

HabiTAT

*Strategie und Instrument zur
Sicherung leistbaren Wohnens*

Dominik Hölzl

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Tech-
nischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>

Diplomarbeit

HabiTAT

Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines
Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Gesa Witthöft
E280/6 - Fachbereich Soziologie

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Dominik Hölzl

Matr. Nr. 1028129
Schulgasse 12/14
1180 Wien

Wien, am 21.03.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre eidesstattlich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst, andere als die angegebenen Quellen nicht benutzt und die den benutzten Quellen entnommenen Stellen als solche gekennzeichnet habe. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Statutory Declaration

I hereby declare and confirm that this thesis is entirely the result of my own original work. Where other sources of information have been used, they have been indicated as such and properly acknowledged. I further declare that this or similar work has not been submitted for credit elsewhere.

Wien, am: _____

Unterschrift: _____

Kurzfassung

Viele der in Stadtentwicklung involvierten Akteur*innen sehen Wohnen als Grundrecht. Durch die Bedingungen des Marktes steigt der (Preis-)Druck auf Grund und Boden sowohl in wachsenden Städten als auch in Ballungsräumen sowie in Regionen mit begrenztem Dauersiedlungsraum. Leistbaren Wohnraum zu schaffen, Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken, ist planungspolitisch eine große Herausforderung. Daher fordern etliche städtische Bewegungen das "Recht auf Stadt" ein und suchen neue Wege, um diesen Entwicklungen begegnen zu können. Als Alternative gewinnen kleinteilige, selbstverwaltete Genossenschaften an Bedeutung. Der Dachverband HabiTAT in Österreich könnte Instrument und Strategie zur Schaffung leistbaren Wohnraums sein und einen wichtigen Stellenwert in der Stadtentwicklung einnehmen. Immobilien werden im Rahmen von HabiTAT gekauft, durch ein rechtliches Konstrukt unverkäuflich und somit dem Markt als mögliche Spekulationsware für immer entzogen. Langfristig bestehender, leistbarer Wohnraum wird dadurch geschaffen. Ziel vorliegender Arbeit ist, den Beitrag von HabiTAT zum Gemeinwohl im Bereich qualitativen und bezahlbaren Wohnraums darzustellen. Ein Diskurs über Gemeinwohl, Gerechtigkeit sowie "Recht auf Stadt" bildet die theoretische Grundlage dieser Arbeit, wobei der Diskurs qualitative Indikatoren zur Entwicklung einer Argumentationslinie für eine Strategie zur Förderung von HabiTAT lieferte. Um Hürden und Herausforderungen von Hausprojektsgründungen innerhalb des Dachverbandes HabiTAT zu erfahren, wurden Expert*inneninterviews geführt. Die gewonnenen Informationen dienten der (rechtlichen) Maßnahmendefinition. Wesentliches Ergebnis ist, dass trotz steigenden Drucks auf Boden und dadurch verbundener Wertsteigerung die Schaffung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum auch in zentralen Lagen möglich ist. Solidarisches und gemeinschaftliches Wohnen bildet dabei die Grundlage und belebt gleichzeitig das Quartier. Daher sollten Voraussetzungen geschaffen werden, um Hürden bei Gründung von HabiTAT-Häusern aus dem Weg zu räumen. Die herausgearbeitete gemeinwohlstiftende Wirkung von HabiTAT dient als theoretische Argumentationslinie, um die entwickelte Strategie zur Förderung von HabiTAT in der Raumentwicklung auf operativer Ebene in großem Stil zur Anwendung bringen zu können.

Abstract

Housing is perceived to be a fundamental right by a majority of people involved in urban development. Conditions of the marketplace put pressure on land in growing cities, metropolitan areas and regions of limited permanent settlement. It is a major challenge, in terms of planning policy, to create affordable housing and to counteract gentrification and displacement processes. Therefore, many urban movements demand a right to the city and they are looking for new ways to face these developments. Small-scale, self-governing cooperatives are becoming more important and constitute an alternative. One of these cooperatives in Austria is the umbrella organization HabiTAT. It could be a means and a potential strategy for creating affordable housing and play an important part in urban development. HabiTAT buys up real estate and renders it unsaleable which prevents the marketplace from using it as an object of speculation. This in turn creates long-term affordable housing. This thesis aims to illustrate HabiTAT's contribution to the common good in terms of high-quality and affordable living space.

Discussions about the common good, justice and the right to the city serve as theoretical foundations for this thesis. Furthermore, they provided qualitative indicators for developing a promotion strategy for the organization HabiTAT. In order to find out about the challenges of founding housing projects within the organization, interviews with experts were conducted. The information obtained helped to define (legal) measures. One of the most significant results is that despite increasing pressure on land and the interlinked increase in value, it is still possible to create high-quality and affordable housing, even in top-quality locations. In addition, communal living forms the basis and at the same time livens up the place. Therefore, the conditions for overcoming obstacles in the creation of HabiTAT houses should be provided. The resulting common-benefit effect of HabiTAT serves as a theoretical line of argument, so that the developed strategy for the promotion of HabiTAT in spatial development can be applied on a large scale.

HabiTAT

ist ein solidarischer Zusammenschluss aus Initiativen, die Häuser kaufen, selbst verwalten und gemeinschaftlich bewohnen. Ein Rechtskonstrukt sichert die Häuser vor Immobilienspekulation und Wiederverkauf. Dadurch kann langfristig u.a. leistbarer Wohnraum geschaffen, Integration gefördert und Nachbar*innenschaft gestärkt werden. (siehe dazu Kapitel 2.2 "selbstorganisiertes und solidarisches Wohnen" und ab Kapitel 3 "Analyse HabiTAT")

Abkürzungsverzeichnis

CSR	Corporate Social Responsibility
CSRI	Social Return Of Investment
FLWP	Flächenwidmungsplan
GKD	Gerechtigkeitsdiskurs
GWÖ	Gemeinwohl-Ökonomie
KNA	Kosten-Nutzen-Analyse
K-ROG	Kärntner Raumordnungsgesetz
KWA	Kosten-Wirksamkeits-Analyse
MhS	Mietshäuser Syndikat
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OÖ	Oberösterreich
Oö. ROG	Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz
ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
PAS	Politisch administratives System
RAS	Recht auf Stadt
RH	Raumhöhe
ROG	Raumordnungsgesetz
RplG	Raumplanungsgesetz
SBG	Salzburg
Sbg-ROG	Salzburger Raumordnungsgesetz
SDG	Sustainable Development Goals
STEP	Stadtentwicklungsplan
Stmk	Steiermark
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
Tir	Tirol
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
Vbg RPG	Vorarlberger Raumplanungsgesetz
VO	Verordnung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WSHG	Wiener Sozialhilfegesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	11
1.1 Recht auf Wohnen	11
1.2 Problemaufriss	11
1.2.1 Leistbares Wohnen	11
1.2.2 "Mietshäuser Syndikat" Deutschland	13
1.2.3 HabiTAT in Österreich	13
1.3 Zielsetzung	13
1.4 Hypothesen	13
1.5 Forschungsstand	14
1.6 Fragestellung	14
1.7 Methodik	14
1.7.1 Interviews	15
1.7.2 Beobachtung	18
1.8 Aufbau der Arbeit	19
2 Perspektive Wohnen	21
2.1 Wohnversorgung: Historische Herleitung – Abgrenzung	21
2.2 Selbstorganisiertes und solidarisches Wohnen	25
2.2.1 Geschichte und Hintergrund der Gründung des Mietshäuser Syndikats	25
2.2.2 Mietshäuser-Syndikat	25
2.2.3 HabiTAT – eine Einführung	29
2.2.4 Stadt- und Regionalentwicklung durch selbstverwaltete Genossenschaften	34
2.3 Die wachsende unternehmerische Stadt	37
2.3.1 Neoliberale Stadtentwicklung	38
2.3.2 Eigentum	42
2.3.3 Zusammenfassung – die wachsende Eigentümer*innenstadt	48
2.4 Leistbares Wohnen	51
2.4.1 Leistbarkeit und Planungsrecht	57
2.4.2 Instrumente	65
2.4.3 Zusammenfassung – leistbares Wohnen	67
2.5 Raumproduktion und Raumtheorien, soziale Ungleichheit	71
2.5.1 Absolutes (Container)-Raumkonzept	71
2.5.2 Relatives Raumkonzept	71
2.5.3 Sozialwissenschaftliches relationales Raumkonzept	72
2.5.4 Produktion des Raums nach Lefebvre	72
2.5.5 Raumproduktion nach Harvey	75
2.5.6 Soziale Ungleichheit / Segregation	75
2.5.7 Sozialraumanalyse	77
2.5.8 Zusammenfassung – Raumproduktion	78
2.6 Recht auf Stadt!	81
2.6.1 Henri Lefebvre „Die Krise der Stadt“	81
2.6.2 Vollkommen urbanisierte Gesellschaft	82
2.6.3 Recht auf Stadt! – Movement/Protest	85
2.6.4 Recht auf Stadt! – Akteur*innen/Adressat*innen	85
2.6.5 Recht auf Wohnen	86

2.6.6	Institutionalisierung von Recht auf Wohnen	87
2.6.7	Recht auf Stadt – Zusammenfassung	88
2.7	Gerechtigkeit	91
2.7.1	Was bedeutet Gerechtigkeit?	91
2.7.2	Mögliche Formen und Prinzipien der Gerechtigkeit	91
2.7.3	Zusammenfassung – Gerechtigkeit	94
2.8	Gemeinwohl	97
2.8.1	Gemeinwohl – eine Annäherung	97
2.8.2	Gemeinwohl – eine Bedeutungsvielfalt	97
2.8.3	Gemeinwohl in demokratischen kapitalistischen Staaten	98
2.8.4	Privates und öffentliches Interesse	98
2.8.5	Gemeinwohl in Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen	101
2.8.6	Gemeinwohl in Entwicklungsplänen und -konzepten	102
2.8.7	Methoden, Kriterien und Indizes im Kontext von Gemeinwohl	105
2.8.8	Zusammenfassung – Gemeinwohl	119
3	Analyse des Dachverbandes HabiTAT	123
3.1	Analyse HabiTAT – entlang der Interviews und Beobachtungen	123
3.1.1	Herausforderungen bei Gründung und Verwaltung	123
3.1.2	Zusammenfassung – Herausforderung bei der Gründung und Verwaltung	132
3.2	Analyse HabiTAT – im Kontext der Theorie	134
3.2.1	Leistung im Sinne von Recht auf Stadt, Gerechtigkeit, Gemeinwohl	134
3.2.2	Raumwirksamkeit im Sinne von „Recht auf Stadt!“, Gerechtigkeit, Gemeinwohl	137
4	Empfehlungen für Strategien	141
4.1	Erwerbs- und Planungsstrategien (Bottom-up)	141
4.1.1	Planerische Strategie ReHABITAT – Neues Wohnen im alten Haus	141
4.1.2	Erwerbsstrategie „Friendly Takeover“	142
4.2	Fördermöglichkeiten (Top-down)	143
4.2.1	Finanzielle Förderungen (Starthilfeförderung)	143
4.2.2	Überbrückungskredite	144
4.2.3	Steuerrechtliche Begünstigungen	145
4.2.4	Planungsrechtliche Förderungen	146
4.2.5	Entwicklungsplanung – Bauliche Förderungen	147
4.2.6	Bewusstseinsbildende Strategien	148
4.2.7	Argumentationslinie	149
4.3	HabiTAT-Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens	150
5	Schluss	157
5.1	Beantwortung der Fragestellung - Gemeinwohl, Sozialraum, Leistung, Instrumente	157
5.2	Zusammenfassung HabiTAT	158
5.3	Ausblick und persönliche Positionierung - weitere Forschungsfelder und Perspektiven	159
6	Literaturverzeichnis	163
7	Abbildungsverzeichnis	181
8	Anhang	185

Problemaufriss

...gewusst, dass:

...es in Europa elf Millionen leerstehende Wohnungen und 4,1 Millionen Obdachlose gibt? (vgl. theguardian.com 2014)

...der Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte im Artikel 11 – Absatz 1 besagt, dass das Recht auf Unterbringung ein Grundrecht sei? (vgl. institut-fuer-menschenrecht.de 2017)

...von der Gipfelkonferenz UN-Habitat III in Quito "Recht auf Wohnen" und „Recht auf Stadt“ zentrale Inhalte und Ergebnisse sind? (vgl. unhabitat.org 2017)

...ein Recht auf Wohnen in der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 im Artikel 25, Absatz 1 hervorgehoben wird? (vgl. ohchr.org 2017)

...wachstumsbedingt und/oder aufgrund begrenztem Siedlungsraum mit erheblichem Nutzungsdruck auf Boden und Raum umzugehen ist? (vgl. Hejda, et al. 2015)

...bei der Wohnraumschaffung vermehrt auf das hochpreisige Segment in Form von Eigentum und/oder freifinanziertem Wohnbau gesetzt wird? (vgl. Hejda et al., 2015: 46)

...hohe Bodenpreise es kaum mögliche machen, leistbaren Wohnraum zu schaffen? (vgl. Amann/ Mundt 2015)

...die Sicherstellung von "leistbarem" Wohnraum, nicht nur eine planerische und raumpolitische Aufgabe (vgl. STEP 2025), sondern eine auf allen Maßstabsebenen (lokal, regional, bis global) angesiedelte zentrale gesellschaftspolitische Herausforderung ist? (vgl. Hejda, et al. 2015).

...steigende Wohnungsmieten Gründe für Verdrängungs- und Segregationsprozesse sowie für zahlreiche Delogierungen sind? (vgl. Hejda et al., 2015: 46)

...hohe Mietpreiserwartungen seitens der Eigentümer*innen und die aus der Marktlogik resultierende Bodenpreisbildung ausschlaggebend für steigende Wohnungsmieten sind? (vgl. Hejda et al., 2015)

...Haushalte mit niedrigem Einkommen bis zu 60 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnen aufbringen müssen? (vgl. Amann/ Mundt 2015: 27)

...sich durch Verdrängungsprozesse die sozialräumliche Organisation und Urbanität verändert? (vgl. Lefebvre 1968 [2016], Löw 2001; Harvey 2005)

...dass sich Haushalte mit geringem Einkommen mit der Herausforderung konfrontiert sehen, die Miete für (Wohn-)Raum überhaupt zahlen zu können? (vgl. Hejda et al., 2015)

...von steigenden Wohnungsmieten Menschen mit niedrigem Einkommen, wie Alleinerzieher*innen, Junge, Kranke und Alte, Empfänger*innen von Sozialleistungen, Gruppen mit atypischen Anstellungsverhältnissen (Prekariat) sowie Menschen mit Migrationshintergrund und etc. betroffen sind? (vgl. Hejda et al. 2015: 46)

...das Maximin-Prinzip anzuwenden ist, wenn es soziale Ungleichheiten in der Gesellschaft gibt? (vgl. Rawls 2012: 174ff.).

...sich Räume aufgrund der Bodenpreise vermehrt auf den Nutzen des Konsums reduzieren und in zahllose, nicht zusammenhängende Fragmente zerfallen? (vgl. Schmid 2011: 31f; Harvey 2005)

...aufgrund einer post-politischen Praxis oftmals mangelnder politischer Wille kolportiert wird, (boden)regulierende Maßnahmen zu setzen? (vgl. Helbrecht/ Weber-Newth 2017)

Abb. 1: Problemaufriss; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

1. Einleitung

1.1 Recht auf Wohnen

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis – wie Nahrung, Wasser und Licht. Zugleich bietet eine Wohnung Geborgenheit und Privatsphäre, ebenso Schutz vor äußeren Einflüssen wie Witterung und Kälte. Auch ist eine sichere Bleibe eine wesentliche Bedingung für die Teilhabe an unserer Gesellschaft. Dementsprechend ist eine Wohnung der Ort, von dem aus der Alltag bestritten wird. Durch das Vorhandensein einer Meldeadresse wird die Arbeitssuche um ein Wesentliches erleichtert. Ebenso gründet die Eröffnung eines Kontos auf einen Meldezettel. Im Gegensatz dazu erlaubt eine Wohnung, der Hektik des Alltags aus dem Weg zu gehen und ermöglicht folglich Regeneration. Letztlich verbringen wir Menschen einen überwiegenden Teil unseres Lebens in einer Wohnung (vgl. armutskonferenz.at 2017; Schmid 2011; Amann/ Mundt 2015). Darauf aufbauend, wird ein Recht auf Wohnen in der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 in Artikel 25, Absatz 1, hervorgehoben (vgl. ohchr.org 2017). Ebenso beinhaltet der Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte in Artikel 11, Absatz 1, dass das Recht auf Unterbringung ein Grundrecht sei (vgl. institut-fuer-menschenrecht.de 2017). Auf der Gipfelkonferenz UN-Habitat III in Quito sind Recht auf Wohnen und „Recht auf Stadt“ zentrale Inhalte und Ergebnisse (vgl. unhabitat.org 2017).

**Grundbedürfnis
Wohnen**

Charta-Politik

1.2 Problemaufriss

Durch die Charta-Politik wird verdeutlicht, dass die Schaffung und Sicherstellung von „leistbarem“ Wohnraum nicht nur eine planerische und raumpolitische Aufgabe (vgl. STEP 2025), sondern eine auf allen Maßstabsebenen (lokal, regional, global) angesiedelte, zentrale gesellschaftspolitische Herausforderung ist. Denn ausschlaggebend für diese Abkommen ist, dass in kapitalistischen Systemen Raum als Ware gehandelt wird und aufgrund von Verknappung – durch ökonomisches und demographisches Wachstum – leistbarer Siedlungsraum immer weniger wird. Angesichts dessen werden Akteur*innen in der Raumplanung vor große Herausforderungen gestellt. Ländliche Gebiete und kleine Gemeinden sind mit Schrumpfungprozessen bzw. Abwanderung konfrontiert (vgl. ÖROK 2011). Im Gegensatz dazu haben Städte, Stadtregionen, Metropolregionen, aber auch gut erschlossene, zentral gelegene kleinere Städte u.a. wachstumsbedingt und/oder aufgrund begrenzten Siedlungsraums mit erheblichem Nutzungsdruck auf Boden und Raum umzugehen (vgl. Hejda, et al. 2015).

**Ware
Wohnraum**

1.2.1 Leistbares Wohnen

Bei der Wohnraumschaffung wird vermehrt auf das hochpreisige Segment in Form von Eigentum und/oder freifinanziertem Wohnbau gesetzt. Eine soziale Mischung ist dadurch ebenso komplex wie die Belegung von Gebieten, die hohe Leerstandsdaten aufweisen. Hohe Mietpreiserwartungen seitens der Eigentümer*innen und die aus der Marktlogik resultierende Bodenpreisbildung sind nicht nur ausschlaggebend für steigende Wohnungsmieten, sondern auch für Verdrängungs- und Segregationsprozesse sowie zahlreiche Delogierungen. Es betrifft vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen wie Alleinerzieher*innen, Junge, Kranke und Alte, Empfänger*innen von Sozialleistungen, Gruppen mit atypischen Anstellungsverhältnissen (Prekariat) sowie Menschen mit Migrationshintergrund etc. (vgl. Hejda et al., 2015: 46). Der Entwicklung, dass ein kleiner Teil der Gesellschaft immer vermögender wird und der überwiegende Teil der Bevölkerung stärker unter finanziellen Druck gerät, stehen steigende Mietpreise gegenüber (vgl. Tockner 2017). Eine Konsequenz daraus ist, dass sich Haushalte mit geringem Einkommen mit der Herausforderung konfrontiert sehen, die Miete für (Wohn-)Raum überhaupt zahlen zu können. Teilweise müssen bis zu 60 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnen aufgebracht werden (vgl. Amann/ Mundt 2015: 27).

Soziale Ungleichheit

Soziale Prozesse beeinflussen auch Stadtbild und Organisation einer Stadt. Sozioökonomisch begründete soziale Ungleichheit (vgl. Milanović 2016, 2017; Scheidel 2017) ist – bspw. durch Segregations- und Polarisations- sowie Verdrängungsprozesse – u.a. im (Stadt)raum gegenwärtig und verändert auch den Raum (vgl. Dangschat 2007)¹. Die Vielfältigkeit, die Reibung² der Urbanität verändert sich dadurch. Nicht nur, dass einkommensschwache Gruppen verdrängt werden, es reduzieren sich Räume folglich vermehrt auf den Nutzen des Konsums und zerfallen in zahllose, nicht zusammenhängende Fragmente (vgl. Schmid 2011: 31 f.; Harvey 2005). Als Begleiterscheinung wird unter anderem eine Homogenisierung des Stadtbildes kolportiert bzw. *„die inszenierten Formen von Heterogenität in vielen gentrifizierten Gebieten“* (Schmid 2011: 31; siehe dazu Kipfer 2008). Das Stadtbild bzw. Ortsbild wird vermehrt von bekannten (multinationalen) Handelsketten – einer *„hippen“* Dienstleistungsökonomie – geprägt, welche sich mit den Bodenmarkt-Konditionen zurechtfinden. Gut erschlossene, zentrale Lagen sind lukrativ für eine Ansiedlung, da absatzfördernd für den Handel, während andere Viertel oder Ortskerne durch Kaufkraftabzug und Abwanderung hohe Leerstandsdaten aufweisen (vgl. ÖREK 2014; Ronneberger et al. 1999).

Soziale Prozesse und Urbanität

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, sind Strategien und Ideen zur leistbaren Wohnraumschaffung bspw. in Entwicklungskonzepten oder in bautechnischen Lösungsansätzen – wie z.B. dem seriellen Wohnbau – zu finden (vgl. STEP 2025; Benze et al. 2013). Auch beinhalten diverse Raumordnungsgesetze Formulierungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum (vgl. TROG 2017). Die Umsetzung scheitert aber oft daran, dass die Gesetzgebung lediglich Ziele vorgibt, die einen Interpretationsspielraum für die Verwaltungsorgane offen lässt. Zusätzlich sind die rechtlichen Möglichkeiten an eine rahmensetzende Eigentumslogik geknüpft. Bspw. ist förderbarer sozialer Wohnbau an einen bestimmten Quadratmeterpreis (für Bauland) geknüpft, wodurch es in Ballungsräumen mit hohen Grundstückskosten faktisch unmöglich wird, leistbaren Wohnraum zu realisieren. Vereinzelter, oft in peripheren Lagen geschaffener, leistbarer Wohnraum kann dieser Tendenz kaum entgegenwirken, bildet residentielle Segregation ab und widerspricht dem vom Lefebvre formulierten *„Recht auf Stadt“* (vgl. Häußermann/ Siebel 1991; nach Bärsch/ Brech 1993: 19ff.).

Strategien zum leistbaren Wohnraum

Post-Politik

Als Erklärungsansatz, warum Schaffung von leistbarem Wohnraum nicht in dem Maß realisiert wird, wie es nötig wäre, kann die in Politikwissenschaften diskutierte post-politische Praxis herangezogen werden. Oftmals wird hier mangelnder politischer Wille kolportiert, (boden)regulierende Maßnahmen zu setzen, was in Folge den Bodenmarkt weiter anspannen und soziale Segregation fördern würde (vgl. Helbrecht/ Weber-Newth 2017). Nach Blamer und Bernet (2017) wird diese politische Verfasstheit mit einem Vertrauensverlust seitens der Bürger*innen gegenüber den sozialen Instrumenten zur Bereitstellung von Wohnraum begleitet, weshalb sich unter dem Slogan *„Recht auf Stadt“* zivilgesellschaftliche Bewegungen vermehrt organisieren. Diese Bewegungen fordern bezahlbaren Wohnraum und ebenso Räume zur kulturellen Organisation, fernab von Konsumzwängen und sozialen Ausschlüssen. (vgl. ebd.: 260).

Recht auf Stadt!

Neue Wege

Vor diesem Hintergrund gilt es, dringend neue Wege zu finden, qualitativen und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, um obengenannten Entwicklungen begegnen zu können und für eine gerechtere Umverteilung zu sorgen. Es stellt sich die Frage, wie dieser Weg beschritten werden kann, wenn

1 Aufgrund steigender Anzahl atypischer prekärer Beschäftigungsverhältnisse wächst auch die Einkommensarmut (vgl. Eichhorst et al. 2010; Brzinsky-Fay et al. 2007). Gründe können u.a. Diskriminierungen und Stigmata in Form von Einkommensungleichheit wie bspw. dem *„gender pay gap“* sein (vgl. Oschmiansky, Frank 2003; Eicker 2017). Ebenfalls ist es eine Frage der Verteilung des Kapitals in einer Gesellschaft. Laut einer Studie der Arbeiter*innenkammer im Jahr 2017 sind die Vermögen noch ungleicher verteilt als ursprünglich angenommen. Das reichste Prozent der österreichischen Bevölkerung besitzt 40 Prozent der Vermögen (vgl. Arbeiterkammer.at 2017). In Zahlen ausgedrückt sind das rund 533 Milliarden Euro. Im Vergleich: Die österreichische Staatsverschuldung betrug im Dezember 2017 rund 292 Milliarden Euro (vgl. staatssschulden.at 2017).

2 Reibung der Urbanität meint die Vielfalt und Heterogenität an Kulturen, die unterschiedlichsten Lebenswelten, die Widersprüche, die in einer Stadt zusammenfinden, sowie das Aushandeln verschiedenster Interessen. Lefebvre (1968) formuliert diese zusammenfindenden Gegensätze als Forderungen: das Recht auf Differenz bzw. Diversität und das Recht auf Mediation (vgl. Schmid 2011).

Politik und Planung nicht wünschenswert intervenieren bzw. intervenieren können (vgl. Harvey 2014; Ronneberger et al. 1999). Ein mögliches Gegenmodell zur „Ware Wohnen“ stellen zivilgesellschaftliche, selbstverwaltete Genossenschaften dar. International findet sich eine Reihe an erfolgreichen selbstverwalteten Wohnprojekten. „Wogeno“ in Zürich, „Schanze eG“ in Hamburg oder „Selbstbau eG“ in Berlin zeigen, dass die kollektive Selbstverwaltung von Häusern Leistbarkeit generieren kann. Kennzeichnend für diese Projekte sind demokratische (Bottom-up) Organisationsformen, in denen die Beteiligten den gemeinschaftlichen Nutzen von Immobilien in den Vordergrund rücken. So wird versucht, sozioökonomische Ausschlussmechanismen zu überwinden, die mit dem monetären Wert des Eigentums begleitet werden. Selbstorganisiertes und langfristig leistbares Wohnen kann dadurch ermöglicht werden (vgl. Blamer/ Bernet 2017: 260/ 269).

Gegenmodell

**Selbstverwaltete
Genossenschaften**

1.2.2 “Mietshäuser Syndikat” Deutschland

Unter dem Motto “Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften!” existiert bereits ein erprobtes und mittlerweile bewährtes Modell mit knapp hundertdreißig Hausprojekten: das “Mietshäuser Syndikat” in Deutschland (vgl. syndikat.org 2017).

**Mietshäuser
Syndikat**

1.2.3 HabiTAT in Österreich

Unter dem Namen HabiTAT wird dieses Modell – mit bereits zwei realisierten Hausprojekten – seit 2015 auch in Österreich erprobt (vgl. habitat.servus.at 2017). Prämisse der Dachverbände “Mietshäuser Syndikat” und HabiTAT ist es u.a., Immobilien durch Kauf dem Markt zu entziehen und durch die Vergesellschaftung der Immobilien langfristig leistbaren Wohnraum zu schaffen. Ein eigens entwickeltes Rechtskonstrukt sichert, dass die Häuser im Verband nicht wieder auf den Markt zurückgeführt werden. Dieses Rechtskonstrukt besteht aus Hausbesitz-GmbHs (der einzelnen Häuser) sowie zwei Gesellschafter*innen (Hausverein und Mietshaus-Syndikat-Verein aus allen Häusern). Jedes im Mietshaus-Syndikat-Verein befindliche Hausprojekt hat Vetorechte gegenüber dem Verkauf der Immobilien (Siehe dazu Rechtskonstrukt auf Seite: 28). Somit ist der Verkauf faktisch unmöglich, denn ein Verkauf würde die Zustimmung von allen im Verband befindlichen Projekten benötigen (vgl. ebd.). Das Gemeinschaftliche, das sich aus der kollektiven Verwaltung und dem solidarischen Wirtschaften ergibt, bietet Vorteile: Neben langfristig leistbarem Wohnraum ermöglichen diese selbstverwalteten Häuser bspw. Platz für sozialintegrative Projekte und Vereine. Diese wiederum können Wirkung über Grundstücksgrenzen, hinein ins Quartier und über die Stadtgrenzen hinaus haben. (vgl. syndikat.org 2017).

HabitAT

1.3 Zielsetzung

Die vorliegende Arbeit zielt darauf ab, die Potenziale von HabiTAT zur Schaffung und Sicherung leistbaren Wohnraums herauszuarbeiten. Darüber hinaus soll herausgefunden werden, wie der Dachverband HabiTAT (als strategischer Planungsansatz) in einer qualitativen und nachhaltigen Stadtentwicklung – bspw. durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums – berücksichtigt werden kann. Dementsprechend wird begleitend herausgearbeitet, wie die Gründung eines gemeinschaftlich organisierten Hausprojektes ohne Eigenmittel erfolgen kann, um eine Strategie zur planungsrechtlichen Förderung entwickeln zu können. Das Ergebnis soll in eine Strategie zur Berücksichtigung des HabiTATs in Stadtentwicklungsprozesse münden.

Ziel

Strategie

1.4 Hypothesen

Entlang folgender Arbeitshypothesen sollen die einzelnen Felder aufgearbeitet werden.

- Trotz steigendem Druck auf Boden sowie dadurch verbundener Wertsteigerung ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum möglich.
- Der Bodenpreisentwicklung entgegenzuwirken, leistbaren Wohnraum zu schaffen, Urbanität zu wahren und dadurch einen Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten, könnte mittels HabiTAT erreicht werden.

**Bezahlbarer
Wohnraum
ist möglich**

1.5 Forschungsstand

Aufgrund dessen, dass HabiTAT in Österreich erst 2015 gegründet wurde, finden sich kaum wissenschaftliche Arbeiten dazu. Vor allem im Sinn einer gemeinwohlstiftenden Wirkung wurde HabiTAT (in Bezug auf leistbares Wohnen) im Kontext eines „Recht auf Stadt“- sowie Gerechtigkeitsdiskurses noch nicht analysiert. Die einzelnen Felder (Gerechtigkeit, Gemeinwohl, Eigentum, „Mietshäuser-Syndikat“, „Recht auf Stadt“) betreffend, kann auf eine Auswahl an Literatur zu verschiedenen Theorien und Methoden etc. zurückgegriffen werden, allerdings findet sich bezüglich Zusammenschau und Verknüpfung dieser Felder kaum Vergleichbares, vor allem im Kontext von HabiTAT. Die Verknüpfung dieser Felder als Ansätze zur planungsrechtlichen Förderung von HabiTAT heranzuziehen, ist nach bisheriger Recherche noch nicht überlegt worden.

1.6 Fragestellung

Welchen sozialräumlichen Mehrwert und Gemeinwohl-Impact leistet HabiTAT?

- Wie kann ein Gemeinwohl-Impact in Bezug auf leistbares Wohnen und sozialräumliche Entwicklung definiert werden?
- Welche Methoden gibt es für die Erhebung?

Wie können solidarische Wirtschaftsformen und gemeinschaftliche Wohnformen planungsrechtlich bzw. planungspolitisch unterstützt werden?

- Welche Instrumente aktiver Bodenpolitik und Planungsstrategien gibt es, die für die planerische Umsetzung für Modelle wie HabiTAT förderlich sind?
- Wie lässt sich das Modell HabiTAT als Strategie und Instrument zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ins Planungsrecht einflechten?

1.7 Methodik

Um die Forschungsfrage bearbeiten zu können, wird auf primär- und sekundäranalytische Methoden zurückgegriffen. Dabei bildet eine Literaturanalyse und eine Webrecherche den strukturellen, systemischen Rahmen - die theoretische Basis, auf die sich die Arbeit stützt. Das zu analysierende Material wird nach den Hypothesen ausgewählt. Philosophische und sozialwissenschaftliche Diskurse über „Recht auf Stadt“ und „Sozialraum Stadt“ hinsichtlich Verteilungsgerechtigkeit, Gemeinwohl, Raumproduktion und Eigentum bilden dabei den theoretischen Rahmen, um das Modell HabiTAT dazu in Bezug setzen zu können (vgl. Esselborn-Krumbiegel 2002: 99).

Da HabiTAT als Forschungsgegenstand bisher wenig erkundet wurde und deshalb kaum Literatur zu finden ist, wurde in dieser Arbeit ein explorativer Forschungsansatz gewählt (vgl. Diekmann 2001: 30 f.). „*Exploration bezeichnet das umfassende, in die Tiefe gehende, detektivische Erkunden des Forschungsfeldes [...]*“ (Kromney 2000: 67). Dabei wurde das Ziel verfolgt, Erkenntnisse über die Wirklichkeit zu gewinnen. Deshalb wurden, ergänzend zur theoretischen Einbettung des Forschungsgegenstandes, Methoden der empirischen Sozialforschung gewählt. Teilnehmende Beobachtungen und qualitative Interviews tragen zu einem Erkenntnisgewinn bei (vgl. Kromrey 1998: 24). Bei der Durchführung soll die Objektivität nach wissenschaftlichen Belangen gewahrt bleiben. Demgegenüber verweist Reichertz (2015) darauf, dass „*Subjektivität [...] ein machtvoller Motor und somit eine wichtige Voraussetzung, Forschung zu betreiben, [ist]. Ohne Zweifel kann Subjektivität zu einer Perspektivenverengung führen, und wäre Wissenschaft eine monologische Angelegenheit, dann wäre dies von Übel*“ (Reichertz 2015: 12). Bspw. im Kontext von Interviews meint Reichertz, dass dies ein Gewinn für die Forschung sein kann, wenn die Forscher*innensubjektivität ein Interview von der Datenerhebung zu einem Gespräch und die Auswertung von der Kodierung zur Deutung von Handlungen transformieren lässt. Dadurch sollen sich Übergeneralisierungen oder Überbewertungen der eigenen Forschung vermeiden lassen (vgl. ebd: 13). Trotz dieser Ansicht soll eine Prädetermination des Autors dieser Arbeit vermieden werden (vgl. Lamnek 2005: 340).

1.7.1 Interviews

Für die Arbeit wurden leitfadengestützte (Expert*innen-)Interviews gewählt. Sie weisen den Charakter problemzentrierter Interviews auf, denn im Forschungsmittelpunkt steht ein bestimmtes Thema bzw. Problem. Die Interviews sollen Informationen über Hausprojekt-Gründungen innerhalb des Dachverbandes HabiTAT liefern. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf Risiken und Befürchtungen sowie Hürden und Restriktionen in Bezug auf Realisierung, Verwaltung und Organisation von Hausprojekten (vgl. Witzel 2000; Bogner et al. 2015: 17). Die Proband*innen waren ursprünglich größtenteils keine Expert*innen, da sich, bspw. durch Bildungswege, ihre Expertisen auf andere Bereiche konzentrier(t)en. Die Wahl der Methode ist darin zu begründen, dass sich ausgewählte Personen in dem zu untersuchenden Tätigkeitsfeld ihre Qualifikation selbst erarbeitet bzw. sie diese erlernt haben und dadurch Expert*innenstatus erlangten. Dazu schreibt Mauser und Nagel, dass *„Expert*in [...] ein relationaler Status [ist]“* (Meuser/ Nagel 1991: 443). Orientiert an der Fragestellung, liegt es im Ermessen der forschenden Person, ob die Proband*innen Expert*innenstatus erlangen (ebd.). Da die Proband*innen sowohl Dachverband als auch Häuser selbst planen, organisieren und verwalten, lässt sich die Statuszuschreibung wie folgt begründen:

„[A]ls Experte wird angesprochen, wer in irgendeiner Weise Verantwortung trägt für den Entwurf, die Implementierung oder die Kontrolle einer Problemlösung oder wer über einen privilegierten Zugang zu Informationen über Personengruppen oder Entscheidungsprozesse verfügt“ (ebd.).

„Miethäuser Syndikat“ und folglich HabiTAT haben ihren Ursprung in der Hausbesetzer*innenbewegung, die Akteur*innen sind daher in gewisser Weise einer subversiven Bewegung zuzuordnen. Die gegenwärtige Organisationsform der Initiativen weicht durch Selbstorganisation und einer egalitären und hierarchiefreien Haltung in der Entscheidungsfindung nur wenig von jener der damaligen Hausbesetzer*innenbewegung ab. Nach Graz und Kraimer (1991) können auch Personen – wie politische Aktivist*innen oder Hausbesetzer*innen –, die in Entscheidungsprozessen involviert sind und in ihre Netzwerke Einblick haben, als Expert*innen gewertet werden (vgl. Graz/ Kraimer 1991). Nach Witzel erlangen die Proband*innen bei einem problemzentrierten Interview Expert*innenstatus (vgl. Witzel 2000: 6).

Expert*innen

Qualitative Forschung ist nach Lamnek eine *„Zirkuläre Strategie“* (Lamnek 2005: 194) und daher eine sich wiederholende Vorgehensweise – ein iterativer Prozess. Weshalb der Weg zum Ergebnis nicht als linear zu betrachten ist. Denn durch weitere im Prozess gewonnene Erkenntnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass gewisse Informationen an einem Punkt der Arbeit rückwirkend nachgeschärft werden. So kann sich bspw. der Interviewleitfaden erweitern oder dieser gezielter ausgerichtet werden. Der Interviewleitfaden wurde auf die Ausrichtung hinsichtlich der Arbeitsschwerpunkte der Arbeitsgruppen adaptiert. Wesentliche Inhalte wurden bei allen Interviewpartner*innen abgefragt, um bedeutsame Aussagen falsifizieren oder verifizieren zu können (vgl. Lamnek 2005).

Interviewpartner*innen

Es wurden fünf Interviews geführt. Eine Person bat, das Interview zu anonymisieren. Aufgrund dessen mussten alle Interviews anonymisiert werden, um Rückschlüsse zu vermeiden. Ebenso mussten bei den Interview- und Leitfadenbeschreibungen alle Projektnamen und -orte weggelassen werden. Aus wissenschaftlichen Interessen können gerne in meiner persönlichen Gegenwart Aufzeichnungen sowie Transkripte begutachtet werden. Um die Anonymität zu wahren, ist es nicht möglich, die Informationen aus der Hand zu geben.

Das erste Interview wurde am 11.01.2017 persönlich mit einer Person geführt, die einer Planungsinstitution zuzuordnen ist. Deren Schwerpunktfelder sind: Stadt- und Regionalentwicklung und Regionalwirtschaft. Es wurde der Frage des leistbaren Wohnraums hinsichtlich Hürden und Herausforderungen zur Raumbobilisierung

im Bestand (Leerstand) und Neubau nachgegangen. Die herausgearbeiteten Informationen waren wertvoll und geeignet, im planerischen Kontext dieser Arbeit einen Rahmen setzen zu können.

Neubauprojekt in der Planungsphase

Am 25.10.2017 wurde ein Interview über HabiTAT geführt. Die Person ist in der Arbeitsgruppe „Öffentlichkeit“ tätig. Bei dem Projekt wird ein Neubau angestrebt auf der Konversionsfläche bzw. einem Stadtentwicklungsgebiet. Ursprünglich war gedacht, dieses Projekt als Eigentümer*innengemeinschaft (Baugruppe) zu realisieren. Während der Planungsphase ergab sich für die Baugruppe die Möglichkeit, unter dem Dachverband HabiTAT zu bauen. Ein höherer politischer Anspruch des Projektes war das Motiv für diese Entscheidung. Mittlerweile plant die Gruppe seit zwei Jahren und ist mit unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert.

HabiTAT-Gründer*innen und bereits realisiertes Hausprojekt im Bestand

Die Person stand am 03.11.2017 für ein Interview zur Verfügung. Der*die HabiTAT-Mitbegründer*in ist tätig in der Arbeitsgruppe „Öffentlichkeit“ und wirkte auch bei der Realisierung des Hauses mit, welches das erste Hausprojekt im Dachverband war. Das Projekt bietet Platz für gemeinschaftliches Wohnen, sozialintegrative Vereine und Initiativen.

HabiTAT-Gründer*innen und realisiertes Hausprojekt im Bestand Willy*Fred in Linz

Eine weiter*e HabiTAT-Gründer*in und in der Arbeitsgruppe „Finanzen & Recht“ im Haus tätige Person gab am 03.11.2017 ein Interview.

Realisiertes Hausprojekt im Bestand

Ein telefonisches Interview wurde anonym am 17.11.2017 mit zwei Beteiligten eines bereits unter dem Dachverband HabiTAT umgesetzten Hausprojekts geführt. Die Arbeitsschwerpunkte dieser beiden Personen sind Finanzierung, Öffentlichkeit sowie Bespielung. Das Haus ist das bisher jüngste realisierte Projekt. Es umfasst eine Kneipe, es wird bespielt, bewohnt und bietet zudem Platz für unterschiedliche (Informations-)Veranstaltungen und Projekte.

Leitfaden

Zur Darstellung der wesentlichen Problematik und zur planungsrelevanten Rahmensetzung wurde für das Interview mit der Person aus der Planungsinstitution ein Leitfaden erstellt. Dieser widmet sich den zentralen Fragen der Wohnungspolitik und der gegenwärtigen Herausforderung zur (Wohn-)Raummobilisierung im Kontext des Rechts auf Wohnen. Drei Teile waren für diesen Leitfaden maßgeblich. Im ersten Teil wurde auf die geschichtliche Entwicklung der Wohnraumversorgung in Wien und Österreich eingegangen. Der zweite Teil behandelte das Gebiet der Bodenbeschaffung. Über Motive der Eigentümer*innen, globale Abkommen und darüber, welchen Beitrag bspw. die Internationale Bauausstellung (IBA) bei der Wohnraumbereitstellung leisten kann, wurde im dritten Teil des Interviews gesprochen.

Um Informationen entlang der zentralen Themen der Forschungsfragen (Recht auf Wohnen und Gemeinwohl) zu erlangen, wurde ein Interviewleitfaden für HabiTAT erstellt. Dieser gliedert sich in drei wesentliche Aspekte. Der erste Aspekt setzt sich mit der Organisation des Dachverbandes auseinander. Dabei wird auf Netzwerk, auf Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie auf Strategien und Philosophie dieses Dachverbandes eingegangen. Im zweiten Teil sind Herausforderungen, die mit einer Gründung verbunden sind, zentrales Thema. Dabei wurde das Gespräch so geleitet, dass die gewonnenen Informationen in den planungsrechtlichen Kontext gesetzt werden können. Wesentlich dabei waren Aussagen über Objekterwerb, Förderungen, Widmung, Motive der Eigentümer*innen, Finanzierung etc. Der dritte Teil des Interviews behandelt die objektbezogene Organisation. Kommunikationsstruktur, Entscheidungsfindung, Öffentlichkeitswirkung sowie Partizipationsmöglichkeiten waren Aspekte des

Gesprächs. Abschließend wurde impulsgebend, anregend bzw. reflektierend auf Wünsche, Ideen und etwaige Schwierigkeiten eingegangen. Dadurch wurde angestrebt, dass diese Interviews auch einen aktivierenden Charakter erlangen (vgl. Lüttringhaus/ Richers, 2007: 57-64; Stoik 2009).

Vor Beginn des Interviews wurde darauf hingewiesen, dass zu Dokumentationszwecken mit einem Audioaufnahmegerät mitgeschnitten wird und dass, sollte jemand nicht damit einverstanden sein, ein handschriftliches Protokoll geführt werden würde. Alle Interviewpartner*innen waren mit der Aufzeichnung einverstanden. Die Interviews wurden entlang des Leitfadens durchgeführt. Mit einer kurzen Einstiegsfrage wurden die einzelnen Themenblöcke eingeleitet. Für das Erkenntnisinteresse relevante, aber noch nicht behandelte Themenfelder wurden unter Vermeidung von Prädetermination nachgefragt. Wert wurde auf eine entspannte und vertraute Gesprächssituation gelegt. Dies kann dem Informationsgewinn förderlich sein. Abschließend wurde abgefragt, ob gewünscht werde, das Interview zu anonymisieren (vgl. Lamnek 2005: 340).

Im ersten Schritt erfolgte eine Transkription der Interviews. Dabei wurde die Aufnahmen in einem Textverarbeitungsprogramm Wort für Wort verschriftlicht (vgl. Mayring 2002: 89f.). Da die Anzahl der Interviews überschaubar ist, wurden die Dokumente nicht nach Großbuchstaben benannt, sondern nach Proband*in und Projekt. Die Nachvollziehbarkeit der Quelle wurde durch die Benennung und durch eine Nummerierung der Zeilen in den jeweiligen Dokumenten gewährleistet. Im zweiten Überarbeitungsschritt wurde das Transkript sprachlich geglättet. Da das Interesse auf den thematischen Inhalt gerichtet ist, wurden Floskeln wie bspw. „ähm“ weggelassen, Satzbaufehler korrigiert und Dialekt in Schriftdeutsch gebracht (ebd. 91).

Die Auswertung orientiert sich an der qualitativen Inhaltsanalyse von Meuser und Nagel (2009). Bei dieser Vorgehensweise steht der Inhalt des Interviews im Vordergrund. Um den Umfang der jeweiligen Transkripte zu reduzieren, wurde – unter Bedacht, bedeutsame Informationen nicht zu verlieren – nach dem Typischen bzw. dem Gemeinsamen gesucht. (vgl. Meuser/ Nagel 2009: 476f.).

„Das Ziel ist [...], im Vergleich mit anderen ExpertInnen-texten, das Überindividuell-Gemeinsame herauszuarbeiten, Aussagen über Repräsentatives, über gemeinsam geteilte Wissensbestände, Relevanzstrukturen, Wirklichkeitskonstruktionen, Interpretationen und Deutungsmuster zu treffen“ (ebd. 1991: 452).

Die Chronologie der Inhalte wich zwischen den Transkripten marginal ab. Gründe hierfür waren nicht nur, dass die Leitfäden nach Expertise und Erkenntnisinteresse adaptiert, sondern Themen je nach personengebundener Expertise unterschiedlich ausführlich behandelt wurden und folglich während des Interviews zu verschiedenen Themenfeldern leiteten.

1. Wenn nötig, wurde das Material paraphrasiert.
2. Ausgehend vom Forschungsinteresse und angelehnt an der Fragestellung wurden Textbausteine bzw. Absätze nach den relevanten Themenfeldern geclustert und dafür passende Überschriften gesucht.
3. Eine Vergleichbarkeit wurde im nächsten Schritt generiert, indem einheitliche Überschriften definiert und zugeordnet wurden. Das ermöglichte, Aussagen der Interviewten gegenüberzustellen.
4. Daraufhin konnten die nach Kategorien zugeordneten Aussagen mit bestehendem Wissen, Erfahrungen oder empirischen Studien verglichen und interpretiert werden. Dieser Schritt wird auch Konzeptualisierung genannt. Einerseits wurde dadurch ermöglicht, Hypothesen über soziale Strukturen und Motive zu entwickeln, andererseits, neues Wissen zu generieren.
5. Eine theoretische Generalisierung wurde bei den für die Theoriebildung relevanten Inhalten vorgenommen, indem gewisse Themen in einen theoretischen Zusammenhang gebracht wurden.

