



Andreas Fogarasi
NINE BUILDINGS, STRIPPED (SÜDBAHNHOF)
Detail, 2019

Wien

Das Ende des Wohnbaus (als Typologie)



4 191813 824009

Nr.244 2021 G5416



00244

€24

Social(ist) Housing

Wohnen als öffentliches Interesse, politisches Projekt und architektonische Aufgabe

Text: Gabu Heindl

Das „Wiener Modell“ gilt heute über Europa hinaus als Vorbild für sozialen Wohnungsbau und damit für einen sozialstaatlichen Umgang mit krisenhaften Erscheinungen der großstädtischen Wohnversorgung, die durch Stadtwachstum und Kapitalisierung von urbanem Raum verschärft wurden. Dennoch zeichnet sich eine zunehmende soziale Ungleichheit gerade auch im Bereich des Wohnens in Wien immer deutlicher ab: im privaten Mietsektor zahlen 43 Prozent der Menschen über 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten.⁰¹ Dies trifft finanziell schwache Haushalte besonders stark. Die derzeitige Covid-19-Pandemie führt allenthalben – nicht nur in Wien – zu einer weiteren Zuspitzung der Lage, insbesondere wenn noch die Abbezahlung von Mietstundungen fällig wird.⁰²

Im Folgenden soll das Wiener Modell hinsichtlich seiner Ambivalenzen und Potentiale einer zweiteiligen Analyse unterzogen werden. Dabei geht es mir einerseits darum, an dem Modell immanent Kritik zu üben, das heißt es an seinen eigenen Ansprüchen zu messen und im Verhältnis zu seiner eigenen Geschichte, also zur Wohnbaupolitik als Teil des sozialistisch-egalitären Projekts des Roten Wien der 1920er-Jahre zu hinterfragen. Andererseits soll hier die sozialdemokratisch geprägte historische und gegenwärtige Wiener Wohnbaupolitik einem gegenläufigen marktradikal-orientierten Ansatz zur Lösung des weltweiten „housing problem“ gegenübergestellt werden, der eine Abschaffung des staatlich subventionierten Sozialen Wohnungsbaus schlechthin fordert: Die acht Thesen, die Patrik Schumacher am World Architecture Festival in Berlin im November 2016 als *Urban Policy Manifesto* für London vorstellte und 2018 in erweiterter Form für das liberale Adam Smith Institute ausführte, sind ein prominentes und hitzig diskutiertes Beispiel eines solchen Diskurses in der Architektur.⁰³ Dieser Text versteht sich auch als eine „radikaldemokratisch“⁰⁴ orientierte Analyse- und Antwort-Skizze zu den darin erhobenen Forderungen und dem politischen Verständnis von Gesellschaft, das sich in ihnen ausdrückt.

Wenn die Ausgangsfrage lautet, wie bezahlbares Wohnen in Großstädten möglich ist, dann haben neoliberale Thinktanks eine klare Antwort parat: endlich die wirklich freie Hand des Marktes walten lassen, dazu meritokratischer Wettbewerb und Verdrängung derjenigen, die es sich nicht leisten können, kurz: alle politische Interventionen stoppen.

(DE)REGULIERUNG

So lautet denn Schumachers erstes Postulat „Regulierung der Planungsämter“: Das „Recht auf Bauen“ sollte durch Planung lediglich dann eingeschränkt werden, sofern ein Bauprojekt mit Erschließungsmöglichkeiten, mit Verkehrsinfrastruktur, mit Denkmal- und Umweltschutz

oder mit Rechten von Nachbar*innen (z. B. auf Sonnenlicht) in Konflikt gerät. Er fordert, dass hier nichts anderes „in die Waagschale geworfen werden“ darf: „Keine Social-Engineering-Agenden!“

Was Schumacher damit implizit fordert, ist, Planung weitgehend auf technische Regeln zu reduzieren und von politischen Agenden freizuhalten. Das entspricht einer „postpolitischen“ Sichtweise auf Planung, die selbst hochgradig politisch ist, und zugleich an die Masterplankritik von rechts anknüpft. Die für diese Kritik typische Besorgnis hinsichtlich „Überregulierung“ verkennt, dass immer Agenden gesetzt und somit Regulierungen vorgenommen werden, auch und vor allem dann, wenn sie *nicht* gesetzt werden.

