiesen, dass die den sozialen Mittelschichten zurechenbaren „Newcomer“, von denen im Weiteren immer wieder die Rede ist, nur einen Teil der neuen EinwohnerInnen eines Stadtteils mit überdurchschnittlicher Wanderungsdynamik darstellen. Durch den gleichzeitig stattfindenden migrantischen Zuzug behält das Viertel seinen ursprünglichen proletarischen Charakter.

Viele Forschungen zu Gentrifizierung vernachlässigen die Perspektive der Bevölkerung auf die in ihrem Wohngebiet stattfindenden Aufwertungs- und Veränderungsprozesse, wobei eine der Schwierigkeiten in der unterschiedlichen Sichtbarkeit und Erreichbarkeit der verschiedenen Teile der sozial und ethnisch zumeist heterogenen Bevölkerung und besonders der von Verdrängung gefährdeten BewohnerInnen besteht. Der vorliegende Beitrag fokussiert auf zwei Kategorien der Bevölkerung: jene der „Locals“, d. h. von Angehörigen der seit Längerem ansässigen und bleibeorientierten Bevölkerung, sowie jene der „Newcomer“, konkret von BewohnerInnen der neu errichteten Dachwohnungen. Als empirische Grundlage fungieren zwei Forschungen, die zwischen 2014 und 2016 im Rahmen einer international vergleichenden Studie zu den sozialen Folgen lokaler Aufwertungspro-

¹ Die Perspektive eines einträgliches Geschäftes mit der Totalsanierung des Wohnhauses in der Mühlfeldgasse hatte die Eigentümer dazu veranlasst, eine Gruppe von AktivistInnen zur Besetzung seiner Räumlichkeiten einzuladen, um die Verdrängung der verbleibenden BewohnerInnen zu beschleunigen. Stattdessen kam es zur hausinternen Solidarisierung zwischen „Punks“ und „AltmieterInnen“. Im Sommer 2014 wurde das Haus schließlich unter Einsatz von über tausend PolizeibeamtInnen geräumt.

zesse in zentrumsnahen, aber strukturschwachen und mehrheitlich von ärmeren, migrantischen Bevölkerungsgruppen bewohnten Stadtvierteln durchgeführt wurden (vgl. Fijalkow/Lévy-Vroelant 2016; Liebhart 2015; Molina Xaca 2017).² Bevor auf die Wahrnehmungsweisen und Deutungen der genannten Bevölkerungsgruppen eingegangen wird, soll nochmals die vielschichtige Rolle der Dachbesiedelung für den Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozess im Untersuchungsgebiet beleuchtet werden.

Die Besiedelung der Dächer

Die Errichtung von Dachwohnungen hat sich im Volkert- und Alliiertenviertel ab Mitte der 2000er-Jahre beschleunigt: 2016 hatte hier schätzungsweise die Hälfte der Gründerzeithäuser ausgebaute Dachgeschosse, von denen wiederum die Hälfte nicht älter als zehn Jahre war.³ Jenseits individueller Unterschiede ermöglichen die unter den Bedingungen des „Wiener Dachausbaus“ entstandenen Wohnungen in der Regel eine überdurchschnittliche Wohnqualität durch Kombinationen mehrerer Merkmale wie Dachterrasse, Lichtdurchflutung, Abgeschiedenheit im obersten Stockwerk, geräumige Wohnflächen und geringe Abnutzung. Da die Dachgeschosse von den mietrechtlichen Regulierungen des Gründerzeitbaus weitgehend ausgenommen sind und mehrheitlich „frei“ vermarktet werden, bilden sie ein hochpreisiges Wohnsegment.

Die rasche Entstehung dieser neuen baulichen Schicht – manchmal (aber nicht immer) begleitet von der umfassenden Erneuerung der darunterliegenden Wohnbauten – bietet einen bevorzugten Blickpunkt auf Gentrifizierungstendenzen im Viertel. Wie die im Rahmen der Forschung durchgeführte Analyse der BewohnerInnenstruktur zeigt, wohnen hier überwiegend Personen, die bereits in Wien ansässig waren, bevor sie zur Verbesserung ihrer Wohnsituation in das Viertel gezogen sind (sofern sie nicht bereits in der Gegend gewohnt haben). Fast ausschließlich deutscher Muttersprache und im Besitz eines tertiären Bildungsabschlusses, bekleiden sie typischerweise jene höheren Berufspositionen, die mit der Entwicklung Wiens zu einem Zentrum wissensintensiver Aktivitäten und wirtschaftlicher Steuerungsfunktionen innerhalb der regionalen und globalisierten Arbeitsteilung zu den wachsenden Segmenten der städtischen Beschäftigungsstruktur gehören.⁴

Wenn somit wesentliche Elemente gegeben sind, um von den neuen BewohnerInnen der Dächer als „GentrifiziererInnen“ des Volkertviertels zu sprechen, sind zugleich einige Präzisierungen notwendig, die das Verhältnis zwischen der bestehenden Viertelstruktur und ihrem „Ausbau“ und demzufolge auch die Position der DachbewohnerInnen betreffen. Zunächst ist festzuhalten, dass entgegen der für Gentrifizierungsmodelle charakteristischen Vorstellung einer „Invasion-Sukzession“ (vgl. Fried-

² Mit Paris, Brüssel, Lissabon und Wien waren an diesem Projekt vier Städte beteiligt, die in ähnlicher Weise mit der Logik innerstädtischer Gentrifizierung konfrontiert sind, jedoch sowohl in der Steuerung (urban governance) als auch in Bezug auf das Konfliktgeschehen (local resistance) teilweise stark divergieren. Für den vorliegenden Beitrag wurden die im Wiener Projektgebiet, dem Volkert- und Alliiertenviertel, erhobenen Daten analysiert. Es handelt sich dabei einerseits um leitfadengestützte Interviews (N=50) mit mehrheitlich langjährigen BewohnerInnen und NutzerInnen des Viertels (Kennzeichnung der Zitate mit Rxx), andererseits um eine fragebogengestützte Befragung von 92 im Rahmen einer Zufallshebung von Dachgeschosswohnungen (N=185) im Viertel kontaktierten BewohnerInnen (Kennzeichnung der Zitate mit Dxx). Die soziale und demografische Struktur der Befragten variiert sowohl nach Alter, Geschlecht und Migrationshintergrund als auch nach Berufsstatus.

³ Diese und die folgenden Aussagen beruhen auf quantitativen Auswertungen der Erhebung und Befragung in Dachgeschossen des Viertels; für genauere Befunde aus dem erhobenen Sample sowie für weitergehende Betrachtungen zur politischen Ökonomie des Dachausbaus in Wien sei auf Molina Xaca 2017 verwiesen.

⁴ In der Erhebung der Dachbodenwohnungen dominieren akademisch qualifizierte Berufe in den Bereichen Gesundheit, Erziehung, Soziales (38 %), wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen (Finanz, IT, Beratungsleistungen, 22 %), Industrie (TechnikerInnen, IngenieurInnen, 14 %) und Kultur (9 %). Zur Kodierung von Berufszugehörigkeit und Wirtschaftsbereich ausgehend von den Angaben der Befragten siehe Molina Xaca 2017.

richs 1998) die Besiedelung der Dächer weniger die Aneignung freigewordenen (oder „freigemachten“), sondern neu geschaffenen, *zusätzlichen* Raums ist. Für dessen dauerhafte Ausgestaltung ist wiederum entscheidend, welches Schicksal dem jeweiligen Wohnhaus in seiner Gesamtheit vorbehalten bleibt. Die Erhebung im Volkertviertel zeigt einerseits, dass die Parifizierung alter Zinshäuser – mit oder ohne umfassende Sanierung – oft zu großzügigen bis luxuriösen Eigentumswohnungen im Dach führt. Andererseits fällt jedoch nur ca. die Hälfte der Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss in diese Kategorie: Ebenso häufig ist die Dachwohnung „nur“ die Erweiterung eines Mietobjekts, was ihre fluktuierende Belegung begünstigt;⁵ analog zu der des Gesamtwohnungsbestands im Viertel. Die starke Rolle des Mietsegments zieht auch im Dachgeschoss tendenziell eine Bevölkerung an, die in sozialer wie auch in räumlicher Mobilität begriffen und verhältnismäßig jung ist – größtenteils zwischen 20 und 40 Jahren. Nur in den wenigsten Fällen ist die Dachwohnung hingegen im Sinne eines „urbanen Häuselbaus“ unter planerischer Mitwirkung ihrer aktuellen BewohnerInnen errichtet worden. Die strukturell veränderliche Besiedelung seiner Dachgeschosse misst die Distanz zwischen dem Gründerzeitviertel und dezidiert bürgerlichen Wohngebieten.

Die Folgen urbaner Aufwertung werden im internationalen sozialwissenschaftlichen Diskurs zumeist kritisch bis negativ bewertet (vgl. etwa Smith 1996; Atkinson 2002; Clerval 2013). Kritisiert werden insbesondere die sozialen Kosten der Revitalisierung ehemals unattraktiver Viertel. Dem Gewinn für Städte und Stadtgebiete – materielle Erneuerung, Imagewandel und eine Verbesserung lokaler Infrastruktur – steht die Verdrängung der alteingesessenen, meist einkommensschwachen Bevölkerung gegenüber. Aufwertungsprozesse greifen zudem in das soziale Gefüge der betroffenen Stadtteile ein, der Charakter und die lokale Identität verändern sich, was Konflikte und Gefühle der Entfremdung hervorrufen kann (vgl. Benson 2014). BewohnerInnen, die solchen Entwicklungen standhalten, können andererseits auch von der marktwirtschaftlichen Dynamik profitieren – etwa durch die Verbesserung von Nahversorgung, die Verschönerung des Straßenbildes oder den Wertanstieg von Wohnungseigentum (vgl. Doucet 2009). Wie nehmen die BewohnerInnen des Volkert- und Alliiertenviertels die Veränderungen in ihrer Wohnumgebung wahr? Wie bewerten Alteingesessene („Locals“) den Stadtwechsel, wie ausgeprägt sind Ortsbindung und Widerstandspotenzial? Und welchen Eindruck haben die BewohnerInnen der Dachausbauten von dem für sie neuen Stadtteil? Welche Kategorien verwenden die Befragten, um das Geschehen in ihrem Wohnumfeld zu ordnen? Entsprechen die „Locals“ und „Newcomer“ den distinkten Kategorien von „GewinnerInnen“ und „VerliererInnen“?

Die „Locals“: Ambivalenz der Perspektiven

Die Wahrnehmung von Veränderung ist eng verknüpft mit dem Ausmaß der Vergangenheitsperspektive, dem zur Verfügung stehenden Vergleichshorizont auf das Viertel. Oft fällt dieser mit der Wohndauer im Viertel und dem dadurch in geografischer und sozialer Nähe erlebten Wandel zusammen. Eine mögliche Unterscheidung der BewohnerInnen entlang dieser Dimension der Aufenthaltsdauer ist ihr Zuzug vor oder nach dem Beginn der politischen Investition und Intervention im Viertel (Ziel-2-Gebiet, Grätzelmanagement). Dieser Abschnitt beschäftigt sich daher mit jenen BewohnerInnen, die bereits vor 2002 und oft seit Jahrzehnten im Volkertviertel gewohnt haben.

⁵ In 14 % der erhobenen Dachwohnungen wurde Leerstand festgestellt. Die tatsächliche Leerstandsquote lag möglicherweise höher, da die Wohnungen nur unsystematisch und aufgrund eher zufälliger Hinweise (vor allem Gespräche mit NachbarInnen) als leerstehend identifiziert wurden. Es war nicht immer klar, ob Dachwohnungen, in denen bei der Fragebogenerhebung niemand angetroffen wurde – immerhin 28 % des Wohnungssamples –, auch tatsächlich belegt waren.

Das Volkertviertel entwickelte sich seit den 1970er-Jahren zu einem ethnisch heterogenen Viertel, das im Vergleich zum zweiten Bezirk und zur Stadt Wien überdurchschnittlich viele BewohnerInnen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft beherbergt (vgl. Registerzählung 2011). Auch die sogenannten „Locals“ setzen sich daher gleichermaßen aus ArbeiterInnenschichten österreichischer Herkunft und vor allem aus den ehemaligen Gastarbeiterländern zusammen. Noch 2011 waren fast 15 % der Wohnungen (Wien: 7 %) als Kategorie D klassifiziert, was sich lange Zeit in niedrigeren Miet- und Kaufpreisen niedergeschlagen hat (vgl. AGWR 2011). Alteingesessene BewohnerInnen berichten daher oft von finanziell günstigen Wohnkonditionen, die ausschlaggebend für ihren Verbleib im Viertel waren und sind. Erinnerungen an die selbstständige Renovierung und dadurch inoffizielle Kategorieverbesserung korrespondieren mit Erzählungen über den Alltag im früheren „Scherbenviertel“. Die eigene Biografie wird in Verbindung mit der Entwicklung des Viertels zur gemeinsamen Aufstiegserfahrung. So geht aus den Interviews eine starke Ortsbindung hervor und viele äußern den Wunsch, hier weiterhin wohnen und leben zu können.

Als Gegenperspektive zu dieser positiven Verflechtung mit dem eigenen Lebensverlauf tritt das häufig nostalgisch besetzte Motiv „Früher war es besser als heute“ auf. Dieses artikuliert sich in vielen Interviews vor allem in Bezug auf den Niedergang der Nahversorgung und lokalen Infrastruktur und reflektiert ebenso eine vergleichende Betrachtung in relationaler Perspektive: Selbst- und Fremdbild stehen in Interaktion. Die wahrgenommene Veränderung in der Fremdzuschreibung ermöglicht es, dem Wandel auch Positives abzugewinnen.

R09: Als ich vor 15 Jahren hergezogen bin, dass das eher so was war – was, du wohnst im zweiten Bezirk, das ist aber keine gute Gegend, also wenn man das jemandem erzählt hat, und dass ich jetzt das Gefühl habe, wenn man sagt, man wohnt im Zweiten, dass die Leute eigentlich eher reagieren, na toll. Und 15 Jahre sind nicht so lang, und damals waren die Leute wie, könntest du dir nicht etwas Besseres leisten?

Der Wandel des Volkertviertels manifestiert sich durch die Interviews in unterschiedlichen räumlichen und sozialen Dimensionen. Typisch für die „Locals“ ist einerseits die Verhandlung des Themas entlang der Achse Sichtbarkeit/Unsichtbarkeit und andererseits ein breites Spektrum an negativen, gemäßigt kritischen bis positiven Einstellungen zur Aufwertung des Viertels.

Neben der Verknüpfung mit der eigenen Biografie wird die Veränderung des Viertels auch in globale ökonomische und soziale Entwicklungen eingebettet: „[...] das Leben war damals anders“ (R24). Dies zeigt sich z. B., wenn Befragte über den Niedergang des kleinstrukturierten Gewerbes und das Aufkommen eines zunächst ethnischen, später „gentrifizierten“ Konsumangebots, von dem sich viele der „Locals“ nicht angesprochen fühlen, sprechen. Der Wandel des Angebots wird als ökonomische und gastronomische Entleerung wahrgenommen: „[...] ein gescheitertes Wirtshaus haben wir da nirgends mehr“ (R21). Der soziale Wandel zeigt sich ebenso in zwei Etappen, erst durch den Zuzug von Personen der Gastarbeitergeneration –

R32: Es hat sich verändert, ja. Wie ich in die Hauptschule gegangen bin, haben wir zwei Ausländer gehabt in der Schule, in der gesamten Schule. [...] Das waren Geschwister. Der Dragan und die Dragica. Da haben wir die Namen alle miteinander das erste Mal gehört. Und das waren Exoten für uns. Aus dem Ausland und so, ja. Also jetzt, glaube ich, geht dort überhaupt kein Österreicher mehr [Anm.: in die Schule].

–, worauf die als „Bobos“ bezeichneten, sozioökonomisch stärkeren BewohnerInnen folgen:

R37: Das ist schon spannend, ja, weil die Szene, die Bobo-Szene, sagt man irgendwie, [...] kommt eben da vom Zweiten, Karmelitermarkt, und ja, nimmt langsam das Viertel ein. [...] Und ja, es ist da, glaube ich, ein Kampf, der einfach entsteht.

Die Prozesse des sozialen und ökonomischen Wandels gehen miteinander einher, wobei die noch nicht im öffentlichen Raum sichtbare Anwesenheit der „Newcomer“ bereits vermutet wird, bevor diese aufgrund der neuen Gastronomie das Viertel auch in ihrer Freizeit und außerhalb der eigenen Wohnung nutzen. Die urbane Aufwertung taucht im Diskurs der „Locals“ außerdem als vermutete Quelle einer höheren sozialen Durchmischung auf: Das Volkertviertel entwickelt sich zum „Multikulti-Dorf“ (R06). Die Zuschreibung des Dörflichen⁶ zeigt trotz aller Veränderung eine Perspektive auf, die eine Facette von Widerständigkeit und Resilienz transportiert. Das Dörfliche kann auf mehreren Ebene einen sozialen und räumlichen Gegenentwurf zum urbanen Gewebe ausdrücken, z. B. Zusammenhalt – Fragmentierung, Ruhe – Lärm, Langsamkeit – Schnellebigkeit, Identität – Anonymität, Stabilität und Ordnung – Wandel und Chaos. Typisch urbane Charakteristika werden mit der Dorfmetapher umgedeutet und die Utopie eines „ursprünglicheren“ Miteinanders hervorgebracht.

Ein weiterer wiederkehrender Diskurs bezieht sich auf die materielle Erneuerung des Wohnraumes im Volkertviertel. Der Dachgeschossausbau steht exemplarisch auch für die Veränderung des sozialen Gefüges und erzeugt sehr unterschiedliche Anschauungsweisen: Die Verschönerung des Straßenbilds wird ebenso beschrieben wie die latente Verdrängung bestimmter Haushalte. Das Bewusstsein für die sozialen Folgen von Preissteigerungen und Verdichtung kommt ebenso zum Ausdruck wie die Notwendigkeit der Verbesserung der Bausubstanz.

Immer wieder werden in den Interviews Ansätze von Widerständigkeit sichtbar, etwa im Zusammenhang mit Gerüchten um den Abriss eines Wohnhauses oder wenn beobachtet wird, dass ein Eigentümer seine Immobilie bewusst verwahrlosen lässt. Während die Aktivitäten rund um die „Pizzeria Anarchia“ auch aufgrund der subkulturellen Besonderheiten der AktivistInnenszene eher mit Distanz beobachtet wurden, wird bei Bekanntwerden rücksichtsloser Spekulationspraktiken auch über eine Mobilisierung und Solidarisierung mit den betroffenen BewohnerInnen berichtet.

R06: Und die haben zuerst eine Hausversammlung gemacht und es waren irgendwie alle dafür, da irgendwas zu unternehmen, und dann haben sie eine Flugzettelaktion gemacht und dann haben sich die von der anderen Seite der projektierten Baustelle sofort angeschlossen, haben gesagt, ja, sie sind auch der Meinung, dass das nicht gut ist, und dann haben sie eben diese Bürgerinitiative mit Abrissstopp gegründet [...]. Also den Leuten geht das wirklich alles schon ziemlich auf die Nerven, diese dauernden, dass man so überhaupt keine Rücksicht nimmt auf die AnrainerInnen, und sie haben gesagt, sie haben überall offene Türen eingearannt [...].

Die Einschätzungen der „Locals“ sind allerdings nicht schwarz-weiß. Die Logik der Aufwertung wird auch als legitime Notwendigkeit zur Verhinderung einer „Gettoisierung“ argumentiert. Der Wegzug bestimmter marginalisierter migrantischer Bevölkerungsgruppen wird vielleicht bedauert, zugleich wird dies jedoch als Chance einer Statusverbesserung dieser Gruppen, die hier unter besonders schlechten Bedingungen gewohnt haben, hingenommen bis rationalisiert. Schließlich berufen sich einzelne Befragte auf marktwirtschaftliche Kräfte mit regulierender Wirkung, Gentrifizierung als nicht zu bekämpfendes Schicksal, als Sachzwang, dem man Positives abgewinnen kann.

R43: Ja, da kann ich nur sagen, das reguliert sich alles von selbst, also alles, was von oben her diktiert wird, das funktioniert eine Zeitlang vielleicht, ja, oder mit der rosa Brille, entweder es entwickelt sich leider dann finanziell dann in die Hochebene, aber dann hat das natürlich auch Vorteile, das hat eine Sogwirkung auf die Leute. Und wenn es nach unten geht,

⁶ Zur „Dorfmetapher“ vgl. Vogelpohl 2014, Collet 2015; spezifischer als Attribut des Volkertviertels vgl. Klein/Glaser 2006: 143, Liebhart 2015.

hat es auch eine Sogwirkung, aber in die gegenteilige Seite. Da ist mir lieber das Hochpreisige dann.

Die Ambivalenz der Perspektiven langjähriger BewohnerInnen erlaubt vielfältige und einander gegenüberstehende Gesichtspunkte, die soziale, materielle und symbolische Dimensionen inkludieren und unterschiedlich interpretieren.

„Newcomer“: Die DachbewohnerInnen im Volkertviertel

Die Perspektiven der befragten „Newcomer“ auf ihr nahes Wohnumfeld reichen von einer kompletten Gleichgültigkeit – der oft eine Begriffslosigkeit entspricht, wenn etwa auf die Frage nach dem Namen des Viertels „Zweiter Bezirk“ geantwortet wird – bis hin zu gegensätzlich bewerteten Charakterisierungen des Quartiers, die jedoch in der Regel eine gemeinsame Grundlage haben: ein zurückgezogenes, mitunter durch selektive nachbarschaftliche Beziehungen ergänztes (Familien-) Wohnen, das auf einer selbst festlegbaren Distanz gegenüber denjenigen „Anderen“ beruht, mit denen man nichts gemeinsam hat als den Wohnort. In Einklang mit ihrer objektiven Stellung innerhalb des Wohnviertels nehmen sich die DachbewohnerInnen als eine Bevölkerungsgruppe von mehreren wahr, die sich den städtischen Raum des „durchmischten“ Viertels teilen und deren wechselseitige Fremdheit unter Umständen in Befremden umschlagen *kann*, aber nicht muss. Dies soll im Folgenden anhand einiger Beispiele verdeutlicht werden, die zugleich die Verortung der DachbewohnerInnen auf einem Kontinuum zwischen zwei entgegengesetzten Typen von „Newcomern“ zum Ausdruck bringen: jenem des „grätzelaffinen“ und jenem der „abgeneigten“ DachbewohnerIn.

Der erste Typus entspricht in hohem Maße einem gängigen Bild vom Habitus der „Gentrifier“: Er charakterisiert sich durch eine ausdrückliche Wertschätzung der – üblicherweise ethnisch kodierten – Vielfalt der ViertelbewohnerInnen; eine Haltung, die mitunter als Abgrenzung nach „oben“, also gegenüber dem (neu-)bürgerlichen Wohnen in vornehmeren Lagen (Karmeliterviertel und darüber hinaus), in die eigene soziale Identität integrierbar ist. Die Sympathie gegenüber dem „durchmischten Viertel“ ist allerdings zumeist weit entfernt von einer alltäglichen „durchmischenden“ Praxis, sprich interethnischen bzw. Klassenschranken überwindenden Beziehungen, und hat mehr mit einem ästhetischen Zugang zur eigenen „Wohnkulisse“ zu tun.⁷

D15: [D]as ist das ehemalige Albanerviertel. Der Volkertplatz ist ja bevölkert von Albanern, jeden Abend. [...] Und das gefällt mir eh schon wieder, also diese reinen Bobovierteil finde ich einfach so öde.

I: Habt ihr dann irgendwie mit den Leuten sonst so zu tun? Also den Albanern, weil du gemeint hast, das sind Albaner.

D14: Gar nichts.

D15: Gar nichts. Ist auch fast nicht möglich irgendwie.

In Verbindung mit der Charakterisierung der Wohnumgebung als Viertel bescheidener Leute wird von dieser Kategorie von BewohnerInnen hier auch typischerweise die Entschleunigung, erfrischen-

⁷ Für vergleichbare Befunde zu „multikulturell“ orientierten „Gentrifiers“ siehe Simon 1995; Butler/Robson 2001, 2003; Jackson/Butler 2015.

de Unkompliziertheit, ja Regellosigkeit geschätzt. In Übereinstimmung mit so manchen „Locals“ zeichnen sich die viertelaffinen „Newcomer“ auch durch eine ausgeprägt „gentrifizierungskritische“ Haltung aus und sind sich dem zuweilen darin liegenden Paradox durchaus bewusst.

D15: (lachend) Auf dem Platz steht halt so ein großes Schild: „Fußballspielen verboten“ und diese Stange, wo das Schild drauffhängt, benutzen die Kinder als Torpfosten, ich finde das, ich liebe das, ja, und das geht einfach noch, weil es eben nicht so [...], aber weißt du, wenn da sehr viel mehr Leute zusammenwohnen und da gibt es dann fünf, die sich darüber aufregen, ist es wahrscheinlich vorbei damit. Aber solange das eben nicht ist, tut jeder, was er will, und das funktioniert gut.

D14: Ja. Und durch das, dass es nichts gibt, sind die Leute kreativ. Und das finde ich unglaublich schön, weil daraus sozusagen so eine Gemeinschaftskultur. Da gibt's drei Leute, die Fußball schauen wollen, und einer stellt den Fernseher auf die Straße und die Leute schauen zu.

D15: Und auch wenn diese Ausländer da jetzt aus dem Grätzl verschwinden, macht es diese Gegend einfach viel langweiliger, weil kein Mensch mehr auf der Straße ist, verstehtst [...]. Wer setzt sich von uns am Volkertmarkt am Abend raus? Niemand. Und die sitzen aber alle draußen, dadurch hörst du einfach Leben auf der Straße. Ich mag das.

Die in den vorherigen Passagen latente Sehnsucht nach einem Ort des Rückzugs gegenüber der großstädtischen Normalität und Betriebsamkeit kommt oft auch – wie bei den „Locals“ – in der Charakterisierung des Grätzels als ein „Dorf“ zum Tragen, wobei diese Metapher vor allem eine Art der „Verwurzelung“ in vertrauter und übersichtlicher Umgebung beschwört. In diesem Zusammenhang ist auch das betonte Interesse der „grätzelaffinen Newcomer“ an dem spärlichen Marktgeschehen in der Mitte des Viertels zu betrachten (siehe folgenden Abschnitt).

Der zweite Typus von „Newcomern“ im Volkertviertel zeichnet sich durch eine tendenziell negative Bewertung des eigenen Wohnumfelds aus, weil er die Nähe zu proletarischen, als unordentlich, fremd und deviant gedeuteten Lebensweisen als Zumutung erfährt. Die Wohnsituation der viertelskeptischen BewohnerInnen verortet sich innerhalb eines mehr oder weniger akuten Konfliktes zwischen Lage und Umgebung. Auf die Frage nach den Vor- und Nachteilen seiner Wohnung erklärte etwa ein befragter Dachbewohner die „Nähe zur Arbeit, Nähe zur Innenstadt, Nähe zu Prater/Augarten“ zu den wichtigsten Vorteilen, während er als hauptsächliche Nachteile eine „eher schlechte Wohngegend, schlechte Geschäfte, eher ärmere Leute in der Gegend, Bettler, Sandler“ kundgab. Die folgenden beiden Interviewauszüge sind jeweils eine weitere Antwort auf ebendiese Frage und eine Reaktion auf die Frage nach der Einschätzung der Wohnumgebung:

D18: Also ich sehe in meiner Wohnung eigentlich nur Vorteile. Nachteile ist natürlich das, dass unsere Gegend, wie man so schön sagt, sind die Leute heruntergekommen, die ganze Gegend da besteht nur aus älteren Leuten, die schon da geboren sind – sind die typischen Zweiter-Bezirk-Bewohner, nicht, sind auch nicht gerade Akademiker – und Ausländer.

D06: Ja, mittelprächtigt. Also auf der einen Seite eh recht gut, weil die Nähe halt zur Innenstadt und so, das ist schon super, aber eben wir haben nebenbei ein Caritas-Heim, [...] also das ist für Flüchtlinge, ein Männerwohnheim ist das eigentlich, und dann haben wir noch eins von denen, in der gleichen Gasse, glaub ich, für Obdachlose irgendwo. Aber das ist ein bisschen weiter drüben, das merkt man gar nicht so.

Die BewohnerInnen, die sich dem zweiten Typus nähern, mögen in eine bessere Wohnung gezogen sein, scheinen aber in Hinblick auf ihr Wohnumfeld eine Art Deklassierungserfahrung zu machen. Die Gentrifizierungs-Diagnose ist ihnen fremd und es erscheint ihnen zweifelhaft, alleine anhand der Frische der Fassaden ein „aufstrebendes Viertel“ erkennen zu wollen. Der Zugang zu einer gleichwertigen Wohnung in einer „besseren“ Gegend ist ihnen (noch) nicht gelungen. Insofern entspricht ihre Präsenz im Viertel nicht unkonventionellen Lebensentwürfen, sondern eher den „harten“ Faktoren von Gentrifizierungsprozessen: der Exklusivität der „attraktivsten“ Wohngegenden und dem Ausweichen von Teilen der „urbanen Mittelschicht“ in „exzentrische“ Lagen wie eben das Volkertviertel. Die am Dach geschaffene hohe Wohnqualität steht in Spannung zu den Siedlungsverhältnissen darunter und macht einen Teil der neuen Haushalte zu „widerwilligen ViertelbewohnerInnen“, die auf eine ungewiss bleibende „Aufwertung“ der Gegend warten.

D57: Also ich finde das Haus ist wirklich sehr schön, aber die Gegend lässt schon noch ein bisschen zu wünschen übrig. Also, es ist keine superfeine Wohngegend, [...] also dass ich mich oft wundere, dass diese Gegend nicht teurer wird oder nicht besser belegt ist, weil in London oder in anderen großen Städten wäre dieser stadtnahe Bereich mit dem ganzen Grün vom Prater und Augarten total eine teure Gegend und hier sandelt es so herum quasi. [...] also ich würde mir schon wünschen, dass das Niveau noch ein bisschen steigt von den Leuten und dass auch mehr Geschäfte noch sind und mehr Aktivitäten. Wobei mich nicht stört, dass es so multikulturell eigentlich ist. Also der Volkertplatz, ich meine die Kinder, die am Volkertplatz spielen, sind schon noch mal auch wieder aus bisschen einem anderen Milieu als die Kinder, die hier im Hof spielen, na? [...] Aber also die Durchmischung gehört ein bisschen nach oben gehoben, meiner Ansicht nach. Dann wäre es ganz gut für alle.

Öffentlicher Raum – umkämpfter Raum

Wie bereits weiter oben angesprochen, ist die Veränderung des Viertels als eine Verschiebung der Sichtbarkeit und Unsichtbarkeit von Bevölkerungsgruppen und gebauter Umwelt interpretierbar. Die BewohnerInnen nutzen den öffentlichen Raum in unterschiedlicher Intensität und Qualität – vom Fußballspielen bis zum Gastgarten – und werden dadurch je nach Angebot der für diese Nutzungsweisen geeigneten Plätze bzw. Flächen mehr oder weniger wahrgenommen. Insbesondere stellt sich diese Frage in Bezug auf den öffentlichen Raum, der auch in Wien einer zunehmenden Kommodifizierung unterliegt. Auf der größten öffentlichen Fläche in der Mitte des Viertels, dem Volkertplatz, bildet sich das Spannungsfeld und das Nebeneinander unterschiedlicher BewohnerInnen- und NutzerInnengruppen ab. Die geschaffene Freifläche beherbergt ein kleines Jugendzentrum und wird besonders bei Schönwetter von Gruppen unterschiedlicher Herkunft und Alters belebt. Ist bei Klein und Glaser (2006) noch die fast ausschließliche Präsenz von Frauen am Platz beschrieben, so relativiert sich dies heute nicht zuletzt durch die hohe und auch sichtbare Arbeitslosigkeit (R56). Der offene, konsumfreie Platz mit seinen Sitz- und Spielmöglichkeiten wird vor allem von ethnischen Gruppierungen angeeignet. Auf der anderen Seite des Volkertplatzes sind auf dem Markt und in seinen wenigen Verkaufs- und Gastronomieständen alteingesessene ÖsterreicherInnen und sogenannte „Bobos“ präsent.

R01: Aber der offene Platz, also in der türkischen Kultur, da beobachtet man Leute auch, also man sitzt und redet und isst, und sieht auch den Leuten zu. Also vielleicht ist es das, und außerdem kann man auch die Kinder beobachten beim Spielen. Also ich mag es, dass Frauen sich dort treffen können, das ist ein bisschen wie bei uns in der Türkei. [...] Ja, sie nützen diese Gemeinschaft, für mich sind das normale Aktivitäten, zu denen sie sich treffen, ein bisschen wie türkisch-anatolisches Straßenleben.

Die interviewten BewohnerInnen identifizieren diese Gruppen mit eindeutigen Zuordnungen und nutzen den Platz als Verbildlichung des sozialen Gefüges im Viertel. Das Bild vom multikulturellen Nebeneinander zieht sich durch die Interviews sowohl der „Locals“ als auch der „Newcomer“.

R24: Also ich habe mir mehr erhofft von der, Integration ist ein blödes Wort, vom Zusammenleben von den Nationen, Mentalitäten und so. Nur muss ich das jetzt ein bisschen revidieren, weil jetzt habe ich wieder gesehen, es funkt fantastisch. Bei den Tischen und Bänken sitzen jetzt die serbischen Damen mit den türkischen Damen, also ich weiß nicht, ob es Türkinnen sind, weil mir ist es völlig wurscht, ich kenne es nur, weil sie ein Kopftuch haben, sonst weiß ich es nicht. Und ich weiß, dass früher das Grätzel der Türkinnen da war und die Jugoslawinnen da waren, und jetzt sitzen sie auch schon sehr viel zusammen, und das ist natürlich schön. [...] Aber wie gesagt, es ist jetzt wieder irgendwie ein Näherrücken, habe ich das Gefühl. Und das freut mich schon.

D15: Also sich da dazusetzen und mitzureden, das geht eigentlich gar nicht. Was ich dann immer wieder schade finde.

D14: Es ist keine offene Subkultur. Also es ist nicht so, dass ...

D15: Die tun schon viel, da drüben, aber es bleibt so jeder in seiner sozialen Welt irgendwie.

D14: Es ist ein freundliches Nebeneinander. Aber es ist nicht so, dass es sich jetzt irgendwie vermischt, ja.

In der mitunter gegensätzlichen Bewertung des „Lebens“ am Platz äußert sich auch die oben skizzierte Differenzierung zwischen „grätzelaffinen“ und „abgeneigten“ neuen ViertelbewohnerInnen. In Letzteren überwiegt das Gefühl der Fremdheit, wie in den besonders deutlichen Worten eines älteren Ehepaars zum Ausdruck kommt:

D25: Also der Volkertmarkt ist schon ein sozialer Brennpunkt.

D24: Jaja, der Volkertmarkt ist ein Übel [...], bis auf ein Lokal, aber gut.

D25: Also wenn man da im Sommer vorbeigeht, das ist eine Katastrophe. [...]

D24: Ich glaube, das wird schlimmer. Wenn nicht irgendwelche Maßnahmen der Ordnung ergriffen werden.

D25: Ja. Sie wollen ja immer, dass der Markt mehr, aber es wird nichts daraus. Weil keiner von den in Führungszeichen normalen Menschen geht da hin.

D24: Also ich gehe zum Beispiel nicht zum Volkertmarkt einkaufen. Ich setz mich nicht hin auf dem Volkertmarkt und trink einen Kaffee. Ich geh lieber auf den Karmeliter. Verstehen Sie? [...] Es gibt Leute, die sind in jeder Gesellschaft unten, und es gibt mittlere und höhere. So. Und das wird's überall auf der Welt geben und es sind hier sehr viele aus den unteren Schichten.

D25: Und ich würde auch als Frau am Abend nicht allein dort gehen. Möcht ich nicht gehen.

Die „Vielfalt“ im Viertel wird insbesondere dann zum Problem, wenn sich in den geteilten Räumen des durchmischten Viertels das Bedürfnis nach Distanz vom „sozial Anderen“ in eine Beschränkung des eigenen Bewegungsraums umkehrt. Auch für länger ansässige BewohnerInnen wirkt die Freifläche als Stein des Anstoßes, sofern sie als Lärmquelle und als von Abfall verschmutzter Ort wahrgenommen wird. Der Gestaltung des Platzes ist zudem ein generationenbedingter Nutzungskonflikt eingeschrieben, der bereits von Klein/Glaser (2006) veranschaulicht wurde. Während der gepflasterte Platz für Kinder und Jugendliche auch das Basketballspielen und Radfahren ermöglicht, kritisieren ältere BewohnerInnen fehlende Schattenplätze und die unattraktive Möblierung bzw. nennen diese als Grund für die Nichtnutzung des Angebots.

Der Volkertplatz als Ausdruck des Wandels erhält aus der Perspektive der „Locals“ und der „Newcomer“ stark voneinander abweichende Attribute: Während alteingesessene BewohnerInnen die Verkleinerung der Marktfläche und die neuen Cafés in ehemaligen Marktständen als ein Absterben der ökonomischen Aktivitäten und sozialen Zusammenkünfte im Zentrum des Viertels wahrnehmen, erleben erst kürzlich Zugezogene die entstehenden gastronomischen Angebote als Belebung und Aufwertung der Fläche. Dies ist aus den unterschiedlichen zeitlichen Referenzpunkten bzw. Beobachtungszeiträumen zu erklären. Mit dieser Veränderung des Angebots am Markt geht die Sichtbarmachung einer jüngeren, sozioökonomisch stärkeren NutzerInnengruppe einher, der sogenannten „Bobos“.

R06: [...] Also es waren ja früher doppelt so viele Stände, und da wurde ja dann [der Markt] halbiert, und das ist schon die Mindestgröße, die er jetzt hat, von daher, wenn er noch kleiner wird, ist er tot. Also da muss jetzt nicht mehr viel zusperren.

R03: [...] Also am Volkertmarkt gibt es auch schon das erste Bobo-Café und eine Tapas-Bar und das ändert sich auch in diese Richtung und vor fünf Jahren war der Volkertmarkt einfach zu und es gab irgendwie ein türkisches Geschäft und das war es.

Gerade für die „viertelorientierten“ unter den „Newcomern“ kommt dieser – manchmal mehr erhofften als tatsächlich wahrgenommenen – Belebung des Marktgeschehens und des nahen Kleingewerbes eine wichtige Rolle zu, sofern sie neben einem „originellen“ Konsumerlebnis auch die Orte einer spezifischen Geselligkeit im Grätzel schafft, die sich aus zufälligen Begegnungen und spontanen Unterhaltungen mit Ähnlichgesinnten nährt.

Ob das eigene Wohnviertel und insbesondere der öffentliche Raum genutzt und sogar priorisiert wird, ist zu einem Großteil über das soziale Netzwerk in der unmittelbaren Umgebung zu erklären. Da das Viertel in unmittelbarer Nähe großer Grünflächen liegt, erhält der öffentliche Raum im Volkertviertel für viele Befragten keine primäre Bedeutung. Gerade im Kontext dieser umliegenden Grünanlagen eröffnet sich jedoch der Diskurs um die öffentliche Verfügbarkeit versus kommerzielle Nutzung dieser Flächen (z. B. Augartenspitze, Kaiserwiese). Dies ist in einem allgemein eng bebauten Gründerzeitviertel, das viele (Jung-)Familien beherbergt, eine naheliegende Debatte.

Resümee und Ausblick

Vom Schwemmgebiet zum Bahnhofs- und Glasscherbenviertel und schließlich zur versteckten Insel im Dornröschenschlaf: Diese Geschichte erzählen die BewohnerInnen des Volkert- und Alliiertenviertels, und die aufmerksame BeobachterIn ist geneigt, Spuren dieser Geschichte in der Materialität des Viertels wiederzufinden. So wie der Aufwertungsprozess selbst, ist auch seine Wahrnehmung ambivalent und pendelt, je nach Perspektive, zwischen Wachküssen und Niedergang, wertgeschätz-

ter Diversität und Bedürfnis nach Abgrenzung, sozialer Durchmischung und gefährdeter Kohäsion, vertrauter Dörflichkeit und unansehnlicher Monotonie. Einvernehmen besteht darüber, dass die Entwicklung der letzten Jahre – Sanierung, Neu- und Zubau, infrastrukturelle Maßnahmen, Großbauvorhaben im städtischen Nahbereich – dazu beigetragen hat, die herkömmliche Funktion des Viertels als Ort des Ankommens und Einbringens in das urbane Gewebe aufs Spiel zu setzen. Dagegen regt sich Widerstand, aber es herrscht auch Anpassung, gar Einverständnis. Zugleich scheint das Viertel einer raschen und durchgreifenden Gentrifizierung zu trotzen, und zwar sowohl aufgrund seiner städtischen Lage und der Struktur des Wohnungsmarktes als auch wegen seiner spezifischen sozialen Textur: einem Nebeneinander von proletarischer Bevölkerung vielfach migrantischer Herkunft einerseits, die hier zu leistbarer Miete oder teilweise auch in günstig erworbenem Eigentum wohnt, und Angehörigen des neuen (Klein-)Bürgertums andererseits, das sich weniger von der Attraktivität des Wohngebiets als vielmehr von seiner Lage in der Stadt angesprochen fühlt. Diese Beobachtung schließt freilich nicht aus, dass es trotz des angetroffenen Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu Verdrängungen sozio-ökonomisch schlechter gestellter Haushalte aus dem Viertel kommt, dass sich also eine Gentrifizierung vorbereitet. Das Zusammenspiel verschiedener Siedlungsprozesse verstärkt jedenfalls die sozialen und soziokulturellen Kontraste innerhalb der Nachbarschaft, was sich nicht zuletzt in der Nutzung des öffentlichen Raums abbildet: Während Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit meist proletarischem und ethnisch diversem Hintergrund den Volkertplatz als Raum für Geselligkeit und Freizeit nutzen und die wenigen verbliebenen BetreiberInnen der herkömmlichen Marktstände ums Überleben kämpfen, entsteht am und um den Markt eine hippe und nicht nur an die lokale Bevölkerung gerichtete gastronomische Infrastruktur. Gentrifizierung zeigt sich hier also als ein verzweigter und auch widersprüchlicher Prozess.

Gentrifizierung ist nicht lokal begrenzt zu denken. Jede ausschnittshafte Analyse läuft Gefahr, den relationalen Charakter dieses Prozesses zu unterschätzen. Letztlich geht es um soziale Veränderungsprozesse, die durch Marktmechanismen, Politik und Verwaltungshandeln zwar strukturiert sind, deren Logik und Dynamik aber auch lokale Besonderheiten und (selbstverstärkende) Eigengesetzlichkeiten einer innerstädtischen Peripherie reflektieren. Von außen betrachtet erfüllt das Volkert- und Alliiertenviertel die Ansprüche sozialer Durchmischung. In den Augen mancher seiner alten und neuen BewohnerInnen wird dies allerdings – aus mitunter gegensätzlichen Perspektiven – kritisch beäugt. Mit der Verknappung erschwinglichen Wohnraums und den gestiegenen Eintrittsschwellen für marginalisierte Gruppen büßt das innerstädtisch-periphere Viertel jedenfalls an („gegenweltlicher“) Qualität ein, es *normalisiert* sich. Physisch noch immer eingrenzbar und so als Dorf in der Stadt erlebbar, hat sich seine jahrzehntelange ökonomische, soziale und symbolische Distanz vom Zentrum vorerst verringert.

LITERATURVERZEICHNIS

- Albrow, Martin (2003): „Travelling Beyond Local Cultures. Socioscapes in a Global City“, in: John Eade (Hg.), *Living The Global City: Globalization as a Local Process*, London: Routledge, S. 35-52.
- Atkinson, Rowland (2002): *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighborhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda*, ESRC Centre for Neighborhood Research, CNR Paper 5.
- Benson, Michaela (2014): „Trajectories of middle-class belonging: The dynamics of place attachment and classed identities“, in: *Urban Studies* 51 (14), S. 3097-3112.
- Butler, Tim/Robson, Gary (2001): „Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods“, in: *Urban Studies* 38 (12), S. 2145-2162.
- Butler, Tim/Robson, Gary (2003): „Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Development of Capital in a Globalising Metropolis“, in: *Urban Studies* 40 (9), S. 1791-1809.
- Clerval, Anne (2013): *Paris sans peuple. La gentrification de la capitale*, Paris : Edition la Découverte.
- Collet, Anaïs (2015): *Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris: Edition la Découverte.
- Doucet, Brian (2009): „Living through gentrification. Subjective experiences of local, non-gentrifying residents in Leith, Edinburgh“, in: *Journal of Housing and the Built Environment* 24, S. 299-315.
- Fijalkow, Yankel/Levy-Vroelant, Claire (2016): *Rester en (Centre) Ville. Résistance et résiliencede la ville ordinaire ans quarte quartiers de capitales européennes : Paris, Lisbonne, Bruxelles, Vienne. Rapport de recherche*, Paris : Centre de la recherche sur l'habitat.
- Friedrichs, Jürgen (1998): „Gentrification“, in: Hartmut Häußmann (Hg.), *Großstadt: Soziologische Stichworte*, Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften, S. 57-66.
- Glaser, Daniel/Mörkl, Verena/Smetana, Kurt/Brand, Florian (2013): *Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere*, MA 50 Wohnbauforschung.
- Huber, Florian (2013): *Stadtviertel im Gentrifizierungsprozess: Aufwertung und Verdrängung in Wien, Chicago und Mexico Stadt*, Wien: Wiener Verlag für Sozialwissenschaften.
- Jackson, Emma/Butler, Tim (2015): „Revisiting ‚social tectonics‘: The middle classes and social mix in gentrifying neighbourhoods“, in: *Urban Studies* 52 (13), S. 2349-2365.
- Klein, Evelyn/Glaser, Gustav (2006): *Peripherie in der Stadt. Das Wiener Nordbahnviertel. Einblicke, Erkundungen, Analysen*, Innsbruck/Wien: Studienverlag.
- Lewicka, Maria (2010): „What makes neighborhood different from home and city? Effects of place scale on place attachment“, in: *Journal of Environmental Psychology* 30, S. 35-51.
- Liebhart, Christina (2015): *Wer sind die Locals? Eine Themenanalyse zur Konstruktion von Ortsbindung innerstädtischer Alteingesessener am Beispiel des Volkert- und Alliiertenviertels in Wien*, Universität Wien.
- Molina Xaca, Camilo (2017): *Die Besiedelung der Dächer. Eine soziologische Studie zur Dachwohnung und ihren Bewohner/innen in einem Wiener Gründerzeitviertel*, Universität Wien.

Reinprecht, Christoph/Datler, Georg/Keckeis, Carmen/Kurtev, Angelina (2010): Soziale Dynamik im Stadtraum. Sozialraumanalysen in 8 Wiener Wohnvierteln. Forschungsbericht, Wien: Institut für Soziologie.

Sanchez-Jankowski, Martin (2008): Cracks in the pavement. Social Change and Resilience in Poor Neighborhoods. Berkeley/Los Angeles: University of California Press.

Simon, Patrick (1995): „La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris XXe“, in: Cahiers internationaux de Sociologie XCVIII, S. 161-190.

Smith, Neil (1996): The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City, Abongdon: Routledge.

Vogelpohl, Anne (2014): „Stadt der Quartiere? Das Place-Konzept und die Idee von urbanen Dörfern“, in: Olaf Schnur (Hg.), Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis, 2. Aufl., Wiesbaden: Springer VS, S. 59-76.

DATENQUELLEN

Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) der Statistik Austria 2011, Berechnung MA 23

Registerzählung der Statistik Austria 2011, Berechnung MA 23

Volkszählung der Statistik Austria 1971, Berechnung MA 23

Volkszählung der Statistik Austria 1981, Berechnung MA 23

Volkszählung der Statistik Austria 1991, Berechnung MA 23

Volkszählung der Statistik Austria 2001, Berechnung MA 23

„DIE WOHSITUATION IN WIEN IST FÜR ZUWANDERINNEN PREKÄR“

Interview mit Neelam Singh Cintury, Hamayun Mohammad Eisa, Nadja Gold, Malgorzata Mazur, Florian Rautner und Svitlana Sychova

Mara Verlič im Gespräch mit MitarbeiterInnen des Projekts „Grätzeleltern“ der Caritas Wien über prekäre Wohnverhältnisse in Wien, Diskriminierung am Wohnungsmarkt und Verdrängung

Die „Grätzeleltern“ sind ein Projekt, das von der Caritas der Erzdiözese Wien im Arbeitsfeld Stadtteilarbeit initiiert wurde und begleitet wird. Die Grätzeleltern sind ehrenamtliche MultiplikatorInnen, die mit ihrem Wissen und ihren Erfahrungen andere Menschen in Wien im Alltag unterstützen. Die MitarbeiterInnen des Projekts gehen zu Menschen, die sich an sie wenden, auf Hausbesuch, bieten Orientierung und unterstützen bei der Entwicklung von Handlungsmöglichkeiten. Bei Bedarf vermitteln sie zu professionellen Beratungsangeboten und Ansprechstellen oder begleiten zu diesen.

Die Grätzeleltern beraten Menschen zu den folgenden Themen: Orientierung in einem neuen Wohnumfeld; Begleitung und sprachliche Unterstützung bei Behördenwegen; Aufenthaltsrecht, Arbeitsmarktzugang und Bildung; Wohnungssuche, Wohn- und Mietrecht; Verbesserung der Wohnsituation; Energiesparen und Reduktion von Energiekosten; Gesundheitssystem und Gesundheitsversorgung; finanzielle Notlagen, Beratungsstellen und Beihilfen; Nachbarschaft und Zusammenleben; gemeinschaftliche Initiativen und Aktivitäten.

Die Herkunftsländer der beratenden Menschen sind vielfältig und entsprechend ist die Beratung in mehr als 30 Sprachen möglich: Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch, Italienisch, Polnisch, Türkisch, Rumänisch, Griechisch, Portugiesisch, Russisch, Weißrussisch, Ukrainisch, Bosnisch, Serbisch, Kroatisch, Usbekisch, Tadschikisch, Fulani, Dari/Farsi, Paschtu, Urdu, Panjabi, Bengali, Nepali, Arabisch, Tschetschenisch, Inguschisch, Hindi, Hebräisch und Chinesisch.

Momentan gibt es ca. 40 Grätzeleltern, die in interkulturellen Tandems unterwegs sind.

Mara Verlič (MV): Was sind die häufigsten Anliegen, die an euch als Grätzeleltern herangetragen werden, in Bezug auf Fragen und Anliegen rund um Wohnen in Wien?

Nadja Gold: Zu hohe Miete, schlechte Wohnverhältnisse und Schimmel. Ein Grundübel sind die befristeten Mietverträge, weil sich dadurch die Menschen nicht trauen zu reklamieren. Manche haben schon den dritten Winter keine Heizung und kriegen als Antwort von den VermieterInnen „Machts euch das selber“. Die Leute trauen sich nicht, etwas zu sagen, weil sie wissen, dass der Mietvertrag dann nicht verlängert wird. Diese befristeten Drei-Jahres-Verträge halte ich für das Grundübel.

Neelam Singh Cintury: Das bedeutet ja auch, dass die Menschen alle drei Jahre wieder Provision zahlen müssen. Und das ist eine große Belastung.

Nadja Gold: Ich finde auch, dass es eine Unsitte ist, dass die MieterInnen die Provision zahlen müssen, wenn VermieterInnen MaklerInnen engagieren.

Hamayun Mohammad Eisa: Oft ist es auch ein Problem, dass VermieterInnen Wohnungen von ganz schlechter Kategorie um den Preis der höchsten Kategorie vermieten. Menschen aus Entwicklungsländern, die nach Österreich kommen, wissen nicht Bescheid und zahlen die hohen Mieten.

Wohnungen ohne Heizung, ohne gute Küche, ohne Dusche kosten sie sehr viel Geld, manchmal 20 Euro/m², wenn es eigentlich 2 Euro/m² sein sollten. Die Leute verlieren viel Geld und bleiben durch die hohen Mieten arm. Und wenn man arm ist, dann wird man gesellschaftlich schlecht behandelt und man macht Schulden.

MV: In eurer Arbeit mit Menschen aus unterschiedlichen Ländern, habt ihr da die Erfahrung gemacht, dass es ausgenutzt wird, wenn Menschen nicht gut Deutsch können?

Neelam Singh Cintury: Ja, das erleben wir oft. Am meisten trifft es Personen, die AsylwerberInnen sind, die bekommen oft gar keine Wohnung. Manche zahlen dann einfach nur für den Meldezettel, das ist auch ein Problem.

Malgorzata Mazur: Mit den Meldezetteln wird ein Riesengeschäft gemacht. Die Leute bezahlen monatlich 50-100 Euro nur für die Anmeldung, damit sie einen Meldezettel haben, damit sie vielleicht arbeiten können.