Durchführung

Anonym

Aufbereitung

**Auswertung /
Interpretation**

Folglich konnten daraus für die Bearbeitung der Forschungsfrage bedeutsame Informationen gewonnen werden. Außerdem bilden diese Erkenntnisse die Grundlage für den Entwurf einer Planungsstrategie (vgl. ebd. 2009: 476f.).

1.7.2 Teilnehmende Beobachtung

Vorbereitung und zu beobachtende Aspekte

Ergänzend zu den Interviews wurde die Methode der teilnehmenden Beobachtung gewählt. Die Wahl kann darin begründet werden, dass durch Miterleben das Verhalten sowie die Strukturen dieser Gruppen und Hausprojekte aus einer anderen Perspektive als der des Interviews oder der Recherche aufgefasst werden können. Gewonnene Eindrücke aus der erlebten Wirklichkeit lassen auf den Umgang mit Herausforderungen schließen und Hypothesen formulieren (vgl. Kromrey 1998).

Lueger benennt den Ablauf des Forschungsprozesses: Planungsphase, Orientierungsphase und zyklische Hauptforschungsphase (vgl. Lueger 2000: 54). Distanziertheit wie auch gleichzeitige Nähe der forschenden Person zu dem beobachteten Gegenstand geben Einblick in Strukturen, lassen verstehen und richtig interpretieren. Um den wissenschaftlichen Zugang nicht zu verlieren, wurde während der Durchführung darauf geachtet, regelmäßig auf Distanz zu gehen, um zyklisch über das Beobachtete reflektieren zu können (vgl. Lamnek 1995: 311).

Um die Beobachtung durchführen zu können, wurden vier Veranstaltungen besucht, bei denen Akteur*innen von HabiTAT anwesend waren. Die Fragestellung, die Hypothesen und der Interviewleitfaden strukturierten die Erhebungsmethode. Wesentlich dabei war, die Organisation, Hürden und Herausforderungen herauszufinden, mit denen die Initiativen und/oder der Dachverband konfrontiert waren bzw. sind.

Wesentliche Aspekte:

- Das Verstehen der Tätigkeiten: Das Beobachtungsverfahren soll in diesem Aspekt Einblick geben über die Handlungsmotive. Dabei werden die Organisation von Veranstaltungen und deren inhaltliche Ausrichtung beobachtet.
- Das Netzwerk: Zusätzlich ist das Augenmerk auf Netzwerk und soziales Milieu der teilnehmenden Personen gerichtet, sodass Hypothesen bezüglich Handlungsmotiven aufgestellt werden können.

Diese zu beobachtenden Aspekte orientieren sich an den „W“-Fragen:

- *„Was wird angesprochen?*
- *Wer? Welche Personen sind beteiligt? Wie interagieren die Personen?*
- *Wie wird über die Dinge gesprochen? Welche Aspekte werden (nicht) genannt?*
- *Wann? Wie lange? Wo? Kontext der Situation, des Phänomens, über das gesprochen wird.*
- *Warum? Wozu? Welche Beweggründe und Zwecke werden angegeben oder lassen sich vermuten?*
- *Womit? Welche Strategien werden eingesetzt?“ (Flick 1995: 200 f.).*

Informationssammlung

Je nachdem, wie die Situation es erlaubte, wurde während der Durchführung ein handschriftliches Protokoll geführt oder anschließend ein Gedächtnisprotokoll erstellt. Bei diskursiven Veranstaltungen und Workshops konnten mittels aktiver Teilnahme erhebliche Informationen für diese Arbeit, die den Forschungsprozess weiter anregten, zuspitzten bzw. Ausrichtungen hinsichtlich gewisser Fragestellungen konkretisierten, gesammelt werden. Wenn möglich, wurde Informationsmaterial zur weiteren Verwendung oder Dokumentation mitgenommen.

Durchgeführte Beobachtungen

Folgende Veranstaltungen wurden besucht (vgl. Anhang “Schlüsselerggebnisse - Beobachtungen”):

#1_ 28.04.2017 Veranstaltung: Das ist unser Haus @ Mo:e

#2_ 13.07.2017 Veranstaltung: Konzert @ Willy*Fred

#3_ 18.10.2017 Veranstaltung: Urbanize Festival @ Architekturzentrum Wien (AZW)

#4_ 15.11.2017 Veranstaltung: Das ist unser Haus @ Que(e)rbeisl

1.8 Aufbau der Arbeit

Zu Beginn erfolgt in der vorliegenden Arbeit eine historische Herleitung selbstverwalteter Genossenschaften sowie eine Abgrenzung gegenüber ähnlichen Projekten, wie z.B. jenes des kommunalen Wohnbaus, jenes gegenwärtiger „klassischer“ Genossenschaften sowie jenes von Eigentümer*innengemeinschaften (Baugruppen, Co-Housing). Dabei wird kurz auf die Genossenschaftsbewegung und das Wohnbauprogramm des Roten Wiens eingegangen. Danach wird begründet, warum Eigentümer*innengemeinschaften (Baugruppen, Co-Housing) nicht Gegenstand dieser Arbeit sein sollen. Übergeleitet wird auf eine europaweite Besetzer*innenbewegung als Folge von Wohnungsnot und als politisches Mittel. Abschließend werden die Modelle „Mietshäuser Syndikat“ und HabiTAT dargestellt. Anschließend wird auf die neoliberale Stadtentwicklung in Bezug auf Eigentum und Raumproduktion eingegangen, um verständlich zu machen, in welchen systemischen (Entstehungs-) Kontext sich HabiTAT bettet. Darauf folgt die Darstellung des Leistbarkeitsbegriffs, um der lesenden Person verständlich zu machen, wie der Begriff „Leistung“ gegenwärtig im planungsrechtlichen Diskurs eingeordnet wird. Anschließend werden (theoretische) Gemeinsamkeiten aus einem **„Recht auf Stadt“-**, **Gemeinwohl- und Gerechtigkeitsdiskurs** als Kriterien herausgearbeitet und benannt, um Prinzipien zu definieren, die sich an einer verteilungsgerechteren Gesellschaft orientieren. Das sollte ermöglichen, die in einem Planungsdiskurs verwendeten Begriffe Gemeinwohl und Gerechtigkeit differenziert darzustellen, um Raumentwicklung hinsichtlich Leistung nachhaltig benennen zu können. Dazu werden im empirischen Teil die Hürden und Herausforderung bei der Gründung und Verwaltung von HabiTAT dargestellt. Dieses gewonnene Wissen definiert etwaige Anknüpfungspunkte mit planungsrechtlichen Instrumenten, die weiter mit dem theoretischen Teil verknüpft werden. Abschließend wird ein Entwurf für eine Strategie dargestellt, um den Dachverband HabiTAT in seiner Expansion sowie in der Realisierung einzelner Hausprojekte fördern zu können und um leistbaren Wohnraum langfristig in einer qualitativen Stadtentwicklung zu schaffen und sicherzustellen.

Zentrale Inhalte (violette Kästchen) der Kapitel werden in Übersichtsgrafiken mit Belegen zu den jeweiligen Themenschwerpunkten unterfüttert und fallweise zusätzlich wesentliche Schlussfolgerungen formuliert (grünes Kästchen).

Abgrenzung: Genossenschaften, Baugruppen, freifinanzierter, gemeinnütziger und kommunaler Wohnbau

...gewusst, dass:

...gegenwärtig Genossenschaften (noch) nicht profitorientiert, aber unternehmerisch zentral mit einer professionellen Geschäftsführung organisiert sind? (vgl. Blamer/ Bernet 2017)

...eine große Genossenschaft mit einem Autonomieverlust der einzelnen Häuser verbunden sein würde? (vgl. MhS 2013)

...viele kleine Genossenschaften keine Querverbindung zwischen den einzelnen Hausprojekten ermöglichen würden? (vgl. MhS 2013)

...soziale Gerechtigkeit bedeutet, dass jedem Individuum das ausreichende Maß an Ressourcen zur Verfügung gestellt wird und die Voraussetzung besteht, sich entfalten und ein Leben ohne soziokultureller und sozioökonomischer Benachteiligung nach den persönlichen Ansprüchen führen zu können? (Levitas 2004: 614; Sen 1995: 121; Sen 1999)

...die Steigerung der Wohlfahrt der Mitglieder in Genossenschaften oft rein wirtschaftlich gesehen wird und Gemeinschaftseinrichtungen dadurch in den Hintergrund rücken? (vgl. Novy 1983: 153)

...durch einen Mehrheitsbeschluss, die Satzung geändert wurde und dadurch Genossenschaftswohnungen in Privateigentum überführt werden können? (vgl. Miethäuser Syndikat 2013)

...hohe Baukostenanteile bei Genossenschaften ökonomische Eintrittshürden darstellen? (vgl. MhS 2013)

...in Wohnungseigentümer*innengemeinschaften, wie Baugruppen oder Co-Housing-Projekte bei einem Generationswechsel das Gemeinsame verloren gehen kann? (Blamer/ Bernet 2017)

...Leistbarkeit durch Wohnungseigentümer*innengemeinschaften jenen Gruppen vorbehalten ist, die sich auch diese Wohnform leisten können? (vgl. Blamer/ Bernet 2017)

...kommunale Wohnungen Kommodifiziert und dadurch wieder am Markt als Ware gehandelt werden können? (semiosis.at 2017: 1f.)

...das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WWG) erlaubt, die im Sinne des Gemeinwohles geförderte „Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum“ zu übertragen? (WGG §15 b)

...im freifinanzierten Wohnungsbau gewerbliche Bauträger*innen die Höhe des Mietzinses frei bestimmen können? (vgl. immowelt.at 2017)

Abb.: 2: Abgrenzung: Genossenschaften, Baugruppen, freifinanzierter, gemeinnütziger und kommunaler Wohnbau; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2 Perspektive Wohnen

2.1 Wohnversorgung: Historische Herleitung – Abgrenzung

Wien und andere europäische Städte, die mit der Industrialisierung ein starkes Wachstum erfahren haben, waren von Wohnungsnot geprägt. Die überhöhte Nachfrage an Wohnraum ging mit übersteuerten Mieten, schlechter Ausstattung der Wohnungen bis hin zu gesundheitsbelastenden Verschmutzungen einher. Aufgrund der hohen Mieten, der niedrigen Einkommen (der Tagelöhner*innen) und des knappen Wohnraums waren Menschen oftmals gezwungen, sich eine Ein-Zimmer-Wohnung zu teilen. Bettgeher*innen waren die Regel, was bedeutete, dass mehrere Menschen in Schichten schlafen mussten und sich ein Bett teilten. Aufgrund damaliger rechtlicher Gegebenheiten in Wien hatte ein geringer Anteil der Stadtbevölkerung auf dem Immobilienmarkt das Sagen. Ein Mietrecht, das Mieter*innen Grundrechte wie bspw. Kündigungsfristen oder Mietkostenregelungen einräumte, war noch nicht vorhanden (vgl. Eigner et al. 1999: 9).

„Der Capitalmangel, die alte Bauordnung und die Haussteuer und andere legislative und locale Hemmnisse ... wirken prohibitiv auf die Entwicklung des Baugewerbes und sichern durch die Abhaltung jeder merklichen Concurrenz den heutigen 9.000 Hausbesitzern eine ausnahmsweise, monopolistische Stellung ... Und das Publicum selbst hat sich bereits daran gewöhnt, den Hauseigenthümern eine ganz absonderliche, Ehrfurcht gebietende Stellung in der gesellschaftlichen Ordnung der Stände einzuräumen, was sich schon durch die herkömmliche Bezeichnung der Wohnungsvermieter als „Hausherrn“ kundgibt ... Denn nach dem jetzigen Stande der Wohnungsangelegenheiten ist es doch ganz dem bon plaisir der Hausbesitzer überlassen, die Preise ihrer Miethen zu bestimmen“ (Friedmann 1857: 22 f.; zit. nach: Eigner et al. 1999: 5).

Die Mieter*innen waren von den wenigen Eigentümer*innen und deren Konditionen abhängig. Auch hatte die Stadt anfangs noch nicht die Möglichkeit, erträgliche Rahmenbedingungen für die Bewohner*innen zu schaffen. Aufgrund dieser Tatsachen und weiterer ökonomischer Bedingungen formte sich im 19. Jahrhundert eine genossenschaftliche Arbeiter*innenbewegung. Schon Charles Fourier (1772-1837) und Robert Owen (1771-1858), utopische Sozialisten, konzipierten genossenschaftliche Siedlungen auf dem Land, um schlechte Arbeits- und Lebensbedingungen sowie Widersprüche zwischen Arbeiter*innenklasse und Kapitalist*innen zu überwinden. Überlegungen in dieser Hinsicht wurden teilweise von den Unternehmer*innen übernommen, indem sie neben den Fabriken als Arbeitsstätten auch Wohnunterkünfte bereitstellten. Somit ging diese ursprüngliche Überlegung verloren, denn der*die Lohnarbeiter*in stand nun in doppelter Abhängigkeit zu Arbeitgeber*in und Hausherr*in (vgl. Eigner et al. 1999: 5).

Sozialer Wohnbau in Österreich und Rotes Wien

„[...] Sowohl die Förderung des genossenschaftlichen wie auch des kommunalen Wohnbaus – war nur möglich durch eine Revolution der Finanzierung“ (Novy 1983: 33). Um die 1870er-Jahre wurden die ersten Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnbau gesetzt. Der Verein für Arbeiterhäuser wurde gegründet und als Nachfolge die Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen, die die Aufgabe hatte, die Wohnungsnot zu erfassen. Die Wohnungsnot zeigte sich u.a. deutlich, indem es 1910 Proteste von Obdachlosen und Mieter*innen gab, die jedoch blutig niedergeschlagen wurden. Darauf folgten eine Reihe an Maßnahmen und rechtlichen Anpassungen, die den Grundstein legten, Wohnraum in großem Umfang realisieren zu können. 1910 sah eine Zweckwidmung vor, einen Anteil der Gebäudesteuer in Wohnfürsorgefonds fließen zu lassen, um zinsgünstiges Kapital für den gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung stellen zu können. Eine Reform der Gebäudesteuer 1911 sah vor, dass Gebäude mit großen Wohnungen belastet und Kleinwohnungen entlastet wurden. Rund 8000 Wohnungen wurden so bis 1918 errichtet (ebd. 6). Nach dem Krieg entstand die Siedlerbewegung, die sich aus rund 90.000 Obdachlosen zusammensetzte. Diese Bewegung besetzte Land und errichtete informelle

Siedlungen (Kleingärten), um zu überleben (vgl. Eigner et al. 1999: 9; Hejda et al. 2015: 37). Um die angespannte Situation zu lindern, wurde 1917 der erste Mieterschutz eingeführt. Dieser beinhaltete einen Kündigungsschutz und Verbote von Mieterhöhungen (vgl. Stampfer 1995, in Hejda et al., 2015: 37; rotes-wien.at 2016). Angestrebt wurde ein soziales Wohnbauprogramm. Das erste bundesweite Mieterschutzgesetz wurde 1922 erlassen, es sah vor, die „Mieten auf das Niveau von vor dem Krieg 1914 [einzufrieren]“ (Hejda et al., 2015: 37). 1923 wurde ein Wohnbausteuerergesetz eingeführt, Besitz von Baugründen aus der Vorkriegszeit wurde unrentabel und private Bautätigkeiten kamen zum Erliegen (vgl. Novy 1983:33; rotes-wien.at 2016). Somit wurde ermöglicht, dass die Stadt Wien Baugründe zu einem Bruchteil (10-15%) der ursprünglich auf dem Markt gehandelten Preise erwerben konnte. Die Gründe wiesen nur mehr den Friedenswert von 1914 auf und die Eigentümer*innen wollten verkaufen, um ihr bodengebundenes Kapital freizusetzen, da die Baukosten um 60% gestiegen waren. Dadurch besaß bis 1931 die Gemeinde Wien ca. 39 Prozent der Gesamtfläche, wobei Gewässer und Straßen miteingerechnet waren (vgl. ebd.). Während der beiden Wiener Wohnbauprogramme erlebte der kommunale Wohnbau zwischen 1925 und 1934 seine Hochblüte und es wurden ca. 60.000 Gemeindewohnungen realisiert. Dadurch wurde der Stadt ermöglicht, die Leistbarkeit politisch zu kontrollieren. Die Gemeindebauten wiesen verschiedene Räumlichkeiten auf, die Bildung, Arbeitsfortbildung, Kultur und Gemeinschaftseinrichtungen vorsahen. Bibliotheken, Werkstätten, Kindergärten, Wäschereien, Kinos und/oder Gemeinschaftskantinen waren in den Gemeindebauten zu finden; selbst die Volkshochschule entstand im Roten Wien. Nicht nur, dass der kommunale Wohnbau mit dem letzten realisierten Gemeindebau im Jahr 2004 eingestellt wurde, auch das damals angestrebte Gemeinschaftliche in diesen Gebäuden ist am Schwinden und die dafür vorgesehenen Flächen stehen entweder leer oder sind kaum genutzt. Weiters besteht die Gefahr, dass der Wohnungsbestand kommodifiziert wird und somit dem Markt zurückgeführt (vgl. Hejda et al., 2015: 37; rechtaufstadt.at; Heeg/Rosol 2007; Novy 1983; Eigner et al. 1999). Bspw. „[seien] durch den amtsführenden Stadtrat Werner Faymann (SPÖ) vom 2. April 2002 [...] von 1998 bis 2001 insgesamt 36 städtische Wohnhäuser mit 539 Wohnungen und zusätzlich Geschäftslokale mit einer Gesamtnutzfläche von 55.761,67 m² verkauft worden“ (semiosis.at 2017: 1f.).

Genossenschaft

„Die genossenschaftliche Selbsthilfe beruht wesentlich auf dem Solidaritätsgedanken: einer für alle, alle für einen. Nach dem Prinzip >>viele für wenige<< wurden die Anteilszahlungen aller Genossen >>gepoolt<<, um die ersten Wohnungen zu bauen, die dann an die Mitglieder verlost wurden“ (Novy 1983: 165)

*„Die Frühzeit der Genossenschaften lag in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts“ (GBV 2016: 21). In der dritten Welle wurden um die 1920er-Jahre tausende Genossenschaften gegründet. Baugenossenschaften sahen das Identitätsprinzip vor, das aus einer Triade aus Leistungsbezieher*innen, Kapitalgeber*innen und einer Entscheidungsfindung, unabhängig vom Eigenkapital, bestand. Mit der NS-Zeit gingen Prozesse der Bürokratisierung und der Zentralisierung einher. Demnach verlor sich die reformistische Motivation. Gegenwärtig sind Genossenschaften (noch) nicht profitorientiert, wohl aber unternehmerisch zentral mit einer professionellen Geschäftsführung organisiert, worunter oftmals das ursprüngliche demokratische Grundprinzip leidet (vgl. Blamer/Bernet 2017:261). Bspw. wurde versucht – unter Beibehaltung demokratischer, horizontaler Entscheidungsstrukturen sowie Arbeitsteilung – Organisation und „Ankauf von Grundstücken, die Beschaffung von Geld und die Errichtung von Häusern“ (Novy 1983: 135) in Form von Aktiengesellschaften zu professionalisieren. So kann es zum Beispiel vorkommen, dass es zu Erweiterungsbauten ohne Abstimmung unter den Mitgliedern kommt. Gleichwohl finden sich, wie im privaten Mietwohnungssektor, Delogierungen in Gemeindebauten und in gegenwärtigen „klassischen“ Wohngenossenschaften. Ein ursprünglicher Solidaritätsgedanke konnte somit als brüchig eingestuft werden. Genossenschaften bieten zwar gemeinschaftliches Wohnen, aber eine große Genossenschaft würde mit einem Autonomieverlust der einzelnen Häuser verbunden sein. Viele kleine Genossenschaften würden dagegen keine Querverbindung zwischen den einzelnen Hausprojekten ermöglichen. Ebenso ist es bei Genossenschaften möglich, durch*

einen Mehrheitsbeschluss die Satzung zu ändern sowie Genossenschaftswohnungen zu privatisieren. Es kann, bei grober Abweichung vom Grundgedanken der ersten Genossenschaftsgeneration gegenüber der gegenwärtigen Generation, soweit kommen, dass die gegenwärtige Generation beschließt zu verkaufen. Gleichzeitig müssen bei Genossenschaften teilweise Baukostenanteile gezahlt werden, die für sozioökonomisch schlechter gestellte Gruppen nicht leistbar sind und somit eine Eintrittsbarriere darstellen (vgl. Novy 1983: 135ff.; Blamer/ Bernet 2017: 261; „Mietshäuser Syndikat“ 2013: 7).

„Genossenschaften sind Mitgliederorganisationen. Satzungsmäßig dienen sie der Wohlfahrtssteigerung ihrer Mitglieder. Dieser Förderauftrag wird meist als rein wirtschaftlicher verstanden, was durch das Genossenschaftsrecht abgesichert zu sein scheint. Dort heißt es – und zwar schon seit 1867 –, daß (sic!) es Zweck der Genossenschaft sei, >>durch den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Erwerb oder die Wirtschaft der Mitglieder zu fördern<<. In dieser Traditionslinie glaubt sich die Mehrzahl der Genossenschaftsfunktionäre, wenn sie – auf ihr Aufgabenverständnis hin befragt – die kulturelle und soziale Förderung ihrer Mitglieder ablehnen: diese sei zu teuer, beeinträchtige die wirtschaftliche Förderung, sei ein Kind der Not und werde zudem von den Mitgliedern gar nicht angenommen. Kurzum, soziale und kulturelle Gemeinschaftseinrichtungen seien >>Sozialer Klimbim<<, >>Sozialquatsch<<“ (Novy 1983: 153).

Baugruppen – Co-Housing im Privateigentum

Neben kommunalem und genossenschaftlichem Wohnbau gibt es gegenwärtig weitere Wohnformen, die die Gemeinschaft ins Zentrum rücken. Sogenannte Wohnungseigentümer*innengemeinschaften – wie Baugruppen oder Co-Housing-Projekte – finden sich immer öfter in Stadtentwicklungsprojekten und werden oft mittels kommunaler Darlehen bei der Realisierung gefördert. Da allerdings von vornherein angestrebt wird, diese im Privateigentum zu realisieren, ist diese Wohnform vom genossenschaftlichen Wohnen weit entfernt. Darüber hinaus kann ebenfalls bei z.B. einem Generationswechsel das Gemeinsame verloren gehen. Leistbaren Wohnraum zu schaffen, ist in diesen Wohnformen jenen vorbehalten, die sich diese Wohnform auch leisten können (vgl. Blamer/ Bernet 2017: 262).

Gemeinnützige Bauträger*innen

Wird von gemeinnützigen Bauträger*innen Wohnraum geschaffen, unterliegt die Mietpreisbildung – unabhängig, ob freifinanziert oder gefördert – meist dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Die Miethöhe orientiert sich dabei am Kostendeckungsprinzip. Folglich dürfen nur Beträge verlangt werden, die die Kosten für Bewirtschaftung, Erhaltung und letztendlich für Errichtung decken. Deshalb sind solche von gemeinnützigen Bauträger*innen bereitgestellte Wohnungen günstiger als die von gewerblichen Unternehmen errichteten. Bei staatlich geförderten Wohnungen gibt es als Bedingung, eine solche Wohnung beziehen zu können, eine gewisse Gehaltsobergrenze, die abhängig ist von den Regelungen der Bundesländer (vgl. immowelt.at 2017). Im WGG ist es möglich, „Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum“ (WGG §15 b.) zu übertragen.

Gewerblicher Wohnbau

Im freifinanzierten Wohnungsbau können gewerbliche Bauträger*innen die Höhe des Mietzinses frei bestimmen. Freifinanzierte Wohnungen werden von Bauträger*innen errichtet, die nicht steuerlich begünstigt sind und keine staatliche Förderung beziehen. Das Mietrechtsgesetz (MRG) wirkt in diesem Fall nicht oder nur eingeschränkt, deshalb ist hier das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) allgemein geltendes Recht (vgl. immowelt.at 2017). „In Bezug auf Mietverträge enthält dieses aber vielerlei „nicht zwingende“ Passagen. Das bedeutet: Es gilt nur, wenn vertraglich nichts anderes geregelt ist“ (ebd.).

Bauen gewerbliche Bauträger*innen Objekte mittels staatlicher Förderung, gelten betreffend Errichtungsaufgaben bundesländerabhängige Regelungen, die meist auch die Miethöhe definieren. Auch hier gibt es Gehaltsobergrenzen und Recht auf Subjektförderung (vgl. ebd.).

Selbstverwaltete Wohnformen

...gewusst, dass:

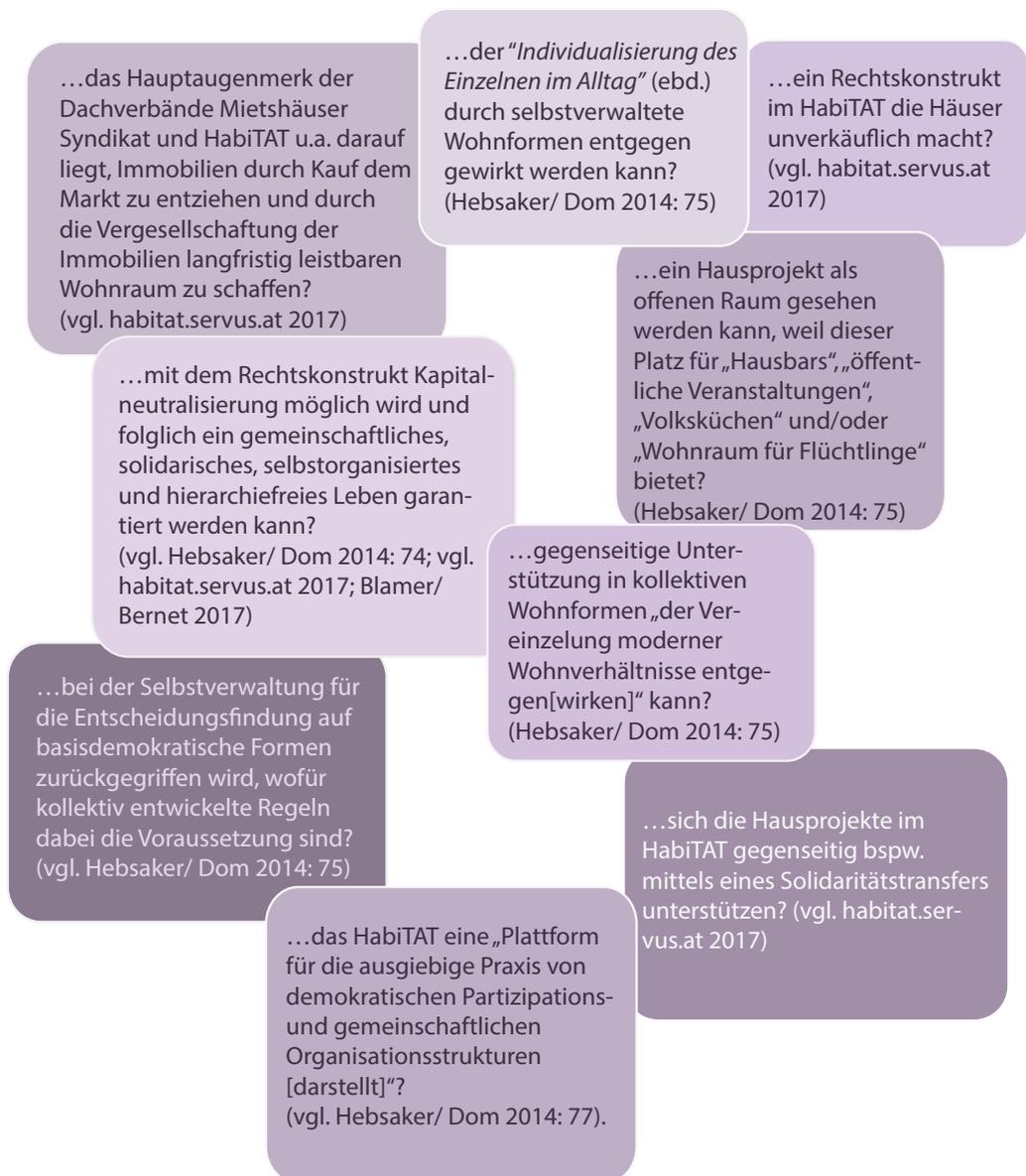


Abb. 3: Selbstverwaltete Wohnformen; Genossenschaften, Baugruppen, freifinanzierter, gemeinnütziger und kommunaler Wohnbau; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.2 Selbstorganisiertes und solidarisches Wohnen

2.2.1 Geschichte und Hintergrund der Gründung des „Mietshäuser-Syndikats“

„Der Verein „Mietshäuser-Syndikat“ ist ein Solidariuszusammenschluss im Mietshausbereich. Es ist gemeinsames Ziel aller Vereinsmitglieder, die Entstehung selbstorganisierter Mietshausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen: Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle“ (Rost 2003: 8).

2.2.1.1 Hintergrund

Der grundlegende Gedanke selbstbestimmten Wohnens, welches bei „Mietshäuser-Syndikat“, bei HabiTAT und bei der Besetzer*innenbewegung die wesentliche Form des Zusammenlebens darstellt, liegt in der Kritik an bürgerlichen Lebensformen und dem damit verbundenen Streben nach Privateigentum (Hebsaker/ Dom 2014: 63).

Die typische Wohnform des fordistischen Westeuropas orientierte sich am Bild der Kleinfamilie. Unabhängig von Wohnort oder Gebäudetyp beinhaltete dieses Bild eine patriarchale Organisationsform mit einer klaren geschlechtsspezifischen Rollenteilung. Diese gesellschaftliche Norm stieß in den 1960er-Jahren bei den damaligen Studierendenbewegungen auf regen Widerstand. Die Kritik richtete sich gegen diese bürgerliche Wohnform sowie gegen Privateigentum in Form des Eigenheims. Die Studierenden sahen das gemeinschaftliche Wohnen als emanzipatorisches Gegenmodell zur bürgerlichen Kleinfamilie bzw. Wohnform und übten und lebten dieses Gegenmodell auch in den von ihnen besetzten Häusern. Wiederkehrende Plenen zur konsensualen Entscheidungsfindung sowie identitätsstiftende Gemeinschaftsflächen bildeten dabei die wesentliche Struktur gemeinschaftlicher Wohnformen, wie sie auch in gegenwärtigen Wohnformen wie den Häusern des „Mietshäuser Syndikats“ und HabiTATs den Rahmen bilden (Hebsaker/ Dom 2014: 66f.).

2.2.1.2 Geschichte

Um den Weg klarer zu skizzieren, wie es zum Projekt „Mietshäuser-Syndikat“ in Deutschland gekommen ist, wird auf die Besetzer*innenbewegung und deren Geschichte, aus der das Projekt entstanden ist, eingegangen (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 68).

2.2.1.3 Hausbesetzungen

Bei einer Hausbesetzung wird ein leerstehendes Gebäude als Wohnraum und/oder Kulturraum unbefugt in Besitz genommen. Als Grundmotiv wird oftmals mangelnder bezahlbarer Wohnraum oder das Fehlen an Räumen für soziale und kulturelle Zwecke genannt. Grundsätzlich wird zwischen zwei Arten der Besetzung unterschieden:

Die „stille Besetzung“, die solange wie möglich unbemerkt bleiben soll, und die „offene Besetzung“, bei der mit Transparenten am Gebäude verdeutlicht wird, dass es besetzt ist. Dadurch soll die Nachbarschaft sensibilisiert, aktiviert und in das Vorhaben integriert werden. Diese zwei Arten können erweitert werden durch die Form der Instandbesetzung. Diese sieht vor, dass mit einer Besetzung, die mit in Eigenregie durchführbaren Instandhaltungsmaßnahmen einhergeht, dem Verfall bzw. dem bevorstehenden Abriss entgegengewirkt wird. Auch hier finden sich die Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum, mehr Raum für Kultur sowie Raumnutzungen frei von Konsumzwang wieder (vgl. solidarische-oekonomie.de). Vereinfacht formuliert, werden bei einer Besetzung leerstehende, nicht vermietete oder nicht mehr vermietbare Gebäude genutzt. Ob ein Gebäude vermietet werden soll oder kann, ist neben der Beschaffenheit der Bausubstanz u.a. wesentlich von der*dem jeweiligen Eigentümer*in und deren*dessen Motiv der Immobilienverwertung abhängig (vgl. Ziehl 2013; siehe dazu Kapitel „Eigentum“, „Motive der Eigentümer*innen“ auf Seite 41f.).

Ein Blick auf die Geschichte zeigt, dass Motive für Besetzungen unterschiedlich sein können, immer aber weitgehend an die Frage der Ressource Raum geknüpft waren bzw. sind. In gewissen europäischen Staaten wie z.B. den Niederlanden war das Besetzen von leerstehendem Eigentum rechtlich legitimiert. Aufgrund dieser Legitimation entwickelte sich die Kraaken- bzw. Antikraaken-Bewegungen. Letztere hat sich mittlerweile zu einem globalen Business-Modell entwickelt, wodurch aus der Knappheit bezahlbaren (Wohn-)Raums und prekärer Lebensumstände Kapital akkumuliert wird. Daneben sind notgedrungene Besetzungen (bspw. durch Flüchtende oder von Obdachlosigkeit Betroffenen), temporär oder langfristig, bis in die Gegenwart Realität³ (vgl. Ploeg, 2007).

In Zeiten gesellschaftlicher Not (wie z.B. in Zwischen- und Nachkriegszeit) greifen Menschen auf Formen der Besetzung zurück, die auch seinerzeit weitgehend geduldet waren. Als Beispiel wäre die Wiener Siedlungsbewegung zu nennen. Rund 90.000 Obdachlose besetzten im Zuge der Wohnungsnot Land, auf dem sie selbstgebaute Hütten zur Überlebenssicherung errichteten (vgl. Eigner et al. 1999: 9; vgl. Hejda et al. 2015: 37). Mit Beginn der 1960er-Jahre verstand sich die Hausbesetzer*innenbewegung dezidiert als politisch und sah ihr Handeln als Gegenbewegung konformer, tradiert Bilder und gesellschaftlicher Normen (vgl. Steiner, 2009: 42). Kritik am bürgerlichen Leben und Wohneigentum bildet(e) dabei die Grundlage u.a. von Hausbesetzungen. Im Zuge dessen wurden/werden stets herrschende Wert- und Normvorstellungen in Frage gestellt (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 67).

In Bezug auf Hausbesetzungen differenzieren Hebsaker und Dom zwischen vier Motiven:

Als erstes Motiv nennen sie das grundsätzliche Infragestellen der Eigentumsverhältnisse, der Wohnungspolitik und dem darin begründeten Mangel an leistbarem Wohnraum (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 67). Damit einher geht oft das zweite Motiv: Häuser werden besetzt, um alternative Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und Arbeitens probieren bzw. realisieren zu können. Ein Bruch mit dem tradierten Bild der Kleinfamilie ist dabei eine wesentliche Vorstellung. Als weiteres und drittes Motiv nennen Hebsaker und Dom den Kampf gegen die Herrschaftsverhältnisse und die Machtstrukturen in der Gesellschaft. Das vierte Motiv liegt im Mangel an und der Forderung nach Freiräumen, Räumen der Kommunikation sowie Kulturzentren, die nicht auf Konsumpflicht ausgerichtet sind, begründet (ebd. 2014: 67).

Nach 1968 gab es auch in Österreich zahlreiche (politisch motivierte) Besetzungen von Häusern, Botschaften, Universitäten, Hörsälen, Auen und dergleichen. Langfristig Bestand hatte jedoch nur ein geringer Anteil dieser Besetzungen (vgl. no-racism.net). Entweder wurden die Objekte/Plätze bald geräumt oder legalisiert (vgl. Nußbaumer/ Schwarz 2012: 19-21). Das lässt den Schluss zu, dass das Verhalten der Stadtpolitik bei dieser Form der Rauman eignung zwischen (rechtlicher) Adaptierung zur Nutzung und Räumung der Objekte bzw. Liegenschaften variiert (vgl. Verlic, Hertzsch, 2012: 1). Einige der mittlerweile etablierten Wiener Kulturinstitutionen sind aus Hausbesetzungen hervorgegangen. Bspw. wurde 1975 das Amerlinghaus im sechsten Wiener Gemeindebezirk nach Protesten gegen den Abriss des Spittelberg-Viertels besetzt und wird bis heute (2017), wenn auch unter prekären Umständen, vielfältig kulturell und sozialintegrativ bespielt⁴ (vgl. amerlinghaus.at). In der Bundesrepublik Deutschland fanden in den 1980er-Jahren die meisten Hausbesetzungen statt. Laut Verfassungsschutz waren 1981 in Deutschland ca. 700 Häuser besetzt (vgl. Grauwacke 2013: 14; nach Hebsaker/ Dom 2014: 67 f.).

3 <http://derstandard.at/2000042494369/Athen-Heile-Hotelwelt-im-Fluechtlingschaos>, aufgerufen am 30.10.2017.

4 *„Das Kulturzentrum im Amerlinghaus ist seit 1975 kontinuierlich eine offene, niederschwellige Einrichtung und unverzichtbare Ressource für eine Vielfalt emanzipatorischer und selbstorganisierter Projekte, für kritische Basiskulturarbeit, soziale und Bildungsarbeit, für antirassistische, kulturpolitische Initiativen.“* amerlinghaus.at/index.htm, aufgerufen am 30.10.2017.

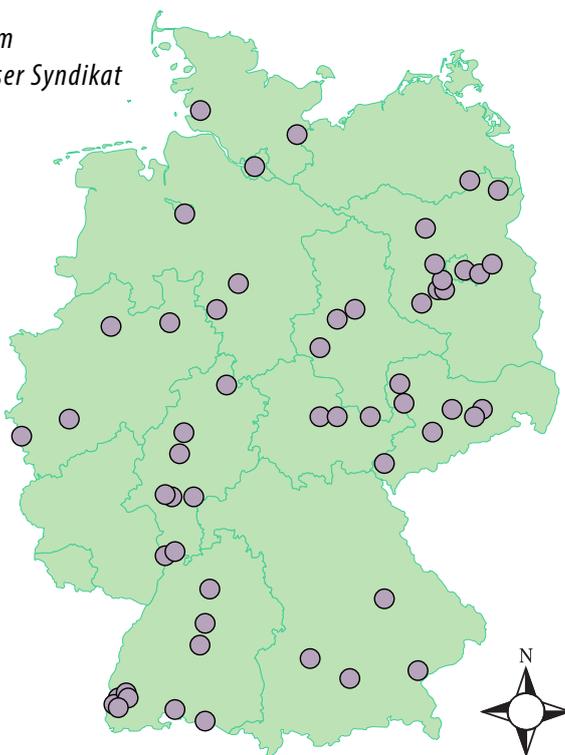
2.2.2 "Mietshäuser-Syndikat" (MhS)

Gründung

Ein Aufzeigen von – in der Hausbesetzungsszene ambivalent diskutierten – Möglichkeiten, besetzte Häuser langfristig zu halten, in die Legalität überzuführen und sie dabei nicht wieder auf dem Immobilienmarkt als handelbare Ware der Veräußerung preiszugeben, bietet die Organisation Mietshäuser-Syndikat. Im Folgenden werden die Grundlagen dargestellt.

Wie eingangs erwähnt, entstand das "Mietshäuser-Syndikat" im Zuge des Kampfes um bezahlbaren Wohnraum bzw. um das Grundrecht auf Wohnen, aus einer Hausbesetzung. In Freiburg drohte einer besetzten Fabrik die Räumung. Durch die Idee und Beibringung eines ausgeklügelten rechtlichen Konstrukts konnte das Gebäude zur gemeinschaftlichen Nutzung erworben und dem Markt entzogen werden. Das erste Haus des MhSs war realisiert. MhS entwickelt sich seither erfolgreich und ist bis heute (2017) auf 130 Hausprojekte gewachsen (vgl. syndikat.org 2017).

● Projekte im
Mietshäuser Syndikat



Die Karte ist eine maßstabslose Webdarstellung, die verorteten Punkte beinhalten zum Teil mehrere Projekte und zeigen die räumliche Verteilung des "Mietshäuser Syndikats". So gibt es bspw. in Leipzig elf oder in Freiburg 17 Projekte, die jeweils mit einem Punkt generalisiert dargestellt sind (vgl. ebd. 2017).

Abb. 4: Projekte des "Mietshäuser Syndikats"; Kartengrundlage: freevectormaps.com; Quelle: syndikat.org; dargestellt von Dominik Hölzl 2017.

Die Idee des MhSs rührt daher, dass die Organisationsstruktur einiger besetzter Häuser nach längerer Zeit nicht mehr der grundlegenden Ausrichtung des gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnens entsprach und die Gebäude daraufhin wieder in Privateigentum zurückgeführt wurden (vgl. Blume 2009; nach Hebsaker/ Dom 2014: 68). Darin begründet sich u.a. auch die Abgrenzung von MhS zum genossenschaftlichen Wohnen (vgl. Dornig/ Blechschmidt 2014; nach Hebsaker/ Dom 2014: 68). Genossenschaften bieten zwar gemeinschaftliches Wohnen, aber eine große Genossenschaft würde mit einem Autonomieverlust der einzelnen Häuser einhergehen, viele kleine Genossenschaften würden dagegen eine Querverbindung zwischen den einzelnen Hausprojekten verunmöglichen. Bei länger bestehenden Genossenschaften ließ sich beobachten, dass die Zielvorstellungen von gegenwärtigen Mitgliedern von jenen der ersten Generation abweichen. Durch eine rechtlich gedeckte Satzungsänderung können Häuser innerhalb einer Genossenschaft verkauft und privatisiert werden. Damit dies nicht passiert, wurde beim MhS das Rechtskonstrukt der GmbH gewählt. Dieses Rechtskonstrukt kommt auch im Rechtsraum Österreich zur Anwendung (Rost 2003: 8; nach Hebsaker/ Dom 2014: 69; "Mietshäuser Syndikat" 2013: 7).

Organisationsstruktur Mietshäuser Syndikat

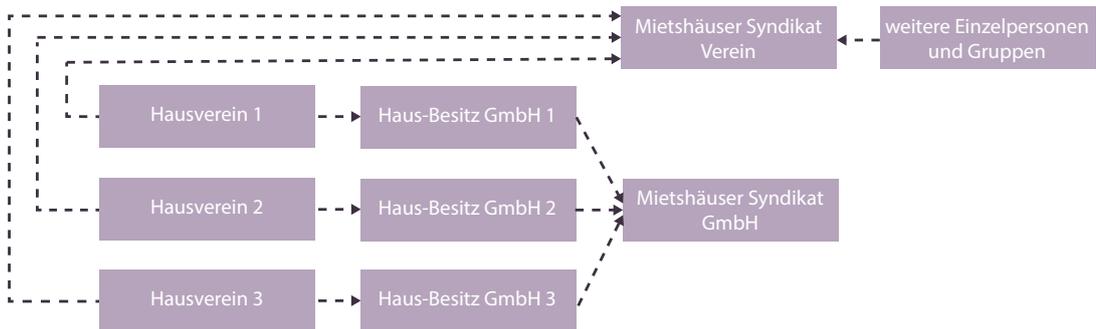


Abb. 5: Organisationsstruktur Mietshäuser Syndikat; vgl. Hebsaker/ Dom 2014; dargestellt von Dominik Hölzl 2017.

Rechtskonstrukt HabiTAT

Die Eigentumstitel der einzelnen Hausprojekte werden an Hausbesitz-GmbHs übertragen. Die Haus-GmbH setzt sich aus zwei verschiedenen Gesellschafter*innen zusammen. Ein Gesellschafter (1) ist der Hausverein, der aus den Bewohner*innen besteht. Der HabiTAT-Verein (2) stellt den zweiten Gesellschafter der Haus-GmbH dar und setzt sich aus allen im HabiTAT befindlichen Hausprojekten zusammen. Der Hausverein (Gesellschafter 1) hat Entscheidungsbefugnis über für den Hausverein bedeutsame Belange wie Umbautätigkeiten, Sanierungsmaßnahmen, Finanzierung, Auswahl der Mieter*innen, Miethöhe, Besetzung der Geschäftsführung sowie dem Vetorecht über den Verkauf des Gebäudes. Der HabiTAT-Verein (Gesellschafterin 2) kann als Kontrollinstanz oder als Wächter*innenorganisation gesehen werden. Um die Autonomie der einzelnen Häuser zu wahren, ist das Mitspracherecht des HabiTAT - Vereins auf wesentliche, aber für die Funktion von HabiTAT dienliche, bedeutsame Bereiche reduziert. So hat diese Wächter*innenorganisation (HabitAT-Verein, Gesellschafter 2) Vetorechte bei wesentlichen Grundsatzentscheidungen wie bspw. den Verkauf eines Hauses oder grundlegende Änderungen in der Satzung. Somit ist der Verkauf faktisch unmöglich, denn ein Verkauf würde die Zustimmung von allen im Verband befindlichen Projekten benötigen, zumal sich jedes einzelne Projekt aus der Ideologie der Solidarität und der Vergemeinschaftung von Immobilien – also dem Entzug der Immobilie vom Immobilienmarkt – zusammensetzt (vgl. "Mietshäuser Syndikat" 2017: 6; bikesandrails.org; Hebsaker/ Dom 2014: 69 f.).

Rechtsstruktur HabiTAT

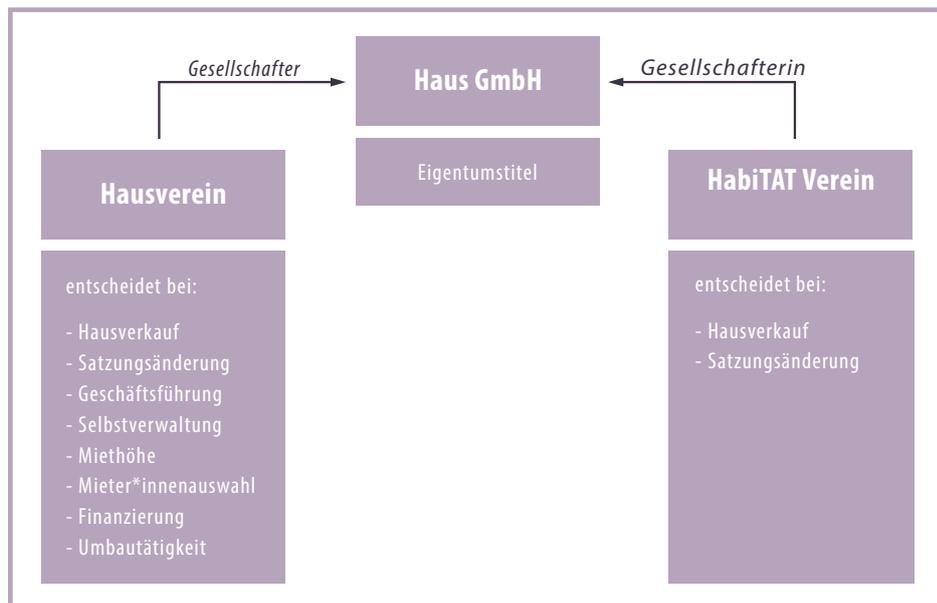


Abb.: 6: Rechtsstruktur HabiTAT; vgl. "Mietshäuser Syndikat" 2013; dargestellt von Dominik Hölzl 2017.