Genau diese Art von neoliberaler „Entpolitisierung“ zeigt sich auch im gegenwärtigen Wien: Durch die zunehmende Deregulierung der Planung, etwa das Operieren mit nicht-bindenden Leitlinien, entsteht auf Basis ihrer freien Interpretierbarkeit ein regelrechter „Verhandlungsurbanismus“, der sich Kapitalinteressen und damit einer investorengesteuerten Stadtplanung gegenüber flexibel zeigt, zugleich aber im Sinne einer marktliberalen Politik einer „schlanken“ Verwaltung zuarbeitet.⁰⁵ Demgegenüber sind ein Nicht-Einsteigen auf die „Politik-Phobie“ neoliberaler Diskurse, also Deregulierungskritik, sowie – mit Hannah Arendt – die Einsicht, dass Freiheit immer einen durch Regeln eingehegten öffentlichen Raum für ihre Entfaltung braucht, ein erster Einstieg in eine radikaldemokratische Planungspolitik (in Wien und anderswo).⁰⁶

BODENPOLITIK

Als zweites fordert Schumacher die „Abschaffung aller Flächennutzungspläne“. Der Markt als sich selbstregulierende Kraft sollte allein darüber entscheiden, was wo gebaut wird. In dieser Perspektive ist gebauter urbaner Raum nicht Ergebnis politischer Übereinkunft, sondern entsteht aus einem Allwissen des Markts. Abgesehen davon, dass es historisch nie einen freien Markt, sondern immer Monopolbildungsprozesse gab, ist dieses Denken in „Idealtypen“ bezeichnend für einen Ansatz, der Gesellschaft, und damit auch Stadt, ex nihilo, von einem idealen Grund aus, fern jeglicher sozialen Wirklichkeit, aufbauen will. Doch mit solchen Vorstellungen idealer Marktbedingungen wie im Laborexperiment, sind Marktapologet*innen dem totalitären Masterplan näher als sie glauben.

Die Geschichte der Planungspolitik Wiens bietet ein aufschlussreiches Gegenbeispiel. Die sozialdemokratische Wiener Stadtregierung der Jahre 1919–1934 verstand sich als revolutionär, aber nicht in dem Sinne, dass sie auf den Total-Aufbau einer neuen Gesellschaft von einem Idealfundament aus zielte, sondern viel pragmatischer in ihrem konkreten politischen Handeln gegenüber der vorherrschenden Markt- und Profitwirtschaft. Im Roten Wien sah man den Ansatzpunkt zum Aufbau neuer Formen der gesellschaftlichen

Ordnung und kollektiven Daseinsfürsorge wesentlich in der Stadtplanungspolitik. Diese bezog sich hier allerdings weniger auf Stadtplanung im umfassenden Sinn, sondern setzte (neben der Projektierung einiger prominenter Kulturbauten und medizinischen Infrastrukturen) vorwiegend auf den Wohnbau. Das heißt, es wurde keine grundsätzliche Alternative zur kapitalistischen Stadt verfolgt – was seine zu diskutierenden Nachteile hat –, aber dennoch eine *andere* Hegemoniepolitik nach Maßgabe des vorhandenen Terrains gemacht. Konkret konnte die Gemeinde durch ein Wohnungsanforderungsgesetz „Doppelwohnungen und ungehörig ausgenutzte Wohnungen und Wohnräume im Interesse der Wohnungsbedürftigen“ anfordern, um sie an Wohnungssuchende zu vermieten.⁰⁷ Dies – verbunden mit einem starken Mieterschutz – sorgte dafür, dass weder Spekulation noch große Profitgenerierung überhaupt im privaten Wohnungsbau möglich war, weshalb die private Bautätigkeit zurückging und die Bodenpreise in der Stadt massiv sanken. Dies ermöglichte den Erwerb großer Bodenflächen durch die Gemeinde selbst, auf denen mithilfe einer progressiven Umverteilungssteuer, der „Wohnbausteuer“, die bis heute ikonischen Gemeindebau-Höfe errichtet wurden; und zwar – auch dies ist Ausdruck einer nicht vom Idealtypus ausgehenden Planung – dort, wo immer Platz dafür war (teilweise in Baulücken).

Anknüpfend an das Rote Wien betreibt die Gemeinde bis heute aktive Bodenpolitik, insbesondere über den wohnfonds_wien, 1984 als „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“ gegründet (→ GLOSSAR), mit dem Grundstücke erworben und qualitätsichernde Wettbewerbe für Wohnbau lanciert werden. Allerdings sind infolge der weltweiten Finanzialisierung von urbanem Raum und einem spekulativen Bodenmarkt die Bodenpreise auch in Wien für den Fonds heute kaum mehr leistbar. Auf internationalen Immobilienportalen wird Wien als wichtiges „Tor zu Osteuropa“ und als sicherer Anlagehafen mit einem „stabilen Markt“ beschrieben, auch weil das österreichische Mietrechtsgesetz von 1981 im Neubau Vermietungen ohne jeden Preisdeckel, dazu Kurzzeit-Befristungsmöglichkeit und Lagezuschläge, erlaubt.⁰⁸

Als eine bemerkenswerte politische Reaktion auf die Bodenspekulation stellt sich die 2018 von der Wiener rot-grünen Stadtregierung eingeführte Widmungskategorie Geförderter Wohnbau (→ GLOSSAR) dar, die in Umwidmungsverfahren de facto Grundstückspreise deckelt. Seitens der Kapitaleseite, also der Eigentümer*innen von umzuwidmenden Grundstücken, wurde der Einwand laut, es handle sich dabei quasi um eine Enteignungsmaßnahme; diese Annahme impliziert jedoch, dass die durch nicht-geförderten Wohnbau erzielbaren Gewinnmargen von vornherein als Eigentum der Grund- und Boden-Besitzenden betrachtet werden. Was hier – unter lautem Protest – „enteignet“ wird, ist eine Spekulationsaussicht.