Neelam Singh Cintury: Wenn ich als Ausländerin nach Österreich komme, dann zahle ich für diesen Meldezettel, was soll ich sonst machen?

Hamayun Mohammad Eisa: Es gibt auch ein Geschäft mit Untermietverträgen. Manchmal hat zum Beispiel jemand eine Ein-Zimmer-Wohnung, vermietet diese an fünf, sechs oder manchmal sogar zehn Leute unter und verlangt 200 Euro von jedem. Und dann wohnen alle in einer kleinen und schlechten Wohnung. Wenn du reinkommst in diese Wohnung, stehst du gleich mal vor 50 Schuhen. Und dann kommen Probleme auf mit den NachbarInnen und Konflikte untereinander. Viele Probleme entstehen aus dieser Wohnsituation. Zu 50 Prozent sind die Leute selbst schuld, aber zu 50 Prozent ist das System schuld. Wenn man noch keinen Asylstatus hat, dann bekommt man nur Essensgeld, wie soll man davon eine Wohnung mieten, wie soll man Provision und Kautions zahlen? Wie? Natürlich zahlt man dann lieber 200-300 Euro für ein Bett. Wohin soll man sonst gehen? Auf die Straße? Ich habe sie gesehen, die Leute, die mit Sackern und Gepäck von Wohnung zu Wohnung ziehen, eine Woche da, eine Woche dort, dazwischen auf der Straße. Wie sonst? Sie haben ja kein Geld.

Nadja Gold: Die Wohnsituation in Wien ist für ZuwanderInnen prekär. Weil ein Mangel an vernünftigem Wohnraum herrscht. Weil es ein Riesengeschäft ist und die Profiteure kein Interesse daran haben, dass es aufhört. Weil es teilweise unmoralisch ist, wie da schwierige Situationen auf eine unverschämte Weise ausgenutzt werden.

Neelam Singh Cintury: Natürlich ist die Situation schwieriger geworden seit 2015, weil so viele Leute nach Wien kommen. Sie wollen auch nicht in die anderen Bundesländer, weil in Wien bekommen sie mehr Geld und haben auch eher die Möglichkeit zu arbeiten. Aber die Wohnsituation ist sehr schlecht in Wien.

Nadja Gold: Für BewohnerInnen, die nicht gut Deutsch können, ist es auch besonders schwer, etwas gegen zu hohe Mieten oder schlechte Wohnqualität zu unternehmen. Wenn sie sich mal auf die Hinterfüße stellen und sich Hilfe holen, dann drohen VermieterInnen oft mit der Polizei. Und davor haben sehr viele Leute große Angst. Die Leute glauben sofort, dass die Polizei sie aus der Wohnung schmeißen wird, weil das in den Ländern, aus denen sie kommen, möglich ist. Ich bin eigentlich der Meinung, dass das ein Straftatbestand sein muss, wenn VermieterInnen zu hohe Mieten verlangen. Wenn ich bei Rot über die Straße gehe, dann verletze ich ein Gesetz und muss zahlen. Und bei den Mieten gibt es auch ein Gesetz, aber das wird konsequent ausgehebelt.

Florian Rautner: Es lädt tatsächlich dazu ein, dass man das Gesetz umgeht, weil die schlimmste Konsequenz, die entstehen kann, ist, dass die VermieterInnen den Betrag, den sie zuvor zu viel eingenommen haben, zurückzahlen müssen.

Nadja Gold: Das müsste doch mal einer zur Anzeige bringen und einen Präzedenzfall schaffen. Das müsste doch der Konsumentenverband machen oder die Arbeiterkammer – warum machen die keine Strafanzeige? Es müsste strafbar sein.

Florian Rautner: Zusammenfassend sind die Problemlagen der Menschen, die sich an uns wenden, oft die folgenden: erstens die fehlenden Sprachkenntnisse, zweitens die Angst und drittens die Komplexität des Systems. Und es gibt keine Stelle, die einen konsequent durch den Prozess begleitet. Es gibt niemanden, der die Menschen wirklich zu allen Stellen begleitet, beim Antrag-Abgeben unterstützt und dann auch zu Gericht mitkommt.

MV: Welche Ansprechstellen stehen den Menschen, die Wohnprobleme haben, generell zur Verfügung?

Neelam Singh Cintury: Die Personen, die neu in Österreich sind, wissen oft nicht, wo sie Informationen herbekommen können.

Florian Rautner: Es gibt schon verschiedene Stellen, die Mietrechts- und Wohnberatung anbieten. Die Gebietsbetreuung oder die Mietervereinigung, da muss man aber Mitglied sein und zahlen. Die würden einen zwar grundsätzlich schon durchs Verfahren begleiten ...

Nadja Gold: ... aber da gibt es auch die Sprachprobleme; sie verstehen die Leute oft nicht. Sie gehen auch nicht nach Hause zu den Leuten und schauen sich die Probleme an. Sie machen das „08/15“.

Malgorzata Mazur: Sie kämpfen auch nicht wirklich für die Rechte der Leute.

Nadja Gold: Wir als Grätzeleltern begleiten die Leute überall hin, wenn nötig. Als Erstes schauen wir uns die Wohnungen an, davor helfen wir nicht. Wenn wir helfen, haben wir viele Sprachen, in denen wir kommunizieren können. Ein weiteres Problem kann auch sein, dass die Leute viele verschiedene Ängste haben, auch vor der Mietervereinigung, die muss man erst mal abbauen.

MV: Gibt es in eurer Arbeit auch Erfahrungen mit Verdrängungen aus Wohnraum, wenn VermieterInnen zum Beispiel möchten, dass MieterInnen ausziehen?

Florian Rautner: Wir bekommen auch Fälle von Gentrifizierung und von Verdrängung mit. Die Gründe, warum sich Menschen nicht dagegen wehren können, sind immer dieselben: Sprache, Ängste und Komplexität des Systems. Ich kann mich an das Beispiel einer serbischen Familie erinnern, der wir vor zwei Jahren geholfen haben. Sie sind vor 40 oder 50 Jahren nach Wien gekommen als GastarbeiterInnen und waren mittlerweile in Pension. Sie hatten eine ganz kleine Wohnung im Erdgeschoss, für die sie mit dem alten Mietvertrag unter 100 Euro gezahlt haben. Nach und nach haben die VermieterInnen die Wohnungen im Haus saniert und als Eigentumswohnungen verkauft, eine klassische Geschichte. Bis dann nur mehr die serbische Familie im Erdgeschoss übrig war und auf die ist dann großer Druck von den VermieterInnen ausgeübt worden. Die VermieterInnen haben gesagt, die Familie müsse ausziehen, obwohl der Mietvertrag natürlich unbefristet war. Sie haben behauptet, der Mietvertrag sei ungültig, und ihnen 2000 Euro geboten, wenn sie die Wohnung verlassen würden. Die Familie wollte aber nicht ausziehen, weil sie in der Wohnung seit 40 Jahren gelebt hat. Daraufhin wurde nach und nach der Druck erhöht, so weit, dass dann Männer mitten in der Nacht vor der Tür gestanden sind und die 70-jährige Frau sich sehr gefürchtet hat. Ich war dann mit einer Ehrenamtlichen von uns dort und wir haben versucht zu intervenieren, aber die Frau hat sich zu sehr davor gefürchtet, vor Gericht zu gehen. Diese Angst abzubauen ist stundenlange Arbeit, und das leistet einfach selten jemand von der Helferposition aus. Schlussendlich hat die Familie aber tatsächlich irgendwann dem Druck nachgegeben und ist ausgezogen. Das ist so ein klassischer Fall, dass die Furcht und die Ängste der Leute vor dem Druck der VermieterInnen und vor der Komplexität und Länge des Verfahrens zu groß sind.

Nadja Gold: Solche Drohungen von VermieterInnen können auch körperlich werden. Auch gegen uns, wenn wir helfen.

MV: Habt ihr auch schon die Erfahrung gemacht, dass Leute keine Wohnung bekommen aufgrund von Diskriminierung und Rassismus, weil sie MigrantInnen sind?

Malgorzata Mazur: Ja, auch ich persönlich. Ich wollte eine Wohnung mieten vor sieben Jahren und der Vermieter hat mich gleich am Telefon gefragt, woher ich komme. Ich habe gesagt, dass ich aus Polen bin, und er hat gesagt, die Wohnung sei doch nicht zu vermieten, weil er wolle keine Ausländer.

Hamayun Mohammad Eisa: Heute ist es für AfghanInnen wirklich schwer eine Wohnung zu bekommen. Auch wenn sie das Geld haben, die Leute haben Angst vor AfghanInnen. Es gibt eine große Diskriminierung gegen sie. Es gibt auch viele verbrecherische MaklerInnen. Zum Beispiel in einem Fall, in dem sich ein iranischer Makler für eine Wohnung von vielen unterschiedlichen Personen Provision zahlen hat lassen und dann in den Iran verschwunden ist mit dem Geld, und die Wohnung war weg. Die Leute, die neu nach Wien kommen, sind leichte Opfer für solche und ähnliche Betrügereien am Wohnungsmarkt, weil sie nicht genug Informationen haben, weil sie keine Hilfestellung bekommen und weil sie Angst haben.

Neelam Singh Cintury: Es ist auch sehr schwierig für migrantische Familien, in den sozialen Wohnbau zu kommen. Zum Beispiel helfe ich einer Familie – sie sind fünf Personen in einer zu kleinen Wohnung. Die jüngste Tochter ist wegen einer Behinderung im Rollstuhl und die Wohnung ist nicht rollstuhlgerecht. Die andere Tochter hat Epilepsie und ist auch sehr krank. Wir haben versucht, eine Gemeindewohnung oder Smart-Wohnung für die Familie zu bekommen, aber trotz der Behinderungen der Kinder sind die Wartezeiten zu lang. Die Auskunft war, wenn man 10.000 Euro Eigenmittelanteil für eine Genossenschaftswohnung zahlen kann, dann könnte man schneller eine Wohnung bekommen. Aber woher sollen diese armen Leute 10.000 Euro nehmen?

Nadja Gold: Das Problem ist einfach, dass es zu wenige Wohnungen gibt in Wien und dass wir einen VermieterInnenmarkt haben. Gerade die starke Zuwanderung seit 2015 hat die Situation verschärft. Ein Beispiel sind die Wohnungen von einer Immobilienfirma im zweiten Bezirk. Diese Firma hat in den 1980/90er-Jahren viele Altbauwohnungen gekauft, die damals keiner wollte, und hat heute sicher 3000 bis 4000 Wohnungen in Wien. Die Firma hat sich gefreut über die Flüchtlinge 2015, weil sie ihre schlechten Wohnungen zu jedem Preis vermieten kann und die Leute ausnehmen kann wie die Weihnachtsgänse. Sie nimmt sogar Provision für die eigenen Wohnungen. Derartige Vorgehensweisen halte ich einfach für verwerflich, denn es gibt ein Grundrecht auf Wohnen für alle Menschen.

Das Gespräch wurde geführt von Mara Verlič am 25.07.2018 in den Projekträumen der Grätzeleltern in der Herbststraße 15, 1150 Wien.

Am Gespräch nahmen folgende Grätzeleltern teil: Neelam Singh Cintury, Hamayun Mohammad Eisa, Nadja Gold, Malgorzata Mazur, Florian Rautner, Svitlana Sychova

DURCHS REDEN KOMMEN DIE LEUTE ZUSAMMEN?

KOMMERZIELLE VERÄNDERUNGSPROZESSE IM STADT- TEIL UND DEREN GEMEINSCHAFTSBILDENDE EFFEKTE

Michael Friesenecker und Yvonne Franz

Gentrifizierung ist ein relationaler Prozess und bezeichnet ein lokales Phänomen, das mit einer Vielzahl gleichzeitig verlaufender Entwicklungen auf städtischer, nationaler und globaler Ebene verbunden ist. Aktuelle Beispiele zeigen, dass beliebte Politikkonzepte als „travelling concept“ (Peyroux/Pütz/Glasze 2012) auf globaler Diskursebene zirkulieren, konkreten Niederschlag in lokalen Kontexten finden und schließlich stadtteilbezogene Veränderungsprozesse induzieren. Die „creative city“ (Ortegel 2017) ist eines dieser global zirkulierenden Konzepte, das seit dem letzten Jahrzehnt von zahlreichen politischen Maßnahmen begleitet wird. Hier wird KreativunternehmerInnen eine Vorbildrolle für neue Formen des Wirtschaftens und Zusammenlebens in Städten zugeschrieben.

Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich dieser Beitrag mit kommerziellen Veränderungsprozessen, die auf der Stadtteilebene aufgrund öffentlicher Förderungspolitik für Kreativunternehmen und begleitender Medienpräsenz ausgelöst werden. Die Leitfrage lautet: Wer ist an diesem Wandel aus welchen Gründen und in welcher Form beteiligt? Uns interessiert, inwiefern die beobachtbaren Veränderungsprozesse als „kommerzielle Gentrifizierung“ klassifizierbar sind und welches gemeinschaftsbildende Potenzial diese Veränderungen haben können.¹ Ziel des Beitrages ist es, eine differenzierte Betrachtung städtischer Aufwertungs- und kommerzieller Veränderungsprozesse anzuregen. Wir gehen dabei nicht nur von Mechanismen der Exklusion und Verdrängung aus. Vielmehr können auch neue soziale Interaktionen durch kommerzielle Aufwertung entstehen und damit Auswirkungen auf das individuelle Zugehörigkeitsgefühl in einem Stadtteil haben. Dies ermöglicht einen neuen Ansatzpunkt in der Debatte um „zu viel oder zu wenig Aufwertung“.

Kommerzielle Aufwertung oder kommerzielle Gentrifizierung?

„Kommerzielle Aufwertung“ und „kommerzielle Gentrifizierung“ gehen jeweils von einer angebotsseitigen Veränderung der lokalen Geschäftsstruktur aus. Es kommt zu einer Verschiebung des Angebots an preisgünstigen Produkten in Richtung neue Geschäfte mit höherwertigen und teureren Produkten, die eine sozioökonomisch stärkere Klientel ansprechen (vgl. Rankin 2008; Zukin et al. 2009). Die „kommerzielle Landschaft“ spielt eine wichtige Rolle auf der Stadt(teil)ebene. Darunter wird die lokalräumliche Zusammensetzung der Einzelhandelsstruktur, des Gastronomieangebots sowie der Dienstleistungsunternehmen (vgl. Bridge/Dowling 2001) verstanden. Der Zusammenhang zwischen der „generellen“ kommerziellen Nahversorgung und des kulturellen „Konsumangebots“ ist dabei wichtig. Kulturelle Konsumorte gelten als erste Signalhinweise für einen eintretenden Aufwer-

¹ Diese Analyse bezieht sich auf Datenmaterial, das im Zeitraum von 2013 bis 2016 im Rahmen des JPI Urban Europe Forschungsprojektes „Gentrification 2.0: Practices and policies for neighbourhood improvement“ erhoben wurde (siehe www.jpi-urbaneurope.com [13.05.2018]). Die Projektwebsite dokumentiert weitere Ergebnisse des komparativen Forschungsprojektes in Arnheim, Istanbul, Wien und Zürich: www.beyondgentrification.com [13.05.2018].

tungsprozess. Dort, wo Galerien und alternative Cafés öffnen, entstehen Erwartungen bezüglich einer neuen Käuferklientel für höherpreisige Produkte und Dienstleistungen. Zukin/Kasinits/Chen (2016: 42) sprechen auch von den sogenannten „ABCs of gentrification“: Artists, Boutiques and Cafés. Diese werden als (kulturelle) Konsumorte in Form von Galerien, kuratierten (Pop-up-) Geschäften oder Cafébars mit Co-working-Möglichkeit sichtbar. Obwohl deren Präsenz als Indikator für Stadtteilwandel verwendet wird, sollte ihnen nicht per se ein gemeinschaftsbildender Effekt abgesprochen werden. Es ist zu kurz gegriffen, UnternehmerInnen ausschließlich an Profitabsichten zu messen, da auch Profit unterschiedlich bewertet wird und Aspekte alternativer Geschäftsmodelle sowie Nachbarschaftsreputation beinhaltet (vgl. Parker 2018). Gerade Unternehmen aus der Kreativwirtschaft, die ein bestimmtes Lokalkolorit produzieren, können in der direkten Nachbarschaft gemeinschaftsbildend agieren. Auch wenn sich diese Geschäfte in ihrer Ästhetik von alteingesessenen Geschäften unterscheiden (vgl. Bridge/Dowling 2001).

Der Unterschied zwischen „kommerzieller Aufwertung“ und „kommerzieller Gentrifizierung“ liegt damit im Verdrängungspotenzial. Davon betroffen sind sowohl die Geschäftstreibenden selbst als auch die BewohnerInnen vor Ort – jedoch auf unterschiedliche Weise. Zukin (2008, 2010) arbeitet in ihren Untersuchungen sehr deutlich die Verbindungen zwischen Kapital und Kultur heraus. Sie weist beispielsweise auf die direkte Verdrängung von ethnischen und kleinstrukturierten alteingesessenen Geschäften durch lebensstilorientierte Unternehmen oder Filialen internationaler Konzerne hin. Latham (2003) zeigt hingegen eine Zunahme des höherpreisigen Angebots ohne Verdrängung des niedrigpreisigen Angebots bei einem gleichzeitig eintretenden Exklusionseffekt aufseiten der BewohnerInnen auf. Exkludierende Mechanismen sind vielfältig und beinhalten zum einen den Mangel an Konsummöglichkeiten des täglichen Bedarfs und deren Leistbarkeit. Gleichzeitig verändern sich soziale und lebensstilbezogene Codes, öffentliche Räume werden durch Nutzungsvorschriften privatisiert (vgl. Cocola Gant 2015). Holm (2010: 33) ergänzt die Perspektive der Hinzuziehenden, die ihre Wohnstandortwahl als soziales Distinktionsmerkmal verwenden, indem sie sich das kulturelle Kapital aneignen und damit letztlich die „(ökonomisch mittellosen) Künstler/innen“ enteignen.

Die Verdrängung niedrigpreisiger Geschäfte ist stark von Regulationen am Immobilienmarkt, politischen Interventionen und Verwaltungspraktiken der öffentlichen Hand abhängig (vgl. Zukin/Kasinits/Chen 2016; Benediktsson/Lamberta/Larsen 2016). Die politisch-regulativen Möglichkeiten sind in diesem Zusammenhang sehr breit² und beinhalten auch Branding- und Marketingmaßnahmen. Während sich die Zunahme von Filialunternehmen und -ketten primär auf „harte“ raumplanerische Maßnahmen wie Umwidmungen zurückführen lässt (vgl. Benediktsson/Lamberta/Larsen 2016), zielen strategisches Branding und Imageproduktion auf die Aufwertung durch unabhängige, lebensstilorientierte Geschäftslokale ab (vgl. Rankin 2008). Benediktsson/Lamberta/Larsen (2016: 605) verweisen in diesem Zusammenhang auf erfolgreiche Brandingstrategien: „Attempts to brand urban communities as playgrounds for ‚creative class‘ professionals or neo-bohemian have proven successful.“ Die politische Unterstützung bestimmter UnternehmerInnentypen ist somit einer der treibenden Faktoren einer potenziellen Verdrängung von niedrigpreisigen Geschäftslokalen. Seit Beginn der 2000er-Jahre erhalten besonders UnternehmerInnen der Kreativwirtschaft³ vermehrt politische Unterstützung.⁴ Laut Peck (2005) sehen politische VertreterInnen die KreativunternehmerInnen als Motor innerstädtischer Aufwertung und wirtschaftlichen Wachstums. Jedoch tritt das lokal erwartete Wirtschaftswachstum oftmals nicht ein und öffentliche Fördermaßnahmen lösen eher Gentrifizierungsprozesse aus, als dass sie von diesen Strategien verhindert werden (vgl. ebd.: 749).

² Darunter die Flächenwidmung, das Bau- und Gewerberecht oder Betriebsstättenvorschriften.

³ Auch „creative industry“ genannt.

⁴ Richard Floridas Buch „The rise of the creative class“ (2002) trug maßgeblich dazu bei.

Der Zusammenhang zwischen Bevölkerungswandel und sich verändernden Konsumpraktiken ist vorhanden (vgl. Bridge/Dowling 2001; Zukin 2010; Stock 2014), nimmt jedoch verschiedene Formen an und folgt keinem linearen Entwicklungsschema. KonsumentInnenseitig kann es zu einer neuen Homogenisierung des kommerziellen Angebots im Hochpreissegment und zu einer sogenannten „lifestyle-driven homogenization“ (Benediktsson/Lamberta/Larsen 2016: 594) kommen. In Kombination mit einer veränderten Klientel, die das Hochpreissegment nachfragt, entsteht somit ein ökonomischer Verdrängungsdruck auf alteingesessene Geschäfte (vgl. Mazer/Rankin 2011; Hubbard 2016). Daraus resultiert eine geringere Nahversorgungsdiversität, die wiederum bestimmte Bevölkerungsgruppen direkt ausschließt und indirekt zur Wohnstandortveränderung zwingen kann. Der indirekte Verdrängungsdruck auf BewohnerInnen durch Geschäftsstrukturhomogenisierung lässt sich mittels drei exkludierender Mechanismen unterscheiden. Die materielle Exklusion, die sich am Preis von Produkten und Dienstleistungen festmacht (vgl. Rankin 2008), die kulturelle Exklusion, die von Geschäftsnamen und der ästhetischen Erscheinung von Produkten ausgeht (vgl. Zukin/Kasinitz/Chen 2016: 13), sowie die soziale Exklusion, die die Folgen der kommerziellen Aufwertung auf das nachbarschaftliche Zusammenleben durch Geschäftsschließungen adressiert. Möglichkeiten der sozialen Interaktion nehmen ab, da gewohnte Treffpunkte des Alltagslebens verschwinden (vgl. Ocejó 2011; Shaw/Hagemans 2015).

In der Debatte zur kommerziellen Gentrifizierung wurde die Rolle der lokalen Unternehmen bislang eher einseitig beleuchtet, indem ihre Effekte auf einen Stadtteil anstatt ihre Rolle innerhalb des Stadtteils betont werden (vgl. Parker 2018: 440). Laut Parker (ebd.: 458) gibt es oftmals einen „coordinating mechanism“, der so etwas wie den gemeinsamen Nenner im Stadtteil darstellt, an dem UnternehmerInnen ihre Praktiken ausrichten. Dies kann ein gewisses Image⁵ sein oder auch eine Planungsinitiative⁶. Obwohl die Gruppe der involvierten AkteurInnen zumeist heterogen ist, kann der gemeinsame Nenner als verbindend und gemeinschafts- bzw. allianzbildend interpretiert werden. Auch Rankin (2008) zeigt eine gewisse Dichotomie im Prozess der kommerziellen Gentrifizierung auf. Neben niedrigpreisigen Geschäften fungieren unter Umständen auch neu eröffnete, höherpreisige Geschäfte als Träger gemeinschaftsbildender Praktiken in der Nachbarschaft. Die verbesserte Versorgungssituation sowie das etwaige soziale Engagement der neuen UnternehmerInnen sind wichtige Elemente des lokalen Zusammenlebens. Alltägliche soziale Hilfe für exkludierte Bevölkerungsschichten oder die finanzielle Unterstützung lokaler Sozialprojekte kann von nachbarschaftsverantwortlichen Unternehmen ausgehen (vgl. Rankin 2008: 28ff.). Neue Geschäfte werden damit möglicherweise zu Orten sozialer Inklusion. Eine weitere wichtige Rolle neu hinzuziehender UnternehmerInnen liegt in der nachbarschaftlichen Organisation in Form von Gewerbe- oder Nachbarschaftsvereinen. Rankin (2008) zeigt am Beispiel Torontos, dass UnternehmerInnen zwar medial als Aufwertungstreiber wahrgenommen werden, jedoch paradoxerweise auch aktiv Bewusstseinsbildung und Widerstand gegen Gentrifizierungsstrategien organisieren.

Neue UnternehmerInnen im Stadtteil, die keine bestehenden lokalen Nachbarschaftsinitiativen unterstützen und ihre eigene Rolle im Aufwertungsprozess nicht kritisch reflektieren, werden von (Langzeit-)BewohnerInnen nicht als „community-builder“ geschätzt. In Anlehnung an Brown-Saracinos (2009: 13) Gentrifier-Klassifizierung lassen sich zwei potenzielle Verhaltensaushaltungen der neuen UnternehmerInnen unterscheiden. „Social preservationists“ sind UnternehmerInnen, die den Ist-Zustand beibehalten wollen. Diesen stehen „social homesteaders“ gegenüber, die daran interessiert sind, das Angebot im Stadtteil mithilfe spezifischer Distinktionsmerkmale zu verbessern, ohne jedoch die Vielfalt zu gefährden.

⁵ Beispielsweise Trend- oder Szeneviertel.

⁶ Wie beispielsweise ein neuer Stadtteilentwicklungsplan.

Gemeinschaftsbildende Effekte entstehen somit durch vielfältige Praktiken und werden laufend neu ausverhandelt. Die Aushandlungsprozesse laufen auf verschiedenen Ebenen und in unterschiedlichen Konstellationen ab und sind keineswegs konfliktfrei, da Bewahrungsinteressen auf Veränderungswillen treffen. Es zeigt sich, dass die Rolle der (Kreativ-)UnternehmerInnen in Bezug auf gemeinschaftsbildende Praktiken noch untererforscht ist. Wir setzen uns deshalb im Folgenden empirisch mit der Frage auseinander, unter welchen Umständen gemeinschaftsbildende Effekte durch neue (Kreativ-)UnternehmerInnen im Kontext kommerzieller Veränderungsprozesse entstehen können. Um eine genaue Begriffsabgrenzung zu gewährleisten, wird in diesem Beitrag der Begriff „kommerzielle Aufwertung“ dann verwendet, wenn sich die lokale Geschäftsstruktur in Richtung eines höherpreisigen Angebots entwickelt. Hingegen wird von „kommerzieller Gentrifizierung“ gesprochen, wenn auf Verdrängungseffekte innerhalb der „kommerziellen Landschaft“ oder Exklusionsmechanismen der lokalen BewohnerInnen Bezug genommen wird. Somit kann kommerzielle Aufwertung als Vorstufe einer kommerziellen Gentrifizierung gelten – sie muss es aber nicht sein.

Rekonstruktion von Relationen und Praktiken

In diesem Beitrag dient die Reindorfstraße in Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk) in Wien als empirisches Fallbeispiel. Qualitatives Datenmaterial aus Medien-⁷ und Politikfeldanalyse⁸, teilnehmende Beobachtungen⁹ sowie semi-strukturierte Interviews¹⁰ dienen der Darstellung eines differenzierten Bildes der kommerziellen Veränderungsprozesse. Für die Fallstudienanalyse orientieren wir uns an einem relationalen, sozialkonstruktivistischen Ansatz (vgl. Massey 2005) und rekonstruieren Praktiken, Motive und Strategien der involvierten AkteurInnen, um die Wirkungen der kommerziellen Veränderungen auf Gemeinschaftsbildung zu verstehen. Wir orientieren uns am Konzept „doing neighbourhood“ (vgl. Pinkster 2016; Benson/Jackson 2013) und beziehen uns damit auf die Nutzungspraktiken und Formen der symbolischen Grenzziehungen in Bezug auf Geschäfte, Einkaufsstraßen und den Stadtteil. Für diesen Beitrag operationalisieren wir „Gemeinschaftsbildung“ als Zwei-Ebenen-Praktik. Die erste Ebene inkludiert die verschiedenen Koordinationsbemühungen sowohl der Unternehmen als auch der steuernden politischen AkteurInnen im Hinblick auf potenziell gemeinschaftsbildende Aktivitäten in der unmittelbaren Nachbarschaft (vgl. Parker 2018). Die zweite Ebene betrachtet die Effekte der sozialen, ästhetischen und preislichen Gestaltung von UnternehmerInnen in Bezug zur Versorgungs- und Mischungsfunktion für unterschiedliche Gruppen in der Nachbarschaft. Idealerweise ermöglichen die unternehmerischen Gestaltungspraktiken eine Mischung und Inklusion unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Im schlechtesten Fall bewirken sie Exklusion und Segregation (vgl. Rankin 2008).

Die Reindorfstraße im 15. Bezirk in Wien

⁷ Die Medienanalyse beruht auf einem Korpus mit Berichterstattungen österreichischer Tagesmedien aus den Jahren 2004-2018, darunter „Wiener Zeitung“, „Falter“, „Die Presse“ und „Der Standard“.

⁸ mit PlanerInnen, FördergeberInnen und ExpertInnen sowie Analyse von *policy papers*.

⁹ Bei Nachbarschaftsveranstaltungen und -treffen im Zeitraum von 2014 bis 2016.

¹⁰ Volltranskripte von Interviews mit ExpertInnen, UnternehmerInnen und BewohnerInnen des 15. Bezirks (Interviewzeitraum 2014 bis 2015).

Die Reindorf-gasse bildet den historischen Kern Reindorfs im südlichen Teil des 15. Bezirks in Wien. In den 1930er-Jahren trugen viele kleine Geschäfte, Restaurants, Cafés und Handwerksbetriebe in der Reindorf-gasse zum „Herz“ eines pulsierenden ArbeiterInnenviertels bei. Die zunehmende Motorisierung, Industriestandortverlagerungen (und damit der Verlust lokaler Arbeitsplätze) sowie die aufkommenden Einkaufszentren und Supermärkte führten in den 1970er- bis 1980er-Jahren auch in der Reindorf-gasse zu Geschäftsschließungen. Das Bild eines zunehmenden Leerstands ehemaliger Geschäftslokale nahm überhand (vgl. IG Kaufleute Reindorf-gasse 2011). Ab den 1970er-Jahren gewann Rudolfsheim-Fünfhaus als Wohnstandort für MigrantInnen und ehemalige GastarbeiterInnen an Bedeutung (vgl. Lichtenberger 1978: 19ff.). Die im öffentlichen Raum sichtbare Prostitution sowie Drogenszene trugen in den letzten Jahrzehnten zum negativen Bezirksimage bei. Das Verbot der Straßenprostitution im Jahre 2010¹¹ bildete einen markanten Einschnitt. Der wohnfonds_wien¹² rief 2014 das Blocksanierungsgebiet Rustendorf/Reindorf aus und die Wirtschaftsagentur Wien¹³ vergab die Geschäftsgebietsförderung an das lokale Netzwerk einfach15¹⁴.

Medienhype oder Realität? Auf der Suche nach dem „kreativen Mekka“

Nahezu jeder (Medien-)Bericht¹⁵ mit Bezug zum 15. Bezirk weist darauf hin, dass Rudolfsheim-Fünfhaus der ärmste Bezirk Wiens, jener mit dem höchsten Anteil an Personen mit Migrationshintergrund und jener mit der durchschnittlich niedrigsten Schulbildung und jüngsten Bevölkerung sei. Gleichzeitig wird über eine zunehmende kommerzielle Aufwertung und Leerstandverringerung rund um die Reindorf-gasse berichtet. Seit circa 2012 werden medial die Entwicklungen in der Reindorf-gasse, am Sparkassaplatz und Schwendermarkt als aufkommendes „Mekka der Kreativen“ beschrieben. Die „Wiener Zeitung“ verweist etwa auf „eine neue kreative Zone, die mitten im 15. wie ein hipper Mikrokosmos erscheint“ (Landl 2017). Titel wie „Aber hier Leben? Ja bitte!“ (Wurmdobler/Brodnig 2012) oder „Boboheim statt Rudolfscime“ (Schrenk 2015) belegen weitere Assoziationen der lokalen Aufwertungsprozesse. Die Berichterstattung beschränkt sich dabei auf ausgewählte Nutzungen und Geschäftslokale, die die „Melange“ aus alten und neuen Geschäftsnutzungen unterstreichen. So werden regelmäßig die „Player“ der Kreativwirtschaft wie urban tools, Block44 oder die Galerie Improper Walls in Kombination mit immer wieder auftauchenden „Klassikern“ wie der Pizzeria Mafiosi, dem „ungarischen Greißler“ oder dem Gasthaus Quell genannt. Daraus ergibt sich ein komplementäres Image aus Hipness, ethnischer Diversität und Authentizität.

Entgegen dem eingeschränkten Fokus der Medienberichte befindet sich in der Reindorf-gasse auf einer Länge von 600 Metern eine große Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen in der Erdgeschosszone. Im Zuge einer aktualisierten Bestandsaufnahme¹⁶ konnten 60 Erdgeschossnutzungen gezählt werden. Dabei dominieren Kreativunternehmen wie Designstudios, Galerien und Architekturbüros den oberen und mittleren Abschnitt der Reindorf-gasse (siehe Abbildung 1). Im unteren Straßenabschnitt gibt es vor allem Ateliernutzungen, die eher unauffällig sind. Die meisten Geschäftseröffnungen sind seit 2014 im oberen Teil der Reindorf-gasse zu beobachten, darunter Block44, Improper Walls und das Buchcafé Melange. Sie tragen maßgeblich zum Image des „kreativen Mekka“ bei.

¹¹ Dieses bewirkte vor allem in der äußeren Mariahilfer- und Felberstraße eine Verdrängung der Prostitution aus dem Straßenbild.

¹² Siehe <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/111> [13.05.2018].

¹³ Siehe <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/geschaeftsgebietsfoerderung-15> [13.05.2018].

¹⁴ Siehe <https://einfach15.wien> [13.05.2018].

¹⁵ Z.B. Winroither 2015; Taxacher/Lebhart 2016.

¹⁶ Februar 2018.

DURCHS REDEN KOMMEN DIE LEUTE ZUSAMMEN?
KOMMERZIELLE VERÄNDERUNGSPROZESSE IM STADT-TEIL UND DEREN GEMEINSCHAFTSBILDENDE EFFEKTE

Eher konstant ist die Situation innerhalb des klassischen Einzelhandels und der Alltagsökonomie, darunter auch Friseure mit deutlichen ethnisch-kulturellen Symboliken, Fußpflege und Massage. Räumlich gesehen sind die alltagsökonomischen Nutzungen gleichmäßig über die Reindorfasse verteilt. Zwei Parteilokale (FPÖ und SPÖ) prägen durch ihre auffällige Parteiwerbung visuell die Straße, und die Gastronomienutzung beeinflusst die Lebendigkeit der Einkaufsstraße. Die gastronomische Bandbreite reicht vom alteingesessenen Wiener Restaurant über Cafés, Restaurants und Bars bis hin zu Imbissen. Im oberen Straßenabschnitt sind Gastronomienutzungen in Kreativunternehmen integriert.

Abbildung 1: Impressionen aus der Reindorfasse



Quelle: Michael Friesenecker, 2018

Obwohl sich die mediale Berichterstattung nur auf ausgewählte Lokale und deren Aktivitäten beschränkt, zeigt sich im Zeitraum 2013-2016¹⁷ tatsächlich eine Verschiebung der kommerziellen Nutzungen in Richtung kreativwirtschaftlicher Unternehmen. Gleichzeitig prägen der nichtaktivierbare Leerstand und eine hohe Veränderungsdynamik in den kreativen Nutzungen nach wie vor das Erscheinungsbild der Reindorfstraße. Eine Aufwertungstendenz der lokalen kommerziellen Landschaft durch neue UnternehmerInnen ist somit identifizierbar. Jedoch liegt eine direkte Verdrängung alteingesessener Geschäfte und BewohnerInnen im Untersuchungszeitraum nicht vor. Vielmehr wurde die (medial rezipierte) Aufwertung maßgeblich durch standortpolitische Strategien im Bereich der baulichen Aufwertung (Blocksanierung) sowie Geschäftsstraßenattraktivierung (Geschäftsgebietsförderung) beeinflusst.

Kreative als Vorbild neuer Formen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens

Die Förderung der Kreativwirtschaft als ökonomischer Wachstumstreiber eines Stadtteils ist seit Jahren im Mainstream der österreichischen Wirtschaftspolitik angekommen (vgl. Punkenhofer 2010: 25). Auch in Wien wird der Kreativindustrie seit 2012 eine aktive Rolle in der Stadtteilentwicklung zugeschrieben. Departure¹⁸ sieht die Kreativwirtschaft als „Imageträger“ für ein wiederentdecktes „unverwechselbares Lebensgefühl Wiens“ und bezeichnet die „strategische Nutzung kreativer Räume“ als zentrales Element der Stadtentwicklung (Overmeyer et al. 2014: 7). Das Aktivierungspotenzial von Leerstand durch KreativunternehmerInnen als „soziale, ökonomische, kulturelle oder ökologische Rolle Models“, die „neue Modelle des Wirtschaftens, Arbeitens und Zusammenlebens“ vorzeichnen, ist dabei die wichtigste Rollenzuschreibung (Overmeyer et al. 2014: 126).

Die Forderung, dass kreative Räume „verstärkt in den Fokus der Wiener Standort- und Entwicklungspolitik gerückt werden“ müssen (Overmeyer et al. 2014: 135), wurde 2014 in die neu initiierte „Geschäftsgebietsförderung“ von departure inkludiert. Die traditionelle Einkaufsstraßenförderung wurde um eine Geschäftsgebietsförderung für lokale Projekte mit einer geplanten Dauer von drei Jahren ergänzt. Aus Sicht der Wiener Wirtschaftsagentur zeichnet sich die Strategie bewusst „durch eine deutliche Abkehr von der Förderung von Einzelunternehmen, [...] hin zur Förderung gesamter Grätzels“ aus (Interview 2015). Die neue Förderungslogik baut auf den Prinzipien der Kooperation und Netzwerkbildung auf. Ein lokales Netzwerk rund um die Reindorfstraße ist diesem Förderungsanspruch gerecht geworden: „Einfach15 hat die Jury überzeugt, weil hier unterschiedliche Akteure aus dem 15. Bezirk gemeinsam einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Belebung des Stadtteiles leisten“ (Stadt Wien 2014). Das Gründungsmanifest von einfach15¹⁹ beschreibt sich als „eine Kooperation von lokalen AkteurInnen im südlichen 15. Bezirk, die aktiv zur nachhaltigen Entwicklung und Belebung ihres Stadtteils beitragen wollen“. Da einfach15 nicht nur Akteure der Kreativwirtschaft, sondern auch erfahrene Intermediäre²⁰ aus der Stadtteilarbeit sowie BewohnerInnen und lokale Wirtschaftstreibende in ihre Nachbarschaftsaktivitäten einbezieht, stellt sich nun die Frage nach deren gemeinschaftsbildenden Aktivitäten.

¹⁷ Mit laufenden ausgewählten Updates wie beispielsweise der Erhebung in Abbildung 1.

¹⁸ Der „Kreativförderungsableger“ der Wirtschaftsagentur Wien.

¹⁹ Siehe <https://einfach15.wien/die-initiative-einfach15> [13.05.2018].

²⁰ Also vermittelnde AkteurInnen an der Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung und BürgerInnen.

Umkämpfte kommerzielle Aufwertung? Symbolische Grenzziehungen inmitten „gemeinsamer“ Nachbarschaftsaktivitäten

Aus den mit ExpertInnen, BewohnerInnen und UnternehmerInnen geführten Interviews zu symbolischen Grenzziehungen und Inanspruchnahme der Nachbarschaft sowie der „gemeinsamen“ Arbeit an öffentlichkeitswirksamen Nachbarschaftsveranstaltungen werden fünf Unternehmenstypen rekonstruiert:

1. Alteingesessene Unternehmen, die sowohl als ethnische Ökonomie als auch als inhabergeführte österreichische Geschäfte wahrgenommen werden
2. Neue/nicht alteingesessene Unternehmen der ethnischen Ökonomie
3. Neue Kreativunternehmen
4. KreativunternehmerInnen, die als InitiatorInnen und UnterstützerInnen einer aktiven und öffentlichkeitswirksamen Nachbarschaftsentwicklung wahrgenommen werden
5. KreativunternehmerInnen, die eine kritische Position gegenüber öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten einnehmen und sich zurückhaltend verhalten

Diese Typisierung zeigt, dass eine bestimmte Gruppe von KreativunternehmerInnen als treibende Kraft in der Nachbarschaftsentwicklung wahrgenommen wird. Gleichzeitig treten sie auch für die Bewahrung der BewohnerInnen- und UnternehmerInnenvielfalt sowie deren Miteinbeziehung ein. Veranstaltungen des traditionellen Geschäftsstraßenvereins wurden durch das neu formierte Netzwerk einfach¹⁵ modernisiert, wobei die dafür notwendige Integration aller UnternehmerInnen mit Friktionen abgelaufen ist. Vor allem der Kontaktaufbau zu ethnischen Ökonomien ist schwer, wie ein Kreativunternehmer berichtet:

„[...] Sie haben ihre eigene Community, ihre eigenen Strukturen und Kunden. Und sie sind nicht daran interessiert, mit Österreichern in Kontakt zu kommen. [...] Wir versuchen es, aber es ist schwer. Diesen Juni haben wir zum Beispiel die Summer-Lounge organisiert, wo wir die Straße in ein Wohnzimmer umgestaltet haben. Am Ende der Veranstaltung kam einer der türkischen Besitzer eines Cafés zu uns und wir saßen zusammen, tranken eine Flasche Raki und so sind wir mit der türkischen Community in Kontakt gekommen. Ich denke, das ist der einzige Weg, sie müssen zu einem kommen, dich kennenlernen und merken, dass du zuverlässig bist.“ (Interview 2014)

Dieser zeitaufwendige Kontakt- und Vertrauensaufbau scheint jedoch nicht überall möglich zu sein, da die Aktivitäten der Kreativwirtschaft auf Unbehagen stoßen. Ein alteingesessener „ethnic entrepreneur“ meint, ihm sei die Veränderung der Gasse bewusst und im Vergleich zur kommerziellen Situation vor zwei Jahrzehnten passten die neuen Geschäfte eher in den 1. Bezirk anstatt in den 15. Bezirk: „Solche Geschäfte passen zu jungen, modernen Leuten, nicht zur Reindorf-gasse. [...] Nein, diese modernen, hippen, zukünftigen Geschäfte passen nicht hierher“ (Interview 2015). Viel wichtiger jedoch ist die Tatsache, dass diese UnternehmerInnen die Teilnahme an der Organisation gemeinsamer Nachbarschaftsaktivitäten verweigern – oftmals auch aus Gründen des Zeitmangels. Es zeigt sich, dass manche alteingesessenen Unternehmen das „Branding“ des Stadtteils freiwillig den Kreativen überlassen. Die alteingesessenen österreichischen UnternehmerInnen engagieren sich eher in der (Veranstaltungs-)Organisation des klassischen Geschäftsvereins.

Während die integrative Wirkung der oben genannten Veranstaltungen grundsätzlich gegeben wäre, ist dieser Effekt bei Veranstaltungen, die die Gruppe der „öffentlichkeitswirksam aktiven Kreativunternehmen“ alleinig durchführt, begrenzt. Die Analyse identifiziert auch Gegenstimmen und die

Gruppe der Kreativunternehmen stellt keineswegs eine homogene Gruppe dar. Im Zuge einer teilnehmenden Beobachtung äußert sich ein Akteur der Kreativszene skeptisch gegenüber den Tätigkeiten der aktiven Kreativszene. Er hätte Sorge vor einer „Gentrifizierungswelle“, die ihn bereits in der Vergangenheit an einem anderen Ort getroffen hätte. Darin wird eine ambivalente Bewertung der eigenen Situation und Rolle als nachbarschaftsverantwortliche KreativunternehmerIn deutlich. KritikerInnen artikulieren ihre Skepsis gegenüber Ideen der aktiven und öffentlichkeitswirksamen Kreativunternehmen. „Zum Beispiel im Minimundus der Reindorfstraße – der kleinen Welt – hat man jetzt zwar Geschäfte, die toll sind, die aber für die Menschen, mit denen ich in Kontakt bin, uninteressant sind“ (Interview 2014). Der Interviewpartner versucht, schwer erreichbare und marginalisierte Gruppen zu aktivieren. „Das hat auch lange gedauert, erst heuer ist das aufgegangen. Letztes Jahr musste ich noch mühsam Überzeugungsarbeit leisten“ (ebd.). Im Gegensatz zu den öffentlichkeitswirksamen Aktionen mancher Kreativunternehmen, arbeitet diese Initiative relativ unbemerkt und versucht, „die Bewerbung unserer Aktionen möglichst lokal zu halten, damit nicht die Gefahr besteht, dass man ‚coole‘, was auch immer das ist, Aktivitäten irgendwo hinsetzt und dann irgendwelche Leute kommen, die gar nichts mit der Nachbarschaft zu tun haben“ (Interview 2014).

Es zeigt sich in der Verknüpfung dieser Entwicklungen mit der Medienanalyse, dass die lokalen Aktionen der „aktiven KreativwirtschaftlerInnen“ den öffentlichen Diskurs seit circa 2015 stärker prägen. Die daraus entstandene mediale Überrepräsentanz und symbolische Aneignung des Stadtteils entspricht allerdings nicht unmittelbar der gelebten Alltagsrealität der Reindorfstraße.

Soziale Treffpunkte zwischen Segregation und (Durch-)Mischung

Nahezu alle BewohnerInnen verweisen in unserem Datenmaterial auf die Vielfalt von Supermärkten und klassischem Einzelhandel, die auch als soziale Treffpunkte genannt werden. Der öffentliche Raum – dazu zählen auch die oben genannten Nachbarschaftsfeste und Veranstaltungen – fördert ebenso den Aufbau flüchtiger Kontakte. Feste wie das Reindorfstraßenfest, die die Vielfalt der BewohnerInnen artikulieren, sind hier besonders hervorzuheben. Zusätzlich nimmt die lokale Gastronomie in den Interviews eine tragende Rolle in der Alltagswelt der BewohnerInnen ein. Der Betreiber eines alteingesessenen ethnischen Lokals beschreibt seine Kunden als eine Mischung aus „Studenten, internationalen Studenten und Österreichern“ (Interview 2015). Der Besitzer eines alteingesessenen österreichischen Gastronomielokals erläutert die Wichtigkeit der Mischung: „In so einem Gasthaus ist es die Mischung, die es ausmacht. Wir haben auch prominente Gäste da. Und da sitzen dann Bauarbeiter zu Mittag und am Abend. Und dann hab ich Ärzte da, junge Leute, Künstler“ (Interview 2014). Die alteingesessenen Gastronomiebetriebe sind aufgrund ihres langen Bestehens und der moderaten Preispolitik zu lokalen und überregionalen Institutionen geworden. Ein junger Studierender, der seit drei Jahren im Bezirk wohnt, berichtet: „Ein Freund hat mich mal mitgenommen und meinte, wenn ich jetzt auch im 15. wohne, muss ich einmal hier gewesen sein“ (Interview 2014). Weitere BewohnerInnen-Interviews deuten auf die Wichtigkeit der alteingesessenen Gastronomielokale für das lokale Stadtleben hin, da sie ein Treffpunkt für eine Vielzahl von Personen unterschiedlicher sozialer Herkunft sein können.

Deutlichere Abgrenzungstendenzen sind in Bezug auf weniger lokal verankerte Gastronomielokale sowie Kreativunternehmen mit inkludierter (Klein-)Gastronomie erkennbar. Die Interviewanalyse bezüglich neu eröffneter Gastronomie aus der ethnischen Ökonomie deutet darauf hin, dass KundInnen aus der migrantischen Community von großer Bedeutung für die Atmosphäre und ökonomische Stabilität sind. Eine Kellnerin mit Migrationshintergrund fasst zusammen: „Das Lokal funktioniert irgendwie mit meinen Leuten“ (Interview 2015). Im Interviewverlauf bezieht sie sich hauptsächlich auf bosnische und rumänische Gäste. Sie fügt im Hinblick auf Segregationsprozesse hinzu:

„Dort [zeigt auf das Café nebenan] kommen viele Leute, die ihr Bier trinken, und welche, die dann rumschreien. Hier kommen normale Leute her. Welche, die Kaffee trinken, normal reden“ (ebd.). Ein wiederkehrendes Schema in der Bewertung von Gastronomieangeboten ist die moralische Abgrenzung zu anderen Lokalnutzungen. „Die Reindorfstraße, ja, das ist eine sehr nette Straße [...], wo immer mehr nette Geschäfte reinkommen, neue Geschäfte“, und „dann ist es natürlich praktisch, wenn unten im Erdgeschoss so Sachen sind [...], um sich auf einen Kaffee zu treffen“ beschreibt eine junge Frau ihre Nutzungspraktiken (Interview 2015). Im Verlauf des Interviews grenzt sie sich jedoch deutlich von anderen Nutzungen ab: „Aber diese klassischen Beisl, die mag ich nicht so gerne, weil da geht es schon oft ziemlich zu, auch zu späterer Stunde“ (ebd.).

Geschäfte der Kreativwirtschaft, hauptsächlich jene mit hybriden Gastronomienutzungen, fungieren als Treffpunkte für junge, gebildete BewohnerInnen, Kunstschaffende und KreativwirtschafterInnen. Die oben genannte Form der Abgrenzung setzt sich hier fort. Ältere BewohnerInnen verweisen darauf, nichts mit den kreativen Unternehmen anfangen zu können. Ein Selbstständiger, der seit 2000 im Stadtteil wohnt, erklärt: „Es ist relativ viel gentrifiziert, es gibt so komische Läden, ja, die ich alle durchwegs nett finde, aber die halt nur jetzt nicht so zum, wie soll ich sagen, zum Alltagsleben unbedingt notwendig sind“ (Interview 2014). Aber auch junge, neu hinzugezogene BewohnerInnen grenzen sich von diesen Lokalen ab. Mit dem Verweis auf andere Bezirke, in denen ähnliche Aufwertungsprozesse stattfanden, äußern sie ihre Sorge bezüglich steigender Mieten. Ein Student, der seit drei Jahren im Stadtteil wohnt, erläutert:

„Ich hab da schon ein wenig Angst, dass Reindorf zum neuen Neubau werden könnte und vermehrt solche Leute herziehen. Wobei, wenn ich ehrlich bin, könnte man sagen, ich bin auch einer dieser Menschen, die das mitverursachen. Ich werfe das dann auch still und heimlich den ganzen Läden hier vor, auch wenn es nicht ihre Intention ist, die Mietpreise in die Höhe zu treiben. Ich glaube, den meisten ist das gar nicht bewusst.“ (Interview 2014)

Zur Bewertung kommerzieller Aufwertungsprozesse

Die beschriebenen symbolischen Grenzziehungen und segregierten Nutzungspraktiken zeigen nur begrenzte Möglichkeiten gemeinschaftsbildender Effekte der lokalen Geschäftsstruktur auf. Neu eröffnete Geschäfte sowohl der ethnischen Ökonomie als auch der Kreativwirtschaft haben eine sehr homogene KonsumentInnenstruktur. Man bleibt unter sich, wenngleich der Raum grundsätzlich für alle InteressentInnen offensteht. Eine tatsächliche Durchmischung findet in den „alteingesessenen“ Gastronomielokalen statt. Kommerzieller Wandel wird zwar generell positiv bewertet, dennoch deuten die expliziten Grenzziehungen darauf hin, dass im Alltagsleben eine Exklusionsgefahr besteht.

Neben der Exklusionsgefahr für BewohnerInnen gibt es Hinweise auf Exklusionstendenzen bestimmter UnternehmerInnen in Bezug auf Organisation gemeinschaftsbildender Nachbarschaftsaktivitäten. KreativunternehmerInnen, die ihre Aktivitäten mit begleitender Öffentlichkeitswirksamkeit durchführen, eignen sich den Stadtteil in einer symbolischen Art und Weise an, die die Sichtbarkeit anderer UnternehmerInnen in der öffentlichen Wahrnehmung gefährdet. Das Nebeneinanderbestehen von alteingesessenen und neuen Unternehmen geht gleichzeitig mit fragilen Konstellationen in Bezug auf Zugehörigkeitsgefühl und eigenes Rollenverständnis in der Nachbarschaft einher.

Insofern müssen in der Bewertung kommerzieller Aufwertungsprozesse vor allem auch LokalpolitikerInnen und Wirtschaftsförderungsagenturen berücksichtigt werden. Erfolgreiche Geschäftsstraßen zeichnen sich nicht nur durch einen geringen Leerstand und positive mediale Berichterstattung aus, sondern vielmehr durch eine inkludierende Akteursvernetzung, die kollektive Entscheidungs-

prozesse ermöglicht (vgl. Rankin 2008). Unsere empirische Erhebung zeigt diesbezüglich Verbesserungspotenzial auf. Falls den KreativunternehmerInnen die außenwirksame Vorbildrolle zukommen soll, so müssen sie auch mit Ressourcen für die laufende Akteursvernetzung ausgestattet sein. Denn gerade schwer aktivierbare UnternehmerInnen erwarten überzeugende (ökonomische) Argumente zur Teilnahme in einer lokalen Geschäftsstraßenvernetzung. Genau deren Sichtbarkeit und Anerkennung vonseiten der Kommunalpolitik ist wichtig, um der lokalen Bevölkerung das Gefühl des „Alt und Neu hat seine Daseinsberechtigung“ vermitteln zu können. Gut vernetzte AkteurInnen wie eine Gebietsbetreuung oder lokale Netzwerke können als MultiplikatorInnen für lokalpolitisch erwünschte Entwicklungsprozesse dienen. Die mediale Berichterstattung ist jedenfalls mitzudenken, da eine sogenannte Hebelwirkung eintritt, wenn sie „auf den Zug mit aufspringt“ und vermehrt über standortpolitische Aktivitäten berichtet. Die Konzeption einer lokalen gemeinschaftsorientierten Entwicklungsstrategie hingegen ist nur über eine akteursübergreifende Zusammenarbeit erzielbar. Diese beinhaltet neben KreativunternehmerInnen, Intermediären, Medien und der öffentlichen Hand auch die Einbindung verschiedener Unternehmenstypen und der lokalen Bevölkerung. Wirksame Gemeinschaftsbildung in der Nachbarschaft beginnt letztlich in der Gemeinschaft.