2.2.3 HabiTAT – eine Einführung

Ziel

Mit dem Ziel, selbstverwaltete und solidarische Hausprojektinitiativen und konkrete Projekte zu unterstützen und zu realisieren, verfolgt HabiTAT dieselbe Philosophie wie der Dachverband in Deutschland. So sollen die Bewohner*innen, die in einem Haus der Organisation HabiTAT leben, dieses ebenfalls nach ihren Vorstellungen selbst organisieren und nutzen können. Gleichzeitig werden Personen, die aus dem Grundrecht auf Wohnen Profit schlagen wollen, umgangen. Oberste Prämisse ist, dass sich Aktivist*innen ihren Wohn- und Lebensraum ohne hierarchische und ökonomische Eintrittshürden, nur durch konsensuale Entscheidungsfindung selbst gestalten können. Solidarität und gleichberechtigte Teilhabe zeichnen diese Projekte dahingehend aus, als Personen mit höheren ökonomischen Ressourcen nicht im Vorteil sind. Es wird kein Eigenkapital benötigt, um bei einem Hausprojekt partizipieren zu können. Denn die Finanzierung der Häuser setzt sich aus einer Mischung von Privat-, Bank- und städtischen Darlehen zusammen, welche durch Mietzahlungen getilgt werden. So wird erlaubt, sozioökonomische Ungleichheit auszubalancieren, ohne dass Hierarchien entstehen. Rechtliche Einschränkungen sowie das Wegfallen von Eigentum ermöglichen, Immobilien langfristig dem Markt zu entziehen und vor Spekulation zu schützen. Die Vergemeinschaftung von Werteigentum hin zum Nutzungseigentum sichert langfristig die gemeinschaftliche und solidarische Organisations- und Wirtschaftsform dieser Häuser im Verband (vgl. habitat.servus.at 2017; Helbrecht/ Weber-Newth 2017).

Leistbarkeit wird langfristig gesichert, indem die Immobilie aus der Verwertungsspirale genommen, der Preis für eine Immobilie ein letztes Mal auf dem Markt bezahlt und folglich der Wohnungsbestand entschuldet wird. Da kein*e externe*r Akteur*in Profit macht, ist eine Mietsteigerung nach der Logik des Bodenmarktes nicht mehr möglich. Es bleibt bei der Kostenmiete (effektive Kapital- und Betriebskosten) (vgl. Blamer/ Bernet 2017: 265).

Projekte

In Österreich gibt es seit 2015 den Dachverband HabiTAT, durch den Häuser gemeinschaftlich erworben, verwaltet, organisiert und bespielt werden. Damit dieses Rechtskonstrukt des MhSs auch in Österreich angewendet werden kann, wurde es für den österreichischen Rechtsraum adaptiert. Das erste Hausprojekt Willy*Fred in Linz hat dabei Pionier*innenarbeit geleistet und das deutsche Recht mit Hilfe des MhSs in geltendes österreichisches Recht übersetzt (vgl. habitat.servus.at 2017). (Rechtskonstrukt siehe Seite 28).

Derzeit (2017) umfasst der Dachverband HabiTAT das Haus Willy*Fred (Linz) sowie die Hausprojektinitiativen Autonome Wohnfabrik (Sbg.), Bikes and Rails (Wien), Stadtklan (Wien), SCHLOR (Wien), Brennessel (Innsbruck) und Schloss*Kollektiv (Wien). Das Haus Willy*Fred in Linz sowie die Autonome Wohnfabrik in Salzburg sind bereits realisiert. Bei beiden Projekten handelt es sich um Bestandsgebäude (ebd.).

Bestand und Neubau

Bikes & Rails, als Neubauprojekt im Sonnwendviertel in Wien, steht kurz vor der Realisierung. Die anderen Projekte sind in Planung bzw. auf der Suche nach Liegenschaften bzw. Objekten. Bestand und Neubau sind zwei wesentliche Kategorien, die an späterer Stelle in dieser Arbeit hinsichtlich Umsetzung, Planung, Finanzierung, Hürden etc. diskutiert werden (ebd.).

2.2.3.1 HabiTAT – Netzwerk

Die Organisation HabiTAT ist ein solidarisch kooperierendes Netzwerk. Neben Instandhaltungsrücklagen für die einzelnen Hausprojekte ermöglichen monetäre Beiträge aus Mietzahlungen in einen gemeinsamen Topf einen Solidaritätstransfer zwischen bestehenden Projekten und neuen Projektgruppen. Weitere Hausprojekte können dadurch bei der Gründung unterstützt werden. Folglich hat dieser solidarische Zusammenschluss nicht nur die Sicherung des Bestandes zum Ziel, sondern auch die Expansion von solidarisch organisiertem, leistbarem Wohnraum. Gleichzeitig stellt diese Organisationsform ein dezentrales Wissensnetzwerk dar, das bestehende Projektgruppen dezentral organisieren und auf das neue Projektgruppen unbürokratisch zurückgreifen können, damit bei der Realisierung zukünftiger Projekte Wissenslücken bei der Gründung geschlossen werden können (vgl. ebd.).

HabiTAT-Netzwerk

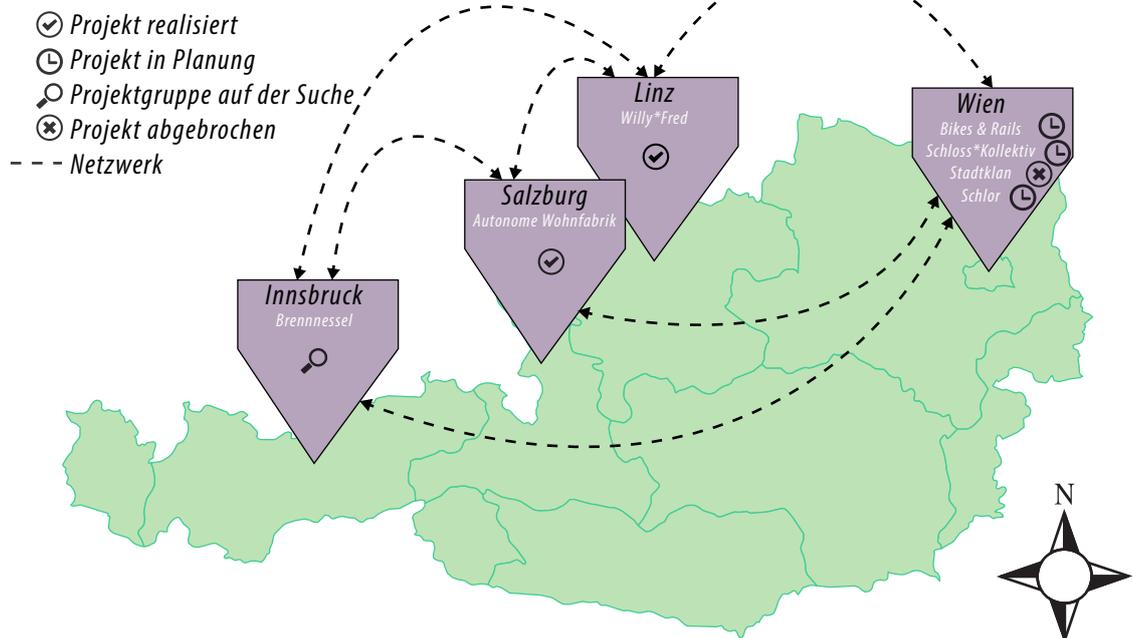


Abb. 7: Netzwerk HabiTAT; Kartengrundlage: freevectormaps.com; Quelle: habitat.servus.at 2017; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.2.3.2 Selbstverständnis Philosophie im HabiTAT

HabiTAT baut auf folgende vier Säulen auf:

1. Nutzungseigentum & Kapitalneutralisierung
2. Solidarität
3. Inklusion
4. Selbstverwaltung

HabiTAT handelt und agiert nicht nur nach dem Prinzip dieser vier Säulen, sondern ist (auch rechtlich) nach diesen organisiert. Dadurch kann der Dachverband selbstorganisiertes, gemeinschaftliches, bezahlbares und solidarisches Wohnen gewährleisten. Wesentlich ist, dass diese Säulen nicht unabhängig voneinander zu betrachten sind, sie greifen ineinander, jede einzelne Säule funktioniert nur im Kontext mit den anderen (vgl. ebd.).

Säule 1 Nutzungseigentum & Kapitalneutralisierung

Die Säule Nutzungseigentum und Kapitalneutralisierung wird als erste angeführt, da mittels des rechtlichen Konstrukts Kapitalneutralisierung möglich wird und folglich ein gemeinschaftliches, solidarisches, selbstorganisiertes und hierarchiefreies Leben garantiert werden kann (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 74; vgl. habitat.servus.at 2017; Blamer/ Bernet 2017). Der Begriff des Eigentums setzt sich, nach dem Verständnis des Kollektivs, aus Nutzungseigentum und Werteigentum zusammen. Nutzungseigentum bezieht sich in diesem Fall auf die Nutzung einer Immobilie (vgl. habitat.servus.at 2017).

Ein Nutzungsrecht wird zum Beispiel durch einen Mietvertrag oder Nutzungsvertrag rechtlich geregelt (vgl. Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, Fassung vom 31.10.2017). Im HabiTAT-Modell wird aus Privateigentum Nutzungseigentum, was bedeutet, dass die Mieter*innen dieselben Rechte und Pflichten wie Eigentümer*innen bekommen. Diese Rechtssicherheit garantiert Autonomie und Selbstständigkeit und verhindert ein mögliches Hierarchiegefälle zwischen Mieter*in und Vermieter*in im Haus. Die Bewohner*innen sind gleichzeitig Mieter*innen und Eigentümer*innen (vgl. bikesandrails.org 2017).

Das rechtliche Konstrukt zielt auf die Vergemeinschaftung des Privateigentums ab und schafft dadurch die Möglichkeit, alle Mitglieder des MhS bzw. HabiTATs zu Werteigentümer*innen sowie die jeweiligen Hausbewohner*innen Wert- und Nutzungseigentümer*innen werden zu lassen. Mit der Umwandlung von Werteigentum in Nutzungseigentum – also der Kapitalneutralisierung – wird das Ziel verfolgt, Immobilien und deren Nutzung sowie Instandhaltung zu vergemeinschaften und dem Markt zu entziehen. Im Zuge dessen wird Spekulation und individuelle Bereicherung unterbunden. (vgl. habitat.servus.at 2017).

Ein weiterer Vorteil im Gemeinschaftseigentum liegt darin, dass Wohnungen nicht mehr als „Besitz“, sondern – ähnlich der Auffassung der Hausbesetzer*innen-Bewegungen – als „Bewegungseigentum“ verstanden werden. Darauf baut eine gemeinschaftliche Verwaltung der Häuser und Wohnungen, konsensorientierte Entscheidungsfindungen mittels gemeinsam erarbeiteter Regeln und Organisationformen sowie Wohnmöglichkeiten zu günstigen Preisen auf (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 74).

Als Folge wird über Generationen bezahlbarer Wohnraum sowie sozialer und kultureller Freiraum gesichert (vgl. bikesandrails.org 2017). Um die Möglichkeit zu unterbinden, dass Kapitaleigner*innen aus dem Werteigentum persönlichen Gewinn lukrieren, wird das Werteigentum an eine juristische Person übertragen. Im Fall von „Mietshäuser Syndikat“ und HabiTAT ist es eine GmbH. *„Durch die Übertragung des Werteigentums an eine juristische Person und der Nutzungsrechte an die Hausgemeinschaft wird das Werteigentum abgespalten und aufgelöst“* (habitat.servus.at 2017). So soll sichergestellt werden, dass es nicht mehr möglich ist, das Werteigentum aus diesem Konstrukt zu lösen und es möglich ist, es dem Immobilienmarkt langfristig zu entziehen, worauf im Folgenden näher eingegangen wird (vgl. ebd.).

Rechtskonstrukt HabiTAT – Beispiel Bikes and Rails

Wie dargestellt, gibt es wie bei „Mietshäuser Syndikat“ bei HabiTAT eine Hausbesitz-GmbH, die sich aus zwei Gesellschafter*innen zusammensetzt. Eine aus dem Hausverein Bikes and Rails mit 51%-Anteil sowie der Wächter*innenorganisation von HabiTAT mit 49%-Anteil. Der Hausvereinsanteil ist größer, da dieser in allen Belangen hinsichtlich des täglichen Zusammenlebens und der Selbstorganisation bis hin zur Bestimmung der Geschäftsführung Entscheidungsbefugnis benötigt. In diesem Konstrukt hat ebenfalls HabiTAT – mit dem Ziel, Immobilien zu vergemeinschaften – ein Vetorecht gegen den Verkauf des Hauses, um gemeinschaftliches und solidarisches Zusammenleben langfristig sicherzustellen (vgl. bikesandrails.org 2017).

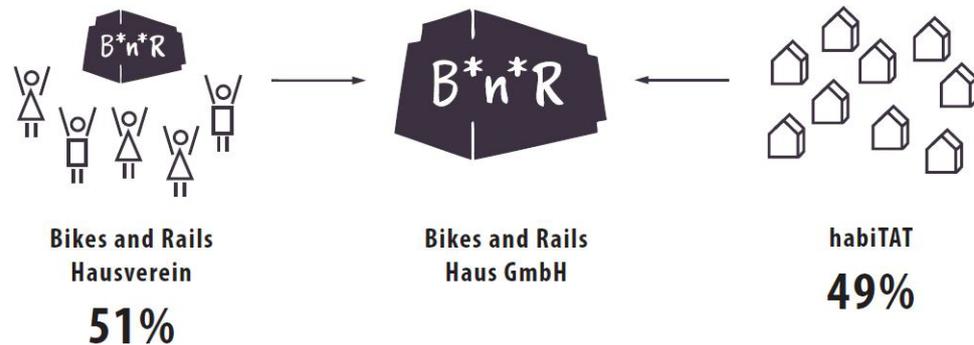


Abb. 8: Rechtskonstrukt HabiTAT – Beispiel Bikes and Rails; Quelle: bikesandrails.org/wp/rechtsstruktur/; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Säule 2 Die Solidarität

Mit Solidarität ist gemeint, dass die Hausgemeinschaft gemeinschaftlich organisiert ist, einander unterstützt und zusammenhält (vgl. habitat.servus.at 2017). „Es existiert innerhalb der Bewohner*innen eine große Solidarität“ (Hebsaker/ Dom 2014: 75). Gegenseitige Unterstützung in kollektiven Wohnformen soll „der Vereinzelung moderner Wohnverhältnisse entgegen[wirken]“ (ebd.) und als Gegenmodell zur „Individualisierung des Einzelnen im Alltag“ (ebd.) fungieren. Gleichwohl ist die Hausgemeinschaft solidarisch und wohlwollend gegenüber der Gesellschaft eingestellt. (vgl. habitat.servus.at 2017). So sehen auch Hebsaker und Dom (2014) in der gesellschaftlichen Dimension ein Hausprojekt als offenen Raum, weil dieser Platz für „Hausbars“, „öffentliche Veranstaltungen“, „Volksküchen“ und/oder „Wohnraum für Flüchtlinge“ bietet (Hebsaker/ Dom 2014: 75).

Finanzierung:

Die Häuser der Organisation HabiTAT werden aus einer Mischung aus Privat-, Bank- und städtischen Darlehen finanziert. Ein Nachrangdarlehen ermöglicht, dass eine Hausprojektgruppe Direktkreditnehmer*in wird. Interessierte Menschen, die bspw. wegen der Schaffung sozialverträglicher Mieten und der Schaffung von Raum für Kultur- und Sozialvereine und/oder sozialintegrativer Projekte das Projekt unterstützenswert finden, können „unabhängig von der Höhe ihres eigenen Vermögens“ Geld investieren. Die Verzinsung ist zwischen null und zwei Prozent frei wählbar, und je nach Höhe der Einlage kann das Geld nach drei Monaten wieder zurückgezahlt werden. Um zu verhindern, dass zu viel Geld auf einmal aus dem Projekt genommen wird, regelt bei höheren Einlagen ein Vertrag die Frist, um durch folgende Direktkreditkampagnen die Finanzierung des Hauses sicherstellen zu können (bikesandrails.org 2017).

Solidaritätsbeitrag:

Solidarisch wird auch zwischen den Hausprojekten gehandelt. Mit einem Solidaritätsbeitrag unterstützen Hausprojekte einander innerhalb des Dachverbands. Jedes Projekt zahlt ab Beginn 10 Cent pro Quadratmeter in einen gemeinsamen Topf. Je älter ein Projekt ist, desto niedriger ist die Kreditlast, und bei gleichbleibenden Mieten steigt der Beitrag⁵. (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 71; habitat.servus.at 2017) „Dieser, durch das „Mietshäuser Syndikat“ verwaltete Solidarfonds wird für Öffentlichkeitsarbeit, Beratung für neue Initiativen, als Direktkredit zur finanziellen Unterstützung neuer Projekte und als Stammkapital genutzt“ („Mietshäuser Syndikat“ 2013: 9). Ebenfalls wird kolportiert, dass ab einer gewissen Anzahl an Häusern mit dem Fond Direktkredite an neue Hausprojekte vergeben werden könnten (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 76).

⁵ „Da die Miete sich in der Regel über lange Zeit nicht erhöht und somit der zur Abbezahlung der Direktkredite benötigte Teil daraus geringer wird, steigt mit der Zeit der Anteil der Miete, welcher in den Solidarfonds fließt“ (Hummel 2011: 124; zit. nach: Hebsaker/ Dom 2014: 71).

Wissensnetzwerk:

Gleichzeitig bildet HabiTAT ein solidarisches Wissensnetzwerk. Entwickler*innen neuer Projekte können problemlos auf bestehendes Wissen zurückgreifen, neue Ideen und Errungenschaften werden in das Netzwerk eingespeist (wie bspw. rechtliche Rahmenbedingungen zur Bespielung halböffentlicher Räume vor Projektgebäuden oder rechtliche Grundlagen zur Gründung neuer Projekte). Da die Anzahl an Personen mit unterschiedlichsten Fähigkeiten steigt, wächst auch das Wissensnetzwerk (vgl. habitat.servus.at 2017; bikesandrails.org 2017).

Säule 3 Die Inklusion

Als dritte Säule wird die Inklusion genannt. Vielfalt und das Heterogene sind zentrale Werte von HabiTAT, die Potenziale für die Gemeinschaft bergen. Eine wertschätzende Begegnung von Personen mit Utopien und alternativen Lebensweisen und -formen können gewohnte Denkmuster aufbrechen und neue Handlungsperspektiven ermöglichen. Freiheits- und Gleichberechtigungsgedanken, die Förderung von (Selbst-)Verantwortung und -ermächtigung sind grundlegend für gemeinschaftliches Zusammenleben und bilden die Ideale demokratischer Verhältnisse ab (vgl. habitat.servus.at 2017).

Säule 4 Die Selbstverwaltung

In der Selbstverwaltung ist vorgesehen, dass eine gleichberechtigte Mitbestimmung aller aktiv Beteiligten möglich ist. Um dies zu gewährleisten, darf es keine formellen Hierarchien sowie keine ökonomische Bevorzugung oder Diskriminierung neuer Mitglieder geben⁶ (vgl. ebd.). Eine interne ökonomische Segregation kann so hintangehalten werden (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 75). Alle betrieblichen Vorgänge können für alle Mitglieder transparent gemacht werden (vgl. habitat.servus.at 2017).

Entscheidungsfindung

Bei der Selbstverwaltung wird für Entscheidungsfindungen auf Basis demokratischer Formen zurückgegriffen. Kollektiv entwickelte Regeln sind dabei Voraussetzung (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 75). Mögliche Formen sind soziokratisches Konsentieren sowie Diskussionen anstatt Mehrheitsentscheidungen. Soziokratie als Entscheidungsform umfasst eine basisdemokratische Organisationsstruktur. Durch die Bearbeitung von Teilbereichen in Arbeitsgruppen, die in gewissen Abständen in der Großgruppe diskutiert, reflektiert und weiterbearbeitet werden, wird die Selbstorganisation gefördert und bringt „Lösungen, die von allen getragen werden“ (bikesandrails.org 2017). So wird artikuliert, dass das deutsche Äquivalent zu HabiTAT „eine Plattform für die ausgiebige Praxis von demokratischen Partizipations- und gemeinschaftlichen Organisationsstrukturen [bietet]“ (Hebsaker/ Dom 2014: 75).

Selbstorganisation

Selbstorganisation „fördert höchste Partizipationsmöglichkeiten“ (habitat.servus.at 2017), weil den Bewohner*innen ermöglicht wird, nach eigenem Ermessen ihren Lebensraum mitzugestalten. HabiTAT stellt eine „Plattform für die ausgiebige Praxis von demokratischen Partizipations- und gemeinschaftlichen Organisationsstrukturen [dar]“ (vgl. Hebsaker/ Dom 2014: 77). Auf der Homepage wird darauf hingewiesen, dass Privateigentum die Selbstorganisation bedroht, deshalb ist „eine Verknüpfung an die Idee der Kapitalneutralisierung unabdingbar“ (habitat.servus.at 2017). Einen Hinweis, dass das funktioniert, gibt das über Dekaden erprobte Modell in Deutschland. „Verwaltung in Gemeinschaft und die Auffassung eines Projektes als bewegungsöffentlicher Raum verdeutlicht, dass Häuser nicht als Privateigentum angesehen werden“ (Hebsaker/ Dom 2014: 75).

2.2.4 Stadt- und Regionalentwicklung durch selbstverwaltete Genossenschaften

Das Dreißig-Häuser-Projekt

In Deutschland rückt das „Miethäuser Syndikat“ mit dem Dreißig-Häuser-Projekt – einem Neubaugebiet in Tübingen – der Vision, in die Stadtentwicklung einzusteigen, etwas näher. Dafür hat sich ein Verein namens „Wem gehört die Stadt?“ gegründet, der „Miethäuser Syndikat“ hilft, auf die Stadt- und Regionalentwicklung zu setzen. Kernziel dieser Initiative ist, bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener*innen zu schützen und zu erweitern (wemgehörtstadt.org 2017).

Bauverein „Wem gehört die Stadt?“

„Recht auf Stadt“, Gentrifizierung und Verdrängung sowie Kommodifizierung im Kontext von Stadtentwicklungsprojekten sind zentrale raumpolitische Themen, an denen der Verein arbeitet. Die Betreiber*innen entwickeln dazu Alternativen und streben an, diese in die Praxis umzusetzen. Kernziel dieser Initiative ist, bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener*innen zu schützen und zu erweitern. Der Verein bedient sich dabei des Modells des MhSs, um unverkäuflichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (vgl. Web: WGDS).

In Freiburg/Dietenbach entsteht ein neuer Stadtteil. Auf dem „Rieselfeld“ sollen rund 5000 Wohnungen entstehen. Die Stadt hat einen Bauträger*innenwettbewerb ausgeschrieben (vgl. Stadt Freiburg im Breisgau 2017).

Der neue Stadtteil Dietenbach

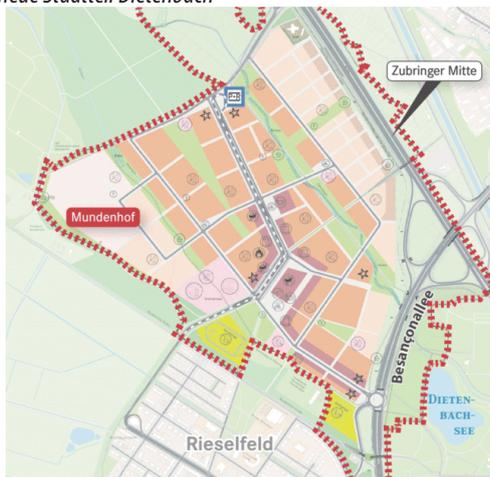


Abb. 9: Der neue Stadtteil Dietenbach; Quelle: Amtsblatt Freiburg 2012.

Die Überschrift im Amtsblatt lautet: „Ein neuer Stadtteil gegen die Wohnungsnot“ (Amtsblatt Freiburg 2012).

Jedoch stellte der Verein „Wem gehört die Stadt“ bei genauerer Betrachtung der Pläne fest, „dass nach gut 20 Jahren im Rieselfeld alle Sozialwohnungen bis auf einen kleinen Rest „aus der Bindung gefallen“ sind und offensichtlich als Eigentumswohnungen gehandelt werden“ (wemgehörtstadt.org 2017).

Der Verein „Wem gehört die Stadt?“ ortete Handlungsbedarf und sieht vor, sich selbst für den Kauf vieler Baugrundstücke zu bewerben.

Folgende Ziele steckte sich der Bauverein:

- Rund 30 unverkäufliche Hausprojekte mit 500 bezahlbaren Wohnungen
- 70 Prozent davon sollen geförderte Mietwohnungen sein
- Die Miete soll nach Fördervorschrift unter 33 Prozent des Mietspiegels liegen (vgl. ebd.).

Um das zu realisieren, argumentiert der Verein mit einem ebenfalls in Freiburg situierten Beispiel bzw. Vorbild. Die Stadt kommt im Baugebiet „Gutleutmatten“ Initiativen und nicht gewinnorientierten sozialen Wohnungsunternehmen (Hausprojekten) entgegen (vgl. ebd.).

- „Besondere Vergabekriterien der Stadt bei einer Reihe von Grundstücken eröffnen gute Chancen für genossenschaftliche Mietshausprojekte: Die Bindungsfrist der geförderten Mietwohnungen kann bis zu 55 Jahre(!) verlängert werden, dafür gibt es je Jahr und Wohnung Bonuspunkte in der Wertung.
- Einmalig günstige Baudarlehen bietet das Förderprogramm für Mietwohnungsbau des Landes Baden-

Württemberg: Kreditbetrag 2.400 Euro je m² Wohnfläche zu 0,00 % Zins auf 25 Jahre fest. Ohne diese Mittel gäbe es keine Chance, bei den exorbitant teuren Bau- und Grundstückskosten auch nur einen einzigen Neubau mit bezahlbaren Mietwohnungen zu errichten“ (ebd.).

Der Verein „Wem gehört die Stadt?“ strebt nicht an, selbst zu bauen, sondern bietet gemeinsam mit MhS eine Vernetzungs- und Informationsplattform an, die interessierte Wohnungssuchende zu Initiativen vernetzt bzw. bereits bestehende Initiativen bei der Verwirklichung unterstützt, um der Vision einer „Stadtentwicklung“ näher zu kommen, welche nicht auf Eigentum basiert (vgl. ebd.).

Somit stellt die Realisierung selbstverwalteter Genossenschaften und dadurch die Realisierung langfristig leistbaren Wohnraums in großem Stil keine Utopie mehr dar. Die Schaffung leistbaren Wohnraums unter dieser Organisationsform wird somit stärker zu einer ernstzunehmenden Perspektive, um der Wohnraumfrage begegnen und somit qualitative soziale Raumentwicklung betreiben zu können. Deshalb gilt ein Diskurs mit raumentwicklungsrelevanten Akteur*innen als unausweichlich, um HabiTAT als Strategie und Instrument zur Schaffung leistbaren Wohnraums raumplanerisch zu stärken (vgl. habitat.servus.at 2017).

Re-HabitAT

Neben Neubauprojekten könnte auch die Revitalisierung bestehender Gebäude in strukturschwachen Gebieten herangezogen werden. Als Beispiel könnte das Forschungsprojekt „ReHABITAT – Neues Wohnen im alten Haus“ herangezogen werden, um Objekte in Betracht zu ziehen, die ursprünglich als ungeeignet angesehen wurden. Demzufolge zielt diese Strategie auf das Nachverdichtungspotenzial von Ein- und Zweifamilienhäuser ab. In dieser Kategorie von Gebäudetypologien wird durch die Nachverdichtung leistbarer, und mehr möglicher, Wohnraum mit höherer Nutzungsvielfalt angestrebt und könnte durch eine dichtere Belegung eine HabiTAT-Hausprojekt. (vgl. Lindenthal et al. 2015).

Friendly Takeover

Bei einem Friendly Takeover ist vorgesehen, dass nach einem Hauskauf nur die notwendigsten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden und die Altmietler*innen – im besten Fall zu den gleichen Mietkonditionen – von den neuen Eigentümer*innen mitgenommen werden. Diese Strategie erfordert ein sozialverträgliches Sanierungs- und Instandhaltungskonzept. Nicht nur eine soziale Mischung kann dadurch rangestrebt werden, sondern es besteht die Möglichkeit Objekte von Eigentümer*innen zu erwerben, die aufgrund des Altmietler*innenbestandes in ihren Handlungsmöglichkeiten beschränkt sind (vgl. Beck et al. 2017; Blamer/ Bernet 2017).

Die wachsende unternehmerische Stadt

...gewusst, dass:

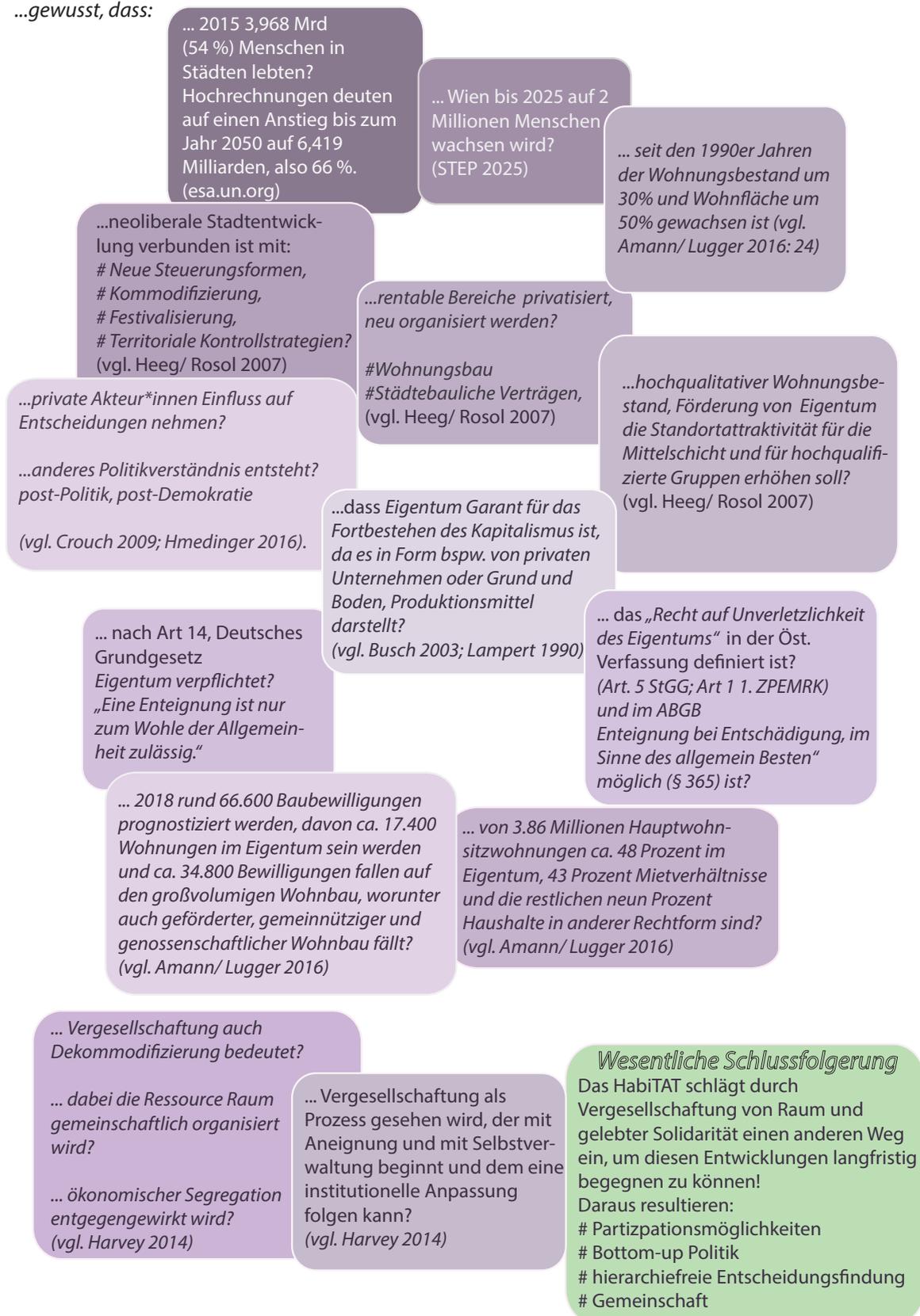


Abb. 10: Die wachsende unternehmerische Stadt; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.3 Die wachsende unternehmerische Stadt

Die Wohnraumschaffung als Daseinsvorsorge ist weltumspannend als große Herausforderung zu betrachten, da sie u.a. an die Eigentumsfrage geknüpft ist. Lebten 1980 noch rund 1,731 Milliarden Menschen in Städten, woraus sich ein Anteil der Weltbevölkerung von 39 % ergab, wuchs die städtische Bevölkerung bis 2015 auf 3,968 Milliarden (54 %). Hochrechnungen deuten auf einen Anstieg der in Städten lebenden Menschen bis zum Jahr 2050 auf 6,419 Milliarden, das ist ein Anteil von 66 Prozent. (vgl. <https://esa.un.org/unpd/wup/DataQuery/>, berechnet am 11.07.2017)



Abb. 11: Anteil der städtischen Bevölkerung weltweit; Quelle: United Nations; eigene Berechnung auf <https://esa.un.org/unpd/wup/DataQuery/> dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Bevölkerungsprognosen für Wien sagen, nach einer deutlichen Phase der Stagnation in den 1960er-Jahren bis in die Mitte der 1980er-Jahre, erneut ein kontinuierliches Wachstum voraus. Die Erwartung, dass die Stadt bis 2025 um rund 200.000 Personen wachsen wird, veranschaulicht folgende Grafik aus dem STEP 2025.



Abb. 12: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Szenarien; Quelle: MA18, 2014: STEP 2025; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Neben dem Bevölkerungswachstum wächst auch der Wohnungsbestand. Seit den 1990er-Jahren ist dieser um ein Drittel und Wohnflächen um 50 Prozent gewachsen. Gründe dafür sind eine wachsende Anzahl an Haushalten, Zweitwohnsitze, Wachstum durchschnittlicher Wohnungsgröße, Leerstand etc. Dadurch steigt auch der Druck auf die Ressource Raum und in Folge auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum (vgl. Amann/ Lugger 2016: 24).

2.3.1 Neoliberale Stadtentwicklung

Sozialwissenschaften, Stadtforschung u.a. liefern in Zusammenhang mit „Gentrification“ zahlreiche Erklärungen für Verdrängungsprozesse verschiedener sozialer Kulturen, Ethnizitäten, Altersgruppen etc. mit Blick auf Aufwertungsprozesse, neue politische Steuerungsformen, Rollenverschiebungen des Staatssystems im Kontext von Globalisierungs- und Neoliberalisierungsprozessen (vgl. Smith 2002; Heeg, Rosol 2007).

Aufgrund Neoliberalisierungstendenzen in vielen gesellschaftlichen Bereichen seit den 1980er-Jahren ist ein Wandel des Politikverständnisses zu beobachten (vgl. Schneider 1997), das das Handeln der Akteur*innen im politisch administrativen System (PAS) beeinflusst (vgl. Bourdieu, 2001a: 238; nach: Geiling 2013: 362). Schrumpfende öffentliche Budgets (vgl. Schneider: 1997: 32 - 35), die globale Finanzmarktwirtschaft sowie eine durch technischen Fortschritt immer dichter werdende globale Vernetzung (vgl. Haug, 2003) stellen Städte in ein internationales Ranking, das die Vermarktung der Städte vorantreibt (vgl. Sassen: 2012) und sich somit die am Gemeinwohl der Zivilbevölkerung ausgerichtete Politik bzw. Planung vermehrt an neoliberalen Grundsätzen orientiert, um konkurrenzfähig zu bleiben. Eine vermehrt neoliberale Organisation staatlicher und kommunaler Ressorts liefert unter der Argumentation der betriebswirtschaftlichen Effizienz die Grundlage zur Rechtfertigung für die Privatisierung öffentlichen Eigentums sowie der Förderung des Wohneigentums. Die betriebswirtschaftliche Organisation und darin eingebettete Entscheidungsprozesse des PAS setzt auf neue Vermarktungsstrategien wie Festivalisierung , Kommodifizierung , den Abbau von sozialintegrativen Dienstleistungsprogrammen sowie (Raum-) Überwachungsstrategien und nimmt auf den Sozialraum und das urbane Leben Einfluss (vgl. Heeg/ Rosol 2007: 492 – 496; Schneider: 1997).

Von Government zu Governance

Unter Governance werden neue Formen des Regierens und Steuerns assoziiert. Wesentliches Merkmal ist, dass die Trennlinien zwischen Markt und Staat mehr und mehr verschwimmen. Grund dafür ist, dass Vorhaben horizontal zwischen öffentlichen, halb-privaten und privaten Akteur*innen ausgehandelt werden können. Charakteristisch sind Netzwerke, Kooperationen und Partner*innenschaften – also eine pluralistische, netzwerkartige Steuerungsform. Dabei sind die Änderungen auf der polity-Ebene angesiedelt. Diese neue Steuerungsform wird von einer Schwächung staatszentrierter Politik begleitet und planungspolitische Entscheidungen werden zunehmend undurchsichtig, da sich private Akteur*innen in der Stadtentwicklung „nicht der Öffentlichkeit und dem Gebot der „Transparenz“ zu stellen [haben]“ (Hamedinger: 2016:5). Hamedinger (2016) spricht von einem „erweiterten Staat“, da staatliche Institutionen (wie Ressorts und planungspolitische Verwaltungsebenen etc.) um neue, nicht demokratisch gewählte Akteur*innen ergänzt werden (ebd.). Oftmals wird ein machtpolitisches ökonomisches Ungleichgewicht zwischen den Akteur*innen übersehen, das nicht unbedeutend ist für die Entscheidungsfindung bei Planungsprozessen. Planung sollte von der Frage begleitet werden, für wen geplant wird (vgl. Heeg/ Rosol 2007: 493f.).

Post-Politik

Die in der kritischen Stadtforschung diskutierte post-politische Praxis ist dadurch gekennzeichnet, dass Interessensvertretungen wie bspw. politische Parteien, Planungsinstitutionen oder andere gesellschaftliche Interessensverbände Probleme nicht mehr artikulieren können oder wollen, sondern sich in ein politisches Konsenssystem eingliedern. Dadurch gewinnen private, nicht demokratisch gewählten Akteur*innen – bspw. solche aus der Immobilienwirtschaft – immer mehr an Einfluss in politische Entscheidungsprozesse. Damit verbunden, wird oftmals mangelnder politischer Wille kolportiert, (boden-)regulierende Maßnahmen zu setzen, was in Folge den Bodenmarkt weiter anspannen würde (vgl. Helbrecht/ Weber-Newth 2017).

Post-Demokratie

Colin Crouch's Überlegungen zur Post-Demokratie knüpfen an dieser politischen Handlungslogik an. Vertrauensverlust gegenüber politischen Parteien und verstärktes politisches Desinteresse seitens der Bürger*innen sind charakteristisch für die Post-Demokratie. Aufgrund dessen ist es für die Politik möglich, einen anderen Kurs vorzugeben. Stimmungsmache durch „Manipulation“ der öffentlichen Meinung soll politische Machtpositionen stärken, indem der politische Diskurs mittels emotionaler Themen in die Öffentlichkeit getragen wird. Gesellschaftspolitisch relevante Themen geraten dabei in den Hintergrund, während emotionell wirkende Themen so lange wiederholt werden, bis sich in der Bevölkerung ebendiesen Themen gegenüber Akzeptanz einstellt. Bspw. kann durch einen Verunsicherungsdiskurs repressives Verhalten gegenüber speziellen Gruppen oder die Verabschiedung neuer Gesetze legitimiert werden, die z.B. den Abbau sozialer Systeme beschleunigen oder den Wohnungsmarkt deregulieren, wodurch ev. Mietpreise steigen. Zur Begrenzung der Folgen wird auf territoriale Kontrollstrategien gesetzt (vgl. Crouch 2009).

Privatisierung und Kommodifizierung

Bei der Privatisierung öffentlicher Güter spricht Hamedinger (2016) im Kontext von Governance von einer „Ent-Demokratisierung“ (Hamedinger 2016: 5). Vor allem in rentablen Bereichen wird öffentliches Eigentum privatisiert (vgl. u.a. Rügemeier 2006; Kürger/ Ugarte Chacón 2006). Bereiche wie Wohnungsbau, öffentlicher Nahverkehr, Gas- und Wasserversorgung, öffentliche Sport- und Grünflächen erfahren dabei neue Organisationsstrukturen. Privatanbieter*innen übernehmen die Organisation und Verwaltung auch von Dienstleistungen, und die Kommune fungiert als regulierende Instanz. Public-Privat-Partnerships (PPP) sind eine mittlerweile verbreitete Möglichkeit, kommunale Institutionen privatwirtschaftlich zu organisieren. Ebenfalls werden Budgets für wirtschaftsfördernde Maßnahmen aufgestockt, oft mit dem Ziel, Ansiedelungen von Unternehmen und Wohneigentum mittels Förderungen (Sanierung etc.) zu begünstigen. Gleichzeitig erfahren sozialpolitische Maßnahmen und Einrichtungen Förderungskürzungen (vgl. Heeg/ Rosol 2007: 494).

Kommodifizierung und Abschöpfung von Planungsgewinnen

Städtebauliche Verträge, die Stadtentwicklung betreffend, sind kollaborative Abkommen zwischen Kommune und Eigentümer*in, ein Entgegenkommen auf beiden Seiten. Bspw. werden privaten Bauprojekten gewisse Möglichkeiten in der Realisierung eingeräumt, die mit einem Mehrwert für Investor*in oder Eigentümer*in verbunden sind; im Gegenzug soll dieses Planungsprojekt einen öffentlichen Mehrwert generieren, indem bspw. gewisse Infrastrukturen (Kindergarten, Grünfläche, Bewirtschaftung öffentlicher Flächen etc.) bereitgestellt werden. Auch wird in verschiedenen deutschen Städten bereits eine Abschöpfung von Planungsgewinnen praktiziert. Bei beiden Varianten ist die Bemessungsgrundlage kompliziert zu ermitteln und Verhandlungsergebnisse sind an die personenbezogenen Interessen geknüpft. Es ist eine Frage der Transparenz und eine Frage, wer auf lange Sicht profitiert, wenn Eigentümer*innen in dieser Weise in die Pflicht genommen werden (vgl. Heeg/ Rosol 2007: 494; Helbrecht/ Weber-Newth 2017).

„Festivalisierung“ der Stadtpolitik

Großereignisse können als Indikator für die Festivalisierung gesehen werden. In Form von bspw. der EXPO, Sportevents oder anderen Festivals wollen Städte auf sich aufmerksam machen. Ziel ist, durch Steigerung des Bekanntheitsgrades Investor*innen oder öffentliche Gelder zu akquirieren. Kommunale Ressourcen, wie Infrastrukturen, Arbeitskraft etc., werden dafür gebündelt. Als gängiges Modell werden Public-Private-Partnerships zur Entwicklung urbaner Events herangezogen. Großprojekte vergangener Zeiten zur kollektiven, langfristigen Verbesserung der Lebenssituation, wie bspw. der kommunale Wohnbau in Wien, treten dabei in den Hintergrund. Gegenwärtige Großprojekte hingegen tragen kaum zur Verbesserung der Lebensumstände in einer Stadt bei (vgl. Ronneberger et al. 1999; Heeg/ Rosol 2007: 494f.; Harvey 2013; Hejda et al. 2014; Reinprecht 2017).

Territoriale Kontrollstrategien und Verdrängung

Raumüberwachung ist ein Begriff, der mit territorialen Kontrollstrategien einhergeht. Städte als urbane Dienstleistungszentren – inklusive sich darin spiegelnder globaler Dienstleistungsökonomien – dienen als Konsum- und Erlebnisräume, die sich aus „Festivalisierung“ der Stadtpolitik, der Kommodifizierung – also aus neoliberaler Stadtentwicklung – konstituieren. Es sollen Räume der Repräsentation sein, in denen durch Überwachungsstrategien ein Sicherheitsgefühl vermittelt wird. Oft werden, um eben dieses Sicherheitsgefühl zu erzeugen, Personengruppen verdrängt, die nicht ins Bild passen, das mit diesen Räumen assoziiert wird. Dies betrifft häufig sichtbar werdende Armut in öffentlichen sowie halbprivaten (Einkaufszentren) Räumen. Je nach Organisationsform der Räume übernehmen private Sicherheitsfirmen Überwachungsdienste. Mit diesem Umstand geht einher, dass rechtliche Zuständigkeiten unklar sein können. Dadurch kommt es oft zu Verdrängung verschiedener Gruppierungen, die eigentlich aufgrund von Raummangel auf diese Räume angewiesen wären (vgl. Eick 1998; Heeg/ Rosol 2007; Hejda et al. 2014).

Hamedinger (2016) bearbeitet unter anderem die Frage, ob Governance als Steuerungsform Unsicherheiten in der Stadt generiert, was in weiterer Folge Maßnahmen zur Herstellung von Sicherheit legitimiert. Es ist nicht vorgesehen, Ursachen von Kriminalität zu bekämpfen, sondern es wird der Eindruck erweckt, „der Staat“ trete mit dieser neuen Steuerungsform Macht an private Akteur*innen ab. Da aber der „lokale Staat“ der entscheidende Akteur zwischen den neuen privaten Akteur*innen bleibt, geht es darum, die Neuordnung (zwischen den unterschiedlichen privaten und öffentlichen Akteur*innen in politischen Entscheidungsprozessen) zu stabilisieren. Ein in Städten zu beobachtender, oft initiiertes „(Ver-) Sicherheitsdiskurs“ kann als „Machterhaltungsstrategie“ gewertet werden. Ein gesteigertes subjektives Unsicherheitsempfinden rechtfertigt, auf Kosten demokratischer Grundprinzipien, „Kontrollmechanismen im Namen der Unrechtsbekämpfung auszuweiten (etwa im Zusammenhang mit dem teilweisen Verbot von Demonstrationen in New York; vgl. Marcuse in diesem Heft)“ (Hamedinger: 2016: 5) sowie die Legitimierung der Verdrängung marginalisierter Gruppen aus dem öffentlichen Raum durch private Sicherheitsfirmen (vgl. Hamedinger: 2016: 5; Heeg/ Rosol 2007; Hejda et al. 2014).