MILIEU-/DENKMALSCHUTZ

Drittens fordert Schumacher: „Einstellung aller vergeblichen und unproduktiven Versuche des ‚Milieuschutzes‘.“ Der Schutz von Milieus, von Umwelten, auch des soziokulturellen Charakters von Stadtvierteln gilt hier als weitere Form von illegitimem „Social-Engineering“, das Fortschritt und Produktivität blockiere.

In Wien gibt es zwar keinen Milieuschutz, der dem Milieuschutz als politischer Hebel gegen Gentrifizierung in Berlin vergleichbar wäre; in Wien kollidieren Investoreninteressen hingegen immer öfter mit dem Denkmalschutz. Prominentes Beispiel: die Kontroverse um den geplanten Luxuswohnungsturm am Heumarkt. Im Sinne einer politischen Pragmatik kann das – im vollen Wortsinn – konservativ definierte Instrument des Denkmalschutzes für progressive radikal-demokratische Ziele eingesetzt werden. Zweifellos tritt damit das Problem auf, dass Kritik an investorengesteuerter Politik und Spekulation mit urbanem Raum unversehens einem „rechten“ Diskurs das Wort reden kann – so geschehen in Wien in Form des massiven Engagements auch der Freiheitlichen Partei Österreichs (FPÖ) gegen dieses Bauvorhaben. Im Unterschied zum von Schumacher und anderen propagierten Idealmodell haben wir es aber in der Stadtplanung immer mit realen Bedingungen, also *unsauberen* Konstellationen zu tun – bei denen eine radikaldemokratische, „linke“ Kritik genaue Konturen ziehen muss, um trotz punktueller Kontaktzonen nicht mit rechten Ressentiments gemeinsame Sache zu machen. In diesem Kontext müssen wir uns weit über das klassische Denkmalschutzfeld hinaus die erweiterte ökologische und sozioökonomische Frage stellen: Was definieren wir als Denkmal oder schützenswertes Milieu?

STANDARDS

Das vierte Gebot von Schumacher lautet: „Abschaffung aller vorgeschriebenen Wohnungsstandards [...] Beendigung aller verzerrenden Interventionen auf dem (Wohn)Immobilienmarkt“. Nur der Markt könne die „zweckdienlichste und produktivste Zusammensetzung herstellen, um Lebensqualität und Wohlstand zu fördern“. Abgeschafft werden sollen öffentliche Vorgaben bezüglich Wohnungsgröße und Art der Ausstattung etc., welche eine freie Wahlmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt einschränken würden.

Nur: Die freie Wahl haben viele nicht, weil ihnen die Mittel fehlen. Derlei Argumentation geht von einem flexiblen, (bildungs)bürgerlich abgesicherten Individuum als exemplarisches Modellsubjekt jedweder Planung aus und verfehlt die gesellschaftliche Lebensrealität vieler. Im Fall der politischen Tolerierung von immer kleineren Wohneinheiten, die dann mit dem Label „SMART-Wohnung“ (→ GLOSSAR) propagiert werden, scheinen vorrangig junge Studierende mit temporärem, digitalem Minimalismus-Lifestyle adressiert zu werden. Berücksichtigt man aber, dass das Wohnen in Minimaleinheiten genauso prekär beschäftigte Arbeitsmigrant*innen in überbelegten

Zimmern betrifft, zeigt sich der ausgeblendete Machtaspekt solcher Überlegungen. Die Mindestgrenzen des Kleinstwohnraums – noch geringere Quadratmeteranzahl, noch niedrigere Raumhöhen – sind nach unten recht weit offen. Die eingeschränkte Wahlfreiheit der Mieter*innen bzw. Wehrlosigkeit gegenüber solchen Dynamiken entspricht etwa der erzwungenen Bereitschaft von Arbeiter*innen, bei Lohndumping mitzutun.