LITERATURVERZEICHNIS

- Benediktsson, Mike O./Lamberta, Brian/Larsen, Erika (2016): „Taming a ‚chaotic concept‘: gentrification and segmented consumption in Brooklyn, 2002-2012“, in: *Urban Geography* 37:4, S. 590-610.
- Benson, Michaela/Jackson, Emma (2013): „Place-making and place maintenance: Performativity, place and belonging among the middle classes“ in: *Sociology* 47, S. 793-809.
- Bridge, Gary/Dowling, Robyn (2001): „Microgeographies of Retailing and Gentrification“, in: *Australian Geographer* 32:1, S. 93-107.
- Brown-Saracino, Japonica (2009): *A Neighborhood That Never Changes: Gentrification, Social Preservation, and the Search for Authenticity*, Chicago: University of Chicago Press.
- Cócola Gant, Augustin (2015): „Tourism and commercial gentrification“, verfügbar auf <http://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/E4-C%C3%B3cola-Gant.pdf> [13.05.2018].
- Florida, Richard (2002): *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community, and everyday life*, New York: Basic Books.
- Holm, Andrej (2010): *Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung*, Münster: Unrast transparent.
- Hubbard, Phil (2016): „Hipsters on Our High Streets: Consuming the Gentrification Frontier“, in: *Sociological Research Online* 21:3, S. 1.
- IG Kaufleute Reindorfstraße (2011) (Hg.): *Festschrift 600 Jahre Reindorf: 1411 bis 2011. 35 Jahre IG Kaufleute 1976 bis 2011*, Wien.
- Landl, Margot (2017): „Das hässliche Entlein“, verfügbar auf https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/865588_Das-haessliche-Entlein.html [27.04.2018].

- Latham, Alan (2003): „Urbanity, lifestyle and making sense of the new urban cultural economy: notes from Auckland, New Zealand“, in: *Urban Studies* 40:9, S.1699-1724.
- Lichtenberger, Elisabeth (1978): *Stadtgeographischer Führer Wien*. Sammlung Geographischer Führer 12, Stuttgart: Gebr. Borntraeger.
- Massey, Doreen (2005): *Forspace*, London: Sage.
- Mazer, Katie M./Rankin, Katharine N. (2011): „The social space of gentrification: the politics of neighbourhood accessibility in Toronto’s Downtown West“, in: *Environment and Planning D: Society and Space* 29, S. 822-839.
- Ocejo, Richard E. (2011): „The early gentrifier: Weaving a nostalgia narrative on the lower east side“, in: *City & Community* 10:3, S. 285-310.
- Ortegel, Manuel (2017): „‘Creative city’ policy mobilities as transformation of dispositives – arrangements of ‚networking‘ in the European Metropolitan Region of Nuremberg“, in: *Geographica Helvetica* 72, S. 157-169.
- Overmeyer, Klaus/Frech, Siri/Knödler, Luc/Scheuvens, Rudolf/Steglich, Anja/Ratzenböck, Veronika/Kopf, Xenia (2014): „Räume kreativer Nutzungen. Potenziale für Wien. Eine Studie im Auftrag von departure, dem Kreativzentrum der Wirtschaftsagentur Wien“, verfügbar auf https://issuu.com/departure/docs/layout_final_neu_issuu [12.05.2018].
- Parker, Jeffrey Nathaniel (2018): „Negotiating the Space between Avant-Garde and ‚Hip Enough‘: Businesses and Commercial Gentrification in Wicker Park“, in: *City & Community* 17:2, S. 438-460.
- Peck, Jamie (2005): „Struggling with the creative class“, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 29:4, S. 740-770.
- Peyroux, Elisabeth/Pütz, Robert/Glasze, Georg (2012): „Business Improvement Districts (BIDs): the internationalization and contextualization of a ‚travelling concept‘“, in: *European Urban and Regional Studies* 19:2, S. 111-120.
- Pinkster, Fenne (2016): „Narratives of neighbourhood change and loss of belonging in an urban garden village“, in: *Social & Cultural Geography* 17:7, S. 871-891.
- Punkenhofer, Robert (2010): „Einleitung. Creative Industries. Hype and Realität“, in: Robert Punkenhofer (Hg.), *A Way Beyond Creative Industries*, Wien: Folio Verlag, S. 22-29.
- Rankin, Katharine N. (2008): *Commercial Change in Toronto’s West-Central Neighbourhoods*. RP 214, Cities Centre, University of Toronto, verfügbar auf <http://neighbourhoodchange.ca/tag/katharine-rankin> [10.08.2018].
- Schrenk, Julia (2015): „Bobo-Heim statt Rudolfscrim“, verfügbar auf <https://kurier.at/chronik/wien/rudolfsheim-fuenfhaus-bobo-heim-statt-rudolfscrim/124.498.688> [11.03.2018].
- Shaw, Kate S./Hagemans, Iris W. (2015): „‘Gentrification without displacement’ and the consequent loss of place: the effects of class transition on low-income residents of secure housing in gentrifying areas“, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 39:2, S. 323-341.
- Stadt Wien (2014): „Lokal und innovativ – überraschende Ideen zur Grätzlbelebung“, verfügbar auf <https://www.wien.gv.at/presse/2014/09/15/lokal-und-innovativ-ueberraschende-ideen-zur-graetzlbelebung> [14.02.2018].

- Stock, Miriam (2014): Der Geschmack der Gentrifizierung. Arabische Imbisse in Berlin, Bielefeld: Transcript Verlag.
- Taxacher, Ina/Lebhart, Gustav (2016): Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen, Magistrat der Stadt Wien/MA 23, verfügbar auf <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirke-im-fokus-1-23.pdf> [11.03.2018].
- Winroither, Eva (2015): „Rudolfsheim-Fünfhaus: Der überschätzte Bezirk“, verfügbar auf https://diepresse.com/home/panorama/wien/4809536/RudolfsheimFuenfhaus_Der-ueberschaetzte-Bezirk [12.03.2018].
- Wurmdobler, Christopher/Brodnig, Ingrid (2012): „Aber hier leben? Ja bitte!“, in: Falter Stadtmagazin 17/12, verfügbar auf <https://cms.falter.at/falter/2012/04/24/aber-hier-leben-ja-bitte> [12.03.2018].
- Zukin, Sharon (2008): „CONSUMING AUTHENTICITY. From outposts of difference to means of exclusion“, in: Cultural Studies 22:5, S. 724-748.
- Zukin, Sharon (2010): Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places, New York: Oxford University Press.
- Zukin, Sharon/Trujillo, Valerie/Frase, Peter/Jackson, Danielle/Recuber, Tim/Walker, Abraham (2009): „New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City“, in: City & Community 8:1, S. 47-64.
- Zukin, Sharon/Kasinitz, Philip/Chen, Xiangming (2016): „Spaces of Everyday Diversity: The Patchwork Ecosystem of Local Shopping Streets“ in: Sharon Zukin/Philip Kasinitz/ Xiangming Chen (Hg.), Global Cities, Local Streets: Everyday Diversity from New York to Shanghai, New York: Routledge, S. 1-29.

Onlinequellen

- Einfach15: <https://einfach15.wien> [13.05.2018].
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung: <https://www.gbstern.at/sued> [13.05.2018].
- Gentrification 2.0: Practices and policies for neighbourhood improvement: <http://www.beyondgentrification.com> [13.05.2018].
- IG Reindorfgasse: <https://www.einkaufsstrassen.at/reindorfgasse> [13.05.2018].
- Joint Programming Initiative Urban Europe: www.jpi-urbaneurope.com [13.05.2018].
- Reindorfgassenfest: <https://reindorfgassenfest.at> [13.05.2018].
- Wirtschaftsagentur Wien:
<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/geschaeftsgebietsfoerderung-15>
[13.05.2018].
- wohnfonds_wien: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/111> [13.05.2018].

RAUM ZUM LEBEN, DENKEN, HANDELN. ÜBER DIE VERFÜGBARKEIT VON RAUM ALS BASIS EINER GEMEINWOHLORIENTIERTEN STADTENTWICKLUNG

Elke Rauth

Der städtische Raum als Kapitalproduktions-Maschine schafft mannigfaltige Probleme für viele und überbordende Gewinne für wenige. Das betrifft durch die Ausbeutung der Immobilienmärkte in immer schnelleren Zyklen – Stichwort Betongold – besonders die Leistbarkeit von Wohnraum, zunehmend aber auch andere Raumressourcen. Denn Stadt ist weit mehr als Wohnen, und die Entwicklungen an den Immobilienmärkten schlagen sich auch in anderen gesellschaftlich wertvollen und notwendigen Bereichen nieder – von Kleingewerbe und Kreativwirtschaft bis zu sozialen, politischen oder künstlerischen Initiativen. Speziell Kunst und Kultur sowie deren unternehmerische Verwandte, die Kreativwirtschaft, die in der Gentrifizierungskritik gerne im Generalverdacht der Kollaboration bei Aufwertung und Verdrängung steht, rangieren selbst auf der Liste der von Ausbeutung von Raumressourcen Betroffenen weit oben. In Wien hat das etwa der öffentlich geführte Kampf gegen die „Entmietung“ des Kunstraums mo.ë im 17. Wiener Gemeindebezirk exemplarisch aufgezeigt. Welche Handlungsmöglichkeiten aber bleiben, wenn jeder Ausdruck von Kunst und Kultur zum strategischen Instrumentarium der Aufwertung und Verdrängung verkommt? Wie können gesellschaftlich notwendige Raumressourcen heute noch geschaffen und für die Zukunft bewahrt werden? Welche Rolle kommt dabei den Initiativen selbst, welche der Politik zu? Eines ist klar: In einem hochspekulativen Umfeld ist die Absicherung der Ressource Raum für das Gemeinwohl eine Aufgabe, die nicht von einzelnen AkteurInnen geleistet werden kann. Hier ist die Politik dringend gefragt. Zwei Berliner Modellprojekte zeigen auf, wie innovative und sozial verträgliche Stadtentwicklung funktionieren kann, die Raum für Kunst und Kultur, Arbeit und Soziales sichert und Mehrwert für den Stadtteil schafft.

In der Zwickmühle: Kunst und Kultur als Motor und Opfer von Gentrifizierung

Dem Kunst- und Kulturbereich, der selbst in weiten Teilen vor allem marktförmig betrachtet und organisiert wird, ist in der profitorientierten Verwertung von Raum eine kaum lösbare Doppelrolle zugeordnet: Einerseits benötigen prekär lebende Kunst- und Kulturschaffende bezahlbare Raumressourcen, um überhaupt tätig werden zu können. Diese lassen sich insbesondere in schwer vermietbaren Leerständen und wenig entwickelten Vierteln, in aufgelassenen Gewerberäumen und verkommenen Erdgeschosszonen finden. Andererseits sind KünstlerInnen und KulturarbeiterInnen mit ihren speziellen Antennen für das Aufspüren von Raumpotenzialen längst in das Radar der Immobilienindustrie und einer profitorientierten Stadtentwicklung geraten. Seit Jahrzehnten werden sie international strategisch für die Inwertsetzung von Immobilien oder ganzen Vierteln instrumentalisiert: jedes Festival ein qualitativer Standortfaktor, jeder Off-Space der Beweis für eine kreative und

lebendige Nachbarschaft, durch die Mieten und Eigentumspreise gesteigert werden und die angestrebten „Rent-Gap“-Profite¹ realisiert werden können (vgl. Laimer/Rauth 2014).

Das bringt Kunst- und KulturarbeiterInnen viel Kritik von Gentrifizierungs-GegnerInnen ein, die manchmal durchaus gerechtfertigt erscheint, oft aber das Opfer zum Täter macht: Denn kaum ist der Kunstraum bezogen, ist auch schon das eigene Schaffen zum Standortfaktor mutiert und die Miete zunehmend nicht mehr bezahlbar – ohne jemals selbst von der Aufwertung profitiert zu haben. Besonders perfide zeigt sich in diesem Schema die Zwischennutzungsstrategie. Am freien Markt meist unvermietbare Flächen werden von ImmobilienbesitzerInnen mit Kurzzeit-Verträgen an Kreative weitergereicht, bis entweder ein Verwertungskonzept gefunden wurde, die Baugenehmigung erteilt ist oder die Kreativ-Aktivitäten das Gebäude und die Gegend so stark attraktiviert haben, dass die Immobilie am Markt wieder gehandelt werden kann. Den überwiegend nicht profitorientierten AkteurInnen aus Kunst und Kultur bleiben nicht viele Möglichkeiten abseits von den prekären und fast immer temporären Miet- und Nutzungsverhältnissen: Wie der Esel der Karotte müssen sie dankbar den Angeboten zur Zwischennutzung folgen, da reguläre und langfristige Mieten zu bezahlbaren Preisen für jüngere Generationen von Kulturschaffenden kaum noch verfügbar sind. Während in einer Studie zur sozialen Lage von österreichischen KünstlerInnen im Jahr 2008 beinahe 90 Prozent der KünstlerInnen über 65 Jahren angaben, über eigene Arbeitsräume für ihre künstlerische Tätigkeit zu verfügen, konnten sich bei den unter 35-Jährigen nur mehr 55 Prozent über eigene Arbeitsräume freuen. Zudem befand sich von allen Arbeitsräumen nur rund ein Drittel außerhalb der eigenen Wohnung (Schelepa/Wetzel/Wohlfahrt 2008: 98 ff.). Das ist nicht verwunderlich, denn die meisten KünstlerInnen (über)leben mit einem Einkommen knapp an der Armutsgrenze. Im Jahr 2006 lag das Äquivalenzeinkommen etwa bei 1000 Euro pro Monat, für 37 Prozent aller Kunstschaffenden sogar darunter und damit auch unter der Armutgefährdungsgrenze. Zum Vergleich waren 2006 bezogen auf die Gesamtbevölkerung 12,6 Prozent von Armutgefährdung betroffen (ebd.). Die prekäre Einkommenssituation von KünstlerInnen erzeugt also auch eine räumlich prekäre Situation. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Zahlen in den zwölf Jahren seit der Erhebung aufgrund des boomenden Immobilienmarktes noch massiv verschärft haben. Eine aktuelle Neuauflage der Studie ist gerade in Arbeit, auf die Ergebnisse darf man gespannt sein.

Es stellt sich also die Frage, wer den Wert eines Grätzels schafft und wer davon profitiert: Derzeit schöpft den von soziokulturellen und künstlerischen Initiativen geschaffenen Mehrwert in erster Linie die Immobilienbranche ab, die von Weltoffenheit, Lebendigkeit, kreativem Klima und hoher Lebensqualität profitiert und damit hohe Eigentums- und Mietpreise argumentiert – und auch erhält. Eines der bekanntesten Wiener Beispiele bildet das Kunstfestival Soho in Ottakring, das von der Immobilienbranche in Inseraten unmittelbar als Qualitätsargument eingesetzt wird.² Die Gegend um den Yppenplatz im ehemaligen Arbeiterbezirk Ottakring wird in Wohnungsinseraten gerne als „boomernder Stadtteil“ und „beliebtestes Viertel der Stadt“ beschrieben und als multikulturelle Kreativzone beworben, obwohl das Kunstfestival längst weitergezogen ist und sich immer weniger Initiativen die Gegend noch leisten können. Längst geht es in der Gentrifizierungsthematik also nicht mehr alleine um die Leistbarkeit von Wohnraum, sondern auch um den Schutz von nicht-profitorientierten, soziokulturellen und subkulturellen Initiativen.

¹ Als Rent-Gap wird in der Gentrifizierungstheorie jene Differenz bezeichnet, die zwischen den zum Zeitpunkt einer Immobilientransaktion zu erzielenden Mieten und den nach Aufwertung zu erwartenden Mietsteigerungen liegt. Er kann durch infrastrukturelle Stadtentwicklungs-Maßnahmen wie Straßen- und Platzsanierungen oder den Bau einer U-Bahn ebenso entstehen wie durch kulturelle AkteurInnen. Von Aufwertung in Verbindung mit Kunst und Kultur sind in Wien die klassischen Arbeiterbezirke 15., 16., 17. entlang des Westgürtels sowie seit einiger Zeit der fünfte Bezirk betroffen.

² Siehe etwa <http://www.wohninvest.at/projekte/1160-wien-grundsteingasse-60-62> [13.04.2018].

Stadt ist mehr als Wohnen

Mit Zwischennutzungsstrategien werden auch in die Jahre gekommene Büro-Immobilien, Gewerbe- oder Handelsflächen bewirtschaftet, die am Markt längst keine Chance mehr haben. In Wien etwa das ehemalige Bundesrechenzentrum im dritten Bezirk, das an private Immobilienentwickler verkauft wurde. Das achtstöckige Bürogebäude aus den 1970er-Jahren mit Wohnungen am Dach befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wien-Mitte und damit in bester Lage. Die Büroräume entsprechen aber längst nicht mehr heutigen Standards und standen zum Teil bereits seit mehreren Jahren leer. Der Verein Paradocks betreibt das Gebäude seit 2014 als Kreativ-Hub „Das Packhaus“. Rechtlich ist die Zwischennutzung durch temporäre Prekariats-Verträge mit einmonatiger Kündigungsfrist geregelt, um den ImmobilienbesitzerInnen im Falle einer lukrativen Verwertungsmöglichkeit nicht in die Quere zu kommen. Trotz des unsicheren Status für den Verein und die NutzerInnen der Büro- und Atelierräume akkumulieren sich die monatlichen Kosten zu einer Nutzungsgebühr zwischen 7,50 und 10 Euro pro m², wovon das Immobilienunternehmen ganze 4 Euro erhält. Bei einer Fläche von 2300 m² eine durchaus attraktive Summe (Matzenberger 2014).

„Das Packhaus“ gilt in Wien als Leuchtturmprojekt, denn interessanterweise lassen die heimischen ImmobilienbesitzerInnen ihre Gebäude oft lieber leer stehen, als sie an Kreative zu vermieten. Diese Zurückhaltung der österreichischen Immobilienbranche ist im internationalen Vergleich schwer zu verstehen, denn Zwischennutzung ist für Immobilienentwickler fast immer ein Geschäft mit wenig Risiko: Die Kreativen halten das Gebäude in Schuss und zahlen zumindest die laufenden Betriebskosten, manchmal auch eine zusätzliche Nutzungsgebühr. Sie ersetzen die bei Leerstand oft beauftragten Security-Dienste, laden die Immobilie mit kulturellem Kapital auf und verschaffen ihren EigentümerInnen einen Imagegewinn als UnternehmerInnen mit gesellschaftlicher Verantwortung.

Ein Grund für das mangelnde Interesse liegt wohl im Steuerrecht, das Abschreibungen von Leerstandsverlusten erlaubt, solange nicht der Verdacht der „Liebhaberei“, also einer nicht-professionellen, hobbyartigen Gebahrung aufkommt. Ein anderer Grund in fehlenden stadtpolitischen Mechanismen, die ein gesamtgesellschaftlich verantwortliches Handeln der EigentümerInnen von Immobilien erwirken könnten. International gibt es dafür sehr wohl Beispiele: So begegnen Städte wie Amsterdam oder Zürich dem Leerstand mit Meldepflicht und einer nutzerInnenfreundlichen Politik. Wird in Zürich Leerstand besetzt, dann sind zuallererst die EigentümerInnen aufgerufen, eine bereits geplante, baldige Nutzung oder Bautätigkeit nachzuweisen, die einen Leerstand rechtfertigt. Liegen weder Vermietungsabsicht noch Baugenehmigung vor, sieht die Stadt meist von einer Räumung der Besetzung ab, wobei diese Vorgehensweise nicht gesetzlich festgeschrieben ist, sondern vielmehr eine gängige politische Alltagspraxis darstellt (Stadtentwicklung Wien 2013: 89). Auch in Amsterdam wird Leerstand als gesellschaftlich nicht wünschenswert erachtet. Bei einem Leerstand von mehr als zwölf Monaten und Missachtung der Leerstands-Meldepflicht kann die Stadt eine Nutzung auch gegen den Willen der VermieterInnen durchsetzen (ebd.: 102). Solche Mechanismen sind in Österreich nicht vorhanden.

Künstlerischer und soziokultureller Raumbedarf muss somit auch in Wien überwiegend durch Eigeninitiative am privaten Markt gedeckt werden. Zur Unterstützung dieser Bemühungen gibt es seit 2016 die Agentur „Kreative Räume Wien – Büro für Leerstandsaktivierung“, die von der Stadt Wien mit jährlich 150.000 Euro finanziert wird. Auftragnehmer der Stadt Wien ist ein Zusammenschluss von AkteurInnen mit Expertise in Architektur, Rechtsberatung sowie in Kunst- und Kulturarbeit. Die Agentur versucht zwischen Raumsuchenden und Immobilienbranche zu vermitteln, stellt rechtliche Beratung in Bezug auf Zwischennutzung wie etwa einen Prekariatsvertrag zur Verfügung und hilft bei baurechtlichen und förderrechtlichen Fragen. Trotzdem lassen sich am privaten Immobilienmarkt nur wenige Raumressourcen für alternative Nutzungen mobilisieren.

Dabei sind Zwischennutzungen ohnedies nur für einen kleinen Teil der AkteurInnen interessant: Festivals und temporäre Aktivitäten wie Veranstaltungsreihen oder kreativwirtschaftliche Pop-up-Stores profitieren von einer kurzzeitigen Nutzung ungewöhnlicher Orte. Für viele andere ist die Zwischennutzung jedoch eher ein Übel, das sie in Kauf nehmen müssen, weil ihnen der reguläre Immobilienmarkt aufgrund der Miethöhen verschlossen bleibt. Auch in Wien wünschen sich viele ZwischennutzerInnen längerfristige Verträge, schließlich bedeutet das Adaptieren eines Raumes und das Ankommen in einer Nachbarschaft immer auch Arbeit, Zeit und Geld. Wünschenswert wäre somit, dass die Stadt Wien das Problem nicht nur an den privaten Immobilienmarkt auslagert und die Lösung der schwierigen Aufgabe einer Agentur überlässt, sondern als potenter Player mit umfangreichem kommunalem Immobilienbesitz selbst mit gutem Beispiel vorangeht. Im sozialen Wohnbau mit seinen gedeckelten Mieten wäre auch der Instrumentalisierung der kreativen NutzerInnen als AufwertungspionierInnen eher ein Riegel vorgeschoben als am privaten Immobiliensektor. Doch obwohl die Stadt mit ihren Gemeindebauten über eine ganze Menge ungenutzter Raumressourcen verfügt, werden diese von der städtischen Hausverwaltung „Wiener Wohnen“ bislang kaum für Raumsuchende aus Kunst oder Zivilgesellschaft geöffnet. Dabei müsste es im höchsten Interesse der sozialen „Smart City Wien“ sein, gemeinwohlorientierte, soziokulturelle und künstlerische Initiativen ebenso wie Kleingewerbe oder Kreativschaffende mit allen verfügbaren Mitteln bei der Raumsuche zu unterstützen, leisten sie doch einen wichtigen Beitrag für lebendige Nachbarschaften und die Aufenthaltsqualität von Straßenzügen durch die Belegung leerstehender Erdgeschosszonen.

Schließlich stellt sich auch die Frage, wie mit den Herausforderungen einer zunehmend heterogenen Gesellschaft umgegangen werden soll, wenn Räume für Austausch und Begegnung nicht mehr zur Verfügung stehen, weil die Stadt immer stärker verwertet wird und geeignete Räume schlichtweg zu teuer sind, um von nicht-profitorientierten Initiativen bezahlt werden zu können. Verdrängung betrifft somit nicht nur Wohnraum. Längst sind davon auch Räume für die Kreativwirtschaft, für Kunst und Kultur, für soziale, politische oder ganz einfach nachbarschaftliche Initiativen bis hin zu Räumen für wünschenswerte Grätzel-Infrastruktur wie Handwerk und Kleingewerbe betroffen.

Der Kunstraum mo.ë: Zwischen Investorenlogik und Raumpolitik

Ein aktuelles Fallbeispiel für die Schwierigkeiten gemeinnütziger Initiativen am herrschenden Immobilienmarkt bilden die Vorgänge rund um den Kunstraum mo.ë in der Thelemangasse 4, gelegen an der Grenze zwischen 16. und 17. Bezirk, in unmittelbarer Nähe des „Trendviertels“ Yppenplatz. Seit dem Jahr 2010 stellte das mo.ë, betrieben vom Verein picapica, einen offenen Arbeitsraum als Werkstätte, Experimentierfeld, Veranstaltungsort und Treffpunkt für Kunst- und Kulturschaffende dar. Der international vernetzte Kunstraum in der ehemaligen K.u.K. Orden- und Medaillenfabrik Mandelbaum war mit seiner Größe und Charakteristik einzigartig für die Kulturlandschaft Wiens und ein wertvoller Experimentierraum für die Entwicklung künstlerischer Arbeiten. Aber die investorengetriebene Aufwertung der Gegend rund um den Brunnenmarkt in Form von Um-, Aus- und Neubauten und einer damit einhergehenden Verdrängung von bezahlbarem Wohn-, Arbeits- und Kulturraum wurde auch dem Kunstraum zum Verhängnis.

Das Haus mit seiner auch historisch durchaus schützenswerten ehemaligen Orden- und Medaillenfabrik, ursprünglich im Familienbesitz des austro-amerikanischen, jüdischen Schriftstellers Frederic Morton, gelangte nach mehreren BesitzerInnenwechseln im Jahr 2013 in die Hände des Immobilienentwicklers Vestwerk. Der neue Eigentümer des Hauses plante das Gebäude nach „Entmietung“ zu sanieren, die Räumlichkeiten zu luxuriösen Lofts und Townhouses umzubauen und im Eigentum weiterzuverkaufen. Der laut Kaufvertrag vom 05. Juni 2013 vereinbarte offizielle Kaufpreis von

870.000 Euro für 1350 m² Nutzfläche, also rund 640 Euro/m², war selbst angesichts des schlechten baulichen Zustands des Gebäudes ein Schnäppchen (vgl. Redl 2016). Zudem hatte der Bezirk eine Genehmigung zur Aufstockung der Wohnnutzfläche um 600 m² auf insgesamt 1950 m² erteilt. Laut Website des Entwicklers im Jahr 2016 belief sich das Investitionsvolumen auf 6,2 Mio. Euro, die Renditeerwartungen von Vestwerk beim Verkauf der einzelnen Wohnungen reichten von 4000 bis 8000 Euro/m². Es ging also um viel Geld.

Der Verein picapica als Betreiber des Kunstraums hatte einen regulären Mietvertrag mit einer Befristung auf fünf Jahre plus Option auf Verlängerung, abgeschlossen im Jahr 2010 mit einem der Vorbesitzer der Immobilie. Die in diesem Zeitraum erfolgten BesitzerInnenwechsel erbrachten jeweils steigende Renditen ohne jegliche Investitionen in das stark sanierungsbedürftige Haus. Auch im „Entmieten“ war man ab 2013 nicht zimperlich: Von Bettgeherwohnungen wie um die Jahrhundertwende mit starker Überbelegung und mehreren Einsätzen der Fremdenpolizei berichteten die verbliebenen MieterInnen, von der Haustür, die eines Tages nicht mehr versperrbar war, und von Drogendealern, die deshalb das Haus als Rückzugsort zu nutzen begannen. Einschlägige Entmietungsstrategien also, die dazu dienen, MieterInnen mit unbefristeten Vertragsverhältnissen zur Aufgabe ihrer Wohnung zu bewegen. Der Eigentümer Vestwerk wies auf JournalistInnennachfrage absichtliche Schikanen entschieden von sich: Umstände wie diese seien nicht bekannt und außerdem wäre die Hausverwaltung für die Behebung von Mängeln zuständig (vgl. Redl 2016). Da auch im Rest des Viertels die Betongold-Strategien mit steigenden Mieten und einer spürbaren Veränderung der Atmosphäre nicht zu übersehen waren, entschied der Verein, sich der Entmietung zu widersetzen, als 2015 die Kündigung durch Vestwerk ins Haus flatterte. Stattdessen wollten die KulturarbeiterInnen gemeinsam mit den verbliebenen HausbewohnerInnen um ihren Raum kämpfen und mit ihrem Bleiben einen öffentlichen Diskurs zu Raumfragen, Kulturpolitik und Investorenlogik anstoßen, indem sie befanden: „Es gilt sich einem Prozess zu widersetzen, der allzu oft als unaufhaltsam dargestellt wird“ (Verein picapica 2016). Was folgte, war eine umgehende Räumungsklage durch Vestwerk. Der Kampf um die Frage, wer den Wert eines Grätzels schafft und wer davon profitiert, war eröffnet.

Obwohl mit dem Haus ganz offensichtlich Immobilienspekulation betrieben worden war, wurde dem Verein kaum Hilfe von offizieller Seite zuteil. Dabei war Vestwerk als Entwickler bereits mit einem anderen Objekt in der Taborstraße 81-83 in Wien-Leopoldstadt auf heftige Proteste einer BürgerInneninitiative gestoßen, die sich gegen die Abrisspläne eines Gründerzeithauses durch das Immobilienunternehmen wehrte. Das so oft von Immobilienentwicklern vorgebrachte Argument der erstrebenswerten „Durchmischung“ für den Stadtteil durch den Zuzug kaufkräftigerer Kundschaft hatte wohl auch bei der Bezirkspolitik im sozio-ökonomisch am unteren Ende der Leiter angesiedelten Grätzel gegriffen. Auch vonseiten der Kulturpolitik, die sich die Förderung dezentraler Kulturarbeit auf die Fahnen schreibt, wurde dem Verein trotz internationalen Renommées keinerlei Hilfe zuteil: „Wir schätzen das mo.ë und was sie tun und fördern sie auch. Aber es geht hier um ein privates Mietverhältnis“ (Reiter 2016), befand das Büro des damaligen Kulturstadtrats Andreas Mailath-Pokorny und hielt sich aus der Sache raus. Von den offiziellen Stellen alleine gelassen, verlagerten die KünstlerInnen ihren Kampf um den Verbleib in die mediale Öffentlichkeit. Zusätzlich machten sie ihre Situation zum Thema ihrer künstlerischen Arbeit und organisierten u. a. die Reihe „Have you seen our house?“ mit Veranstaltungen zu Fragen von Raumproduktion, Teilhabe und Kulturpolitik. Die partizipative Performance „You are being sued“, entwickelt für das urbanize!-Festival 2016, machte den ungleichen und kräftezehrenden David-gegen-Goliath-Kampf der KünstlerInnen für das teilnehmende Publikum unmittelbar spürbar: auf der einen Seite eine Handvoll ehrenamtlich engagierter KünstlerInnen mit prekärem Einkommen, für die jede Stunde Rechtsberatung eine finanzielle Hürde darstellt; auf der anderen Seite ein Immobilienunternehmen, das auf eigenem Terrain spielt

und neben hochspezialisierten Anwälten auch über eine professionelle PR-Abteilung und weitreichende Finanzen verfügt, um keinen Prozess fürchten zu müssen.

Trotz umfangreicher Berichterstattung in den Medien, intensiver lokaler und internationaler Vernetzungsaktivitäten und Solidaritätsbekundungen sowie vieler unbefriedigender Gespräche mit politisch Verantwortlichen, endete das ungleiche Ringen Anfang 2017 mit einer Niederlage der KünstlerInnen. Der mit enormem Einsatz geführte Kampf um den Verbleib im Gebäude wurde vor Gericht – und von den unterschiedlichen ökonomischen Bedingungen – entschieden: Denn obwohl eine 50:50-Chance bestanden hätte, das Verfahren zu gewinnen, konnte der Verein das finanzielle Risiko nicht länger tragen und stimmte einem Vergleich zu. Das mo.ë wurde gezwungen, das Spielfeld Ende Mai 2017 zu räumen, und die Stadt ist seitdem um einen experimentellen, dezentralen Kunst-raum ärmer.

Der Investor Vestwerk hatte sich noch im laufenden Gerichtsprozess von der Immobilie getrennt und das Gebäude mit Gewinn weiterverkauft. Auch der neue Investor war nicht allzu lange an seinem Besitz interessiert, wie der Verein picapica in seinem Abschieds-Statement auf der mo.ë-Website vermerkt: „In der Kunst- und Kulturlandschaft Wiens entsteht damit eine Leerstelle. Gleichzeitig dreht sich das Immobilienkarussell fröhlich weiter – das Haus steht mit 2,7 Millionen erneut zum Verkauf, das ist um 1 Million mehr als noch vor einem Jahr, während es immer weiter verfällt“ (Verein picapica 2016). Was bleibt, ist ein Lehrstück über zahnlose Kulturpolitik, die den Wert von freien, experimentellen Räumen für die Kunst- und Kulturarbeit nicht ausreichend erkennt, über ahnungslose Bezirkspolitik mit überwiegend ehrenamtlichen und nicht zwingend professionell ausgebildeten Mitgliedern in den Bauausschüssen und eine Stadtentwicklungspolitik, die der Skrupellosigkeit der Betongold-Strategen relativ hilflos gegenübersteht. Das mo.ë ist aber auch ein Lehrstück über den Verlust der Unschuld kultureller und künstlerischer Arbeit unter den herrschenden ökonomischen und rechtlichen Bedingungen.

Strategien gegen Aufwertung

Welche Handlungsmöglichkeiten aber bleiben, wenn jeder Ausdruck von Kunst und Kultur zum strategischen Instrumentarium der Aufwertung und Verdrängung verkommt? Wie sich positionieren, zwischen unentrinnbarer Marktlogik und dem Bedarf nach Raum, um arbeiten zu können? Was tun, um bitter benötigte Raumressourcen für Kunst und Kultur ebenso wie für soziale und politische Anliegen zu erlangen und langfristig zu erhalten? Eines steht fest: Die Sicherung von Raum zur Produktion von gesellschaftlich sinnvollem Mehrwert ist eine Aufgabe, die nicht von einzelnen AkteurInnen allein übernommen werden kann. Die Verknüpfungen und Interdependenzen von Kunst und Stadtentwicklung erscheinen mittlerweile so komplex, dass „die strukturellen Mechanismen der Inwertsetzung sich nicht auf der Ebene individuellen Verhaltens auflösen lassen“ (Holm 2011: 31). Was jedoch notwendig erscheint, ist eine deutliche (Re-)Politisierung der KünstlerInnenschaft, eine offene Auseinandersetzung über die prekären Bedingungen der eigenen Arbeits- und Lebenssituation sowie die Rückkehr zu einer aktiven und wenn nötig konfrontativen Kulturpolitik, welche die Mechanismen der kreativwirtschaftlichen Stadtentwicklung in ihrer kulturellen, sozialen und ökonomischen Dimension offenlegt. Was die künstlerische Arbeit im urbanen Raum betrifft, entkommt man dem „Pionierdilemma“ wohl nicht, ohne den Begriff der Solidarität zu bemühen: „Perspektiven könnten in einer bewussten Stärkung der Nachbarschaften bestehen“, schreibt der Berliner Stadtforscher Andrej Holm, was allerdings „Bereitschaft zu Bündnissen und Kooperationen jenseits der eigenen Milieus voraussetzt“ (Holm 2011: 31). Statt insuläre Kreativ-Hubs und Atelierhäuser in die Stadtteile zu pflanzen, die wenig bis gar keine Anbindung an die Nachbarschaft haben, geht es also darum, über den Tellerrand der eigenen Profession und des angestammten sozialen Milieus zu blicken und

vielfältige Räume zu schaffen, die Begegnung unterschiedlicher Menschen ermöglichen und heterogene und in Beziehung zur jeweiligen Umgebung stehende Nutzungen entstehen lassen. Dafür braucht es auch den Willen der Politik, gemeinsam mit den zahlreichen Initiativen Rahmenbedingungen für eine sozial verträgliche Stadtentwicklung zu schaffen, die Raum für Kunst und Kultur, Arbeit und Soziales sichert und damit gemeinwohlorientierten Mehrwert für die Stadt schafft.

Stadtteilressourcen schaffen: Das Modell ExRotaprint in Berlin

Genau in diesem Sinne agiert das Projekt ExRotaprint im Berliner Stadtteil Wedding, als „ein Modell für eine Stadtentwicklung, die Profit mit Eigentum ausschließt und einen heterogenen, offenen Ort für alle gesellschaftlichen Gruppen schafft“ (ExRotaprint o.J. b). Das ehemalige Produktionsgelände der Druckmaschinenfabrik Rotaprint gelangte nach Insolvenz in den Liegenschaftsfonds Berlin, der das 10.000 m² große Grundstück meistbietend verkaufen sollte. Bildende KünstlerInnen, die die leerstehende Fabrik schon als Arbeitsraum nutzten, erarbeiteten 2004 ein Konzept zur Übernahme des Geländes durch die MieterInnen vor Ort, das nach langen Verhandlungen und harten Auseinandersetzungen umgesetzt werden konnte. „Ziel war eine Entwicklung des Standorts für eine heterogene Nutzung aus ‚Arbeit, Kunst, Sozialem‘ und günstige Mieten für Alle“ (ExRotaprint o.J. a). ExRotaprint setzt mit einer speziellen rechtlichen Konstruktion eine besondere Form von Eigentum und Selbstorganisation um, die den Bestand langfristig der Immobilienspekulation entzieht. Das Grundstück ist im Besitz von zwei Stiftungen, die sich gegen Bodenspekulation richten und das Gelände an die gemeinnützige ExRotaprint GmbH auf 99 Jahre im Erbbaurecht vergeben. Die Gebäude sind im Besitz der GmbH, alle Gewinne müssen für den Erhalt des Baudenkmals und die Förderung von Kunst und Kultur eingesetzt werden. Ganz bewusst werden die Flächen an NutzerInnen vermietet, die mit der Nachbarschaft arbeiten: „Initiiert von Künstlern soll ExRotaprint nicht nur ein Ort für Künstler sein. Wir haben es von Anfang an als Herausforderung verstanden, für Menschen mit unterschiedlichen Berufen, unterschiedlicher Herkunft und Geschichte einen gemeinsamen Raum zu schaffen. ExRotaprint vermietet heute zu je einem Drittel Flächen an Arbeit, Kunst, Soziales. Hier arbeiten Gewerbebetriebe, soziale Einrichtungen und Kreative. Es entsteht ein gesamtgesellschaftliches Bild, das sich gegen die Monokulturen aufgesetzter Renditeträume wendet und stattdessen das Miteinander und den Austausch fördert“ (ExRotaprint o.J. b). In den Erdgeschossräumen finden sich bei ExRotaprint produzierendes Gewerbe und DienstleisterInnen: Metallbau, Bautischlerei, Elektriker, Rahmen- und Ausstellungsbau, Gebäudereinigung, Siebdruck und Baugewerbe bieten zentrale Arbeits- und Ausbildungsplätze für den Bezirk. MusikerInnen, DesignerInnen, SchriftstellerInnen, KünstlerInnen, FotografenInnen sind in Büros und Atelierräumen eingemietet. Die sozialen Einrichtungen öffnen das Gelände für Menschen, die in der Umgebung leben, und reichen von einer Schule, die Deutschkurse für MigrantInnen anbietet, über eine Organisation, die gratis Schulmaterialien an Familien vergibt, eine offene Stadtteilbibliothek und Beschäftigungsprojekte für Arbeitslose bis zu einem Schulschwänzer-Projekt, das Jugendlichen einen Abschluss ermöglicht. Alle zusammen und die angrenzende Nachbarschaft treffen sich in der ExRotaprint Kantine, die ebenfalls eine Ressource für den Stadtteil darstellt. Organisiert wird das alles in flachen Hierarchien, und trotzdem entkommt auch ExRotaprint dem Pionierdilemma innerhalb der kapitalistischen Verwertungsmaschine nicht komplett. Das Projekt wird von der Immobilienwirtschaft gerne als positiver Standortfaktor benannt, die den durch Migration, Arbeitslosigkeit und Armut geprägten Bezirk bereits in Augenschein genommen hat.

Kooperative Stadtentwicklung statt Partizipation: Haus der Statistik Berlin

Ein anderes Berliner Beispiel ist derzeit gerade im Entstehen: Im Gegensatz zu ExRotaprint, das gegen den Willen der Politik in harten Verhandlungen durchgesetzt werden musste, erfährt die „ZUSAMMENKUNFT – Initiative Haus der Statistik“ am Alexanderplatz in Berlin-Mitte deutliche Unterstützung durch die Kommunalpolitik. Das seit Jahren leer stehende Gebäude mit 55.000 m² Nutzfläche im Herzen von Berlin will die „Initiative Haus der Statistik“ in Kooperation mit dem Bezirk „kosteneffektiv in gemeinschaftlichen sozialen Wohnraum für Geflüchtete, Studenten, Senioren u. a. sowie Arbeits- und Begegnungsräume für Kunst, Kultur und Bildung umwandeln und dabei sinnvolle Synergien erzeugen. Entstehen soll ein Leuchtturmprojekt der anderen Art, das den Menschen im Stadtraum Alexanderplatz guttut und für ein integratives und vielfältiges Berlin steht.“³ Die Initiative ist ein Bündnis von sozialen und kulturellen Einrichtungen, KünstlerInnen-Kollektiven, ArchitektInnen, Stiftungen und Vereinen, deren Kerngruppe sich 2016 zu einer Genossenschaft für Stadtentwicklung zusammengeschlossen hat. Der dringende Arbeitsraumbedarf der KünstlerInnen und Kreativschaffenden wird von Anfang an mit vielfältigen anderen Bedürfnissen im Stadtteil zusammengedacht und soll synergetisch im Gebäude zusammenfließen. Die Bezirkspolitik unterstützt das Projekt seit Anbeginn und die Berliner Senatsverwaltung Stadtentwicklung hat das Konzept der Initiative mit dem „Berlin Award“ für innovative und realisierbare Projektvorhaben ausgezeichnet. Konkret möglich wurde der Modellprozess aber erst durch den Rückkauf des DDR-Gebäudes, das sich im Bundesbesitz befand, durch die Stadt Berlin. Der Planungsprozess wird mit regelmäßigen Einladungen zum offenen „Vernetzungsratschlag“ transparent und unter breiter Beteiligung aller Interessierter vorangetrieben. Eine Kooperationsvereinbarung zwischen Initiativen-Genossenschaft, Senat, Bezirk, WBM – Wohnbaugesellschaft Berlin-Mitte und BIM – Berliner Immobilien-Management GmbH wurde Anfang 2018 unterschrieben. Sie definiert die wesentlichen Aufgaben der jeweiligen Partner und die gemeinsamen Ziele. Allen Beteiligten gemein ist das Bewusstsein, dass zivilgesellschaftliche AkteurInnen und verantwortungsvolle Politik sich gegen den Ausverkauf der Stadt verbünden und im Sinne des Gemeinwohls auch gegen eine machtvolle Immobilienwirtschaft agieren können. Dieses unter der aktuellen rot-rot-grünen Stadtregierung in Berlin erst möglich gewordene Projekt zeigt auf, dass die Rückkehr zu einer sozial verträglichen und innovativen Stadtentwicklung gegen die Kräfte des Marktes gelingen kann, wenn Politik sich wieder stärker als Partner der Bevölkerung sieht und transparent mit einer breiten Öffentlichkeit kommuniziert, statt hinter verschlossenen Türen mit Bauträgern und Investoren zu verhandeln.

Kollaborative Stadtentwicklung statt „Partizipation als Information“ wäre auch ein Weg für die „Smart City Wien“, die zumindest auf Werbeplakaten gerne ankündigt, die „1,7 Mio. Hirne“ der Wiener und Wienerinnen nutzen zu wollen. Die Bewahrung und Verfügbarmachung von Raum zur Produktion von gesellschaftlich sinnvollem Mehrwert durch Kunst und Kultur, Politik und Soziales ist eine politische Aufgabe und es bedarf breiter Bündnisse, um alternative Lösungsansätze jenseits der Marktlogik zu forcieren. Die Verwirklichung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung braucht zahlreiche AkteurInnen, egal ob es sich um künstlerische oder kreativwirtschaftliche, soziale, politische oder ökonomische Initiativen handelt. Eine Voraussetzung für das Entstehen und die Entwicklung solcher Ansätze sind kostengünstige Raumressourcen, die der Markt schon lange nicht mehr liefert und die daher durch politische Rahmenbedingungen gesichert werden müssen.

Die Frage „Wem gehört die Stadt?“ muss breit verhandelt werden und für ebendiesen Aushandlungsprozess ist die Verfügbarkeit von Raum zum Denken und Diskutieren, zum Austausch von

³ <https://www.hausderstatistik.org> [13.04.2018].

Standpunkten und zum Finden von alternativen Handlungsmöglichkeiten essenziell. Wenn Raum zum Luxusgut verkommt, gerät die Gesellschaft an sich unter Druck – und mit ihr die dünne Decke der Zivilisation. Es ist Zeit zu handeln – auch und gerade in Wien, mit seinem beeindruckenden Erbe verräumlichter Gesellschaftsutopien. Hundert Jahre Rotes Wien könnten im Jubiläumsjahr 2018 ein Anlass sein, breit darüber nachzudenken, wie der Ausverkauf der Stadt gestoppt und Wien gemeinsam als ein neues soziales Modellprojekt entwickelt und etabliert werden kann. Dafür benötigt es nur etwas Mut zum Experiment und die Bereitschaft, in einen echten Austausch mit den „1,7 Mio. Hirnen“ zu treten. Die Voraussetzungen wären vorhanden, es gilt sie nur zu nutzen.

LITERATURVERZEICHNIS

- ExRotaprint (o.J. a): „Arbeit, Kunst, Soziales“, verfügbar auf <http://www.exrotaprint.de/arbeit-kunst-soziales> [09.04.2018].
- ExRotaprint (o.J. b): „Was ist ExRotaprint?“, verfügbar auf <http://www.exrotaprint.de/exrotaprint-ggmbh> [09.04.2018].
- Holm, Andrej (2011): „So haben wir das nicht gemeint. Kulturelle Aspekte der Gentrification“, in: Kulturrisse 2/11, verfügbar auf <https://igkultur.at/artikel/so-haben-wir-das-nicht-gemeint-kulturelle-aspekte-der-gentrification> [09.04.2018].
- Laimer, Christoph/Rauth, Elke (2014): „Catch 22 oder: Nichts tun ist auch keine Lösung. Urbanes, künstlerisches Handeln in der neoliberalen Stadt“, in: Judith Laister/Margarethe Makovec/Anton Lederer (Hg.), Die Kunst des urbanen Handelns, Wien: Löcker, S. 264-280.
- Matzenberger, Michael (2014): „Das Packhaus: Vom Bundesrechenzentrum zum Kreativlabor“, in: Der Standard 19.10.2014, verfügbar auf <https://derstandard.at/2000006971875/Das-Packhaus-Vom-Bundesrechenzentrum-zum-Kreativlabor> [09.04.2018].
- Redl, Josef (2016): „... und raus bist du“, in: Falter 3/16, verfügbar auf https://www.falter.at/archiv/FALTER_20160120BD4EF023B0/und-raus-bist-du [09.04.2018].
- Reiter, Teresa (2016): „Geld versus Kultur“, in: Wiener Zeitung 11.01.2016, verfügbar auf https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/794923_Geld-versus-Kultur.html [09.04.2018].
- Schelepa, Susanne/ Wetzels, Petra /Wohlfahrt, Gerhard et al (2008): Zur sozialen Lage der Künstler und Künstlerinnen in Österreich, Wien: L&R Sozialforschung, verfügbar auf <https://www.kunstkultur.bka.gv.at/kunst-studien-berichte> [09.04.2018].
- Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2013): Perspektive Leerstand, Werkstattbericht Nr. 139, verfügbar auf <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008349.pdf> [13.04.2018].
- Verein picapica (2016): „Nein das kann nicht weg ... das ist Kunst“, verfügbar auf http://www.moe-wienna.org/moe/files/Folder_Mai_dig_01.pdf [13.04.2018].

GENTRIFIZIERUNGSPROZESSE IM ÖFFENTLICHEN RAUM: GRENZZIEHUNGEN UND EXKLUSIONSMECHANISMEN

Katharina Hammer und Judith Wittrich

Der öffentliche Raum ist ein wichtiger Bestandteil europäischer Urbanität. Während die freie und gleiche Zugänglichkeit zum öffentlichen Raum als zentrales Merkmal gesehen wird, zeigt sich in der Praxis ein stetiges Ringen um Zugänglichkeit, Inklusion, Exklusion und Verdrängungsprozesse.

Dieser Artikel untersucht das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“ der Stadt Wien, in dem sich die Stadt erstmals umfassend mit dem öffentlichen Raum auseinandersetzt. Es ist zwar unverbindlich, gibt aber mit städtischen Zielsetzungen und Maßnahmen zum öffentlichen Raum einen Handlungsrahmen für Politik und Verwaltung vor. Das strategische Konzept wird insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung von Inklusions- und Exklusionsdimensionen beleuchtet. In einem weiteren Schritt wird das Fachkonzept mit einem mit Gentrifizierungsprozessen assoziierten empirischen Fallbeispiel konfrontiert. An diesem Ort, dem Yppenplatz, werden konkrete Mechanismen der Exklusion in öffentlichen Räumen in der Praxis untersucht, um anschließend mögliche Gegenmaßnahmen zu diskutieren.

Gentrifizierungsprozesse in öffentlichen Räumen

Der öffentliche Raum spielt historisch bis in die Antike zurückreichend eine zentrale Rolle für das Verständnis von Stadt. Fundament der Vorstellung europäischer Urbanität bildet mitunter die Trennung von öffentlicher und privater Sphäre. Ein Kernstück, das öffentliche Räume kennzeichnet, ist die freie, gleiche und unkontrollierte Zugänglichkeit für alle StadtbewohnerInnen (vgl. exemplarisch Klamt 2012; Wehrheim 2011). Öffentlichkeit wird als Grundlage und Kern bürgerlicher verstädterter Gesellschaften beschrieben: „[...] In der Soziologie [wird unter Öffentlichkeit] vielfach ein Deutungsmuster verstanden, das auf Räume bezogen wird, die interaktiv und kommunikativ profiliert sind, eine soziale Durchmischung fördern und Prozesse der Meinungsbildung vorantreiben [...]“ (Löw/Steets/Stoetzer 2008: 22). Siebel und Wehrheim halten dem idealisierten Bild entgegen, dass „das normative Ideal des öffentlichen Raums [...] nur in seiner Utopie mit der gesellschaftlichen Wirklichkeit zusammen[fällt]“ (Siebel/Wehrheim 2003: 11). Ökonomische und soziale Bedingungen wirkten immer ungleich auf Teilhabechancen, „[...] der Markt war nie gewaltfrei, und diskursiv produzierte Öffentlichkeit war und ist nie frei von Macht und hegemonialen Interessen“ (Wehrheim 2011: 171). So zeigt sich bei der empirischen Betrachtung der öffentliche Raum der Stadt als Mosaikstruktur unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppierungen, entlang derer verschiedene Konfliktlinien sichtbar werden (vgl. Klamt 2012: 788 ff.; Wehrheim 2011; Hammer 2016).

Auch Prozesse der Gentrifizierung befassen sich im Kontext von Urbanität mit Mechanismen der gesellschaftlichen Inklusion und Exklusion. Der Begriff Gentrification wurde in den 1960er-Jahren von der Soziologin Ruth Glass eingeführt, um die (Wieder-)Aufwertung baulicher städtischer Strukturen im Kontext sozialer Ungleichheit offenzulegen. Heute gibt es eine Vielzahl an Gentrifizierungsbegriffen, deren gemeinsamer Kern Verdrängungsprozesse einkommensberaubter Gruppen in Städten und (Re-)Produktion sozialer Ungleichheit sind (vgl. Verlic 2016). Gentrifizierung ist bis heute ein

wichtiges Konzept zur Analyse von urbanem Wandel und sozialer Ungleichheit. Vier Dimensionen scheinen maßgeblich an Prozesse der Gentrifizierung geknüpft: „(1) reinvestment of capital; (2) social upgrading of locale by incoming high-income groups; (3) landscape change; and (4) direct or indirect displacement of low-income groups“ (Davidson/Lees 2005: 1187). Sharon Zukin begreift Gentrifizierung als „[...] sozialräumlichen Prototyp der postindustriellen Stadtentwicklung [...] (vgl. Zukin 1987). Im Gegensatz zur funktionalen Gliederung der fordistischen Städte seien aktuelle Stadtentwicklungen durch die verstärkte Herausbildung von konsumdominierten Räumen („consumption-based spatial complexes“) geprägt, in denen kulturelle Aktivitäten, aber auch kulturell vermittelte Zuschreibungen an Bedeutung gewinnen“ (Holm 2010: 67). Am Beginn von Gentrifizierungsprozessen lassen sich oftmals neue kulturelle Praktiken und die symbolische Aufwertung eines Viertels beobachten. Es entstehen besondere Stadträume und die symbolische Aufladung kann durch mediale Erzählungen oder Erwähnungen in Reiseführern verstärkt werden. Es folgen steigende Bodenpreise, Modernisierungs- und Aufwertungsinitiativen sowie die immobilienwirtschaftliche Verwertung des kulturellen Kapitals der Stadträume (vgl. Holm 2010: 70f.). Diesen *besonderen Orten* kommt im Rahmen von Gentrifizierungsprozessen eine wichtige Rolle zu, ihre Fetischisierung ermöglicht die Einwebung des Stadtraumes in kapitalistische Verwertungsprozesse.