Wandel von der Mieter*innen- zur Eigentümer*innenstadt

Eine weitere Perspektive einer neoliberalen Stadtentwicklung ist, dass ein qualitativ hochstehender Wohnungsbestand sowie die Förderung von Eigentum die Standortattraktivität für die Mittelschicht und für hochqualifizierte Gruppen erhöhen soll. Ein Zuzug internationaler Fachkräfte ist ein zentraler Faktor, damit sich Unternehmen ansiedeln und sich Städte als Wirtschaftsstandorte international behaupten können. Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus sind dabei weniger von Bedeutung, im Gegensatz zur Förderung von Erwerb und Eigentum.

Strategien zur Eigentumsförderung sind:

- der Verkauf von Baugrundstücken unter dem Marktwert
- steuerliche Nachlässe oder finanzielle Förderungen etc.

Begleitet wird diese Entwicklung oftmals von der Behauptung, Eigentum ginge mit einer erhöhten Verantwortung für die Allgemeinheit einher. Deutsches Grundgesetz: „Eigentum verpflichtet“ (vgl. Ronneberger 1999; Heeg/ Rosol 2014).

Gentrifizierung

Die britische Soziologin Ruth Glass definierte 1964 die mit der Aufwertung von Wohnquartieren verbundenen sozialen Austauschprozesse mittels des Begriffs „Gentrification“ (vgl. Glass 1964). Eine weitere Definition liefert Dangschat (1991), worin er die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betont und somit die These der wachsenden Eigentümer*innenstadt bedient:

„Gentrifizierung ist die Verdrängung der ehemaligen BewohnerInnen durch jüngere, besser ausgebildete

und in der Regel mit höherem Einkommen versehene Haushalte in innenstadtnahen Wohngebieten. Mit Verdrängungen sind Auszüge aufgrund von Mietsteigerungen oder Umwandlungen ehemaliger Mietwohnungen in Eigentumswohnung gemeint. Damit einhergeht in einem Wechselwirkungsprozess eine Veränderung des Wohnungsbestandes in Richtung überdurchschnittliche Modernisierung, Mietpreissteigerung und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen resp. eine Veränderung der Infrastruktur, die zunehmend den Bedürfnissen der neu Hinzuziehenden entspricht.“ (Dangschat 1991: 32 zitiert nach Blasius 1993: 14).

In Vergangenheit wiesen Innenstädte eine Sozialstruktur auf, die von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen geprägt waren. Schlechte Bausubstanz war ausschlaggebend für Mietpreise, die sich diese Bevölkerungsgruppen leisten konnten, während das bürgerliche Milieu ins Umland zog. Ab den 1980er-Jahren wurde von städtischer Seite dieser Entwicklung mit Förderprogrammen entgegengewirkt und Sanierungsmaßnahmen in großem Stil sorgten für qualitative Verbesserungen und Aufwertung der Innenstädte. Das hatte zur Folge, dass sanierte innerstädtische Altbaugebiete für ein urbanes Milieu an Attraktivität gewannen. Veränderte Konsummuster und eine globalisierte Dienstleistungsökonomie formten die Innenstädte zu neuen Räumen. Neue „Urban Managements“ (entweder beides groß oder beides klein) entstanden und aufgewertete Viertel gewannen für Kommunen an strategischer Bedeutung, um für den Zuzug zahlungskräftiger Gruppen, der Ansiedelung von Unternehmen, für Investor*innen und für den Tourismus zu werben. So wurden nicht nur die Innenstadtlagen für ein zahlungskräftigeres Milieu interessant, sondern auch für die Immobilienwirtschaft. Die Profitsituation in Kombination schlechte Bausubstanz/günstiger Kaufpreis/ Fördermaßnahmen veranlasste die Immobilienwirtschaft zu investieren (vgl. Ronneberger et al. 1999).

„Die Strategien des Immobilienkapitals verlaufen immer nach demselben Muster: Luxusmodernisierung von Altbauten, Schließung von Baulücken mit auffälligen Neubauten und Herstellung von Konsumationsräumen in Form von Kneipen-, Galerien-, Boutiquen- und Delikatessenlandschaften. Welche Bedeutung dabei den kommunalen Stadterneuerungsprogrammen zukommt, ist offensichtlich. Denn die Instandsetzung der Infrastruktur und die Aufwertung des Wohnumfeldes durch behördliche Sanierungsmaßnahmen bewirken eine Steigerung der Profitabilität der Immobilien“ (ebd.: 75).

Bei der Profitabilität kann zwischen „Rent-Gap“ und „Value-Gap“ unterschieden werden. Als Rent-Gap wird die Differenz zwischen ursprünglicher Grundmiete und möglicher erwartbarer Miete nach einer umfangreichen Sanierung bezeichnet. Durch Deinvestitionen kann die Grundmiete weiter sinken und die Differenz steigt, bis es zur Gentrifizierung kommt (vgl. Smith 1996: 65). Value-Gap wird als Differenz zwischen dem Wert eines Gebäudeverkaufs nach einer Sanierung und dem Barwert der Mieteinnahmen vor der Sanierung definiert (vgl. Blasius 2004: 26).

Motive (Alt-)Eigentümer*innen

Da sich oftmals Alteigentümer*innen eine Sanierung ihrer Gebäude nicht leisten können oder mit der Verwaltung und Instandhaltung ihres Gebäudes überfordert sind, verkaufen sie notgedrungen an professionelle Immobilienverwertungsgesellschaften (Fonds, Developer), die mit entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen (Sanierung, Neubau) und vorgesehenen Gewerbenutzungen versuchen, die höchstmögliche Rendite durch einen hochpreisigen Verkauf bzw. Vermietung zu erwirtschaften. Seit der Etablierung globaler Finanzmärkte sind diese Anlageformen, neben kleinräumigen Organisationsformen, global organisiert und strukturiert. Kommerzielle Eigentümer*innen, die nach diesem Prinzip arbeiten und auch Investitionen ermöglichen, sind Immobilienanlagefonds. Deren Motiv ist portfoliobezogenes Entwickeln und Veräußern (vgl. Wezemeal 2005: 89; Colette 2016: 153-167; 224ff.).

Wird die konkrete Liegenschaft als Teil eines umfangreichen Eigentumsbestands von Immobilienfirmen, Anlagestiftungen, Versicherungen oder Pensionskassen betrachtet, wird von einer portfoliobezogenen Strategie gesprochen. Diese Art der Objektentwicklung wird als risikogesteuerte Strategie bezeichnet und verfolgt die Logik des Renditezuwachses. Sollte die Investition nicht der Renditeerwartung entsprechen, wird die Immobilie abgestoßen. (vgl. Colette 2016: 183).

Unter die Kaufmotive zahlungskräftiger Milieus fallen u.a. die Investition in Anlage- oder Vorsorgewohnungen. Begriffe wie Baulandhortung, Grundstücksspekulation oder Immobilienspekulation begleiten diese Motive als Synonym. (vgl. Hejda et al., 2015; Störkle et al. 2016: 182f.; Weber 2009: 133 ff.). 2007 hatte die Finanzkrise den Effekt, dass aufgrund von Wertbeständigkeit und Chance auf beträchtliche Renditeerwartungen Grund und Boden als Anlageform v.a. in Ballungsräumen immer attraktiver wurde (vgl. Mayer 2011; Häußermann/ Siebel; nach: Bärsch/ Brech 1993: 19ff.).

2.3.2 Eigentum

„Das Eigentum an Grund und Boden ist dem kapitalistischen Staat heilig, es verpflichtet praktisch zu nichts. Es ist die Grundlage dafür, dass der Kapitalismus überhaupt existieren kann, denn es setzt den ersten Kapitalfluss in Gang, noch bevor irgendetwas produziert ist. Die Wohnung ist in dieser Logik nicht nur eine Ware, die ein Mieter konsumiert, sondern zugleich wie eine Maschine, an der ein Mieter wohnend unablässig Mehrwert erzeugt. In der verstädterten Gesellschaft mehr denn je. Für den wohnenden Menschen ist die Wohnung hingegen etwas ganz anderes. Sie ist der Ort, von dem aus sich der Alltag, das Denken und Fühlen aufspannt, hinaus in die Welt“ (Boeing, 2015: 64).

Eine Definition für den Begriff Eigentum zu finden, ist mit einer breiten Auseinandersetzung verbunden. Folglich gibt es zahlreiche Unterscheidungen in Betrachtung, Semantik und Konstitution und die Auseinandersetzung reicht bis weit zurück in die Vergangenheit. Mit der Bedeutung von Eigentum haben sich bereits Platon in Hinblick auf Güter und das rechte Maß oder Aristoteles bezüglich der teleologischen Konzeption beschäftigt. Mit den Strukturen des Eigentums im römischen Reich setzte sich Cicero philosophisch auseinander. John Lockes Eigentumstheorie beschäftigt sich mit der Entstehung von Regierungen bzw. Institutionen in Übereinkunft zwischen sozialen Gruppen. Ökonomen wie David Hume und Adam Smith setzten sich mit der Eigentumsfrage, Immanuel Kant mit der vernunftrechtlichen Eigentumsbegründung auseinander, Hegel mit der Rechtsphilosophie und Karl Marx mit der Ausbeutung durch Privateigentum und der damit verbundenen menschlichen Entfremdung. Der Diskurs findet sich in den kritischen Theorien von Marcus Llanque und über die Fragen der fairen Verteilung oder dem Schutz des Eigentums lieferte John Rawls wesentliche Grundlagen für einen Diskurs (vgl. Eckl/ Ludwig 2005: 100f.).

„Eigentum hat es in der einen oder anderen Form schon immer gegeben. Nur die eigentumsmäßige Zuordnung verschiedener Gegenstände zu verschiedenen Gruppen oder Klassen von Individuen hat sich historisch verändert (Gemeineigentum, Privateigentum, Volkseigentum, Staatseigentum etc.). Gesellschaftsformen lassen sich nach der vorwiegenden Eigentumsform in individualistische und kollektivistische Gesellschaften einteilen“ (Theil 1999: 177f.).

Definition Eigentum

Grundsätzlich ist Eigentum das Ergebnis aus der Aneignung der Natur durch eine Gruppe oder eine Einzelperson und beinhaltet die Ausschließbarkeit anderer Personen in der Nutzung. Das bedeutet, dass Eigentum sowohl einer Gruppe als auch einer Einzelperson zugeordnet sein kann. Mit dieser Ausschließbarkeit und dieser Zuordnung kann die Verwertung, also die Gewinnerzielung durch Eigentum, einhergehen. Die Verwertung impliziert, dass Eigentum Ergebnis aus Aneignung und Produktion ist und dies auch voraussetzt, um Eigentum zu generieren (vgl. Busch 2003: 830; Theil 1999: 177f.).

Zu unterscheiden gilt

Bei der methodischen Verwendungsweise des Eigentumsbegriffs gilt es, zwischen folgenden Aspekten zu unterscheiden:

1. Der rechtliche Eigentumsbegriff bezieht sich auf privates Eigentum.
2. Der ökonomische Eigentumsbegriff definiert Verfügungsrechte sowie private Nutzungsrechte am öffentlichen Eigentum (vgl. Busch 2003: 830).
3. In der ökonomischen Definition ist Eigentum aus einer sozialphilosophischen Perspektive als sozialökonomisches Verhältnis zwischen Personen, sozialen Gruppen (bzw. gesellschaftlichen Klassen) und Gütern definiert. Nach Marx und Engels kann Eigentum als Ergebnis eines Produktions- und Herrschaftsverhältnisses interpretiert werden, das zwischen Arbeiter*in und Eigentümer*in und den Produktionsmitteln entsteht (vgl. MEW, Bd. 3, S. 22; nach Busch 2003: 830f.).

Umgangssprachlich wird nicht zwischen den Begriffen Besitz und Eigentum unterschieden. Im Zivilrecht gibt es einen Unterschied zwischen Eigentum und Besitz. Bspw. besitzt man als Mieter*in eine Wohnung und kann innerhalb der vertraglichen Regelung über die Wohnung verfügen. *„Besitz ist die tatsächliche Herrschaft über eine Sache“* (Klunzinger 1993: 416; zit. nach: Theil 1999: 178). Im Gegensatz zum Besitz hat der*die Eigentümer*in die Entscheidungsgewalt über die Sache in Belangen wie Verkauf, Vermietung, Sanierung, Abriss, selbst mutwillige Zerstörung wäre möglich etc. *„Eigentum ist die unmittelbare rechtliche Herrschaft über die Sache“* (KLUNZINGER 1993: 423; zit. nach: Theil 1999: 178).

Eigentum als Folge und Voraussetzung der Produktion

Eigentum wird als Ergebnis von Aushandlungsprozessen dargestellt und bezieht sich nicht immer auf materiellen Besitz. Bspw. wird – nach Locke – Leben und Freiheit und die Natur als unantastbares Eigentum angesehen. So soll jeder Mensch über seine persönliche Freiheit und sein Leben verfügen dürfen, was im Kontext des Eigentums bedeutet, dass es andere nicht dürfen. Woraus sich der rechtlich institutionalisierte Schutz des Eigentums ableiten ließe (vgl. Rehm 2013: 98). *„Der Hauptgrund, sich mit anderen zu einem „Commonwealth“ zusammenzuschließen, ist der Schutz dieses Eigentums“* (II § 124) (Rehm 2013: 99). Wesentlich zu unterscheiden ist zwischen immobilem (wie Grundstücke, Böden, Gebäude, Fabriken, etc.) und mobilem Eigentum (wie Maschinen, Musikinstrumente, Fortbewegungsmittel etc.). Beides, immobiles sowie mobiles Eigentum, kann als Produktionsmittel zur Kapitalakkumulation fungieren. *„Dabei verhalten sich Aneignung und Eigentum wie Prozeß (sic!) und Resultat zueinander, das heißt (sic!), die Produktion findet ihre Vergegenständlichung im Eigentum, es [tritt] historisch in unterschiedlicher Gestalt auf; seine konkreten Erscheinungsformen wechseln also mit der Art und Weise der Produktion“* (MEW, Bd. 3, S. 32; zit. nach: Busch 2003: 830).

Bürgerliches Eigentum

Das kapitalistische Privateigentum im bürgerlichen Eigentum wird als sozioökonomisches Verhältnis zwischen Arbeit und Produktion dargestellt (vgl. MEW, Bd. 4, S. 165 nach Busch 2003: 830f.). Mit der Arbeitsteilung und der Trennung der Produktionsmittel von den Kapitalist*innen *„ist [...] mit einer sozialen Differenzierung und Polarisierung der Gesellschaft in Kapitaleigner und Lohnabhängige verbunden“* (Busch 2003: 830f.).

Eigentum in der modernen bürgerlichen Gesellschaft

Dieser Eigentumsbegriff *„differenziert nicht zwischen verschiedenen Formen privaten Eigentums, mithin auch nicht zwischen Kapital und Produktionsmitteleigentum selbst arbeitender Selbständiger, selbstgenutztem Wohneigentum, privatem Grund und Boden etc.“* (ebd.: 831).

Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum bezieht sich bspw. auf öffentliche Güter wie z.B. den Wiener Kommunalbau. Ebenfalls fällt in diese Kategorie genossenschaftlich oder anders gemeinschaftlich organisiertes Eigentum (vgl. Theil 1999: 178).

Kommodifizierung

Das in einer privatrechtlich dominierten Gesellschaft bürgerliche Eigentum ist Garant für das Fortbestehen des Kapitalismus, da es in Form bspw. privater Unternehmen oder Grund und Boden, Produktionsmittel ist. (vgl. Busch 2003: 831; Lampert 1990: 41). „Dies schließt Gemeineigentum zwar nicht völlig aus, gleichwohl aber läuft dieses Gefahr, durch ordnungspolitisch gedeckte Privatisierungsaktivitäten ständig dezimiert zu werden, während der umgekehrte Fall, die Sozialisierung von Privateigentum, eher selten ist und politisch viel schwerer durchzusetzen“ (Busch 2003: 831).

Eigentumskritik

Die Eigentumsfrage spielt in politischen Theorien, Philosophien und Utopien eine wesentliche Rolle und ist an die Eigentumskritik geknüpft. In (kritischen wissenschaftlichen u.a.) Debatten wird Eigentum „als die fundamentale Ursache der gesellschaftlichen Unterdrückung und Ausbeutung, wenn nicht überhaupt aller gesellschaftlichen Übel und individuellen Laster“ (Künzli 1986: 9; zit. nach: Busch 2003: 831) dargestellt. Fundierte Kritik baut auf das Wissen „über die Herkunft, Motivation und Richtung der Kritik“ (Busch 2003: 831) auf. Vor diesem Hintergrund kann zwischen

- (1) *„[der] konservativ-romantische[n] Kritik;*
- (2) *[der] moralisch-ethische[n] Kritik;*
- (3) *[der] naiv-utopische[n] Kritik und*
- (4) *[der] dialektisch[...], ökonomisch fundierten Kritik [unterschieden werden]“* (Busch 2003: 831f).

Konservativ-romantische Kritik

Die konservativ-romantische Kritik bezieht sich auf „vorkapitalistische Verhältnisse“ des Privateigentums. Diese Form der Kritik richtet sich auf Eigentumsbedingungen zu feudalen Zeiten, wie bspw. auf Eigentum, das nicht an Geld geknüpft ist, ohne jegliche Institutionalisierung auskommt und auf „eine auf Gemeineigentum basierende kollektive Subsistenzwirtschaft“ (Busch 2003: 832) (Tauschhandel).

Moralisch-ethische Kritik

Diese Form der Kritik setzt an den Begleiterscheinungen des Kapitalismus ab dem 15. Jahrhundert an, die bis heute andauern. Nicht nur, dass die Vernichtung kleiner Warenproduzent*innen inbegriffen ist, sondern die Kritik erlaubt auch die Darstellung der sozialen Folgen durch die kapitalistische Produktion, die mit Verteilungsgerechtigkeit und Ausbeutung einhergeht. (vgl. Mühen der Berge. Grundlegungen zur alternativen Ökonomie. Teil 1, München 1986, S. 239 ff.; nach Busch 2003: 832). Diese Kritik stößt an ihre Grenzen, da mit ihr nicht die tiefere Ursache ausbeuterischer Produktionsweisen gesucht wird, sondern es wird für mehr Verteilungsgerechtigkeit innerhalb des kapitalistischen Systems appelliert, anstatt die Ursachen der ausbeuterischen Verhältnisse zu überwinden (vgl. Busch 2003: 832).

Naiv-utopische Kritik

Einige Vertreter*innen bedienen sich dieser Kritikform. Typisches Merkmal für diese Form ist, dass diese oftmals nicht hinlänglich begründet wird. So finden sich bspw. Aussagen wie „Eigentum ist Diebstahl“ oder „Eigentum ist der Grund für das soziale Übel“. Der utopische Aspekt liegt zum Beispiel bei Aussagen wie „Eigentum soll abgeschafft werden“. Dabei kommt diese Kritik ohne Herleitung und Fakten, bspw. aus Produktionsprozessen, aus. Selbst Begriffe werden vermengt und Differenzierungen bspw. zwischen Kapital und privatem Eigentum bleiben ausgespart (vgl. ebd.).

Dialektische, ökonomisch fundierte Kritik

Bei dieser Form wird nach den zu kritisierenden Ursachen gesucht. Dabei werden u.a. verschiedene wissenschaftliche Methoden, wie bspw. jene der Dialektik, verwendet. Zentral ist nicht die Abschaffung, sondern die Überwindung des Kapitalismus im Sinne der Aufhebung des Eigentums. Postuliert wird eine doppelte Negation des Begriffs. „Dabei wird, wie Marx schreibt, jedoch »nicht das Privateigentum wieder her(gestellt), wohl aber das individuelle Eigentum«, dies jedoch »auf Grundlage der Errungenschaft der kapitalistischen Ära«“ (MEW, Bd. 23, S. 791; zit. nach: Busch 2003 833). Im übertragenen Sinn bedeutet das, dass der Wechsel an den kapitalistischen Errungenschaften anknüpft, um damit einen Prozess der Vergesellschaftung einzuleiten, auf den sich die Gesellschaft einstellen kann (vgl. Busch 2003: 833).

Vergesellschaftung

Mit Vergesellschaftung geht eine Dekommodifizierung einher. Damit ist gemeint, dass bspw. Raum als Ware nicht mehr auf dem Markt gehandelt werden kann und die Ressource Raum gemeinschaftlich organisiert werden soll (vgl. Boeing, 2015: 75). Das von Lefèbvre postulierte „Recht auf Stadt“ bedeutet auch Recht auf Wohnen und Recht auf Aneignung, womit ein Bruch der durch Eigentum bedingten ökonomischen Segregation einhergeht. So könnten durch die Vergesellschaftung von Boden und Produktionsmitteln Ausschlüsse vermieden werden. Wesentliche Anmerkung dabei ist, dass Vergesellschaftung nicht gleichbedeutend mit Verstaatlichung ist (vgl. Lefèbvre, nach Boeing, 2015: 30).

Im Sinne der Vergesellschaftung war der Staatssozialismus eine Fehlinterpretation der marxistischen Theorie. Marx ging es nicht um die Verstaatlichung der Produktionsmittel (wie Maschinen, Fabriken, Boden), sondern um die Förderung bzw. Er kämpfung der Demokratie und dadurch der Organisation der Produktionsmittel im Sinne der Arbeiter*innenklasse. Es sollte eine gesellschaftliche Organisationsform sein, die das Werkzeug des Proletariats ist und nicht das der Bourgeoisie. Marx' Theorie sollte weiterentwickelt werden und daher lieferte er auch keine konkrete politische Ordnung einer kommunistisch organisierten Gesellschaft. Problematischerweise wurden seine Überlegungen fehlinterpretiert und mündeten u.a. in autokratischen Organisationsformen (vgl. Neffe 2017).

Die Folge dieses theoretischen, vor allem aber politisch-praktischen Fehlers war der ›Staatssozialismus‹ als ein Gesellschaftskonstrukt, das auf staatlich vergesellschaftetem Eigentum beruhte, sich aber letztlich als wenig entwicklungsfähig erwies: Eine reale Vergesellschaftung als Folge der formalen fand hier ebensowenig statt wie eine ungehemmte dynamische Entwicklung der Produktivkräfte (Busch 2003: 833f.).

Vergesellschaftung als Prozess

Vergesellschaftung wird als Prozess verstanden, in dem sich kontinuierlich gesellschaftliche Produktionsweisen weiterentwickeln, da dadurch auch die Arbeitsweisen als vergesellschaftet zu betrachten sind. „Unabdingbare Voraussetzung dafür ist ein hohes Entwicklungsniveau der Produktivkräfte. In dem Maße, wie diese Prozesse vorankommen, folgt ihnen eine institutionelle Anpassung der politischen, ökonomischen, juristischen u. a. Verhältnisse, nicht zuletzt des Eigentums, [...]“ (ebd.: 834). In welcher Form sich ein Wechsel einstellt bzw. sich entwickelt, ist unterschiedlich und kann „sowohl administrativ, durch Sozialisierung (Verstaatlichung), Konfiskation, Aufkauf usw., ebenso aber auch durch den freiwilligen Zusammenschluß(sic!) und die Kooperation privater Eigentümer[*innen], zum Beispiel in Genossenschaften, [...]“ (ebd.) in Erscheinung treten. Damit dies praktiziert werden kann, sollen nach Harvey „auf vielfältige Weise öffentliche und private Instrumente miteinander kombinier[t] [werden]“ (Harvey 2014: 129). Jedoch geht der institutionellen Anpassung die Aneignung von Raum durch Menschen, die diesen nutzen und nicht monetär verwerten, voraus. Harveys Meinung nach sollen Menschen politisch aktiv werden und sich Räume aneignen, damit Prozesse der Vergesellschaftung, der Vergemeinschaftung sowie des Teilens und in weiterer Folge eine institutionelle Anpassung in Bewegung gesetzt werden kann (vgl. ebd.: 137).

Eigentum und Enteignung in Österreich und Deutschland

Die österreichische Verfassung ist eine rechtspositivistische Verfassung, die deutsche eine wertebasierende Verfassung (vgl. wien.gv.at). Der Artikel 14 im deutschen Grundgesetz definiert: „*Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen*“ (Deutsches Grundgesetz, Art 14). Im übertragenen Sinn kann interpretiert werden, dass Eigentum einen sozialen Mehrwert generieren soll bzw. Eigentum sozialpflichtig ist. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums wird in der deutschen Verfassung herausgehoben, in der österreichischen Verfassung ist solch eine Interpretation kaum möglich, da in der österreichischen Verfassung das „Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums“ definiert ist (Art. 5 StGG; Art 1 1. ZPEMRK).

Rechtlichen Schutz findet Eigentum auch im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). § 354 im ABGB definiert Eigentum als „*Befugniß (sic!), mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkühr (sic!) zu schalten, und jeden Andern davon auszuschließen*“. Im Sinne des Allgemeinwohls wird im ABGB über den Schutz des Eigentums hinweggesehen. Bspw. beschreibt Paragraph 364 (1), dass durch die Ausübung von Eigentumsrechten „*weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden*“. Paragraph 365 ermöglicht im Sinne des „allgemein Besten“ die Enteignung. Wird im Sinne des „allgemein Besten“ enteignet, muss die Person („Mitglied des Staates“) das Eigentum gegen angemessene Entschädigung dem Staat überlassen.

Demnach ist eine Enteignung nach dem österreichischen ABGB im Sinne des Allgemeinwohls möglich. Die Sozialpflichtigkeit von Eigentum im Deutschen Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in Artikel 14 formuliert dies genauer, unterscheidet sich aber nicht wesentlich vom österreichischen ABGB:

„(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“

Eine Enteignung im Sinne des Gemeinwohls ist zwar rechtlich festgelegt, eine konkrete Definition der Begriffe: Allgemeinwohl, Gemeinwohl oder allgemein Besten findet sich nicht. Ein Interpretationsspielraum wird dabei offen gelassen, der per se nicht negativ zu werten ist. (siehe dazu Kapitel: Gemeinwohl auf Seite 97).

Wohneigentum

In Österreich gibt es nach aktuellem Stand 2017 3.86 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen, davon sind ca. 48 Prozent im Eigentum, 43 Prozent sind Mietverhältnisse und die restlichen neun Prozent sind Haushalte, die in andere Rechtsverhältnisse fallen⁷ (vgl. Statistik Austria 2017: 11, 21) Österreich erreicht in der Eigentumsquote im europäischen Vergleich den drittletzten Platz. Schlusslicht bildet die Schweiz mit 45 Prozent und den höchsten Anteil mit 90 Prozent hat die Slowakei (vgl. Amann/ Luggler 2016: 26).

⁷ Das sind zum Beispiel „andere, mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse oder [...] Dienst- und Naturalwohnungen“ (Statistik Austria 2017: 21).

Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

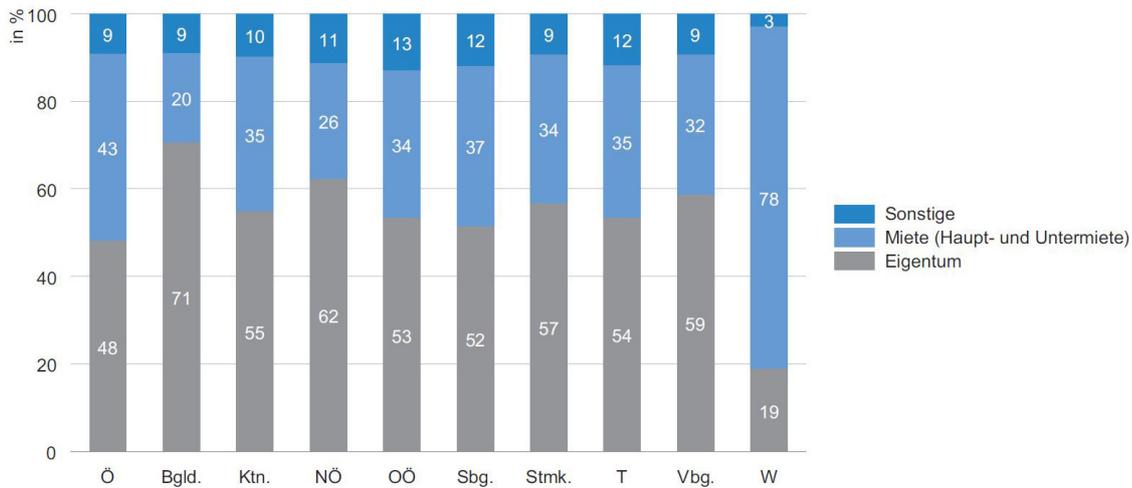
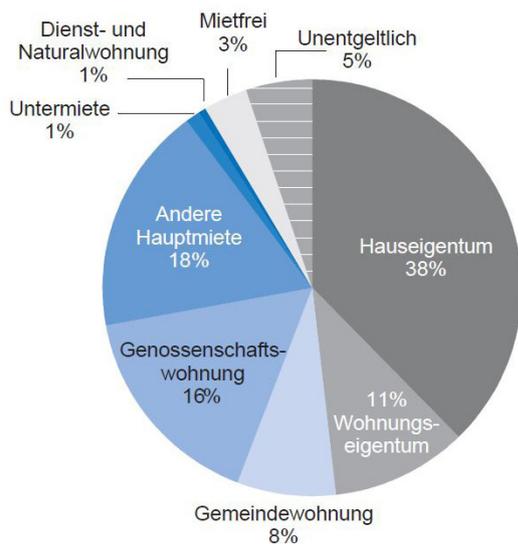


Abb. 13: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland; Statistik Austria 2016: 21. Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik.

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen



Insgesamt: 3,86 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen

Abb. 14: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen; Statistik Austria 2016: 22. Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik.

Prognostizierte Baubewilligungen und Eigentumsanteil⁸

Nach Amann und Lugger werden für das Jahr 2018 rund 66.600 Baubewilligungen prognostiziert, davon werden ca. 17.400 Wohnungen im Eigentum sein und ca. 34.800 Bewilligungen fallen auf den großvolumigen Wohnbau, worunter auch geförderter, gemeinnütziger und genossenschaftlicher Wohnbau fällt (vgl. Amann/ Lugger 2016: 51).

⁸ Nach Bauer (2018) beruhen Aussagen zum Wohnbaugeschehen „mangels einer detaillierten Statistik über das Wohnbaugeschehen auf Schätzungen [...]“ (Bauer 2018; Website: APA). Werden verschiedene Publikationen und Daten gegenübergestellt, weichen Zahlen und Aussagen voneinander ab. Das kann durch unterschiedliche Datenerfassung, Regelmäßigkeit der Erhebung, Fallzahl, Stichprobe, Schwankungsbreite, Datenaktualität, Auswertungsverfahren begründet werden, auch Fehler sind nicht ausgeschlossen. Trotz dieser Ungenauigkeit lässt sich ein Trend bzgl. Wohnraum darstellen (vgl. Amann/ Lugger; StatistikAustria; APA 2018; Tockner 2016; Arbeiter*innenkammer; BMFJ 2013; AK Wien; WKO; derstandard.at).

2.3.3 Zusammenfassung – die wachsende Eigentümer*innenstadt

Vor dem Hintergrund, dass Städte wachsen und Organisationszentren für das (globale) Finanzkapital darstellen, ändert sich auch die Stadtentwicklung samt der damit verbundenen Organisationsstrukturen. Die neoliberale Stadtentwicklung ist geprägt durch neue Steuerungsformen. Es ist ein Wechsel von Government zu „Governance“ zu beobachten. Dabei nehmen private (nicht-demokratisch gewählte) Akteur*innen Einfluss auf Entscheidungsprozesse. Damit verbunden wird ein anderes Politikverständnis kolportiert. Erklärungsansätze bezüglich des Handelns von auf Stadtentwicklung einflussnehmenden Akteur*innen finden sich u.a. in einer postulierten post-politischen Praxis und/oder Post-Demokratie. Ebenfalls ist neoliberale Stadtentwicklung geprägt von Kommodifizierung. Dabei werden rentable Bereiche kommunaler Versorgung privatisiert und/oder neu organisiert. Public-Private-Partnerships, städtebauliche Verträge und die Vertragsraumordnung sind Organisationsformen des Aushandelns zwischen privaten und öffentlichen Akteur*innen. Die sogenannte Festivalisierung ist eine weitere prägende Form von Stadtentwicklung. Oft kurz andauernde Großprojekte werden zu Stadtmarketingzwecken gefördert, um die Standortattraktivität für Investor*innen zu erhöhen, währenddessen bspw. kommunaler Wohnbau in den Hintergrund rückt. Gleichzeitig finden räumliche Kontrollstrategien Einzug in die Städte, um subjektive Sicherheitsgefühle zu erhöhen. In der Öffentlichkeit sichtbare Armut wird aus repräsentativen Räumen verdrängt. Auch wird von Eigentümer*innenstadt gesprochen. Eigentum ist Garant für das Fortbestehen von Kapitalismus, da es in Form von bspw. Grund und Boden Produktionsmittel darstellt und unaufhörlich Kapital akkumuliert. In der post-fordistischen Stadt, welche von Dienstleistungsökonomien geprägt ist, ist der Immobilienmarkt demzufolge eine weitere Möglichkeit, wirtschaftliches Wachstum zu generieren. Damit sich Städte in einem Ranking um Investor*innen behaupten können, wird auf hochqualitativen Wohnungsbestand sowie die Förderung von Eigentum gesetzt, um Standortattraktivität für (wohlhabende) Mittelschichten und hochqualifizierte Gruppen zu erhöhen. Dabei geht leistbarer Wohnraum verloren und Verdrängungs- und Segregationsprozesse sind die Folge. Verfassungsrechtlich wird die Situation in Österreich zusätzlich durch das „*Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums*“ (Art. 5 StGG; Art 1 1. ZPEMRK) angespannt.

Entgegen dieser skizzierten Logik der Stadtentwicklung gibt es Formen der Dekommodifizierung oder Vergesellschaftung von Raum – was nicht gleichbedeutend ist mit Verstaatlichung von Raum. Bei diesen Formen wird die Ressource Raum gemeinschaftlich organisiert. Harvey (2014) schreibt, Vergesellschaftung ist ein Prozess, der mit Aneignung und mit Selbstverwaltung beginnt und dem eine institutionelle Anpassung folgen kann. Die Dachorganisation HabiTAT schlägt durch Vergesellschaftung von Raum und gelebter Solidarität einen anderen Weg als die neoliberale Stadtentwicklung ein, um ebendiesen neoliberalen Entwicklungen langfristig begegnen zu können. Hieraus ergeben sich andere Partizipationsmöglichkeiten, hierarchiefreie Formen der Entscheidungsfindung, gemeinschaftlich selbstverwaltete Organisationsformen, neue Formen der Bottom-up-Politik und Möglichkeiten, ökonomischer Segregation durch Solidarität entgegenzutreten. Aufgrund der geringen Größe und des somit eingeschränkten Handlungsradius wird HabiTAT der Problematik der Wohnungsfrage nicht begegnen können, aber der von HabiTAT beschrittene Weg zeigt Möglichkeiten auf, wie Stadtentwicklung gestaltet werden könnte (vgl. Schneider: 1997; Heeg/ Rosol 2007; Crouch 2009; Hmedinger 2016; Busch 2003; Lampert 1990; Mullis 2013; Harvey 2014; Hebsaker/ Dom 2014; Blamer/ Bernet 2017; Helbrecht/ Weber-Newth 2017; Hejda et al. 2014; Reinprecht 2017).

Leistbares Wohnen

...gewusst, dass:

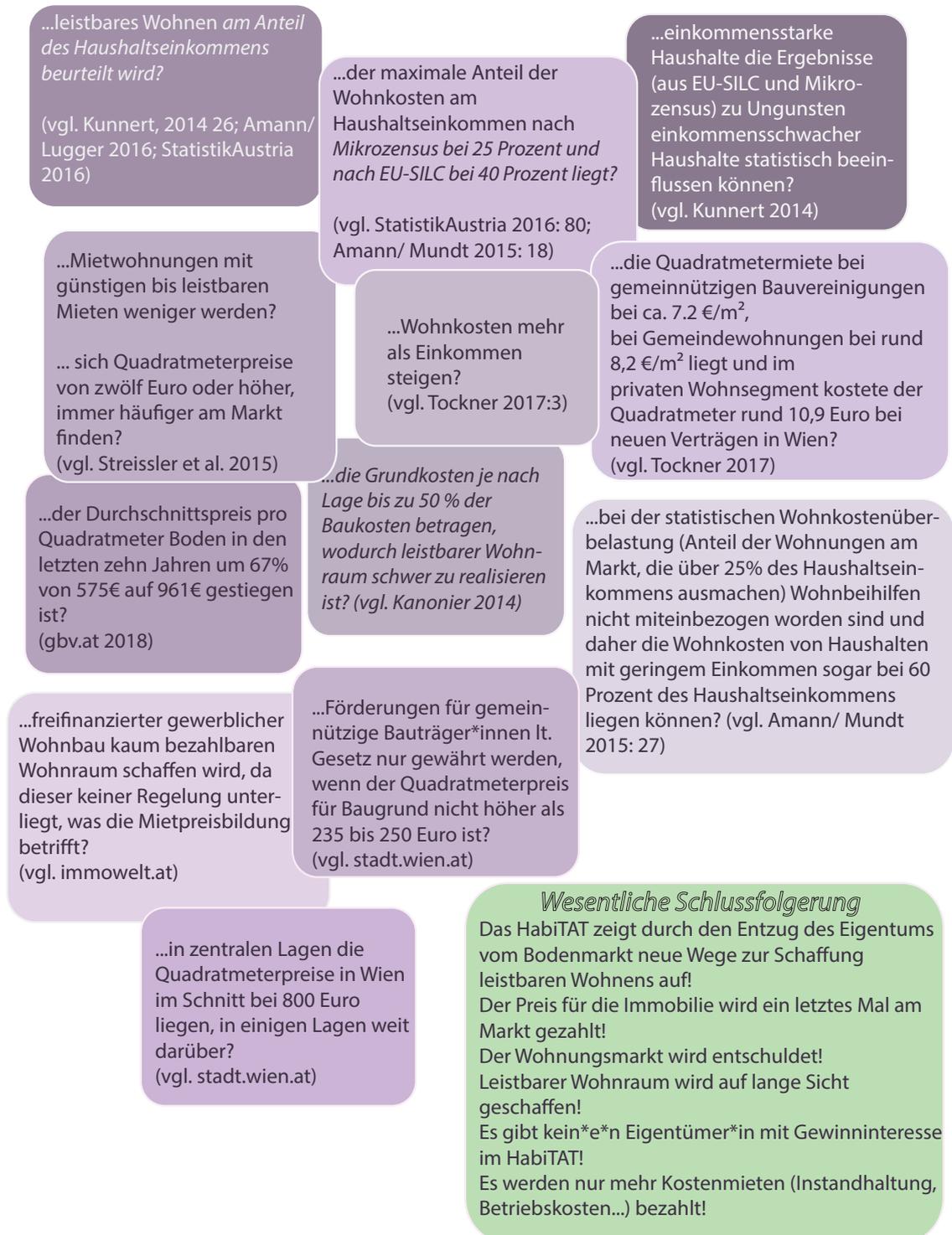


Abb. 15: Leistbares Wohnen; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.4 Leistbares Wohnen

Wohnen ist ein unverzichtbares immobiles und nicht substituierendes Grundbedürfnis. Vor allem Haushalte mit geringem Einkommen können auf dem Markt nicht frei entscheiden und sind auf Wohnraum angewiesen, der den finanziellen Verhältnissen entspricht. Abstriche in Größe, Qualität und Lage gehen mit diesem ökonomischen Entscheidungsverlust einher (vgl. Tockner 2017).

Definition

Ähnlich wie bei den Begriffen Gerechtigkeit und Gemeinwohl gibt es keine eindeutige Definition zu leistbarem Wohnen. In der Regel wird leistbares Wohnen über den Anteil des Haushaltseinkommens beurteilt (vgl. Kunnert, 2014 26; Amann/ Lugger 2016; StatistikAustria 2016).

Der maximale Anteil der „leistbaren“ Wohnkosten am Haushaltseinkommen liegt nach Mikrozensus bei 25 Prozent und nach EU-SILC bei 40 Prozent. Bei beiden Berechnungsmethoden können Haushalte mit höherem Einkommen eingerechnet werden. Demzufolge kann die Erhebungsauswertung zu Ungunsten der Haushalte mit niedrigem Einkommen ausfallen. Das liegt daran, dass vermögendere Haushalte ein höheres Budget für Wohnen aufbringen können. Deshalb sollte sich diese Erhebung nur auf finanziell benachteiligte Haushalte beziehen. Bedeutend wäre es, bei der Darstellung der Leistbarkeit auch die Wohnzufriedenheit sowie andere qualitative Merkmale, bspw. das des „Rechts auf Stadt“ (Zugang zu den städtischen Ressourcen), miteinzubeziehen (vgl. Kunnert, 2014: 27; Schmid 2011; Lefebvre 1968/2016).

Leistbarkeit in Österreich

Die Erhebung in Österreich wird von drei Stellen durchgeführt:

- Mikrozensus der Statistik Austria
- EU-SILC-Methode (SILC: Survey on Income and Living Conditions)
- ÖNB-IFES-Erhebungen

Dabei bestehen Unterschiede bei den Stichproben, der Regelmäßigkeit und der Wohnkostendefinition (bspw. mit oder ohne Zinszahlung für Kreditkosten, Energie-, Sanierungs-, Heizungs-, Betriebs-, Garagenkosten). Die Mikrozensus-Erhebung umfasst für Hauptmietwohnungen die Wohnkosten wie Nettomiete, Betriebskosten und eventuell Garagenkosten. Bei der EU-SILC-Erhebung werden zusätzlich für Eigentümer*innen relevanten Kosten (die gesamten Wohnkosten, sowie Instandhaltungs- und Sanierungskosten) miteinbezogen (vgl. StatistikAustria 2016: 80; Amann/ Mundt 2015: 18).



Abb. 16: Kosten für Hauptmietwohnungen, Wohnkosten; Amann/ Mundt 2015. dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Anstieg bei den Wohnkosten

In Österreich sind die Mieten seit den letzten zehn Jahren angestiegen. Mietwohnungen mit günstigen bis leistbaren Mieten werden weniger. Hohe Renten sind bei Neuvermietungen zu verzeichnen und Quadratmeterpreise von zwölf Euro oder mehr finden sich immer häufiger auf dem Markt. Stark von diesem Anstieg sind vor allem attraktive zentrale Lagen betroffen (vgl. Streissler et al. 2015: 8).

Mietwohnungskosten €/m² im Vergleich 2005 vs. 2011

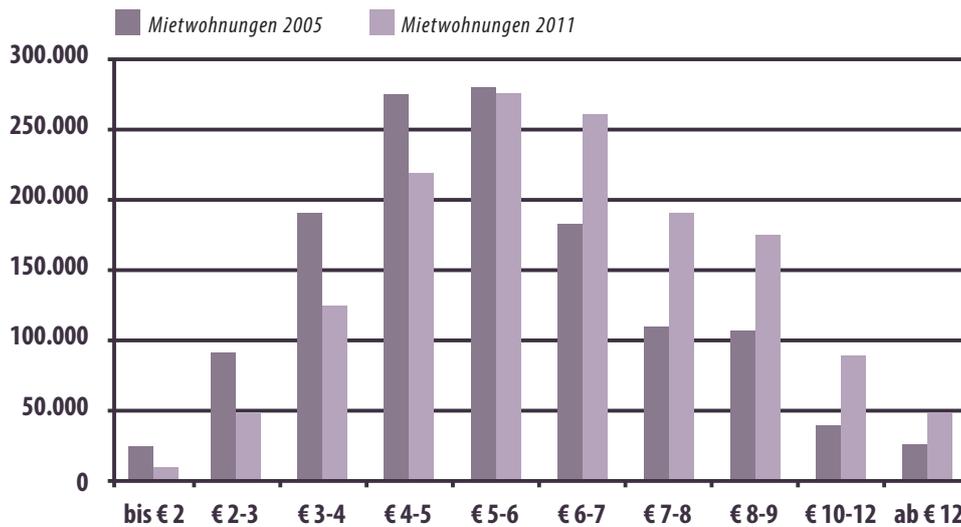


Abb. 17: Mietwohnkosten €/m² im Vergleich 2005 vs. 2011; Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis, 2015: 24. Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Wie in der Grafik ersichtlich, schrumpft die Anzahl von Wohnungen mit günstigen Mieten. Aufgrund von Neuvermietungen wegen auslaufender Mietverträge, aber auch Neubau sowie der Anzahl neuabgeschlossener Mietverträge auf dem privaten Wohnungsmarkt kommt es zu einem Preisanstieg. So sind jährlich in Wien mittlerweile rund 70 Prozent aller vermieteten Objekte dem privaten Mietsegment zuzuordnen (vgl. Tockner 2017:10).

Wohnkosten vs. Verbraucherpreisindex in Wien

Die nachstehende Grafik zeigt eine Erhebung der Nationalbank, die die Entwicklung der privaten Angebotsmieten dem Verbraucherindex zwischen 2003 und 2016 gegenüberstellt. Auffallend ist, dass sich ab dem Jahr 2011 die Miete vom Verbraucherindex abhebt und sich ab 2015 die Angebotsmieten noch weiter vom allgemeinen Preisniveau entfernen. Das bedeutet, dass bspw. die Mieten am privaten Wohnungssektor mehr steigen als die an die Inflation angepassten Löhne. Demnach steigen die Wohnkosten mehr als die Einkommen (vgl. Tockner 2017:3).