In diesem Licht zeigt sich ein zwiespältiges Vermächtnis des Roten Wien bzw. eine Kontinuität: Die Stadtregierung hatte sich um höhere Löhne und höhere Standards in Sachen Wohnen bemüht, die Wohnungen des Roten Wien waren jedoch zu Beginn der Gemeindebautätigkeit so klein, dass sie nach Kritik durch den Internationalen Wohnungs- und Städtebaukongress 1926 in Wien vergrößert wurden.⁹⁹ Genauer gesagt, war ein Preis für die unbestrittene Linderung des damaligen massenhaften Wohnungselends die Produktion von Wohneinheiten auf Basis eines knapp kalkulierten Existenzminimums. Eine solche „kreativ“ umgesetzte Bereitschaft, die vielen Nichtbesitzenden nur mit einem Minimum an Wohnraum zu versorgen, setzt sich in der heutigen „SMART wohnen“-Wohnbauförderungsinitiative fort, die zum Ziel hat, durch Verkleinerung von Wohnraum, vermehrt leistbare Wohnungen bauen zu können. Dies erwirkt heute dasselbe Dilemma wie jenes, das Giancarlo De Carlo bereits 1969 in Bezug auf die Planungen der „Wohnung für das Existenzminimum“ in den progressiven Projekten der Zwischenkriegszeit kritisiert hatte: Architekt*innen sollen den vorgegebenen Raummangel durch Kreativität kompensieren.¹⁰

SOZIALER WOHNBAU

Schumachers fünftes Gebot: „Abschaffung aller Formen des sozialen und preisgünstigen Wohnungsbaus.“ Jeglicher soziale Wohnbau solle privatisiert, und statt Wohnkostenzuschuss solle es finanzielle Förderungen ohne Zweckbindung geben. Frei verwendbarer Förderung ließe sich zustimmen im Rahmen einer Politik, die den Reichtum etwa durch ein bedingungsloses Grundeinkommen verteilt. Und ich schließe mich der Kritik am Wohnkostenzuschuss an, allerdings aus einem anderen Grund: weil dieser nämlich im Grunde ein Transfer öffentlicher Gelder an private Wohnraumvermieter*innen ist. Mietbeihilfe für Wohnungen auf dem freien Markt ist eine direkte Subvention der Besitzenden durch die Steuerzahlenden.

Statt auf Subjektförderung basiert das Wiener Modell bis heute hauptsächlich auf Objektförderung: Investition also in die Wohnraum-Infrastruktur und in deren Gemeinnützigkeit, wodurch die Leistbarkeit für möglichst viele gewährleistet werden soll. Grundsätzlich hat eine Umverteilungspolitik, die dem „freien Markt“ entgegenarbeitet, nicht zuletzt deshalb ihren Sinn, weil der „freie Markt“ eine Fiktion unter Laborbedingungen ist – etwa auch hinsichtlich der meritokratischen Grundannahme, wie sie neoliberale Vertreter*innen des

„Leistungsgedankens“ vertreten: dass „produktive“ Menschen sich „etwas erarbeiten“. Faktisch entsteht Reichtum, und eben auch Eigentum an Wohnraum, seit langem (und nicht nur in Wien) wesentlich durch Vererbung oder durch Spekulation. Im speziellen Fall Wiens, das seinen kommunalen Wohnbau nie verkauft hat, konnten im Gegensatz zu vielen Städten, die dem Mantra der Privatisierung gefolgt sind, die Wohnraum verteuernenden Effekte von Finanzialisierung und Spekulation zumindest eingedämmt werden.

(ENT-)PRIVATISIERUNG

Als sechsten Punkt stellt Schumacher folgende Forderung auf: „Abschaffung aller staatlichen Subventionen für Wohneigentum wie beispielsweise *Help to Buy*: Dadurch werden tatsächliche Wohnpräferenzen verzerrt und die Mobilität beeinflusst.“

Dies sollte, gerade mit Blick auf die Wiener Wohn- und Planungssituation, aus verschiedenen Perspektiven kritisch beleuchtet werden. Zunächst ist diese Forderung deshalb problematisch, weil sie auch hier wieder ein dynamisches Mittelschichtsubjekt zum Maßstab für ein allgemeines Argument erhebt. Der große Nachdruck auf Mobilität entspricht eher dem Lebensstil einer unternehmerischen Jetset-Klasse und blendet aus, dass nicht alle mobil sein können oder wollen, sondern sehr viele Wohnsicherheit brauchen oder sich wünschen – und zu wenig davon bekommen.