Der Prozess des „landscape change“ schreibt sich in öffentliche Stadträume ein, neue Konsumformen zeichnen sich stärker durch ihre räumliche Einbettung („spatial embeddedness“) aus. Gentrifizierung bezeichnet eben auch „[...] symbolische, materielle und sozialstrukturelle Aufwertung eines Quartiers [...]“ (Friedrichs 1996: 14; Kennedy/Leonard 2001: 6 zit. nach Holm 2010: 67). Konsum ist nun viel stärker mit Authentizität, Einmaligkeit und *besonderen Orten* verwoben. Der Stadtraum wird zur Inwertsetzung kulturellen Kapitals benutzt (vgl. Holm 2010: 68ff.). Diese Orte sind zentrale Quartierspunkte, hier findet die Ökonomisierung kulturellen Kapitals statt. „In Gentrifizierungsprozessen manifestiert sich eine gleichzeitige Kulturalisierung der raumbezogenen Investitionen und Ökonomisierung kultureller Praxen in räumlichen Kontexten“ (Holm 2010: 68). Im Rahmen von Aufwertungsprozessen werden *besondere Orte* im öffentlichen Raum benutzt, um die ökonomische Verwertbarkeit eines Quartiers zu steigern. An diesen Orten manifestieren sich die sozialen und ökonomischen Dimensionen der Gentrifizierung im physischen Raum, hier lässt sich beobachten, welche Konsuminfrastrukturen Gentrifizierung flankieren und wie die symbolische und kulturelle Aufladung von öffentlichen Räumen erzeugt wird. An diesen Orten können auch die spezifischen Grenzziehungen und Exklusionsmechanismen von Gentrifizierungsprozessen in öffentlichen Räumen wahrgenommen werden.

Öffentlicher Raum und Gentrifizierung in Wien

Wien ist mit einem rasanten Bevölkerungswachstum konfrontiert. Insbesondere die letzten Jahre waren durch starke Steigerungen geprägt. Derzeit leben 1,8 Millionen EinwohnerInnen in Wien. Das sind rund 200.000 mehr als noch vor zehn Jahren¹. Prozesse des Stadtwachstums, aber auch der Gentrifizierung schreiben sich in öffentliche Stadträume ein. Hier wird der Wandel sichtbar, Verfügbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzungsformen sowie Nutzungsansprüche und Anforderungen an öffentliche Räume verändern sich. Mit dem Stadtwachstum und damit einhergehenden Veränderungen wurde der öffentliche Raum in der Stadt ein zunehmend wichtiges Thema.

¹ Vgl. <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html> [26.01.2018].

Rechtlich spielen beim öffentlichen Raum unterschiedliche Gesetzesmaterien eine Rolle.² Sie geben den Rahmen der möglichen Gestaltung und erlaubten Handlungsweisen vor. Komplex sind auch die Zuständigkeiten der Wiener Stadtverwaltung – gut 25 Magistratsabteilungen und Dienststellen sind direkt oder indirekt, strategisch oder operational mit dem öffentlichen Raum befasst (vgl. MA 18 2018: 56f.).³ Der Austausch, die Vernetzung und Abstimmung der unterschiedlichen Dienststellen sind essenziell für einen qualitativ hochwertigen und nutzbaren öffentlichen Raum. Auch Aktivitäten von StadtbewohnerInnen, beispielsweise im Kontext von Lokale-Agenda-21-Prozessen oder auch der Initiative Grätzloase, hängen davon ab. Während sich die Stadtverwaltung zusehends intensiver (strategisch und inhaltlich) dem öffentlichen Raum widmet, wurden Gentrifizierung und damit assoziierte Prozesse lange Zeit nicht thematisiert. Eine erste Annäherung auf Ebene der kommunalen Verwaltung kam durch die Studie „Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik zustande (vgl. Pätzold 2017: 229ff.). In Abständen taucht(e) das Thema zwar immer wieder in (medialen) Diskursen auf. Eine inhaltliche Auseinandersetzung kommt allerdings erst langsam in Gang. Kadi bezeichnet die Debatte als „wellenförmig, aber stillstehend“ und hinterfragt die Gültigkeit von drei häufig benutzten Argumenten, warum es in Wien keine Rahmenbedingungen für Gentrifizierung gäbe (der hohe Anteil des sozialen Wohnbaus, das Instrument der sanften Stadterneuerung sowie das österreichische Mietrecht) (vgl. Kadi 2016).

In Wien werden Prozesse von Verdrängung und Exklusion auch im öffentlichen Raum sichtbar. Öffentliche Räume sind Orte, an denen sich gesellschaftliche Konfliktlinien zeigen. Neben der wachsenden Bevölkerung und unterschiedlichen Nutzungswünschen erweisen sich auch kommerzielle und nicht-kommerzielle Ansprüche an den öffentlichen Raum als Konfliktlinie. In den letzten 20 Jahren lässt sich in Wien insbesondere in zentralen Lagen und an attraktiven Orten eine Zunahme an Gastronomieangeboten, Schanigärten, Verkaufsständen sowie saisonalen Märkten und anderen Nutzungsarten (z.B. Eislaufen am Rathausplatz) beobachten (vgl. MA 18 2018: 15f.). Auch die Festivalisierung⁴ der Stadt nahm in diesem Zeitraum nicht nur an Anzahl und regelmäßig wiederkehrenden Events, sondern auch über das gesamte Jahr stark zu – so ist beispielsweise der Wiener Rathausplatz mit Auf- und Abbauarbeiten beinahe täglich bespielt (vgl. Hofer 2008). Sportevents wie Wien Marathon, Business Run, Night Run oder die Wiener Festwochen finden teilweise oder zur Gänze im öffentlichen Raum statt. Zunehmende Privatisierung und Kommerzialisierung von öffentlichen Räumen können zum Verlust öffentlicher Infrastruktur führen, aber auch öffentliches Recht über die Geltung von privaten Hausordnungen einschränken; freie Zugänglichkeit kann beeinträchtigt werden. Kontrollierte und gesicherte Räume werden nach Unternehmensansprüchen gestaltet, Folgen können private Wachdienste und zunehmend reglementierte und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten und Aktivitäten sein (vgl. Herlyn 2004: 125; Hammer 2016). Die ungehinderte Ausbreitung von kommerziellen Nutzungen in den öffentlichen Raum führt zu steigendem Nutzungsdruck auf die verbleibenden Flächen. Gentrifizierungsprozesse in öffentlichen Räumen kritisch zu reflektieren heißt, Grenzziehungen und Exklusionsmechanismen, die auf symbolischen, materiellen,

² So wird der öffentliche Raum in der bundesweiten Straßenverkehrsordnung (StVO) als Verkehrsfläche definiert. Bestimmend sind jedoch zudem Haftungsfragen, das Wiener Gebrauchsabgabegesetz (GAG) oder die Straßenkunstverordnung, aber auch das Landessicherheitsgesetz, in dem u. a. verschiedene Verhaltensweisen in öffentlichen Räumen wie Bettelei reglementiert bzw. unter Strafe gestellt werden.

³ Darunter fallen exemplarisch Aufgaben wie Flächenwidmung, Planung sowie Gestaltung von Plätzen, genauso wie die Genehmigung von Marktständen, Schanigärten, Parklets oder temporären Veranstaltungen. Zusätzlich gibt es eine Reihe von AkteurInnen, die im öffentlichen Raum wirken, von sozialer Arbeit über Kinder- und Jugendbetreuung bis hin zu Streetwork und Suchthilfe.

⁴ Anm.: Häußermann und Siebel verweisen darauf, dass die Festivalisierung der Stadtpolitik eine transnational beobachtbare Entwicklung ist. Es finden Großereignisse wie Weltausstellungen, Olympische Spiele, Fußballweltmeisterschaften und kulturelle Inszenierungen statt. Diese Ereignisse sollen Motor und Antrieb im internationalen Städtewettbewerb, aber auch im regionalen Umbau der Stadt sein. „Die Festivalisierung ist auch das organisierte Wegsehen von sozialen, schwer lösbaren und wenig spektakuläre Erfolge versprechenden Problemen“ (Häußermann/Siebel 1998: 29).

soziostrukturellen und ökonomischen Veränderungen basieren, zu erkennen, ernst zu nehmen und wirksame Instrumente zu entwickeln, um gegenzusteuern. Daran anknüpfend wird in der Folge das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“ der Stadt Wien analysiert, um einen Einblick in kommunale Umgangsstrategien mit Exklusionsmechanismen zu erlangen. Folgend wird ein von Gentrifizierung betroffener Stadtplatz analytisch betrachtet, um zu sehen, wie Exklusion und Verdrängung tatsächlich geschehen, um dann mögliche Gegenmaßnahmen zu diskutieren.

Das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“

Das aktuelle Wiener Konzept, das sich auf strategischer Ebene erstmals umfassend dem öffentlichen Raum widmet, ist das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“⁵. Es stellt ausgehend vom Stadtentwicklungsplan für Wien – STEP 2025 – eine Handlungsanleitung mit Ziel-, Handlungsfelder- und Maßnahmenebene für die Wiener Stadtverwaltung dar (vgl. MA 18 2018).

Der öffentliche Raum umfasst im Fachkonzept „im Kern urban geprägte, öffentliche Freiräume, die grundsätzlich für alle jederzeit zugänglich sind und im Wesentlichen im öffentlichen Eigentum sind“ (MA 18 2018: 13). Zudem wird er als „[...] Sozialraum, der für alle StadtnutzerInnen zur Verfügung stehen soll, ein Ort der Teilhabe und Inklusion“ (MA 18 2018: 9) verstanden. Inklusion selbst wird im Glossar wie folgt definiert: „Inklusion betrachtet die Vielfalt und Heterogenität der Gesellschaft als grundlegend und selbstverständlich. Hier muss sich – im Gegensatz zu Integration – nicht der/die Einzelne dem Mehrheitssystem anpassen, sondern die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen müssen so flexibel gestaltet sein, dass sie jedem/jeder Einzelnen Teilhabe ermöglichen“ (MA 18 2018: 93).

Da eine inhaltliche Auseinandersetzung mit Gentrifizierung bereits im vorangehenden STEP 2025 fehlt (vgl. MA 18 2014), überrascht es nicht, dass im nachgelagerten Fachkonzept nicht explizit auf Gentrifizierung eingegangen wird. Verdrängungsprozesse und -effekte, Aushandlungsprozesse bzw. Dimensionen von Teilhabe und Inklusion im öffentlichen Raum sind jedoch sehr wohl auf Ziel- und Maßnahmenebene enthalten. Bereits das Ziel „sozial gerecht und geschlechtergerecht“ hält fest, dass im öffentlichen Raum „gerade Personen, die auf den öffentlichen Raum besonders angewiesen sind“ (MA 18 2018: 19), Platz finden sollen.

Auch qualitätsvolle öffentliche Räume ohne Konsumzwang im gesamten Stadtgebiet sind hier bei der Zielbeschreibung festgehalten (vgl. MA 18 2018: 19). Die Stadt Wien bekennt sich zudem zu ihrer Aufgabe, das öffentliche Interesse über Einzelinteressen zu stellen und insbesondere an stark genutzten öffentlichen Räumen kommerzfreie Nutzungen kommerziellen Nutzungen vorzuziehen. Nutzungskonzepte⁶ (ehem. Bewirtschaftungskonzepte), in denen als Erstes konsumzwangfreie Zonen festgesetzt werden und erst anschließend über kommerzielle Nutzungen verhandelt wird, sollen dies sicherstellen (vgl. MA 18 2018: 59). Sie sollen künftig bei umfassenden Neuordnungen und Neugestaltung von stark frequentierten Straßenräumen sowie Stadträumen mit hohem kommerziellen Nutzungsdruck zur Anwendung kommen.

⁵ Das Fachkonzept folgt den seit Anfang der 2000er-Jahre seitens der Stadtverwaltung erarbeiteten Entwicklungsplänen für die Bezirke bzw. dem „Leitbild Öffentlicher Raum“ aus dem Jahr 2009. Alle mit dem öffentlichen Raum befassten städtischen Dienststellen, VertreterInnen der Bezirke, aber auch andere Institutionen sowie externe FachexpertInnen und BürgerInnen waren am Prozess beteiligt. Das Fachkonzept wurde im Jänner 2018 im Wiener Gemeinderat beschlossen.

⁶ Nutzungskonzepte können seit der Novellierung des Gebrauchsabgabegesetzes 2016 in Form von Verordnungen erlassen werden.

Das Fachkonzept beinhaltet einige Ansatzpunkte bezüglich Um- und Neugestaltungen von Plätzen. Vorgeschlagen werden beispielsweise Funktions- und Sozialraumanalysen als ein Instrument der Anwaltsplanung. So soll sichergestellt werden, dass die vielfältigen Bedürfnisse der NutzerInnen in die Planungsüberlegung mit aufgenommen und mögliche Konflikte und Verdrängungsprozesse bereits im Vorfeld erkannt werden. Auch soziale Arbeit ist nicht nur als im Alltag wichtige Komponente, sondern auch als wesentliche Partnerin der Stadtplanung identifiziert. Den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen wird auf Maßnahmenebene vielfach begegnet (vgl. MA 18 2018: 33, 35f., 39-52, 62ff.). Das neu entwickelte Planungsinstrument „Die Matrix Aufenthaltsqualität“ gibt eine gute Handlungsanleitung mit auch inklusiv wirkenden und konsumzwangfreien Mindestkriterien für die Aufenthaltsqualität vor.

Hervorzuheben ist auch, dass alle Maßnahmen einem sogenannten „Fairness-Check“ durch ExpertInnen in Diskriminierungsfragen unterzogen wurden. Hier wurden Leitgruppen festgelegt, die aus Sicht der ExpertInnen auf besondere Unterstützung im öffentlichen Raum angewiesen sind. Die Leitgruppen im Rahmen dieses Checks sind Junge, Arme, Betreuende, Mobilitätseingeschränkte, potenzielle Gewaltopfer sowie kommerzielle NutzerInnen.⁷ Die Maßnahmen wurden sodann im Hinblick auf ihre Wirkungen auf diese Gruppen überprüft. Wichtige Ergebnisse aus dem Fairness-Check sind unter den jeweiligen Maßnahmen direkt angeführt und sollen etwaigen Diskriminierungswirkungen entgegenwirken (vgl. MA 18 2018: 89).

Neben Planung und Gestaltung werden soziale Prozesse im öffentlichen Raum als wesentlich für Teilhabe und Inklusion benannt (vgl. MA 18 2018: 50). Die Einbindung der vielen ExpertInnen bei der Erarbeitung des Konzepts und die gezielte Anwendung von Methoden (Fairness-Check) spiegeln den hohen Anspruch an das Konzept wider, etwaige Exklusionswirkungen von Maßnahmen möglichst zu verhindern und Inklusion voranzutreiben.

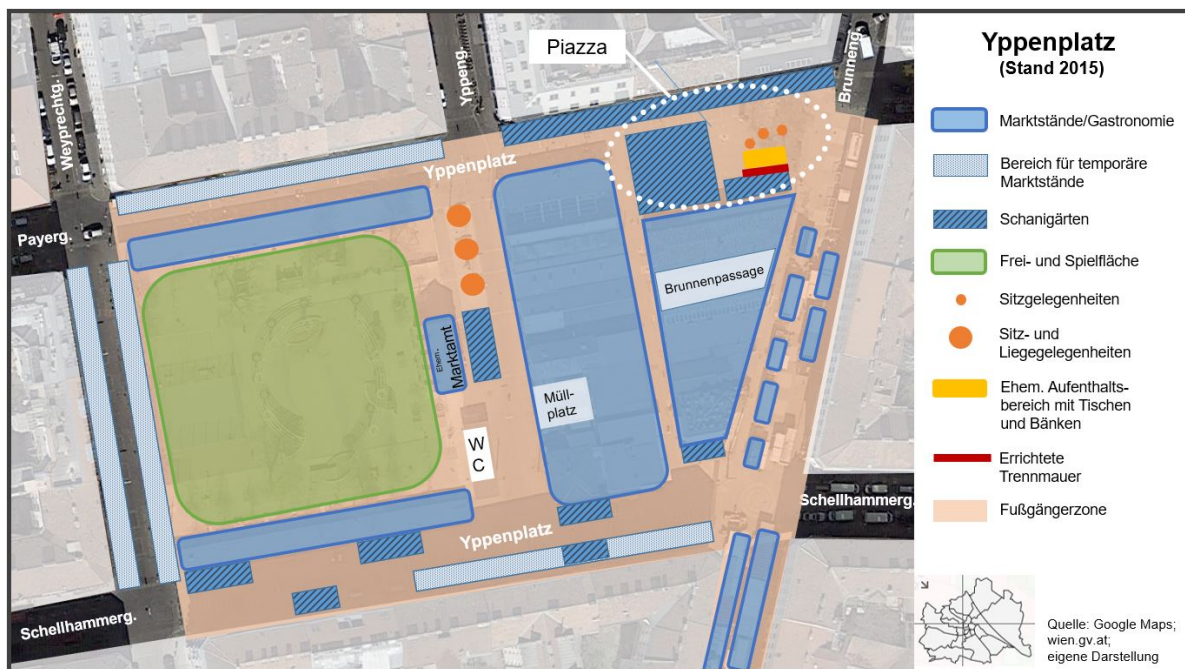
Das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“ ist als strategisches Konzept nicht verbindlich, gibt jedoch eine klare Richtung für die Stadtentwicklung vor. Im Konzept sind zu jedem Ziel quantitative Indikatoren definiert, anhand derer die Zielerreichung evaluiert werden soll (z. B. Anzahl unterschiedlicher Nutzungen im öffentlichen Raum, Anzahl Trinkwasserangebote im öffentlichen Raum, Anzahl Sitzmöbel, Quadratmeter Gehsteigflächen etc.).

Der Yppenplatz – ein besonderer Ort

Der Yppenplatz befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk, er liegt in einem Gebiet, in dem sich Gentrifizierungsprozesse abzeichnen. Dem Yppenplatz kommt im Gefüge des öffentlichen Raumes eine zentrale Stellung zu, er ist wichtiger Treffpunkt im Quartier, und darüber hinaus konzentrieren sich hier (neue) Konsuminfrastrukturen. Wenn man vom Yppenplatz spricht, ist meist das Marktgebiet (Yppenmarkt) zwischen Brunnengasse und Payergasse (mit der sogenannten Piazza) bis hin zum dahinter liegenden Yppenplatz mit Frei- und Spielflächen gemeint.

⁷ Jung (Kinder und Jugendliche bis 18 mit besonderem Augenmerk auf die Gruppe bis 14, die besondere Ansprüche an den öffentlichen Raum stellen), arm (Menschen, die an oder unter der Armutsgrenze leben, aber auch jene „Working Poor“, deren Erwerbseinkommen nicht für das Auskommen reicht, und jene, deren Ökonomie nur knapp über dieser Schwelle liegt), betreuend (Personen mit Betreuungspflichten für Kinder bis ca. 15 Jahre oder für ältere, alte oder pflegebedürftige Menschen), mobilitätseingeschränkt (dauerhaft und temporär eingeschränkte Personen mit hoher Sensibilität für alle Arten von physischen Barrieren; alle, die laut UN-Charta als Menschen mit Behinderungen gelten), potenzielle Gewaltopfer (Menschen mit einem stärkeren Unsicherheitsempfinden oder VertreterInnen von Gruppen, die häufiger von Gewaltverbrechen betroffen sind), kommerzielle NutzerInnen (Menschen, deren ökonomisches Handeln in Beziehung zum öffentlichen Raum steht).

Abbildung 1: Yppenplatz (Stand 2015)



Quelle: Google Maps; wien.gv.at; eigene Darstellung

Im Brunnenviertel findet sich vorwiegend dichte gründerzeitliche Bebauung. Es gibt einen hohen Anteil an BewohnerInnen mit Migrationshintergrund. Lange Zeit war das Gebiet durch eine große Anzahl von günstigen Substandardwohnungen gekennzeichnet (vgl. Dlabaja 2016: 79). Während in den 1980er-Jahren die österreichische ArbeiterInnenschaft in die neuen Großsiedlungen am Stadtrand zog, bezogen vermehrt MigrantInnen die Substandardwohnungen (vgl. Giffinger 1998). Ende der 1990er-Jahre wurde das Gebiet rund um den Gürtel wichtiges Sanierungszielgebiet (vgl. Hajek/Weingartner/Wiegand 2011). In Folge fanden Prozesse des Wandels statt. So wurde die Brunnengasse in eine FußgängerInnenzone umgewandelt, die ehemals temporären Marktstände wurden baulich fixiert und das Gebiet wurde Teil des EU-Förderprogramms „Urban und Urban +“ (vgl. Dlabaja 2016: 80ff.). Weitere Aufwertungs- und Umgestaltungsprojekte samt BürgerInnenbeteiligungsverfahren folgten. Parallel dazu fand eine Sanierungsoffensive privater Wohnbauten samt Dachgeschossausbauten statt (vgl. Rode 2009: 81; Dlabaja 2016: 132). Rund um den Yppenplatz gab es auch eine Reihe alternativer Lokalitäten und Kulturinitiativen, viele von diesen gehören heute der Vergangenheit an.⁸ Im Kontext von Sanierungs- und Aufwertungs-offensiven bekamen die Gegend rund um den Brunnenmarkt und auch der dort befindliche öffentliche Raum eine neue Gestalt. Hier konzentrieren sich neue Konsuminfrastrukturen, die den Wandel des Viertels widerspiegeln. Der Platz strahlt über das Grätzel hinaus eine Anziehungskraft aus, er kann als *besonderer Ort* im Kontext der Aufwertung verstanden werden. Das Gebiet rund um den Yppenplatz trägt einen wesentlichen Teil des Wandels und auch des neuen Images des Quartiers.

Dem Yppenplatz – als zentralem Quartiersplatz im Brunnenviertel – kommt im Gefüge des öffentlichen Raumes eine wichtige Rolle zu. Er ist für die BewohnerInnen des Viertels ein wichtiger Aufenthaltsort. In diesem dicht verbauten Gebiet finden sich wenige Freiräume oder Parks. Der Yppenplatz

⁸ Dazu exemplarische Beispiele: SOHO-Ottakring; MIMAMUSCH Theaterfestival (bis 2015 im Brunnenviertel); der Veranstaltungsraum Ragnarhof (heute Büro einer Werbeagentur); Kulturverein moë (verlor kürzlich eine Räumungsklage und mit dieser seinen Ort in Yppenplatznähe).

bietet Frei- und Sportflächen, und mit dem dahinterliegenden Huberpark ist er ein wichtiger Treffpunkt für Kinder und Jugendliche. Im Bereich des Yppenmarktes finden sich viele Restaurants und Bars, deren Zahl in den letzten Jahren stetig angewachsen ist. Der Bereich der Piazza wird mittlerweile von kulinarischen Konsuminfrastrukturen dominiert – bei der Rahmenplanung des Yppenplatzes Ende der 1990er-Jahre war die Piazza als „großzügige Aufenthaltsfläche“ definiert (vgl. MA 18 2000). Jedes Restaurant besitzt auch einen Gast- bzw. Schanigarten⁹. Besonders während der warmen Jahreszeit werden das Marktgebiet und die Piazza nahezu vollständig von Schanigärten besetzt. Der Yppenplatz ist nicht nur für AnrainerInnen ein wichtiger Ort, er wird auch von Wiener „samstäglichen ‚Frühstücker[n]‘ oder Aperol Spritz trinkenden Gäste[n]“ (Dlabaja 2016: 47) sowie von TouristInnen gezielt aufgesucht. Der Wiener Tourismusverband bewirbt Yppenplatz und Brunnenmarkt mittlerweile als „eine der buntesten Gegenden in ganz Wien“¹⁰.

Fachkonzept Check Yppenplatz

Der Yppenplatz unterliegt einem rund zwanzigjährigen Aufwertungs- und Umgestaltungsprozess – er fällt somit in die Phase, in der sich die Stadt Wien mehr und mehr fachlich inhaltlich mit den Dimensionen des öffentlichen Raums zu beschäftigen begann. Wie der Yppenplatz aussehen würde, hätte es bei den ersten Planungsüberlegungen und Bestandsanalysen das aktuelle Fachkonzept mit seinen Zielsetzungen bereits gegeben, lässt sich freilich nicht sagen. Dennoch nehmen wir das Fachkonzept als Ausgangspunkt der im Rahmen dieses kurzen Artikels möglichen Analyse. Dabei fokussieren wir auf das im Fachkonzept neu entwickelte Planungsinstrument – die Matrix Aufenthaltsqualität. Sie dient als Grundlage für die Gestaltung öffentlicher Räume und gibt Mindestkriterien bezüglich der Aufenthaltsqualität vor.

Die Matrix enthält entlang der Ebenen Wohlbefinden, Nutzungsangebote, Zugänglichkeit und Sicherheit Kriterien hinsichtlich der künftigen Nutzungsqualität des zu planenden öffentlichen Raums. Die Anwendung der Matrix im Planungsprozess soll so die künftige Aufenthaltsqualität garantieren – siehe Abbildung 2. Nach dem Schema der Funktionslevels des Fachkonzepts kann der Yppenplatz als Stadtplatz kategorisiert werden: „„Stadtplätze“ ziehen BenutzerInnen aus der Gesamtstadt an und stellen für WienerInnen und TouristInnen bedeutende Orte der Repräsentation dar“ (MA 18 2018: 42). Als Funktionen werden angeführt: Treffpunkt, Einkauf, Veranstaltungen, Repräsentation (Aushängeschild); als vorwiegende NutzerInnen: WienerInnen und TouristInnen.

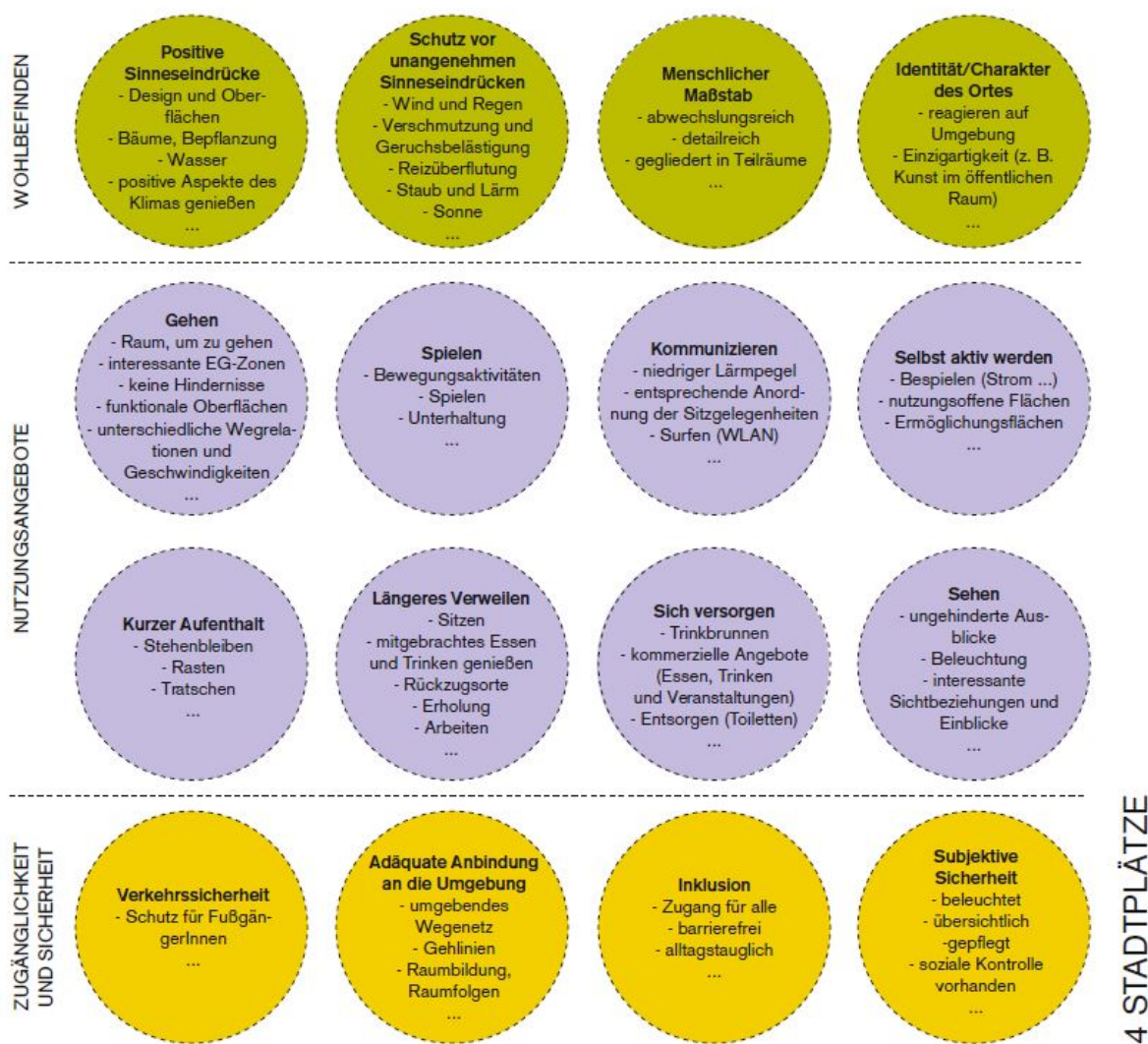
Die Reflexion des neuen Planungsinstruments (Matrix Aufenthaltsqualität) auf den Yppenplatz zeigt, dass alle aktuell im Fachkonzept formulierten Nutzungsqualitäten nach den zahlreichen Umgestaltungsprozessen bereits anzutreffen sind. Auch insbesondere inklusiv assoziierte Kriterien finden sich am Platz wieder. Hier ist auf der Ebene Wohlbefinden das Kriterium „Schutz vor unangenehmen Sinneseindrücken“ (z. B. Wind, Regen, Lärm, Hitze) zu nennen, auf der Ebene Nutzungsangebote die Nutzungskriterien Gehen (beinahe der gesamte Platz ist verkehrsberuhigt), Spielen (Spielmöglichkeiten am Spielplatz), Kommunizieren (einladende ruhige Sitzgelegenheiten ermöglichen Aufenthalt und Kommunikation, auch WLAN ist vorhanden). Es gibt Bereiche, die einen kurzen Aufenthalt ermöglichen sowie Möblierung, die zum längeren, konsumzwangfreien Verweilen einlädt (auch liegen ist auf einigen Sitzelementen möglich). Das Kriterium „Sich versorgen“ ist erfüllt durch einen Trinkbrunnen und eine öffentliche WC-Anlage. Auch zahlreiche kommerzielle Angebote finden

⁹ Anm.: Der Schanigarten bezeichnet den auf öffentlichem Grund liegenden Bereich vor einem Gastronomiebetrieb, auf dem durch eine Genehmigung Tische und Bänke des Lokals zu Konsumzwecken aufgestellt werden dürfen. Der Schanigarten ist den Gästen des Gastronomiebetriebs vorbehalten.

¹⁰ Vgl. <https://www.wien.info/de/einkaufen-essen-trinken/maerkte/yppenplatz-lokalszene> [23.01.2018].

sich am Platz. Auf der Ebene Zugänglichkeit und Sicherheit ist durch die weitgehende Fußgängerzone Verkehrssicherheit und Schutz für FußgängerInnen und spielende Kinder und Jugendliche gegeben. Barrierefreie alltagstaugliche Gestaltung spiegelt das Kriterium Inklusion wider, auch ausreichende Beleuchtung gibt es. Der Platz ist übersichtlich gegliedert und für die Vielzahl der NutzerInnen scheint das Kriterium „Subjektive Sicherheit“ erfüllt. Auch einige der im Fachkonzept enthaltenen Indikatoren können positiv punkten: So ist die Größe der verkehrsberuhigten Bereiche als auch die Anzahl an unterschiedlichen Nutzungen am Yppenplatz in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Zudem gibt es mehr Sitzmöbel, Bäume und einen Trinkbrunnen.

Abbildung 2: Matrix Aufenthaltsqualität im „Fachkonzept Öffentlicher Raum“: Beispiel Stadtplätze



Quelle: Fachkonzept Öffentlicher Raum 2018: 101

Ringens um Aufenthalts- und Daseinserlaubnis im öffentlichen Raum

Rund um den Yppenplatz treffen verschiedene soziale Gruppen und Nutzungsweisen aufeinander. Prozesse von Ein- und Ausschluss und damit auch von Verdrängung passieren häufig langsam und unbemerkt. Exemplarisch widmen wir uns dem Beispiel eines konsumzwangfreien Aufenthaltsbereiches mit Tischen und Bänken auf der Piazza des Yppenplatzes. Mit Umgestaltung und Aufwertung der Piazza wuchs die Anzahl der Gastronomielokale stetig an. Heute ist die Piazza in den warmen Monaten von den Schanigärten der umgebenden Lokale dominiert. Im öffentlichen Raum schrieb sich diese Entwicklung langsam ein: Die neuen Lokalitäten wuchsen über die Zeit an, die Schanigärten wurden mehr, und neues Publikum eroberte mit den Konsuminfrastrukturen den Platz. Für andere Gruppen, die den Platz davor nutzten, wie Kinder auf Fahrrädern und Rollern, oder Personen, die sich auf Bänken niederließen, wurde es zunehmend eng. Deutlich zeigt sich dieser Verdrängungsprozess entlang des letzten verbliebenen dauerhaft freien Abschnitts der Piazza. Rund um den Trinkbrunnen gibt es keine Schanigärten, hier gibt es öffentliche Sitzmöglichkeiten. Um diese gibt es jedoch immer wieder Kontroversen.

Im Jahr 2014 wurde im öffentlichen Raum eine Konfliktlinie zwischen Konsuminfrastrukturen und konsumzwangfreiem Aufenthalt sichtbar. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch fixe Sitzbänke und Tische zum öffentlichen Aufenthalt am Platz. Angrenzend befand sich in den warmen Monaten der Schanigarten eines Lokals. Seitens des Lokalbetreibers wurde zwischen diesen Bereichen eine Mauer aus Holz aufgestellt – auf der Seite der Gäste mit, auf der anderen ohne Blumenschmuck. Was hinter der Wand liegt, schien nicht zu interessieren oder sollte sogar explizit ausgeblendet werden. Der öffentliche Raum scheint nur so lange nützlich, als er ins Bild passt, sich den Funktionen des Konsumierens fügt und diese im besten Fall mit besonderem Flair aufwertet. Dort, wo sich die Atmosphäre des öffentlichen Beisammenseins als verwertbare Komponente in die Konsumstruktur einweben lässt, wird sie assimiliert. Dort, wo öffentliche Nutzungsweisen die glatte Atmosphäre des Konsums stören, wird sie möglichst unsichtbar gemacht.

Kehrt man drei Jahre später auf den Platz zurück, findet man keine fixen öffentlichen Bänke und Tische und keine Holzwand mehr vor. An Stelle der ehemaligen festen Sitzgelegenheiten befinden sich jetzt aus Paletten selbst gefertigte Sitzbänke. Sie sind mit einer Kette am daneben befindlichen Baum fixiert. Auf einem Holzschild findet sich der Spruch „Banken retten“. Entlang der Geschichte einer konsumfreien öffentlichen Aufenthaltsmöglichkeit zeigt sich die Entwicklung eines Konfliktes im öffentlichen Raum. Es drängen sich Fragen auf, welche Nutzungsformen und welche Personen am Platz erwünscht sind, wer verdrängt wird und wer Durchsetzungsmacht hat. Jene Personen, die sich auf der verbleibenden Freifläche der Piazza aufhalten und nicht in die Konsuminfrastrukturen eingewoben sind, scheinen augenscheinlich in der schwächeren Position. An diesem Platz zeigt sich ein Konflikt um Aufenthaltsanspruch, der sich im Kampf um die Bank manifestiert. Die fixen Sitzbänke wurden entfernt, dafür aber wurden selbst gezimmerte dort wieder aufgestellt. Die Ankettung der Palettenbänke an den Baum widerspiegelt die widerständige Absicht zu bleiben und den Platz sowie das Recht auf Anwesenheit im öffentlichen Raum zu verteidigen, gleichzeitig deutet sie darauf hin, dass mit ständiger Demontage oder Verdrängung gerechnet werden muss. Es wird deutlich, dass Personengruppen, die nicht ins Konsumgeschehen eingewoben sind, ihr Recht auf Anwesenheit und Nutzung dieses öffentlichen Orts verteidigen müssen.

Abbildungen 3-8: Piazza Yppenplatz



Abbildungen 3-6 zeigen den Schanigarten eines Lokals und den dahinterliegenden konsumzwangfreien Bereich auf der Piazza des Yppenmarktes im Juli 2014. Abbildungen 7 und 8 zeigen denselben Platzabschnitt der Piazza im Jänner 2018.

Invasive Konsumstrukturen

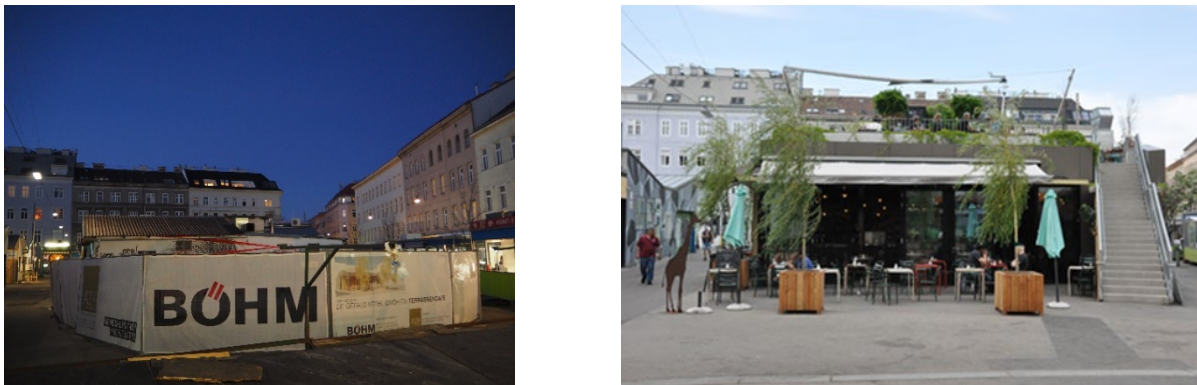
Gentrifizierungsprozesse gehen besonders im öffentlichen Raum mit sichtbaren Veränderungen der Konsumstrukturen einher. Rund um den Yppenplatz konzentrierten sich diese anfänglich besonders um den Yppenmarkt und die sogenannte Piazza.

Abbildungen 9-10: Konsumzonen am Yppenplatz



In den letzten Jahren kamen vermehrt Lokale im Bereich des Yppenplatzes zwischen Weyprechtgasse und Brunnengasse hinzu. Eine ehemalige Freifläche, die u. a. von Kindern und Jugendlichen zum Roller- und Fahrradfahren genutzt wurde, ist zu einem Terrassencafé geworden. Auch an der gegenüberliegenden Häuserfront finden sich vermehrt neue Lokale.

Abbildungen 11-12: Terrassencafé am Yppenplatz



Abbildungen 11 und 12 zeigen den Platz vor und nach der Eröffnung des Terrassencafés.

Ein eindrückliches Beispiel stellt die Eröffnung eines neuen Lokals im ehemaligen Marktamt und die damit einhergehende Platzneugestaltung dar. Das leerstehende Gebäude des ehemaligen Marktammtes befand sich in jener Zone des Yppenplatzes, die Freiflächen und konsumzwangfreie Nutzungen dominierten. Diese wurde intensiv von Kindern und Jugendlichen, deren Begleitpersonen und Menschen, die zum Aufenthalt hierherkommen, genutzt. Sie wurde vom Bereich der Piazza und der Konsumzone durch eine Straße getrennt. Hier verlief eine unsichtbare Grenze im öffentlichen Raum, und der Platz der Freiflächen blieb vom Konsumgeschehen weitgehend unberührt. Das ehemalige

Marktamt wurde nun zu einem weiteren Lokal umgebaut. Damit einher ging auch die Umgestaltung der trennenden Straße: Es wurden Sitzmöglichkeiten geschaffen und eine öffentliche WC-Anlage gebaut.

Abbildungen 13-14: Platzumgestaltung beim ehemaligen Marktamt



Abbildung 13 zeigt den neu gestalteten öffentlichen Raum nach der Eröffnung eines weiteren Lokals im ehemaligen Marktamt, Abbildung 14 zeigt das neue Lokal von der Hinterseite aus gesehen.

Der Schanigarten des neuen Lokals schließt an die öffentlichen Sitzmöbel an. Diese werden zur warmen Jahreszeit häufig von Gruppen genutzt, die den hinteren Bereich des Platzes davor weniger in Anspruch nahmen. Das neue Lokal hat die imaginäre Grenze zum konsumfreien Raum überschritten. Immer wieder finden sich auf den Gebäuden gesprayte Botschaften wie „Wir malen eure BOBO-Bude an“, die Unmut über die zunehmende Kommerzialisierung des Platzes andeuten. Der Nutzungsdruck auf den Bereich der Freiflächen ist in den letzten Jahren gestiegen, Kinder und Jugendliche, die früher auch im nicht verbauten Gebiet des Yppenmarktes aktiv sein konnten, sammeln sich auf den verbleibenden Flächen. Hinzu kommen auch die im vorderen Bereich des Platzes unerwünschten Gruppen, die zusehends in den Freiflächenbereich gedrängt werden. Die Eröffnung neuer Lokale mit zugehörigen Schanigärten verringert die verbleibenden Flächen. Anhand dieser Beispiele wird deutlich, dass der öffentliche Raum sowie anerkannte und mögliche Nutzungsformen einem beständigen Aushandlungsprozess unterliegen. Hier gilt es besonders auf schwächer gestellte Gruppen wie Kinder und Jugendliche, aber auch auf marginalisierte Personen Rücksicht zu nehmen. Deren Legitimität und Platz muss in öffentlichen Räumen verteidigt werden. Da diese Gruppen im Kontext von expandierenden Konsuminfrastrukturen offensichtlich verhandlungsschwächer sind, müssen ihre Interessen von öffentlicher Seite besonders geschützt werden.

Resümee

Der öffentliche Raum ist eine wertvolle soziale und kulturelle Ressource der Stadt. Kommunale Aufgabe ist die Wahrung einer ausgewogenen Stadtentwicklung und die gerechte Gestaltung dieser urbanen Räume. Das Fachkonzept bietet eine gute strategische Grundlage für künftige Maßnahmen im öffentlichen Raum. Es gilt, den öffentlichen Raum als Ort der Teilhabe und Inklusion zu sichern und zu verbessern. Im Fachkonzept wird eine Vielzahl von Bedürfnissen nicht kommerzieller NutzerInnen berücksichtigt. Das Beispiel Yppenplatz zeigt jedoch, dass sich in öffentliche Räume Exklusionsmechanismen einschleichen können. Besonders im Bereich von Stadtplätzen, die hohe ökonomische Verwertbarkeit versprechen, braucht es daher besondere Schutzmechanismen.

Gentrifizierungsprozesse sind häufig mit neuen und schnell wachsenden kommerziellen Strukturen verwoben. Die Konsuminfrastrukturen konzentrieren sich besonders an jenen städtischen Plätzen, die im Sinne der ökonomischen Verwertbarkeit interessant sind. Im Kontext von Gentrifizierungsprozessen entstehen *besondere Orte* wie der Yppenplatz. Rund um den Platz lässt sich ein kontinuierliches Anwachsen der kommerziellen Strukturen beobachten, damit Hand in Hand gehen stetige Erweiterungen der kommerziellen Flächen in den öffentlichen Raum. Konsuminfrastrukturen nehmen wesentlichen Einfluss auf die Neustrukturierung und Umdeutung eines Ortes und den öffentlichen Charakter von Plätzen. Sie ziehen zu, erzeugen eine neue Atmosphäre, erweitern sich in den öffentlichen Raum und verringern damit verfügbare Flächen für nicht-kommerzielle Nutzungen.

Im Kontext invasiver Konsumstrukturen scheinen besonders sogenannte Randgruppen und Gruppen, die wenig Verhandlungsmacht und Interessenvertretung besitzen – wie z. B. Wohnungs- und Obdachlose oder von Armut betroffene Menschen, aber auch Kinder und Jugendliche – von Verdrängung bedroht. Besonders in jenen Zonen, wo Konsuminfrastrukturen gebündelt auftreten und sich in den öffentlichen Raum ausbreiten, lassen sich Verdrängungsprozesse beobachten. NutzerInnen und Nutzungsformen, die nicht in die Konsumstrukturen eingewoben sind, müssen um ihr Recht auf Anwesenheit ringen, wie sich entlang der verschwindenden Sitzgelegenheiten und der selbst installierten Bank am Yppenplatz zeigt, sie sind von Verdrängung bedroht. Im Fachkonzept wird zwar einerseits festgehalten, dass zunehmende Kommerzialisierung im öffentlichen Raum als Problem gesehen wird und aktiv Maßnahmen gesetzt werden müssen, um auch nicht-kommerzielle Nutzungen einfach zu ermöglichen (vgl. MA 18 2018: 35ff., 45-49, 41-52, 58ff., 60-64, 65f.). Andererseits werden den öffentlichen Raum nutzende und zu unterstützende Leitgruppen identifiziert, um Diskriminierungswirkungen von Maßnahmen zu erkennen. Kommerzielle NutzerInnen stehen hier gleichauf mit den anderen Gruppen (vgl. MA 18 2018: 89). An dieser Stelle scheint ein konflikträchtiges Spannungsfeld zu entstehen. Wie sich entlang der Entwicklungen am Yppenplatz zeigt, haben nicht alle NutzerInnengruppen im öffentlichen Raum dieselben Möglichkeiten, wenn es darum geht, ihre Interessen zu wahren oder einzubringen. Die Gleichsetzung von kommerziellen NutzerInnen mit den anderen StadtbewohnerInnen scheint Erstere zu bevorteilen. Vor dem Hintergrund beobachtbarer Entwicklungen scheint die Differenzierung zwischen kommerziellen und nicht-kommerziellen Nutzungsarten notwendig. Diese sollten nicht gleichwertig behandelt werden, da es augenscheinlich schwächere Interessen gibt.

Auch im Kontext von Bewilligungen für Aktivitäten im öffentlichen Raum sollte nachgeschärft werden. Derzeit ist eine Vielzahl von Dienststellen für Nutzungsbewilligungen zuständig. Dennoch sind Bewilligungswege für kommerzielle Nutzungsformen einfacher als für nicht-kommerzielle Nutzungsarten. Laut Fachkonzept sollen Bewilligungsverfahren künftig zentral und vereinfacht gesteuert werden. Zudem soll es zusätzliche Unterstützung für nicht-kommerzielle Nutzungswünsche der StadtbewohnerInnen geben. Diese Maßnahme scheint sinnvoll und sollte auf den Weg gebracht werden. Wünschenswert wären Erleichterung von nicht-kommerziellen Nutzungsarten im öffentlichen Raum mit besonderer Unterstützung von Personengruppen, die weniger Verhandlungs- und Durchsetzungsmacht haben.

Das Fachkonzept beinhaltet einige Ansatzpunkte, wenn es um Platzum- und Platzneugestaltungen geht. Jedoch scheinen angeführte Maßnahmen noch kein Garant für eine ausgewogene Entwicklung. Die Gestaltungsmatrix bietet hinsichtlich Aufenthaltsqualität eine gute Handlungsanleitung mit definierten Mindestkriterien. Es sollten Schutzmechanismen entwickelt werden, um nicht-kommerzielle Platznutzungen zu sichern. Ein Instrument könnten hierbei die im Fachkonzept vorgeschlagenen Nutzungskonzepte sein. Bei unter hohem kommerziellen Nutzungsdruck stehenden Stadträumen können Nutzungskonzepte in Form von Verordnungen festgelegt werden, mit dem Ziel, nicht-kommerzielle Nutzungszonen zu bewahren. Erfahrungswerte mit dem neuen Instrument fehlen

allerdings. Jedenfalls sollte dafür gesorgt werden, dass konsumzwangfreie Räume tatsächlich ausreichend in diese Nutzungskonzept Eingang finden.¹¹

Die Wiener Stadtregierung und -verwaltung steht vor der Herausforderung, qualitativ hochwertige öffentliche Räume (auch neue) zu schaffen, zu erhalten und zugunsten von konsumzwangfreien Aufenthaltsmöglichkeiten umzuverteilen und Nutzungsvielfalt zu gewährleisten. Das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“ ist ein wichtiger Meilenstein in der Stadtentwicklung, der die Zielrichtung vorgibt. Im Kontext von Gentrifizierungsprozessen und deren kleinräumigen Wirkung gilt es im Spannungsfeld von nicht-kommerziellen und kommerziellen Nutzungen jedoch nachzuschärfen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen nicht-kommerziellen und kommerziellen Nutzungsarten bildet das Fundament inklusiver und demokratisch marmorierter Stadträume. Hilfreiche Instrumente, die auch nicht-kommerzielle Nutzungen gewährleisten, können beispielsweise verbindliche Nutzungskonzepte mit Schutzzonen, die Erleichterung von nicht-kommerziellen Nutzungsarten oder deren Bevorzugung in stark genutzten kommerziellen Bereichen sein.

LITERATURVERZEICHNIS

- Bourdieu, Pierre (1991): „Physischer, sozialer und angeeigneter physischer Raum“, in: Martin Wentz (Hg.), *Stadt-Räume*, Frankfurt am Main: Campus Verlag GmbH, S. 25-34.
- Davidson, Mark/Lees, Loretta (2005): „New-Build ‚Gentrification‘ and London's Riverside Renaissance“, in: *Environment and Planning* 37/7, S. 1165-1190.
- Dlabaja, Cornelia (2011): „Symbolische Markierungen im Stadtraum“, in: Oliver Frey/Florian Koch (Hg.), *Positionen der Urbanistik*, Münster: LIT Verlag, S. 147-165.
- Dlabaja, Cornelia (2016): *Das Wiener Brunnenviertel. Urbane Raumproduktion. Eine Analyse des Wandels von Stadträumen*, Wien: new academic press.
- Frey, Oliver (2004): „Urbane öffentliche Räume als Aneignungsräume. Lernorte eines konkreten Urbanismus?“, in: Ulrich Deinet/Christian Reutlinger (Hg.), „Aneignung“ als Bildungskonzept der Sozialpädagogik, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften/GWV Fachverlag, S. 219-233.
- Friedrichs, Jürgen/Kecskes, Robert (Hg.) (1996): *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse*, Opladen: Leske +Budrich.
- Giffinger, Rudolf (1998): „Segregation in Vienna: Impacts of Market Barriers and Rent Regulations“, in: *Urban Studies* Vol. 35/No. 10, S. 1791-1812.
- Hajek, Katharina/Weingartner, Jakob/ Wiegand, Felix (2011): „Sanfte Verdrängung: Gentrifizierung in Wien“, in: *Perspektiven. Magazin für Linke Theorie und Praxis* 14/11, verfügbar auf <http://www.perspektiven-online.at/2010/08/26/sanfte-verdraengung-gentrifizierung-in-wien> [03.01.2018].

¹¹ Anm.: Im Fall des Yppenplatzes hätte sich anstatt eines weiteren Lokals im Bereich der weitgehend konsumfrei genutzten Fläche beispielsweise auch die Einrichtung eines Jugendzentrums angeboten.