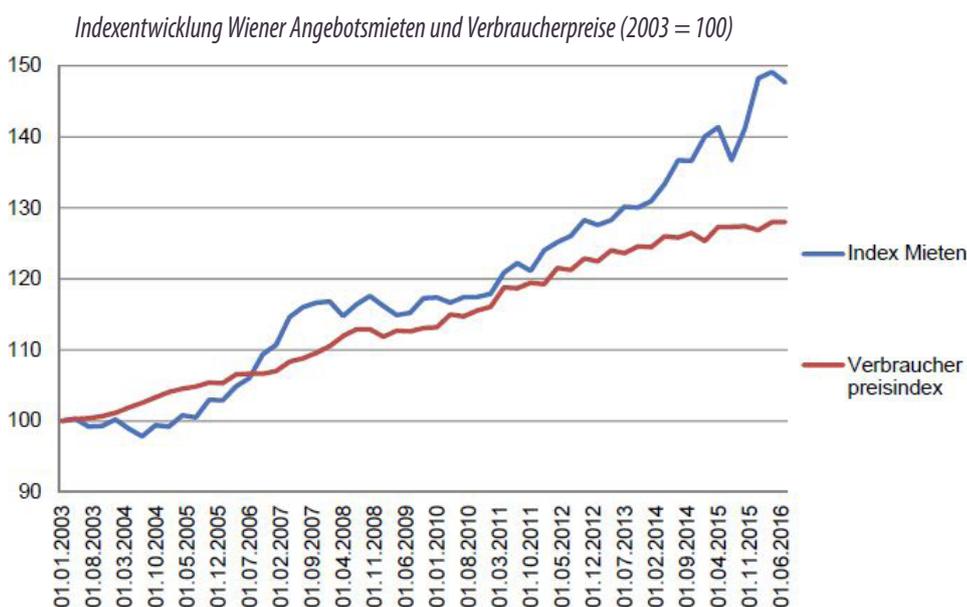


Abb. 18: Indexentwicklung Wiener Angebotsmieten und Verbraucherpreise (2003 = 100); Österreichische Nationalbank; Statistik Austria; in Tockner, Lukas, 2017: 5. Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Durchschnittliche Mietkosten in Österreich nach Art der Wohnung

Die durchschnittlichen Mietkosten nach Art der Wohnung zeigen, dass bei den Segmenten Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen der Anteil der Betriebskosten höher ist als bei anderen Hauptmieten (auf dem privaten Wohnungsmarkt). Das liegt daran, dass Durchschnittsmieten bei privaten Mietverhältnissen höher sind als jene bei gemeinnützigen Wohnraumversorger*innen. Bei Darstellung der durchschnittlichen Betriebskosten über alle Wohnsegmente hinweg fällt der Betriebskostenanteil bei gemeinnützigen Wohnraumversorger*innen höher aus, obwohl die Betriebskosten nicht zwangsweise höher sein müssen.

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete

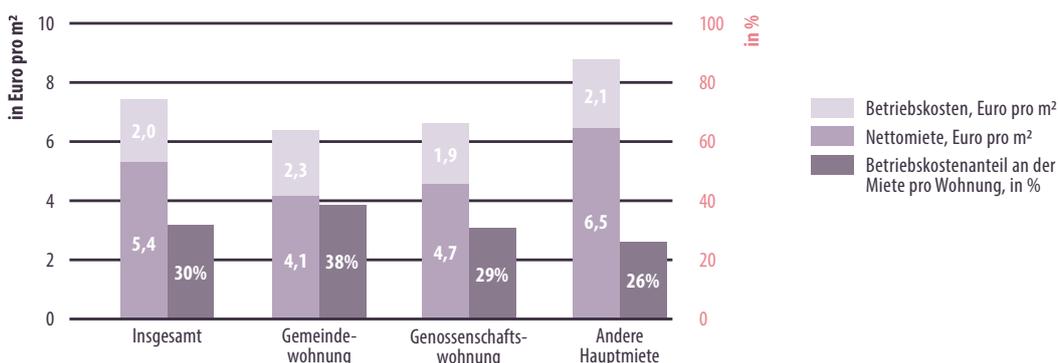


Abb. 19: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete; Mikrozensus; Statistik Austria 2017: 41. Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Bruttokaltmieten bei neuen Verträgen nach Wohnsegmenten in Wien

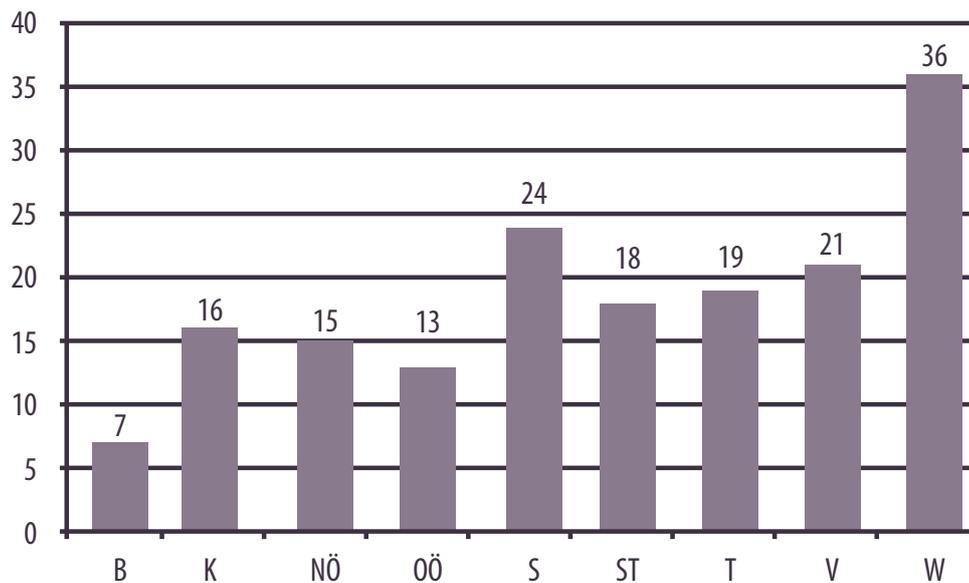
Bei Mietverträgen, die in den Jahren 2014 und 2015 abgeschlossen wurden, belief sich die Quadratmetermiete bei gemeinnützigen Bauvereinigungen auf ca. € 7,20 pro Quadratmeter, bei Gemeindewohnungen waren es rund € 8,20 pro Quadratmeter und im privaten Wohnsegment kostete der Quadratmeter rund € 10,90 und stellt somit das teuerste Segment dar⁹ (vgl. Tockner 2017: 6).

Quadratmeterkosten neuer Mietverhältnisse nach Segmenten in Wien			
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	Gemeinde	Privat
€/m ² Bruttomiete ¹	7,17	8,17	10,85
¹ Verträge aus den Jahren 2014 und 2015			

Abb. 20: Bruttokaltmieten bei neuen Verträgen nach Wohnsegmenten in Wien - Statistik Austria Mikrozensus 2015; in Tockner 2017: 5: Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien.

9 „Im Gegensatz zu den Publikationen der Statistik Austria (vgl. Statistik Austria 2016), wo die Quadratmeterkosten pro Wohnung gemittelt werden, handelt es sich hier um einen quadratmetergewichteten Mittelwert. Folgendes kurze Beispiel soll den Unterschied illustrieren: Zwei Wohnungen werden vermietet. Wohnung 1 hat 100m² und kostet brutto 800 €. Wohnung 2 hat 50m² und kostet brutto 600 €. Die erste Wohnung kostet damit 8 € brutto pro m², die zweite 12 € pro m². Der einfache, nicht gewichtete Mittelwert beläuft sich damit auf 10 € pro m². Insgesamt werden aber 150m² Wohnfläche um 1.400 € vermietet – was einen quadratmetergewichteten Mittelwert von 9,33 €/m² ergibt. Berechnungen etwa über im ganzen Mietwohnungsmarkt oder einzelnen Teilsegmenten geleistete Zahlungen sind nur anhand gewichteter Mittelwerte möglich“ (Tockner 2017: 6).

Wohnkostenüberbelastung je nach Bundesländern



Anm.: Anteil an Bevölkerung mit Wohnkosten über 25% der Äquivalenzeinkommen

Abb. 21: Wohnkostenüberbelastung je nach Bundesland; EU-SILC 2012; s. Statistik Austria, 2013b, S. 133; in Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis, 2015: 24. Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Der Schwellenwert für eine Wohnkostenüberbelastung liegt nach Methode von Statistik Austria bei einem Wert ab 25 Prozent des durchschnittlichen Haushaltseinkommens, der für Wohnen aufgewendet werden muss (vgl. BMWFW 2013: 4.). Der österreichische Schnitt liegt bei 20 Prozent. Da in dieser Darstellung Wohnbeihilfen nicht miteinbezogen werden, können die Wohnkosten von Haushalten mit geringem Einkommen sogar bei 60 Prozent des Haushaltseinkommens liegen (vgl. Amann/ Mundt 2015: 27). Bei Wohnimmobilien ist nach WKO ein allgemeiner Preisanstieg zu verzeichnen, weil verstärkt in Eigentum investiert wird (vgl. WKO, 2015: 9; BMFJ 2013: 3; Website: WKO).

Gründe für steigende Grundkosten

Von Baulandparadoxon wird gesprochen, wenn Kommunen Bauland ausgewiesen und erschlossen haben, dieses aber nicht bebaut wird. Spekulation und/oder Baulandhortung sind die häufigsten Gründe einer Nicht-Verbauung, oft sogar in zentralen Lagen. Dadurch gehen bedeutende Flächen, die für Wohnraum verwendet werden könnten, verloren (vgl. Gimhorn 2002: 1). Es bestünde die Möglichkeit einer verpflichtenden Bebauung, die mit der Umwidmung in Bauland einhergeht. Ist dieses Instrument der „Positivplanung“ nicht vorhanden, wird der*die Eigentümer*in auch nicht verpflichtet, fristgerecht zu bauen. Gerade in Ballungsräumen ist ein Anstieg der Grundstückskosten zu verzeichnen. In Wien bildet sich der Bodenpreis u.a. neben der Marktpreisentwicklung aus der möglichen Bauhöhe (Bauklasse).

„Die Preisentwicklung in dem Grundstückssektor, auf dem vor allem der mehrgeschossige Wohnbau (Bauklasse IV und V) möglich ist, zeigt „steil nach oben“, lautet die Kernbotschaft der Untersuchung. Der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Boden ist in den letzten zehn Jahren um 67% von 575€ auf 961€ gestiegen, wobei vor allem seit 2008 der Preisauftrieb besonders markant ist“ (Website: GBV 2018).

Nach Kanonier (2014) können die Grundkosten je nach Lage bis zu 50 Prozent der Baukosten ausmachen, wodurch leistbarer Wohnraum schwer zu realisieren ist (vgl. Kanonier 2014:4).

Verlagerung vom geförderten zum freifinanzierten Wohnbau

Fördervorschriften hinsichtlich Grundflächenverbrauch, energetisch thermischer Standards oder der im Jahr 2009 aufgehobenen Wohnbauförderungszweckzuschüsse sind u.a. Gründe, warum vermehrt freifinanziert gebaut wird. Wurden im Jahr 2010 noch 21.000 Wohnungen errichtet, so waren es 2014 rund 17.100 (vgl. Streimelweger 2015; Website: derstandard.at, 2015). Freifinanzierter gewerblicher Wohnbau wird kaum bezahlbaren/leistbaren Wohnraum schaffen, da dieser keiner Regelung unterliegt, was die Mietpreisbildung betrifft (vgl. immowelt.at). Auch die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung greifen im freifinanzierten Wohnbau nicht, zudem werden dem geförderten Wohnbau vergleichbare umwelt- und energiebezogene Standards erst nach Übergangsfristen im Jahr 2021 verpflichtend (vgl. Amann / Lugger 2016: 57).

Ähnliches zeichnet sich beim gemeinnützigem Wohnbau ab. In Wien ist die Neubauleistung des gemeinnützigem Wohnbaus im Jahr 2015 um 50 Prozent eingebrochen. Dieser Trend setzt sich 2016 und 2017 fort. Hauptgrund dafür ist der hohe Bodenpreis. Förderungen für gemeinnützige Bauträger*innen werden lt. Gesetz nur gewährt, wenn der Quadratmeterpreis nicht höher als 235 bis 250 Euro ist. Vor dem Hintergrund, dass die Quadratmeterpreise im Schnitt bei 800 Euro liegen und in einigen Lagen noch weit darüber, ist es unter diesen rechtlichen Umständen fast nicht möglich, gemeinnützigem Wohnbau zu realisieren (vgl. Website: stadt-wien.at¹⁰; derstandard.at, 2016; APA: 2017; Ritt am Urbanize Festival 2017).

Bodenpreiskarte von Österreich

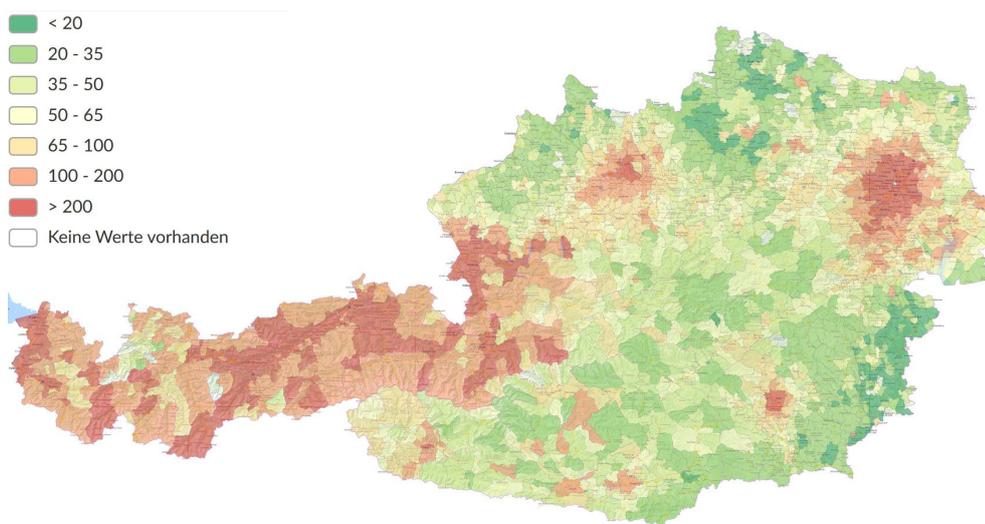


Abb. 22: Bodenpreiskarte Österreich; Quelle: Bodenpreise.at, aufgerufen am 17.01.2018.

Auf dieser Karte sind die Bodenpreise für Bauland ausgewiesen. Die dunkelrot gefärbten Flächen zeigen das Preissegment von über 200 Euro pro Quadratmeter. Wobei davon auszugehen ist, dass in diesen Lagen die Preise bei über 250 Euro liegen. Gemeinnützigem Wohnbau ist in zentralen Lagen dadurch kaum möglich und folglich auch kein leistbarer Wohnraum. Thomas Ritt von der Arbeiter*innenkammer geht noch weiter und meint, dass der Quadratmeterpreis in zentralen Lagen sogar über 2000 Euro pro Quadratmeter liegen kann. Da beim ersten Wiener Gemeindebezirk (innere Stadt) keine Daten hinterlegt sind, kann davon ausgegangen werden, dass dort die Preise weit über 800 Euro liegen (vgl. Website: Bodenpreise.at 2018; Ritt am urbanize Festival 2017).

10 <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bautraeger/geofoerdeter-wohnbau-zunehmend-schwierig-gf-raffelsberger-von-familienwohnbau.html>, aufgerufen am 25.12.2017.

Leistbarkeit im Planungsrecht

...gewusst, dass:

...im STEP 2025 angestrebt wird die „Versorgung mit leistbarem und qualitativem Wohnraum weiterhin im hohen Maße sicherzustellen“ (STEP 2025: 53).

...die Wohnbauförderung Landessache und Volkswohnungswesen Bundessache ist? (vgl. Amann et al. 2010)

... es zweckgebundene nicht-rückzahlbare Einmalzuschüsse zur Förderung von bspw. Barrierefreiheit, Thermisch-energetische Sanierungen etc. gibt? (vgl. Amann et al. 2010)

... die Förderkategorie Wohnheim in Wien sehr ähnlich zu dem im WGG ist? Gebäude mit Gemeinschaftsflächen sind förderbar. (WWFSG 1989 §2 5a.)

... „zum Wohnungsaufwand für Miet-, Genossenschafts-, und Eigentumswohnungen, deren Errichtung unter Zuhilfenahme von Darlehen nach dem Bundesgesetz betreffend [...], in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes Wohnbeihilfe zu gewähren [ist]“. (WWFSG 1989 §22)

... „Bewohner von Heimen, von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden [...] keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe [haben]“? (WWFSG 1989 §24)

... in der Wiener Bauordnung und in den Gesetzen von der Steiermark, Kärnten und Oberösterreich leistbares Wohnen nicht vorkommt? (vgl. BO für Wien; K-ROG; Stmk-ROG; OÖ-ROG)

... förderbarer Wohnbau nur in jenen Raumordnungsgesetzteilen vorkommt, die Regelungen zur Vertragsraumordnung beinhalten (in den Raumordnungsgesetzen in Kärnten, OÖ, SBG, STMK, TIR, Wien)? (vgl. Dietrich et al, 2016: 31f.)

...bei den informellen Konzepten die Vision Rheintal (Rheintal 2013) eine Vereinbarung zur kollektiven Organisation von gemeinnützigem Wohnbau zwischen den 29 teilnehmenden Gemeinden beinhaltet? (vgl. vision-rheintal.at 2017)

... in der Förderkategorie Heim Gebäude, die „gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- [...] sowie [...] gemeinsame Anlagen [...]“ umfassen, förderbar sind? (WGG Art. 1 §2)

...in der Förderkategorie Wohnheim von Wien die Errichtung von Wohnungen zur Miete oder zur Übertragung in das Wohnungseigentum möglich ist? (WWFSG 1989 §9 (1) gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4, 1.)

...bei der Wohnbauförderung zwischen Objekt- und Subjektförderung, nichtrückzahlbare Beiträge, rückzahlbare Landesarlehen sowie Eigenmitteldarlehen (Annuitätzuschüsse) differenziert wird? (vgl. WWFSG 1989)

... das Wohngemeinnützigkeitsgesetz (Bundesgesetz) Rechtsformen einer Genossenschaft einer GmbH, AGs, die als gemeinnützig anerkannt sind, die Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung zu gewährleisten haben? (WGG Art. 1 §1)

... im WGG es möglich ist „Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum“ zu überführen? (WGG §15 b.)

Wesentliche Schlussfolgerung

Das HabiTAT kann innerhalb dieser Vielfalt an Gesetzen leistbaren Wohnraum auf lange Sicht schaffen kann!

Das HabiTAT kann unabhängig von Förderungen leistbaren Wohnraum langfristig schaffen kann!

Das Rechtskonstrukt im Dachverband sichert, dass die Häuser, im Gegensatz zu gemeinnützigen Bauträger*innen, nicht wieder in Wohneigentum überführt werden können!

Abb. 23: Leistbarkeit im Planungsrecht; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.4.1 Leistbarkeit und Planungsrecht

2.4.1.1 Kompetenzverteilung

Raumplanung und Raumordnung ist auf Bund, Länder und Kommunen aufgeteilt. Da es in bestimmten Bereichen bedeutsam ist, länderübergreifend zu koordinieren, unterliegen dem Bund die Fachmaterien Eisenbahn-, Schiffs-, Straßen-, Berg-, Abfall- und Forstwesen sowie einige landesübergreifende Sachverhalte wie bspw. Hochwasserschutz. Zudem gibt es neun verschiedene Raumplanungsgesetze, die sich voneinander unterscheiden, und die allgemeine und überörtliche Belange der Raumplanung regeln. Den Kommunen unterliegt die örtliche Raumplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung). Wien nimmt dabei eine Sonderstellung ein, da Wien Land und Kommune zugleich ist (vgl. Gimborn 2002: 22; ris.bka.gv.at).

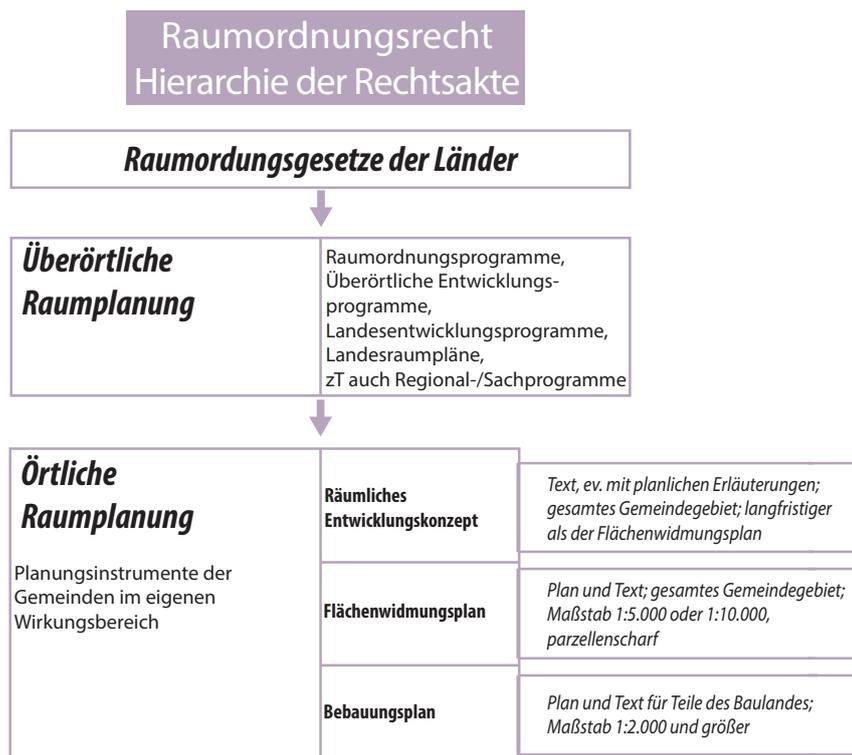


Abb. 24: Raumordnungsrecht – Hierarchie der Rechtsakte; Amann/ Mundt, 2015; Schindegger 2006; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Ebenso ist der Bereich Wohnen eine kompetenzrechtlich geteilte Materie. Dem Bund unterliegen Bereiche des Zivilrechts, wie die Rechtsvorschriften zum Wohnungseigentumsrecht (WEG) und Mietrechtsgesetz (MRG), das Volkswohnungswesen sowie das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Bodenbeschaffungsgesetz (vgl. IIBW, 2008: 12; Sommer 2008). Den Ländern unterliegt die Kompetenz bei der Wohnbauförderung (vgl. Kanonier, 2014: 25f.).

Leistbares Wohnen in den Raumordnungsgesetzen

In den verschiedenen Raumplanungsgesetzen differenzieren sich die Zielsetzungen hinsichtlich leistbares Wohnen aus. Der Begriff „leistbares Wohnen“ findet sich nicht explizit in den Gesetzen.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz beinhaltet bei den überörtlichen Zielen im II. Teil Örtliche Raumordnung, 1. Abschnitt, Allgemeine Bestimmungen, § 27, Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung in Abs. 2 Pkt. b:

„Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft entsprechend dem bei einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung im jeweiligen Planungszeitraum (§ 31a) gegebenen Bedarf“ (TROG).

Im Salzburger Raumordnungsgesetz heißt es bei den Raumordnungszielen in §2 Abs. 1 Pkt. 1:

„Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.“ Und in Abs. 2 Pkt. 7 wird klargestellt, dass eine „aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ als Grundsatz beachtet wird (SBG-ROG).

Im Gesetz von Burgenland findet sich unter Überörtliche Raumplanung § 1, Grundsätze und Ziele:

„Grundlagen für die langfristige Entwicklung [...] des Wohnungswesens [...] sind zu sichern und zu verbessern. Insbesondere das Preisniveau für Bauland ist auf einem für die Bevölkerung leistbaren Niveau zu halten. Das Unterbinden von spekulativem Horten von Bauland ist dafür ein wesentlicher Ansatz“ (BROG).

Im niederösterreichischen Raumordnungsgesetz heißt es unter §1 Abs. 2 Z 3:

“Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)”

Im Raumplanungsgesetz Vorarlberg ist unter §2 Abs. 2 “nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen” festgehalten.

In der Wiener Bauordnung und in den Gesetzen der Steiermark, Kärntens und Oberösterreichs kommt leistbares Wohnen nicht vor (vgl. BO für Wien; K-ROG; Stmk-ROG; OÖ-ROG). **Förderbarer Wohnbau** kommt nur in jenen Teilen des Raumordnungsgesetzes vor, die Regelungen zur Vertragsraumordnung beinhalten (in den Raumordnungsgesetzen von Kärnten, OÖ, SBG, STMK, TIR, Wien) (vgl. Dietrich 2016: 31f.).

SBG: 3.Teil: Flächenwidmungsplanung: §42 *„Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau“*

Wien: §4:

C. Bauland; a) *„Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden können“*

Burgenland:

Überörtliche Raumplanung § 14 Bauland:

„Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert auszuweisen: Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau.“

OÖ: Abschnitt 3, örtliche Raumplanung §16, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung Abs. 1 Pkt. 3:

„Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus, soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen.“

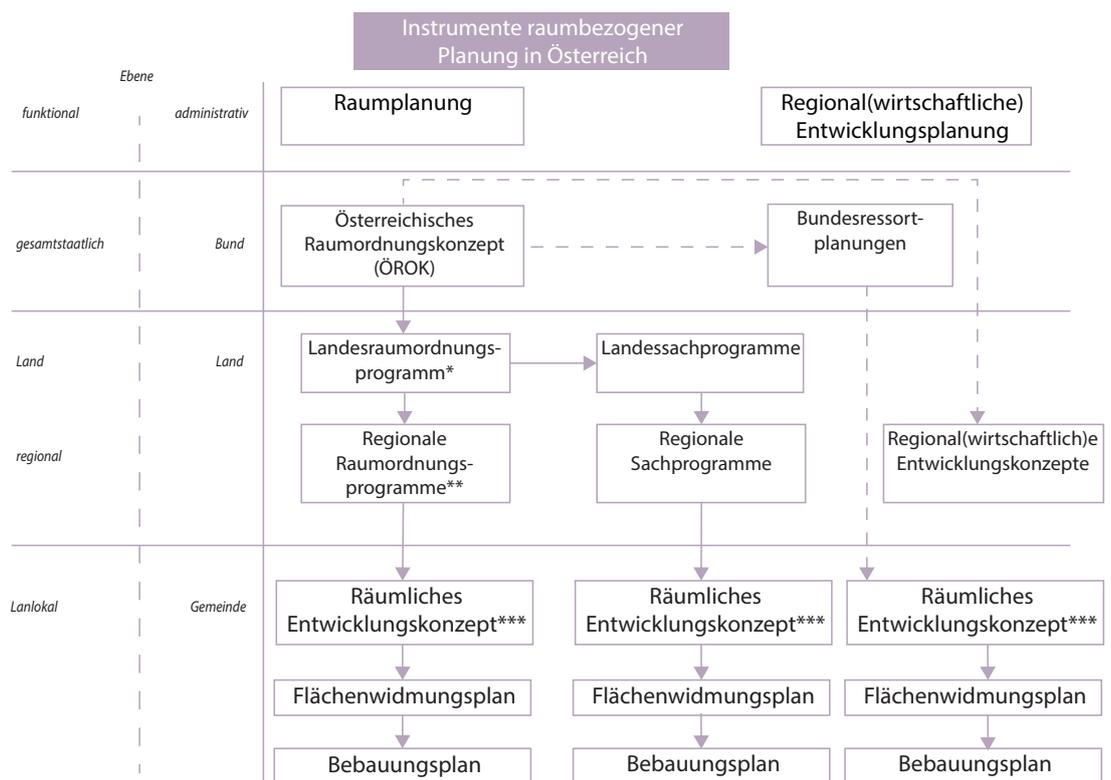
Stmk: 2. Teil, überörtliche Planung; 1. Abschnitt; Allgemeines zur überörtlichen Raumordnung § 37 Vorbehaltsflächen Abs. 2 :

„Im Sinn des § 34 können von der Gemeinde zur Sicherstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung oder zur Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, wenn dies im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt ist.“

Förderbarer Wohnbau wird in den Gesetzen von Tirol, Niederösterreich, Vorarlberg und Kärnten nicht explizit erwähnt, aber es wird darauf hingewiesen (vgl. ROG 2017).

2.4.1.2 Überörtliche Raumplanung

Auf der überörtlichen Ebene wird zwischen formellen und informellen Instrumenten unterschieden. „Leistbares Wohnen“ in Landesentwicklungsprogrammen und überörtlichen Entwicklungskonzepten findet sich nur selten. Bspw. ist das Salzburger Landesentwicklungsprogramm von 2003 mit einem Sachprogramm zur „Standortentwicklung von Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ (Salzburg: 2009) ergänzt, in dem aber die Leistbarkeit nicht explizit erwähnt wird. Konkreter ist der Raumordnungsplan von Tirol, in dem es heißt: dass „das Preisniveau für Bauland auf einem [...] leistbaren Niveau zu halten ist. Das Unterbinden von spekulativem Horten von Bauland ist dafür ein wesentlicher Ansatz. [...]“ (Tirol 2011: 58). Erwähnenswert ist, dass dieser Wortlaut mittlerweile in das Tiroler Raumordnungsgesetz übernommen worden ist (vgl. TROG 2017). „Insgesamt finden sich in den verbindlichen Instrumenten auf überörtlicher Ebene derzeit nur vereinzelt Ziele und Maßnahmen betreffend leistbares Wohnen“ (Dietrich. 2016: 32).



*) Landesraumordnungsprogramm (Bgl, Oö), Landesentwicklungsprogramm (Sbg, Stmk), Landesentwicklungsplan (Nö), Landesraumplan (Vbg).
 **) Regionale Raumordnungsprogramme (Nö), Regionale Entwicklungsprogramme (Bgl, Ktn, Stmk, Tir), Regionale Entwicklungspläne (Sbg).
 ***) Räumliches Entwicklungskonzept (Sbg, Vbg), Örtliches Raumordnungsprogramm (Nö), Örtliches Entwicklungskonzept (Bgl, Ktn, Oö, Stmk), Örtliches Raumordnungskonzept (Tir).

Abb. 25: Instrumente raumbezogener Planung in Österreich (Überblick); Amann/ Mundt, 2015; Schindegger 2006; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

„Vision Rheintal“

Bei den informellen Konzepten beinhaltet die „Vision Rheintal“ (Rheintal 2013) eine Vereinbarung zur kollektiven Organisation von gemeinnützigem Wohnbau zwischen den 29 teilnehmenden Gemeinden (vgl. vision-rheintal.at 2017).

„Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis und der Mittelpunkt unseres privaten Daseins“ (vision-rheintal.at 2017).

Erhebung

- Bedarf an gemeinnützigem Wohnungen in den Gemeinden abschätzen und erfassen
- Aufteilung der gemeinnützigem Wohnungen auf Gemeinden, eine gleichmäßige Verteilung wird angestrebt
- Suche nach leuchtenden Vorbildern (vgl. ebd.)

Ergebnis:

- Wohnbedarfsprognose 2030: ca. 33.000 Wohnungen werden benötigt
- Ungleiche Verteilung der Wohnungen auf die Gemeinden (Kartendarstellung) *„Wegen des hohen Bedarfs an leistbaren Wohnungen soll der gemeinnützige Wohnbau in Vorarlberg ausgeweitet werden und auch in Gemeinden Einzug halten, in denen es bisher noch keinen gab“* (vision-rheintal.at 2017)

Ausblick:

- Vision Rheintal war bis Ende 2016 befristet.
- Neuorientierung 2015-2017
- 2017 interdisziplinäre Gruppe legt Modell zur Zusammenarbeit/für Kooperationsräume vor
- Leitbild bleibt unverändert: definierte Themen, die es vorrangig zu bearbeiten gilt
- In welcher Form dies zur Umsetzung kommt, wird sich noch zeigen (vgl. ebd.)

„Step 2025“

Die Stadt Wien ist Gemeinde und Land zugleich, daher stellt Wien einen Sonderfall dar. Die Rechtsgrundlage für Raumplanung und Raumordnung ist die Bauordnung. Planungsinstrumente, wie Landesentwicklungsprogramme oder Konzepte, existieren, sind aber in der Bauordnung nicht vorgesehen. Der STEP 2025 kann als Instrument der Landesplanung angesehen werden, ist aber informell. Der STEP ist als strategisches Instrument zu werten. Der Begriff „leistbares Wohnen“ ist häufig zu finden, konkrete Maßnahmen werden auch definiert und es werden Themen, die die Leistbarkeit behandeln, in andere Pläne ausgelagert. Der im STEP definierte „Aktionsplan Gründerzeit“ soll ein Monitoring beinhalten, um Verdrängungsprozesse frühzeitig identifizieren zu können, damit Verdrängung entgegengewirkt werden kann. Im Bereich der Bodenmobilisierung wird definiert: *„Durch verbesserte Instrumente zur Bodenmobilisierung soll vor allem eine zügigere, sozial verträgliche und qualitätsvolle Stadtentwicklung erreicht werden und sichergestellt werden, dass Flächen dem, in öffentlichen Beschlüssen, festgelegten Zweck zugeführt werden können“* (STEP 2025: 53).

Um das sicherzustellen, werden einige Maßnahmen definiert:

- *„Instrumente zur Mobilisierung von Flächen und zur besseren Steuerung der Stadtentwicklung werden konsequent eingesetzt und weiterentwickelt, z. B. durch Umlegung auch im Grünland, befristete Baulandwidmungen, städtebauliche Verträge, Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“, Schaffung der Möglichkeit, Erschließungsstrukturen in Entwicklungsgebieten bereits vor der Widmung festzulegen bzw. bevor ein detailliertes Planungskonzept vorliegt.*
- *Ergänzende Schaffung bzw. Optimierung öffentlich-rechtlicher Instrumente zur Bodenmobilisierung, um entwicklungsfähige Flächen- und Eigentumsstrukturen herzustellen sowie um Infrastrukturmaßnahmen zeitgerecht umsetzen zu können.*
- *Konzentration von öffentlichen Investitionen auf mobilisierbare Flächen (z.B. auf Liegenschaften der Stadt, ihrer Fonds und Unternehmen oder auf Flächen entwicklungsbereiter Partnerinnen und Partner).*
- *Um eine Synchronisation von öffentlichen Investitionen in Entwicklungsgebieten zu gewährleisten und damit eine rasche Realisierung der notwendigen Entwicklungsvorhaben zu unterstützen, sind geeignete Mechanismen für die Bereitstellung der notwendigen öffentlichen Budgetmittel zu entwickeln.*
- *Projekte der Stadtentwicklung sollen stärker als in sich geschlossene, ökonomisch attraktive und kalkulierbare Investitionen betrachtet werden. Regeln, Pflichten und Rechte der Beteiligten müssen entsprechend formuliert werden.*
- *Umsetzung eines Baulandmonitorings in Abstimmung mit den betroffenen Stellen der Stadt Wien, um die Verfügbarkeit von Flächen beziehungsweise Entwicklungs- und Realisierungsstand bei der Flächenmobilisierung laufend überprüfen zu können.*
- *Um die Versorgung mit leistbarem und qualitativem Wohnraum weiterhin im hohen (sic!) Maße sicherzustellen, sollen die Prozesse im Zusammenhang mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung*

und den „zweistufigen Bauträgerwettbewerben“ noch intensiver aufeinander abgestimmt werden. Damit sollen frühzeitig die Ziele und Qualitätsansprüche der Stadtentwicklung und jene des geförderten Wohnbaus in bestmöglicher Weise in Einklang gebracht werden

- Kontinuierliche Wirkungsanalyse der eingesetzten Instrumente und Strategien“ (ebd.).

2.4.1.3 Wohnbauförderung

Da die Kompetenz der Wohnbauförderung Landessache ist, hat jedes Land einen eigenen gesetzlichen Rahmen, der bspw. die Gewährung regelt (hinsichtlich Förderhöhe, Jahreseinkommensgrenzen etc.). Im Gegensatz zur Wohnförderung liegt das Volkswohnungswesen in der Kompetenz des Bundes. Damit die Länder Wohnbauförderungen gewähren können, werden diese vom Bund unterstützt. Der Bund stellt für die Länder finanzielle Mittel zur Wohnbauförderung bereit, die die Haupteinnahmen für die Länder darstellen (vgl. IIBW, 2008: 19f.).

Nennenswert ist, dass es für die Vergabe Auflagen gibt, von denen die Höhe der Förderung abhängt. Diese Förderhöhe ist wiederum abhängig von den Ländern. Bedeutende und für die Planung relevante Kriterien sind flächenschonende Bauweisen, Nachverdichtung, aber auch Entdichtung, wenn es einen Beitrag zur Lebensqualität stiftet (vgl. Beck et al. 2017, Amann et al. 2010: 39, MA 50).

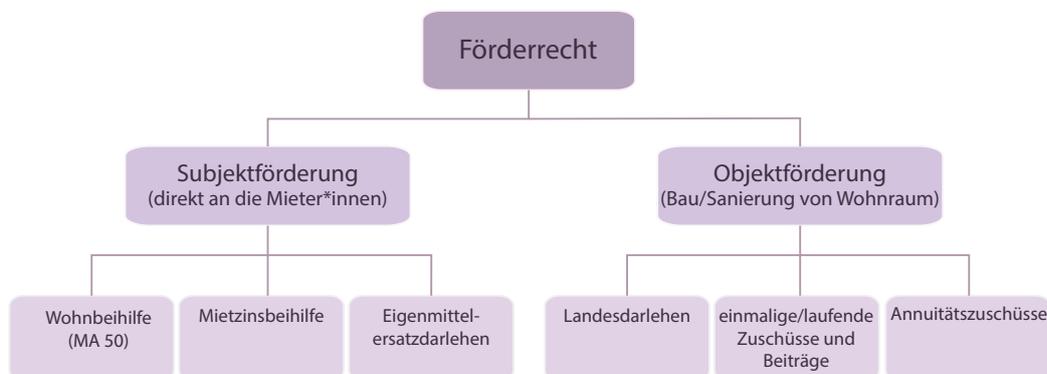


Abb. 26: Förderrecht; Amann/ Mundt 2015: 12; Wien.gv.at; WWFSG 1989; dargestellt von Dominik Hölzl 2017.

Wesentlich an der Wohnbauförderung ist, dass sie ein finanzielles Instrument darstellt, um politisch zu intervenieren. Grundsätzlich wird zwischen Subjekt- und Objektförderung unterschieden.

Bei der **Subjektförderung** handelt es sich um „nichtrückzahlbare Beiträge“ (wie die Mietzinsbeihilfe und die Wohnbeihilfe) und richtet sich direkt an Einzelpersonen. Sollten etwaige Kreditforderungen nicht gedeckt werden oder sich eine Person den Eigenmittelanteil für eine Mietwohnung finanziell nicht leisten können, können Rückzahlungsraten eines Bankdarlehens um Eigenmittelerstattungsdarlehen (Annuitätzuschüsse) ergänzt werden. Letzteres kann bspw. von der Stadt Wien gewährt werden, (vgl. Amann/ Mundt, 2015: 12; Wien.gv.at; WWFSG 1989: §40-§52).

Die **Objektförderung** umfasst die Förderung von Sanierungs- und Bautätigkeiten. Diese kann als einmaliger oder laufender „nichtrückzahlbarer Beitrag“ oder als Landesdarlehen bzw. Annuitätzuschuss zur Unterstützung bspw. für gemeinnützige Bauvorhaben bzw. für Bauvorhaben von Privatpersonen gewährt werden. Im Unterschied zur Subjektförderung sind alle drei Förderarten bei der Objektförderung gleichzeitig möglich (vgl. WWFSG 1989: §40-§52).

Zweckgebundener nicht-rückzahlbarer Einmalzuschuss:

Auf Landesebene können nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse/Investitionskostenzuschüsse beantragt werden, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Die Zuschüsse sind Zweckgebunden, orientieren sich an Kennzahlen (wie bspw. Energiewert) und die Höhe der Förderung richtet sich nach der Investitionshöhe (vgl. WWFSG 1989; raiffeissen-bausparen.at).

Eigenmittlersatzdarlehen Wien:

„Beim Erwerb einer geförderten Wohnung sind Baukosten und Grundkosten zu bezahlen. Für die Aufbringung dieser Kosten ist ein Darlehen des Landes Wien möglich, das sogenannte Eigenmittlersatzdarlehen oder Ein-Prozent-Landesdarlehen. [...] Der Antrag wird nicht bei der Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50) eingereicht, sondern bei den zuständigen Kreditinstituten“ (wien.gv.at).

Gemeinnütziger Wohnbau¹¹ Wohngemeinnützigkeitsgesetz

In das Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen fallen unter Artikel 1 § 1.

(1) Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben, sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen [...].“

(2) Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, [...]. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, keine Anwendung.

(3) Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden“ (WGG).

Folgende Bestimmungen gelten nach §2 des Bundesgesetzes:

(2) „als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten [...]; sie umfaßt (sic!) jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien Bauens;

(3) als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält“ (WGG).

Privatisierung von Gebäuden gemeinnütziger Bauträger*innen

Im WGG ist es möglich „Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum“ (WGG §15 b.).

Förderkategorie Wohnheim in Wien (WWFSG 1989)

Begriffsbestimmungen

„§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

5. als Heime

a) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, [...], Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder

¹¹ *„Auf Förderung, ausgenommen die Gewährung von Wohnbeihilfe, besteht kein Rechtsanspruch“ (WWFSG 1989).*

Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften; [...]“ (WWFSG 1989: 2017).

10. als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Entgelt; [...]“ (WWFSG 1989: 2017).

Förderungswerber*innen

„§ 9. (1) Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 dürfen nur gewährt werden:

1. für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete, für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) im bzw. zur Übertragung in das Wohnungseigentum sowie für die Errichtung von Eigenheimen:

a) natürliche Personen,

b) juristische Personen mit Sitz im Inland.

2. für die Errichtung von Heimen:

a) gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,

b) Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit dem Sitz im Inland, die nach Gesetz, Satzung, Satzungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen,

c) der Stadt Wien, [...]“ (WWFSG 1989).

Wohnbeihilfe

„§ 22. Zum Wohnungsaufwand für Miet-, Genossenschafts-, und Eigentumswohnungen, deren Errichtung unter Zuhilfenahme von Darlehen nach dem Bundesgesetz betreffend [...] oder sonst unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln bzw. im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds und des Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds (sic!) gefördert wurde, ist in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes Wohnbeihilfe zu gewähren“ (WWFSG 1989).

„§ 24. **Bewohner von Heimen, von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden, [...] haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe.** Betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist, haben Anspruch auf Wohnbeihilfe. § 11 Abs. 4 ist nicht anzuwenden“ (WWFSG 1989).

Leistbarkeit und Instrumente

...gewusst, dass:

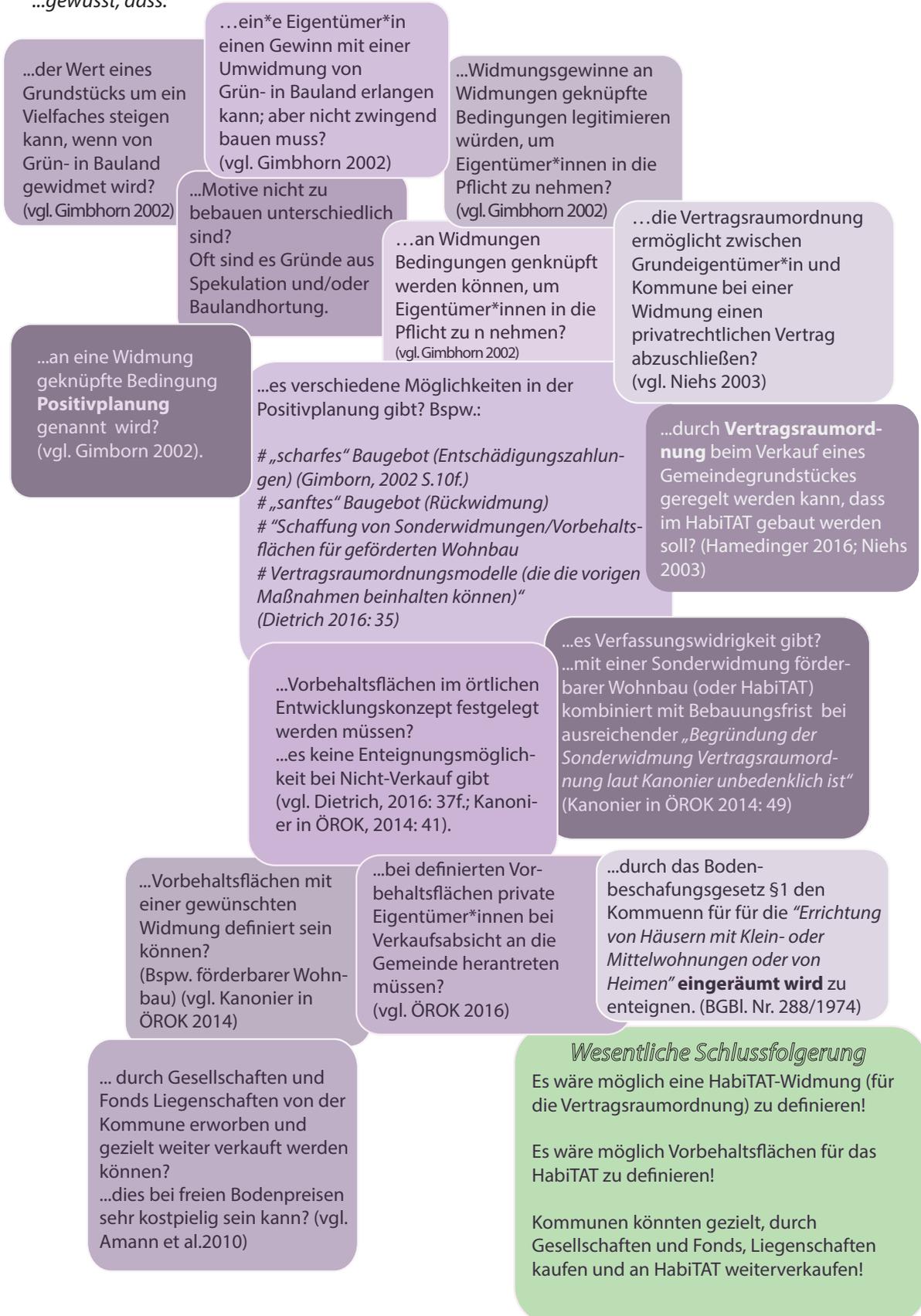


Abb. 27: Leistbarkeit und Instrumente; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext **HabitAT** in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.4.2 Instrumente

Hauptaugenmerk wird in diesem Kapitel auf den Umgang mit aktiver Bodenpolitik gelegt. Die Frage der Bodenbeschaffung schließt direkt an jener des leistbaren Wohnraums und jener von HabiTAT an.

2.4.2.1 Planungsansätze

Bei Planungsansätzen wird zwischen Negativ- und Positivplanung unterschieden. Ein Instrument der Negativplanung ist die Flächenwidmungsplanung. Diese Verordnung des Gemeinderats wird auch Anpassungs- oder Angebotsplanung genannt. Angebotsplanung deshalb, da für den*die Eigentümer*in keine weitere Verpflichtung mit der Umwidmung einhergeht. Die Person kann Gewinn mit der Widmung erlangen, muss das Grundstück aber nicht zwingend bebauen. Für die Kommune entstehen durch die Erschließung Kosten und es können bedeutende Flächen für die Siedlungsentwicklung brachliegen. Die Motive, nicht zu bebauen, sind unterschiedlich. Einerseits ist häufig Spekulation und/oder Baulandhortung ein Grund, andererseits kann es sein, dass Eigentümer*innen finanziell nicht in der Lage sind, zu bebauen. Es ist effektiv, wenn Umwidmungen an Bedingungen geknüpft werden. Oft wird von Widmungsgewinnen gesprochen, denn der Wert eines Grundstücks kann exorbitant steigen, wenn von Grünland in Bauland gewidmet wird. Widmungsgewinne würden an Widmungen geknüpfte Bedingungen legitimieren. An eine Widmung geknüpfte Bedingung wird Positivplanung genannt (vgl. Gimborn 2002: 9).