Man kann der Ablehnung von Wohneigentumsförderung prinzipiell etwas abzugewinnen, denn Wohnsicherheit sollte nicht vom Privateigentum an Wohnraum abhängig gemacht werden. Hier ist ein historischer und für politische Machtkonstellationen sensibler Blick aufschlussreich: In den von der Gemeinde Wien verwalteten Wohnungen wird Wohnsicherheit weitestgehend im Miet-Modus gewährleistet, nämlich durch Niedrighalten der Mietkosten, durch unbefristete Mietverträge bis hin zur Möglichkeit, die Mietwohnung an Verwandte weiterzugeben. Wichtig für Wohnsicherheit ist zudem das Wissen um die Verfügbarkeit von sozialen Mietwohnungen (im Gemeindebau oder im gemeinnützigen Wohnbau), wie sie in Wien für knapp die Hälfte der lebenden Bevölkerung besteht.¹¹ Für die jüngere Vergangenheit und Gegenwart ergibt sich nun aber folgende Situation: Durch den Rückgang der Gemeindebautätigkeit und die Konzentration stattdessen auf die Förderung gemeinnütziger Bauträger wohnt inzwischen ein wachsender Anteil an Menschen in Wien in Genossenschaftswohnungen. Und es ist dieser geförderte Wohntypus, an dem Privatisierungskampagnen bereits unter sozialdemokratischer und verstärkt unter der ÖVP-regierten Bundesregierung (Kabinette Kurz I und Kurz II) ansetzen, indem Miet-Kauf-Optionen propagiert und dafür entsprechende Finanzierungsverfahren eingerichtet wurden.¹²

Ironischerweise ist diese Maßnahme – selbst Ausdruck einer zutiefst neoliberalen Agenda – dem aus der libertären Perspektive Patrik Schumachers abgelehnten *Help to Buy*-Modell gar nicht unähnlich.

Der radikaldemokratische Einwand ist allerdings ein grundsätzlich anderer: Die Ermunterung, nachgerade die Unterstützung zum privaten Ankauf von geförderten Mietwohnungen ist nicht etwa deshalb zu kritisieren, weil durch Wohneigentumsförderung ein Markt verzerrt würde oder Menschen „über ihre Verhältnisse“ Wohnraum nutzen würden; Vielmehr entspricht sie einem immer mehr Verantwortung ins Private auslagernden Responsibilisierungsprozess, der mit dem Abbau von öffentlichen Vorsorge- und Pensionsversicherungssystemen einhergeht: Wohneigentum als Altersvorsorge für die, die es sich leisten können. Die Option, mit öffentlichen Geldern errichteten Wohnraum privat zu kaufen, ist Teil einer umfassenden Kapitalisierung von öffentlichen Gemeingütern bis hin zu deren Umfunktionierung in ein spekulationstaugliches Finanzprodukt.

MIETERSCHUTZ

Schumachers siebte These lautet: „Abschaffung aller Formen von Mietkontrolle und vereinheitlichenden Regulierungen von Mietverhältnissen: Stattdessen freie Mietvertragsabschlüsse – lasst tausend Blumen blühen.“ Ziel einer solchen Deregulierung sei „die Schaffung einer dichten, urbanen Textur, die die stimulierende Urbanität liefert, die sich viele von uns wünschen und von der wir wissen, dass sie eine Grundvoraussetzung für weitere Produktivitätssteigerungen innerhalb unserer postfordistischen Netzwerkgesellschaft ist“.

Eine „dichte, urbane Textur“ war und ist auch das Ziel der sozialdemokratischen Wiener Stadtplanungspolitik, beginnend mit den Höfen des Roten Wien bis hin zu den Stadtverdichtungsagenden der letzten zwanzig Jahre. In Schumachers Formulierung ist diese dichte Stadtextur an weitere Zwecke geknüpft, zum einen an die der „weiteren Produktivitätssteigerungen“, was unversehens bzw. ironischerweise eine gewisse Nähe des neoliberalen Diskurses zum klassischen sozialistischen Diskurs indiziert. Und zwar gar nicht so sehr zum Sozialismus eines Mao Tse-tung, den Schumacher im Hinblick auf dessen antimonopolistischem „Hundert-Blumen“-Slogan paraphrasiert. Sondern: Produktivität und eine gewisse Fixierung auf das Erwerbsarbeitsverhältnis ist seit jeher Teil der Programmatik, auch der Folklore, der Sozialdemokratie insbesondere im Roten Wien. Mit dem Unterschied allerdings, dass mit dem Lied „Die Arbeit hoch!“ meist auch „Die Löhne höher!“ mitgesungen wurde und dass diese Forderung durch Mindest- und Tariflöhne sowie gewerkschaftliche Organisation noch einigermaßen gestützt wurde. Die Anrufung einer spezifisch „postfordistischen“ Produktivität in der Netzwerkgesellschaft ist dem gegenüber notorisch mit Niedriglohn-Entwicklung und vor allem mit der Zerschlagung genereller Tarifhoheiten und gewerkschaftlicher Vertretungen verbunden.