- Hammer, Katharina (2016): „Nutzung und Konflikte, Öffentlicher Raum“, in: Peter Prenner (Hg.), Wien wächst – Öffentlicher Raum. Die Stadt als Verteilungsfrage, Wien: Arbeiterkammer Wien, S. 61-73.
- Häussermann, Hartmut/Siebel, Walter (1998): „Festivalisierung der Stadtentwicklung“, in: Werk, Bauen + Wohnen Bd. 85/H. 6, S. 21-29.
- Helbrecht, Ilse (1996): „Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum im Prozeß der Gentrification“, in: Geographische Zeitschrift 84/H. 1, S. 1-15.
- Herlyn, Selle (2004): „Zum Bedeutungswandel der öffentlichen Sphäre – Anmerkungen zur Urbanitätstheorie von H. P. Bardt“, in: Walter Siebel (Hg.), Europäische Stadt, Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag, S. 121-130.
- Hofer, Gerhard (2008): Die Festivalisierung der Stadt. Am Beispiel des Wiener Rathausplatzes, Wien: Diplomarbeit an der Universität Wien.
- Holm, Andrej (2010): „Gentrification und Kultur: Zur Logik kulturell vermittelter Aufwertungsprozesse“, in: Christine Hannemann et al. (Hg.), Jahrbuch Stadtregion 2009/10, S. 64-82.
- Kadi, Justin (2016): Drei populäre Mythen zu Gentrifizierung in Wien, verfügbar auf <https://urbanizm.net/4890279/drei-populare-mythen-zu-gentrifizierung-wien> [08.05.2018].
- Kennedy, Maureen/Leonard, Paul (2001): Dealing with Neighbourhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices, Washington DC: Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, verfügbar auf <https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/gentrification.pdf> [23.05.2018].
- Klamt, Martin (2012): „Öffentliche Räume“, in: Frank Eckhardt (Hg.), Handbuch Stadtsoziologie, Wiesbaden: Springer Fachmedien, S. 775-804.
- Löw, Martina/Steets, Silke/Stoetzer, Sergej (2008): Einführung in die Stadt und Raumsoziologie, 2. Aufl., Opladen & Framington Hills: Verlag Barbara Budrich.
- MA 18 – Magistratsabteilung 18/Stadtentwicklung und Stadtplanung (2000): Rahmenplanung Yppenplatz, Werkstattbericht Nr. 27.
- MA 18 – Magistratsabteilung 18/Stadtentwicklung und Stadtplanung (2014): STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien.
- MA 18 – Magistratsabteilung 18/Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018): Fachkonzept Öffentlicher Raum.
- Pätzold, Ricarda (2017): „Wien“, in: Thomas Franke et al., Kommunalen Umgang mit Gentrifizierung. Praxiserfahrungen aus acht Kommunen, Edition Difü – Stadt Forschung Praxis Bd. 15, Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik, S. 229-280.
- Rode, Philipp (2009): Kunst Macht Stadt. Vier Fallstudien zur Interaktion von Kunst und Stadtquartier, Wiesbaden: VS-Verlag für Sozialwissenschaften.
- Siebel, Walter/Wehrheim, Jan (2003): „Öffentlichkeit und Privatheit in der überwachten Stadt“, in: DISP : the planning review Jg. 39, H. 153, S. 4-13.
- Smetana, Kurt (2010): Stadtentwicklung versus Lifestyle – zur steigenden Prosperität des Brunnenviertels in Wien Ottakring, REAL CORP 2010, verfügbar auf http://programm.corp.at/cdrom2010/papers2010/CORP2010_236.pdf [16.07.2010].

Stadtentwicklung Wien (2009): freiraumstadtraumwien. vorsorge | gestaltung | management. Das Wiener Leitbild für den öffentlichen Raum, verfügbar auf <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/e000005.pdf> [24.01.2018].

Verlic, Mara (2016): Neubau-Gentrifizierung in Wien? Unveröffentlichter Projektbericht zum Forschungspraktikum in der Arbeiterkammer Wien.

Wehrheim, Jan (2011): „Die Öffentlichkeit der Räume und der Stadt. Indikatoren und weiterführende Überlegungen“, in: Forum Stadt Jg. 38, H. 2/11, S. 163-180.

Zukin, Sharon (1987): „Gentrification: Culture and Capital in the urban Core“, in: American Review of Sociology 13, S. 139-147.

GENTRIFIZIERUNG UND ÖFFENTLICHE RÄUME. ÜBER DAS ZUSAMMENSPIEL VON AUFWERTUNG, SICHERHEIT UND ORDNUNG AN URBANEN PLÄTZEN

Marc Diebäcker

Die Bedeutung des öffentlichen Raums für die Gentrifizierung von städtischen Quartieren und die Inwertsetzung von Immobilien ist in der Fachliteratur kaum beschrieben. Auch die Wechselwirkungen zwischen Aufwertungspolitiken sowie Sicherheits- und Ordnungspolitiken werden kaum thematisiert. Daher widmet sich dieser Beitrag anhand zweier Wiener Beispiele – Karlsplatz und Praterstern – ebendiesem Zusammenhang von sozialen Konflikten und urbanen Attraktivierungsbestrebungen in öffentlichen Räumen. Trotz makroökonomischer Zwänge einer wachsenden Stadt vermittelt sich in den Fallbeispielen ein staatlich gestaltendes Selbstverständnis, das über Investitionen in öffentlichen Räumen Aufwertungsimpulse initiieren möchte. Das Branding kann (wie am Karlsplatz) als Aufwertung im Namen von „Kunst und Kultur“ instrumentell eingesetzt werden, um den Zuspruch breiter Bevölkerungsgruppen herzustellen und zugleich die Verdrängung marginalisierter Minderheiten zu legitimieren. Die Imagebildung kann sich aber auch im Gleichschritt mit dem realen Aufwertungsvorhaben (wie am Bahnhof Praterstern) vollziehen und dennoch im Rahmen der parlamentarisch-medialen und sicherheitspolitischen Reproblematisierung des Pratersterns brüchig werden. Es wird deutlich, dass sich Attraktivierungsstrategien an Nutzungspräferenzen von Ober- und Mittelklassemilieus ausrichten, womit Grenzen „neu“ gezogen werden, was im öffentlichen Raum künftig als tolerabel und was als intolerabel gelten soll.

Öffentlicher Raum und Gentrifizierung – eine Leerstelle

Die Debatte um Gentrifizierung in wachsenden Metropolen hat sich in den letzten Jahren auch im deutschsprachigen Raum wieder intensiviert. Die soziale Frage nach leistbarem Wohnraum in europäischen Großstädten rückte spätestens seit der Finanzkrise 2007 und ihren Auswirkungen zunehmend in den Mittelpunkt der öffentlichen Aufmerksamkeit. Wenn Realeinkommen bei Niedrigverdienenden sinken, kontinuierliche Mietpreissteigerungen die Wohnkosten belasten oder boomende Grundstückspreise in den Innenstädten urbane Peripherisierungsprozesse anstoßen, von denen zunehmend auch Mittelklassemilieus betroffen sind, dann ist der öffentlichen Rede über „Wohnen in der wachsenden Stadt“ das Spannungsverhältnis von Aufwertung und Verdrängung eingeschrieben (vgl. Diebäcker/Glogar/Stoik 2018). Allmählich scheinen auch in Wien „populäre Mythen“ (Kadi 2016) zu brechen, denn es zeigt sich, dass weder die Kapazitäten des sozialen Wohnungsbaus oder die Programme der sanften Stadterneuerung noch das österreichische Mietrecht Gentrifizierungsprozesse verhindern können (vgl. auch Kadi/Verlic 2015).

Der Blick auf die deutsch- wie auch englischsprachige Fachliteratur offenbart aber auch Forschungslücken. Ein Durchforsten einschlägiger Artikel macht beispielsweise deutlich, dass der öffentliche Raum als Gegenstand von Gentrifizierung unterthematized ist. Angebotsorientierte Erklärungsansätze fokussieren auf die Profitlogiken von EigentümerInnen, nachfrageorientierte auf die Kaufkraft von Ober- und Mittelklassemilieus. Beide stellen (durchaus zu Recht) die Bedeutung von

privatem Kapital und privatem Raum in den Vordergrund. Die räumlichen Relationen von Immobilien zu öffentlichen Plätzen und Parks werden meist ebenso wenig betrachtet wie die Wechselwirkungen von fluktuierender Wohnbevölkerung und dem sozialen Geschehen im Freien. Auch die staatlichen Infrastruktur- und Dienstleistungen zur Instandhaltung oder Attraktivierung von öffentlichen Räumen oder die dort eingesetzten Regulierungsmaßnahmen zur Herstellung ganz bestimmter sozialen Ordnungen werden in ihrer Bedeutung für die „Ökonomien der Aufwertung“ (Holm 2013: 20) weitgehend vernachlässigt. Wenngleich der Begriff der Verdrängung (von Wohnbevölkerung) in der immanenten Kritik des Gentrifizierungskonzepts eine Schlüsselrolle spielt, wird die Vertreibung von „unerwünschten“, meist marginalisierten Personen und Gruppen in öffentlichen Räumen kaum thematisiert. Der Zusammenhang von städtischen Aufwertungs- und urbanen Sicherheits- sowie Ordnungspolitiken ist ein weitgehend unerforschter.

Ebendiesem Zusammenhang von sozialen Konflikten in öffentlichen Räumen und urbanen Attraktivierungsbestrebungen soll in diesem Beitrag nachgegangen werden. Dazu skizziere ich in einem ersten Schritt die Bedeutung von öffentlichen Räumen in Erklärungen zur Gentrifizierung, indem ich ihre funktionale Relevanz für städtische Aufwertungs- und Inwertsetzungen von Immobilien verdeutliche. In einem zweiten Schritt skizziere ich anhand des Wiener Karlsplatzes und des Wiener Pratersterns zwei Beispiele, wie an zentralen öffentlichen Plätzen Aufwertungslogiken, Sicherheitspolitiken und Verdrängungsmaßnahmen von problematisierten Gruppen ineinandergreifen.

Der öffentliche Raum und die Ökonomien der Aufwertung

Als öffentliche Räume werden gemeinhin jene urbanen Orte bezeichnet, an denen Menschen draußen verweilen, sich aufhalten, bewegen oder treffen, an denen vielfältiges Verhalten und soziale Interaktionen des Lebens stattfinden. In Abgrenzung zum privaten Raum zählen Plätze, Parks, Freiräume, Grünflächen, Wege, Straßen oder Gehsteige als öffentlich, an denen sich Begegnungen oder Nutzungen des alltäglichen Lebens zeigen. Je nach disziplinärem Zugang und den damit priorisierten analytischen Kategorien kann öffentlicher Raum z. B. hinsichtlich des Besitzes (öffentlich-staatlich), der allgemeinen, offenen und bedingungslosen Zugänglichkeit oder gesellschaftlicher Funktionen wie Handel, Freizeit und Politik differenziert werden. Während planerische Perspektiven stärker auf funktionale Qualitäten der Gestaltung fokussieren, stehen in sozialwissenschaftlichen Analysen soziale Normen und Verhalten oder symbolische Repräsentationen von Menschen im Vordergrund. Dann erscheint der „gelebte öffentliche Raum“ als dynamisch und divers, als vermachtet und umkämpft – als gesellschaftlicher „Spiegel“ sind öffentliche Räume dann Flächen, auf denen soziale, ökonomische und politische Herrschaftsverhältnisse sichtbar werden.

Folgen wir dieser Figur des öffentlichen Raums als Spiegel, dann reflektieren sich auf seiner Fläche gesellschaftliche Verhältnisse und Machtbeziehungen in zwei unterschiedlichen sozialen Dimensionen: einerseits auf einer physisch-sozialen Erfahrungsebene des konkreten „Erlebens“ und andererseits über die „Rede über Raum“ auf einer diskursiven Dimension des „Rezipierens“ und „Prägens“ von Raumvorstellungen. Wenn Peter Williams und Neil Smith (2007 [1986]: 208-219) städtische Polarisierungsprozesse auf den Zusammenhang von internationaler Arbeitsteilung, ökonomischer Krisenhaftigkeit, Städtehierarchien, ein- und abfließendem Kapital in Stadtzentren und die Rolle staatlichen Handelns zurückführen, dann bedeutet dies in einer raumrelationalen Perspektive, dass sich diese politökonomischen Dynamiken und Strategien sowohl in den „Politiken des öffentlichen Raums“ diskursiv aufspüren lassen als auch in sozialen Interaktionen oder Beziehungen vor Ort räumlich erfahrbar sind.

Die angebotsorientierte und „unternehmerische Stadt“ (Hall/Hubbard 1998) setzt im globalen Wettbewerb auf eine investitionsbegünstigende Wirtschaftspolitik, um Kapital anzuziehen. Günstige Steuerpolitiken, Bereitstellung öffentlicher Flächen und Infrastruktur, großflächige Entwicklungsprojekte im Immobiliensektor oder staatlich-private Entwicklungssallianzen sind nur einige Merkmale, um Profite kapitalistischen Wirtschaftens als „Immobiliengold“ in der Stadt zu reinvestieren bzw. „abzusichern“. In dieser weitverbreiteten Standortpolitik stellt die Investition und Verwertung von urbanem Raum eine Schlüsselbranche dar, und die „Strategie der Aufwertung“ gilt daher vielerorts als unumstrittenes Leitparadigma städtischer Entwicklung. Dieses Zusammenspiel von makroökonomischer Investitionsdynamik und politischen Gentrifizierungsstrategien, was Loretta Lees und andere (2008: 178-187) auch als „Fourth-Wave Gentrification“ bezeichnen, ist auch für Wien spätestens seit der Finanzkrise 2007 und den Turbulenzen des kapitalistischen Wirtschaftssystems am privaten Immobilienmarkt offensichtlich. Die Bedeutung des öffentlichen Raums wird in den transnationalen Vermarktungsstrategien Wiens mitvermittelt, wenn „weiche“ Standortfaktoren wie hohe Lebensqualität propagiert werden oder die Festivalisierung der Stadt über Historie, Kultur oder Natur inszeniert wird.

Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung (Smith 1979) bietet aus mikroökonomischer Perspektive eine Erklärung an, wohin das „einströmende“ ökonomische Kapital fließt und welche Stadtgebiete für private Immobiliensegmente wie Luxuswohnungen, Bürostandorte oder touristische Unterkünfte besonders attraktiv sind. Hohe Mieten bzw. Kaufpreise von Immobilien sind dabei vorrangig von der „besonderen“ Lage und dem Image der Gegend und weniger von „Ausstattungsunterschieden oder unterschiedlichen Herstellungskosten“ (Holm 2013: 25) abhängig. Da die Immobilie als Ware an einem Ort fixiert ist, ist ihr Handelswert immer auch an das Umfeld gebunden – Gebiet, Immobilien und soziale Gruppen sind aneinander gekoppelt und werden als attraktiver Stadtraum gemeinsam „gebrandet“. Der öffentliche Raum ist in Aufwertungsgebieten also immer zentraler Gegenstand der Imageproduktion, denn Bilder kreativer Aneignung oder lokaler Gemeinschaftlichkeit sowie milieuspezifische Normalitätsvorstellungen eines „guten Lebens“ sind zentral für das Marketing von Gegenden und die Inwertsetzung von Immobilien.¹

Nachfrageorientierte Erklärungsmodelle der Gentrifizierung rücken die Marktdynamiken in den Vordergrund, die durch hinzuziehende Bevölkerungsgruppen in einem Quartier ausgelöst werden. Mit dem Konstruieren und Umsetzen von „neuen“, „schöneren“ und „kreativen“ Idealen im Quartier (respektive im öffentlichen Raum) werden aber zugleich auch sichtbare und nicht präferierte Verhaltens- und Nutzungsweisen etablierter sozialer Gruppen stärker infrage gestellt. Der öffentliche Raum ist als soziale Bühne immer schon Gegenstand sozialer Aneignung und Differenz, im Aufwertungsprozess werden aber die Normsysteme – das, was als normal und was als abweichend gelten soll – entlang der Ungleichheitskategorie „Klasse“ neu hierarchisiert. Wird der öffentliche Raum zum Schauplatz der Gentrifizierung, dann werden nicht nur soziale Beziehungen zwischen etablierten und „neu zu etablierenden“ Gruppen im Quartier diskursiv politisiert, sondern auch „vor Ort“ werden im Aufeinandertreffen Differenzen wahrgenommen.

Sharon Zukin (2014, Erstauflage 1989) hat in „Loft Living“ eindrucksvoll beschrieben, wie Kunst, als Lebensstil und Produktionsweise, sich unter Aufwertungsbedingungen mit der Rekapitalisierung eines Wohnungsmarktes verknüpft. Das Nutzen von künstlerischen (und auch subkulturellen) Aktivitäten und Lebensweisen zur Attraktivierung und Imagebildung eines Quartiers kann insofern als eine

¹ Diskursives Labelling von Stadtteilen, die Rede über „schönen“ öffentlichen Raum, benötigt immer auch passende Vorbilder seiner attraktiven Gestaltung und erlebbare, reale Beispiele seiner qualitätsvollen Funktionalität oder sozialen Nutzungsmöglichkeit. Investitionen in öffentliche Räume erzeugen also einen enormen Mehrwert für die umliegenden Immobilien und reduzieren das Risiko, dass staatliche oder private Investments in Wohn- und Bürobaubau verloren gehen (vgl. Madanipour 2005: 14).

besondere Form der Inwertsetzung von Immobilien verstanden werden (Holm 2013: 29-36) und ist heutzutage z. B. am instrumentellen Einsatz von Zwischennutzungen und Creative Clusters vielfach diskutiert. Wenn in urbanen Entwicklungsgebieten öffentliche Räume Gegenstand planerischer Umgestaltung werden, dann repräsentieren sie Kristallisationspunkte eines städtischen Erneuerungsprozesses, in denen vielfältige Konstellationen privatwirtschaftlicher und staatlicher Kooperation sichtbar werden, die durchaus in regem Austausch mit kollektivierbaren Bevölkerungsgruppen und Nachbarschaften stehen können. Der rapide Wandel der postindustriellen Stadt und das Streben nach mehr Wachstum und Konsum finden dabei nicht grundsätzlich ohne Bevölkerung (Zukin 2010: 221) statt oder gehen einfach „geheim“ an ihr vorbei. Denn höhere oder mittlere Klassenmilieus fühlen sich durch Wohn- und Freiraumprojekte durchaus angesprochen, werden möglicherweise partizipativ beteiligt und treffen auf ihnen bekannte, präferierte Nutzungsweisen in öffentlichen Räumen. Es sind vielmehr die weniger beachteten oder problematisierten Gruppen, ihre differenteren und meist weniger geschätzten Lebensstile und Verhaltensweisen, die direkt oder indirekt bzw. „schleichend“, z. B. im Gefühl, „nicht gemeint zu sein“ oder „nicht dazuzugehören“, ausgegrenzt werden.

Die „Attraktivierung“ und sicherheits- und ordnungspolitische Regulierung von zentralen Plätzen

Im öffentlichen Raum der Stadt überkreuzen sich gegenwärtig Politiken der Aufwertung mit Politiken der Sicherheit und Ordnung. Zudem ist gouvernementalitätstheoretisch mit Foucault davon auszugehen, dass sich ökonomische Strategien mit politisch-demokratischen Legitimationsversuchen verknüpfen. Aus analytischer Perspektive spannt sich dieses Verhältnis an den jeweiligen Orten unterschiedlich auf: Lagebeziehungen von Zentrum und Peripherie, Verhältnisse sozialer Ungleichheit, Beziehungen zwischen sozialen Gruppen und Milieus, politische Machtkonstellationen oder Regulierungen städtischer Immobilienmärkte differieren in wachsenden Städten, vervielfältigen sich lokal und sind in ihrer sozialen Situativität in öffentlichen Räumen äußerst komplex. Ausgangspunkt der beiden nun folgenden Fallskizzen ist daher die Frage, wie sich Aufwertungspolitiken sowie Sicherheits- und Ordnungspolitiken im öffentlichen Raum miteinander verschränken.²

Vor diesem Hintergrund eignen sich der Karlsplatz und der Praterstern als Fallbeispiele, um innerstädtische Aufwertungsbestrebungen im Zusammenspiel mit Ordnungspolitiken zu reflektieren.³ Denn beide innerstädtischen Plätze sind oder waren etablierter Aufenthaltsort von prekarierten Personen und wurden Zielgebiete der Aufwertung. Anhand des Karlsplatzes fokussiere ich stärker auf den Zusammenhang von Umgestaltungsmaßnahmen und der Regulierung problematisierter Gruppen (vgl. hierzu auch Diebäcker/Hammer 2009), während ich hinsichtlich des Pratersterns stärke

² Ohne an dieser Stelle die Etablierung des Politikfeldes der „Urbanen Sicherheits- und Ordnungspolitik“ in postfordistischen, liberalen Demokratien theoretisch ausführen zu können, sei angemerkt, dass sich eine stärker lokalisierte Politik der Unsicherheit in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat und den öffentlichen Raum als Interventionsfeld geradezu benötigt. Denn eine auf Risikovermittlung zielende Sicherheitspolitik adressiert bewusst Angst- bzw. Unsicherheitsgefühle von verunsicherten Bevölkerungsgruppen, indem andere Räume, Gruppen und Individuen als Gefahren und Bedrohungen für die individuelle Sicherheit problematisiert werden (vgl. Belina 2011). Denn „Fear of Crime“-Policies“ (Hope/Sparks 2000: 4) setzen an alltäglichen Beziehungen im räumlichen Nahbereich wie Wohnen, Verkehr, Einkaufen oder Freizeit an, um über subjektive Sicherheitsgefühle Ängste vor anderen zu schüren und die verunsicherten Gruppen zugleich stärker an die eigene Politik zu binden.

³ Mit Blick einer kritisch-sozialwissenschaftlichen Perspektive auf Aufwertungsprozesse in öffentlichen Räumen schlage ich mit Foucault vor, den Fokus besonders auf den Umgang mit extremen sozialen Phänomenen zu legen. Denn gerade im „Verbotenen“ oder in den unakzeptablen „Ausnahmeerscheinungen“ repräsentieren sich Grenzpositionen, die die besondere Aufmerksamkeit von „Machtinstanzen“ herausfordern (vgl. Foucault 2007 [1975]: 76-80, 85).

ker die diskursive Rede über aufzuwertenden Raum in den Vordergrund rücke (vgl. hierzu Diebäcker 2014a; 2014b).

Der Wiener Karlsplatz als „Kunstraum“ und die Verdrängung der offenen Wiener „Drogenszene“

Der Wiener Karlsplatz grenzt an den ersten Bezirk als touristisches Zentrum, ist wichtiger U-Bahn-Knotenpunkt, liegt in direkter Nähe des touristischen Anziehungspunktes „Naschmarkt“ und von etablierten Orten der Kulturszene wie Künstlerhaus oder Musikverein. Er wird einerseits von hochfrequentierten Straßen und andererseits von Technischer Universität, Karlskirche, Wien Museum und einer Volksschule umrahmt. Die Hauptfläche bildet der Resselpark, ein weitgehend asphaltierter, mit Bäumen, Schaugrün, einigen Aufenthaltsflächen, einem alteingesessenen Gastronomiebetrieb und einem Wasserbecken charakterisierter Ort. Seit den 1990er-Jahren war der Karlsplatz auch Treffpunkt der offenen Wiener Drogenszene, die nach zahlreichen Regulierungsmaßnahmen im Jahr 2010 auf Beschluss der Landesregierung von der staatlichen Exekutive vertrieben wurde. Medial war der Karlsplatz daher als „gefährlicher“ Raum der Stadt etikettiert und weit über seine Stadtgrenzen hinaus als „Brennpunkt“ bekannt – seine sicherheits- und ordnungspolitische Thematisierung besaß eine lange Tradition. Zugleich war der Karlsplatz (meist im Gegensatz seiner medialen Skandalisierung) in den 2000er-Jahren aber auch ein vielseitig und heterogen genutzter Platz, den sich Menschen unterschiedlicher sozialer Milieus aneigneten und auf dem Vielfalt sichtbar wurde (vgl. z. B. Team Focus 2005: 14-16). Die diskursive Problematisierung des Platzes in dieser Zeit muss daher als übertrieben skandalisierend bezeichnet werden und entsprach weder einer tatsächlichen Gefährdungslage durch prekarierte Personengruppen noch repräsentierte sie die vielfältige, „gelebte“ Praxis anderer NutzerInnengruppen.

Mit dem langsamen Städte- und Bevölkerungswachstum Wiens Ende der 1990er-Jahre und einer stärker angebotsorientierten Politik schien sich auch die Debatte um den Karlsplatz zu intensivieren. Ordnungspolitisch zeigte sich dies u. a. an der zunehmenden Regulierung des Platzes und seiner NutzerInnen, wobei die Maßnahmen sich meist explizit auf Personen mit Drogenkonsum bezogen. Die Verordnung einer Schutzzone rund um eine Volksschule am Karlsplatz im Jahre 2005 etablierte erstmals die Möglichkeit einer polizeilich-präventiven Verdrängung von unerwünschten Personengruppen im öffentlichen Raum Wiens.⁴ Die seit 2005 in Österreich mögliche Videoüberwachung des öffentlichen Raums wurde umgehend am Karlsplatz eingesetzt. Zeitgleich wurde das personenbezogene Interventionsangebot mit dem „Verein Help U“ ausgeweitet, womit „im Namen der Sicherheit aller NutzerInnen“ auch „sanfte“, verhaltensnormierende Zugriffe auf marginalisierte Personengruppen intensiviert wurden (vgl. Diebäcker/Hammer 2009: 21). In den Jahren 2005/06 wurden im Rahmen einer neuen Oberflächengestaltung des Karlsplatzes u. a. Nischen und Sitzmöglichkeiten insbesondere beim Szenetreffpunkt entfernt, was die Aufenthaltsqualität für diese Personen in prekären Lebenslagen verschlechterte. Im Juni 2010 und im Vorfeld der Wahl zum Wiener Landtag wurden drogensüchtige Menschen auf Beschluss der sozialdemokratischen Stadtregierung durch permanenten Polizeieinsatz und unter Protest von Einrichtungen der Suchthilfe und ihren MitarbeiterInnen vom Karlsplatz vertrieben.⁵ An den staatlichen Interventionen und „kriminalpräventiven“ Zugriffen auf die „Drogenszene“ am Karlsplatz wird erkennbar, wie im Zusammenspiel von juristischen

⁴ Organe des öffentlichen Sicherheitsdienstes wurden ermächtigt, bereits aufgrund der Annahme einer gesetzwidrigen Handlung das Betreten eines Teilgebiets des Resselparks am Karlsplatz zu verbieten – bei Zuwiderhandlung drohen eine Geldstrafe und im Falle ihrer Uneinbringlichkeit eine Freiheitsstrafe bis zu zwei Wochen.“ (Diebäcker/Hammer 2009: 21)

⁵ Wiener Zeitung“ (16.06.2010): Drogenbetreuer protestieren gegen Karlsplatz-Räumung - Rathaus winkt ab. Sozialarbeiter-Aufstand, https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/42958_Sozialarbeiter-Aufstand.html [08.04.2018].

Normen, baulichem Design, technischen Maßnahmen sowie personenbezogenen Interventionen diejenigen verdrängt und normiert werden, die als die „gefährlichen“ Anderen abweichend markiert sind, mit dem Ziel, eine andere soziale Ordnung im öffentlichen Raum herzustellen (vgl. Diebäcker 2014a: 231-233; Wehrheim 2012: 108-126).

Mit Blick auf diese andere, angestrebte soziale Ordnung ist die Transformation des Karlsplatzes nicht nur eine Geschichte der sicherheits- und ordnungspolitischen Verdrängung von „unerwünschten“, prekarierten Personengruppen, sondern eben auch eine Episode über „Aufwertung durch Kunst und Kultur“. Bereits im Jahr 1999 wurde vom ortsansässigen Künstlerhaus ein Wettbewerb ausgelobt, um den Karlsplatz in einen „Kunstplatz“ zu transformieren.⁶ Auf Basis eines Entwurfs des prämierten ArchitektInnenteams präsentierten im Jahre 2004 Kulturstadtrat, Planungsstadtrat und Umweltstadträtin des Landes gemeinsam die Idee des „Kunstplatz Karlsplatz“: Dabei wurde der Platz historisch in das kulturelle Umfeld eingepasst, seine zentrale Lage betont und ein bereits vorhandenes „positives Potenzial“ konstatiert. Im Konzept selbst dominierten planerische Umgestaltungsmaßnahmen, die zusammen mit vereinzelt künstlerischen Elementen das Stadtbild attraktivieren und die Sicherheit über erhöhte Sichtbarkeiten und Durchlässigkeiten steigern sollten.^{7,8} Dies war der Beginn eines in hohem Maße privatkulturell-staatlich initiierten Brandings des Platzes. Ende 2007 wurde von der Stadtregierung das Projekt „Kunstmeile Karlsplatz“ vorgestellt, mit welchem die U-Bahn-Passage der Wiener Linien verbreitert, begradigt und ausgeleuchtet werden sollte⁹ – inzwischen verstärkter Aufenthaltsort von Menschen mit Suchtmittelkonsum, die auch aufgrund der polizeilichen „Schutzzone“ stärker in die Passage hineingedrängt wurden. Mit der verspäteten Fertigstellung der „Kulturpassage“ im September 2013 schien die staatlich finanzierte Aufwertung des öffentlichen Raums Karlsplatz abgeschlossen. Seine gestalterische Attraktivierung wurde überwiegend durch kulturelle Veranstaltungsreihen begleitet, die eine temporäre Kommerzialisierung des Platzes erlauben. Neben dem seit 1994 etablierten Weihnachtsmarkt, der mit Kunsthandwerk und einer (inzwischen) biologisch zertifizierten Gastronomieauswahl wirbt, sind Angebote wie „Kino unter Sternen“ (seit 2009), Pop-Festival (seit 2010) oder Straßenkunst-Festival (seit 2011) typisch.

Rückblickend kann die Entwicklung des Karlsplatzes als „Aufwertung durch Kunst und Kultur“ bezeichnet werden, die in hohem Maße staatlich betrieben wurde und wird. Sicherheits- und ordnungspolitische Maßnahmen gegen prekarierte und als „gefährlich“ markierte Personengruppen sind zentraler Bestandteil dieser Attraktivierung, deren Präsenz einem grundlegenden Imagewandel und Branding als öffentlicher „Kunstraum“ entgegensteht. Die durchaus begrenzte Festivalisierung des Platzes (z. B. gegenüber dem Wiener Rathausplatz) setzt dabei auf moderne bzw. postmoderne Lebensstile jüngerer bis mittleren Alters, fokussiert auf bereits präsente studentisch-alternative sowie kulturinteressierte Bildungsmilieus und adressiert damit auch TouristInnen. Die Imagebildung des öffentlichen Raums über Kunst erscheint dabei vorrangig als staatliche Strategie, in der das Narrativ des „Kunstraums“ als zentrale politische Legitimation für Regulierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen am Platz dient. Instrumentelle Aufwertung im Namen von „Kunst und Kultur“

⁶ Wiener Zeitung“ (15.05.1999): Siegerprojekt am Karlsplatz will Raum um Künstlerhaus beleben, https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/oesterreich/chronik/368635_Siegerprojekt-am-Karlsplatz-will-Raum-um-Kuenstlerhaus-beleben.html?em_cnt=368635 [17.03.2018].

⁷ Rathauskorrespondenz der Stadt Wien (02.12.2004), <https://www.wien.gv.at/presse/2004/12/02/konzept-fuer-den-kunstplatz-karlsplatz> [08.04.2018].

⁸ Der Einsatz von „Crime Prevention through Design“ wird bei der Gestaltung des Karlsplatz deutlich erkennbar und ist seitdem in vielen Konzepten der städtischen Oberflächengestaltung präsent.

⁹ Siehe z. B. „Die Presse“ (11.12.2007): Kunst statt Drogen?, https://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/348576/Karlsplatz_Kunst-statt-Drogen [17.03.2018]; „Die Presse“ (01.08.2009): Karlsplatz. Glas und Licht statt Drogenszene, https://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/499763/Karlsplatz_Glas-und-Licht-statt-Drogenszene [17.03.2018].

sichert den Zuspruch breiter Bevölkerungsgruppen und lässt dann die Verdrängung „unerwünschter“ Minderheiten in den Hintergrund treten.

Der Wiener Praterstern als innerstädtisches Infrastrukturprojekt: Brüche der öffentlichen Imageproduktion und die Vertreibung marginalisierter Personen aus dem öffentlichen Raum

Der Wiener Praterstern steht zunächst für einen innerstädtischen Regionalbahnhof und Verkehrsknotenpunkt mit U-Bahn-Anschluss, der von 2005 bis 2008 im Rahmen der sogenannten „Bahnhofsoffensive“ der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) grunderneuert und mit zusätzlichen Geschäften stärker kommerzialisiert wurde. Er umfasst zudem mehrere Vorplätze, die anschließend bis zum Jahr 2010 neu gestaltet wurden, und ist durch umkreisende, hochfrequentierte Straßen sehr verkehrsbelastet. Mit seiner relativ zentralen Lage im zweiten Gemeindebezirk grenzt der Praterstern sowohl an gründerzeitliche Wohnquartiere als auch an bedeutende innerstädtische Entwicklungsgebiete, in denen z. B. die neue Wirtschaftsuniversität entstanden ist, grünraumnahe Luxusimmobilien gebaut und auf einstigen Bahnhofsfächen Kapazitäten für Mittelklassewohnungen erschlossen werden. Zugleich galt der Praterstern vor seiner Aufwertung nicht als „Visitenkarte der Stadt“, war er doch seit Jahrzehnten auch Treffpunkt für Personen in prekären Lebenslagen, die teilweise ihre Tagesstruktur dort verbrachten. Historisch rückblickend kann der Praterstern, auch in seiner diskursiven und erfahrbaren Dimension, als ein öffentlicher Raum charakterisiert werden, an dem Menschen in prekären Lebenslagen „sein durften“ und Devianz staatlich stärker toleriert wurde als in anderen Gegenden der Stadt (vgl. Diebäcker 2014a: 129).

In der diskursanalytischen Betrachtung des Pratersterns im Zeitraum seiner Aufwertung von 2006 bis 2010¹⁰ wird in raumrelationaler Hinsicht erkennbar, dass seine Neugestaltung in eine innerstädtische Entwicklungsstrategie eingebunden war, die vor allem den zweiten Gemeindebezirk betrifft. Nun wird er als „Tor“ zum Naherholungsgebiet „grüner Prater“, zum Volksprater als Vergnügungspark oder zu Zielgebieten der Stadtentwicklung positioniert und verbindet stark immobilienbezogene Erlebnis-, Konsum-, Arbeits- und Wohnwelten miteinander. In der öffentlichen Rede über den Praterstern treten standortpolitische Strategien der Festivalisierung und Vermarktung ebenso hervor wie staatlich-private Entwicklungsalianzen bei der Planung und Umsetzung der verschiedenen Entwicklungsimpulse. Der erneuerte Bahnhof selbst wird mit seinen erweiterten Mobilitäts-, Konsum- und Aufenthaltsfunktionen als wesentliches infrastrukturelles Bindeglied für das innerstädtische Entwicklungsgebiet platziert, das staatlich finanziert auch zur Aufwertung seines Umfeldes beitragen soll. In dieser symbolischen Neupositionierung soll der Bahnhof eine spezifische Form von Urbanität repräsentieren: Er soll hell, geräumig und attraktiv sein, vielfältigen Konsum auch außerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gestatten, qualitätsvollen Aufenthalt an den Vorplätzen ermöglichen und das zügige Umsteigen im öffentlichen Verkehr gewährleisten. Dabei tritt eine raumgestalterische Logik zutage, indem die sichtbare ästhetische Qualität des gebauten Raums als Maßstab des Neuen positioniert wird. Diese gesteigerten Idealbilder des Pratersterns sind mit Normvorstellungen verbunden, einen „schönen“, „attraktiven“ und „qualitätsvollen“ Raum zu entwickeln und sicherzustellen.

¹⁰ Die folgende Argumentation bezieht sich auf eine Analyse des öffentlichen Diskurses zum Wiener Praterstern der Jahre 2006 bis 2010, wobei die „öffentlich-parlamentarische“ Rede über den Praterstern (in Landtags- und Gemeinderatsprotokollen) mit einem öffentlich-medialen Diskursausschnitt („Der Standard“ und die „Kronen Zeitung“) kontrastiert wurde, um Zusammenhänge zwischen urbanen Aufwertungsprozessen sowie sicherheits- und ordnungspolitischen Strategien zu vermitteln (vgl. Diebäcker 2014a: 149-174; 2014b).

Die im Jahr 2008 begonnene öffentliche Debatte zur Neugestaltung des westlichen Hauptplatzes, auf dem sich die meisten Menschen in prekarierten Lebenslagen aufhielten, zeigte, dass sich die Aufmerksamkeit der ParlamentarierInnen zunehmend auf öffentliche Flächen konzentrierte, die sie ihrem unmittelbaren Zuständigkeitsbereich zuordneten. Der bereits fertiggestellte Bahnhof, der als privater und durch die ÖBB verwalteter Raum fungierte, diente aber zugleich als normativer Maßstab für die künftige soziale Ordnung „draußen am Platz“. Die Problematisierung der sozialen Ordnung im öffentlichen Raum intensivierte sich zunehmend, was auch mit der Fertigstellung des kostspieligen Bahnhofsvorplatzes im Jahr 2009 sowie mit der anstehenden Landtagswahl 2010 in Zusammenhang stand. Normative Zielsetzungen des Attraktiven rückten allmählich in den Hintergrund und ordnungspolitische Zielsetzungen von Sauberkeit und Sicherheit dominierten die Debatte zum Praterstern: Subjektive Unsicherheitsgefühle gesellschaftlich akzeptierter Gruppen wie PassantInnen, Passagiere, KundInnen oder BewohnerInnen der Umgebung wurden den als „verwahrlost“, „süchtig“, „gefährlich“ oder „kriminell“ etikettierten NutzerInnengruppen gegenüber- und höhergestellt (vgl. Diebäcker 2014b: 34). Diese diskursive Konstellation erscheint „in Bezug auf Gruppenzugehörigkeiten, Gruppengröße und Mehrheitsverhältnisse eindeutig geordnet, auch weil die Identifikation mit den neutralen Kategorien der Vielen auf negativ konnotierte Klassifizierungen der Wenigen trifft, denen die Verursachung ‚sozialer Probleme‘ im Sinne moralisch verwerflichen, selbstverschuldeten oder kriminellen Verhaltens zugeschrieben wird“ (ebd.). Die Anwesenheit, das Erscheinungsbild oder Verhalten von Personen in prekären Lebenslagen stellte eine scheinbar stärkere Bedrohung für das künftige Image des Pratersterns dar.¹¹

Im Untersuchungszeitraum 2006 bis 2010 zum Wiener Praterstern zeigt sich deutlich, wie die bauliche Aufwertung von Bahnhof und Platz eine diskursive Imageproduktion in Gang setzte, die sich zunächst an einschlägigen Strategien einer investitionsfreundlichen und unternehmerischen Stadtentwicklungspolitik orientierte.¹² Negative Folgen von Aufwertungsvorhaben waren im medialen und parlamentarischen Diskurs nicht präsent, das hegemoniale Aufwertungsparadigma schien zu dieser Zeit in der wachsenden Stadt Wien unumstritten. Der Wiener Praterstern als Infrastrukturprojekt wurde von Bund und Land bzw. ihren ausgelagerten Unternehmungen ÖBB und Wiener Linien konsequent betrieben. Das Zusammenspiel von realem Aufwertungsvorhaben und Imageproduktion vollzog sich bis zur Fertigstellung des Bahnhofs (und der absolvierten Fußball-EM) im Jahr 2008 im Gleichschritt. Mit der kostenintensiven Neugestaltung der Vorplätze brach dieser Diskurs und der öffentliche Raum wurde Bezugfeld der parlamentarischen und boulevardmedialen Reproblematisierung des Pratersterns. Mit der sicherheits- und ordnungspolitischen Zuspitzung im Wahljahr 2010 (zeitgleich zur Vertreibung der „Szene“ vom Karlsplatz) intensivierten sich auch am Praterstern polizeiliche Interventionen im öffentlichen Raum, aber trotz oppositioneller Forderungen reagierte die

¹¹ Anhand der Kategorien Herkunft, Alter und Geschlecht formierte sich in der medialen Vermittlung ein Bild des Kriminellen, das als nicht-österreichisch, jung und männlich charakterisiert werden kann. Die Grenzziehungen zwischen normal und gefährlich verweisen dabei auf stark körperbezogene Distinktionsmerkmale, die in ihrer Kopplung mit Kriminalität als rassistisch qualifiziert werden müssen. In den boulevardesken Problematisierungen von Delinquenz und Kriminalität am Praterstern wurde dabei die Differenz zu den abweichenden Anderen teilweise in multiplen Zuschreibungen derart vertieft, dass das gefährliche, fremde Andere als Grenzposition das „Unmögliche“ und „Verbotene“ repräsentierte (Foucault 2007 [1975]: 76-80). Die sehr weitgehende Nichtthematisierung von Aspekten sozialer Sicherheit führte auch dazu, dass soziale Ungleichheit auf ihren sichtbaren Status reduziert wurde und so im Kontext sicherheits- und ordnungspolitischer Problematisierungen als Bedrohung für die personale Sicherheit umcodiert werden konnte.

¹² Der parlamentarische und der mediale Diskursausschnitt waren bei allen Differenzierungen dennoch stark aufeinander bezogen und selbstreferenziell. In medialen stadtentwicklungsbezogenen Dokumenten wurde gelegentlich auf magistratische Dienststellen verwiesen, in der Berichterstattung des „Standards“ wurden auch ArchitektInnen genannt, sodass vereinzelt fachliche Expertise mitvermittelt wurde. In sicherheits- und ordnungspolitischem Material besetzten dagegen polizeiliche AkteurInnen, überwiegend in der „Kronen Zeitung“, die zentralen SprecherInnenpositionen und ihr Wissen muss diesbezüglich als diskursprägend eingeschätzt werden. Während die Berichterstattung des „Standards“ überwiegend das Aufwertungsparadigma an liberale Bildungsmilieus transportierte, vermittelte die „Kronen Zeitung“ verstärkt sicherheitspolitische Erwägungen an eine breite MassenleserInnenschaft.

damalige sozialdemokratische Stadtregierung nicht mit der Vertreibung von Menschen in prekarierten Lebenslagen.

Ein knappes Jahrzehnt nach der Neugestaltung des Bahnhofs ist das Image des „Attraktiven“ und des „Schönen“ vom Wiener Praterstern verfliegen und einer funktionalen und bahnhofstypischen Aneignungsrealität vor Ort gewichen. Bis heute ist die mediale Problematisierung des Pratersterns als „Ort der Devianz“ ungebrochen und polizeiliche Schwerpunktaktionen gegen Armutsbetroffene oder unzählige Identitätsfeststellungen „nicht-weißer“ Personen gehörten bis vor Kurzem zum Alltag am Praterstern. Mit dem am 27. April 2018 erstmalig in Wien eingeführten und höchst umstrittenen Alkoholverbot am Praterstern erreichte die Vertreibung und Kriminalisierung von Menschen in prekären Lebenslagen in öffentlichen Räumen eine neue Dimension. Menschen, die in ihrem belasteten Alltag auf öffentliche Plätze und Infrastruktur besonders angewiesen sind, werden in der wachsenden Stadt weiter peripherisiert und unsichtbar gemacht.

Aufwertung öffentlicher Räume zwischen Konformität und sozialer Ausschließung

Mit dem Karlsplatz und dem Praterstern standen zwei öffentliche Plätze in zentraler Lage im Mittelpunkt der Reflexion, deren Aufwertungsprozess mit einer bedeutenden Stellung staatlicher Akteu-rInnen einherging und von ihnen wesentlich mitgestaltet wurde. Trotz makroökonomischer Zwänge einer wachsenden Stadt vermittelt sich in den Fallbeispielen ein staatlich gestaltendes Selbstverständnis von öffentlichen Räumen, das auch als Ausdruck eines traditionell „starken“ neokorporatistischen Staates verstanden werden kann (vgl. Knierbein/Madanipour/Degros 2014: 26; Franz 2015: 214). In dieser grundsätzlichen Investitionsbereitschaft und dem Regulierungswillen sozialer Ordnungen repräsentiert sich ein lokalpolitisches Programm, das öffentliche Räume als „Catalysts for Change“ (Knierbein/Madanipour/Degros 2014: 37) versteht. In dieser urbanen Debatte über öffentlichen Raum verbinden sich ökonomische Wachstumsstrategien mit politischen Legitimationsmustern, die sich an Nutzungspräferenzen und Geschmäckern von Ober- und Mittelklasse-milieus orientieren und zugleich über sicherheitspolitische Maßnahmen Grenzen des Intolerablen deutlich markieren.

Die politisch-mediale Imagebildung von „attraktivem“ öffentlichem Raum verläuft über die Kopplung von Gebiet, Platz und Gruppen – Aufwertungs-dynamiken in öffentlichen Räumen können daher nur räumlich-relational in ihren Umfeldbeziehungen verstanden werden. Dieses Branding kann dabei auf eine erstrebenswerte Vorstellung und zu errichtende soziale Ordnung am Platz ausgerichtet sein (wie am Karlsplatz) oder sich normativ an einem bereits stattfindenden Aufwertungs-vorhaben orientieren (wie am Praterstern), um das produzierte Image vor Verlusten abzusichern. Diese immanente Widersprüchlichkeit zwischen normativen Idealen und realem Leben im öffentlichen Raum erzeugt eine permanente Spannung, die weder auf diskursiver Ebene noch auf Erfahrungsebene einfach herstellbar ist, wie sowohl die weitgehend „realisierte“ Imagebildung des Karlsplatzes als auch die „gescheiterte“ Imagebildung des Pratersterns aufzeigen.

Mit der Attraktivierung von öffentlichen Plätzen werden die jeweiligen raumbezogenen Normensysteme angehoben und zuvor tolerierte Nutzungen häufiger oder intensiver problematisiert. Soziale Gruppen, die mit ihrem Verhalten (oder auch aufgrund ihrer bloßen Anwesenheit) diesen gesteigerten Erwartungsanforderungen nicht entsprechen (bzw. entsprechen können), werden als Störung der angestrebten sozialen Ordnung identifiziert. Es sind also die gesteigerten Normen des „Schönen“ oder „Erstrebenswerten“, die als „normal“ oder „moralisch richtig“ positioniert werden und über die soziale Ein- und Ausschlüsse in aufzuwertenden bzw. aufgewerteten öffentlichen Räumen legi-

timiert und vollzogen werden. Sei es über die Adressierung bildungsnaher, alternativer oder studentischer Milieus am Karlsplatz oder „neutraler“ Mehrheiten von KundInnen, PassantInnen oder BewohnerInnen am Praterstern – es sind die ihnen zugeschriebenen oder von ihnen symbolisch repräsentierten Normen und Werte, die Zugehörigkeit und Anerkennung vermitteln oder absprechen. Diese dichotomisierte Zuspitzung erzeugt dabei auch einen Konformitätsdruck auf jene sozialen Gruppen, die nicht direkt als Zielgruppe der Aufwertung adressiert werden. In intensiv regulierten öffentlichen Räumen müssen sie sich dann den Normen der Stathöheren anpassen oder sich in Distinktion aus dem Raum zurückziehen. Inwertsetzungen des baulichen Umfeldes oder Aufwertungen von öffentlichen Räumen selbst tragen daher Hierarchisierungs- und Homogenisierungseffekte immanent in sich.

LITERATURVERZEICHNIS

Belina, Bernd (2011): Raum, Überwachung, Kontrolle. Vom staatlichen Zugriff auf städtische Bevölkerung, Münster: Westfälisches Dampfboot.

Diebäcker, Marc (2014a): Soziale Arbeit als staatliche Praxis im städtischen Raum, Wiesbaden: Springer VS.

Diebäcker, Marc (2014b): „Stadtentwicklung und soziale Polarisierung. Eine diskursanalytische Betrachtung des Wiener Pratersterns im Zuge seiner Aufwertung“, in: Der öffentliche Sektor 3-4/14, S. 31-36.

Diebäcker, Marc/Hammer, Elisabeth (2009): „Zur Rolle von Sozialer Arbeit im Staat. Skizzen aus regulationstheoretischer und Foucault'scher Perspektive“, in: Kurswechsel 3, S. 11-25.

Diebäcker, Marc/Glogar, Isabel/Stoik, Christoph (2018): „Peripheries, Urban Transformations and Qualities of Life in the Growing City. An Introduction“, in: Marc Diebäcker et al. (Hg.), Working Class Districts. Urban Transformations and Qualities of Life in the Growing City. Book of Abstracts, Wien: University of Applied Sciences FH Campus, S. 17-24, verfügbar auf <https://wienerwissenswelt.fh-campuswien.ac.at/images/pdf/confbooks/UrbanTransformations2018A4.pdf> [15.04.2018].

Foucault, Michel (2007 [1975]): Die Anormalen, Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Franz, Yvonne (2015): Gentrification in Neighbourhood Development. Case Studies from New York City, Berlin and Vienna, Göttingen: Vienna University Press.

Hall, Tim/Hubbard, Phil (Hg.) (1998): The Entrepreneurial City: Geographies of Politics, Regime and Representation, Chichester: John Wiley.

Holm, Andrej (2013): Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Münster: Unrast Verlag.

Hope, Tim/Sparks, Richard (2000): „Introduction: risk, insecurity and the policies of law and order“, in: Tim Hope /Richard Sparks (Hg.), Crime, Risk and Insecurity. Law and Order in Everyday Life and Political Discourse, New York: Routledge, S. 1-10.

Kadi, Justin (2016): „Drei populäre Mythen zu Gentrifizierung in Wien“, verfügbar auf <http://urbaniZm.net/4890279> [12.02.2018].

- Kadi, Justin/Verlic, Mara (2015): „Gentrification in Wien“, in: Peter Prenner (Hg.), Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt, Wien: AK Wien, S. 46-59.
- Knierbein, Sabine/Madanipour, Ali/Degros, Aglaée (2014): „Vienna. (Re)Framing Public Policies, (Re)Shaping Public Spaces?“, in: Ali Madanipour/Sabine Knierbein/ Aglaée Degros (Hg.), Public Space and the Challenges of Urban Transformation in Europe, New York: Routledge, S. 23-37.
- Lees, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Elvin (2008): Gentrification, New York/Oxford: Routledge.
- Madanipour, Ali (2005): „Public Spaces of European Cities“, in: Nordic Journal of Architectural Research 18/1, S. 7-16.
- Smith, Neil (1979): „Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital not People“, in: Journal of the American Planning Association 45/4, S. 538-548.
- Team Focus des Fonds Soziales Wien (2005): „Wien 1 & 4. Karlsplatz“, verfügbar auf https://www.fsw.at/downloads/satzung_berichte/teamfocus/2005_TEAM_FOCUS_Bericht_1und4-Bez_Karlsplatz.pdf [15.03.2018].
- Wehrheim, Jan (2012): Die überwachte Stadt – Sicherheit, Segregation und Ausgrenzung, Opladen: Barbara Budrich.
- Williams, Peter/Smith, Neil (2007 [1986]): „From ‚renaissance‘ to restructuring: the dynamics of contemporary urban development“, in: Neil Smith /Peter Williams (Hg.), Gentrification of the City. London/New York: Routledge, S. 204-224.
- Zukin, Sharon (2010): Naked City. The Death and Life of Authentic Urban Places, Oxford u. a.: Oxford University Press.
- Zukin, Sharon (2014): Loft Living. Culture and Capital in Urban Change, 25. Auflage, New Brunswick u. a.: Rutgers University Press.

„ES GIBT VERDRÄNGUNG VON SEXARBEITERINNEN AUS ZENTRALEN ORTEN“

Interview mit Renate Blum

Mara Verlič im Gespräch mit Renate Blum vom Verein „Lateinamerikanische emigrierte Frauen in Österreich (LEFÖ)“ über Situation und Orte der Sexarbeit in Wien, gesetzlich initiierte Verdrängung und mögliche Verbesserungsmaßnahmen für Sexarbeiterinnen

Mara Verlič (MV): Können Sie die Organisation LEFÖ und die Tätigkeitsfelder kurz vorstellen?

Renate Blum (RB): LEFÖ wurde 1985 gegründet. Wir sind eine Migrantinnen-Selbst-Organisation, eine Migrantinnen-Rechtshilfe-Organisation. Wir wurden zu der damaligen Zeit von politisch geflüchteten Frauen aus Lateinamerika gegründet, die ins Exil nach Österreich gekommen sind. Ausgehend von Treffen zur gegenseitigen Unterstützung hat sich die Beratungsarbeit entwickelt und es wurde mit dem Abhalten von Deutschkursen begonnen. Im Laufe der Zeit haben sich immer mehr Themen für LEFÖ etabliert. Erstens, seit ca. 1993, die Arbeit mit Migrantinnen in der Sexarbeit. Das Thema kam einfach dadurch auf, dass lateinamerikanische Frauen ihren Arbeitskontext mit in die Treffen und Beratungen gebracht haben. Zweitens ist dann mit der Zeit auch der Bereich des Frauenhandels entstanden. Dieser Bereich hat sich etabliert, weil meine Kolleginnen damals gemerkt haben, dass es Veränderungen gab im Zusammenhang mit Sexarbeit und dass Frauen häufig Dokumente und Ausweise weggenommen wurden. Zusammengefasst war die Entwicklung von LEFÖ: von der Beratungsarbeit und Deutschkursen zum Thema Sexarbeit zum Thema Frauenhandel.