„Folgende raumplanerische Maßnahmen gehören der Positivplanung an:

- *„scharfes“ Baugebot (bei sonstiger Leistung von Entschädigungszahlungen) (Gimborn, 2002 S.10f.)*
- *„sanftes“ Baugebot (bei sonstiger Rückwidmung in Grünland)*
- *Schaffung von Sonderwidmungen/Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau*
- *Schaffung von Dichtebestimmungen für förderbaren Wohnbau*
- *Einhebung von Infrastrukturabgaben bei fehlender Bebauung*
- *Aufschließungsvorauszahlungen. Befristete Widmungen unter auflösenden Bedingungen*
- *Baulandumlegungen*
- *Vertragsraumordnungsmodelle (die die vorigen Maßnahmen beinhalten können)“ (Dietrich 2016: 35).*

2.4.2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Vertragsraumordnung

Bei der Vertragsraumordnung wird bei einer Widmung zwischen Grundeigentümer*in und Kommune ein privatrechtlicher Vertrag abgeschlossen, damit die Ziele der *„raumordnungsrechtlich verbindlichen Instrumente“* (FLWP und örtl. Entwicklungskonzept) zu erreichen sind (vgl. Niehs 2003: 17). Vor allem bei Baulandwidmung und bei Verkauf eines Grundstückes seitens der Gemeinde kommt dies zum Tragen. Da es sich um privatrechtliche Regelungen handelt, ist der Vertrag ein Ergebnis der Aushandlung – also ein Kompromiss. Ebenfalls sind privatrechtliche Vereinbarungen nicht dem Gebot der Transparenz zu unterstellen (siehe dazu Kapitel: „Eigentum“ auf Seite 42; vgl. Hamedinger: 2016: 5).

Die Vertragsraumordnung ist nicht verpflichtend. Der*die Eigentümer*in muss keinen Vertrag eingehen. (vgl. Kanonier 2014: 47). Obwohl durch die Höchstgerichte noch nicht alles genau definiert ist, bestehen gesetzliche Grundlagen zur Vertragsraumordnung, bspw. räumt die Bauordnungsnovelle von Wien 2014 ein, dass *„städtebauliche Verträge abgeschlossen werden können“* (wien.at 2017).

Förderbarer Wohnbau

Sollte förderbarer Wohnbau forciert werden, eignet sich die Vertragsraumordnung dafür. Wie im Kapitel *„Leistbares Wohnen in den Raumordnungsgesetzen“* auf Seite 62f. dargestellt, gibt es Hinweise zum förderbaren Wohnbau in SBG, STMK, TIR. In OÖ, STMK, Kärnten und Tirol wird explizit in den Raumordnungsgesetzen darauf hingewiesen und die Wiener Bauordnung sieht eine Widmungskategorie *„Förderbarer Wohnbau“* vor. Es ist zu beachten, dass Verträge im Rahmen der Vertragsraumordnung

nicht verfassungswidrig sind. Wird der Vertrag, in dem festgelegt ist, dass der*die Eigentümer*in in einer bestimmten Frist bebauen muss, mit einer Sonderwidmung „Förderbarer Wohnbau“ kombiniert, erscheint dies bei ausreichender „Begründung der Sonderwidmung laut Kanonier [unbedenklich]“ (Kanonier 2014: 49). Demnach wird eine Bauland-Sonderwidmung herangezogen, damit förderbarer Wohnbau verpflichtet errichtet werden kann, ohne dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu widersprechen. Dementsprechend könnte eine Sonder-Widmung (bspw. HabiTAT-Widmung) ermöglichen, dass ein Gebäude nach dem HabiTAT verpflichtend gebaut werden muss (vgl. ebd.).

2.4.2.2 Sonderwidmungen und Vorbehaltsflächen

Durch eine Sonderwidmung können Flächen für bestimmte Zwecke – wie förderbaren Wohnbau oder auch für HabiTAT – gesichert werden (vgl. ÖROK 2016: 16). Sonderwidmungen können spezifisch hinsichtlich Dichte- oder Nutzungsbestimmungen ausgestaltet werden. Da Flächenwidmung ein angebotsplanerisches Instrument ist, kann in Kombination mit der Vertragsraumordnung sichergestellt werden, dass diese Flächen entsprechend genutzt werden. Zurzeit sind Sonderwidmungen nur in Wien möglich (vgl. BO Wien). Vorbehaltsflächen können mit gewünschter Widmung, bspw. förderbarem Wohnbau, definiert sein. Der*die Eigentümer*in kann (zu marktüblichen Preisen) die Liegenschaft innerhalb einer Frist an die Kommune verkaufen. Grundlegend ist, dass dies nach gegenwärtiger rechtlicher Lage nur möglich ist, wenn gewisse Bedingungen (nicht kompensierbare Nachfrage, besondere Eignung der Liegenschaft) erfüllt werden und dies im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt ist. Die Ausweisung der Vorbehaltsfläche erlischt mit Fristablauf. Verkauft der*die Eigentümer*in nicht, ist keine Enteignung von Vorbehaltsflächen möglich, obwohl das Raumordnungsgesetz Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau vorsieht¹² (vgl. Kanonier 2014: 41).

2.4.2.3 Bodenbeschaffung durch Gesellschaften und Fonds

Der Erwerb von Grundstücken durch Gesellschaften und Fonds ermöglicht, diese für Zwecke des öffentlichen Interesses (u.a. förderbaren Wohnbau) weiterzuverkaufen. Da diese Variante sehr kostspielig sein und den Finanzhaushalt einer Gemeinde übersteigen kann, sind oft externe Finanzmittel notwendig. Sollte HabiTAT den Status „Öffentliches Interesse“ erlangen, wäre eine Weitergabe an HabiTAT möglich (vgl. Amann et al. 2010: 84).

2.2.2.4 Übersicht: Für HabiTAT relevante Instrumente aktiver Bodenpolitik

Maßnahme	V	T	S	ST	K	OÖ	NÖ	B	W
Vertragsraumordnung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sonderwidmungen									✓
Vorbehaltsflächen für förderbares Wohnen		✓	✓	✓	✓	✓			
Bodenfonds bzw. Bodengesellschaft		✓	✓		✓				✓

Abb. 28: Übersicht: Für HabiTAT relevante Instrumente aktiver Bodenpolitik; Umweltbundesamt; Schremmer/ Kanonier 2014; WWFSG 1989; analysiert und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

12 Ohne Enteignungsmöglichkeit bei Nichtverkauf an die Kommune kann angenommen werden, dass mit diesem Instrument eine gewisse Wirkungslosigkeit einhergeht.

2.4.2.5 Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes 1974

Die bereits dargestellten Instrumente haben gemein, dass bei schon bestehender Widmung ein Entgegenkommen bzw. Einverständnis von Grundeigentümer*innen vorhanden sein muss, wenn es darum geht, Eigentum an die Kommune zu übertragen, um Ziele des förderbaren Wohnbaus zu realisieren. Im Gegensatz dazu ermöglicht das Bodenbeschaffungsgesetz von 1974, Liegenschaften für den Wohnungsbau ohne Einverständnis der Eigentümer*in zu beschaffen (vgl. Dietrich 2016: 40).

„§ 1. Die Länder haben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Vorsorge zu treffen, daß [sic!] die Gemeinden für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder für betagte Menschen unbebaute Grundstücke, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie Ergänzungsgrundstücke zu beschaffen (Bodenbeschaffung)“ (BGBl. Nr. 288/1974).

Grundrechtlich ist eine Enteignung problematisch und nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Ein konkreter Bedarf, der im öffentlichen Interesse liegt, muss bestehen.

- Die Liegenschaft muss geeignet sein, den Bedarf decken zu können.
- Der Bedarf kann unmöglich anders gedeckt werden.

Ablauf zur Flächenbeschaffung:

Erfolgt mittels zweistufigen Prozesses:

1. Antrag der Gemeinde bei der Landesregierung, die Verordnung erlassen muss (§ 5 Abs. 2 BBG) – *„Die Landesregierung kann zum Zwecke der Bodenbeschaffung (§ 1) über Antrag der Gemeinde (Abs. 1) durch Verordnung feststellen, daß in dieser Gemeinde ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand gemäß § 4 besteht“.*
2. Gemeinde erklärt Teile ihres Gemeindegebiets durch Verordnung als *„Bodenbeschaffungsgebiet“* (§ 6 BBG) (Schekulin, 1985: 24). *„Ab diesem Zeitpunkt ist entweder die Enteignung (mit Entschädigung) oder ein Eintrittsrecht in Kaufverträge über unbebaute Grundstücke seitens der Gemeinde möglich“* (Dietrich 2016: 41).

2.4.2.6 Wiener Bauordnung: Enteignung für städtebauliche Zwecke

Anhand der Wiener Bauordnung kann ein Eingriff ins Eigentum mittels Enteignung als Instrument durchgesetzt werden, um Baulandhortung entgegenzuwirken. Bspw. kann bei einer „nicht nutzungskonformen“ Verwendung einer Liegenschaft diese enteignet werden. Ausschlaggebende Indikatoren sind vor allem unbebaute bzw. nicht dem Bebauungsplan entsprechende Bebauungen. Unter Anwendung des §43 kann die Enteignung durchgesetzt werden, wenn eine bauordnungskonforme und folglich eine im städtebaulichen Kontext betrachtete Bebauung erreicht wird. Unter der Bedingung, dass eine Verbesserung der Stadtstruktur erreicht wird und ein besonderes Interesse besteht, kann bezugnehmend auf die räumliche Lage im städtebaulichen Kontext nach §43 Abs. 3 enteignet werden. Obwohl dieser rechtliche Rahmen existiert, ist Enteignung für städtebauliche Zwecke kaum Praxis (vgl. Kanonier, 2008: 4).

2.4.3 Zusammenfassung – leistbares Wohnen

Leistbares Wohnen wird am Anteil des Haushaltseinkommens beurteilt. (vgl. Kunnert 2014 26; Amann/ Luggler 2016; StatistikAustria 2016). Der maximale Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach Mikrozensus liegt bei 25 Prozent und nach EU-SILC bei 40 Prozent (vgl. StatistikAustria 2016: 80; Amann/ Mundt 2015: 18). Bei diesen Berechnungsmethoden können auch Haushalte mit hohem Einkommen erfasst werden; Haushalte, die Subjektförderung beziehen, werden nicht berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Ergebnisse der Statistiken zu Ungunsten der Haushalte mit niedrigem Einkommen ausfallen können. Es kann soweit gehen, dass Haushalte sogar 60 Prozent ihres Haushaltseinkommens

für Wohnen aufwenden müssen (vgl. Amann/ Mundt 2015: 27). Die Schaffung leistbaren Wohnraums korrespondiert mit Bodenpreisen, mit Eigentumslogik sowie planungsrechtlichen Förderinstrumentarien, die in das Feld „Eigentumslogik“ eingebettet sind. Die Bodenpreise in Ballungsräumen erreichen Werte, die geförderten Wohnbau unrentabel oder unmöglich machen. Bspw. werden Förderungen für gemeinnützige Bauträger*innen lt. Gesetz nur gewährt, wenn der Quadratmeterpreis nicht höher als 250 Euro ist (vgl. stadt.wien.at). Weiters können innerhalb des rechtlichen Rahmens der WWG „Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) [überführt werden]“ (WGG §15 b.). Eigentümer*innengemeinschaften und ein der Organisation HabiTAT zugehöriges Projekt bauen unter der Förderkategorie „Heim“. *„Bewohner von Heimen, von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden [...] haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe“* (WWFSG 1989 §24). Vor diesen Hintergründen ist es eine große Herausforderung, leistbaren Wohnraum langfristig zu schaffen. Unabhängig von diesen Förderungen versucht HabiTAT einen möglichen Weg einzuschlagen, leistbaren Wohnraum langfristig zu schaffen, denn durch Kauf der Häuser und der Tatsache, dass diese Häuser somit nicht mehr für den Markt verfügbar sind, wird der Hauspreis/Kaufpreis ein letztes Mal bezahlt. Anfangs werden die Mieten etwa dem Marktniveau entsprechen, da die Mietpreise zu Beginn von der Finanzierung der Immobilie abhängig sind. Über die Jahre hinweg werden die Mieten günstiger, da sie gleich bleiben. Es werden ab Immobilienkauf Kostenmieten (effektive Kapital- und Betriebskosten) bezahlt, die unabhängig von Marktpreisentwicklung und etwaiger rechtlicher Anpassungsmaßnahmen nicht mehr steigen werden (vgl. Blamer/ Bernet 2017: 265).

Relationales Raumkonzept

...gewusst, dass:



Der kapitalistische Raum

...gewusst, dass:

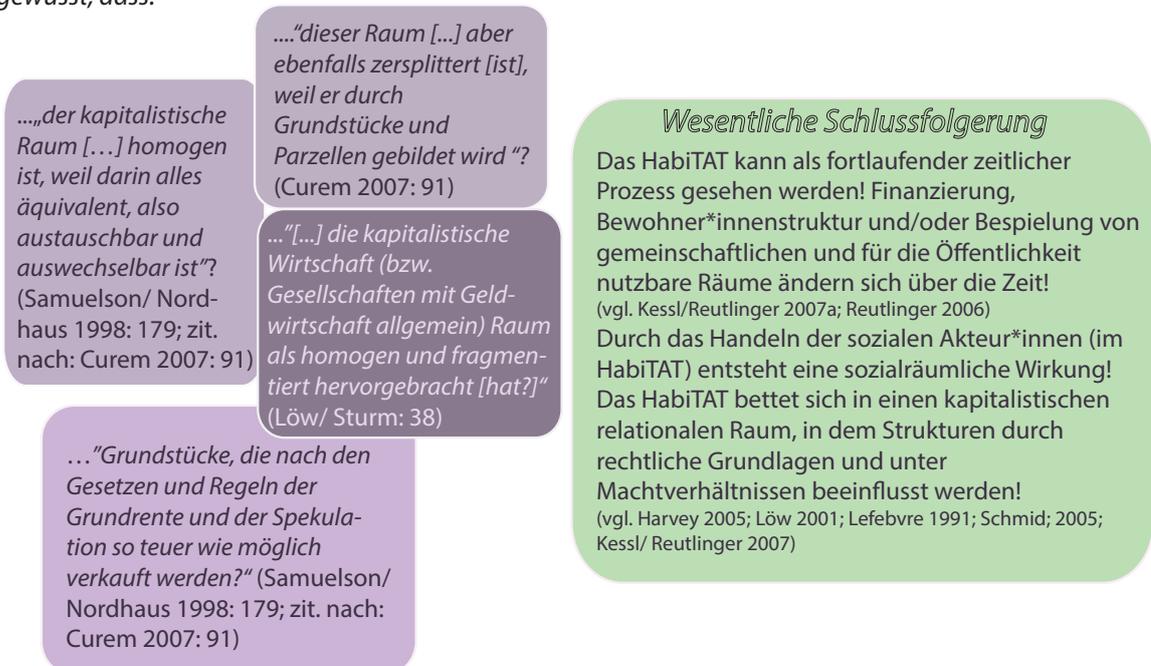


Abb. 29: Relationales Raumkonzept; Der kapitalistische Raum; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.5 Raumproduktion und Raumtheorien, soziale Ungleichheit

In diesem Kapitel wird dargestellt, wie Sozialraum im Kontext von HabiTAT verstanden werden könnte. Um die Frage hinsichtlich des sozialen Mehrwerts durch HabiTAT bearbeiten zu können, werden Konzepte zur Raumproduktion und Raumtheorien dargestellt. Das soll ermöglichen, eine sozialräumliche Wirkung von HabiTAT durch das solidarische Handeln und der Vergesellschaftung einzuordnen. Dabei wird auf das absolute, relative, relationale und kapitalistische Raumkonzepte und Theorien zu Raumproduktion eingegangen. Das Bearbeitungsfeld einer „verräumlichbaren“ sozialen Ungleichheit und Segregation im Kontext des solidarischen Handelns bei HabiTAT (hinsichtlich sozialer Durchmischung in Haus und Quartier; Vermeidung einkommensbedingter Hierarchien) könnte ebenfalls Erkenntnisse liefern, auf welche Aspekte (Methoden, Indikatoren, Kriterien, Verortung, Morphologie, gesellschaftliche Ordnung und Organisation etc.) bei einer Benennung eines sozialräumlichen Mehrwerts geachtet werden soll. Gleichzeitig wird verständlich, mit welchen räumlichen Herausforderungen (homogenisierter, fragmentierter, kapitalistisch verwertbarer Raum) im Kontext administrativer, organisatorischer, sozialer, geographischer etc. Ebenen der Dachverband konfrontiert ist. (vgl. Harvey 2005; Löw 2001; Lefebvre 1991; Kessler/ Reutlinger 2007).

2.5.1 Absolutes (Container)-Raumkonzept

Raum ist, absolut betrachtet, naturwissenschaftlich sowie geometrisch-mathematisch messbar und erfassbar und wird nicht beeinflusst von der beobachtenden Person, deren Standort und der Verteilung der möglicherweise in Bewegung befindenden Elemente und Prozesse. Das bedeutet, dass Raum und Zeit nicht miteinander in Beziehung stehen und einander nicht beeinflussen. Zeit wird wie der Raum absolut betrachtet. Postuliert wird der absolute Raum, auch als ein territorialer Ansatz. Demnach ist der Raum ein „Behälter“ oder „Container“ von Gegenständen, Prozessen und/oder „von Fakten ([wie] Statistikwerte über Anteile und Mengen, als Umfrageergebnisse), [...]“ (Breitfuss et al. 2004: 23). Gegenstände, Fakten und soziales Handeln sowie gesellschaftliche Produktionsweisen und die dadurch geschaffenen Produkte/Waren nehmen keinen Einfluss auf die Konstitution von Raum und Zeit. Der Raum wird als absolut, ohne Komplexität in seiner dynamischen Konstitution, durch bspw. soziale und gesellschaftliche Konflikte sowie gesellschaftliche Produktionsweisen verstanden (vgl. Harvey 2005; Löw 2001; Lefebvre 1991; Schmid; 2005; Kessler/ Reutlinger 2007).

2.5.2 Relatives Raumkonzept

Das relative Raumkonzept unterscheidet sich vom absoluten Raumkonzept dahingehend, dass sich Raum aus den (in Bewegung befindenden) Lagebeziehungen zwischen den Elementen und der relativen Position der beobachtenden Person konstituiert. Da diese Elemente in Bewegung und von dynamischen Prozessen beeinflusst werden oder selbst Prozesse darstellen, ist Raum und Zeit in diesem Konzept nicht mehr absolut definierbar und sie stehen daher in Beziehung. Für Raumplanung und Sozialwissenschaften ist dieses Konzept wesentlich, um räumliche dynamische Phänomene (wie bspw. Lagebeziehungen, soziale Prozesse oder Mobilität und deren Wirkung auf den Raum) darstellen und erklären zu können, wodurch das relative Raumkonzept von Sozialwissenschaftler*innen wie Bourdieu, Harvey, Lefebvre, Löw u.a. verwendet, geprägt und weiterentwickelt bzw. für spezielle Betrachtungsweisen ausgerichtet wurde und wird. Neue Begriffe und/oder Felder – wie Sozialraum oder kapitalistischer Raum – sind daraus entstanden, um bspw. Stadt und Urbanität in gesellschaftlichen kapitalistischen Produktionsverhältnissen in ihrer gesellschaftlichen Wechselwirkung und Dualität (theoretisch) fassbar und erklärbar zu machen. Bspw. baut darauf das relationale Raumkonzept von Martina Löw auf (vgl. Harvey 2005; Löw 2001; Lefebvre 1991; Schmid; 2005; Kessler/ Reutlinger 2007: 22f.; May 2001: 9f.).

2.5.3 Sozialwissenschaftliches relationales Raumkonzept

„Mit Sozialraum werden [...] der gesellschaftliche Raum und der menschliche Raum bezeichnet, das heißt der von den handelnden Akteuren (Subjekten) konstituierte Raum und nicht der verdinglichte Ort (Objekte)“ (Kessl/Reutlinger 2007: 23). Martina Löw hat anhand verschiedener Raumkonzepte den Begriff des Sozialraums weiterentwickelt und „*versteh[t] Raum [...] als relationale (An)Ordnung von Körpern, welche unaufhörlich in Bewegung sind, wodurch sich die (An)Ordnung selbst ständig verändern. Das bedeutet, Raum konstituiert sich auch in der Zeit*“ (Löw 2001: 131; zit. nach: Bürk 2006: 75). Beim relationalen Raumkonzept wird der Raum demnach nicht als Behälter von Objekten und Subjekten gesehen, sondern um die Dimension „Zeit“ ergänzt. Als ein fortlaufender Prozess, der sich aus in ständig in Beziehung stehenden sozialen Praktiken ergibt und entsteht daher durch die Wechselwirkung sozialer Beziehungen und der Verflechtung sozialer Prozesse. Der Raum steht in Beziehung mit verschiedenen (administrativen, organisatorischen, sozialen, geographischen etc.) Ebenen. Bspw. steht der lokale Raum und die dort lebenden Menschen in Relation mit der gesamten Stadt und ihrer politisch administrativen Logik, diese wiederum in Beziehung mit einer höheren Organisations- und Verwaltungsebene und diese Ebenen beeinflussen wiederum die bspw. Stadtmorphologie und des weiteren die lokale Bevölkerung und deren Handeln. Kessl und Reutlinger (2006, 2007a) sehen daher Raum als relationales soziales Konstrukt, „*[i]ndem Räume `als ständig (re)produziertes Gewebe sozialer Praktiken` verstanden werden*“ (Kessl/Reutlinger 2007a: 15; Reutlinger 2006). Daher wird in Bezug auf Raumsoziologie in räumlicher Anordnung zwischen Dingen, Menschen und Geschehnissen differenziert. Darüber hinaus wird berücksichtigt, auf welcher rechtlichen Grundlage und unter welchem Machtverhältnis die Anordnung erfolgt. Nach dieser Betrachtung schließt das Veränderungen räumlicher Anordnungen durch gesellschaftliche Prozesse mit ein (vgl. Lenger et al. 2013: 21). Löw (2001) unterscheidet unter Einbeziehung dieser Aspekte zwischen „Spacing“ und „Syntheseleistung“. „Spacing“ ist der Prozess und die Platzierung (Aneignen, Nutzen, Bauen, Errichten und Positionieren) von Menschen und sozialen Gütern durch Menschen im Raum. Der Raum wird durch das alltägliche Handeln ständig neu konstruiert und „*wird [dadurch] integraler Bestandteil gesellschaftlicher Prozesse*“ (Stoetzer 2008: 1). Mit „Syntheseleistung“ meint Löw, dass sich Raum durch Vorstellungen, Wahrnehmungen und Erinnerungen konstituiert (vgl. Löw 2001: 64f.). „*[D]ie Syntheseleistung [...] ermöglicht es, Ensembles von Gütern und Menschen zu einem Element zusammenzufassen*“ (Löw 2001: 160; zit. nach: Bürk 2006: 76). Somit stellt der soziale Raum ein Abbild aus relationalen Wechselwirkungen zwischen Objekten und Subjekten sowie deren Vorstellungen dar (vgl. Löw 2001).

2.5.4 Produktion des Raums nach Lefebvre

Der kapitalistische Raum

„*Der kapitalistische Raum ist nicht leicht zu definieren, weil er in seiner Homogenität zersplittert ist. Obwohl das ein logischer Widerspruch ist, kann dies wie folgt beschrieben werden: Der kapitalistische Raum ist homogen, weil darin alles äquivalent, also austauschbar und auswechselbar ist. Dieser Raum ist aber ebenfalls zersplittert, weil er durch Grundstücke und Parzellen gebildet wird, Grundstücke, die nach den Gesetzen und Regeln der Grundrente und der Spekulation so teuer wie möglich verkauft werden, vorausgesetzt, die Märkte sind vollkommen*“ (Samuelson/ Nordhaus 1998: 179; zit. nach: Curem 2007: 91).

Lefebvre

Lefebvre (1974) entwickelt aufbauend auf den Theorien von Marx und Engels (vgl. Schmid 2005: 76) die Theorie der Produktion des Raums mit der Hypothese: „*Der soziale Raum ist ein soziales Produkt.*“ (Lefebvre 1974: 35). Dabei ist der soziale Raum kein Produkt neben anderen, sondern es werden unter dem Sozialraumbegriff produzierte Dinge in ihren (relativen) Wechselbeziehungen zusammengefasst (vgl. Lefebvre 1998: 73). Zentral in Lefebvres Betrachtung ist, dass Menschen, neben Dingen, auch Geschichten und Situationen produzieren (vgl. Lefebvre 1991: 68ff.; Ronneberger 2010). Jede Stadt ist Ergebnis dort vorherrschender Produktionsweisen und Produktionsverhältnisse (vgl. Schmid 2005: 23f.).

In einer urbanisierten, kapitalistisch organisierten Gesellschaft überlagern sich unterschiedliche zeitliche Zyklen, docken aneinander an und beeinflussen sich, somit spielt auch der historische Aspekt einer Stadt eine zentrale Rolle bei der Raumproduktion (vgl. Ronneberger 2010: 46). So bildet der soziale Raum soziale Reproduktions- und Produktionsverhältnisse ab. Folglich steht bspw. eine bestimmte soziale Gruppe in Beziehung mit der Arbeitsteilung, denn Produktionsverhältnisse und Produktionsweisen beeinflussen deren genutzte Räume, die wiederum auf die Organisation der sozialen Gruppe einwirken. Raumproduktion ist für Lefebvre ein „konstitutiver Teil der Produktion des Menschen und der Produktion der Gesellschaft“ (Schmid 2005: 193).

Lefebvres Raumkonzept setzt sich zusammen aus drei ineinandergreifenden Aspekten – einer Triade: „*der räumlichen Praxis, der Repräsentation des Raumes und den Räumen der Repräsentation*“ (Lefebvre 1998: 33).

Die räumliche Praxis ist der erfahrene Raum mit seinen Widersprüchlichkeiten des alltäglichen Lebens. Dabei sind nicht die materiellen Dinge von Bedeutung, sondern die Subjekte mit deren Handlungen, alltäglichen Routinen und Erfahrungen (vgl. Schmid 2005: 203). Die alltägliche Praxis der Akteur*innen stellt den wahrgenommenen Raum in Form von Objekten (wie Märkten, Bahnlinien, Straßen, Gebäuden, Netzwerken etc.) im Raum dar (vgl. ebd. 211). Gesellschaftliche Verhältnisse, unter kapitalistisch-strukturellen Zwängen, werden (unhinterfragt) als geltend hingenommen und führen somit zu gesellschaftlicher Kontinuität (Lefebvre 1998: 36). „*Die räumliche Praxis ist durchzogen von den Repräsentationen des Raums*“ (Löw/ Sturm 2005: 37).

Die Repräsentation des Raumes bezieht sich auf das „Gedachte“. „*Unter Repräsentation von Raum versteht Lefebvre den konzeptualisierten Raum*“ (ebd.) Der Raum wird subjektiv mental abstrakt u.a. im Diskurs konstruiert. Ansichten aus Ideologien und Kenntnissen haben oftmals praktische Relevanz, weil bspw. durch Planung (in Form von Plänen und Karten) eine Beziehung zur räumlichen Praxis hergestellt wird (vgl. Schmid 2005: 216 f.).

Räume der Repräsentation implizieren den gelebten Raum, den Raum des Alltagslebens mit seinen Traditionen und Werten. Es manifestieren sich im Raum der Repräsentation kollektive Ereignisse und Erfahrungen (vgl. ebd.: 222f.). Bei dieser Betrachtungsweise des Raumes können vorherrschende Diskurse und Ordnungen den Raum unterwandern und andere Vorstellungen entstehen lassen. Es sind auch Räume, in denen „Utopien möglich“ werden, Räume der Aneignung sowie solche, in denen Widerstand stattfindet (vgl. Lefebvre 1998: 38). Von den dort lebenden Personen wird dieser Raum mittels Symbolen und Bildern assoziiert. Nach Schmid ist es schwer, diesen Raum zu lesen. Das liegt an der Vielzahl unterschiedlicher Codes aufgrund der unzähligen Sozialräume, deren Heterogenität und deren verschiedenen Nutzer*innen (vgl. Schmid 2005: 223f.). Alle drei Raumaspekte wurden in einer Theorie gebündelt, da sonst Gefahr bestanden hätte, den Raum auf seine Codes und Botschaften zu reduzieren (vgl. ebd.: 226).

„Aus allen drei Faktoren, nämlich der Praxis und Wahrnehmung, der kognitiven Konstruktion und symbolischen Repräsentation, entstehen, so Henri Lefebvre, die Räume. Es handelt sich ihm zufolge um tripolare Dialektik der gegenseitigen Beeinflussung, Einschränkung und Überlappung (vgl. Zur Triade auch Massey 1996: 120f.; Shileds 1991 und 1999; Soja 1996a; Wex 1998). Lefebvre umkreist die Frage, wie Raum inhaltlich bestimmt werden kann. Er entwickelt eine Vorstellung davon, was Raum nicht ist. Es ist kein Behälter. Er ist nicht leer. Er ist nicht homogen. Er ist kein Ding. Er ist nicht nur reine Anschauung. Eine positive Bestimmung fällt ihm schwer“ (Löw/ Sturm 2005: 37).

Raumproduktion nach Harvey

...gewusst, dass:

...nach Harvey Raum ein Abbild der Macht ist? (vgl. Harvey 1990; 2005; 2014)

...die Ausweitung der Macht auf der Fähigkeit basiert Raumproduktion zu beeinflussen? (vgl. Harvey 1990; 2005; 2014)

...nach Harvey die Macht von dem verfügbaren Kapital abhängt? Denn in einer kapitalistisch organisierten Gesellschaft stellt ökonomisches Kapital die Grundvoraussetzung dar, Raum zu entwickeln. (vgl. Harvey 1990; 2005; 2014)

Raumproduktion nach Lefebvre

...gewusst, dass:

...Lefebvre von der These ausgeht, dass *„der soziale Raum [...] ein soziales Produkt [ist]?“* (Lefebvre 1974:35)

... Raum Produkt sozialer und historischer Praxis ist? (vgl. Lefebvre 1998)

...in Lefebvres Betrachtung von Raumproduktion Menschen neben Dingen, auch Geschichten und Situationen produzieren? (vgl. Lefebvre 1991: 68ff.; Ronneberger 2010)

... sich Lefebvres Raumkonzept aus den drei ineinandergreifenden Aspekten – einer Triade: *„der räumlichen Praxis, der Repräsentation des Raumes und den Räumen der Repräsentation“* zusammen setzt? (Lefebvre 1998: 33)

...für Lefebvre Raumproduktion ein *„konstitutiver Teil der Produktion des Menschen und der Produktion der Gesellschaft [ist]?“* (Schmid 2005: 193)

...die räumliche Praxis der erfahrene Raum mit seinen Widersprüchlichkeiten des alltäglichen Lebens ist? (vgl. Schmid 2005)

...Lefebvre mit Repräsentation von Raum den konzeptualisierten subjektiven, idealisierten, erdachten abstrakten Raum versteht? (Karten, Pläne etc.) (vgl. Löw/ Sturm 2005)

...Raum der Repräsentation, der Raum der Bewohner*innen ist? (vgl. Lefebvre 1998)

Soziale Ungleichheit

...gewusst, dass:

... Segregation einen Prozess der Entmischung der Bevölkerung in Stadtvierteln beschreibt, wodurch es zu einer Homogenisierung der in einem Viertel lebenden Bevölkerung kommt? (vgl. Dangschat 2014).

...dem gegenüber der *homogenisierte fragmentierte kapitalistische Raum assoziiert werden kann?* (Löw/ Sturm: 38; Harvey 2005)

...auf ein relationales Raumverständnis zurückgegriffen wird, um Segregation zu analysieren?

...bei den Ursachen sozialer Ungleichheit zwischen verschiedenen administrativen, organisatorischen, sozialen, geographischen etc. Ebenen (zeitlich) differenziert wird? (vgl. Kessl/Reutlinger 2007a: 15; Reutlinger 2006; Dangschat 2014)

Wesentliche Schlussfolgerung

HabiTAT produziert zwar Raum nach dem Verständnis von Harvey, indem sich der Dachverband der Logik des Marktes bedient (Hauskauf, Kredite, Darlehen etc.), aber durch das Verkaufsverbot widerspricht das HabiTAT der Marktlogik!

Macht löst sich durch Vergesellschaftung auf und stattdessen kann sich kollektives solidarisches Handeln einstellen!

HabiTAT hat unter dieser Betrachtung Macht Raum zu produzieren, aber erlangt durch dessen Vergesellschaftung die Fähigkeit Machtstrukturen im kapitalistischen Raum und weiters ökonomischer sozialer Ungleichheit entgegen zu wirken!

(vgl. Harvey 2005; Löw/ Sturm 2005; Löw 2001; Lefebvre 1991; Schmid; 2005; Kessl/ Reutlinger 2007)

Abb. 30: Raumproduktion nach Harvey; Raumproduktion nach Lefebvre; Soziale Ungleichheit; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.5.5 Raumproduktion nach Harvey

Harveys (2005) Darstellung des Raums konzentriert sich auf die des Privateigentums (vgl. Harvey 2005: 132) und „knüpft explizit an Lefebvres raumtheoretische Überlegungen und die These an, dass die Ausweitung von Macht wesentlich auf der Fähigkeit basiert, die Produktion von Raum zu beeinflussen“ (Harvey 1990: 233) zum Einfluss von Henri Lefebvre auch auf die amerikanische Raumforschung Rob Shields 1999: 147ff.; zit. nach: Löw/ Sturm 2005: 38). Wesentlich ist dabei, dass sich die Raumkontrolle aus den Aspekten Kapital, Zeit und Raum zusammensetzt. Jene Akteur*innen, die über monetäre Ressourcen verfügen, um Investitionen zu tätigen, können nach Harvey (1990) dann verkaufen oder kaufen, wenn es für die Rendite am günstigsten ist (vgl. Löw/ Sturm: 38).

„Der Besitz von Geld ermöglicht die Kontrolle über Raum und Zeit, wie die Gewalt über Raum und Zeit finanziellen Gewinn schafft“ (ebd.). „Im historischen Rückblick betont David Harvey wie zuvor Henri Lefebvre, dass die kapitalistische Wirtschaft (bzw. Gesellschaften mit Geldwirtschaft allgemein) Raum als homogen und fragmentiert hervorgebracht hat“ (ebd. 38f.).

Wesentlich für Harveys (1991) Ansatz ist, dass er Entwicklungen der Post-Moderne, wie schnellere Transportmöglichkeiten und Kommunikationstechnologien, als „time-space-compression“ integrierte. Langfristigkeit und Zukunftsdenken geht auf der Ebene der Zeit verloren und auf der räumlichen Ebene werden dadurch Distanzen leichter und schneller überwindbar. Er begründet damit einen Bedeutungsverlust von Raum. Bspw. werden Produktionsstandorte leichter und schneller austauschbar bzw. im Sinne der Wirtschaftlichkeit schnell verlagert werden können. Nicht nur Waren, wie bspw. Mobiltelefone, wurden dadurch schnell global handelbar, sondern auch Raum (vgl. Harvey 1991: 240; nach Löw/ Sturm 2005: 39). „Wie Henri Lefebvre betont er zwar die soziale Herstellung von Räumen und die Unmöglichkeit, Raum jenseits der Handlungen begreifen zu können“ (vgl. Harvey 1990: 225; nach: Löw/ Sturm 2005: 39), jedoch ist bei Harveys Konzept nicht vorgesehen, dass unterschiedliche Räume am gleichen Ort durch soziales Handeln entstehen können, da „seine Idee auf einer Kompression von Zeit und Raum auf einer Reduzierung von Raum auf Grund und Boden [basiert]“ (vgl. Harvey 2005: 127ff.; Harvey 1991: 240; zit. nach: Löw/ Sturm 2005: 39).

2.5.6 Soziale Ungleichheit / Segregation

Sowohl in Stadtsoziologie wie auch in Raumplanung ist ungleiche Verteilung in der Stadt verschiedener Indizes (Ethnie, Einkommen, Bildung, Alter, Milieu etc.) ein wesentlicher Analysegegenstand, um sozialer Ungleichheit mit den dafür adäquaten Konzepten und Strategien begegnen zu können. Von Bedeutung sind dabei Fragen der Ursachen und Fragen, welche Effekte soziale Ungleichheit hat. Um soziale Ungleichheit fassen zu können, ist neben der Wahl der richtigen Methoden die Definition und Kombination passender Indizes bedeutsam (vgl. Blasius 1988).

Definition Segregation:

Dabei wird zwischen sechs verschiedenen Formen der Segregation unterschieden:

- „Soziale Segregation, definiert Ungleichverteilung nach ökonomischen Ressourcen im Raum (Strohmeier 2006: 13).
- Ethnische Segregation, definiert durch Ungleichverteilung nach Staatsbürgerschaft oder Zugehörigkeit zu einer Ethnie im Raum (Friedrichs Triemer 2009; Ceylan 2006).
- Demografische Segregation, definiert durch Ungleichverteilung nach Haushaltsform oder Altersgruppen im Raum (Pohl 2012)
- Lebensstil-Segregation, definiert durch Konsumverhalten und Präferenzstrukturen im Raum (Rössel/ Hoelscher 2012).
- Religiöse Segregation, definiert durch Ungleichverteilung religiöser Gruppen im Raum (Flint et al. 2012).
- Politische Segregation, definiert durch Ungleichverteilung von Parteipräferenzen oder Wahlbeteiligung im Raum (Schäfer 2015)“ (Kurtenbach 2015; in stadtundmigration.wordpress.com 2017).

Segregation ist eine ungleiche Verteilung und nicht per se ein verräumlichbares Phänomen (vgl. Friedrichs 1980: 217). Als Beispiele hier könnten weibliche oder altersbedingte Segregation auf dem Arbeitsmarkt genannt werden. Ohne einen räumlichen Konnex ist in diesem Fall der Arbeitsmarkt das Feld. Merkmale sind bspw. Geschlecht, Position oder Berufssparte. Friedrichs formuliert über Segregation, dass dieses „ein Ereignis sozialer Ungleichheit, d.h. ungleicher Chancen und Präferenzen einzelner Bevölkerungsgruppen [ist]“ (Friedrichs 1995: 75; zit. nach Friedrichs et al. 2002: 169). Segregation als räumliches Phänomen ist die räumliche Ungleichverteilung der Bevölkerungsstruktur in der Stadt. Die dadurch entstehende Konzentration und Absonderung bestimmter Bevölkerungsgruppen von anderen Gruppen zwischen Stadtvierteln bzw. „die dauerhafte[...] Manifestation sozialer Ungleichheiten im Raum durch die Konzentration der Wohnstandorte einzelner Gruppen“ (Dangschat 2014: 69) wird residentielle Segregation genannt (vgl. Grabner/ Sailer 2001; Dangschat 2014).

Segregation beschreibt einen Prozess der Entmischung der Bevölkerung in Stadtvierteln, wodurch es zu einer Homogenisierung der in einem Viertel lebenden Bevölkerung kommt. Segregierte Stadtviertel führen weiters zu einer für die dort lebende Bevölkerung typischen Charakteristik des Stadtteils. Die dort ansässige Bevölkerung identifiziert sich nach einer Weile mit dem Stadtviertel. Gleichzeitig sind segregierte Viertel mit einem entweder positiven oder negativen Image behaftet und dieses kann weit über die Stadtgrenze hinaus bekannt sein. Wesentlich zu unterscheiden ist, ob die Homogenisierung „aktiv“ von den dort ansässigen Bewohner*innen angestrebt wurde oder ob sie „passiv“, also mittels unfreiwilligem Prozess, passierte. Eine unfreiwillige Quartiersbildung resultiert oftmals aus einer durch Diskriminierungen bedingten räumlichen Zuweisung. Dies wird als residentielle Segregation definiert, da sich in einer Stadt je nach Wohnort eine asymmetrische Bevölkerungsverteilung abbildet (vgl. Dangschat 2014: 64).

Ursache

Damit das Phänomen der Segregation analytisch bearbeitet werden kann, rückt die Definition und die Suche nach der Ursache in den Fokus der Forschung. Um dies differenziert und systematisch bearbeitbar zu machen, gibt es vier Ursachencluster. „[...] Segregation ist Folge von vier Ursachenclustern:

1. *der sozialen Ungleichheit in der Wohnbevölkerung (nach Klassen, Geschlecht, Rasse, Ethnie, Haushaltstyp, Alter, sozialem Milieu und Lebensstilen – am besten gemessen in einer Kombination (Syndrom) aus Elementen der sozialen Lage und von sozialen Milieus),*
2. *der Ungleichheit der städtischen Teilgebiete (nach Wohnraum-Merkmalen, nach infrastruktureller Ausstattung, Erreichbarkeit, Lage und Zuschreibungen von Attraktivität – am besten gemessen über Erreichbarkeitsindices in Kombination mit Qualitätsstandards),*
3. *von Zuweisungsprozessen sozialer Gruppen zu Wohnungsmarktsegmenten (durch Marktprozesse, administrative Zuweisungen, soziale Schließungen in den Verhältnissen Makler(in)-Käufer(in), Eigentümer(innen)-Mieter(innen) und unter Nachbar(inne)n) sowie*
4. *des Interesses am Zusammenleben „Gleicher“ („freiwillige“ Segregation) vom ethnic village über das Themenwohnen (leitende Wertvorstellungen) bis zur gated community“ (Dangschat 2014: 64).*

Die ersten drei Formen haben für die wissenschaftliche Auseinandersetzung in Bezug auf soziale Ungleichheits- und Armutsforschung hohe Bedeutung. Geht es doch bei raumpolitischen Interventionen hinsichtlich Verteilungsgerechtigkeit um die Schaffung von Strategien und Konzepten, um sozialer Ungleichheit im Raum begegnen zu können. Dabei richtet sich der Fokus nicht nur auf soziale Brennpunkte, die eine schlechte infrastrukturelle Ausstattung (Wohnungsausstattung und/oder kommunale und öffentliche Versorgung an Freizeit-, Bildungs- oder Kultureinrichtungen, Parks etc.)

aufweisen, sondern auch auf Wohnungsmarkt und Einkommensungleichheit, denn Einkommen und Wohnkosten korrespondieren mit Segregations- und Verdrängungsprozessen. Im Umkehrschluss ist die Betrachtung der freiwilligen residentiellen Segregation ebenfalls von Bedeutung, da daraus abgeleitete Motive auf das räumliche Image der angrenzenden, umliegenden oder gemiedenen Stadtteile verweisen. In der Forschung ist es somit bedeutsam, der residentiellen Segregation von beiden Seiten zu begegnen (vgl. Dangschat 2014).

Messung - Zusammenfassung

„Segregation wird mithilfe verschiedener Indizes auf der Basis administrativer Einteilungen in Kommunen gemessen“ (Gans 2014: 435). Abweichungen bei den Anteilswerten zwischen Stadtteilgebieten und der Gesamtstadt geben als Durchschnittswerte noch keinen Aufschluss darüber, ob diese sozialräumlich problematisch ist. Das Plädieren auf soziale Mischung aufgrund statistisch errechneter räumlicher Segregation, um eine Gleichverteilung anzustreben (d.h. dass ein gewisser Bevölkerungsgruppenanteil zuzieht), wäre in diesem Fall „mathematisch falsch und normativ hoch aufgeladen“ (Dangschat 2014: 64). Da es auch keinen empirischen Beleg über die Wirkung von sozialer Mischung gibt und in der Fachwelt keine Einigkeit besteht „über `Mischungsverhältnisse` oder die angemessene Maßstabsebene [besteht]. Schließlich können ähnliche sozialstrukturelle Konstellationen einerseits zu „überforderten Nachbarschaften“ oder andererseits zu integrativen multinationalen und multikulturellen Quartieren führen“ (ebd.). Aufgrund dieser Begründung wird plädiert, Segregation solle als räumliches Phänomen mit einem breiten methodischen Set gefasst werden. So schreibt Gans (2014):

„Messungen zur Segregation bzw. zur Konzentration sollten verstärkt mithilfe multidimensional definierter Indikatoren oder Typologien erfolgen, bei denen sozioökonomische wie soziokulturelle Kategorien einbezogen werden. Grundsätzlich sollten sich wissenschaftliche Untersuchungen zur residentiellen Segregation in stärkerem Maße an sozialen Prozessen orientieren und mit einem breiteren methodischen Zugang (Sozialraumanalyse) erfasst werden. Ein Ansatz wäre, sich von dem vorherrschenden analytischen Fokus auf Gruppen von Nationalitäten zu lösen und herkunftsübergreifende soziale Lagen und Wertorientierungen etwa entlang von Milieus stärker in den Blick zu rücken“ (Gans 2014: 436).

Planungspolitische Debatten könnten aufgrund von Ergebnissen aus einer mittels sozialräumlicher Methode (Mischung aus verschiedenen qualitativen und quantitativen Methoden) durchgeführten werden, die aus multidimensionalen Indikatoren besteht, stärker an die Bedürfnisse der dort wohnenden Bevölkerung ausgerichtet werden. Beobachtete Fehlentwicklungen im Quartier können dadurch mit zielgerichteten Maßnahmen abgefedert werden (vgl. ebd.).

2.5.7 Sozialraumanalyse

„Die Sozialraumanalyse (SRA) ist eine wichtige Untersuchungsebene städtebaulicher Planung. Sie beschäftigt sich mit den Ergebnissen des sozialen Handelns von Menschen im Raum. Um die Nutzung des Raumes bewerten zu können, werden in der Sozialraumanalyse vier Untersuchungsebenen verfolgt:

Soziales Handeln

Auf dieser Ebene werden für das Untersuchungsgebiet relevante Aussagen zu verschiedenen NutzerInnengruppen, Nutzungsarrangements und möglichen Konflikten getroffen.

Materielles Erscheinungsbild

Auf dieser Ebene wird erkundet, wie sich die oben genannten Gruppen einen gebauten Raum aneignen und wie sie ihn wahrnehmen.

Kultureller Ausdruck

Auf dieser Ebene werden Aussagen zu Zwecken und Bedeutungen des untersuchten Raumes getroffen.

Regulation

Auf dieser Ebene werden formale Rahmensetzungen und Planungsvorgaben ermittelt. Gefragt wird vor allem nach den involvierten öffentlichen Stellen und AkteurInnen des politisch-administrativen Systems und es werden Einfluss und Handlungsmöglichkeiten dieser AkteurInnen erkundet (vgl. Läßle, 1991; Sturm, 2000; Löw, 2001, Häder, 2006

Diese Erkundung ist eine wesentliche Grundlage für die strategische Entwicklungsplanung. Sie eignet sich dazu, zielgruppenspezifische sowie integrationsfördernde Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen zu formulieren, die an den ‚Nahtstellen‘ von Sozialpolitik, Planung und Städtebau angesiedelt sind. Ziel ist unter anderem, aus unterschiedlichen Handlungsbereichen und Kompetenzfeldern heraus Kooperationen und Verknüpfungen – eben Nahtstellen! – zu suchen“ (vgl. Breitfuss et al, 2006; Dangschat/Witthöft 2014; Kessl et al, 2005; Riege/ Schubert 2005; Witthöft 2013; Witthöft 2010b; zit. nach Beck et al. 2017: 12).