Mit Bezug auf Schumachers siebte These und der „Abschaffung aller Formen der Mietkontrolle“ sei hier nochmal kurz die Wiener Wohn- und Mietsituation skizziert: Circa 78 Prozent der Wiener*innen

wohnen zur Miete, was unter anderem dem relativ guten Mieterschutz geschuldet ist.¹³ Jedoch wächst auch in Wien in jüngerer Zeit der Trend zur Eigentumswohnung. Dies hängt mit einer steigenden Wohnunsicherheit im Mietsektor zusammen, die zum Teil politisch-strategisch hergestellt wurde, nämlich durch massives Lobbying seitens der Wohneigentümer*innen – mit Erfolgen in der Durchsetzung von Mietbefristungen und Lagezuschlägen, wie sie seit 1994 eingeführt wurden (→ BEITRAG JUSTIN KADI).¹⁴

Anhand der Stadtverdichtung Wiens und der Einführung der Lagezuschläge lassen sich die politisch-ideologischen Positionen in Sachen Wohnraumbewirtschaftung gut skizzieren: Aus einer Perspektive, in der die Stadt wesentlich als Markt definiert wird, sind die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und das Vorhandensein nützlicher und attraktiver öffentlicher Infrastrukturen rund um eine Immobilie im Privatbesitz günstige wertsteigernde Faktoren, die es durch unternehmerisches Geschick – und Lobbying zur Schaffung administrativer Rahmenstrukturen – in erhöhten Gewinn umzusetzen gilt. In dieser Perspektive verhindert ein starker Mieterschutz die Güterallokation als Aufgabe des Marktes, weil er Vermieter*innen davon abhält, Wohnraum anzubieten, da eben die Verwertungsbedingungen – niedrige Mieten, langfristig fixierte Mietverhältnisse – ungünstig wären. So hat die (neo)liberale Partei NEOS (Das Neue Österreich und Liberales Forum) seit 2020 neuer Koalitionspartner der Sozialdemokratie in der Wiener Stadtregierung, die Idee lanciert, die Mindestbefristung von Mietverhältnissen von derzeit drei Jahren auf sechs Monate zu reduzieren. In dieser Denkrichtung ist es auch konsequent, die Standardisierung von Mietvertragsverhältnissen so weit aufzugeben, dass diese Verhältnisse von Fall zu Fall immer neu zwischen jeweiligen Marktakteur*innen ausgehandelt werden, analog zur Deregulierung von Lohnverhältnissen bzw. zum oben genannten „Verhandlungsurbanismus“ – in Schumachers Diktion: „lasst tausend Blumen blühen“.

Betrachten wir jedoch die Stadt *nicht* marktradikal, dann zeigt sich schon aus einer regulierten ökonomischen Perspektive, dass im Zuge des städtischen Wachstums und der damit einhergehenden Verdichtung Wohnkosten eigentlich sinken müssten, weil dieselben Infrastrukturen von einer immer größeren Menge an Menschen finanziert und genutzt werden.¹⁵ Überschreiten wir aber die rechnerische Kosten-Nutzen-Logik in Richtung eines Verständnisses von Stadt als gesellschaftliche Öffentlichkeit mit ihren Dynamiken und Kräftebeziehungen verschiedenster Art, dann ist jedes Tauschverhältnis ein Machtverhältnis, so auch zwischen denen, die Wohnraum anbieten, und der großen Masse jener, die Wohnraum benötigen und dafür nicht „jeden Preis“ zahlen können, auch nicht jeden Preis, den „der Markt hergibt“.¹⁶ Zugleich beschreiben gesellschaftliche Dynamiken eine Fülle von Lebensweisen und Nutzungen, die sich ohnehin nicht unter berechnete Wertkalküle fassen lassen.

Mit einer solchen Sicht auf Stadt als Gesellschaft relativieren wir die Geltung eines Tauschprinzips, demzufolge ein nicht optimal profitabel verwertbarer Wohnraum dem Markt (als Leerstand) entzogen bleibt. Wir relativieren die reine Tauschwert-Logik zugunsten des Gebrauchswerts, anders gesagt: zugunsten einer Vielfältigkeit von In-Anspruch-Nehmen und Gestalten von Raum, für die ja „stimulierende Urbanität“ kein schlechtes Label ist. Wohnraum als Commons, als Gemeingut verstanden, umfasst das gesellschaftliche Handeln von Menschen (nicht ihre Reduktion auf Kund*innen oder „Leistungsträger*innen“). Diese Agency meint nicht den Zwang zur Dauerbetriebsamkeit, sondern – gerade, weil es hier ums Be/Wohnen geht – auch Räume und Zeiten der Reproduktions- und Care-Arbeit, aber auch des Nichtstuns. Die „stimulierende Urbanität“ ist also nicht gleichzusetzen mit Developer-Vorstellungen von Wachstum und Kapitalausnutzung von Raumpotentialen. Ein Stadtviertel mit viel spekulativ leerstehendem Gebäudebestand ist nicht „stimulierend“, ebenso wie Wohnraum kein Investitionsprodukt ist. Vielmehr ist Wohnen ein Menschenrecht, und damit als ein explizites öffentliches Interesse zu definieren, was öffentliche Maßnahmen zur Pflicht für Politik macht.¹⁷