Heute hat LEFÖ rund 50 Mitarbeiterinnen. 15 davon sind Betreuerinnen für den Bereich Frauenhandel, der inzwischen der größte Bereich ist. Alle Bereiche von LEFÖ werden von Ministerien und von der Stadt Wien gefördert. Wir sind eine feministische Organisation, die nur von Frauen und für Frauen arbeitet.

Wichtig ist auch, dass wir uns als eine politische Organisation verstehen. Das heißt, auf der einen Seite sind wir direkt mit den Frauen tätig in der Beratung, Betreuung und Begleitung für Migrantinnen. Aber gleichzeitig sind wir immer auch politisch aktiv und arbeiten an den Rahmenbedingungen und suchen VernetzungspartnerInnen, mit denen wir gemeinsam etwas verändern können. Wir sprechen mit PolitikerInnen und haben einen Blick auf Gesetze und mögliche Veränderungen. Wir möchten, dass sich nicht nur in der direkten Beratungsarbeit mit den Frauen, sondern auch nachhaltig etwas verbessert an der Situation von Migrantinnen in diesem Land.

MV: Wie würden Sie die Arbeitssituation von Sexarbeiterinnen auf der Straße in Wien heute charakterisieren?

RB: Wir haben in Wien 2011 eine Novelle des Prostitutionsgesetzes gehabt und mit dieser Novelle hat sich die Situation gerade auf der Straße sehr stark verändert. Die Situation war vorher auch nicht optimal, aber es gab immer noch Plätze verteilt über die Stadt, an denen sich Sexarbeiterinnen Raum nehmen konnten, um zu arbeiten. Das ist durch die Gesetzesnovelle ganz verschwunden, weil die damalige Landesregierung von Wien entschieden hat, dass es Erlaubniszonen geben soll, und so durch die Stadt festgelegt wurde, wo Sexarbeiterinnen bestmöglich arbeiten sollen (wobei dieses „bestmöglich“ unter Anführungszeichen zu setzen ist). Heute gibt es zwei definierte Zonen, in denen der Straßenprostitution noch nachgegangen werden kann: rund um die Einzingergasse in

Floridsdorf und in der Brunner Straße in Liesing. Anfangs nach der Novelle gab es auch noch die Zone beim Auhof, die aber durch Umbauten etc. abgeschafft wurde. Ein ganz wichtiger Bereich damals war auch noch der Prater. Im Prater wurde aber groß umgebaut durch die Ansiedlung der Wirtschaftsuniversität und dadurch ist diese langjährige Zone der Straßenprostitution verschwunden.

MV: Wenn Sie noch weiter zurückblicken, können Sie schildern, ob es seit den 1990er-Jahren Veränderungen in der Straßensexarbeit in Wien gegeben hat? Wie würden Sie die Situation vor der Novelle damals im Vergleich zu heute beschreiben?

RB: Die Situation war damals schon eine andere als heute. Es gab Plätze, die sich die Sexarbeiterinnen für ihre Arbeit nehmen konnten. Wir haben zum Beispiel am Gürtel lange Zeit eine Rotlichtmeile (obwohl „Meile“ für Wien schon eine Übertreibung ist) in Wien gehabt. Damals gab es Lokale, vor denen die Frauen auf der Straße gestanden sind. Das hat damals dazugehört, draußen zu sein und Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. Ein weiterer Ort war zum Beispiel die äußere Mariahilfer Straße.

Es war auch vor der Novelle so geregelt, dass es Bannmeilen gab. Sexarbeiterinnen durften nicht vor Kindergärten, Schulen, Friedhöfen und religiösen Orten stehen. Diese Bannmeilen haben schon sehr viel Unruhe ausgelöst, weil es nicht immer möglich war einzuschätzen, ob sich ein Ort in der Nähe einer solchen Einrichtung befunden hat. Es hat sehr viele Verwaltungsstrafen gegeben damals, weil die Polizei – wie immer – sehr stark kontrolliert hat und gemäßregelt hat, wo die 150-Meter-Bannmeile aufhört und wo eine Frau stehen darf und wo nicht.

Dazu kommt, dass der Bereich Sexarbeit sehr stark stigmatisiert ist und sehr viel Konzentration der Stadt Wien und der Exekutive darauf gelegt worden ist, dass nicht zu viele Sexarbeiterinnen auf der Straße sind. Es ist auch zu sehr ungerechtfertigten Strafen gekommen. Zum Beispiel wurden Frauen oft in ihren Pausen abgestraft, wenn sie zum Ausruhen oder Aufwärmen in ein Kaffeehaus gegangen sind und dabei die Bannmeilen betreten haben. Das war ein großes Problem, weil manche Frauen an einem Abend so viele Strafen bekommen haben, dass es unmöglich wurde, diese zu bezahlen.

MV: Für Suchtkranke hat die Wiener Polizei lange das Konzept verfolgt, die Personen möglichst in Bewegung zu halten, also immer wieder von einem Ort zum nächsten zu (ver)treiben, damit sich die Szene nicht zu stark an einem Ort festsetzt. Gibt es auch ein Konzept in Bezug auf Sexarbeit?

RB: Das polizeiliche Konzept in Bezug auf Sexarbeit geht in die Richtung, Ballungszentren zu schaffen und die Arbeiterinnen auf bestimmte Orte einzugrenzen, damit sie besser kontrollierbar sind. Dies gilt erstens auf der Straße, wo es im Moment zwei Orte gibt, an denen Sexarbeit erlaubt ist. Zweitens sind zum Beispiel große Laufhäuser von der Exekutive bzw. auch von der Legislative erwünscht, weil sie leichter kontrollierbar sind. Wir von LEFÖ setzen uns jedoch dafür ein, dass sich große Organisationen in kleinere Einheiten auflösen. Wir denken, dass es für die Sexarbeiterinnen besser wäre, in Einheiten von drei bis vier Frauen zusammenzuarbeiten, in denen sie kein Geld an andere Menschen bezahlen müssen. Es wäre besser, den Frauen mehr Autonomie zu lassen, sich ihre Arbeitsbedingungen selbst zu gestalten.

MV: Wie würden Sie die Situation für die Sexarbeiterinnen in den Erlaubniszonen in Wien heute beschreiben?

RB: Es ist wichtig vorwegzuschicken, dass für manche Frauen auf der Straße zu arbeiten generell besser ist als in einem Lokal. Das kann verschiedene Gründe haben: So müssen die Frauen auf der Straße etwa nichts konsumieren und sie müssen keine Mieten zahlen. Die Straße ist ein Ort, an dem man auch vorübergehend einfach tätig werden kann. Es gibt daher auch eine sehr hohe Fluk-

tuation auf der Straße. Viele Frauen gehen nach einiger Zeit wieder in ein Lokal zum Beispiel. Außerdem sind sehr viele Sexarbeiterinnen auch sehr mobil und sind international und national unterwegs.

Jedoch sind wir mit der Situation an den beiden erlaubten Orten derzeit nicht glücklich. Es befinden sich immer auch viele Männer vor Ort, die als Aufpasser die Situation beobachten. Diese Männer profitieren von ihrer Rolle auf die eine oder andere Weise: manche monetär, andere stehen in Beziehungskontexten zu den Frauen.

Weiters sind die Orte an sich nicht günstig: Sie sind dunkel und haben keine Infrastruktur. Es gibt keine Stundenhotels dort in der Nähe.

Außerdem ist der gesamte Bereich von Sexarbeit einfach stark kriminalisiert und wird von Menschen, die sich nicht gut auskennen, oft als kriminelle Tätigkeit wahrgenommen. Das macht die Arbeit auf der Straße sehr schwierig. Es wäre Aufgabe der Stadt Wien, bessere Rahmenbedingungen an den Orten zu schaffen. Dies würde den Frauen mehr Sicherheit bieten und den Kunden einen klareren Rahmen setzen. Und es würde vermitteln, dass Sexarbeit nicht nur geduldet wird, sondern auch geschätzt. Denn so, wie es derzeit ist, ist es eine gefährliche Arbeit für die Frauen, bei der Kunden immer die Möglichkeit haben, die Frauen unter Druck zu setzen.

MV: Beschränkt sich die Sexarbeit auf der Straße in Wien wirklich auf die beiden erlaubten Bereiche oder gibt es auch illegalisierte Bereiche, in denen der Sexarbeit nachgegangen wird?

RB: Nach der Novelle des Prostitutionsgesetzes 2011 haben wir sehr viele Kontakte zu Frauen verloren. Diese Frauen sind vielleicht für ihre Arbeit in Wohnungen gegangen, vielleicht an andere Orte. Es war jedenfalls eine sehr schwere Situation für viele Frauen, die so ihren Arbeitsplatz verloren haben.

Wir hören schon immer wieder davon, dass sich Sexarbeiterinnen bemühen, öffentliche Plätze für ihre Arbeit zu finden. Zum Beispiel an Bahnhöfen und in Einkaufszentren. Aber die Kontrollen sind sehr stark. Zum Beispiel am Westbahnhof hat sich sehr viel verändert durch die Umgestaltung und die Gesetzesnovelle. Früher gab es direkt hinter dem Westbahnhof einen Bus vom Verein Wiener Sozialprojekte, der sich vor allem an Drogensüchtige richtete. Der Bus war ein super Angebot, da sich Sexarbeiterinnen einfach reinsetzen konnten und einen Tee trinken, sich aufwärmen und ein bisschen plaudern.

Heute ist am Westbahnhof sehr viel Security vor Ort, und Personen, die nur gehen oder nur sitzen wollen, werden schnell beobachtet und permanent kontrolliert. Eigentlich sind Bahnhöfe tolle Orte des Gehens und Kommens, aber viele Personen sind dort nicht mehr willkommen – seien es Geflüchtete, seien es Obdachlose oder eben Sexarbeiterinnen.

MV: Ein Gebiet, das oft mit Sexarbeit in Verbindung gebracht wird, ist das Stuwerviertel im zweiten Bezirk. Aus Sicht der Gentrifizierungsdebatte ist das Stuwerviertel ein interessanter Ort, weil es auch durch den Bau der neuen Wirtschaftsuniversität viel Aufwertung erfahren hat. Und interessant sind auch die Straßenbarrieren im öffentlichen Raum, die die Kunden der SexarbeiterInnen davon abhalten sollen, im Kreis zu fahren, die aber auch den Nebeneffekt haben, dass sich eine durch reduzierten PKW-Verkehr aufgewertete, ruhige Wohngegend ergeben hat. Haben Sie im Stuwerviertel auch Erfahrungen?

RB: Im Stuwerviertel gab es vor der Novelle große Unbehagen in der Bevölkerung den Sexarbeiterinnen gegenüber. Heute gibt es zwar noch ein paar Lokale, aber die Situation auf der Straße hat sich ganz stark verändert.

Generell kann man eindeutig sagen, dass es eine Verdrängung der Sexarbeiterinnen aus den zentralen Orten gibt. Hin zu Orten, die ganz bewusst dunkel und abgeschieden gestaltet sind. Im öffentlichen Raum soll Sexarbeit nicht sichtbar sein.

Das Musterbeispiel für Verdrängung von Sexarbeiterinnen ist die Südportalstraße im Prater. Das war kein schlechter Ort für Sexarbeiterinnen, es war nicht zu dunkel, die Autos mussten weiter weg parken, es hat nicht so schlecht ausgesehen dort. Im Zuge der Novelle gab es dann Securities, die dort mehr und mehr vor Ort waren. Da wusste man dann nicht, ob sich die Sexarbeiterinnen nicht gerade vor denen fürchten müssen. Und dann haben die Umbauarbeiten begonnen und es war klar, das ist der Anfang vom Ende. Für die Universität, für Parkgaragen und Hotels musste dort alles sauber gemacht werden. Schade, weil der Ort war besser als die beiden Erlaubniszonen, die es jetzt gibt. Das war die Verdrängung schlechthin eigentlich.

MV: Bei den Frauen, mit denen Sie arbeiten, ist da das Thema Wohnen ein wichtiges?

RB: Wohnen ist ein großes Thema, weil VermieterInnen wissen möchten, welcher Arbeit MieterInnen nachgehen, und Gehaltsauszüge sehen wollen. Das heißt, Sexarbeiterinnen müssen sich meistens outen, wenn sie eine Wohnung wollen. Wir sind auch immer wieder mit der Problematik konfrontiert, dass VermieterInnen die Situation ausnutzen und andere Bedingungen als für andere MieterInnen stellen. Es entstehen zusätzliche Abhängigkeiten, die wir in unserer Arbeit bei LEFÖ reduzieren möchten. Sexarbeit ist nach wie vor ein so stark diskriminierter und stigmatisierter Bereich, dass es sich die meisten Sexarbeiterinnen nicht erlauben können und wollen, mit ihrer Arbeit in die Öffentlichkeit zu gehen.

MV: Was wären aus Ihrer Perspektive wichtige Maßnahmen, die getroffen werden müssten, damit sich die Situation in Wien gerade auf den Straßen verbessert?

RB: Wir haben die letzte Gesetzesnovelle von Anfang an kritisiert, weil wir die Erlaubniszonen nicht für geeignet halten. Wir treten für Erlaubniszonen ein, die sich an sicheren und zentralen Orten befinden und nicht am Stadtrand. An Orten, die über Licht, Infrastruktur und Sanitäreinrichtungen verfügen und die Möglichkeit bieten, in ein Stundenhotel zu gehen.

Wir haben damals im Vorfeld der Novelle auch den Auftrag bekommen, Plätze vorzuschlagen, die als Erlaubniszonen festgelegt werden könnten. Wir haben uns bemüht, die strengen Auflagen zu erfüllen und dennoch gute und sichere Orte vorzuschlagen. Keiner von unseren Vorschlägen ist durchgegangen.

Ein wichtiger Punkt ist nämlich für uns auch, dass die Orte gut öffentlich erreichbar sind, um zu vermeiden, dass Sexarbeiterinnen, wenn sie kein eigenes Auto haben, von Kunden oder Freundinnen mitgenommen werden müssen und neue Abhängigkeiten eingehen müssen.

Zentrale und leicht erreichbare Orte reduzieren Abhängigkeiten und Gefahren. Man könnte die Orte nett gestalten, sie müssen nicht grindig und hässlich sein, dafür gibt es keinen Grund. Mit wenig Geld könnte ein anderes Statement gemacht werden, das der Tätigkeit von Sexarbeiterinnen Respekt entgegenbringt.

Wir hätten viele Ideen und die Sexarbeiterinnen hätten viele Ideen, wie man ihr Tätigkeitsfeld gut und sicher gestalten könnte.

Das Gespräch wurde geführt von Mara Verlič mit Renate Blum (LEFÖ-Leitungsteam) am 19.06.2018 im Büro von LEFÖ in der Kettenbrückengasse 15, 1050 Wien.

WAS HAT DIE WOHNBAUFÖRDERUNG MIT GENTRIFIZIERUNG ZU TUN?

Lukas Tockner

Wenn preiswerter sozialer Wohnraum in der Stadt knapp ist, müssen Haushalte auf den privaten Mietwohnungsmarkt ausweichen. Damit steigt der Druck auf den privaten Sektor, und VermieterInnen können die Mieten erhöhen. Somit werden Gentrifizierungsprozesse auch durch ein unzureichendes Angebot an sozialem Wohnraum in der Stadt befördert. Ein ausreichendes Angebot mindert im Gegenzug den Druck auf den privaten Markt und wirkt Gentrifizierungsprozessen entgegen.

In diesem Beitrag wird anhand eines Zeitraumes von knapp 30 Jahren dargestellt, wie sich Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in Wien längerfristig entwickelt haben. Dabei zeigt sich, dass die Stadtregierung durch eine Offensive im sozialen Wohnbau ab Mitte der 1990er-Jahre erfolgreich Druck aus dem gesamten Wiener Wohnungsmarkt nehmen konnte. Anschließend wird diskutiert, welche politischen Maßnahmen die Voraussetzungen für diese Offensive geschaffen haben.

Aktuell ist der Wiener Wohnungsmarkt bekanntermaßen stark angespannt. Die seinerzeitigen positiven Entwicklungen in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre legen nahe, dass auch heute eine Offensive im geförderten Wohnbau notwendig und wünschenswert ist. Abschließend wird daher erörtert, wie gegenwärtig das Niveau der geförderten Wohnungsproduktion erhöht werden kann. Im Fokus sind dabei insbesondere die Wohnbauinvestitionsbank und bodenpolitische Maßnahmen.

Fall des Eisernen Vorhangs und Wohnbauförderungsoffensive 1994

Anhand des Fundamentalpreisindikators für Wohnimmobilien der Österreichischen Nationalbank ist ersichtlich, dass sich die Lage auf dem Wiener Wohnungsmarkt Anfang der 1990er-Jahre rasch und deutlich verschlechterte. Gegen Ende der 1980er-Jahre waren die Immobilienpreise gemäß diesen Berechnungen in etwa um 20 Prozent unterbewertet gewesen. Demgegenüber wird bereits im Jahr 1992 eine Überbewertung von rund zehn Prozent festgestellt (vgl. Schneider 2014). Bezahlbarer Wohnraum in Wien war damals zunehmend knapp geworden. Die Leistbarkeit von Wohnraum verschlechterte sich. Damals wie heute benutzten zudem manche PrivatvermieterInnen unlautere Mittel, um mit der Wohnungsnot besonders gute Geschäfte zu machen.

Die wesentlichen Ursachen für diese Entwicklung wurden an anderer Stelle aufgelistet und detailliert (vgl. Tockner 2015). Kurz zusammengefasst waren folgende vier Faktoren maßgeblich:

1. Während der 1980er-Jahre blieb die Wiener Bevölkerung beinahe konstant. Die Zahl der Haushalte stieg zwischen den Volkszählungen der Jahre 1981 und 1991 dennoch um über 21.000. Ursächlich dafür waren der Trend zu Singlehaushalten sowie hohe Scheidungsraten.
2. Der Wohnungsverlust in den Wiener Gründerzeithäusern fällt besonders ins Gewicht. Insbesondere wegen Zusammenlegung kleinerer Einheiten gingen in den 1980ern rund 48.000 Wohnungen verloren. Das entsprach seinerzeit in etwa allen Hauptwohnsitzwohnungen Innsbrucks.

3. Ferner sind der Fall des Eisernen Vorhangs und das Ende der Sowjetunion anzuführen. Wien rückte durch diese geopolitischen Ereignisse vom Rand des alten in die Mitte eines neuen Europa. Dadurch ergab sich zweifellos ein gewisser, wenn auch schwer quantifizierbarer Aufwertungsdruck auf den Wiener Bodenmarkt. Zudem brachten die Kriege im ehemaligen Jugoslawien ab 1991 kurzfristig einen verstärkten Zuzug von Geflüchteten mit sich.
4. Schließlich war damals in Wien auch eine Weltausstellung geplant gewesen. In diesem Kontext ergaben sich verstärkte Spekulationsaktivitäten am Immobilienmarkt.

Seitens der Stadtpolitik wurde auf die entstandene Knappheit am Wohnungsmarkt energisch reagiert, was sich aus dem Verlauf der Förderungszusicherungen für neu zu errichtende Wohnungen während der 1990er-Jahre ablesen lässt. Diese wurden zuerst von rund 6100 im Jahr 1992 auf knapp 8300 im Folgejahr erhöht. In den Jahren 1994 bis 1996 wurden schließlich jeweils über 10.000 geförderte Wohnungen zugesichert.

Aus dem Fundamentalpreisindikator der Nationalbank ist abzulesen, dass diese Bauoffensive Wirkung zeigte. Eine Entwicklung der Bevölkerung ähnlich jener der 1980er-Jahre kam der Stadtpolitik dabei zupass. Zwischen den Volkszählungen 1991 und 2001 war der Bevölkerungszuwachs gering und die Steigerung der Haushaltszahl moderat bei etwas über 24.000 (vgl. Tockner 2015: 84).

Im nächsten Abschnitt wird nun einer zentralen Frage nachgegangen: Wie war es der städtischen Wohnungspolitik möglich, derart zeitnah und zweckmäßig zu handeln?

Voraussetzungen für die Wohnbauoffensive 1994

Um diese Frage zu beantworten, sind zuerst die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen abzuwägen, mit welchen die Wiener Wohnpolitik damals konfrontiert war. Dabei ist erstens die etablierte und seit jeher objektorientierte Wohnbauförderung zu nennen. Dem internationalen Trend, wohnpolitische Ausgaben von Bauinvestitionsförderungen in Haushaltsbeihilfen umzuschichten, war man in Wien (und Österreich) nicht gefolgt. Ebenfalls positiv zu beurteilen ist die etablierte Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Auch hier waren in Österreich (und Wien) Strukturen bewahrt worden, von denen man sich andernorts bereits getrennt hatte. Schließlich ist auch die städtische Bodenbereitstellung durch einen eigenen Fonds anzuführen. Demgegenüber ist als erschwerende Rahmenbedingung das Problem knapper öffentlicher Kassen zu nennen. Angespannte öffentliche Haushalte waren bereits damals ein Problem bzw. wurden zunehmend auch als Problem wahrgenommen.

Unter dem Strich ergab sich also folgende Herausforderung: Wie konnten die genannten wohnpolitischen Institutionen bei beschränkten öffentlichen Finanzen und Fördermitteln eine größere Wohnungsmenge hervorbringen?

Diese Herausforderung wurde durch die Gründung der Wohnbaubanken gelöst, welche im April 1993 ihre rechtliche Grundlage im Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus erhielten.

„Die Wohnungsknappheit Anfang der Neunzigerjahre hat in Österreich dazu geführt, dass auf politischer Seite Überlegungen angestellt wurden, in welcher Weise langfristige Finanzierungen zur Wohnraumschaffung zu Verfügung gestellt werden können. Da die Knappheit vor allem städtische Ballungsräume betroffen hat, in welchen Grund und Boden sehr knapp zu Verfügung steht, wurde vor allem auf die Finanzierung mehrgeschossigen Wohnraumes als besonderem Förderungsziel abgestellt.“ (Bosek/Rießland/Schmidinger 2000: 29)

Die Wohnbaubanken ermöglichten höhere Belehnungsgrenzen bei geförderten Wohnbauprojekten. Dadurch konnte die Stadt Wien in der Folge pro Förderungszusicherung und Wohnung weniger Mittel aufwenden und die Menge der Zusicherungen entsprechend erhöhen. Diese Vorgangsweise hat sich aufgrund folgender Tatsachen als stabil und nachhaltig erwiesen:

Aus bilanzieller Sicht einer Bank ist ein Hypothekarkredit an einen Bauträger eine aktivseitige Forderung. Passivseitig muss diese Forderung neben einer risikoadäquaten Eigenkapitalunterlegung durch entsprechende Verbindlichkeiten gedeckt sein. Hier ist auf möglichst kongruente – das heißt möglichst gleich lange – Fristen zu achten. Banken können etwa über Pfandbriefe entsprechende Verbindlichkeiten eingehen. Dabei ist allerdings eine Belehnungsgrenze von drei Fünftel des Wertes der Liegenschaft gegeben (vgl. ebd.: 27). Durch die Wohnbuanleihen der Wohnbaubanken konnte diese Belehnungsgrenze erhöht werden, ohne dass auf eine stabile Verbindlichkeitsstruktur verzichtet werden musste. Die langen Laufzeiten der Wohnbuanleihen – mindestens zehn Jahre – sowie ihre fixen bzw. innerhalb eines Korridors begrenzten Zinsen gewährleisteten dies. Durch die Befreiung von der Kapitalertragssteuer bis zu einem Zinssatz von vier Prozent war und ist schließlich auch ein Zinsvorteil gegeben.

Die aktuelle Situation am Wiener Wohnungsmarkt und Auswege daraus

Der Wiener Wohnungsmarkt ist seit Mitte der 2000er-Jahre durch einen zunehmenden Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Bauleistung – sowohl insgesamt wie auch im geförderten Segment – konnte mit dem rasanten Zuzug in die Stadt nicht Schritt halten. Die Mieten bei Neuvertragsabschlüssen im privaten Segment steigen daher seit 2005 deutlich stärker als die verfügbaren Einkommen und die allgemeinen Verbraucherpreise (vgl. Tockner 2012; Baumgartner 2013; Tockner 2017). Zudem setzte seit der Finanz- und Wirtschaftskrise eine starke Umschichtung von Vermögensbeständen gemäß der Devise „Grundbuch statt Sparbuch“ ein. Daraus resultierte ein markanter Anstieg der Grundstücks- und Eigentumspreise. Augenscheinlich befördert diese Situation auch Gentrifizierungsprozesse in der Stadt, insbesondere in zentralen und aufstrebenden Lagen.

Wie oben ausgeführt, konnte ab Mitte der 1990er-Jahre die angespannte Lage am Wiener Wohnungsmarkt spürbar entschärft werden. Diese Tatsache legt nahe, dass auch heute eine Offensive im geförderten Wohnbau ein Gebot der Stunde ist. Allerdings ist die Situation heute objektiv schwieriger als vor zwei Jahrzehnten. Aufgrund des ausgeprägten Bevölkerungswachstums ist neben zusätzlichen Wohnungen einerseits auch zusätzliche Infrastruktur – wie Schulen, Kindergärten, Straßen und öffentliche Verkehrsmittel – erforderlich. Andererseits kommt erschwerend hinzu, dass europäischer Fiskal- und innerösterreichischer Stabilitätspakt den finanziellen Handlungsspielraum der Stadt Wien stark einschränken. Das gravierendste Hindernis sind schließlich die hohen Grundstückspreise. Aufgrund des bereits mittelfristig anhaltenden Nachfrageüberschusses am Wohnungsmarkt haben die Baulandpreise mittlerweile ein schwindelerregendes Niveau erreicht.

Mieten, Kauf- und Grundstückspreise in Wien seit der Finanz- und Wirtschaftskrise

In den folgenden Absätzen wird etwas detaillierter auf die Miet- und Preisentwicklungen der jüngeren Vergangenheit eingegangen. Auswertungen auf Basis des Mikrozensus der Statistik Austria zeigen, dass die privaten Neuvertragsmieten in Wien in den letzten Jahren markant gestiegen sind. Die Bruttomieten bei privaten Neuvertragsabschlüssen sind innerhalb von acht Jahren von rund 8,1 €/m² auf 11,1 €/m² gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von etwa 36 Prozent. Die allgemeine

Teuerung belief sich im Vergleichszeitraum auf rund 14 Prozent. Der Anstieg der Gehälter – gemessen am Medianlohn der unselbstständig Beschäftigten – lag vergleichsweise nur geringfügig über der allgemeinen Teuerung. Neu vermietete Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Gemeinde Wien kosteten 2015/16 rund 7,7 €/m². Sie waren damit um rund 3,4 €/m² und Monat günstiger als private Mietwohnungen.

Wenn die privaten Bruttomieten in Hauptmietzinse und Betriebskosten gegliedert werden, zeigt sich, dass die Preisdynamik von den Hauptmietzinsen getragen ist. Diese stiegen binnen acht Jahren um 43 Prozent. Die Betriebskosten stiegen lediglich im Ausmaß der Verbraucherpreisentwicklung.

Die überproportionale Preisentwicklung bei den privaten Mieten wurde hingegen auf den Märkten für Grundstücke und Eigentumswohnungen noch deutlich übertroffen. Aus den Lagezuschlagskarten der Wiener Magistratsabteilung 25 ist abzulesen, dass die Grundstückspreise in zentraleren Gebieten der Stadt seit den Jahren 2007/08 um mindestens 99 Prozent gestiegen sind. Festzuhalten ist, dass hierbei Preise dargestellt sind, welche von Bauträgern (gewerblichen oder gemeinnützigen) für unbebaute Liegenschaften bezahlt werden.

Gemäß Erhebungen der Österreichischen Nationalbank sind die Preise für Eigentumsobjekte – Wohnungen und Einfamilienhäuser – im selben Zeitraum um rund 80 Prozent gestiegen. Die umfassenden Zeitreihen, welche diesem Index zugrunde liegen, zeigen im Detail, dass die Preisdynamik bei gebrauchten Eigentumswohnungen stärker war als bei neu errichteten (vgl. Schneider/Wagner/Waschiczek 2016). Damit steigt auch der Anreiz, private Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, womit Wohnungen aus dem Mietwohnungssektor verloren gehen.

Wie kann heute eine Wohnbauförderungsoffensive gelingen?

Die Menge an geförderten Wohnungen in Wien muss erhöht und dieses höhere Förderungsniveau mittelfristig gehalten werden. Ansonsten wird der prekären Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht beizukommen sein. Damit dies gelingen kann, sind aus Sicht der Arbeiterkammer zwei Dinge erforderlich: mehr bezahlbare Grundstücke und mehr günstige Langfristfinanzierungen. Ferner könnten auch diverse Baunormen und Vorschriften thematisiert werden, welche die einzelnen Wohnungen potenziell ungebührlich verteuern. An dieser Stelle sollen aber nur die beiden Hürden adressiert werden, welche es aktuell verunmöglichen, das Mengenproblem zu lösen.

Die Wohnbauinvestitionsbank könnte es erlauben, die erforderlichen günstigen Langfristfinanzierungen zu organisieren. Sie wurde im Herbst 2016 gegründet, hat aber bisher ihre Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen. Bis Februar 2018 hatten vor der Europäischen Kommission zu klärende, beihilferechtliche Fragen diese Verzögerung verursacht. Nachdem diese Klärung erfolgt war, nahm die neue türkis-blaue Regierung im Frühjahr 2018 umgehend die Haftungszusicherungen des Bundes in der Höhe von 500 Millionen Euro zurück. Seitens der EigentümerInnen der Wohnbauinvestitionsbank wurde daraufhin beschlossen, diese zu liquidieren. Wenn in den kommenden Wochen die Anteile der aussteigenden EigentümerInnen nicht von dazu berechtigten Institutionen übernommen werden, wird die Bank tatsächlich zugesperrt.

Es ist zu hoffen, dass die Wohnbauinvestitionsbank bestehen bleibt und schlussendlich ihre Geschäftstätigkeit aufnimmt. Wenn dies geschehen sollte, ist davon auszugehen, dass in Bundesländern mit hohem Neubaubedarf jeweils neue Förderprogramme beschlossen würden, welche Mittel seitens der Bank miteinbezögen. Dadurch würden diese Länder den Mitteleinsatz pro Wohnung reduzieren können, wodurch mehr Geld für notwendige Infrastrukturen des Wohnumfeldes verfügbar

wäre. Anhand einer kurzen, auf Wiener Verhältnisse gemünzten Rechnung sei dieser Zusammenhang kurz numerisch dargestellt:

Gemäß Informationen von Praktikern im geförderten Mehrfamilienhausbau belaufen sich die Kosten für die Infrastrukturen des Wohnumfeldes zwischen 15.000 und 20.000 € pro Wohnung. Bei einem Mittel von 17.500 € und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² ergeben sich 250 €/m². Aktuell vergibt die Stadt Wien bei neuen, geförderten Mietwohnungen ein Wohnbauförderungsdarlehen in der Höhe von rund 600 €/m². Wenn künftig aufgrund der zusätzlichen Mittel aus der Wohnbauinvestitionsbank das Wohnbauförderungsdarlehen aus dem Stadtbudget etwa auf rund 400 €/m² reduziert werden könnte, wäre für jede geplante und budgetierte Wohnung gewissermaßen die Infrastruktur des Wohnumfeldes bereits zu 80 Prozent (=200 € / 250 €) finanziert.

Bezüglich der notwendigen bezahlbaren Grundstücke gibt es folgende Forderungen der Arbeiterkammer: Erstens sollte der Bund den Ländern im Rahmen des Verfassungsgesetzes die Kompetenz geben, eine durchsetzungsfähige Boden- und Raumordnungspolitik im Hinblick auf Wohnbauförderungsaktivitäten zu betreiben. Ein entsprechender Vorstoß aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz wurde vom Verfassungsgericht in der Vergangenheit bereits einmal aufgehoben. Zweitens sollte beim Verkauf von öffentlichen Liegenschaften vom Höchstbieterprinzip teilweise abgewichen werden können. Ein nennenswerter Anteil der zu verkaufenden Grundstücke soll zu Preisen veräußert werden, welche mit entsprechenden landesrechtlichen Wohnbauförderungsvorgaben vereinbar sind.

Wenn die Wiener Stadtregierung eigene Liegenschaften verstärkt dem geförderten Wohnbau zuführen möchte, müssen die Verantwortlichen allerdings nicht warten, bis der Bund das Höchstbieterprinzip einschränkt. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase ergibt sich die Möglichkeit, mittels Baurechten hier das Heft selbst in die Hand zu nehmen. Wenn langfristige und wertgesicherte Baurechtsforderungen gegenüber (gemeinnützigen) Bauträgern an Dritte abgetreten werden, ist mit substanziellen Erlösen zu rechnen. Die Stadtregierung könnte hier also das Gute mit dem Nützlichen verbinden, nämlich eigene Liegenschaften für den geförderten Wohnbau bereitstellen und dennoch beträchtliche Beträge in die Kasse bekommen. Weitere Vorteile dieser Vorgangsweise wären, dass die zukünftigen Bewohnenden keine Grundkostenbeiträge zu bezahlen hätten und keine Eigentumsoption bei diesen Wohnungen schlagend würde.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Preisniveau in den gewerblichen Segmenten des Wohnungsmarktes maßgeblich dadurch beeinflusst wird, ob es einen dem jeweiligen Bedarf entsprechenden geförderten Mietwohnungsbau gibt oder nicht. In den 1990er-Jahren wurden steigende private Mieten und Wohnungseigentumspreise in Wien mit einer Wohnbauförderungsoffensive erfolgreich bekämpft. In den letzten Jahren kam eine derartige Offensive bisher nicht nachhaltig zustande. Vor allem deswegen sind private Mieten und Kaufpreise mittelfristig viel zu stark gestiegen. Eine derartige Situation begünstigt Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse substanziell.

Hinsichtlich einer Ausweitung des geförderten Mietwohnungsbaus sind, wie erörtert, bezahlbare Grundstücke und günstige sowie zinsstabile Langfristfinanzierungen unerlässlich. Die neue Regierung hat durch die Rücknahme der zugesicherten Haftungen für die Wohnbauinvestitionsbank gezeigt, dass ihr eine bessere Leistbarkeit von Wohnraum in den österreichischen Ballungszentren nicht wichtig ist. Es bleibt zu hoffen, dass diese Bank dennoch fortbesteht und künftig ihre Finanzierungsaktivitäten aufnimmt. Die anhaltende Niedrigzinsphase ist für den geförderten Wohnbau nach wie vor eine Chance, welche unbedingt genutzt werden sollte.

LITERATURVERZEICHNIS

- Baumgartner, Josef (2013): „Die Mietpreisentwicklung in Österreich“, in: WIFO Monatsberichte 7, S. 559-577.
- Bosek, Peter/Rießland, Bernd/Schmidinger, Josef (2000): „Fremdmittel- und Eigenmittel-Finanzierung im mehrgeschossigen Wohnbau“, in: FGW Schriftenreihe Nr. 138, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien, S. 21-43.
- Fachverband der Immobilientreuhänder (2016): Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2016. Pressekonferenzunterlage, Wirtschaftskammer Österreich, Wien.
- Lloyd, Toby (2009): Don't bet the house on it, Compass, London.
- Schneider, Martin (2014): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich, Österreichische Nationalbank, Wien.
- Schneider, Martin/Wagner, Karin/Waschiczek, Walter (2016): Factsheet Wohnimmobilienmarkt Österreich – Oktober 2016, Österreichische Nationalbank, Wien.
- Tockner, Lukas (2012): Mietensteigerungen in Österreich und Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte, Wien.
- Tockner, Lukas (2015): „Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des Eisernen Vorhanges“, in: Peter Prenner (Hg.), Wien wächst – Wien wohnt, Kammer für Arbeiter und Angestellte, Wien, S. 80-89.
- Tockner, Lukas (2017): Mieten in Österreich und Wien. 2008 bis 2016, Kammer für Arbeiter und Angestellte, Wien.

Abbildung 1: Lagezuschlagsempfehlungen für private Altbaumietwohnungen in Wien

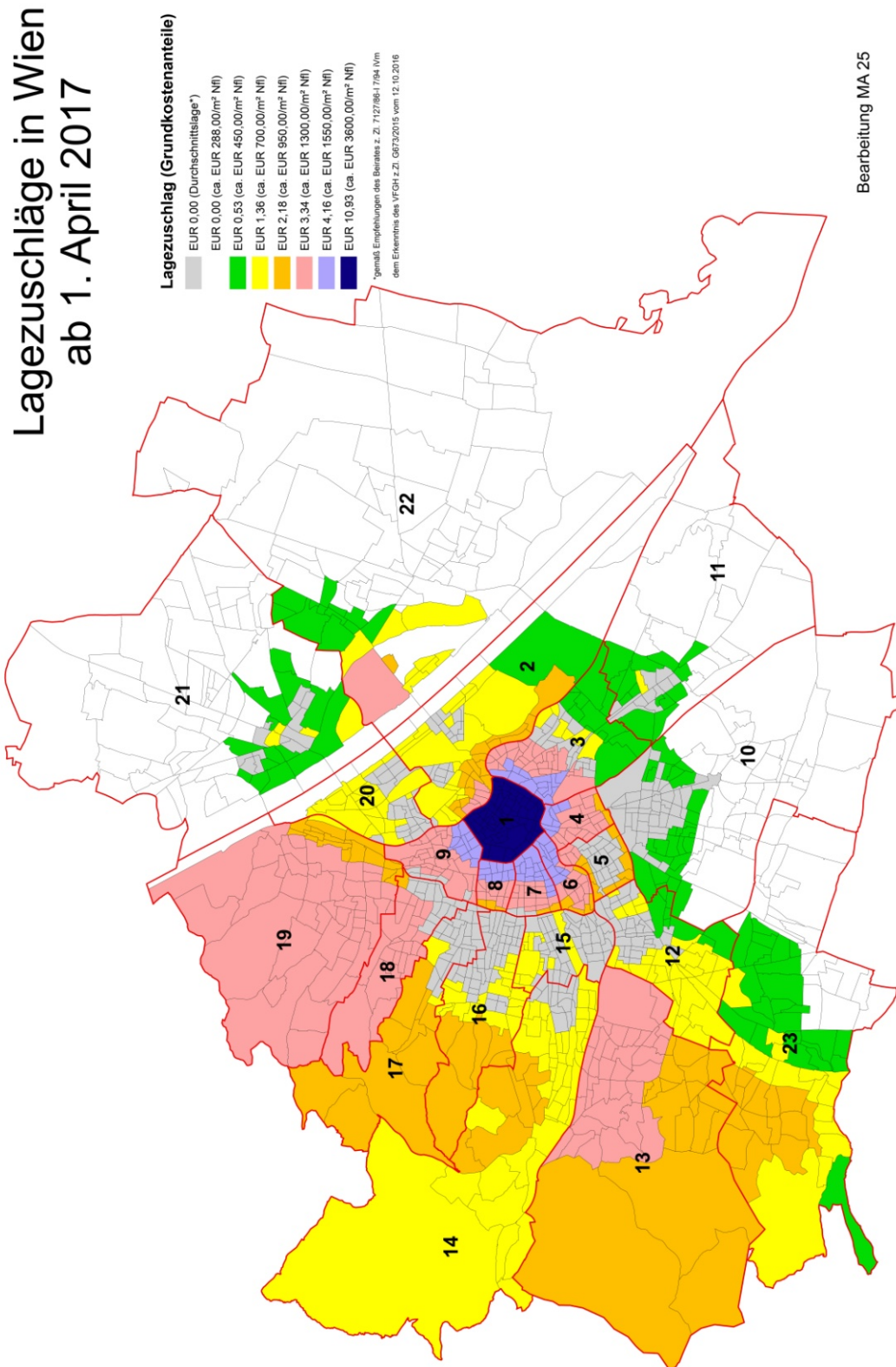


Tabelle 1: Wiener Wohnungsmieten und -preise relativ zu Verbraucherpreisindex und Medianlohn der unselbstständig Beschäftigten

Private Neuvertragsmieten	2007/08											2015/16										
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16				
Bruttomieten/m ² - ^φ	8,14 €	8,40 €	9,16 €	9,17 €	9,78 €	10,15 €	10,69 €	10,85 €	11,07 €	8,14 €	8,40 €	9,16 €	9,17 €	9,78 €	10,15 €	10,69 €	10,85 €	11,07 €				
Nettomieten inkl. Umsatzsteuer/m ² - ^φ	6,05 €	6,34 €	6,99 €	7,03 €	7,57 €	7,88 €	8,38 €	8,45 €	8,67 €	6,05 €	6,34 €	6,99 €	7,03 €	7,57 €	7,88 €	8,38 €	8,45 €	8,67 €				
Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer/m ² - ^φ	2,09 €	2,07 €	2,16 €	2,14 €	2,21 €	2,26 €	2,31 €	2,40 €	2,39 €	2,09 €	2,07 €	2,16 €	2,14 €	2,21 €	2,26 €	2,31 €	2,40 €	2,39 €				
Grundkostenanteil für Lagezuschlagskategorie 3 („Rosa“) - ^υ		654 €/m ²		700 €/m ²		950 €/m ²												1.300 €/m ²				
Medianlohn brutto inkl. Sonderzahlungen - ^θ	2154 €	2197 €	2219 €	2253 €	2318 €	2377 €	2424 €	2479 €	2520 €	2154 €	2197 €	2219 €	2253 €	2318 €	2377 €	2424 €	2479 €	2520 €				
Index Bruttomieten - ^υ	100,0	103,2	112,4	112,6	120,1	124,6	131,3	133,2	135,9	100,0	103,2	112,4	112,6	120,1	124,6	131,3	133,2	135,9				
Index Hauptmietzinse - ^υ	100,0	104,7	115,5	116,1	125,0	130,2	138,5	139,5	143,3	100,0	104,7	115,5	116,1	125,0	130,2	138,5	139,5	143,3				
Index Betriebskosten - ^υ	100,0	99,0	103,5	102,6	105,8	108,2	110,5	114,9	114,6	100,0	99,0	103,5	102,6	105,8	108,2	110,5	114,9	114,6				
Index Verbraucherpreise (2008 = 100) - ^φ	100,0	100,5	102,3	105,7	108,3	110,5	112,2	113,3	114,3	100,0	100,5	102,3	105,7	108,3	110,5	112,2	113,3	114,3				
Index Medianlohn - ^υ	100,0	102,0	103,0	104,6	107,6	110,4	112,5	115,1	117,0	100,0	102,0	103,0	104,6	107,6	110,4	112,5	115,1	117,0				
Index Grundkostenanteil „Rosa“ (2008/09 = 100) - ^υ		100,0		107,0		145,3			198,8													
Index Wohnungspreise (4. Quartal 2007 = 100) - ^{3,4}	100,0	110,3	115,2	126,3	137,0	157,4	171,7	173,5	180,2	100,0	110,3	115,2	126,3	137,0	157,4	171,7	173,5	180,2				

Quellen: ^φMikrozensus, Statistik Austria; ^υMagistratsabteilung 25; ^θHauptverband der Sozialversicherungsträger; ³Österreichische Nationalbank; ⁴Eigene Berechnungen

1) Die Wiener Magistratsabteilung 25 veröffentlicht bei jeder gesetzlichen Erhöhung der Richtwerte eine Orientierungshilfe zum Lagezuschlag für das gesamte Stadtgebiet. Die dabei ausgewiesenen Grundkostenanteile – zuletzt mit 01. April 2017 – werden jeweils aus Transaktionen der Vorjahre ermittelt. Rosa eingefärbte Sprengel markieren dabei aktuell die dritthöchsten Lagezuschlagsgebiete in der Stadt. Derartige Sprengel gibt es gegenwärtig in den Bezirken Leopoldstadt, Landstraße, Wieden, Margareten, Mariahilf, Neubau, Josefstadt, Alsergrund, Hietzing, Währing, Döbling und Donaustadt.

WIDERSTAND GEGEN GENTRIFIZIERUNG. STRATEGIEN UND ANALYSEN WOHNPOLITISCHER INITIATIVEN IN WIEN

Sarah Kumnig

Wien ist bekannt für den sozialen Wohnbau, nicht für Mieter_innenproteste. Obwohl die Mieten steigen, der soziale Wohnbau für viele nicht zugänglich ist und jeden Tag durchschnittlich sechs Haushalte zwangsgeräumt werden, gibt es nur punktuell Kritik an und Widerstand gegen diese Entwicklungen. Die herrschende Erzählung über die soziale Wohnpolitik dieser Stadt hält sich hartnäckig und macht es schwer, das Thema Wohnen kritisch zu beleuchten und eine breitere wohnpolitische Organisation anzustoßen. Dennoch gibt es Initiativen, die Gentrifizierung thematisieren, leer stehende Häuser besetzen, gegen Zwangsräumungen mobil machen und Mieter_innen im Kampf gegen Spekulation mit Wohnraum unterstützen. Dieser Beitrag stellt drei dieser Initiativen vor und berichtet über ihre Strategien, Herausforderungen und Analysen aktueller stadtpolitischer Veränderungen. Als Grundlage dienen Interviews, die mit Aktivist_innen folgender Initiativen geführt wurden¹:

1. Die Gruppe „Zwangsräumungen verhindern“, welche steigende Mieten, Verdrängung und De-logierungen zum Thema macht und praktische Solidarität und Widerstand gegen Verdrängungsmechanismen organisiert
2. Die „MieterInnen-Initiative“, welche seit 2004 kostenlose Beratung und Unterstützung in mietrechtlichen Angelegenheiten anbietet und sich für eine mieter_innengerechte Wohnpolitik und für das Menschenrecht auf leistbares, zeitgemäßes und sicheres Wohnen einsetzt
3. Die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“, welche zwischen 2014 und 2018 einen kritischen Blick auf städtische Transformationsprozesse in Wien warf und konkret den Mieter_innenprotest in der Hetzgasse 8 unterstützte

Im Folgenden werden die Initiativen und ihre Aktivitäten vor dem Hintergrund aktueller wohnpolitischer Entwicklungen vorgestellt. Als zentrale Themen sehen sie vor allem steigende Mieten, befristete Mietverträge, Rassismus am Wohnungsmarkt, die Vereinzelung von Mieter_innen und Methoden der Verdrängung. Daran anschließend werden zwei Beispiele des Widerstands gegen Gentrifizierung besprochen: die „Pizzeria Anarchia“ und die Hetzgasse 8. Der letzte Teil des Beitrags widmet sich perspektivisch der Frage, wie aus Sicht der drei Initiativen eine breitere wohnpolitische Organisation in Wien gestärkt werden könnte.

¹ Für den Beitrag wurden drei Interviews geführt: am 30.01.2018 mit zwei Aktivist_innen der Initiative „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1), am 31.01.2018 mit Josef Iraschko von der „MieterInnen-Initiative“ (Interview_2) und ebenfalls am 31.01.2018 mit zwei Aktivist_innen der Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ (Interview_3).

Wohnpolitische Initiativen

„Zwangsräumungen verhindern“

Wie in vielen anderen Städten, so gibt es seit 2014 auch in Wien eine Initiative, die Zwangsräumungen zum Thema macht und sie zu verhindern versucht. Obwohl in Wien täglich durchschnittlich sechs Haushalte delogiert werden (BAWO 2018a), ist diese Tatsache wenig bekannt und kaum sichtbar. „Gegründet hat sich die Gruppe ausgehend von einem konkreten Fall einer Person, die zwangsgeräumt werden sollte und das über Medienberichte bekannt machte“, erinnern sich die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1). Um die betroffene Person in ihrem Kampf gegen den Wohnungsverlust zu unterstützen und ein deutliches Zeichen für die Sicherung von Wohnraum und gegen Verdrängungsprozesse zu setzen, organisierten sich Aktivist_innen aus verschiedenen stadtpolitischen Kontexten gemeinsam mit ihr. Nachdem der Räumungstermin zweimal verschoben wurde, konnte jedoch die Delogierung letztendlich nicht verhindert werden. Trotzdem fällt das Resümee positiv aus: „Es ist gelungen, das Thema Zwangsräumungen stärker in die Öffentlichkeit zu bringen und die betroffene Person nicht alleine zu lassen“, so die Aktivist_innen (Interview_1).

Seitdem haben sich die Aktivitäten der Initiative vervielfältigt und reichen von der konkreten Unterstützung bei Kündigungs- und Räumungsverfahren – in Form von Prozessvorbereitung in Zusammenarbeit mit der „MieterInnen-Initiative“ und Begleitung zu Gerichtsverhandlungen – bis zu Recherche- und Informationsarbeit über aktuelle wohnpolitische Veränderungen. Mit Flugzetteln in verschiedenen Sprachen, Plakaten im öffentlichen Raum, veröffentlichten Texten und Demonstrationen versucht die Gruppe in den herrschenden Diskurs über die Wiener Wohnpolitik einzugreifen. Eine Zeit lang wurden auch regelmäßig Stadtpaziergänge, Filmvorstellungen und Lesungen an verschiedenen Orten veranstaltet. Über zwei Jahre hinweg organisierte die Initiative außerdem alle zwei Wochen offene Austauschtreffen und Mietrechtsberatung im 15. Bezirk: „Das war der Versuch, in einem Stadtteil präsent zu sein, in dem Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse besonders stark zu spüren sind“, erklären die Aktivist_innen (Interview_1). Ihr Wunsch wäre es, nicht nur Menschen zu unterstützen, die von Zwangsräumungen betroffen sind, sondern eine Gruppe aufzubauen, in der sich diese auch selbst einbringen und ihr Wissen an andere Betroffene weitergeben: „Es geht um die gemeinsame Organisation, nicht um Stellvertreter_innenpolitik oder reine Kampagnenarbeit“, betonen sie (Interview_1). Ziel der Initiative sei es, Zwangsräumungen als alltägliche Realität dieser Stadt zu thematisieren und zu problematisieren. Dabei ist ihnen bewusst, dass Delogierungen selbst nur die Spitze des Eisbergs sind. Deshalb beschäftigt sich die Gruppe auch grundlegend mit den Themen steigende Mieten, befristete Mietverträge, Rassismus am Wohnungsmarkt und der Frage, wer Stadt mitgestalten kann und wer nicht.²

„MieterInnen-Initiative“

Die „MieterInnen-Initiative“ existiert seit 2004. „Ziel war es, eine parteiunabhängige Mietrechtsberatung zu organisieren, die nicht nur kostenlose Beratung anbietet, sondern sich gleichzeitig wohnpolitisch einmischt“, erklärt Josef Iraschko, eines der Gründungsmitglieder der Initiative (Interview_2). Ihr Wunsch war es, eine Mieter_innen-Lobby aufzubauen, die sowohl mietrechtlich unterstützt als

² Für mehr Informationen zur Initiative „Zwangsräumungen verhindern“ siehe <https://zwangsraeumungenverhindern.noblogs.org> [30.06.2018].

auch breiteren Widerstand gegen Verschärfungen im Bereich Wohnen anstoßen kann. Die geplante Mobilisierung von Mieter_innen sei jedoch kaum gelungen, resümiert Iraschko: „Übrig geblieben ist jetzt die Beratung. Die Organisation ist schwierig, weil die meisten Leute nicht sehen, was dahintersteckt. Sie bekämpfen den Missstand, den sie erkennen, aber fragen sich selten, wo eigentlich die Ursachen dafür liegen. Ihren jeweiligen Fall gewinnen oder verlieren sie, aber meist ist die Sache damit erledigt“ (Interview_2). Im Zentrum der Arbeit der „MieterInnen-Initiative“ stehe somit die unmittelbare mietrechtliche Beratung und Unterstützung in konkreten Situationen: „Individuell helfen können wir meist sehr viel“ (Interview_2).

Darüber hinaus ist die „MieterInnen-Initiative“ auch immer wieder bei Hausversammlungen mit mietrechtlichen Informationen anwesend und gibt mietrechtliche Schulungen für andere wohnpolitische Gruppen, wie etwa „Zwangsräumungen verhindern“. Um die Vernetzung zwischen den verschiedenen stadtpolitischen Initiativen zu stärken, die sich mit dem Thema Wohnen beschäftigen, initiierte die „MieterInnen-Initiative“³ gemeinsam mit anderen Gruppen und Einzelpersonen im Frühjahr 2017 die „Aktionsplattform Wohnen“⁴.

„Mietenwahnsinn Stoppen!“

Die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ ist 2014 aus dem „Recht auf Stadt“-Netzwerk Wien⁵ entstanden und hat sich Anfang 2018 wieder aufgelöst. „Unser gemeinsames Interesse war die Auseinandersetzung mit dem Thema des sozialen Wohnbaus in Wien. Dabei haben wir uns speziell mit dem Gemeindebau beschäftigt, weil wenn man in Wien über Mietverhältnisse redet, ist das immer der Punkt, wo Kritik und Protest abgewürgt werden“, berichten die Aktivist_innen (Interview_3). Zu den Aktivitäten der Gruppe zählten Recherche und die Ausarbeitung von Positionspapieren, Texten und Flugblättern sowie die Organisation von Filmvorführungen, Diskussionsveranstaltungen und Stadtpaziergängen, sogenannte Stadterforschungen. „Stadterforschungen sind eine spannende Mischung aus Veranstaltung und direkter Aktion zu Themen wie sozialer Wohnbau, Aufwertung, Verdrängung und Protest“, erklären die Aktivist_innen (Interview_3). „Du bewegst dich gemeinsam durch die Stadt, den öffentlichen Raum und setzt dich mit der Umgebung auseinander. Unterwegs haben wir immer wieder Leerstand markiert und Plakate verklebt. Man lernt viel, trifft Leute, die eine Geschichte dazu erzählen können, und kann auf Nester des Widerstands stoßen, wie in der Hetzgasse“ (Interview_3).