2.5.9 Zusammenfassung – Raumproduktion

Raum wird durch alltägliches Handeln ständig neu konstruiert und „[dadurch] integraler Bestandteil gesellschaftlicher Prozesse“ (Stoetzer 2008: 1). Raum kann daher als fortlaufender Prozess betrachtet werden, der sich aus ständig in Beziehung stehenden sozialen Praktiken ergibt und durch die Wechselwirkung sozialer Beziehungen und der Verflechtung sozialer Prozesse entsteht (Lefebvre 1991; Löw 2001). Demzufolge steht Raum in Beziehung mit verschiedenen administrativen, organisatorischen, sozialen, geographischen etc. Ebenen (vgl. Kessl/Reutlinger 2007a: 15; Reutlinger 2006). In das relationale Raumverständnis bettet sich auch die Betrachtungsweise des kapitalistischen Raumes. Der kapitalistische Raum ist homogen, da alles im Raum austauschbar und auswechselbar ist, gleichzeitig ist der Raum fragmentiert, da der Raum durch Grundstücksgrenzen (Eigentum) definiert wird. (vgl. Samuelson/ Nordhaus 1998: 179; nach: Currem 2007: 91). HabiTAT kann als zeitlich fortlaufender Prozess gesehen werden, weil Finanzierung, Bewohner*innenstruktur und/oder Bespielung von gemeinschaftlichen sowie für die Öffentlichkeit nutzbaren Räumen zeitlich abhängig sind (vgl. Kessl/Reutlinger 2007a; Reutlinger 2006). Gleichzeitig hat das Handeln der sozialen Akteur*innen (bei HabiTAT) eine sozialräumliche Wirkung, da sich HabiTAT in einen kapitalistischen, relationalen Raum, in dem Strukturen durch rechtliche Grundlagen und Machtverhältnisse beeinflusst werden, einfügt. Daher ist es vorteilhaft, einen relationalen sozialräumlichen Zugang zu wählen, um sozialräumliche Wirkungen/Prozesse zu erfassen (vgl. Harvey 2005; Löw 2001; Lefebvre 1991; Schmid; 2005; Kessl/ Reutlinger 2007).

In einer kapitalistisch organisierten Gesellschaft stellt ökonomisches Kapital die Grundvoraussetzung dar, Raum zu entwickeln. Nach Harvey (1990; 2005) ist Raum ein Abbild der Macht und die Ausweitung der Macht basiert auf der Fähigkeit, Raumproduktion beeinflussen zu können (vgl. Harvey 1990; 2005; 2014). Nach diesem Verständnis kann u.a. Segregation erklärt werden, was einen Prozess der Bevölkerungsentmischung in Stadtvierteln, wodurch es zu einer Homogenisierung der in einem Viertel lebenden Bevölkerung kommt, beschreibt (vgl. Dangschat 2014). Unter anderem wird bei den Ursachen sozialer Ungleichheit zwischen verschiedenen administrativen, organisatorischen, sozialen, geographischen, etc. Ebenen (zeitlich) differenziert (vgl. Kessl/Reutlinger 2007a: 15; Reutlinger 2006; Dangschat 2014). HabiTAT produziert nach dem Verständnis von Harvey Raum, indem sich der Dachverband der Marktlogik bedient (Hauskauf, Kredite, Darlehen etc.). HabiTAT hat, so betrachtet, die Macht, Raum zu produzieren. Aufgrund des Verkaufsverbots widerspricht HabiTAT der Marktlogik und es kann sich eine Machtverschiebung durch Vergesellschaftung in Richtung kollektives, solidarisches Handeln einstellen. Folglich kann der Dachverband die Fähigkeit erlangen, Machtstrukturen im kapitalistischen Raum und,

damit einhergehend, ökonomisch bedingter sozialer Ungleichheit entgegenzuwirken. (vgl. Lefebvre 1991; Harvey 2005; Löw/ Sturm 2005; Löw 2001; Lefebvre 1991; Schmid; 2005; Kessl/ Reutlinger 2007).

Recht auf Stadt!

...gewusst, dass:

... „Recht auf Stadt“ kein einklagbares Recht ist bzw. sein kann? (vgl. Gebhardt/ Holm 2011)

...die Produktion und die Teilhabe an der Stadt von den Stadtbewohner*innen ausgeht? (vgl. Harvey 2014)

... die lefebvre`sche Definition von „Recht auf Stadt“ eine Reorganisation des (gesellschaftlichen) Systems mit einschließt? (vgl. Lefebvre, 1973: 121)

... vor allem das „Recht auf Stadt“ für marginalisierte Gruppen gefordert wird, die oft von den Ressourcen der Stadt ausgeschlossen sind? (vgl. Lefebvre 1973: 121)

... bei „Recht auf Stadt“ Aushandlung, Aneignung und Selbermachen Schlüsselbegriffe sind? (vgl. Gebhardt/ Holm 2011)

... „Recht auf Stadt“ beinhaltet, dass es in einer Stadt möglich sein soll, Utopien, alternative Lebensentwürfe sowie Arbeitsformen erproben und verwirklichen zu können? (vgl. Schmid 2011: 26f.)

... der Zugang zu den städtischen Ressourcen auch ein Recht auf Wohnen umfasst? (vgl. Lefebvre 1968)

die Forderung Recht auf Stadt! aufgrund der Krise der Stadt

...gewusst, dass:

... Lefebvre der These der vollständigen Urbanisierung der Gesellschaft nach geht? (vgl. Lefebvre 1976)

... dass sich in einer Stadt die Produktionsmittel konzentrieren und als eine Folge daraus funktionale Schlafstädte entstanden?

... die Forderung daher rührte, dass die funktionale Stadt durch Trennung der unterschiedlichen Funktionen gekennzeichnet ist? (vgl. Gebhardt/ Holm 2011)

... Lefebvre zwischen Verstädterung (passiv) und Urbanisierung durch Akteur*innen (aktiv) differenziert? (vgl. Schmid 2005: 128)

... die funktionale Stadt unbefriedigende Lösungen (wie den Massenvohnungsbau und großflächige Einfamilienhaussiedlungen an den Stadträndern) hervorbrachte, die bis heute Einfluss auf die sozialräumliche Funktion des urbanen Lebens nehmen? (vgl. Gebhardt/ Holm 2011: 7)

... sich die Stadt durch die Funktionstrennung (Industrie, Arbeit, Wohnen, Satellitenstädte) in zusammenhangslosen Fragmenten auflöst? (vgl. Schmid 2005: 128).

... die Modernisierung der Alltagswelt zu einer Monotonie des Arbeitsprozesses führt, die wiederum die Ordnung der funktionalisierten und bürokratisierten Stadt und deren urbanen Umstrukturierungsprozesse weiter verfestigt? (vgl. Schmid 2011: 26)

... ländlicher Raum nicht nur durch bauliche Aktivitäten eingenommen wird, sondern auch durch ein urbanes Leben, das durch bestimmte Werte und Lebensstile geprägt ist? (vgl. Schmid 2005: 128).

... durch Grundstücksspekulation und für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gerechte Umbauprozesse eine „Enthumanisierung“ der Stadt konstatiert wird? (vgl. Blecha 1971)

Abb. 31: Recht auf Stadt!; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabITAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.6 Recht auf Stadt!

Im folgenden Kapitel wird das von Lefebvre überlieferte Verständnis von Stadt dargestellt, auf das bei der Schaffung von (leistbarem) Wohnraum Bedacht genommen werden könnte. Lefebvres Verständnis gibt Einblick in die durch Fordismus geprägt Stadt, die nach wie vor, bis zum heutigen Tag, mittels aller sozialer Ausschlussmechanismen strukturiert ist. Schon 1968 tätigte er Äußerungen, nach welcher Logik unternehmerische Städte funktionieren werden. Lefebvre (1968) forderte mit "Recht auf Stadt": Differenz und Mediation (vgl. ebd: 31 ff.), die den Sozialraum Stadt als einen Ort der sozialen Begegnung, Aushandlung und Integration und nicht des Ausschlusses versteht (vgl. Gerd 2013). Mit Zentralität meint er den Zugang zu Qualitäten, Ressourcen und Wissen einer Stadt (vgl. Schmid 2011: 26 f.). *"Es soll eine ‚differentielle Raumproduktion‘ stattfinden, um zu einem ‚unitären Urbanismus‘ zu gelangen, der den wahren Bedürfnissen der BewohnerInnen Raum gibt, ohne Kontrolle, ohne Repressionen, ohne Effizienzdenken"* (ebd: 87). Die Handlungsebenen des Dachverbandes HabiTAT in Lefebvres Forderung einzuordnen, ermöglicht eine qualitative Betrachtung desselben hinsichtlich des Zugangs zu Ressourcen einer Stadt, hinsichtlich Integration, Partizipation, Aushandlung sowie Aneignung (vgl. ebd.).

Aneignung und Selbstmachen sind Schlüsselbegriffe. Sowohl „Stadt-Produktion“ wie auch Teilhabe an der Stadt geht von den Stadtbewohner*innen aus (vgl. Harvey 2014). Dabei wird Emanzipation bzw. Empowerment jener Gruppen betont, die marginalisiert und oft von den Ressourcen einer Stadt ausgeschlossen sind (vgl. rechtaufstadt.at 2017; vgl. Lefebvre 1973: 121).

Ebenfalls sind treibende Kräfte oft jene Personen, die den Mut haben, „Utopien zu leben“ und alternative Lebensentwürfe zu erproben und zu verwirklichen (vgl. Schmid 2011: 26f.).

2.6.1 Henri Lefebvre „Die Krise der Stadt“

Seit Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts ist durch den französischen Philosophen Henri Lefebvre ein Verständnis der Raumproduktion und folglich ein Verständnis von Stadt, das dem damaligen Planungsverständnis in einigen Zügen widersprach, überliefert. Mit seiner Forderung „an Stadt“ nahm er die Stadtpolitik in die Verantwortung. Er äußerte sich der Politik gegenüber kritisch und lieferte Erklärungen, wie Stadtgesellschaft seiner Ansicht nach funktionieren sollte bzw. könnte (vgl. ebd).

Im Paris der 1960er-Jahre forderte Lefebvre das "Recht auf Stadt". Der Fordismus bedingte einen Ausbau des keynesianischen Wohlfahrtsstaates und führte zu einer (vgl. Schmid 2011: 25) *"massiven Migration von ländlichen zu städtischen Gebieten und einer grundlegenden urbanen Transformation"* (Schmid 2011: 26) des funktionalen Städtebaus.

Die Definition von Stadt, die sich zusammensetzt aus räumlich abgrenzbaren Merkmalen, zu sehend als Einheit samt der ihr zugeschriebenen kulturellen Formen, den urbanen Lebensweisen und sozialen Organisationen in Zusammenhang der städtischen Morphologie, (vgl. Simmel 1995; Wirth 1938; nach Schmid 2011: 30) greift nach Lefebvres Ansatz zu kurz. Wie auch Friedrich Engels (vgl. Engels 1971; nach ebd.) erkannte Lefebvre das Einhergehen der industriellen Revolution mit einer Konzentration von Produktionsmitteln und Arbeitskräften. Die von (globaler) Industrialisierung betroffene Gesellschaft bildete durch ihre potentielle Arbeitskraft die Bedingung für globale Produktion. Aufgrunddessen migrierten Menschen aus ländlichen Gebiete in Städte und ein schwer fassbarer Urbanisierungsprozess ging damit einher bzw. wurde damit ausgelöst (vgl. Schmid 2011: 30 f.). *"Lefebvre versteht Urbanisierung als Überformung und Kolonisierung der ländlichen Gebiete durch ein urbanes Gewebe und zugleich als grundlegende Transformation der historischen Städte"* (Lefebvre 1972a: 9ff.; zit. nach Schmid 2011: 31). Darunter ist zu verstehen, dass ländliche Gebiete durch deren verfügbare Arbeitskraft mit den Orten/ Städten der Produktionsmittelkonzentration in Beziehung stehen. Auch wenn das Bild einer Stadt bestehen bleibt, löst sich die Stadt durch diesen Ansatz auf und stellt somit eine historische Kategorie dar (vgl. Schmid 2011: 31).

Die dem damaligen Leitbild entsprechende funktionale Stadt ist gekennzeichnet durch Trennung der unterschiedlichen Funktionen wie Arbeit, Freizeit, Bildung, Industrie, Wohnen etc. Diese Art des Städtebaus brachte aber unbefriedigende Lösungen (wie Massenwohnungsbau und großflächige Einfamilienhausssiedlungen an Stadträndern) hervor, die bis heute Einfluss auf sozialräumliche Funktionen des urbanen Lebens nehmen (vgl. Gebhardt/ Holm 2011: 7).

Blecha (1971) konstatierte in diesem Zusammenhang eine "Enthumanisierung" der Stadt. Er spricht von einer sozialräumlichen Isolation, die mittels Grundstücksspekulation und mittels für den motorisierten Individualverkehr gerechten (MIV) Umbauprozessen einherging (vgl. ebd 1971: 11ff. nach Nussbaumer/ Schwarz 2012: 18).

Beispiel Paris

Paris war zwischen 1961 und 1972 mit einer Bevölkerungsfluktuation konfrontiert. Eine intensive Gentrifizierungsphase und die damit einhergehende starke Aufwertung der Innenstadtviertel hatte zur Folge, dass große Teile der einkommensschwachen Bevölkerung durch reichere Bevölkerungsschichten verdrängt wurden. Die Menschen aus der Innenstadt wurden an den Rand in sogenannte „Schlafstädte“ genötigt. Nach Lefebvres Ansicht und Kritik waren dies keine Städte, in denen es freie Räume zur Kommunikation und zum kulturellen Austausch gab, sondern es waren monofunktionale Stadtteile. Von dieser Entwicklung abgeleitet, forderte Lefebvre das „Recht auf Stadt“ im Sinn einer kollektiven Wiederaneignung des städtischen Raumes (vgl. Schmid 2011).

Lefebvre konstatiert dies als *„Krise der Stadt, [die eine] Tendenz zur Homogenisierung der Lebensbedingungen, welche eine Konditionierung und Kolonisierung des Alltagslebens“* (Lefebvre 1968: 111) bedeutet. Die Modernisierung der Alltagswelt würde zu einer Monotonie des Arbeitsprozesses führen, die wiederum die Ordnung der funktionalisierten und bürokratisierten Stadt und deren urbaner Umstrukturierungsprozesse weiter verfestigen würde (vgl. Schmid 2011: 26).

2.6.2 Vollkommen urbanisierte Gesellschaft

Lefebvre geht in seinem Buch *„Die Revolution der Städte“* (1976) der These der vollständigen Urbanisierung der Gesellschaft nach. Er erfasst die Stadt in deren historischen Perioden: politische Stadt, Handelsstadt, Industriestadt. Diese Perioden waren von einer Art Konjunkturzyklus geprägt (vgl. Schmid 2005: 114) und mündeten in Urbanisierung, die sich nach Lefebvres Erkenntnissen auf das gesamte Land ausbreitete (vgl. Schmid 2005: 138). Lefebvre ermöglichte, die Entwicklung der urbanen Gesellschaft dahingehend aufzuzeigen, dass daraus eine zukünftige urbane Revolution – die gegenwärtig stattfindet – zu prophezeien war (vgl. Schmid 2005: 138).

Nach Lefebvres Analyse stellt die Urbanisierung einen aufgeladenen Doppelprozess zwischen Industrialisierung und Urbanisierung dar, wobei der Industrialisierung eine Doppelrolle zukommt. Diese Phase ist Kehrseite der Urbanisierung und gleichzeitig Grundlage für Urbanisierung. In seiner Arbeit differenziert Lefebvre dabei in Verstädterung (passiv) und in Urbanisierung durch Akteur*innen (aktiv) (vgl. Schmid 2005: 128). So begründet er eine vollständige Urbanisierung durch Ausdehnung des „Stadtgewebes“. Ländlicher Raum wird nicht nur mittels baulicher Aktivitäten eingenommen, sondern auch durch urbanes Leben, das durch bestimmte Werte und/oder (individuelle) Lebensstile geprägt ist. Gleichzeitig löst sich auch die Stadt durch Funktionstrennung (Industrie, Arbeit, Wohnen, Satellitenstädte) in zusammenhanglose Fragmente auf (vgl. Schmid 2005: 128). Vor dem Hintergrund, dass von einer vollständig urbanisierten Gesellschaft auszugehen ist, stellte sich das Problem, wie Stadt theoretisch noch begreifbar ist. Lefebvre entwickelte zentrale Begriffe: Mediation, Zentralität und Differenz (vgl. Schmid 2005; Kipfer et al. 2008; nach Schmid 2011: 31).

2.6.2.1 Die urbane Ebene: Mediation

Um das Städtische fassen zu können, beschreibt und unterscheidet Lefebvre drei aufeinander einwirkende Ebenen:

1. Die globale Ebene
2. Die private Ebene
3. Die urbane/städtische Ebene

Der dritten, urbanen, Ebene wird zwischen globaler und privater eine vermittelnde Funktion zugeschrieben – also Mediation. Diese droht laut Lefebvre (1968), aufgrund asymmetrischer Kraftverteilung, zwischen globaler und privater Ebene zerrieben zu werden (vgl. Schmid 2011: 31f.; Mullis 2013; siehe dazu auch das kapitalistische Raumkonzept von Harvey 1990, 2005; Seite 75).

Die urbane zwischen globaler und privater Ebene

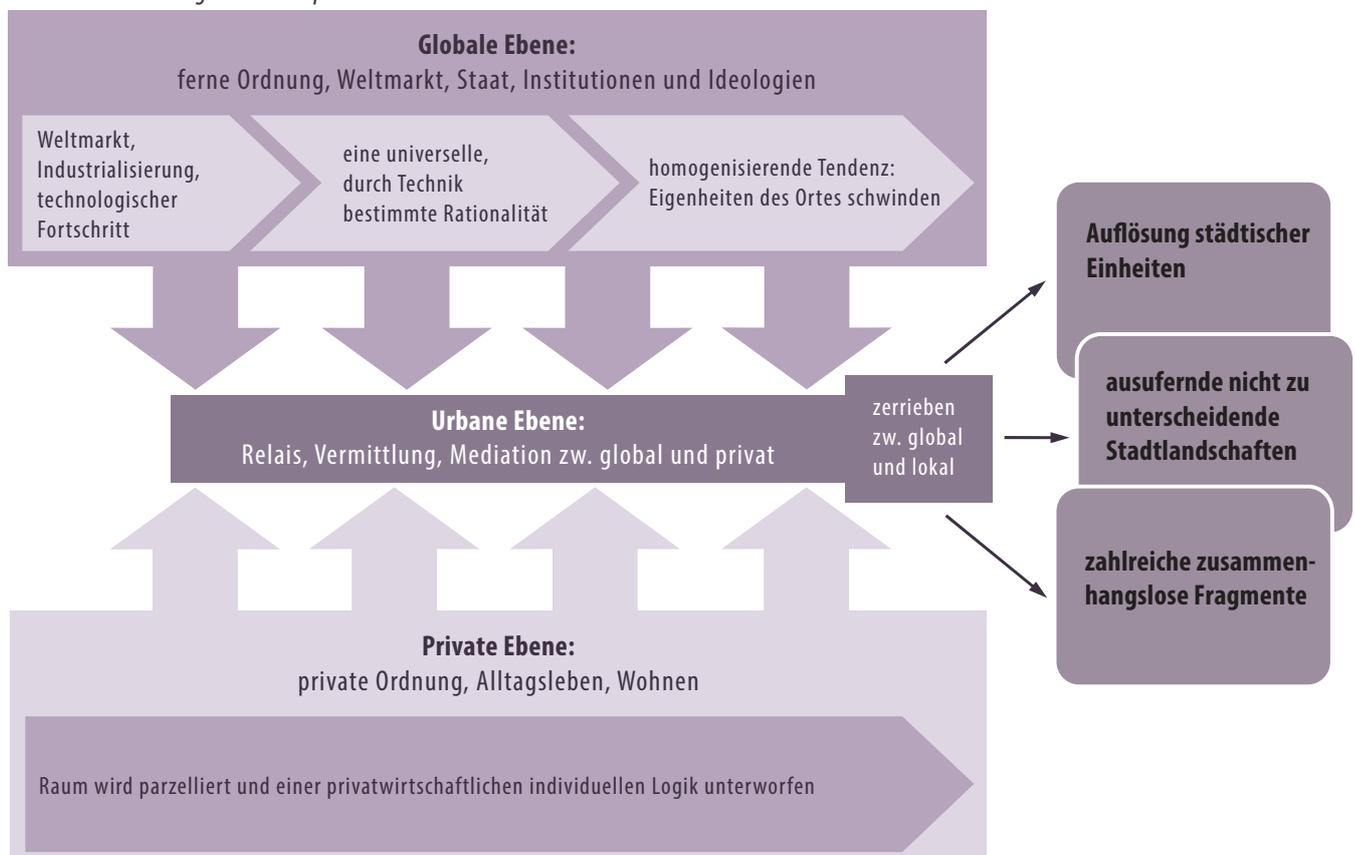


Abb. 32: Die urbane zwischen globaler und privater Ebene; Harvey 1990; 2005; 2014; Lefebvre 1968; Schmid 2011; Gebhardt/ Holm 2011; analysiert und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Die globale Ebene – „Die ferne Ordnung“

Auf der globalen Ebene sind Weltmarkt, Staat, Institutionen, Wissen und Ideologien angesiedelt. Weltmarkt, Industrialisierung sowie technologischer Fortschritt führen zu einer von Technik bestimmten Rationalität, die in Folge eine homogenisierende Wirkung auf das Räumliche haben. Diese Tendenz lässt Eigenheiten von Orten schwinden (vgl. Schmid 2011: 31f.; Harvey 1990).

Die private Ebene – „Die private Ordnung“

Die private Ebene – Wohnen und Logik des Eigentums – führt dazu, dass Raum parzelliert und einer privatwirtschaftlichen individuellen Logik unterworfen wird (vgl. Schmid 2011: 31f.; Ronneberger et al. 1999; Harvey 1990).

Die urbane Ebene – „Die gesellschaftliche Wirklichkeit“

Die urbane Ebene dazwischen übernimmt nach obiger Darstellung die Aufgabe der Mediation. Nach Lefebvre (1968) fungiert sie als Relais und vermittelt zwischen globaler und privater Ebene. Diese urbane Ebene droht jedoch durch die auf sie einwirkenden Kräfte (global, privat) zu verschwinden. Privateigentum führt zu Fragmentierung und Auflösung städtischer Einheiten. Diese Fragmente werden mehr und mehr global bzw. betriebswirtschaftlich organisiert und führen zu ausufernden, nicht zu unterscheidenden Stadtlandschaften. Diese von Lefebvre formulierte Tendenz spiegelt sich in Städten in Form von bspw. Business Districts (als globale Drehscheiben des Finanzkapitals), Shopping Malls und Suburbs wider, wodurch alltägliches Leben und Nutzung der Räume auf Konsum reduziert wird. Nach Schmid (2011) verunmöglichen diese zahllosen zusammenhanglosen Fragmente urbanes Leben, denn die gesellschaftliche Organisation ist auf Konsum und Eigentum ausgerichtet (vgl. Schmid 2011: 31f.; Lefebvre 1968; Harvey 2014).

2.6.2.2 Die urbane Form: Zentralität

Lefebvre definierte Stadt als einen Ort der Zentralität. Er orientiert sich mit „Zentralität“ nicht an der geographischen Lage, wie sie in planerischen Debatten oft in Hinblick auf z.B. das Zentrale-Orte-Modell assoziiert wird (vgl. Kegler 2015; siehe dazu auch Christaller 1933). Er sieht die Stadt als Ganzes, als Zentrum. Es ist der Ort, an dem an jeder Stelle etwas Unvorhersehbares passieren kann. *„Jeder Punkt kann zum Brennpunkt werden“* (vgl. Lefebvre 1972: 46; nach Schmid 2011: 32). Zentralität kann daher als Form verstanden werden, die den Rahmen des möglichen Zusammentreffens darstellt und nicht über Inhalte bestimmt. Beschrieben wird Zentralität *“als Akt des Denkens wie auch als sozialer Akt“* (Lefebvre 1968: 89; zit. nach ebd.: 32 f.). Ein sich bildende Konglomerat aus Menschen und Dingen, das die Gesamtheit von Differenz abbildet, wird in Lefebvres Ansatz als Recht auf Zentralität verstanden (vgl. Schmid 2011).

Weniger abstrakt formuliert, beinhaltet die Forderung von „Recht auf Zentralität“ nach Gebhardt und Holm (2011) *“den Zugang zu den Orten des gesellschaftlichen Reichtums, der städtischen Infrastruktur und des Wissens“* (Gebhardt/ Holm 2011: 8) und weiters die Gesamtheit von Differenzen und der Möglichkeit, diese auch im Organismus Stadt existieren lassen zu können. Die Stadt als Zentrum *“schafft eine Situation, in der Dinge und Menschen nicht mehr getrennt voneinander existieren. Als Ort der Begegnung, der Kommunikation und der Information ist sie auch ein Ort, an dem sich Zwänge und Normalitäten auflösen und das spielerische Moment und das Unvorhersehbare hinzutreten“* (Schmid 2011: 32; vgl. dazu auch Löw 2001).

2.6.2.3 Die urbane Raum-Zeit: Differenz

Zentralität kann als Nährboden der Differenz gesehen werden. Ohne Zentralität, in die sich alle Gegensätze und (sozialen) Differenzen betten, würde die Stadt als Lebensraum nicht funktionieren können. Nach Lefebvre (1968) formuliert (vgl. Schmid 2011), umfasst Differenz, dass die Qualitäten einer Stadt erst durch die gleichzeitige Präsenz von

- *“unterschiedlichen Welten und Wertvorstellungen, von*
- *ethnischen, kulturellen und sozialen Gruppen, Aktivitäten und Kenntnissen“*

(Schmid 2011: 33) entstehen. Dies ist gegenwärtig im Kontext mit weiteren Theorien über Stadtgesellschaft zu finden. Bspw. werden urbane Räume auch als Kontakträume, in denen Differenzen sichtbar und Lebensentwürfe laufend neu ausgehandelt werden, bezeichnet. (vgl. Bukow 2011). Demnach verknüpft der urbane Raum diese Elemente. Das Zusammenbringen unterschiedlicher Logiken birgt Potenzial und die Möglichkeit (bspw. durch gegenseitiges Lernen), stets Neues entstehen zu lassen, was zu einer Verbesserung der sozialen Organisation hinsichtlich Gleichberechtigung¹³ beitragen kann. *“Zugleich besteht jedoch immer auch die Tendenz, dass sie [die Menschen] sich gegeneinander abschotten und voneinander separieren“* (Schmid, 2011: 33).

Diese Aushandlungsprozesse sollen sich nicht nur auf konkrete Benutzung städtischer Räume

13 bspw. bei der Wohnraumversorgung (dem Recht auf Wohnen)

beschränken, sondern implizieren ebenfalls den Zugang zu politischen und planerischen Debatten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen sowie weiters das Recht auf Selbstgestaltung durch die Zivilbevölkerung und Selbstverwaltung nach deren Bedürfnissen. (vgl. Gebhardt/ Holm 2011: 8). Ein Ausschluss von städtischen Ressourcen¹⁴ sowie planerischen Debatten wird meist u.a. sozioökonomisch begründet. Ein damit einhergehender Machtverlust und damit verbundener Ausschlüsse kann durch die Segregationsforschung in einen räumlichen Kontext gesetzt werden, wodurch eine sozialräumliche Homogenisierung, Polarisierung etc. abgebildet werden kann (vgl. Dangschat 2014).

2.6.3 Recht auf Stadt! – Movement/Protest

Mit seiner 1968 postulierten Forderung auf ein "Recht auf Stadt" schuf Lefebvre ohne es zu wissen eine Formulierung, die fünfzig Jahre später zum Slogan weltweiter Protestbewegungen werden sollte. Gegenwärtig schließen sich Menschen in Städten zusammen und organisieren sich in globusumspannenden Netzwerken. Sie *"kooperieren zu den übergreifend relevanten Themen von Zwangsräumungen, Mietrechten, Minderheitendiskriminierung, Gentrifizierung und Verdrängung"* (Goldberg 2008; Liss 2011; zit. nach: Mayer 2011: 63f.). Abschiebungen oder Ausschluss an Sozialleistungsteilhabe werden dabei ebenso kritisiert wie bspw. Sexismus, Homophobie, Rassismus oder andere Diskriminierungen (vgl. rechtaufstadtac.blogspot.eu).

Formen des Protestes finden sich in gewaltfreien, kreativen, künstlerischen oder konventionellen, aber auch in radikalen Spektren wieder und zeigen sich in Demonstrationen, Petitionen, Besetzungen, Blockaden oder Aktionen zivilen Ungehorsams. Diese Formen sind auf unterschiedlichen Ebenen angesiedelt und erlangen je nach Kommunikationsform, Organisation und Umsetzung Bezug zu demokratischen Aushandlungsprozessen. Ebenfalls kann sich die Wahrnehmung des Protestes seitens Politiker*innen oder der Zivilbevölkerung ändern, wenn die Protestform auf Dialogebene mit bspw. in Entscheidungsprozesse involvierte Akteur*innen gelangt (vgl. Mayer/ Thomas 2003: 155; nach Barnes, Samuel/ Kaase, Max 1979). Als ausschlaggebend für die Zunahme dieser Protestbewegungen wird u. a. eine postpolitischen Haltung der Akteur*innen in der Stadtpolitik begründet (vgl. Mullis 2013: 68). Dabei richten sich verschiedenste Forderungen unter dem Slogan "Recht auf Stadt" meist gegen gegenwärtige Praktiken von Stadtentwicklungspolitik, die von den Bewegungen nicht mitgetragen werden können und wollen, bspw. werden mehr Partizipationsmöglichkeiten in der Stadtgestaltung gefordert. (vgl. Schmid 2011: 25).

2.4.4 Recht auf Stadt! – Akteur*innen/Adressat*innen

Die Forderungen unter dem Slogan "Recht auf Stadt" eint die Bewegungen und Initiativen. Dabei besteht für sie nicht nur ein "räumlicher Fokus", sondern sie haben auch eine Zieladresse – nämlich alle Akteur*innen, die auf Stadtpolitik Einfluss nehmen. (vgl. Holm, 2009). Aufgrund ungleicher gesellschaftlicher Ressourcen- und Machtverteilung bestärkt Lefebvre die an den Gesellschaftsrand gedrängten bzw. marginalisierten und wenig Einfluss auf Raumentwicklungsprozesse nehmen könnende Gruppen (vgl. Lefebvre, 1973: 121):

"Es geht um jene, die einem verordneten Alltag in der Stadt ausgesetzt sind: um die Jugendlichen, die Studierenden und Intellektuellen, die »Armeen von ArbeiterInnen mit oder ohne weißen Kragen«, die Provinzler, die Kolonisierten und Semi-Kolonisierten aller Art, die im Elend der banlieue, der »Wohnghettos«, der heruntergekommenen Altstädte und des suburbanen Abseits leben – die buchstäblich an den Rand gedrängten Gruppen der fordistischen Stadt" (Lefebvre 1973: 121; zit. nach Gebhardt, Holm 2011: 8).

¹⁴ wie zu politischen und planerischen Debatten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und weiters das Recht auf Selbstgestaltung durch die Zivilbevölkerung nach deren Bedürfnissen (vgl. Gebhardt, Holm, 2011: 8). Neben dem Recht auf Arbeit, Bildung, Gesundheit, Wohnen, Freizeit, Leben, (vgl. Website: Stadtlos 2016), dem Zugang zu "[...] städtischen Qualitäten, [der] Zugang zu den Ressourcen der Stadt für alle Teile der Bevölkerung, die Möglichkeit, alternative Lebensentwürfe ausprobieren und realisieren zu können." (Schmid, 2011: 26f, in Gebhardt, Holm, 2011)

Vor diesem Hintergrund setzt sich das „Recht auf Stadt“-Netzwerk bspw. in Wien für jene Gruppen ein, die keine Lobby hinter sich bzw. keine Macht haben (rechtaufstadt.at 2017), um an den Ressourcen der Stadt teilhaben zu können. Auch Mayer (2011), Professorin für Politikwissenschaften mit den Schwerpunkten Stadtentwicklungspolitik und Soziale Bewegungen, ist der Meinung, dass es nicht um eine allen Menschen zu Gute kommende Umverteilung geht, sondern um eine, die jene, denen die Möglichkeit verwehrt bleibt, sich die Stadt aneignen zu können, stärkt (vgl. Mayer 2011: 63).

Die Bedeutung von Recht auf Wohnen

Auf der Website gentrificationblog.wordpress.com sind Beiträge von Stadtforscher*innen und Sozialwissenschaftler*innen über Stadtentwicklungsprozesse gesammelt und abrufbar. Hier werden Prozesse in Städten beschrieben, die soziale Ungleichheit in räumlichen Kontext setzen. Schwerpunkte sind soziale Prozesse, die mit Aufwertungsmaßnahmen, Gentrifizierung, Verdrängung und (residentieller) Segregation einhergehen. Es geht oft um in prekären Verhältnissen lebende Menschen, für die es u.a. eine Herausforderung ist, in der Stadt wohnen bleiben zu können. Durch Marktlogik soll Wohnen für sozio-ökonomisch benachteiligte Gruppen *„nicht nur zu einer beengten, sondern auch noch zu einer unsicheren Angelegenheit [werden]“* (Webseite: Gentrification Blog 2009), weshalb Recht auf Wohnen oftmals eine zentrale Forderung weltumspannend agierender Initiativen ist (vgl. Mayer 2011).

2.6.5 Recht auf Wohnen

„Das Recht auf Wohnen gehört wie das Recht auf (Teilhabe an der) Stadt zu den grundlegenden sozialen Rechten, die gewährleisten, dass alle Menschen ein gutes und würdiges Leben führen können. Dementsprechend darf Wohnen keine Ware sein. Die marktförmige (De-)Regulierung von Wohnraum produziert Ungerechtigkeit und Ungleichheit. Wohnraum muss daher dem Markt entzogen und vergesellschaftet werden und allen hier lebenden Menschen, egal welcher Herkunft, zur Verfügung stehen“ (rechtaufstadt.at 2017).

Entlang der von Lefebvre dargestellten Perspektiven „Mediation“, „Zentralität“, „Differenz“ stellt Recht auf Wohnen mehr als eine Erfüllung der Daseinsvorsorge dar. „Recht auf Wohnen“ kann als Synonym zu „Recht auf Stadt“ gesehen werden. Denn „Recht auf Wohnen“ würde nicht ohne Qualitäten, die „Recht auf Stadt“ explizit beinhaltet (Zugang zu Stadt-Reichtum und Stadt-Ressourcen wie Bildung, (Wohn-)Raum, Mobilität, Gesundheitsversorgung, Ermöglichung der Verwirklichung alternativer Lebensentwürfe, Aneignung, Selbstorganisation, Partizipation und Teilhabe an Entscheidungsprozessen, etc.), funktionieren (vgl. Gebhardt/ Holm, 2011).

Reorganisation des Systems

Die lefebvre'sche Definition von „Recht auf Stadt“ schließt eine Reorganisation des (gesellschaftlichen) Systems mit ein (vgl. Lefebvre, 1973: 121; nach Gebhardt/ Holm, 2011: 8). Das ist eine Perspektive, warum Forderungen dieser RAS-Initiativen in Richtung von Vergesellschaftung und Abschaffung kapitalakkumulierender Prozesse (wie bspw. Immobilienspekulation) auf dem Markt zielen. Harvey (2014) übermittelt in seiner Erklärung zu Lefebvres Zugang, dass das „Recht auf Stadt“ demnach keine reformistische, sondern eine revolutionäre Bedeutung habe (vgl. Harvey 2014: 237). Existierendes rückt dabei in den Hintergrund, die Stadt soll vielmehr nach einem anderen, gemeinschaftlichen Verständnis umgebaut und neu organisiert werden. So wäre es möglich, soziale Ungleichheit und Armut endgültig zu beseitigen (vgl. ebd. 239f.). Um diese Schief lagen in der Gesellschaft ausbalancieren zu können, artikuliert Harvey, dass *„die Produktion der destruktiven Formen der Urbanisierung, die eine andauernde Kapitalakkumulation ermöglichen, aufgehalten werden [muss]“* (ebd. 240). Es benötige die Vergesellschaftung der Produktionsmittel, und da Stadt, aus der kapitalistischen Betrachtungsweise gesehen, u.a. durch Kapitalakkumulation aus Grund und

Boden produziert wird, kam auch Engels (1870) zum Schluss, dass die Lösung der Wohnraumversorgung nicht mittels kapitalistischen Systems erfolgen kann (vgl. Engels 1870).

Motive und Arbeit von RAS-Initiativen und Bewegungen

Initiativen versuchen in der gegenwärtigen gesellschaftlichen Organisationsform, niederschwellig Lobbyarbeit für benachteiligte soziale Gruppen zu machen. Neben sozioökonomischer Benachteiligung (bspw. durch fehlende Staatsbürger*innenschaft oder ausständigem bzw. negativem Aufenthaltsbescheid) bleibt der Zugang zu städtischen Ressourcen¹⁵ verwehrt¹⁶. Dadurch verliert Recht auf Wohnen nicht an Aktualität und liefert unter anderem eine Begründung, warum es Ansätze der Institutionalisierung von „Recht auf Stadt“ und „Recht auf Wohnen“ gibt (vgl. Website: echtaufstadt.at 2017; Lefebvre 1973: 121; nach Gebhardt, Holm 2011: 8).

2.6.6 Institutionalisierung von Recht auf Wohnen

Die Forderung auf Recht auf Wohnen wird mittlerweile nicht mehr ausschließlich im politisch-subversiven oder im politisch-theoretischen Kontext formuliert. „*Stadtpolitisch engagierte Gruppen und Organisationen*“ versuchen, das „Recht auf Stadt“ juristisch zu formalisieren, um *„eine rechtliche Instanz (legal Identity) zu etablieren, die von staatlichen und administrativen Behörden offizielle Anerkennung finden würde“* (my-poznaniacy.org. zit. nach: Mayer 2011: 65).

Erklärung der Menschenrechte

Dass Wohnrecht ein Grundrecht ist, wird in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 in Artikel 25, Absatz 1 hervorgehoben:

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände“ (ohchr.org 2016).

Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte

Der Internationale(r) Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte vom 19. Dezember 1966 beinhaltet genau wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte das Recht auf Wohnen als Grundrecht, zu dem sich die Vertragsstaaten bekennen. So steht in Artikel 11, Absatz 1 geschrieben:

„Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, so wie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an“ (institut-fuer-menschenrechte.de 2016).

¹⁵ wie zu politischen und planerischen Debatten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und weiters das Recht auf Selbstgestaltung durch die Zivilbevölkerung nach deren Bedürfnissen (vgl. Gebhardt, Holm, 2011: 8). Neben dem Recht auf Arbeit, Bildung, Gesundheit, Wohnen, Freizeit, Leben, (vgl. Website: Stadtlos 2016), dem Zugang zu „[...] städtischen Qualitäten, [der] Zugang zu den Ressourcen der Stadt für alle Teile der Bevölkerung, die Möglichkeit, alternative Lebensentwürfe ausprobieren und realisieren zu können.“ (Schmid, 2011: 26f, in Gebhardt, Holm, 2011)

¹⁶ Auch sind es Rückbaumaßnahmen in sozialen Systemen von Staaten und/oder finanzielle Sanktionsmechanismen, wie Kürzung von Beihilfen oder Entzug des Arbeitslosengeldes aufgrund Langzeitarbeitslosigkeit, welche soziale Ungleichheit und Armut reproduzieren. Ebenfalls armutsfördernd ist u.a. unentgeltliche Reproduktions- und Pflegearbeit, hohes Alter oder Krankheit.

Europäische Menschenrechtskonvention

In der Europäischen Menschenrechtskonvention heißt es in Artikel 2 – Recht auf Leben –, Absatz 2: „Das Recht jedes Menschen auf das Leben wird gesetzlich geschützt.“ Diese Formulierung ist ähnlich der der österreichischen Verfassung und der des deutschen Grundgesetzes. „Recht auf Wohnen“ wird in Artikel 8 – Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens –, Absatz 1 eindeutig betont: „Jedermann hat Anspruch auf Achtung seines Privat- und Familienlebens, seiner Wohnung und seines Briefverkehrs“ (ris.bka.gv.at 2016).

UN-Habitat III

Von der „Gipfelkonferenz UN-Habitat III“ in Quito (2016) liegt ein Programm der Vereinten Nationen für menschliche Siedlungen vor, in dem Recht auf Wohnen und „Recht auf Stadt“ zentrale Inhalte und Ergebnisse sind, die auf der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 und dem Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von 1966 basieren (vgl. unhabitat.org 2016).

Österreichisches Staatsgrundgesetz

Im österreichischen Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger*innen findet sich kein Wohnrecht oder ähnliches (vgl. ris.bka.gv.at 2016).

Österreich hat die **Menschenrechtskonvention** ratifiziert, diese wurde aber **nicht in Verfassungsrang** gesetzt. Ein indirektes Recht auf Wohnen findet sich in Bereichsgesetzen wie bspw. Wohnbauförderung, Raumordnung, Mietrecht etc. Im ÖREK 1975 steht geschrieben:

„die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ist in einer Weise sicherzustellen, daß (sic!) die Lage und Qualität der Wohnungen sowohl die Wahrung der Privatsphäre als auch die gesellschaftliche Entfaltung des einzelnen im Wohnbereich ermöglichen“ (ÖROK 1975: 12).

Im Gegensatz dazu findet sich nichts Vergleichbares im ÖREK 2011 (vgl. ÖROK 2011). Im Wohnbauförderungsgesetz Salzburg 2015 ist folgende Zielbestimmung zu finden: (...) *„der Bevölkerung [...] durch finanzielle Hilfen (Förderung) die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestalteten Wohnumwelt zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen“* (§1 Abs. 1). Bei individuellen Notlagen greift ein Recht auf Wohnen. Dabei kann auf **Subjektförderung (Wohnbauförderungsgesetz)** oder auf Förderung der Kosten für die **Lebenserhaltung (Sozialhilfegesetz)** zurückgegriffen werden. Diese Hilfen und Förderungen sind Ländersache und es besteht kein individueller Rechtsanspruch (vgl. Amann/Mundt 2015; WSHG; siehe dazu Kapitel „Wohnbauförderung“ ab Seite 61).

Deutsches Grundgesetz

Die deutsche Verfassung – Deutsches Grundgesetz genannt – postuliert in den Grundrechten in Artikel 1/1: *„Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.“* Diese Formulierung könnte implizit das Recht auf Wohnen vermuten lassen (bundestag.de 2016).

2.6.7 Recht auf Stadt – Zusammenfassung

Durch Charta-Politik wird vermittelt, dass der Bevölkerung mehr Rechte und Chancen zugesprochen werden sollen, wobei, im Gegensatz zur Definition von Lefebvre, das „Recht auf Stadt“ eine Transformierung des Systems umfasst, sich aber

„die Ansprüche hier auf Teilhabe am System, so wie es ist, [beschränken] – sie zielen nicht auf dessen Transformierung (und unsere Transformierung in diesem Prozess). Sie nehmen einzelne Aspekte neoliberaler Politik in den Blick, zum Beispiel die Bekämpfung von Armut - nicht jedoch die zugrundeliegende Wirtschaftspolitik, welche systematisch Ausbeutung, Armut und Ausgrenzung produziert“ (Mayer, 2011: 67).

Nichtsdestotrotz braucht es eine Aufarbeitung der von Mayer (2011) kritisierten Inhalte der gegenwärtigen Entwicklungen in der Charta-Politik sowie auch eine Betrachtung der bestehenden rechtlichen Instrumente, damit eine Adaptierung rechtlicher Instrumente bzw. Formalisierung informeller Instrumente ermöglicht wird. Neue Wege im bestehenden Rechtssystem können dadurch beschritten werden. Regulierende Maßnahmen hin zu Maßnahmen, die einen Impuls für einen Systemwechsel einleiten, können daraus resultieren (vgl. ebd.). Wie in Kapitel "Eigentum" 42 aufgezeigt, kann eine Vergesellschaftung von Eigentum einen Wechsel dahingehend begünstigen, als sich Institutionen mit ihren politischen und juristischen Verhältnissen daran ausrichten (vgl. Harvey 2014; Busch 2003).

Aus Lefebvres Überlegungen zur Stadt lassen sich Prinzipien und Grundsätze ableiten, wie eine Stadt funktionieren könnte, um soziale Ausschlüsse zu vermeiden. In diesem Kontext wären folgende Prinzipien und Kriterien von Bedeutung:

- Zugang zu Reichtum sowie zu Ressourcen einer Stadt – wie Bildung, (Wohn-)Raum, Mobilität, Gesundheitsversorgung
- Möglichkeit, sich Raum anzueignen
- Möglichkeit, alternative Lebensentwürfe zu realisieren und „Utopien“ leben zu können
- an Entscheidungsprozessen unabhängig von finanzieller Lage und Herkunft partizipieren und diese aktiv gemeinschaftlich mitgestalten und aushandeln zu können.

Das Handeln der Akteur*innen des Dachverbandes HabiTAT orientiert sich, möglicherweise aufgrund der Selbstverwaltung, an diesen Prinzipien und Grundsätzen. Ebendiese Prinzipien und Grundsätze könnten die Grundlage zur Förderung gemeinschaftlicher selbstverwalteter Wohnformen liefern. Weitere Überlegungen braucht es, damit dies für Wohnraumschaffung per se relevant werden kann, denn aus Lefebvres Perspektive würde es anzustreben sein, dass die Wohnraumschaffung nicht der Verwertungslogik unterläge, sondern den von ihm formulierten Prinzipien und Kriterien. Anknüpfung finden Lefebvres Prinzipien und Kriterien in den nachfolgenden Kapiteln Gerechtigkeit und Gemeinwohl (vgl. Lefebvre 2016; Mullis 2013; Mayer 2011; Schmid 2011; habitat.servus.org.at; Hebsaker/Dom 2014).

Mögliche Formen und Prinzipien der Gerechtigkeit

...gewusst, dass:

...Gerechtigkeit ungleich Gerechtigkeit ist - obwohl er ein wesentlicher Begriff der Ethik des Zusammenlebens ist? (vgl. Rawls 1979: 19 ff; Sen 2012: 29 ff; Walzer 2006: 26 ff.)