ÖFFENTLICHER RAUM

Achtens und letztens titulierte Schumacher: „Privatisierung aller Straßen, Plätze, öffentlichen Räume und Parks, wenn möglich ganzer Stadtteile.“ Dieses Postulat ist unschwer als Provokation zu verstehen. Und es empfiehlt sich, diesem PR-Gag in Form einer Provokation nicht durch Empörung auf den Leim zu gehen. Sondern sie einerseits vielleicht nüchtern konsequent weiterzudenken: Warum nicht auch sämtliche Gesundheitsversorgung, auch die Polizei und am Ende auch die Atemluft privatisieren? Zudem: Warum sollten wir uns durch etwas provoziert fühlen, das ja nicht mal mehr sonderlich krass überzogen oder dystopisch, sondern letztlich schon in Keimformen im Alltag gegeben ist. In idyllischen Formen auch in Wien: Denken wir an herausgeputzte und aus dem öffentlichen Recht herausgenommene Stadtteile, wie das *Viertel Zwei* im Prater oder das Museumsquartier, deren rechtlich definierte oder konsumökonomische und ethnisch-kulturelle Markierungen Ausschlüsse produziert: von immer mehr Menschen, aus deren Alltagsgebrauch. Und auch das ökologisch verschärfte Problem von Zugang zu bzw. Ausschluss von Erholungsgebieten, urbanem Grün und Abkühlung wird in Zeiten von Klimaerwärmung und zunehmenden Pandemien immer mehr zu einer Aufgabe werden, der sich eine radikaldemokratische Planungspolitik und damit auch Architekt*innen stellen müssen.

01 Dies ergab eine Umfrage der Plattform *Immobilien-Scout24* im Jahr 2019.

02 Siehe hierzu auch „Wer zahlt die Krise – Solidarischer offener Brief von Wissenschaftler*innen und Stadtplanenden zur Wohnungspolitik in und nach Corona-Zeiten“, initiiert von Gabu Heindl und Bettina Köhler, in: *Der Standard*, 18.4.2020, www.derstandard.at/story/2000116946324/wer-zahlt-die-krise-forderungen-zur-wohnungspolitik-in-und-nach-stand-26.5.2021

03 Siehe unter anderem Patrik Schumacher: „Only Capitalism Can Solve the Housing Crisis“, in: *Adam Smith Institute*, 25.4.2018, www.adamsmith.org/capitalismcansolvehousingcrisis (Stand: 25.5.2021). Für die deutsche Übersetzung von Patrik Schumachers acht Thesen siehe „Land der freien Kräfte – Patrik Schumacher im Gespräch mit Arno Brandhuber. Patrik Schumachers Acht-Punkte-Manifest“, in: *ARCH+ 231: The Property Issue – Von der Bodenfrage und neuen Gemeingütern* (Frühjahr 2018), S. 97. Siehe auch die kritische Erwiderung von Manuel Shvartzberg Carrió: „Verteidigung der Demokratie“, ebd., S. 102–107

04 Zu einem Entwurf radikal-demokratischer Bau- und Planungspolitik mit Fokus auf eine ausgiebige kritische Auseinandersetzung mit dem Erbe des Roten Wien sowie von Planung, Popular Agency und solidarische Allianzen im politischen Konflikt siehe Gabu Heindl: *Stadtkonflikte – Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung*, Wien 2020

05 Die Macht von Investor*innen in Bauprojekten der finanzierten Immobilienwirtschaft zeigt sich an der beinahe systemischen Reduktion vereinbarter Sozialmaßnahmen im Verlauf der Projektentwicklung, etwa am Ende deutlich weniger Sozialwohnungen errichtet zu haben, als vereinbart. In Wien ist das 3-Hochhäuser Ensemble Trillple (ARE Austrian Real Estate und

Soravia) ein gutes Beispiel: Im städtebaulichen Vertrag (→ Glossar) wurden großmaßstäbliche infrastrukturelle Investitionen sowie die Errichtung von 30 Sozialwohnungen vereinbart. Letztere wurden aber – aus vorgeblich technischen Gründen – dann doch nicht in den exklusiven Verhandlungsräumen umgesetzt. Verhandlungsräumen umgesetzt. Wer vertritt die Allgemeinheit in der Verhandlung mit den Vertreter*innen der Partikularinteressen der Investor*innen, mit welchen Interessen? Da es sich um privatrechtliche Verträge handelt, sind diese nicht transparent.