Über ein Jahr lang unterstützte die Initiative daraufhin den Mieter_innenprotest in der Hetzgasse 8. Einer der Gründe für die Auflösung der Gruppe war, dass es neben diesen Einzelkämpfen insgesamt nicht gelungen ist, eine breitere Organisation anzuregen: „Es war uns nicht möglich, etwas zu verstetigen, größere Widerstandsnetzwerke mit zu initiieren oder zu unterstützen“, so die Aktivist_innen (Interview_3).

³ Für mehr Informationen zur „MieterInnen-Initiative“ siehe <http://mieterinnen.org> [30.06.2018].

⁴ Für mehr Informationen zur „Aktionsplattform Wohnen“ siehe www.aktionwohnen.org [30.06.2018].

⁵ Für mehr Informationen zum „Recht auf Stadt“-Netzwerk Wien siehe <https://rechtaufstadt.at> [30.06.2018].

Analyse der wohnpolitischen Entwicklungen

In der Analyse der aktuellen wohnpolitischen Veränderungen in Wien sind sich alle drei Initiativen einig: Die drängendsten Probleme sind befristete Mietverträge, steigende Mietpreise, der Rassismus am Wohnungsmarkt und die Vereinzelung von Mieter_innen.

Befristete Verträge – Steigende Mieten – Rassismus

Wie die Initiative „Zwangsräumungen verhindern“ aus ihren Erfahrungen berichtet, nimmt die Anzahl der befristeten Mietverträge immer stärker zu. Dies bestätigt auch eine aktuelle Studie der Arbeiterkammer Wien. Laut dieser wurden 62 Prozent der neuen Mietverträge im Jahr 2015 am privaten Wohnungsmarkt in Wien mit einer zeitlichen Befristung abgeschlossen und bieten somit keine dauerhaft gesicherte Wohnmöglichkeit (vgl. Tockner 2017: 11). Die Folgen davon zeigen die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ auf: „Befristete Mietverträge treiben nicht nur die Mietpreise in die Höhe, sondern funktionieren auch als Befriedungs- und Einschüchterungsinstrument. Viel zu oft klagen Mieter_innen ihre Rechte nicht ein, aus Angst, den Vertrag nicht verlängert zu bekommen. Ansonsten sind sie gezwungen, ständig umzuziehen, wodurch sie immer wieder aus ihrem vertrauten Wohn-, Schul-, Arbeits- und Kinderbetreuungsumfeld gerissen werden“ (Interview_1).

Eine weitere Beobachtung aller drei Initiativen ist ein starker Anstieg der Mietpreise: „Leute müssen auf einmal näher zusammenrücken, zu fünft wohnen oder einen Teil der Wohnung über Airbnb vermieten, weil sie sich sonst die Miete nicht mehr leisten könnten“, erzählen etwa die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1). Aktuelle Zahlen dazu sind ebenfalls in der Studie der Arbeiterkammer Wien zu finden: Zwischen 2007/08 und 2015/16 erhöhten sich die Bruttomieten⁶ bei Neuvermietungen am privaten Wohnungsmarkt um 36 Prozent und lagen im Jahr 2015/16 bei durchschnittlich 11 Euro pro Quadratmeter⁷ (vgl. Tockner 2017: 11). Eine 40-Quadratmeter-Wohnung am privaten Wohnungsmarkt kostete demnach durchschnittlich rund 440 Euro ohne Strom und Gas. Um diese Zahlen in ein Verhältnis zu setzen: Die Wiener Magistratsabteilung für Soziales sieht im Rahmen der Mindestsicherung für das Jahr 2018 für Einzelpersonen einen monatlichen Betrag von 216 Euro für die Deckung des Wohnbedarfs vor.⁸

Wie die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ betonen, sind die steigenden Mietpreise allerdings nicht das einzige Problem: „Beim Zugang zu Wohnraum werden verschiedene Unterdrückungsverhältnisse sichtbar. Es geht hier nicht nur um Einkommensungleichheit, sondern zusätzlich ganz stark um Rassismus. Manche Leute bekommen erst gar keine Mietverträge und müssen dann für eine Matratze 300 Euro bezahlen, z. B. hier im 15. Bezirk“ (Interview_1). Einen Anstieg von sehr prekären Unterbringungen beobachtet auch die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“. „Es gibt immer mehr Menschen, die wieder wie im 19. Jahrhundert, wie Bettgeher_innen wohnen. Das sind Leute, die am privaten Wohnungsmarkt wegen der geforderten Einkommensnachweise und rassistischen Vergabepaxen keine Chance haben und vom sozialen Wohnbau durch Zugangsbeschränkungen und hohe Eigenmittelanteile systematisch ausgeschlossen werden“⁹ (Interview_3). Einen kritischen

⁶ Nettohauptmietzins plus Umsatzsteuer und Betriebskosten.

⁷ Im Vergleich dazu beträgt die Bruttomiete bei Neuvermietungen im sozialen Wohnbau um die 7,70 Euro pro Quadratmeter (vgl. Tockner 2017).

⁸ dazu www.wien.gv.at/gesundheit/leistungen/mindestsicherung [30.06.2018].

⁹ Für eine Analyse der selektiven Ein- und Ausschlüsse im sozialen Wohnbau in Wien siehe auch Kumnig 2018.

Blick auf die strukturellen Ursachen für diese Verhältnisse fordern die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“: „Bei diesen Matratzenlagern richtet sich der Vorwurf immer nur gegen die Vermieter_innen, natürlich nicht zu unrecht, aber sehr personalisiert. Ohne Frage sind das ganz schlimme Zustände, aber was dabei ausgeblendet wird, sind die Rahmenbedingungen. Letztendlich sind es die rassistische Diskriminierung am Wohnungsmarkt und Ausschlüsse im sozialen Wohnbau, die solche Ausbeutungsverhältnisse überhaupt erst möglich machen“ (Interview_1).

Institutionalisierung und Vereinzelung

Als ein weiteres Problem im wohnpolitischen Feld benennen die drei Initiativen die Vereinzelung der Mieter_innen. „Wien ist eine extrem verwaltete Stadt mit zahlreichen Anlaufstellen, Institutionen und Angeboten für die verschiedenen Herausforderungen des Lebens. Aber das sind alles Prozesse, die total vereinzeln – jeder steckt im eigenen Kampf, da ist es schwer sich zu organisieren“, so die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1). Auch die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ teilt diese Einschätzung: „Die verschiedenen Beratungsmöglichkeiten sind zwar in konkreten Situationen hilfreich und notwendig, schaffen aber keine kollektiven Momente. Durch Einzelfallarbeit werden Betroffene individuell beraten, kommen aber nicht mit Leuten in Kontakt, die in einer ähnlichen Situation sind, wie sie selbst“ (Interview_3).

Die genannten Beratungsstellen haben jedoch konkrete Auswirkungen, wie die „Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe“ in einer aktuellen Studie verdeutlicht. In Wien ging die Zahl der vollzogenen Räumungen in den letzten Jahren immer weiter zurück. Von 3.952 Delogierungen im Jahr 2005 (durchschnittlich rund elf Haushalte täglich) auf 2.049 im Jahr 2017 (durchschnittlich etwa sechs Haushalte täglich) (BAWO 2018a). Die verschiedenen Angebote der Delogierungsprävention scheinen also Wirkung zu zeigen, wie die „Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe“ feststellt (BAWO 2018b). Allerdings muss ein Rückgang der vollzogenen Delogierungen noch nicht gleichbedeutend sein mit mehr Wohnungssicherheit. Ein Blick auf die Anzahl der eingebrachten Räumungsexekutionsanträge zeigt etwa, dass diese zwar tendenziell ebenfalls sinkt, allerdings weiterhin hoch bleibt: von 6.979 Anträgen im Jahr 2005 zu 5.888 im Jahr 2017 (BAWO 2018a). Auch wenn es also durch ein verstärktes Beratungsangebot seltener zur Extremsituation Zwangsräumung kommt, verschwindet das Problem der Wohnungsnot an sich dadurch keineswegs.

Die zunehmende Vereinzelung von Mieter_innen wird auch in einer Befragung¹⁰ deutlich, welche die Initiative „Zwangsräumungen verhindern“ im Herbst 2016 durchführte. „Dabei wollten wir einerseits mehr über die aktuelle Wohnsituation von Menschen erfahren und sie gleichzeitig – in der Tradition der militanten Untersuchung – dazu anregen, sich über bestimmte Dinge Gedanken zu machen und sich zu positionieren“, erzählen die Aktivist_innen (Interview_1). „Eine der Fragen war z. B.: Was würden Sie tun, wenn Ihr Nachbar delogiert wird? Spannenderweise gaben zwar viele an, den Nachbar unterstützen zu wollen, gleichzeitig wurde jedoch sichtbar, dass die wenigsten Befragten ihre Nachbar_innen überhaupt kennen. Um sich kennenzulernen, wünschte sich der Großteil der Befragten Hausversammlungen“ (Interview_1).

¹⁰ Für mehr Informationen zur Befragung und zu den Ergebnissen siehe <https://zwangsraeumungenverhindern.noblogs.org/post/2017/01/16/ergebnisse-der-graetzelbefragung> [30.06.2018].

Verdrängungsmethoden

In ihrer Arbeit sind die drei Initiativen mit verschiedenen Strategien der sogenannten „Entmietung“ konfrontiert. Ziel sei meist die Sanierung des Hauses, um in Folge die Wohnungen teurer vermieten oder als Eigentum verkaufen zu können. „Manche Immobilienfirmen sind sogar bekannt dafür, dass sie Häuser mit vielen Altmietern kaufen, weil diese Häuser billiger zu haben sind. Sie spezialisieren sich dann darauf, die Leute rauszuwerfen“, berichten die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1). „Dabei wird meist zuerst nett versucht, die Mieter_innen zum Auszug zu bewegen, und dann Druck auf allen Ebenen gemacht“ (Interview_1). Auch Josef Iraschko von der „MieterInnen-Initiative“ kennt diesen Ablauf: „Der erste Schritt ist meist ein höfliches Auftreten der neuen Eigentümer_innen, die kommen und sagen, sie müssten leider das Haus sanieren, was viel Geld kosten und sich auf die Mieten auswirken werde. Die Mieten würden dann das Drei- bis Vierfache kosten. Viele, vor allem ältere Leute, bringt das zum Zittern, weil sie vereinzelt sind. Und wenn diese Mieter_innen nicht unterstützt und beraten werden, kriegen die Firmen oft innerhalb von zwei bis drei Jahren auch Häuser mit alten, unbefristeten Mietverträgen leer“ (Interview_2).

Parallel werde meist ausfindig gemacht, welche Verträge legal gekündigt werden können, und es würden auch Kündigungen verschickt, die keinen rechtlichen Bestand haben, wissen die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“: „Das große Problem dabei ist, dass eine inhaltliche Prüfung vom Gericht erst stattfindet, wenn gegen die Kündigung Einspruch erhoben wird. Bis dahin bleibt unklar, ob diese überhaupt gerechtfertigt ist“ (Interview_1). Häufig werden auch Entschädigungen für die Abtretung der Mietrechte, also den freiwilligen frühzeitigen Auszug, bezahlt: „Speziell für Leute mit wenig Geld klingen dabei schon verhältnismäßig kleine Beträge nach einem tollen Angebot“, so „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1).

Die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ erzählt zudem von Versuchen, Mieter_innen gegeneinander auszuspielen: „In der Hetzgasse war es eine bewusste Strategie der Firma, die Mieter_innen zu spalten. Das ging so weit, dass sie sich untereinander denunziert und verraten haben“ (Interview_3). Die Konsequenz davon waren weitere Kündigungen. „Das Absurde ist ja, dass Eigentümer_innen Wohnungen jahrelang leer stehen lassen können, aber wenn du als Mieter_in die Wohnung eine bestimmte Zeit nicht nutzt, verlierst du den Mietvertrag“, kritisieren die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1).

Eine weitere Methode, um das Wohnumfeld so ungemütlich wie möglich zu machen, sei laut „Mietenwahnsinn Stoppen!“ Leerstand: „Wohnungen werden nicht mehr vergeben sondern stehen leer. Das erhöht den Druck und die Verunsicherung für die letzten Mieter_innen“ (Interview_3). Teilweise würden auch scheinbar unliebsame Menschen vorübergehend in leer stehenden Wohnungen untergebracht, um die Altmietern_innen zu stören, berichtet „Zwangsräumungen verhindern“: „Wir haben sogar von einem Fall gehört, wo Leute bezahlt wurden, um die Mieter_innen zu terrorisieren“ (Interview_1).

Neben diesen verschiedenen mehr oder weniger legalen Strategien, Mieter_innen zum Auszug zu bewegen, wird nach den Erzählungen der Initiativen auch oft gleichzeitig ein Zerfallsprozess der Bausubstanz bewusst herbeigeführt. „Es werden über Jahre keine Reparaturen mehr gemacht, im Winter das Dach offen gelassen oder Gangfenster rausgenommen, sodass es reinregnet, reinschneit, die Leitungen auffrieren und Wasserschäden verursachen. Wenn Bauarbeiten gemacht werden, dann irgendwelche. Es wird etwas aufgestemmt und offen gelassen“, schildern die Aktivist_innen von „Mietenwahnsinn Stoppen!“ (Interview_3).

Eine besonders verstörende Geschichte im Kontext von Verdrängungsmethoden ist der Fall von Cafer I., der sich als letzter Mieter weigerte, aus einem Zinshaus im sechsten Wiener Gemeindebezirk auszuziehen, das generalsaniert werden sollte. Er wurde von einem Baugitter erdrückt tot aufgefunden.¹¹

Auch wenn es nicht oft zu solchen Extremsituationen kommt, ist das Bleiben und der Widerstand gegen den Rausschmiss extrem anstrengend, wie auch die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ in der Hetzgasse erlebt hat: „Die Frage ist auch, kannst du es dir überhaupt leisten, so einen Kampf zu führen. Hast du Anwält_innen, Rückendeckung, eine Rechtsschutzversicherung oder Zeit, dich in die Thematik einzulesen“ (Interview_3). Dennoch gibt es immer wieder Widerstand gegen Verdrängungsprozesse. Zwei dieser Beispiele werden im Folgenden vorgestellt: die „Pizzeria Anarchia“ und die Hetzgasse 8.

Widerstand gegen Gentrifizierung

„Pizzeria Anarchia“

Eines der bekanntesten Beispiele des Widerstands gegen Gentrifizierung in Wien in den letzten Jahren war ohne Zweifel die „Pizzeria Anarchia“¹² in der Mühlfeldgasse 12 im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Die Eigentümer_innen des Zinshauses hatten versucht, durch die Einladung scheinbar unliebsamer Zwischenmieter_innen die letzten Mieter_innen zum Auszug zu bewegen, wie Josef Iraschko von der „MieterInnen-Initiative“ berichtet: „Die Autonomen wurden ganz bewusst von den Eigentümer_innen geholt in der Hoffnung, dass dadurch so viel Randal und Wirbel entsteht, dass die Altmmieter_innen freiwillig ausziehen“ (Interview_2). Allerdings begannen sich die neuen Bewohner_innen gemeinsam mit den Altmmieter_innen zu organisieren und ein Vertrauensverhältnis wurde aufgebaut. Auch nachdem der Prekariatsvertrag im Sommer 2012 abgelaufen war, blieben sie im Haus. „Nachdem die Eigentümer_innen gemerkt haben, dass ihre Strategie nicht aufgegangen ist, versuchten sie im August 2012 eigenmächtig und ohne Gerichtsbeschluss die übergebenen Wohnungen zu räumen“, erzählt Iraschko (Interview_2). Als ein Bautrup begann, unter Anwesenheit der Polizei und der Eigentümer_innen, jedoch ohne Räumungsbescheid, die Wohnungen zu räumen und zu verbarrikadieren, wurde die „MieterInnen-Initiative“ gerufen. „Mir ist es damals gelungen, durch meine mietrechtlichen Kenntnisse und meine Position als Bezirksrat den Räumungsversuch zu verhindern“, erinnert sich Iraschko (Interview_2). „Als die Eigentümer_innen daraufhin die notwendigen formalrechtlichen Schritte unternahmen, dauerte es noch zwei Jahre, bis der Räumungsbescheid vom Bezirksgericht ausgestellt wurde“ (Interview_2).

Auch wenn die Räumung der „Pizzeria Anarchia“ letztendlich nicht verhindert werden konnte und im Juli 2014 völlig unverhältnismäßig mit rund 1.500 Polizist_innen samt Räumungspanzer vollzogen wurde, war es dennoch ein wichtiger Moment des Widerstands gegen Gentrifizierung in Wien. Erfolgreich war dieser nicht zuletzt durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Strategien: die gemeinsame Organisation von neuen Bewohner_innen und Altmmieter_innen, eine kämpferische Mietrechtsberatung und der aktive Widerstand gegen die Räumung. Damit gelang es, sowohl das Umbauvorhaben um mehrere Jahre zu verzögern als auch eine breite Diskussion über Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse anzustoßen.

¹¹ Bericht dazu etwa unter <https://derstandard.at/2000004296484/Mysterioeser-Todesfall-in-Wiener-Mietshaus> [30.06.2018].

¹² Für mehr Informationen zur „Pizzeria Anarchia“ siehe <https://pizza.noblogs.org> [30.06.2018].

Hetzgasse 8

Ein weiteres wichtiges Beispiel des Widerstands gegen Aufwertung und Verdrängung war der Mieter_innenprotest in der Hetzgasse 8 im dritten Wiener Gemeindebezirk. „Über zehn Jahre hatten sich die letzten Mieter_innen dort gegen den Rausschmiss gewehrt“, berichten Aktivist_innen der Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ (Interview_3). Gemeinsam mit anderen Gruppen unterstützten sie eine Familie im Jahr 2016, dem letzten Jahr des Protests. Angefangen hatte es laut den Aktivist_innen ganz klassisch: „Ein altes Zinshaus wird verkauft, soll abgerissen werden, statt den bestehenden drei Geschossen sind sechs neue geplant und der erhoffte Profit ist riesig. Die Leute ziehen nach und nach aus, doch am Ende blieb diese Familie übrig und ging einfach nicht“ (Interview_3). Obwohl die Immobilienfirma mit allen Mitteln versuchte, der Familie das Leben im Haus so ungemütlich wie möglich zu machen, blieb sie standhaft, erzählen die Aktivist_innen. „Über Jahre hinweg wurden Maßnahmen gesetzt, um die Bausubstanz im Haus kaputt zu machen. Es gab eigentlich nur noch die Wohnung und rundherum war das Gebäude komplett demoliert und kaum mehr begehbar“ (Interview_3). Zusätzlich sei es der Immobilienfirma gelungen, die Mieter_innen zu spalten und gegeneinander auszuspielen. Viele wurden gekündigt oder gingen von selbst. Wie bei der „Pizzeria Anarchia“ kam es auch hier zur vorübergehenden Einmietung scheinbar unliebsamer Personen, wohl um die Altmietter_innen zu stören, vermuten die Aktivist_innen. Doch die Familie blieb weiterhin.

Im letzten Jahr des Widerstands wurde sie von der Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ und einer Gruppe Studierender der Technischen Universität Wien unterstützt. Auch politische Parteien und andere stadtpolitische Initiativen brachten sich zu dem Zeitpunkt ein. „Protestkundgebungen wurden organisiert und es ließ sich sehr schnell viel Öffentlichkeit für das Thema herstellen. Teilweise gab es sogar so etwas wie Schichtdienst beim Haus, falls wieder Handwerker kommen sollten“, erinnern sich die Aktivist_innen von „Mietenwahnsinn Stoppen!“ (Interview_3). Der Versuch, im Innenhof einen Brunnen zu bohren, konnte beispielsweise verhindert werden, durch die Präsenz von verschiedenen Initiativen vor Ort und die Entschlossenheit der Tochter der Familie, die sich vor den Bagger legte, berichten sie weiter. „Es war spannend zu sehen, wann welche Strategien greifen. In dem konkreten Fall war es dann der Denkmalschutz, über den es gelang, die Schutzzone zu erweitern, wodurch das Haus keine Abbruchgenehmigung erhielt“ (Interview_3). Letztendlich war der Druck jedoch zu groß und die letzten Mieter_innen zogen nach zehn Jahren des Widerstands und mit einer Abfindung aus. „Das Haus steht aber bis heute“, betonen die Aktivist_innen von „Mietenwahnsinn Stoppen!“ (Interview_3).

Für eine breitere Organisierung

Was bräuchte es nun, um die punktuellen Momente des Widerstands gegen Gentrifizierung zu verstetigen und eine breitere wohnpolitische Organisierung in Wien anzustoßen? Die Antwort der drei Initiativen: Verhältnisse entnormalisieren, vielfältige Strategien und Zusammenarbeit sowie Kollektivität schaffen.

Verhältnisse entnormalisieren

„Die Hauptaufgabe von Kritik ist es, ein Ereignis rauszuholen aus dieser Natürlichkeit. Diese Selbstverständlichkeit passiert durch Gewöhnung“, so die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1). Ihnen ist es ein Anliegen, diesem Gewöhnungsprozess etwas entgegenzuhal-

ten: „Gesetze werden oft als objektiv und als gegeben hingenommen. Aber auch in Gesetzen spiegeln sich Machtverhältnisse und Kämpfe wider. Aktuell wurden etwa die Interessen der Immobilienwirtschaft direkt, teilweise wortwörtlich, in das neue Regierungsprogramm eingeschrieben“¹³ (Interview_1). Aus diesem Grund plädieren die drei Initiativen dafür, die herrschenden Verhältnisse, die zur Normalität geworden sind, immer wieder zu hinterfragen. Dies machen sie an drei Beispielen deutlich:

1. Die sogenannte Wertsicherung in Mietverträgen: Josef Iraschko von der „MieterInnen-Initiative“ erklärt, dass damit die Miete alle paar Jahre der Inflation entsprechend erhöht werden kann, damit sich der Wert des Eigentums nicht verringert. „Hier müsste allerdings die Frage gestellt werden: warum eigentlich Wertsicherung des Eigentums und nicht Wohnsicherheit der Mieter_innen?“, gibt er zu bedenken (Interview_2).
2. Die Befristungen von Mietverträgen: Hier verweisen die Aktivist_innen von „Mietenwahnsinn Stoppen!“ darauf, dass Befristungen zwar aktuell immer häufiger werden, doch bis vor nicht allzu langer Zeit der unbefristete Vertrag noch die Norm darstellte. „Erst seit der Mietrechtsnovelle 1994 gibt es befristete Mietverträge. Dies wieder rückgängig zu machen, scheint inzwischen unvorstellbar. Das heißt, es wird ein neuer Zustand geschaffen, der sehr schnell als Normalität und als gegeben angesehen wird“ (Interview_3).
3. Der sogenannte Lagezuschlag: Die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ zeigen auf, wie durch diese Regelung zusätzlich zum Richtwertmietzins ein Zuschlag verrechnet werden kann, der sich an der Entwicklung der Bodenpreise orientiert. „Indem der Bodenwert steigt, weil Grundstücke immer teurer verkauft werden, können somit noch höhere Mieten verlangt werden“ (Interview_1). Ihrer Meinung nach werden damit öffentliche Investitionen in Infrastruktur zu privaten Gewinnen: „Wenn die öffentliche Hand etwa eine U-Bahn baut, die wir über unsere Steuergelder bezahlen, müssen wir dann absurderweise noch mehr Miete bezahlen, wegen der tollen öffentlichen Anbindung. Außerdem werden nur durchschnittliche Lagen und sehr viel überdurchschnittliche Lagen ausgewiesen, aber keine unterdurchschnittlichen, wo es dann eigentlich einen Lageabschlag geben müsste“ (Interview_1).

Vielfältige Strategien und Zusammenarbeit

Als zweiten wichtigen Ansatz sehen alle drei Initiativen die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Gruppen und den Einsatz verschiedener Strategien. „Zwangsräumungen verhindern“ berichtet etwa von einer Situation, in der nur durch die erfolgreiche Kooperation mit der Gebietsbetreuung mehrere Kündigungen abgewendet werden konnten: „Es gab diesen Fall, da kamen mehrere Personen aus einem Haus zu unserem offenen Treffen, weil sie alle gleichzeitig gekündigt worden waren. Wir haben dann die Verbindung zur Gebietsbetreuung hergestellt, um dort sowohl Mietrechtsberatung als auch eine Hausversammlung zu organisieren“ (Interview_1). Das gemeinsame Auftreten und die Vernetzung der Betroffenen sowie ein offizieller Brief, den die Gebietsbetreuung an die zuständige Hausverwaltung schickte, zeigte letztendlich Wirkung und alle Kündigungen wurden zurückgenommen, berichten die Aktivist_innen. „Das war eine strategische Zusammenarbeit mit der Gebietsbetreuung, um ihre Ressourcen zu nutzen. Wir finden zwar auch viele Aspekte ihrer Arbeit problematisch, weil sie dazu eingerichtet wurde, die Folgen von Aufwertungsprozessen abzufedern und die Wogen zu glätten“, betonen sie (Interview_1). Trotzdem sind sie der Meinung, dass eine

¹³ Siehe dazu etwa <https://urbanizm.net/4890664/wie-sich-die-immobilienwirtschaft-das-regierungsprogramm-eingebracht-hat> [30.06.2018].

Vielzahl an unterschiedlichen Strategien nötig sei, um die herrschenden Verhältnisse zu destabilisieren und sich dem guten Wohnen für alle anzunähern: „Es braucht Zahlen und Wissen über aktuelle Entwicklungen, wofür universitäre Ressourcen und Kontakte nützlich sind, es braucht Leute, die Häuser besetzen und damit den Status quo infrage stellen, es braucht eine kämpferische Mietrechtsberatung, offene Anlaufstellen und Vernetzungsarbeit, sowohl innerhalb der Stadt als auch auf transnationaler Ebene“ (Interview_1). Die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ stimmt dieser Einschätzung zu und ergänzt: „Vielleicht haben wir das Thema Mieten und Wohnen manchmal auch zu eng gedacht. Wichtig wäre es, Anknüpfungspunkte zu anderen Bereichen zu finden, wie etwa Sozialabbau, Rassismus oder der Vertreibung von Bettler_innen, das hängt ja alles irgendwie zusammen und muss gemeinsam analysiert werden“ (Interview_3).

Kollektivität schaffen

Der dritte Ansatz, den alle befragten Initiativen als zentral bezeichnen, ist die Schaffung von Kollektivität. „Zwangsräumungen verhindern“ verweist in diesem Zusammenhang speziell auf die Plattform der Hypothekenbetroffenen in Spanien, die „Plataforma de Afectad@s por la Hipoteca“ (PAH): „Ihnen ist es gelungen, eine sehr breite Organisation gegen Zwangsräumungen anzustoßen und mit der neoliberalen Erzählung zu brechen, die besagt, dass du deines eigenen Glückes Schmied bist und somit auch selbst schuld, wenn du es nicht schaffst. Zwangsräumungen sind aber kein individuelles Versagen, sondern ein strukturelles Problem“ (Interview_1). Auch in Wien sehen die Aktivist_innen Potenzial für eine größere Mobilisierung: „Wien ist eine klare Mieter_innenstadt. Über 80 Prozent des Wohnungsmarktes sind Mietwohnungen. Damit sind es auch über 80 Prozent der Bewohner_innen, die eigentlich kein Interesse daran haben, dass die Miete steigt und das Mietrecht eingeschränkt wird. Nur die Verbindung ist noch nicht da oder das Bewusstsein, dass wir alle darunter leiden“ (Interview_1). Die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ ist ähnlicher Meinung: „Die Leute sind empört darüber, dass die Mieten steigen, die Zeitungen sind voll damit. Aber man ergibt sich in sein Schicksal, weil man keine Ideen hat, kein Wissen darüber, wie man sich wehren kann als Kollektiv“ (Interview_3).

Als große Herausforderung für die Herstellung von Kollektivität identifiziert Josef Iraschko von der „MieterInnen-Initiative“ die starke Projektorientierung: „Das Problem ist, dass die Leute meist projektbezogen denken und nicht gesellschaftsverändernd. Es werden Kampagnen zu bestimmten Themen gestartet, aber es wird keine langfristige Organisation aufgebaut“ (Interview_2). Diese Erfahrung hat auch die Initiative „Mietenwahnsinn Stoppen!“ im Fall der Hetzgasse gemacht: „Die Studierendengruppe hat dort ihr Abschlussprojekt gemacht und war dann weg. Die Familie ist ausgezogen, für sie war es zu Ende. Obwohl es einer der spannendsten und erfolgreichsten Mietkämpfe der letzten Jahre in Wien war, neben der „Pizzeria Anarchia“, ist es nicht gelungen etwas zu verstetigen. Es hat sich keine Nachbar_innenschafts-Initiative oder sonstige bleibende Struktur gebildet. Am Ende saßen wir da, wir haben total viel gelernt, aber organisatorisch sind wir am gleichen Punkt wie vorher“ (Interview_3).

Eine gewisse Art der Beständigkeit versuchte „Zwangsräumungen verhindern“ in Form von „Grätzelarbeit“ aufzubauen. Über drei Jahre hinweg waren sie im 15. Bezirk präsent, organisierten offene Austauschtreffen, Mietrechtsberatung, Veranstaltungen und Stadtspaziergänge. Letztendlich gelang es laut den Aktivist_innen allerdings auch hier nicht, eine breitere Organisation anzustoßen, und Bewohner_innen des Stadtteils kamen nur selten zu den Treffen und Veranstaltungen. Trotzdem bleibt ihr Resümee positiv und sie betonen, dass Erfolge häufig nicht unmittelbar sichtbar oder messbar seien: „Manchmal stößt du mit einer politischen Handlung etwas an, was noch gar nicht absehbar ist. Und vieles wissen wir auch nicht. Wir haben z. B. über zwei Jahre massiv Flyer verteilt

und Plakate geklebt. Keine Ahnung, wer das gesehen oder gelesen hat“ (Interview_1). Basisarbeit müsse über einen viel längeren Zeitraum gedacht werden und brauche einen langen Atem. Dafür fehle in politischen Initiativen oft die Zeit, stellen die Aktivist_innen fest. Doch manchmal gebe es unerwartete Auswirkungen: „Plötzlich passiert dann etwas, weil es eine Grundsensibilisierung gegeben hat, weil es Strukturen gibt, weil Leute sich kennen. Auch bei der PAH war es so. Sie haben in einer kleinen Gruppe über Jahre hart gearbeitet. Und auf einmal, innerhalb von einem halben Jahr, waren sie 200, weil sich die ökonomischen Verhältnisse verändert haben. In solchen Momenten kann darauf zurückgegriffen werden, was in den Jahren davor aufgebaut wurde“, so die Aktivist_innen von „Zwangsräumungen verhindern“ (Interview_1).

Fazit

Die drei vorgestellten Initiativen machen eines sehr deutlich: Die herrschende Erzählung über die soziale Wohnungspolitik der Stadt hat Risse. Steigende Mieten und Verdrängung betreffen immer mehr Stadtbewohner_innen. Für ein umfassendes Verständnis von Gentrifizierungsprozessen in Wien ist diese Perspektive von großer Bedeutung. Die konkreten Erfahrungen wohnpolitischer Initiativen mit Aufwertungs- und Verdrängungsmechanismen, ihre Form der Selbstorganisation sowie ihre finanzielle Unabhängigkeit ermöglichen eine tiefgreifende und direkte Analyse aktueller Entwicklungen, welche die meisten Institutionen nicht bieten können (oder wollen). Außerdem ist es den Initiativen ein zentrales Anliegen, die aktuellen Veränderungen im Bereich Wohnen mit anderen Ausschlussprozessen und Diskriminierungen gemeinsam in den Blick zu nehmen und ihr Zusammenwirken zu verstehen. Dabei geben sie sich nicht mit der Analyse von Gentrifizierung zufrieden, sondern greifen aktiv ein, um dem kapitalistischen wie auch rassistischen Normalzustand etwas entgegenzusetzen und dem guten Wohnen für alle einen Schritt näher zu kommen.

LITERATURVERZEICHNIS

- BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2018a): Sonderauswertung zu Kündigungen, Räumungen, Räumungs- und Forderungsexekutionen 2017, verfügbar auf http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/NewsInternational/2017_Sonderauswertung_Kuendigungen__Raeumungen__Raeumungs-_und_Forderungsexekutionen_BMJ.xls [30.06.2018].
- BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2018b): Delogierungsprävention, verfügbar auf <http://www.bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/delogierung.html> [30.06.2018].
- Kumnig, Sarah (2018): Wohnraum für wen? Sozialer Wohnbau in Wien als Verhandlungszone städtischer Teilhabe, in: Heidrun Aigner/Sarah Kumnig (Hg.), Stadt für Alle! Analysen und Aneignungen, Wien: Mandelbaum Verlag, S. 96-112.
- Tockner, Lukas (2017): Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016, Wien: Arbeiterkammer Wien.

VERDRÄNGUNG VON MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN: DER DISKURS ZU SOZIALER DURCHMISCHUNG AUS PERSPEKTIVE DER WIENER WOHNUNGSLOSENHILFE

Roswitha Harner

Einleitung

Mit fortschreitender Gentrifizierung, also der Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen aus attraktiven Wohngebieten in Folge von Investitionen und damit zusammenhängenden Erhöhungen der Mietpreise (vgl. z. B. Verlic/Kadi 2015: 2), wird in vielen Städten verstärkt über soziale Durchmischung diskutiert. Die Vorstellung einer sozial durchmischten Stadt hat in Wien eine lange Tradition und ist als stadt- und wohnpolitisches Ziel tief verankert. Es lässt sich jedoch sehr deutlich nachzeichnen, dass (mehr) soziale Durchmischung keine Forderung bzw. kein Instrument darstellt, um die Wohnsituation von Menschen mit niedrigem Einkommen zu verbessern. Vielmehr zeigt sich, dass die Forderung nach (mehr) sozialer Durchmischung eine Legitimation für Ausschluss- und Verdrängungsprozesse bietet.

Die Entwicklungen in der Wohnungslosenhilfe eignen sich besonders gut, um diese Verdrängungsprozesse zu analysieren. Ihr primäres Anliegen ist es, die Wohnsituation von Menschen in prekären Lebenslagen zu sichern bzw. zu verbessern. Die Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft und die Zugänglichkeit zu einer eigenen, mietvertraglich abgesicherten, adäquaten Wohnung sind wesentliche Voraussetzungen für das Gelingen des Unterstützungsprozesses. Der Zugang zu adäquatem Wohnen wird von einem breiten Feld an sozialen Unterstützungs- bzw. Beratungseinrichtungen in Österreich, etwa auch zu den Themen Beschäftigung, Migration oder Gesundheit, wesentlich herausfordernder erlebt als vor zehn Jahren. Die Wohnversorgung in (inner)städtischen Gebieten wird dabei als besonders schwierig beschrieben (vgl. Dawid/Heitzmann 2015).

Eine Auseinandersetzung mit wohnpolitischen Themen aus Perspektive der (Wiener) Wohnungslosenhilfe hat sich während der letzten Jahre intensiviert (siehe z. B. Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen 2013; Harner/Hammer/Reiter 2015; Harner/Hammer 2015; BAWO 2017a). Das kann dadurch erklärt werden, dass die Entwicklung von wohnpolitischen Maßnahmen eng damit zusammenhängt, was als wohnpolitische Problemstellung akzeptiert und bearbeitet wird. Keith Jacobs, Jim Kemeny und Tony Manzi formulieren drei Voraussetzungen, um etwas als wohnpolitisches Problem wahrnehmbar und bearbeitbar zu machen: „First, a convincing narrative needs to be deployed to tell a plausible story of a social problem. Second, a coalition of support has to be constructed, and finally this coalition needs to ensure that institutional measures are implemented“ (Jacobs/Kemeny/Manzi 2003: 430). Für Österreich lässt sich feststellen, dass beispielsweise der Umweltschutz oder die Inklusion von Menschen mit Behinderung durch barrierefreies Bauen eher selbstverständlich als wohnpolitische Probleme verhandelt werden. Wohnungslosigkeit wird vergleichsweise wenig als wohnpolitisches Problem diskutiert. Dies ist ein Beispiel dafür, dass die Definition eines sozialen Problems in der politischen Agenda maßgeblich dafür ist, welche Lösungsstrategien und Maßnahmen getroffen werden (vgl. Jacobs/Kemeny/Manzi 1999: 2).

Die im Folgenden dargestellte Entwicklung der Wiener Wohnungslosenhilfe während der letzten Jahre zeigt, warum sich diese aktuell verstärkt in wohnpolitische Debatten einbringt und wohnpolitische Forderungen formuliert. Die Auseinandersetzung der Wohnungslosenhilfe ist tendenziell auf den sozialen Wohnbau fokussiert, da dieser im Vergleich zur privaten Wohnungswirtschaft günstigere Mietpreise aufweist (vgl. z. B. Tockner 2017) und die Zugangsmöglichkeiten stärker reguliert werden können. Die Regelungen des Zugangs zum sozialen Wohnbau werden auch in Österreich kontroversiell diskutiert. Eine der zentralen Konfliktlinien verläuft entlang der Forderungen nach mehr „sozialer Durchmischung“ einerseits und mehr „sozialer Treffsicherheit“ andererseits. Soziale Durchmischung und soziale Treffsicherheit zeigen sich in der Wohnraumversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen als die bestimmenden Begriffe, Konzepte bzw. Zielvorstellungen. Sie erscheinen wesentlich, um Verdrängungsprozesse, die gegen Menschen mit niedrigem Einkommen wirken, zu analysieren.

Wohnungslosigkeit: Eine wohnpolitische Problemstellung

Die Perspektive auf Ursachen von Wohnungslosigkeit beeinflusst maßgeblich die Positionierung und die Aufgaben der Wohnungslosenhilfe (vgl. Jacobs/Kemeny/Manzi 1999). Individuelle Ursachen von Wohnungslosigkeit wie beispielsweise Arbeitsplatzverlust, Trennung und damit verbundener Auszug aus dem gemeinsamen Haushalt, Krankheit, sexueller, psychischer oder physischer Missbrauch stehen zwar weiter im Fokus von sozialen Unterstützungsangeboten. Strukturelle Ursachen von Wohnungslosigkeit wie etwa eine hohe Wohnkostenbelastung, niedrige Einkommen und Sozialleistungen oder allgemeine Entwicklungen der Wohnungswirtschaft werden von NGOs jedoch stärker in den Fokus gerückt (vgl. z. B. BAWO 2017b: 12). Diese Veränderung wird innerhalb der Wohnungslosenhilfe vor allem über die Gegenüberstellung von Stufenplan-Systemen und Housing-First-Ansätzen diskutiert.

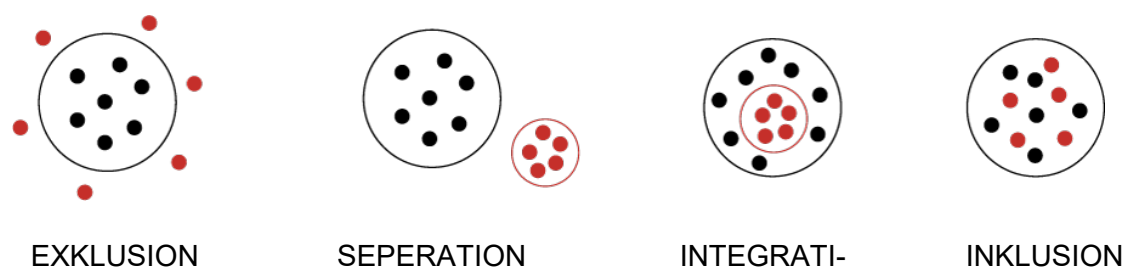
Stufenplan-Systemen liegt die Vorstellung zugrunde, dass durch aufeinanderfolgende Angebote Wohnen (wieder) erlernt werden könne. Die Wiener Wohnungslosenhilfe wurde wesentlich in diesem Sinne aufgebaut, ihre Unterstützung ist demnach aktuell stark an institutionelle Settings geknüpft. Derzeit finanziert der Fonds Soziales Wien (FSW) im Rahmen der Wiener Wohnungslosenhilfe unter der Angebotsbezeichnung „Betreute Wohnangebote“ insgesamt 4949 Wohnplätze. Davon können 3799 Wohnplätze befristet – meist rund zwei Jahre – genutzt werden. Etwa die Hälfte dieser befristeten Wohnplätze sowie 1150 Dauerwohnplätze werden in einem institutionellen Setting angeboten (vgl. FSW 2017). Die Angebote der Wiener Wohnungslosenhilfe bieten Unterstützungsleistungen für die Bearbeitung von individuellen Bedarfen und stellen für diese Phase einen – von der Wohnungswirtschaft weitgehend abgekoppelten – Wohnplatz zur Verfügung. Für den Übergang von zeitlich befristeten Wohnplätzen im Rahmen der Wohnungslosenhilfe zu einer eigenen Wohnung wurde 1993 der Zugang zu Gemeindewohnungen geschaffen (die sogenannte „soziale Wohnungsvergabe“). Diese Wohnungen werden häufig als „Finalwohnungen“ bezeichnet, was den Abschluss der Arbeit durch die Wohnungslosenhilfe begrifflich abbildet (vgl. FSW 2009: 38).

Kritik an dieser Angebotsgestaltung wurde international und auch in Wien insbesondere in der Debatte zu Housing First formuliert. Nach dem Housing-First-Ansatz steht der Zugang zu einer eigenen Wohnung am Beginn und nicht am Ende der Betreuung (vgl. FSW 2012; neunerhaus 2013). Der Aufbau der Wiener Wohnungslosenhilfe erfährt entsprechend dieser internationalen Debatte seit einigen Jahren eine Verschiebung, was sich im Auf- und Ausbau von Angeboten der Mobilien Wohnbetreuung deutlich zeigt. Das Angebot Mobile Wohnbetreuung diente anfangs dazu, neue Betreuungskonzepte – wie Housing First – zu erproben und wurde während der letzten Jahre auf derzeit 899 Plätze ausgebaut (vgl. MA 24 2015: 154; FSW 2017). Während die Unterstützungsleis-

tungen weiterhin auf individuelle Bedarfslagen fokussieren, wird versucht, deren Koppelung an institutionelle Settings aufzuheben. Angebote der Mobilen Wohnbetreuung sind meist nicht an den Wohnplatz, sondern an die betroffene Person gekoppelt und können daher grundsätzlich unabhängig von Aus-, Um- und Einzügen begleiten. Die Wohnungslosenhilfe erbringt ihre Leistungen folglich mittlerweile auch in Gemeinde-, Genossenschaftswohnungen und privaten Wohnungen der betreuten Person.

Das bedeutet, dass die Wohnungslosenhilfe ihre Reichweite auch auf die Wohnungswirtschaft ausdehnt (vgl. auch Lévy-Vroelant/Reinprecht 2014: 298). Im internationalen und auch im Wiener Kontext wird diese Veränderung als Paradigmenwechsel vom Stufenplan-System zu einem Housing-First- oder Housing-Led-Zugang diskutiert. In einer Grafik ausgedrückt, lässt sich die Entwicklung der Wiener Wohnungslosenhilfe von einer exkludierenden und separierenden Politik zu einer integrierenden Politik beschreiben, die mit einem starken Ausbau und einer Professionalisierung der Wiener Wohnungslosenhilfe verbunden war (vgl. FSW 2009). Die derzeitige Verschiebung zielt stärker auf eine inklusive Angebotserbringung. Wohnungslosen Menschen soll der Zugang zu adäquaten Wohnungen ermöglicht werden, ergänzt durch soziale und mobile Unterstützungsleistungen der Wiener Wohnungslosenhilfe (vgl. z. B. FSW 2012; neunerhaus 2013; BAWO 2017a).

Abbildung 1: Verschiedene Formen des sozialen Zusammenlebens



Dadurch rücken die langfristige Wohnung und der Zugang zu dieser Wohnung stärker in den Fokus der Wohnungslosenhilfe. Sozialorganisationen der Wohnungslosenhilfe setzen sich stärker mit der Wohnungswirtschaft auseinander und sind vor allem im Bereich der Mobilen Wohnbetreuung unmittelbar auf einen Zugang zu langfristigen Mietwohnungen angewiesen, um ihre Angebote erbringen zu können.

Soziale Durchmischung: Sozialer Wohnbau für breite Bevölkerungsgruppen

Wie bereits dargestellt, hat der soziale Wohnbau – aufgrund der im Vergleich zur privaten Wohnungswirtschaft zum Teil günstigeren und stärker regulierten Mietpreise sowie aufgrund der öffentlichen Steuerungsmöglichkeiten im Zugang – besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen im Allgemeinen sowie für die Wohnungslosenhilfe im Speziellen.

Die „legitime BewohnerInnenstruktur“ im sozialen Wohnbau wird sowohl im kommunalen als auch im gemeinnützigen Wohnbau wesentlich über die Begriffe „soziale Durchmischung“ und „soziale Treffsicherheit“ verhandelt. Mit der Forderung nach (mehr) sozialer Durchmischung geht in der Regel ein Verständnis einher, dadurch gesellschaftspolitisch wünschenswerte Zielvorstellungen wie

Vielfalt, Toleranz, Stabilität, Sicherheit, Integration und Lebensqualität (vgl. Zychlinski et al. 2015: 23) herzustellen bzw. zu fördern; wenngleich im Weiteren gezeigt wird, dass die Forderung in der Praxis häufig zur Exklusion von weniger privilegierten Bevölkerungsgruppen führt. Um soziale Durchmischung zu erreichen, soll sozialer Wohnbau dem Argument der sozialen Mischung folgend für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen, was u. a. durch hohe Einkommensgrenzen umgesetzt werden soll.

Mit der Forderung nach (mehr) sozialer Treffsicherheit wird hingegen in der Regel eine möglichst deregulierte Wohnungswirtschaft angestrebt; der soziale Wohnbau sowie staatliche Förderungen generell sollten möglichst nur spezifische, benachteiligte Bevölkerungsgruppen erreichen. In diesem Sinne wird etwa problematisiert, dass in Österreich zu viele Menschen mit mittleren und hohen Einkommen im sozialen Wohnbau wohnen würden. Als Konsequenz werden u. a. andere Zugangsmodalitäten, sogenannte „Fehlbelagsabgaben“ oder das Umlenken von Mitteln aus der Objektförderung hin zu einer Subjektförderung gefordert (siehe z. B. Streissler-Führer et al. 2015; Geymüller/Christl 2014).

In diesem Kontext sind auch Entwicklungen auf Ebene der Europäischen Union interessant: Obwohl der Europäischen Union im Bereich Wohnen grundsätzlich keine Kompetenzen zukommen, wirken die Regelungen im Bereich Fiskal- und Wettbewerbspolitik sowie staatliche Unterstützungsleistungen auch auf den Bereich Wohnen. Damit Wohnen vom europäischen Wettbewerbsrecht ausgenommen werden kann, müssen „Aufgaben im Allgemeininteresse“ übernommen werden. Das bedeute konkret, einen Fokus auf benachteiligte Haushalte zu legen (insb. durch Mietzinsobergrenzen, Vergabe von Wohnungen) (vgl. Czischke 2014: 336f.). Entsprechend definierte die Europäische Kommission „social housing“ als „die Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte oder sozial schwache Bevölkerungsgruppen, die nicht die Mittel haben, [sich] auf dem freien Markt eine Unterkunft zu beschaffen“ (EU-Kommission, zit. nach Streimelweger 2013: 5).

Diese Ausrichtung von sozialem Wohnbau widerspricht dem Verständnis und der Tradition von Mitgliedsländern, die breite Bevölkerungsschichten mit qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum versorgen wollen. In Folge kam es in einigen europäischen Ländern zu Verschiebungen: In Schweden wurde nach einer Beschwerde der European Property Federation (EPF) der soziale Wohnbau ab 2011 gänzlich liberalisiert. In den Niederlanden wurde in einer Beschwerde argumentiert, dass soziale Wohnbauträger mit 2,3 Millionen Sozialwohnungen zu viel gebaut hätten, da nur 1,2 Millionen Haushalte Anspruch auf Wohnbeihilfe hätten. Die Rahmenbedingungen des sozialen Wohnbaus in den Niederlanden wurden daraufhin verändert, u. a. durch niedrigere Einkommensgrenzen (vgl. Czischke 2014: 344f.; Streimelweger 2013: 4f.).

Gegen diese enge Definition von sozialem Wohnbau bzw. eine Ausrichtung nach sozialer Treffsicherheit tritt u. a. das Europäische Parlament auf (vgl. Streimelweger 2013: 6). Auch die Stadt Wien engagiert sich in diesem Kontext. Sie hat eine Resolution für den sozialen Wohnbau in Europa gestartet, die von 30 BürgermeisterInnen unterzeichnet wurde. Dort wird betont, dass der geförderte Wohnbau „für breite Schichten der Bevölkerung weiterhin zugänglich sein [muss]. Eine Einengung auf ausschließlich einkommensschwache Gruppen wird abgelehnt, da sie zu sozialer Segregation führen würde“ (Europäische Großstädte 2014: 2). Im Rahmen der von 2016 bis 2018 tätigen EU-Städtepartnerschaft „Wohnen“ wurde mit Beteiligung der Stadt Wien die Empfehlung formuliert, „soziale Durchmischung und den sozialen Zusammenhalt als Ziele einer nachhaltigen Wohnungspolitik zu verankern“ (Kauer 2017: 6).

Aus Perspektive der Wohnungslosenhilfe erscheint das Vorgehen der Stadt Wien auf europäischer Ebene sinnvoll, um den Erhalt des vergleichsweise großen Bestandes an sozialem Wohnbau in Wien sicherzustellen. So formuliert auch die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) in einem Positionspapier:

„Die österreichische Wohnpolitik will breite Bevölkerungsgruppen erreichen. In den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen ist als Staatszielbestimmung jeweils der Zielrahmen festgelegt, adäquates ‚Wohnen für alle‘ zu gewährleisten. Mit dieser Ausrichtung stellt die Wohnpolitik [...] ein bedeutendes sozialstaatliches Instrument zur sozialen Integration breiter Gesellschaftsschichten und zur Entschärfung sozialer und ökonomischer Ungleichheit sowie räumlicher Polarisierung dar.“ (BAWO 2017a: 6)

Wenngleich das Positionspapier problematisiert, dass Menschen mit niedrigem Einkommen nur unzureichend von der derzeitigen Ausgestaltung der wohnpolitischen Instrumente erreicht werden, und Maßnahmen für eine bessere Wohnversorgung dieser Personengruppe fordert, wird als Grundhaltung formuliert, dass es „Anreize und politische Strategien [braucht], um stärker als bisher Wohnraum abseits einer Marktlogik und für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen“ (BAWO 2017a: 2).

Soziale Durchmischung: Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen

Die Forderung nach sozialer Durchmischung wird damit begründet, dass sie zu positiven Effekten auf unterschiedlichen Ebenen führe. Neben den bereits erwähnten Zielvorstellungen wie Vielfalt, Toleranz, Stabilität, Sicherheit, Integration und Lebensqualität (vgl. Zychlinski et al. 2015: 23) wird argumentiert, dass Wohngebiete durch die vorhandene Infrastruktur sowie die BewohnerInnen eine spezifische Struktur von Möglichkeiten und Chancen böten, was meist als „Nachbarschaftseffekt“ bezeichnet wird (vgl. Friedrichs/Triemer 2009: 17). Auf einer Stadt(teil)ebene wirke soziale Durchmischung einer Stigmatisierung entgegen und führe zu einer besseren Ausstattung des Wohngebiets aufgrund der höheren Nachfrage durch zuziehende Bevölkerungsgruppen. Auch ein Mehr an Sauberkeit und Sicherheit scheint in Bezug auf den nationalen und internationalen Standortwettbewerb als Zielvorstellung relevant (vgl. PPU 2011: 5). Auf einer individuellen Ebene führe die soziale Durchmischung dazu, „z. B. die Standards unterer sozialer Schichten zu erhöhen, von der Sozialhilfe zu einer Erwerbstätigkeit zu wechseln, [zu] bessere[r] Ausstattung des Wohngebiets aufgrund der Nachfrage der Mittelschicht-Bewohner[sic], [zu] weniger abweichende[m] Verhalten“ (Friedrichs/Triemer 2009: 17).