06 Siehe hierzu: Hannah Arendt: *The Origins of Totalitarianism* (1951), London 2017, S. 611

07 Vgl. Magistrate der Stadt Wien (Hg.): *Die Gemeinde-Verwaltung des Reichsgaues Wien*, Jahrgang 1919–1922, Wien 1927, S. 389

08 Große „Player“ auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Wien sind u. a. Blackrock, Vonovia (Eigentümer der ehemaligen bundeseigenen Wohnungsgesellschaft BUWOG), der Immobilien Investmentmanager CORESTATE (Trillple Turm); das Wohnprojekt *Donaumarina Studios* hat schon vor Baubeginn die bayrische Pensionskasse gekauft und ist ein konkretes Beispiel dafür, wie sich das Konzept von Altersvorsorge von der Erfahrung einer sicheren Mietwohnung zur Anlagespekulation von Pensionsfonds verschiebt.

09 Vgl. Helmut Wehsmann: *Das Rote Wien – Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919–1934*, Wien 2002, S. 40

10 Giancarlo De Carlo: „Architecture's Public“ (1969), in: Peter Blundell Jones, Doina Petrescu, Jeremy Till (Hg.): *Architecture and Participation*, London 2005

11 43 Prozent der Wiener Haushalte wohnen im Gemeindebau oder in Genossenschaftswohnungen. Siehe Statistik Austria: *Wohnen* 2020, Wien 2021, S. 29

12 Durch eine Gesetzesnovelle können geförderte Wohnungen nun schon nach fünf Jahren zum Kauf angeboten werden. Wenn – was immer öfter passiert – gewerbliche Bauträger geförderten Wohnbau errichten, fällt dieser nach einer gewissen Zeit aus der Mietpreisbindung heraus. Auch damit wird mit öffentlichen Fördergeldern errichteter Wohnraum direkt zu Privateigentum.

13 Siehe Statista: *Miet- und Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen in Wien von 2009 bis 2019*, de.statista.com/statistik/daten/studie/898992/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-wien (Stand: 1.7.2021)

14 Harald Simons, Constantin Tielkes: *Wohnungsmarkt Wien – Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht*, Forschungsinstitut empirica (i. A. Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland), Berlin 2020, www.bid.info/wp-content/uploads/2020/01/Bericht_Wien_2019050_endbericht-rev.pdf (Stand: 25.5.2021). Diese Analyse tendiert dazu, Wien als „kein Vorbild“ zu benennen, indem sie dieses Hauptproblem der Befristungen herausarbeitet (die vom Bund und nicht von Wien ausgehen). Die Befristungen solcher Art bringen Menschen zum Teil in existenzielle Abhängigkeit von den Vermieter*innen, weswegen zu hohe Mieten nicht eingeklagt werden. Außerdem sind die kurzen Vermietungs-Zeitspannen auch für spekulative Ver- und Ankäufe förderlich.

15 Im Grunde könnten alle abbezahlten Wohnungen zur „Kostenmiete“ angeboten werden. Dazu sind in Österreich die gemeinnützigen Wohnbauträger durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet: Nachdem die Investitionskosten abbezahlt sind (nach der Entschuldung, circa 30 bis 35 Jahre nach Errichtung), sorgt ein Kostendeckungsprinzip dafür, dass sich die „Kostenmiete“ (das kostendeckende Entgelt) auf wenige Euro pro Quadratmeter reduziert.

Des Weiteren müssen im gemeinnützigen Sektor entstehende Überschüsse reinvestiert werden. Das Mieten einer gemeinnützigen Wohnung baut somit sozial gebundenes Kollektivvermögen mit auf. (→ Beitrag Ernst Gruber)

16 Diese Machtverhältnisse, die zum Kapitalverhältnis hinzukommen, drücken sich beispielsweise in Ausschlussmechanismen (rassistisch, antimigrantisch, die Familie als privilegiertes bürgerliches Lebensmodell bevorzugend, etc.) aus. Sie sind leider nicht auf den privatwirtschaftlichen Wohnbau reduzierbar. Ein radikal-demokratisches Verständnis kritisiert diese Ausschlüsse in gleicher Form wie ökonomische. Siehe auch Gabu Heindl: *Working Women Wohnen – solidarisch, leistungsfähig, leiwand*, Wohnbauforschungsprojekt und Pilotprojekt-Studie, Wien 2019/20, www.gabuheindl.at/media/working_women_wohnen_gabu_print.pdf (Stand: 27.5.2021)

17 Vergleiche dazu, wie selbstverständlich im öffentlichen Interesse für Straßenbau Enteignung stattfindet. Beispielhaft im Wohnbau ist derzeit die Stadt Barcelona, die leerstehende Wohnungen einfordert, um sie einer Vermietung zuzuführen. Das erinnert an das oben genannte hundert Jahre alte Wohnungsanforderungsgesetz.