Die genannten positiven Effekte von sozialer Durchmischung sind jedoch empirisch nicht belegt. Vielmehr wurde nachgewiesen, dass soziale Durchmischung keine Voraussetzung für gute Nachbarnenschaft sei (vgl. Arthurson 2002: 248), die Chancen für soziale Integration in homogenen Quartieren größer seien (vgl. PPU 2011: 4, 6) und räumliche Nähe nicht unmittelbar auch zu sozialer Nähe oder sozialen Chancen führe (vgl. Häußermann 2007: 234; Musterd/Andersson 2005). Ein empirischer Beleg ist auch deshalb oft schwierig, weil nicht festgelegt ist, was bzw. wer „gemischt“ werden solle und wann eine „ausreichende soziale Durchmischung“ erreicht sei (vgl. Zychlinski et al. 2015: 7).

Wesentlich erscheint, dass soziale Durchmischung in der Stadtplanung und -entwicklung vor allem dann Aufmerksamkeit bekommt, wenn sich Armut, negative Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsentwicklung sowie die Kritik am Wohlfahrtsstaat verstärken. Auch die intensiviert Positionierung von Städten im internationalen Kontext („Standortwettbewerb“) ist entscheidend für die Aktualität der Forderung nach (mehr) sozialer Durchmischung. Dabei wird jedoch nicht Armut bekämpft oder verhindert, sondern deren Symptome (vgl. PPU 2011: 5; Roskam 2013: 31). Im Rahmen des Projekts „Programms Projets Urbains“ (PPU) in Bern wurde dazu formuliert:

„Während sich die Problemlagen zumindest optisch teilweise durch bauliche und infrastrukturelle Sanierungsmassnahmen[sic] verringern lassen, tragen sie nichts zur Verbesserung der individuellen Notlage der Betroffenen bei. Im Gegenteil werden Armutsrisiken durch steigende Mietpreise als Folge der Aufwertung von Liegenschaften verschärft und der arme Teil der Bevölkerung wird aus dem Gebiet verdrängt (Gentrifizierung).“ (PPU 2011: 5)

Es lässt sich also festhalten, dass sich soziale Durchmischung nur scheinbar auf das gesamte (städtische) Wohngebiet bzw. auf die gesamte Wohnbevölkerung bezieht. Vielmehr wird die Forderung nach (mehr) sozialer Durchmischung in der Regel ausschließlich für benachteiligte Quartiere, Stadtteile oder Wohnungsmarktsegmente geäußert; homogen reiche bzw. privilegierte Wohngebiete werden hingegen nicht problematisiert. Der scheinbar neutrale Begriff ermöglicht es also, anhand von spezifischen Differenzierungsmerkmalen (wie Einkommen, Migrationsgeschichte, Bildungsgrad etc.) Bevölkerungsgruppen sowie deren vorrangige Wohngebiete bzw. -segmente zu problematisieren, wobei er den Zuzug von positiv konnotierten Bevölkerungsgruppen (mit mehr Einkommen, höherem Bildungsgrad etc.) als Lösungsstrategie anbietet. Der Zugang zu Wohngebieten wird dadurch für benachteiligte Bevölkerungsgruppen – vermeintlich zu ihrem Vorteil – verengt. Daher kommt es zu Verdrängungsprozessen aus spezifischen Gebieten bzw. dem sozialen Wohnbau.

Dies lässt sich auch am Beispiel von Wien nachzeichnen. Dass soziale Durchmischung ein tief verankertes Konzept bzw. Ziel in der Stadt Wien darstellt, zeigt sich neben der europäischen Resolution und der Mitarbeit im Rahmen der EU-Städtepartnerschaft „Wohnen“ auch in zentralen Dokumenten wie dem aktuellen Wiener Regierungsübereinkommen (vgl. SPÖ Wien/Die Grünen Wien 2015: 85) oder dem Stadtentwicklungsplan Wien (vgl. MA 18 2014: 129). Dass die BewohnerInnenstruktur des sozialen Wohnbaus in Wien aktuell stark diskutiert wird, ist wohl auch darauf zurückzuführen, dass einer zunehmend angespannten Wohnungswirtschaft und den zum Teil stark steigenden Wohnkosten einer hohen Anzahl von Menschen mit niedrigem Einkommen die stagnierenden Real-einkommen bzw. Realeinkommensverluste der unteren Einkommensgruppen gegenüberstehen (vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi 2014: 19f.; Tockner 2017; Rechnungshof 2016). Im Fokus steht dabei insbesondere der kommunale Wohnbau, wobei die BewohnerInnenstruktur des Wiener Gemeindebaus aktuell „eine deutliche Überrepräsentanz armutsgefährdeter Haushalte [...], aber keineswegs eine Totalkonzentration, wie es in Ländern mit einem auf Arme beschränkten Sozialmietsektor häufig der Fall ist“ (Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi 2014: 22), habe.

2015 kam es zu Veränderungen der allgemeinen Vergabe von Wiener Gemeindewohnungen, wobei „die Intention dahinter klar [zu sein scheint]: strengere Rahmenbedingungen für ein ohnehin knapper werdendes Angebot und eine Begünstigung von ÖsterreicherInnen bzw. lange in Wien ansässigen Personen, die in konventionellen Haushaltsformen leben“ (Lipp 2017; vgl. auch Kumnig 2016). Gleichzeitig mit der Verengung der allgemeinen Wohnungsvergabe wurden Verschärfungen in der sozialen Wohnungsvergabe umgesetzt. Diese Vergabeschiene funktioniert nach einem separaten Vergabeprozess und spezifischen Zugangskriterien. Wie oben bereits ausgeführt, ist die soziale Wohnungsvergabe für die Wiener Wohnungslosenhilfe von besonderer Bedeutung, da sie Zugang zu leistbarem Wohnraum für betreute Menschen schafft.¹

Bezogen auf die Haushalte, die eine Wohnung über diese Vergabeschiene erhalten haben, lässt sich nachzeichnen, wie der Zugang von besonders benachteiligten Personengruppen verengt wird, um soziale Durchmischung zu erreichen. Wie Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald und Justin Kadi besprechen, wurde von Wiener Wohnen darauf hingewiesen, dass „[d]ie hohe Konzentration [...] in

¹ Rund 20 Prozent der Gemeindewohnungen wurden 2013 im Rahmen der sozialen Wohnungsvergabe der MA 50 an Menschen, die aufgrund einer akuten Notlage ein dringendes Wohnbedürfnis haben, vergeben (vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi 2014: 24).

einigen Häusern, einerseits aufgrund der hohen Mieterfluktuation[sic], andererseits verstärkt durch die materielle, gesundheitliche und psychosoziale Mehrfachbelastung vieler Bewohner/innen der Sozialwohnungen, zu Spannungen und Herausforderungen für das nachbarschaftliche Zusammenleben“ führe (Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi 2014: 22). Als Maßnahme, um dem entgegenzuwirken, wurde von einer Arbeitsgruppe von Wiener Wohnen empfohlen, „die Sozialwohnungen („SoSchi“-Wohnungen) im Häuserbestand von Wiener Wohnen besser zu verteilen, um überforderte Nachbarschaften zu verhindern“ (Wiener Wohnen 2014: 9, zit. nach Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi 2014: 24). Die Verengung der Zugangskriterien wurde u. a. durch die Erhöhung der Meldezeiten in Wien umgesetzt und führt dazu, dass weniger Menschen, die soziale Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen und/oder von Obdachlosigkeit betroffen sind, eine Gemeindewohnung beziehen können.

Es lässt sich also festhalten, dass der Begriff soziale Durchmischung in Wien besonders auf den Gemeindebau und zum Teil auch auf den gemeinnützigen bzw. geförderten Wohnbau bezogen wird. Dabei wird die soziale Durchmischung dieser Wohnbausegmente durchaus als gefährdet problematisiert. Die dargestellte Veränderung der Zugangskriterien zum kommunalen Wohnbau scheint das Ziel zu verfolgen, soziale Durchmischung zu erhöhen. Dabei werden Menschen mit Migrationserfahrung und Menschen in Betreuungskontexten (wie beispielsweise im Rahmen der Wiener Wohnungslosenhilfe) besonders problematisiert; der Zugang wird folglich weiter verengt. Gleichzeitig wurden bisher keine wirksamen Maßnahmen getroffen, die diesen Menschen den Zugang zu anderen Wohnungsmarktsegmenten erleichtern. Die individuelle Situation der betroffenen Personen wird dadurch weiter prekariert, die tatsächlichen Problemlagen (wie insb. Armut) werden tendenziell ausgeblendet.

Fazit: Soziale Durchmischung aus Perspektive der Wohnungslosenhilfe

Aus Perspektive der Wohnungslosenhilfe führt die Forderung nach sozialer Durchmischung daher in der Praxis zu einer Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen aus den vergleichsweise günstigeren Wohnungsmarktsegmenten. Der steigenden Anzahl an Personen, die Angebote der Wohnungslosenhilfe in Anspruch nehmen², stehen weniger Zugangsmöglichkeiten zu eigenem, langfristigem und leistbarem Wohnraum zur Verfügung.

Die Rahmenbedingungen für Wohnen stellen einen Verteilungsmechanismus für Lebenschancen bzw. als Modus für Inklusion und Exklusion dar. Die Zielorientierung von sozialer Durchmischung – durch Wohnen Vielfalt, Toleranz, Stabilität, Sicherheit, Integration und Lebensqualität zu fördern – ist daher nachvollziehbar. Es erscheint jedoch sinnvoll, die Forderung nach (mehr) sozialer Durchmischung nicht auf problematisierte Wohnsegmente bzw. Wohngegenden anzuwenden, da dies in der Regel zu einer Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen, Menschen mit Migrationshintergrund oder in Betreuungskontexten führt.

Zu den bestehenden vergleichsweise günstigen Wohnungssegmenten sollte der Zugang für diese Menschen verbessert werden. Dabei erscheint es sinnvoll, die österreichische Wohnungswirtschaft in einem breiteren Kontext zu besprechen bzw. nicht nur auf den sozialen Wohnungsmarkt zu fokussieren. Dadurch kann vermieden werden, Forderungen nach einer weiteren Deregulierung – die mit der Forderung nach (mehr) sozialer Treffsicherheit häufig einhergehen – einen Boden zu bereiten.

² Im Jahr 2008 haben 8180 Personen Angebote der Wiener Wohnungslosenhilfe genutzt. Im Jahr 2015 waren es 10.020 Personen (vgl. FSW 2016: 48).

Die Wohnungslosenhilfe ist daher gefordert, Widersprüchlichkeiten in der Debatte und die negativen Konsequenzen für Menschen mit niedrigem Einkommen aufzuzeigen. Fraglich ist, ob das Konzept der sozialen Durchmischung auch strategisch für Menschen mit niedrigem Einkommen genutzt werden kann. Etwa um den Anteil von sozialem Wohnbau insgesamt auszubauen, die Bedeutung der Mietregulierung im privaten Wohnungssegment hervorzuheben oder die Zulässigkeit von Lagezuschlägen im Mietrechtsgesetz zu problematisieren.

LITERATURVERZEICHNIS

- Arthurson, Kathy (2002): „Creating inclusive communities through blaming social mix – a critical relationship or tenuous link?“, in: Urban Policy and research Vol 20, S. 245-261.
- BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2017a): Wohnen für alle. Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv, verfügbar auf <http://www.bawo.at/de/content/wohnungslosigkeit/bawo-positionspapier-wohnen-fuer-alle.html> [05.01.2017].
- BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2017b): Housing for all. Affordable. Permanent. Inclusive, verfügbar auf http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_inter_national/BAWO_2017_Housing_for_all_Longversion.pdf [05.01.2017].
- Czischke, Darinka (2014): „Social Housing and European Community Competition Law“, in: Kathleen Scanlon/Christine Whitehead/Melissa Fernandez Arrigoitia (Hg.), Social Housing in Europe, Chichester: John Wiley & Sons, S. 333-346.
- Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen (2013): Zentrale Aspekte aus Sicht der Wohnungslosenhilfe zum Thema „Leistbares Wohnen“ und „soziale Inklusion am Wohnungsmarkt“, Wien.
- Dawid, Evelyn/Heitzmann, Karin (2015): Österreichische Nichtregierungsorganisationen in der Armutsbekämpfung. Entwicklungen, Leistungen, Lücken, Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, Wien.
- Europäische Großstädte (2014): Resolution für den sozialen Wohnbau in Europa, verfügbar auf <http://www.wien.spoe.at/sites/default/files/resolutionsozialerwohnbaujaen2014.pdf> [23.07.2018].
- Friedrichs, Jürgen/Triemer, Sascha (2009): Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten, Wiesbaden: VS Verlag.
- FSW – Fonds Soziales Wien (2009): Schritt für Schritt. 20 Jahre integrative Wiener Wohnungslosenhilfe, verfügbar auf <https://www.fsw.at/downloads/broschueren/wohnungslos/WWHFestschrift.pdf> [05.01.2018].
- FSW – Fonds Soziales Wien (2012): Housing First – Das Wiener Modell. Fachliche Standards und Rahmenbedingungen für die Umsetzung. Endbericht, Wien.
- FSW – Fonds Soziales Wien (2016): Leistungsbericht 2015. Zweiter Band, Wien.
- FSW – Fonds Soziales Wien (2017): Wiener Wohnungslosenhilfe – Angebotsstruktur, Wien.
- Geymüller, Philipp/Christl, Michael (2014): Teurer Wohnen. Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände, Wien.

- Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde/Kadi, Justin (2014): „Gerechte Stadt – Gerechte Wohnungspolitik?“, in: Der öffentliche Sektor 40, S. 11-31.
- Harner, Roswitha/Hammer, Elisabeth (2015): „De-Institutionalisierung in der Wohnungslosenhilfe in Wien: Leistbares Wohnen und ambulante Unterstützung“, in: BAWO (Hg.), Wohnopoly. Wohnen von oben bis unten, Wien.
- Harner, Roswitha/Hammer, Elisabeth/Reiter, Markus (2015): „Leistbares Wohnen für armutsgefährdete Menschen – dringend gesucht“, in: Der Mieter. Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreich 1/15, S. 4-8.
- Häußermann, Hartmut (2007): „Effekte der Segregation“, in: vhw-Verbandstag, verfügbar auf https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/studien/PDFs/segregation/Effekte_der_Segregation_FW0507.pdf [08.02.2018].
- Jacobs, Keith/Kemeny, Jim/Manzi, Tony (1999): „The Struggle to Define Homelessness: A Constructivist Approach“, in: Susan Hutson/David Clapham (Hg.), Homelessness: Public Policies and Private Troubles, London: Cassell, S. 11-28.
- Jacobs, Keith/Kemeny, Jim/Manzi, Tony (2003): „Power, Discursive Space and Institutional Practices in the Construction of Housing Problems“, in: Housing Studies 18, S. 429-446.
- Kauer, Michaela (2017): Halbzeitbericht EU-Städtepartnerschaft „Wohnen“, verfügbar auf <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/eu-strategie/pdf/halbzeitbericht-staedtepartnerschaft.pdf> [09.02.2018].
- Kumnig, Sarah (2016): „Sozialer Wohnbau für wen?! Wiener Wohnungsvergabe zwischen Kleinfamilie und Langzeitbonus“, in: Malmoe 76, verfügbar auf <http://malmoe.org/artikel/funktionieren/3225> [04.01.2018].
- Lévy-Vroelant, Claire/Reinprecht, Christoph (2014): „Housing the Poor in Paris and Vienna: The Changing Understanding of the ‚social‘“, in: Kathleen Scanlon/Christine Whitehead/Melissa Fernandez Arrigoitia (Hg.), Social Housing in Europe, Chichester: John Wiley & Sons, S. 297-313.
- Lipp, Sina (2017): „Die Wohnungsfrage neu stellen: Ist das Angebot sozial gestaffelt?“, in: A&W Blog, verfügbar auf <https://www.awblog.at/die-wohnungsfrage-neu-stellen-ist-das-angebot-sozial-gestaffelt> [08.02.2018].
- MA 18 – Magistratsabteilung 18 (2014): STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien, Wien.
- MA 24 – Magistratsabteilung 24 (2015): Wiener Sozialbericht 2015, Wien.
- Musterd, Sako/Andersson, Roger (2005): „Housing Mix, Social Mix and Social Opportunities“, in: Urban Affairs Review 40, S. 761-789.
- neunerhaus (2013): Ein Jahr Housing First, Wien.
- PPU – Programms Projets Urbains (2011): Soziale Mischung und Quartiersentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit, Bern.
- Rechnungshof (2016): Allgemeiner Einkommensbericht 2016, Wien.
- Roskamm, Nikolai (2013): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke, Studie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin.

- SPÖ Wien/Die Grünen Wien (2015): Eine Stadt, zwei Millionen Chancen. Das rot-grüne Regierungsübereinkommen für ein soziales, weltoffenes und lebenswertes Wien, verfügbar auf <https://www.wien.gv.at/politik/strategien-konzepte/regierungsuebereinkommen-2015/pdf/regierungsuebereinkommen-2015.pdf> [05.01.2018].
- Streimelweger, Artur (2013): Der Soziale Wohnbau in Österreich und die EU-„Wohnungspolitik“, Wien: VWBF – Verein für Wohnbauförderung.
- Streissler-Führer, Agnes/Kon, Daniel/Krainhöfner, Clara/Pichler, Andrea (2015): Factsheets: Leistbares Mieten – Leistbares Leben, erstellt für: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Wien.
- Tockner, Lukas (2017): Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016, Wien: AK Wien.
- Verlic, Mara/Kadi, Justin (2015): „Gentrification in Wien“, in: Peter Prenner (Hg.), Wien wächst – Wien wohnt, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte, S. 46-59.
- VWWH – Verband Wiener Wohnungslosenhilfe (2015): Leistbares Wohnen, verfügbar auf http://www.verband-wwh.at/wwh_situationsbericht_2015_web.pdf [08.02.2018].
- VWWH – Verband Wiener Wohnungslosenhilfe (2016): Wohnungslos ist Wohnungslos bleibt Wohnungslos?, verfügbar auf http://www.verband-wwh.at/201607_Positionspapier_Leistbares%20Wohnen_2.0.pdf [08.02.2018].
- Zychlinski, Jan/Frischknecht, Sanna/Franklin-Habermalz, Ulrike/von Büren, Christian (2015): Soziale Durchmischung: Mythos oder Realität. Eine empirische Untersuchung eines städtebaulichen Leitbildes am Beispiel der Stadt Bern, Bern: Berner Fachhochschule.

„DIE METHODEN ZUR MIETERINNEN- VERDRÄNGUNG UND -BELÄSTIGUNG SIND UNGLAUBLICH VIELSEITIG“

Interview mit Christian Bartok und Ronald Schlesinger

Wie findet Verdrängung in Wien statt? Welche Lücken gibt es im Mietrecht? Und wie kann aus Sicht der kommunalen Verwaltung der Gentrifizierung entgegengewirkt werden? Justin Kadi spricht mit Christian Bartok und Ronald Schlesinger von der Mieterhilfe der Stadt Wien über Verdrängungsmethoden, die Schwächen des österreichischen Mietrechts, die Arbeit der Mieterhilfe und die Pläne der aktuellen Bundesregierung im Bereich des Wohnrechts.

Justin Kadi (JK): Wie sind Sie vonseiten der Mieterhilfe mit dem Thema Verdrängung und Gentrifizierung konfrontiert?

Ronald Schlesinger (RS): Der Begriff Gentrifizierung ist für uns relativ neu. Der ist eigentlich von extern gekommen und lange Zeit war das kein Begriff, der in der Stadt Wien intern verwendet wurde. Wir beschäftigen uns aber schon lange mit dem Thema Wohnungsspekulation und das ist der Teil am Gentrifizierungsgeschehen, bei dem wir einhaken.

Christian Bartok (CB): Verdrängung gibt es schon seit vielen Jahren. Früher war es so, dass ein unredlicher Hausspekulant etwas gekauft hat und versucht hat die MieterInnen hinauszudrängen. Die haben dann zumeist in der Nähe wieder eine Wohnung gefunden. Heute werden sie zunehmend an den Stadtrand verdrängt oder dorthin, wo es noch leistbare Wohnungen gibt. Die Entfernung der Verdrängung hat sich also geändert. Das hat vor allem damit zu tun, dass am privaten Wohnungsmarkt, insbesondere im Altbau, eine Dynamik überteuerter Vermietung und befristeter Mietverträge eingesetzt hat. Befristete Drei- oder Fünfjahresverträge schaffen eine Abhängigkeit der MieterInnen. Sie verhalten sich ruhig, da sie eine Verlängerung möchten. Wenn sie dann ausziehen, haben sie es aber oft schwer, eine leistbare Alternative zu finden, insbesondere in innerstädtischer Lage, und noch mehr, wenn sie einen unbefristeten Vertrag suchen.

JK: Welche Methoden werden konkret angewendet, um MieterInnen aus ihren Wohnungen zu verdrängen? Haben sich die Methoden verändert?

RS: Es gibt schon ein paar Dinge, die sich verändert haben. Zum Beispiel ist das Thema Videoüberwachung der MieterInnen in einer unzulässigen Art und Weise immer populärer geworden, ganz einfach auch, weil die Technik dazu immer leichter verfügbar und günstiger geworden ist. Dabei geht es darum festzustellen, ob die MieterInnen den Mietgegenstand regelmäßig benützen. Häufig werden dafür auch Privatdetektive beauftragt, die nicht nur recherchieren, wie oft man seine Wohnung und das Haus betritt, sondern möglicherweise auch schauen, wie viel Strom man verbraucht. Was sich auch verändert hat, ist, dass in den letzten Jahren professionelle Ausmietungsfirmen auf den Markt gekommen sind. Das ist für Wien ein relativ neues Phänomen. Ganz generell sind die Methoden zur MieterInnenverdrängung und -belästigung unglaublich vielseitig. Das Einleiten von Räumungs- bzw. Kündigungsverfahren ist ein häufiges Mittel. Vielfach gehen VermieterInnen nicht davon aus, diese Verfahren wirklich zu gewinnen. Sie wissen aber, dass MieterInnen damit eingeschüchtert werden und psychischer Druck aufgebaut wird. Da geht es dann von VermieterInnenseite oftmals gar nicht darum, dieses Verfahren zu gewinnen, sondern es möglichst lange aufrechtzuer-

halten, es zu verzögern, den Streitwert möglichst in die Höhe zu treiben, um über dieses existenzielle Risiko die Vergleichsbereitschaft der MieterInnen zu erhöhen und die Menschen zum Unterzeichnen einer Ausmietungsvereinbarung oder zur Auflösung ihres Mietverhältnisses zu bringen.

CB: Häufig werden auch Gebrechen lange Zeit nicht repariert. Die Message für die MieterInnen ist klar: Ich investiere in dem Haus nichts und zieht bitte aus. Teilweise werden dann Wassersteigleitungen, die marod sind, nicht saniert, oder es wird behauptet, das Wasser musste abgedreht werden.

RS: Generell ist die Investitionsfreudigkeit der Wohnungsspekulanten eine recht geringe. Das ist und bleibt die gängigste Spekulationsmethode: die systematische Vernachlässigung des Hauses und die konsequente Verweigerung von Erhaltungsarbeiten.

JK: Wer ist Ihrer Erfahrung nach besonders von Verdrängung betroffen?

RS: Grundsätzlich kann jeder von Wohnungsspekulation betroffen sein, der im privaten Markt wohnt, weil die Profitorientierung dort ein ständiges Thema ist. Man kann Glück haben und in ein Haus einziehen, in dem die EigentümerInnen eine konservative Bestandsstrategie verfolgen, das Haus in Schuss halten. Das kann sich aber schnell ändern mit neuen EigentümerInnen, die eine profitablere Entwicklungsstrategie verfolgen. Und das ist zu keinem Zeitpunkt ausgeschlossen. Weil dafür Gründe ausschlaggebend sind, die überhaupt nichts mit den MieterInnen oder ihrem Verhalten zu tun haben, sondern in größeren Überlegungen der Firmen liegen. Die Leidensgeschichten beginnen immer mit dem Satz „Und dann kamen neue EigentümerInnen“. Also auf die Frage, wer ist betroffen, würde ich sagen, jeder kann betroffen sein. Es gibt eine Konzentration auf den gründerzeitlichen Altbau. Das ist in Wien sicherlich der Bereich, in dem diese Auseinandersetzungen hauptsächlich stattfinden. Wo das Wohnbedürfnis der dort lebenden Menschen gegen das Profitinteresse des Unternehmens steht. Aber das betrifft nicht nur kleine, schlecht ausgestattete Wohnungen, sondern durchaus auch große, gut ausgestattete Wohnungen, in denen Menschen wohnen, die nicht am Rand der Gesellschaft sind. Gentrifizierungsdruck wird es in stärkerer oder schwächerer Form immer geben im profitorientierten Wohnungsmarkt. Wenn man dem etwas entgegensetzen möchte, ist man gut beraten, den Anteil an kommunalen oder geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsmarkt hoch zu halten, weil dieser Bereich von Gentrifizierung nicht betroffen ist.

CB: Wenn Menschen im Rahmen der Wohnungssuche zu uns kommen und wenn es um die Vertragsprüfung geht, gibt es auch eine große Bandbreite. Sehr viele davon sind Studierende und junge Menschen, die in der Stadt eine Wohnung suchen. Man kann sagen, so ab Mitte dreißig hat man dann doch irgendwann *noch* einen unbefristeten Mietvertrag erreicht – obwohl die immer weniger werden. Und dadurch wird auch die Klientel, wenn es um das Thema Miete/Wohnungssuche geht, tendenziell mit dem Alter eher weniger.

RS: Ich möchte da einhaken beim Thema befristete Mietverträge. Ich halte das für eine ganz entscheidende Entwicklung: den massiven Anstieg der befristeten Verträge. Das ist massiv von Nachteil für MieterInnen in genau den beschriebenen Auseinandersetzungen mit Wohnungsspekulanten. Der wahre Konflikt besteht immer nur zwischen denen, die unbefristete Verträge haben zu günstigen Konditionen, und den spekulativ tätigen EigentümerInnen. Die, die befristete Verträge haben, werden in der Regel in Ruhe gelassen, weil die Befristungen so kurz sind, dass die UnternehmerInnen das einfach aussitzen bzw. sich auf einen kleinen Beitrag einigen. Aber der Bestandsschutz ist durch die Befristungen massiv beeinträchtigt. Und die rechtliche Stellung ist deutlich schlechter als bei unbefristeten Verträgen. Bei den Befristungen liegt, denke ich, der Kern des Übels.

CB: Die Befristungen wirken sicherlich als ein Beschleuniger. Wenn wir einen hohen Anteil an befristeten Verträgen haben, haben wir einen hohen Anteil an Wohnungssuchenden. Das wiederum führt zu einer hohen Nachfrage. Das wiederum führt zu hohen Mieten.

JK: Das führt mich gleich zur nächsten Frage: Wo sehen Sie im aktuellen Mietrecht Lücken, die Verdrängung befördern?

CB: Eine der größten Lücken im derzeitigen Mietrecht ist, dass es keinerlei strafrechtliche Konsequenzen für VermieterInnen gibt, wenn sie wissentlich – ich sage hier bewusst „wissentlich“ – die Miete falsch berechnen. In jenen Bereichen, in denen die Miete geregelt ist, das ist im Altbau – also bei all jenen Wohnungen, die vor 9. Mai 1945 Baugenehmigung erhalten haben –, da stehen EigentümerInnen immer wieder vor der Schlichtungsstelle. Und immer wieder vor Gericht. Die machen das fünfzehn Mal. Und verlangen fünfzehn Mal die falsche Miete. Wo sonst kann man sich das erlauben, ohne dass man sofort ein Betrugsdelikt am Hals hat? Nein, hier passiert das nicht. Unsere Versuche, das bei der Staatsanwaltschaft Wien zur Anzeige zu bringen, fruchten nicht. Genauso wenig wie bei der Beanstandung von zu hohen Betriebskosten, wenn EigentümerInnen über Jahre wissentlich die falsche Position verrechnen. Immer wieder. Und wir sagen: Das muss doch Absicht sein. Wenn wir die Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft übermitteln, stellt diese das Verfahren mit der Begründung ein: Wir können nicht davon ausgehen, dass das Absicht ist. Wenn wir einen Fortsetzungsantrag beim Landesgericht Wien stellen, heißt es: Das kann nicht Absicht sein, so blöd ist ja kein Vermieter, der weiß ja, dass der Mieter das überprüfen kann, also muss es ein Irrtum sein. Ich weiß schon, die wollen diese Türe nicht aufmachen, weil wenn die einmal offen ist, dann haben sie viele Verfahren. Unserer Forderung wäre, strafrechtliche Bestimmungen in das Wohnrecht zu schreiben, sodass es bei Verstoß spürbare Geldstrafen gibt.

RS: Darüber hinaus ist es schwierig, Wohnungsspekulation als Phänomen zu kriminalisieren. Es gibt eine Reihe an strafrechtlichen Delikten – Nötigung etwa oder Sachwucher. Aber vieles findet in einem Graubereich statt. Zum Beispiel das Thema Einschüchterung der MieterInnen. Wie will man das konkret festmachen? Ein Immobilienentwickler kommt zum Gespräch mit dem Mieter mit seinem Mitarbeiter. Der ist zwei Meter groß und Bodybuilder und hat ein gefährlich aussehendes Werkzeug in der Hand. Das ist aber kein Delikt. Man darf zwei Meter groß sein und ins Fitnesscenter gehen. Trotzdem ist die einschüchternde Wirkung auf die MieterInnen in vielen Fällen beabsichtigt. Daraus ein Delikt zu machen, ist aber eine schwierige Sache.

JK: Was kann eine Stadt wie Wien konkret gegen Verdrängung unternehmen?

RS: Spekulation lässt sich nicht ganz verhindern im profitorientierten Bereich. Aber es gibt Faktoren, die sind begünstigend, und Faktoren, die sind weniger begünstigend. Eine Stadt, die sich aktiv auf die Seite der MieterInnen stellt und hier unterstützend tätig ist, macht Wien zu einem schwierigeren Pflaster für Spekulanten.

CB: Die waren auch in der Vergangenheit immer wieder recht schnell weg. Ich erinnere mich, Ende der 1990er, Anfang der 2000er gab es eine kleine Welle, wo plötzlich aus Osteuropa viel Kapital da war, Häuser gekauft wurden, zum Teil mit nicht ganz nachvollziehbaren Konstruktionen, MieterInnen aus den Wohnungen rausgekauft wurden und die Wohnungen im Anschluss als Eigentumswohnungen verkauft wurden. Da ging es teilweise wirklich um Betrug. Da wurden Kredite vermittelt, mit Sicherheiten, die nicht da waren, und so weiter. Das haben wir aber recht schnell erkannt und Anwälte zur Verfügung gestellt und geklagt und das eigentlich schnell wieder eingedämmt. Wenn man da nicht gegensteuert, dann lockt das natürlich Wohnungsspekulanten wie Motten das Licht an. Aber wenn die merken, dass es in der Stadt schwierig ist, dann suchen sie sich andere Städte, wo es leichter ist. Es geht darum, es ihnen schwieriger zu machen.

JK: Was macht die Mieterhilfe und wie unterstützt sie MieterInnen in der Praxis?

CB: Die Mieterhilfe ist eine kostenlose Serviceeinrichtung der Stadt Wien und steht allen Wienerinnen und Wienern zur Verfügung. Egal wo sie wohnen: im Gemeindebau, im gemeinnützigen oder im privaten Wohnbau. Das Service reicht von der telefonischen oder schriftlichen bis zur persönlichen Beratung. Wir informieren über die rechtliche Situation und was MieterInnen tun können. In der Regel vertreten wir selbst niemanden. Außer es handelt sich um prekäre Fälle von unredlicher Wohnungsspekulation.

RS: Wie unterstützen wir die MieterInnen konkret? Rechtshilfe ist ein wichtiger Teil. Aber Rechtshilfe ist eingebunden in ein größeres Betreuungskonzept. In der Regel beginnt das so, dass wir vor Ort mit den Betroffenen MieterInnenversammlungen organisieren, in denen wir die MieterInnen auf den gleichen Informationsstand bringen, die Rechtslage erläutern und die Kommunikation untereinander fördern bzw. den Menschen Instrumente in die Hand geben, um selbst etwas an ihrer Lage zu verbessern. Dann überprüfen wir, ob die Dienststellen des Magistrats im Sinne der MieterInnen einschreiten können, um punktuell zu Verbesserungen zu kommen. Darüber hinaus motivieren wir die Menschen, ihre Rechte durchzusetzen, indem wir ihnen Rechtshilfe geben. Es entsteht durch diese Verfahren nicht nur der potenzielle Druck, obdachlos zu werden, sondern teilweise auch ein existenzbedrohendes Risiko im Falle des Prozessverlustes. Dadurch, dass wir den Menschen dieses Risiko abnehmen können, indem wir die Ausfallhaftung übernehmen, werden aus den MieterInnen ProzessgegnerInnen auf Augenhöhe. Es ist auch wichtig zu sagen, dass wir nicht nur eine juristische Tätigkeit haben, es geht auch darum, den MieterInnen Mut zu machen. In diesen Konflikten spielt die Psychologie oft eine große Rolle. Wenn die Menschen spüren, dass sie Unterstützung bekommen, dann stärkt das ihre Widerstandsbereitschaft ganz massiv. Genauso wie die Gemeinschaft hier ein wichtiger Faktor ist und das gemeinsame, solidarische Handeln in einem Haus oft hilfreich sein kann. Damit MieterInnen ihr Schicksal nicht als ein vereinzelt erleben. Die Psychologie spielt wirklich eine wichtige Rolle. Die Menschen werden zermüht durch ständige Schäden im Haus, durch penetrante Gespräche mit den HauseigentümerInnen. Diese Zermühtung führt irgendwann dazu, dass sie sagen, ich will nicht mehr, das angebotene Geld nehmen und sich eine andere Bleibe suchen. Da ist es auch ganz wichtig einzuhaken.

CB: Darüber hinaus bietet die Mieterhilfe in vielen Fällen präventive Hilfe an. Es hilft nicht, wenn man Recht hat, aber es nicht weiß. Wir versuchen hier auch möglichst öffentlich, medial zu informieren, mit Kolumnen in Tageszeitungen, mit unserer Homepage, wir entwickeln Mustermietverträge. Oder auch Service Tools wie den Mietenrechner oder den Betriebskostenrechner. Das alles trägt dazu bei, dass die BewohnerInnen in der Stadt über ihre Rechte Bescheid wissen. Das bringt einen auch als MieterIn in eine ganz andere Position, wenn ich weiß, dass ich zu viel zahle, aber weiß, ich hole mir das Geld am Ende wieder zurück. Damit wohne ich auch gleich anders. Auch die Vernetzung und Koordinierung sämtlicher Kräfte in der Stadt, mit regelmäßigen Steuerungstreffen, ist ein Teil der Arbeit. Ich denke, alle diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass Wohnungsspekulation, obwohl es sie gibt, in Wien immer noch weniger ausgeprägt ist als vielleicht in Paris, London oder Barcelona. Über Jahrzehnte betrachtet, hat die Stadt immer an den richtigen Schrauben gedreht und die richtigen Weichen gestellt.

JK: Apropos der Immobilienwirtschaft ihre Arbeit erschweren – oder auch nicht: Die neue Bundesregierung hat im Regierungsprogramm Pläne für eine Mietrechtsreform skizziert. Wie schätzen Sie diese ein?

CB: Was im Regierungsprogramm steht, bedeutet für MieterInnen keine Verbesserungen. Ganz im Gegenteil. Sie haben ja angekündigt, die Reform zweizuteilen und den ersten Teil kurzfristig umzusetzen, bereits vor dem geplanten Mietrechtskonvent. Da gibt es zwei Punkte, die aus unserer Sicht massive Auswirkungen auf MieterInnen haben werden. Erstens, die Änderung der Eintrittsrechte,

die maßgeblich eingeschränkt werden sollen auf einen sehr kleinen Kreis, nämlich nur mehr auf Eltern und Kinder, gemeinsam mit einer großzügigeren Möglichkeit, die Mieten mit der Mietvertragsübergabe anzuheben. Damit wird leistbarer Wohnraum verloren gehen und die Kinder werden es sich dann in vielen Fällen nicht mehr leisten können. Da reden wir jetzt ausschließlich vom privaten Bereich, da ich davon ausgehe, dass die Stadt selbst und die gemeinnützigen Bauträger anders damit umgehen werden. Der zweite Punkt ist, dass die Bundesregierung angekündigt hat, dass die derzeitige Nichtmöglichkeit der Einhebung eines Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln fallen soll – und ich höre Signale, dass das schon mit Jahresbeginn 2019 kommen könnte. Wenn das kommt, heißt das für eine hohe Anzahl an Wohnungen bei Neuvermietung im Altbau 30- bis 40-prozentige Steigerung des Mietzinses wegen des dann erlaubten Lagezuschlags. Wenn die Neuvermietung so viel lukrativer wird, wird auch der Druck auf die BestandsmieterInnen steigen. Da zeigt sich also nichts Gutes, auch wenn man sich auf einen Mietrechtskonvent freuen könnte. Die Maßnahmen, die davor angekündigt sind, sind aber eigentlich schon die, bei denen es ums Eingemachte geht. Es kann auch sein, dass sie den Richtwert als Ganzes kippen und sagen, es gibt doch sowieso die Möglichkeit des angemessenen Mietzinses. Da steckt die Tücke im Detail. Angemessen klingt ja nett, angemessen eben. Aber dass das eine massive Verteuerung bedeuten würde, ist auch klar, weil angemessen bedeutet: „Was gibt der Markt her?“. Da braucht es auch eine deutliche Stigmatisierung dieses Begriffs des angemessenen Mietzinses. Weil der ist nicht angemessen für die MieterInnen, sondern angemessen für die VermieterInnen. Ich habe im Regierungsprogramm also keinen einzigen Punkt gefunden, der für MieterInnen Verbesserungen bringen würde.

RS: Das Mietrecht hat eine sozialpolitische Schutzfunktion. Leider hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass es diese Schutzfunktion nur mehr unzureichend erfüllt. Die Pläne der aktuellen Bundesregierung gehen aber genau in die andere Richtung. Es geht nicht darum, diesen Mangel der unzureichenden Schutzfunktion zu beheben, sondern offensichtlich darum, die Interessen der Besitzenden, der EigentümerInnen, zu stärken, um überzogene Renditeerwartungen möglich zu machen. Das ist völlig unverständlich, nicht nur aus MieterInnensicht, sondern auch aus volkswirtschaftlicher Sicht. Es macht kaum Sinn, wenn die gesamte Kaufkraft in den Immobiliensektor wandert und die anderen Wirtschaftsbereiche hier massiv unter diesem Abfluss leiden. Das ist eine Tendenz, die es in den letzten Jahren und Jahrzehnten durch steigende Wohnkosten gibt. Dieser Tendenz wird mit den Plänen im Regierungsprogramm in keiner Weise entgegengewirkt, sondern im Gegenteil sieht es danach aus, als würde sich diese Tendenz durch dieses regulatorische Programm noch weiter verschärfen.

Das Gespräch wurde geführt von Justin Kadi mit Christian Bartok und Ronald Schlesinger am 29.08.2018 in den Räumen der Mieterhilfe Wien in der Rathausstraße 2, 1010 Wien.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

100 JAHRE MIETERSCHUTZ: EIN INSTRUMENT ZUR STEUERUNG VON GENTRIFIZIERUNG (Walter Matznetter)

Abbildung 1: Wohnungsteilmärkte in Wien 1910-2011, mit wichtigen Etappen der Mietengesetzgebung (Anzahl der Hauptwohnsitz-Wohnungen)	16
Abbildung 2: Zeitungsannoncen für Großwohnungen, 1982-1983, mit ausgewiesenen Ablösesummen und Monatsmieten in Schilling	20

GENTRIFIZIERUNG AM PRIVATEN WIENER MIETWOHNUNGSMARKT (Justin Kadi und Mara Verlič)

Tabelle 1: Ausgewählte Merkmale der Wiener Wohnungsmarktstruktur	35
Abbildung 1: Anteil des Altbausektors nach Bezirken, Wien, 2011	38
Abbildung 2: Preis für Haus im Altbausektor pro m ² , 1995-2004 (1995=100).....	41
Abbildung 3: Entwicklung Transaktionsvolumen Altbausektor* Wien 2008-2016 in Millionen €.	42
Abbildung 4: Hauptmietzins nach Sektoren, Wien, 2008-2016 (2008=100)	43
Abbildung 5: Mögliche Lagezuschläge für Mietwohnungen mit Richtwertmietzins	44
Abbildung 6: Wohnungsaufwand für Hauptmietwohnungen nach Alter des Mietvertrags nach m ² , 2016	46

MECHANISMEN DER GENTRIFIZIERUNG DURCH DAS PROGRAMM DER „SANFTEN STADTERNEUERUNG“ (Gerhard Hatz)

Abbildung 1: Wohnungen 2011, errichtet vor 1919	58
Abbildung 2: Anteil der Substandardwohnungen (Kategorie D) 1981 und 2011.....	58
Abbildung 3: Anteil der HochschulabsolventInnen 1981 und 2001	59
Abbildung 4: Räumliche Verteilung und Anzahl der befragten MieterInnen.....	60
Abbildung 5: MieterInnenstatus in sockelsanierten Gebäuden nach Wohnsituation der AltmietlerInnen	62
Abbildung 6: Wohnungskosten pro m ² in sockelsanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus.	63
Abbildung 7: Wohnungsaufwand in sockelsanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus	64
Abbildung 8: Wohnungsgrößen in sockelsanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus	66
Abbildung 9: Haushaltseinkommen in sanierten Gebäuden nach MieterInnenstatus.....	67

DURCHS REDEN KOMMEN DIE LEUTE ZUSAMMEN? KOMMERZIELLE VERÄNDERUNGS-
PROZESSE IM STADTTEIL UND DEREN GEMEINSCHAFTSBILDENDE EFFEKTE AM BEISPIEL
DES 15. BEZIRKS IN WIEN

(Yvonne Franz und Michael Friesenecker)

Abbildung 1: Impressionen aus der Reindorfgrasse.....	106
---	-----

GENTRIFIZIERUNGSPROZESSE IM ÖFFENTLICHEN RAUM: GRENZZIEHUNGEN UND
EXKLUSIONSMECHANISMEN

(Katharina Hammer und Judith Wittrich)

Abbildung 1: Yppenplatz (Stand 2015).....	130
---	-----

Abbildung 2: Matrix Aufenthaltsqualität im „Fachkonzept Öffentlicher Raum“: Beispiel Stadtplätze	132
---	-----

Abbildungen 3-8: Piazza Yppenplatz.....	134
---	-----

Abbildungen 9-10: Konsumzonen am Yppenplatz	135
---	-----

Abbildungen 11-12: Terrassencafé am Yppenplatz	135
--	-----

WAS HAT DIE WOHNBAUFÖRDERUNG MIT GENTRIFIZIERUNG ZU TUN?

(Lukas Tockner)

Abbildung 1: Lagezuschlagsempfehlungen für private Altbaumietwohnungen in Wien.....	163
---	-----

Tabelle 1: Wiener Wohnungsmieten und -preise relativ zu Verbraucherpreisindex und Medianlohn der unselbstständig Beschäftigten	164
---	-----

VERDRÄNGUNG VON MENSCHEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN: DER DISKURS ZU
SOZIALER DURCHMISCHUNG AUS PERSPEKTIVE DER WIENER WOHNUNGSLOSENHILFE

(Roswitha Harner)

Abbildung 1: Verschiedene Formen des sozialen Zusammenlebens	179
--	-----

AUTORINNENINFORMATION

Diebäcker, Marc, ist Sozialwissenschaftler. Er lehrt und forscht am Department Soziale Arbeit der FH Campus Wien zu den Themen wachsende Stadt, Wohnen, Sozialraum, Stadtteilarbeit und Streetwork.

Franz, Yvonne, ist Stadtgeographin und promovierte über Gentrificationprozesse in New York City, Berlin und Wien. Sie ist Koordinatorin des Erasmus Mundus Joint Master in Urban Studies am Institut für Geographie und Regionalforschung an der Universität Wien. Ihre aktuellen Forschungsgebiete sind Super-Diversität in Städten, urbane Ankunftsorte und soziale Innovation in der Stadt(teil)entwicklung.

Friesenecker, Michael, ist Raum- und Stadtforscher und schreibt derzeit an seiner Doktorarbeit über Gentrification in Wien. Beschäftigt ist er am Institut für Soziologie und forscht dort als Projektmitarbeiter zu Wohnbau, nachhaltiger Stadtentwicklung und räumlich-sozialen Ungleichheiten.

Hammer, Katharina, ist Soziologin und Mitarbeiterin der Abteilung Kommunalpolitik der Arbeiterkammer Wien. Sie beschäftigt sich mit den Themen Soziale Stadt, Gerechte Stadtentwicklung, Öffentlicher Raum, Partizipation und visueller Ethnografie.

Harner, Roswitha, ist als Referentin in der Wohnungslosenhilfe in Wien bei der Sozialorganisation neunerhaus tätig. Sie beschäftigt sich mit Wohnen, Wohnungslosigkeit, Soziale Arbeit und Recht.

Hatz, Gerhard, forscht und lehrt als Ass. Prof. am Institut für Geographie und Raumforschung an der Universität Wien zu Themen der Sozialraumanalyse, sozialen Ungleichheit, Stadtsoziologie und Theorie der Stadtentwicklung.

Kadi, Justin, ist Stadtforscher. Er forscht und lehrt am Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik an der Technischen Universität Wien zu den Themen Gentrification, Wohnungspolitik und städtische soziale Ungleichheit.

Kumnig, Sarah, forscht und lehrt an der Universität Wien zu neoliberaler Stadtentwicklung, lokalen Grenzpraktiken, Wohnpolitik und Urban Citizenship und ist stadtpolitisch aktiv in Wien.

Liebhart, Christina, ist wissenschaftliche Mitarbeiterin und Lektorin am Institut für Soziologie der Universität Wien. Sie forscht und lehrt zu den Themen städtischer Wandel, Arbeitsmarkt und Fluchtmigration.

Matznetter, Walter, war 1989-2017 Assistenzprofessor am Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien, wo er weiterhin als Lehrbeauftragter tätig ist. Zahlreiche Lehrveranstaltungen und Publikationen zu den Themen vergleichende Stadtentwicklung, Stadtplanung, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik.

Molina, Camilo, ist wissenschaftlicher Mitarbeiter und Lektor am Institut für Soziologie der Universität Wien. Er forscht und lehrt zu städtischem Wohnen und sozialräumlichen Entwicklungstendenzen in Wien.

Rauth, Elke, ist Redakteurin bei *derive* - Zeitschrift für Stadtforschung, Gründerin von *urbanize!* Int. Festival für urbane Erkundungen und mit dem Hausprojekt *Bikes and Rails* Teil des *habiTAT*-Miethäusersyndikat. Sie interessiert sich für Stadt als gesellschaftspolitischer Ort und für die Organisation des postkapitalistischen Übergangs in Theorie und Praxis.

Reinprecht, Christoph, forscht und lehrt Soziologie an der Universität Wien und ist assoziierter Wissenschaftler am Centre de la Recherche sur l'Habitat in Paris. Seine Forschungsschwerpunkte sind Migration, städtische Lebenszusammenhänge mit Fokus auf wohnsoziologische Fragestellungen, politische Soziologie und soziale Ungleichheit.

Rosifka, Walter, ist seit 1991 Wohnrechtsexperte der AK-Wien und konzeptionell und beratend auf allen Gebieten des Wohnrechts und der Wohnungspolitik tätig. Er ist Autor zahlreicher Publikationen zum Makler-, Miet-, Wohnungsgemeinnützigkeits-, Wohnungseigentums- und Wohnbauförderungsrecht.

Tockner, Lukas, ist Ökonom und Referent für Wohnungspolitik in der Arbeiterkammer Wien.

Verlič, Mara, ist Stadtsoziologin. Sie arbeitet zu Themen wie sozialer Ungleichheit in Städten, Gentrifizierung, sozialer Wohnversorgung und Partizipation und ist bei der Caritas Wien im Bereich Bauträgerkooperationen tätig.

Wittrich, Judith, ist Raumplanerin und Mitarbeiterin der Abteilung Kommunalpolitik der Arbeiterkammer Wien mit den Schwerpunkten im Spannungsfeld der Wiener Kommunalpolitik: Mobilität und Verkehr, öffentlicher Raum und Stadtentwicklung.

STADTPUNKTE

Die Studienreihe „Stadtpunkte“ wird von der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien herausgegeben und behandelt aktuelle kommunalpolitische Themen.

Sie soll in erster Linie Informationsmaterial und Diskussionsgrundlage für an diesen Fragen Interessierte darstellen.

Aktuelle Ausgaben:

Nr. 27 Gentrifizierung in Wien - Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis, Justin Kadi, Mara Verlič (HerausgeberIn)

Nr. 26 Wien wächst – Wien baut – Mehr Qualität in mehr Quantität?, Christian Pichler (Hg.), 2018

Nr. 25 Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen - Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung, Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult), 2018

Nr. 24 Tourismus in Wien – Lage und Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Arbeitsklimas und der Tourismusförderung, Josef Schmee, Kai Biehl (Hg.), 2017

Nr. 23 Öffentliche Räume in Stadtentwicklungsgebieten Wiens, Barbara Gungl, Heide Studer, Ulla Thamm, Andrea Weninger (tilia / Rosinak & Partner), 2017

Nr. 22 Wien wächst – Smart City – Neues Konzept, offene Fragen, Katharina Hammer (Hg.), 2016

Nr. 21 „Smart Cities“ – eine technologische und datenschutzrechtliche Einschätzung, Thomas Riesenecker-Caba (FORBA), 2016

Nr. 20 S-Bahn in Wien – Chance für die wachsende Stadt, Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer, Roland Fersterer, Bernhard Fürst und Patrick Schnötzlinger (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2016

Nr. 19 Wien wächst – Öffentlicher Raum – Die Stadt als Verteilungsfrage, Peter Prenner (Hg.), 2016

Nr. 18 Wien neu – Passende Strukturen für die wachsende Stadt, Adolf Andel, Cornelia Krajasits und Iris Wach (Projekthaus GmbH), 2016

Nr. 17 Wien wächst – Verkehr – Ostregion zwischen Konkurrenz und Kooperation, Peter Prenner (Hg.), 2015

Nr. 16 Kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzung im öffentlichen Raum, Herbert Bork, Stefan Klingler, Sibylla Zech, 2015

Nr. 15 Junge Menschen in Wien - Beschäftigung – Wohnen – Leben in Wien, Katharina Hammer (Hg.), 2015

Nr. 14 Wien wächst – Wien wohnt – Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt, Peter Prenner (Hg.), 2015

Nr. 13 Wiener Herausforderungen – Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen, Josef Schmee (Hg.), 2015

Nr. 12 Wien wächst – Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität, Peter Prenner (Hg.), 2014

Nr. 11 Migrantische Ökonomie in Wien, Susi Schmatz, Petra Wetzel, 2014

Nr. 10 Wiens Industrie in der wissensbasierten Stadtwirtschaft: Wandlungsprozesse, Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte, Peter Mayerhofer, 2014

Nr. 9 BürgerInnenbeteiligung in der Stadt – Zwischen Demokratie und Ausgrenzung?, Katharina Hammer (Hg.), 2013

Nr. 8 Wiens Konjunktorentwicklung im nationalen, intra- und interregionalen Vergleich, Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2013

Nr. 7 Wohnen im Arsenal – Wandel der Wohnbedingungen im Zuge der Privatisierung, Peter Moser, 2013

Nr. 6 Kommunalen Ausverkauf, Peter Prenner (Hg.), 2013

Nr. 5 Qualität im Arbeitsumfeld, Gisa Ruland, 2012

Nr. 4 Verkehr in der Stadt, Veranstaltungsreihe 2010/2011, Michael Klug (Hg.), 2012

Nr. 3 Wiens Stadtwirtschaft im Konjunkturzyklus, Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2011

Nr. 2 Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung in Wien, Verkehrsplanung Käfer GmbH, 2011

Nr. 1 PendlerInnenstudie Wien, Andreas Riesenfelder, 2011

Sämtliche Studien sind kostenlos erhältlich bei:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Abteilung Kommunalpolitik

Prinz-Eugen-Straße 20 – 22, 1040 Wien

Tel: +43 (0) 1 501 65 – 13047

E-Mail: stadt@akwien.at

oder als PDF:

<https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt>

Bauts kan Mist!



GRATIS ABONNIEREN



Wien wächst rasant. Im Jahr 2029 werden mehr als 2 Mio Menschen in der Stadt leben. Was muss schon jetzt getan werden, um den Anforderungen an den Wohnbau gerecht zu werden?

Antworten zu Themen des urbanen Raumes finden Sie in der **AK Stadt – Zeitschrift für ArbeitnehmerInnen-Interessen im urbanen Raum.**



Print-Abo bestellen unter
E-Mail stadt@akwien.at oder Telefon 01 501 65 DW 13047

4 X IM JAHR. 16 SEITEN

PDF unter www.wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt

Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien

Alle Studien zum Downloaden:

wien.arbeiterkammer.at/service/studien



ISBN 978-3-7063-0766-6