...die Verwendung des Gerechtigkeitsbegriffs der subjektiven Interpretation unterliegt? (vgl. Engler 2013: 248)

...in der Prozeduralen Gerechtigkeit, Unvoreingenommenheit, Unparteilichkeit und Chancengleichheit die drei wesentlichen Aspekte darstellen? (vgl. Rawls 2012: 105ff.)

...soziale Gerechtigkeit bedeutet, dass jedem Individuum das ausreichende Maß an Ressourcen zur Verfügung gestellt wird und die Voraussetzung besteht, sich entfalten und ein Leben ohne soziokultureller und sozioökonomischer Benachteiligung nach den persönlichen Ansprüchen führen zu können? (Levitas 2004: 614; Sen 1995: 121; Sen 1999)

...im Utilitarismus einzelne Interessen benachteiligt werden können, wenn die Summe des entstehenden Nutzens für die Mehrheit der Gesellschaft größer ist? (vgl. Scharpf 1994: 385)

...die korrektive Gerechtigkeit am anschaulichsten mit dem Justizsystem dargestellt werden kann, aber Gesetze Ausdruck des jeweiligen herrschenden (Staats)Systems sind? (vgl. Koller 2001; Bourdieu 2001a: 239)

...innerhalb der distributiven Gerechtigkeit zwischen sechs Prinzipien der Verteilung unterschieden wird? (Perelman 2002: 305)

Prinzipien der Verteilung

...gewusst, dass:

...mit Distribution die Verteilung von Waren verstanden werden kann? (gabler.de 2017)

...im Verteilungsprinzip „Jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ die Grundbedürfnisse der Menschen als geltende Rechte begründet werden? (vgl. Höffe 2001: 4)

...bei dem Verteilungsprinzip „Jedem gemäß seinen Verdiensten“ die Möglichkeit besteht das Handeln zu monetarisieren und dementsprechend Güter zuzuweisen? (vgl. Walzer 2006: 53 ff.)

...das Verteilungsprinzip „Jedem gemäß seinen Werken“ soziale Diskriminierungen „aufgrund von ethnischer, Geschlechts- oder Klassenzugehörigkeit kompensiert, aber gleichzeitig moralisch zurechenbare Verdienste belohnt?“ (Nozicks: 1974; siehe dazu: Otto/Schrödter 2008: 180)

...das Verteilungsprinzip „Jedem gemäß dem ihm durch Gesetz Zugeteilten“ meist in einem Rechtsstaat angewandt wird und besagt, dass das Gesetz zuteilt, was jemandem zusteht? (vgl. Perelman 2002: 305; Otto/ Ziegler 2008; Perelman 2002: 305)

...bei dem Verteilungsprinzip „Jedem gemäß seinem Rang“ die Zuteilung entlang des gesellschaftlichen Ranges durch von Geburt an definierten Rechten abhängt? (vgl. Otto/Schrödter 2008: 180)

...das Maximin-Prinzip anzuwenden ist, wenn es soziale Ungleichheiten in der Gesellschaft gibt? (vgl. Rawls 2012: 174ff.).

...das Maximin-Prinzip verwendet wird, wenn es den sozial Schwächsten durch Anwendung dieses Prinzips, im Gegensatz zu den anderen von Perelman formulierten Prinzipien, am besten geht? (vgl. Rawls 2012: 174ff.)

Wesentliche Schlussfolgerung

Aus gegenwärtiger gesellschaftspolitischer Perspektive kann das Prinzip der sozialen Gerechtigkeit angestrebt werden! Aufgrund sozialer Ungleichheit soll das Verteilungsprinzip Maximin-Prinzip mit dem Verteilungsprinzip „jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ kombiniert werden! Das HabiTAT kommt durch solidarische Grundprinzipien in der Organisation dem Gerechtigkeitsprinzip der sozialen Gerechtigkeit und dem Verteilungsprinzip „Jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ nahe!

Abb.: 33: Mögliche Formen und Prinzipien der Gerechtigkeit; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.7 Gerechtigkeit

Der historisch lange andauernde Gerechtigkeitsdiskurs¹⁷ ist breit gefächert. Deshalb werden in diesem Kapitel die für diese Arbeit wesentlichen Aspekte betrachtet und in Kontext zu HabiTAT gesetzt. Es ist nicht Ziel, retrospektiv den Diskurs mit all seinen antagonistischen Theorien aufzuarbeiten¹⁸. In diesem Teil der Arbeit wird skizziert, welches Gerechtigkeitsprinzip in Bezug auf „Recht auf Stadt“ und der zugrundeliegenden Arbeitshypothese für die Bearbeitung der Fragestellungen in Erwägung gezogen werden kann. Davor wird auf die kontrovers diskutierte Auslegung von Gerechtigkeit eingegangen, denn der Begriff „Gerechtigkeit“ ist mehrdeutig definierbar (vgl. Höffe 2001: 9). Gerechtigkeit ist ungleich Gerechtigkeit – obwohl er ein wesentlicher Begriff der Ethik des Zusammenlebens ist (vgl. Rawls 1979: 19 ff.; Sen 2012: 29 ff.; Walzer 2006: 26 ff.).

2.7.1 Was bedeutet Gerechtigkeit?

Die Verwendung des Gerechtigkeitsbegriffs unterliegt der subjektiven Interpretation. In verschiedenen Feldern konstruieren Akteur*innen, die in entsprechende soziale Gefüge gebettet sind, durch personen- bzw. gruppenbezogene Fertigkeiten (Engagement, Kreativität, Erfindungsgeist etc.) ihre Realität (vgl. Engler 2013: 248). Die Akteur*innen sind durch individuelle Dispositionen bzw. Habitus Träger*innen gesellschaftlicher Strukturen (vgl. Bourdieu 1970 [1967], 1982 [1979], 1987 [1980]; nach Lenger et al. 2013: 14).

Machtstrukturen und Herrschaftsverhältnisse ergeben sich in Form und Wirkung aus dem sozialen Handeln („Habitus“) der sich in dem jeweils zu analysierendem Feld bewegenden bzw. involvierten und mit unterschiedlichen Ressourcen („Kapital“) ausgestatteten Akteur*innen (vgl. Geiling 2013: 362).

Auf das politische Feld übertragen, umschreibt Bourdieu (2001a), dass die Akteur*innen im „politischen“ Feld stets im *„Kampf um die Macht [sind], die legitime Sicht der sozialen Welt durchzusetzen“* (Bourdieu, 2001a: 238, zit. nach Geiling, 2013: 362). In Bezug auf den „Staat“ schreibt Bourdieu (2001a), dass *„der Staat [...] nämlich der Ort schlechthin für die Durchsetzung des nomos als offizielles und effizientes Prinzip der Konstruktion der Welt [ist]“* (Bourdieu 2001a: 239, zit. ebd.).

Daraus abgeleitet, kann die Interpretation von Begriffen je nach Interessenslagen von Feld zu Feld variieren und würde erklären, dass der Gerechtigkeitsbegriff zur Durchsetzung individueller Interessen bzw. Rechtfertigung von Entscheidungen in Politik und Planung auch individuelle Verwendung findet. Grundsätzlich ist die Bedeutung von Gerechtigkeit an die jeweilige theoretische Betrachtungsweise gebunden. So unterscheiden sich wesentlich libertäre, egalitaristische oder non egalitaristische Gerechtigkeitskonzeptionen voneinander (vgl. Horn/ Scarano 2002: 9ff, 335 ff.).

2.7.2 Mögliche Formen und Prinzipien der Gerechtigkeit

Soziale Gerechtigkeit

Soziale Gerechtigkeit bedeutet nicht nur, dass jedem Individuum das ausreichende Maß an Ressourcen zur Verfügung gestellt wird, sondern auch, dass Voraussetzung geschaffen sind, sich entfalten und ein Leben ohne soziokulturelle und sozioökonomische Benachteiligung nach den persönlichen Ansprüchen führen zu können. Was gleichbedeutend wäre mit der Überwindung der Ausschlussmechanismen einer Gesellschaft/Stadt, dem Zugang zu den Ressourcen der Stadt und in Folge die Mitgestaltung der Stadt nicht mehr an monetäre Ressourcen geknüpft wäre (Levitas 2004: 614; Sen 1995: 121; Sen 1999).

17 Bereits die „alten Griechen“ haben dazu schon wichtige Überlegungen dargelegt.

18 Natürlich wäre gerade in diesem systemischen Kontext eine weitere Vertiefung des Gerechtigkeitsdiskurses notwendig, da sich Gesellschaften und systemische Zusammenhänge ständig ändern bzw. weiterentwickeln. Da dies den Rahmen der Arbeit sprengen würde, wird betont, dass in diesem Kontext der Arbeit der Gerechtigkeitsdiskurs als ein weiteres offenes Forschungsfeld stehen bleibt, welches vertiefend bearbeitet werden sollte!

Utilitarismus als Gerechtigkeit

Als Form der Ethik gibt es verschiedene Varianten des Utilitarismus¹⁹. Im Grunde wird dieser als Nützlichkeitsprinzip diskutiert, in dem das Nützliche die Basis des "sittlichen" Handelns bildet. Der Nutzensgewinn im Utilitarismus wird als absolute Größe und als Wertmaßstab dargestellt und bildet Grundlage für moralisches Handeln. Es wird jenes Handeln anerkannt, das einen Nutzen für Einzelne oder für die Gemeinschaft bringt (vgl. Kunzmann et al. 1993: 165). Einzelne Interessen können benachteiligt werden, wenn die Summe des entstehenden Nutzens für die Mehrheit der Gesellschaft größer ist, also der Vergrößerung des Gemeinwohls dient (vgl. Scharpf 1994: 385)²⁰. Da sich daraus aber Ungleichheiten rechtfertigen lassen, ist es unabdingbar, dies mit den Prinzipien der Verteilung bspw. von Perelman und Rawls²¹ zu erweitern (vgl. Löb 2008: 183).

Prozedurale Gerechtigkeit

Höffe (2001) formulierte eine prozedurale Gerechtigkeit, in der Unvoreingenommenheit, Unparteilichkeit und Chancengleichheit die drei wesentlichen Aspekte darstellen (vgl. Höffe 2001: 46 ff.). Abläufe, Formen und Zuständigkeiten werden in dieser Gerechtigkeitsform behandelt (Höffe 2001: 46), die weiters von Rawls in drei Typen ausdifferenziert wurde: die reine, die vollkommene und unvollkommene Verfahrensgerechtigkeit (vgl. Rawls 2012: 105ff.).

Korrektive Gerechtigkeit

Mit der korrektiven Gerechtigkeit wird versucht, Unrechtsverhältnisse auszugleichen. Am anschaulichsten kann diese Form der Gerechtigkeit mit dem Justizsystem dargestellt werden. Dieses zielt bspw. mittels des Zivilrechts auf einen Ausgleich bei einer Straftat ab bzw. es definiert entlang in einem System entstandener Gesetze ein Strafmaß für eine Straftat (Koller 2001: 11ff.). Da nach Bourdieu (2001a) die für einen Staat agierenden Akteur*innen und deren Interessen sich an den Strukturen und auch an Machterhalt orientieren, ist die korrektive Gerechtigkeit entlang eines Rechtssystems kritisch zu betrachten, denn die Gesetze sind Ausdruck des jeweils herrschenden (Staats-)Systems (vgl. Bourdieu 2001a: 239; nach Geiling 2013: 362; siehe dazu auch Kant). Die korrektive Gerechtigkeit behandelt zusätzlich gesellschaftliche Verteilungsprinzipien, die mit den bestehenden Prinzipien der distributiven Gerechtigkeit in einer Gesellschaft in Konflikt stehen (Koller 2001:11ff.).

Distributive Gerechtigkeit

Eine prominente Form der Gerechtigkeit ist die nach Perelman (2002) definierte distributive Gerechtigkeit. Der Begriff "Distribution" wird in der Wirtschaft verwendet und bedeutet *"gesamtwirtschaftliche Verteilung der Distributionsobjekte, wie Waren, Dienstleistungen, Rechte, Entgelte oder Informationen"* (gabler.de 2017). Perelman (2002) unterscheidet innerhalb der distributiven Gerechtigkeit zwischen sechs Prinzipien der Verteilung (Perelman 2002: 305).

19 auf die in dieser Auseinandersetzung nicht tiefer eingegangen wird. Es soll lediglich ein grobes Verständnis bezüglich Utilitarismus geweckt werden, damit ein Eindruck über die Vielfalt der Gerechtigkeitsdebatte gegeben ist.

20 Regeln der Verteilung sind dabei wesentlich für eine (gerechte) Organisation einer Gesellschaft. Scharpf (1992a: 14f.) nennt das Pareto-Kriterium, welches nach dem Wirtschaftstheoretiker und Soziologen Vilfredo Pareto, der sich mit der Wohlfahrtstheorie auseinandersetzte, benannt ist. Dieser verfolgte mit seiner Arbeit die Theorie, dass es zu einer Verbesserung kommt, wenn die Lebenssituation von Menschen verbessert wird, ohne dass sich die Situation für andere verschlechtert (vgl. Löb 2008: 183).

21 Rawls ist kein Verfechter eines Utilitarismus, der ausschließlich versucht den Nutzen für alle zu verbessern (vgl. Löb 2008).

Prinzipien der Verteilung

1. Jedem das Gleiche

Wendete dieses Prinzip ein Strafrichter an, könnte er nicht die Vorgeschichte des Angeklagten in das Urteil einfließen lassen und müsste alle Angeklagten, unabhängig von der Straftat, gleich verurteilen. Deshalb zielt dieses Prinzip in einer Gesellschaft auf eine egalitäre Verteilung der Güter ab. Ist dies nicht der Fall, ist die Verteilung ungerecht. Soziale Ungleichheit, egal, welcher Ausprägung, ist immer ungerecht. Ansonsten kann dieses Prinzip lediglich auf Teilbereiche gesellschaftlicher Organisation angewendet werden. Bei Einkommensungleichheit bei gleichbleibenden Wohnkosten würde dieses Prinzip nicht funktionieren (vgl. Walzer 2006: 41ff.).

2. Jedem gemäß seinen Verdiensten

Dieses Prinzip orientiert sich an der Leistungsgerechtigkeit. Das bedeutet, dass Güter entsprechend der persönlich investierten Leistung verteilt werden. Häufig wird mit diesem Prinzip die monetäre Verwertbarkeit des Tuns und der dadurch definierte Anspruch an Gütern definiert. In diesem Fall wird dieses Prinzip mit der Verfahrensgerechtigkeit vermischt, denn die Funktion des Marktes trägt nur in Teilbereichen zu einem sozialen Mehrwert bei. Sollte mit diesem Prinzip Motivation gesteigert werden, ist es notwendig, innerhalb einer breiten Auseinandersetzung mit "Gerechtigkeit" einen brauchbaren Maßstab zu definieren. Kann ein gemeinsamer Maßstab erklärt werden, ist dieses Prinzip möglich (vgl. Walzer 2006: 53ff.).

3. Jedem gemäß seinen Werken

Das Werk, das aus einer Handlung eines Individuums resultierende Ergebnis, soll nach Nozicks²² (1974) bemessbar sein und einen Gerechtigkeitsmaßstab darstellen. Dadurch werden zum Beispiel soziale Diskriminierungen "aufgrund von ethnischer, Geschlechts- oder Klassenzugehörigkeit kompensiert, aber gleichzeitig moralisch zurechenbare Verdienste belohnt" (Nozicks: 1974; siehe dazu: Otto/ Schrödter 2008: 180). Sollte aufgrund der sozialen Organisation (bspw. durch die kapitalistische Marktwirtschaft) soziale Ungleichheit existieren ohne eine durch Diskriminierung verursachte soziale Ungleichheit, wird auch in diesem Fall dieses Prinzip mit der Verfahrensgerechtigkeit vermischt, da die beteiligten Akteur*innen innerhalb des Regelsystems agieren (vgl. Rawls: 1975).

4. Jedem gemäß seinen Bedürfnissen

"Für den Rückgriff auf gesellschaftliche Bedürfnisse als Maßstäbe von Verteilungsgerechtigkeit hat jüngst insbesondere Elizabeth Anderson (1999) plädiert" (Otto/ Schrödter 2008: 180). Bedürfnisse als Bemessungsmaßstab dieses Verteilungsprinzips bedeutet, dass die Grundbedürfnisse der Menschen als geltende Rechte begründet werden. Geschieht dies, ist nicht geklärt, wer diese Rechte auch gewährleisten kann, vor allem, wenn es sich um abstrakte Grundbedürfnisse wie bspw. das Recht auf Engagement handelt (vgl. Sen 2004; Vizard 2005). Wird dieses als sozialistisch verstandene Prinzip entlang der Verteilung von Waren definiert, ist es leichter zu erfassen, von welchen Grundbedürfnissen die Rede ist (vgl. Höffe 2001: 4).

5. Jedem gemäß seinem Rang

In aristokratischen Staatsformen (vgl. Höffe 2001: 4), sei es in der Antike, im Mittelalter oder im gegenwärtigen Jahrhundert, sieht dieses Verteilungsprinzip vor, dass die Zuteilung entlang des gesellschaftlichen Ranges definiert wird. Das bedeutet, dass Menschen von Geburt an mit bestimmten Rechten bzw. Macht und/oder Reichtum ausgestattet sind, andere aber nicht und daher nicht gleich sind. Im Gegensatz bildet bspw. auch in sozialdemokratischen Organisationsformen der sozioökonomische Status eine wesentliche Grundvoraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe, was auf Kritik stößt (vgl. Otto/ Schrödter 2008: 180).

22 Die von Nozick vertretene libertäre Position ist die entgegengesetzte zum Utilitarismus.

6. Jedem gemäß dem ihm durch Gesetz Zugeteilten

Dieses meist in einem Rechtsstaat angewandte Verteilungsprinzip besagt, dass das Gesetz zuteilt, was jemandem zusteht. Dieser Ansatz umfasst eine Kombination aus den ersten fünf Prinzipien oder es ist ein komplexes Verteilungsverfahren, das mit den ersten Prinzipien nur wenig zu tun hat (vgl. Otto/ Ziegler 2008; Perelman, 2002: 305). Auch kann bei diesem Ansatz kritisiert werden, dass die Gesetze, die über Zuteilung und Ausschluss definieren, von einer (mit gewissen Ressourcen ausgestatteten) Akteursgruppe beschlossen werden, die innerhalb nach den in ihrem Feld vorherrschenden Strukturen handeln (vgl. Bourdieu 2001a).

Maximin-Prinzip

Erweiterbar wären die sechs Prinzipien der Verteilung um das Maximin-Prinzip von Rawls als ein weiteres Verteilungsprinzip mit der Prämisse, damit es den sozial Schwächsten am besten geht. Dieses Prinzip ist anwendbar, wenn es soziale Ungleichheiten in der Gesellschaft gibt (vgl. Rawls 2012: 174ff.). Bei ausführlicher Betrachtung dieses Prinzips lässt sich feststellen, dass sich durch Anwendung (extreme) Ungleichheiten rechtfertigen lassen würden, denn in diesem Prinzip werden zwei Zustände als gerecht betrachtet.

1. Wenn die Aussichten der am wenigsten begünstigten repräsentativen Person gleich sind.
2. wenn die Summe der Nutzen über alle Individuen maximiert wird²³ (vgl. Rawls 1971, S. 99 f.).

2.7.3 Zusammenfassung – Gerechtigkeit

Aus gegenwärtiger gesellschaftspolitischer Perspektive im Kontext der in den vorausgegangenen Kapiteln (neoliberale Stadt, leistbares Wohnen, Raumproduktion, Recht auf Stadt) dargestellten Tendenzen, Herausforderungen, Ausschlussmechanismen etc. wären die Gerechtigkeitsform der sozialen Gerechtigkeit sowie die Kombination aus Verteilungsprinzipien aus der distributiven Gerechtigkeit anzustreben, um sozialer Ungleichheit begegnen zu können. Daher könnte das Rawl'sche Verteilungsprinzip „Maximin-Prinzip“, kombiniert mit dem Verteilungsprinzip „jedem gemäß seinen Bedürfnissen“, herangezogen werden. Entlang abstrakter Grundbedürfnisse – wie bspw. dem Recht auf Engagement oder Wohlbefinden – ist die Definition von Bedürfnis komplizierter als bei z.B. Verteilung von Waren. HabiTAT kommt durch die solidarischen Grundprinzipien in der Organisations- und Verwaltungsform dem Gerechtigkeitsprinzip der sozialen Gerechtigkeit sowie dem Verteilungsprinzip „Jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ gegenwärtig innerhalb des Dachverbandes nahe. In Bezug auf die Verteilung abstrakter Bedürfnisse könnte auf Möglichkeiten der Partizipation und Aushandlung im Kapitel „Recht auf Stadt“ verwiesen werden. Denn Formen der Aneignung und Selbstverwaltung können Formen der Partizipation, Kommunikation, Aushandlung, Mediation, des Engagements etc. voraus- und/oder damit einhergehen. Da soziale Akteur*innen als Träger*innen gesellschaftlicher Strukturen dargestellt werden, können nach dieser Auslegung abstrakte Bedürfnisse gesellschaftlich determiniert sein und dementsprechend zwischen Gruppen mit unterschiedlichem Kapital und Ressourcen variieren. Wird dies in Kontext zu HabiTAT gesetzt, würde das bedeuten, dass abstrakte Grundbedürfnisse kollektiv durch die im HabiTAT angewendeten Instrumente der Entscheidungsfindung und Konfliktlösung ausgehandelt werden könnten (vgl. Bourdieu 1970 [1967], 1982 [1979], 1987 [1980]; nach Lenger et al. 2013: 14; Sen 2004; Vizard 2005; Walzer 2006; Lefebvre 1968; Gebhardt/ Holm 2011; Harvey 2014) (siehe dazu Kapitel „Recht auf Stadt“ auf Seite 81).

23 Es besteht in der Gleichheit des Betrags der Nutzengewinne und Verluste, der dann gegeben ist, wenn die Summe der Nutzen über alle Individuen maximiert wird.

Gemeinwohl

...gewusst, dass:

...zwischen den Begriffen "Gemeinwohl", "Allgemeinwohl", "Interessen der Allgemeinheit" oder "öffentliches Interesse" in der Alltagssprache selten unterschieden wird? (vgl. Fisahn 2003: 1)

...Gemeinwohl auch, wie im vorigen Kapitel "Gerechtigkeit" skizziert, aus einem gesellschaftlichen Diskurs entsteht? (Löb 2008: 182)

"Die gesamte wirtschaftliche Tätigkeit dient dem Gemeinwohl." (Bayrische Verfassung, Art 151)

"Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen." (Deutsches Grundgesetz, Art 14)

...sich in Gesetzen der Rechtsbegriff "öffentliches Interesse" häufig dazu verwendet wird, gewisse Belange im Sinne des Gemeinwohls über die Individualinteressen zu stellen? (vgl. Kanonier 2008: 4; Bodenbeschaffungsgesetz)

...nach verschiedenen Verfassungen demokratischer Staaten oder Bundesländer das Ziel der Wirtschaft das Gemeinwohl ist? (vgl. evogood.com)

"Die wirtschaftliche Aktivität und die Privatinitiative sind frei, innerhalb der Grenzen des Gemeinwohls." (Verfassung Kolumbiens, Art 333)

Öffentliches Interesse

...gewusst, dass:

...öffentliches Interesse oft synonym zum Gemeinwohl in Gesetzen verwendet wird? (vgl. Löb 2008)

...im Kontext wirtschaftlicher Interessen die Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Interesse komplex ist? (vgl. Hirsch 2001)

...bspw. Großprojekte zur Standortattraktivierung bzw. zur Wettbewerbsfähigkeit im (post-politischen) Wettbewerbsstaat unter der Argumentation des „öffentlichen Interesses“ legitimiert werden? (vgl. Hirsch 2001: 101ff.)

...ein Projekt aus lokaler Sicht nicht dem öffentlichen Interesse aus regionaler Sicht und wiederum nicht aus Sicht der EU entsprechen muss? (vgl. Fisahn 2003: 3f.)

...die Bedeutung von „öffentliches Interesse“ von der staatstheoretischen Strömung und der politischen Ausrichtung abhängig ist? (vgl. Fisahn 2003)

...in der liberalen Konzeption der öffentlichen Interessen, bspw. die (Grund)Eigentümer*innen in der Selbsttätigkeit die allgemeinen Interessen fördern sollen? (vgl. Schwab 1971: 132)

...in der staatszentrierten Konzeption der Staat das öffentliche Interesse ist und Gemeinwohl definiert? (vgl. Hegel 1820)

...es unterschiedliche theoretische Konzeptionen zum öffentlichen Interesse gibt? (vgl. Fisahn 2003)

...in der liberalen Konzeption der öffentlichen Interessen, der Markt zum Ausgleich der Interessen führen soll und dadurch weiters das Allgemeinwohl aller steigert? (vgl. Stein 1804-1807)

...nach Kelsen (2008) das öffentliche Recht oder das Allgemeinwohl ausschließlich in den vom Staat bzw. dem Parlament – den Volksvertreter*innen – erlassenen Gesetzen zu finden ist? (vgl. Kelsen 2008: 117)

...die demokratische Konzeption der öffentlichen Interessen definiert, dass durch eine Wahl legitimiertes Parlament öffentliches Interesse definiert wird? (vgl. Kelsen 2008: 117)

Abb. 34: Gemeinwohl; Quellenangaben in den violetten Textfeldern;; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.8 Gemeinwohl

2.8.1 Gemeinwohl – eine Annäherung

Mit dem Begriff Gemeinwohl wird nicht nur die Summe aller Einzelinteressen definiert, sondern er kann auch als abstraktes Konstrukt gesehen werden, das als gesellschaftlich geprägtes Interessenskollektiv bezeichnet werden könnte. Jeder Standort bzw. (Wohn-)Raum verknüpft individuelles mit allgemeinem Interesse. Eine Perspektive ist, dass es mehrere „Interessensebenen“ gibt und nicht nur eine, wobei systemimmanente Konflikte zwischen vielschichtigen Interessen nicht auszuschließen und wahrscheinlich sind. Demnach kann es das gemeinschaftliche, einstimmig vereinte und demokratisch ausgehandelte Allgemeinwohl, das alle Interessen in Einklang bringt, kaum geben und ist daher schwer zu definieren .

Dieser Teil der Arbeit zielt darauf ab, die Ambivalenz des Zustandekommens der Bedeutungszuschreibung von Gemeinwohl zu diskutieren. Dabei werden die liberale Konzeption, die staatszentrierte Konzeption und die demokratische Konzeption der öffentlichen Interessen darüber Einblick geben, mit welcher Komplexität in der Theorie sich das öffentliche Interesse konstituiert. Im Weiteren wird nach einer Definition in den österreichischen Raumordnungsgesetzen gesucht. Durch die Darstellung von Gemeinwohl-Definition mittels unterschiedlich herausgearbeiteter sowie dargestellter Methoden, Kriterien und Indizes (bspw. aus Gemeinwohl-Ökonomie, „Sustainable Development Goals“ oder „Public Values“ leistbaren Wohnens) soll gezeigt werden, mit welcher Komplexität ebendiese Definition verbunden sein kann. Weiters soll ein Versuch aufgestellt werden, einen Weg zu einer Definition von „Gemeinwohl“ für gesellschaftliche und raumpolitische Fragen zu finden, im Kontext sozialer Ungleichheit. Richtungsweisend können dabei die Prinzipien und Grundsätze sein, die in den vorigen Kapiteln („Recht auf Stadt!“, „Gerechtigkeit“) herausgearbeitet wurden (vgl. Lefebvre 1968 [2016]; Walzer 2006; Rawls 2012; Gebhardt/ Holm 2011; Harvey 2014).

2.8.2 Gemeinwohl – eine Bedeutungsvielfalt

Zwischen der Bedeutung der Begriffe „Gemeinwohl“, „Allgemeinwohl“, „Interessen der Allgemeinheit“ oder „öffentliches Interesse“ wird in der Alltagssprache selten unterschieden (vgl. Fisahn 2003: 1).

Im Duden wird Gemeinwohl als *„das Wohl[ergehen] aller Mitglieder einer Gemeinschaft“* definiert. (duden.de 2017).

Schon in der antiken Philosophie setzten sich u.a. Aristoteles und Platon mit dem Gemeinwohl auseinander; der Diskurs wird akademisch-wissenschaftlich fortgeschrieben und berührt politische Felder sowie die Fach- und Planungswelt. Eine sprachwissenschaftliche Unterteilung des Begriffs „Allgemeinwohl“ in die Begriffe „Gemeinwohl“, „Allgemeinwohl“ oder „öffentliches Interesse“ soll den Begriff in seiner Semantik fassbar machen (vgl. Guido O/ Kirner, 2001).

Gemeinwohl kann unterschiedlich definiert werden und entsteht auch, wie im vorigen Kapitel „Gerechtigkeit“ skizziert, aus einem gesellschaftlichen Diskurs. Löb schreibt, dass sich die Definition daraus ableitet, *„was eine Gesellschaft als >>Kollektivgüter<< definieren will“* (Löb 2008: 182).

Laut Löb (2008) wird in der Planungstheorie der Begriff „Gemeinwohl“ als Teil der Ethik dem Gerechtigkeitsdiskurs zugeordnet (vgl. Löb 2008).

In Gesetzen findet der Rechtsbegriff „öffentliches Interesse“ häufig dahingehend Verwendung, gewisse Belange (bspw. bei Planungsvorhaben in Hinblick auf u.a. Infrastrukturprojekte und/oder Enteignung) im Sinne

des Gemeinwohls über die Individualinteressen zu stellen (vgl. Kanonier 2008: 4; Bodenbeschaffungsgesetz). Somit kann Allgemeinwohl bzw. öffentliches Interesse in Projektbegründungen eine Perspektive des Fachrechts bzw. der Planungsrechtfertigung darstellen. Bspw. wird vor Realisierung eines Infrastruktur-Projektes versucht, alle relevanten bzw. formal festgelegten Belange und Interessen miteinzubeziehen und abzuwägen. Nach welchen Prinzipien und Kriterien dies erfolgt, hängt von dem jeweiligen Vorhaben und dem daran geknüpften rechtlichen Rahmen ab. Bspw. wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung²⁴ nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000, ab gewissen Schwellenwerten (Anzahl an Tieren, Fläche, Emission etc.) (vgl. UVP-G 2000) oder bei „Änderungen von Plänen und Programmen“²⁵ (StROG 2017) durchgeführt. Andere Vorhaben, die entweder unter den Schwellenwerten liegen, ab denen eine UVP durchgeführt werden muss oder bei denen bereits eine UVP positiv erfolgte, sollen unter Aushandlung und Wahrung des Gemeinwohls realisiert werden (vgl. BO für Wien; StROG; UVP-G 2000).

2.8.3 Gemeinwohl in demokratischen kapitalistischen Staaten

Nach verschiedenen Verfassungen demokratischer Staaten oder Bundesländer ist Gemeinwohl Ziel der Wirtschaft (vgl. evogood.com).

- „Die gesamte wirtschaftliche Tätigkeit dient dem Gemeinwohl.“ (Bayrische Verfassung, Art 151)
- „Kapitalbildung ist nicht Selbstzweck, sondern Mittel zur Entfaltung der Volkswirtschaft.“ (Bayrische Verfassung, Art 157)
- „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen.“ (Deutsches Grundgesetz, Art 14)
- „Das Gesetz bestimmt die Wirtschaftspläne, damit die öffentliche und private Wirtschaftstätigkeit nach dem Allgemeinwohl ausgerichtet werden können.“ (Verfassung Italiens, Art 41)
- „Die wirtschaftliche Aktivität und die Privatinitiative sind frei, innerhalb der Grenzen des Gemeinwohls.“ (Verfassung Kolumbiens, Art 333)

„Dass in der österreichischen Bundesverfassung Aussagen zur Wirtschaft fehlen, könnte dem Alter unserer Verfassung und dem Umstand zuzuschreiben sein, dass keine Überarbeitung der Grundrechte erfolgte, sondern das Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger aus der Kaiserzeit übernommen wurde“ (RGBl. Nr. 142/1867, BGBl. Nr. 1/1920. zit: nach Verein zur Förderung der Gemeinwohl-Ökonomie 2016: 1f.).

In demokratischen Diskursen ist Gemeinwohl nach Löb (2008) meist der kleinste gemeinsame Nenner, um den „Status quo“ aufrecht zu halten. Löb (2008) deutet darauf hin, dass sich zunehmend die Meinung durchsetzt, das kapitalistische System fördere „egoistisches Verhalten“ und honoriere es obendrein. Es soll übergeordnete Belange behindern, wenn Eigeninteressen bedient werden. Das führt dazu, dass übergeordnete Interessen im Sinne eines „vage“ definierten Rechtsbegriffs des Allgemeinwohls den individuellen Interessen untergeordnet sind. An dieser Stelle kann die Problematik aufgegriffen werden, dass die Differenzierung zwischen öffentlichem und privatem Interesse durch dementsprechende Komplexität erschwert wird (vgl. Löb 2008: 182).

2.8.4 Privates und öffentliches Interesse

Mitunter kann das Abgrenzungsproblem mit der Änderung des Wohlfahrtsstaates hin zum (post-politischen) Wettbewerbsstaat erklärt werden. Bspw. werden Großprojekte zur Standortattraktivierung bzw. zur Wettbewerbsfähigkeit unter der Argumentation des „öffentlichen Interesses“ legitimiert (vgl. Hirsch 2001: 101ff.).

24 Eine UVP soll feststellen, welche Wirkungen geplante Projekte auf die Umwelt haben werden.

25 Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne (StROG 2017)

Gleichwohl ist ein Wettbewerbsstreit auch bei der Verteilung öffentlicher Gelder zwischen den Gebietskörperschaften (Bund, Länder und Gemeinden) zu beobachten. Die Einordnung, was als „öffentliches Interesse“ betrachtet wird, ist eine Frage der Perspektive bzw. der zu betrachtenden Ebene. Ein Projekt aus lokaler Sicht muss nicht dem öffentlichen Interesse aus regionaler Sicht entsprechen und wiederum nicht aus Sicht der EU (vgl. Fisahn 2003: 3f.).

2.8.4.1 Theoretische Konzeptionen des öffentlichen Interesses

Die Bedeutungszuschreibung ist wesentlich von der staatstheoretischen Strömung und der politischen Ausrichtung abhängig. Um einen Überblick zu geben, hat Fisahn drei bedeutende Hauptströmungen zu skizzieren versucht (vgl. ebd.: 4).

1. Die liberale Konzeption der öffentlichen Interessen

Die im Werk von Adam Smith „The wealth of nations“ formulierte „unsichtbare Hand“ regelt ohne notwendiges regulatives Zutun den Markt. Die in Konkurrenz zueinanderstehenden Akteur*innen im Markt nutzen jeweils den eigenen Vorteil, was zu einem Ausgleich der Interessen führen und weiters das Gemeinwohl aller steigern soll (vgl. ebd.: 4). So sollen nach Stein (1804-1807) öffentliche Angelegenheiten zur Angelegenheit aller Bürger*innen gemacht werden, was zum Wohl des Staates beitragen soll (vgl. Stein 1804-1807: 500 ff., nach Fisahn 2003: 4). Er ruft dabei vor allem die (Grund-)Eigentümer*innen in die Pflicht, die durch ihre Eigentumsinteressen in der Selbsttätigkeit die allgemeinen Interessen fördern sollen (vgl. Schwab 1971: 132).

2. Die staatszentrierte Konzeption der öffentlichen Interessen

Nach Hegel (1820) bilden die heterogenen privaten Interessen Widersprüche. Das öffentliche Interesse ist der Staat (vgl. Hegel 1820, 2017: 189 ff., nach Fisahn 2003: 5). Die privaten Interessen werden klar von den öffentlichen abgegrenzt. Nach diesem Zugang agiert und entscheidet die Staatsspitze im öffentlichen Interesse. So definiert der Staat „Gemeinwohl“ und exkludiert, was nach seinem Dafürhalten nicht erforderlich ist (vgl. Fisahn 2003: 5). Weitgehend ist im System der Industriegesellschaft diese Konzeption abgeflaut, aber die Grundzüge sind gegenwärtig, wenn auch in anderen Formen. *„Der Begriff des Gemeinwohls ist an den Staat gebunden, der seine unerlässliche Voraussetzung ist“* (ebd.).

3. Die demokratische Konzeption der öffentlichen Interessen

Im übertragenen Sinn kann von einer pluralistischen, demokratischen Konzeption von „öffentlichem Interesse“ gesprochen werden, da „öffentliches Interesse“ von verschiedenen Gesellschaftsgruppen bzw. von einem mittels Wahl legitimierten Parlament definiert wird. Gleichzeitig definiert der Staat eine Rechtsordnung. In der Staatstheorie nennt Kelsen: *„Der Staat ist eine Rechtsordnung“* (Kelsen 2008: 117; zit. nach Fisahn 2003: 5). Nach Kelsen (2008) ist das öffentliche Recht oder das Allgemeinwohl ausschließlich in den vom Staat bzw. dem Parlament – den Volksvertreter*innen – erlassenen Gesetzen zu finden. Diese theoretische Auseinandersetzung kann eine Grundlage bilden, um sich mit den rechtlichen Instrumenten, in Bezug auf Gemeinwohl, auseinandersetzen zu können (vgl. Kelsen 2008: 113; nach Fisahn 2003: 6).

Gemeinwohl – Übergeordnete Ziele und leistbarer Wohnraum

...gewusst, dass:

...die „Sustainable Development Goals“, die Armutsbekämpfung, die Verbesserung der Gesundheitsvorsorge, das Entgegenwirken des Klimawandels vorsehen und die Gleichstellung von Frauen forciert? (vgl. DNK 2017: 80)

...im „Public Value“ ergänzend zu einem Wertschöpfungsansatz „Wertarten und Wertedimensionen allgemeiner gesellschaftlicher Ziele wie Gerechtigkeit, schonender Umgang mit Ressourcen etc.“ (Schantl 2014: 4) in Betracht gezogen werden?

...ein eigens entwickeltes Modell ermöglichen soll den Public Value ausreichender und leistbarer Wohnungen direkt und indirekt zu ermitteln? (vgl. KDZ 2014)

...zur Bewertung und Beschreibung des „Public Value“ eine Vielzahl an Methoden herangezogen werden kann? (vgl. Moore 2013)

...bei der Benennung des „Public Values“ leistbaren Wohnraums gewünschte Wirkungsdimensionen (Outcomes) definiert werden? (vgl. KDZ 2014)

Gemeinwohl in der Raumordnung

...gewusst, dass:

...bei speziellen planungspolitischen Vorhaben bspw. Enteignungen (BO Wien §43, 3) oder die Änderung des Raumordnungsprogramms (TROG §10, 2), diese Vorhaben im „besonderen“ (BO) öffentlichen Interesse liegen bzw. „wichtige im öffentlichen Interesse [...] Gründe“ vorliegen sollen? (TROG)

...in Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Salzburg und der Steiermark planerisches Handeln „im Interesse des Gemeinwohls“ und in Vorarlberg zum „allgemeinen Besten“ sein soll? (ROG)

Gemeinwohl in Entwicklungs-Plänen und -Konzepten

...gewusst, dass:

...im ÖREK 2011 von der Wahrung der Eigentumsrechte im Kontext des Gemeinwohls gesprochen wird? (vgl. ÖROK 2011:20)

...im STEP 2025 bei Raumentwicklungsfragen auf die Interessen privater Akteur*innen, wie Investor*innen und Grundeigentümer*innen, neben jener der Zivilbevölkerung, unter Wahrung des Gemeinwohls, Rücksicht genommen werden soll? (vgl. STEP 2025: 29)

...es eine ÖREK-Partner*innenschaft gibt, die SDGs behandeln? (vgl. oerok.gv.at 2017)

Wesentliche Schlussfolgerung

Soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungsdimensionen können übergeordneten Zielsetzungen zur Definition von Gemeinwohl darstellen!

Abb. 35: Gemeinwohl; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.8.5 Gemeinwohl in Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen

Der Begriff Gemeinwohl ist im Großteil der österreichischen Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze zu finden. In jenen von **Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Salzburg und der Steiermark** soll planerisches Handeln „**im Interesse des Gemeinwohls**“ sein und in Vorarlberg zum „**allgemeinen Besten**“ (Bgl. d. RPG §1,1; K-ROG §1,1; Oö ROG §1,1; Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009 §1, 1; StROG §1, 2; Vbg Gesetz über die Raumplanung §2, 1).

Werden spezielle planungspolitische Vorhaben, bspw. Enteignungen (BO Wien §43, 3) oder die Änderung des Raumordnungsprogramms (TROG §10, 2), behandelt, sollen diese Vorhaben in „**besonderem**“ (BO) öffentlichen Interesse liegen bzw. „**wichtige im öffentlichen Interesse [...] Gründe**“ vorliegen (TROG).

„Die Raumplanung / Raumordnung habe die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten“ (Zech et al. 2010: 8).

Was als Abwägung interpretierbar ist, steht im Burgenländischen Raumplanungsgesetz im Zusammenhang eines Europaschutzgebiets. Wenn dort

*„ein prioritärer natürlicher Lebensraumtyp oder eine prioritäre Art vor[kommt] und [...] dieser Lebensraumtyp oder diese Art beeinträchtigt [wird], so können bei der **Gemeinwohlabwägung** nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen und der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen für die Umwelt berücksichtigt werden [...]“ (Bgl. d. RPG, §10e).*

Unter Ziele und Grundsätze (§ 2, Absatz 2, 6) ist im Kärntner Raumordnungsgesetz festgelegt, dass „den **Interessen des Gemeinwohles** sowie den sonstigen öffentlichen Interessen [...] unter Wahrung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Bürger der Vorrang gegenüber den Einzelinteressen zu [kommt]“ (K-ROG).

Auch im Salzburger Raumordnungsgesetz ist der „**Vorrang de[s] öffentlichen Interesse[s] vor Einzelinteressen**“ festgeschrieben (Raumordnungsziele und -grundsätze § 2, Absatz 2, 11).

Im Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz ist unter § 2 Raumordnungsziele und -grundsätze „dem **Umweltschutz Vorrang einzuräumen**“ (Oö. ROG 1994).

Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz sieht in den Allgemeinen Bestimmungen, § 3 Interessensabwägung, das „**Gesamtwohl der Bevölkerung**“ vor, wobei die Planung „unter möglicher Schonung des Privateigentums durchzuführen“ ist (Vbg RPG).

Im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz wird ein „**Vorrang überörtliche[r] Interessen vor den örtliche[n] Interessen**“ postuliert (NÖ ROG §1, 2, a).

Ebenfalls steht im Tiroler Raumordnungsgesetz, dass „[b]ei der Erfüllung der Aufgabe der überörtlichen Raumordnung und bei der Abwägung ihrer Ziele [...] **Grundsätze zu beachten** [sind]“ (TROG).

Die Steiermark hat eine „**Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen**“ in Bezug auf Vorranggebiete (StROG § 24, 6) festgeschrieben.

Und in Wien bezieht sich eine Abwägung auf §71, c: „Vorübergehende Einrichtungen zur Unterbringung von Personen“.

Eine konkrete Definition von Gemeinwohl ist nicht zu finden, ebenso kein Hinweis, nach welchen Kriterien sowie Prinzipien, oder ob Begriffe des Gemeinwohls aus einem Gerechtigkeitsdiskurs erarbeitet und formuliert wurden. Die Gesetze lassen ebenfalls kaum darauf schließen, wie zwischen öffentlichem Interesse und Einzelinteresse abgewogen wird (vgl. Zech et al. 2010: 8).

2.8.6 Gemeinwohl in Entwicklungsplänen und -konzepten

Auf den Terminus „Gemeinwohl“ beziehen sich auch Entwicklungspläne und -konzepte. Aufgrund der hohen Anzahl an Konzepten und Programmen²⁶ sowie Strategien sind an dieser Stelle nur zwei exemplarisch herausgegriffen. Anhand des Österreichischen Entwicklungskonzepts (ÖREK) und des Stadtentwicklungsplans Wien (STEP) wird gezeigt, in welchem Kontext der Begriff „Gemeinwohl“ verwendet wird.

ÖREK

Zum österreichischen Raumentwicklungskonzept ÖREK wurden zwei Publikationen untersucht. Zum einen das ÖREK selbst und zum anderen eine zusammenfassende Sammlung (Ergebnisbericht) der Arbeitsgruppe V, Raumentwicklung. Diese Arbeitsgruppe hat beim Entstehungsprozess des ÖREKS mitgewirkt (vgl. Zech et al. 2010; ÖROK 2011).

Arbeitsgruppe V

„Das Österreichische Raumentwicklungskonzept strebt eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Österreichischen Raumes an. Den Interessen des Gemeinwohles sowie den sonstigen öffentlichen Interessen kommt unter Wahrung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der BürgerInnen Vorrang gegenüber Einzelinteressen zu“ (Zech et al. 2010: 36).

ÖREK

„Das Österreichische Raumentwicklungskonzept 2011 strebt eine dem Gemeinwohl und damit den BürgerInnen des Landes dienende Gesamtgestaltung des Raumes an. Unter Wahrung der individuellen Eigentumsinteressen und Freiheitsrechte muss deutlich gemacht werden, dass eine Gemeinwohlorientierung einer kooperativen Raumentwicklung letztlich auch individuellen Nutzen stiftet“ (ÖROK 2011:20).

Auf den ersten Blick sind die Inhalte ähnlich. Unterschiede sind jedoch festzuhalten: Der Ergebnisbericht der Arbeitsgruppe V bezieht sich auf das Verfassungsrecht (in dem gegenwärtig auch Eigentumsrechte definiert sind). Im ÖREK 2011 wird von der Wahrung der Eigentumsrechte im Kontext des Gemeinwohls gesprochen. Es kann einen Unterschied machen, ob sich eine Aussage auf das Verfassungsgesetz oder direkt auf Eigentum bezieht. Das Verfassungsgesetz kann zu oder gegen Gunsten der Eigentumsrechte abgeändert werden. Diese Flexibilität gewährt der Ergebnisbericht, wohingegen das ÖREK – unabhängig vom Verfassungsrecht – individuelle Eigentumsinteressen zu wahren vorsieht.

Was beide Publikationen eint, ist, dass Gemeinwohl nicht näher definiert ist und die Aussagen – wie eben skizziert – nicht ohne Schwierigkeiten zu interpretieren sind bzw. Interpretationsspielraum lassen (vgl. Zech et al. 2010; ÖROK 2011).

STEP 2025

Der Wiener Stadtentwicklungsplan sieht Governance unter dem Punkt *„Kooperation – ein Entwicklungskatalysator“* in Raumentwicklungsfragen als bedeutendes Steuerinstrument vor. Dabei soll auf die Interessen privater Akteur*innen – wie Investor*innen und Grundeigentümer*innen – neben jenen der Zivilbevölkerung unter Wahrung des Gemeinwohls Rücksicht genommen werden. Es sollen Akteur*innen in die Stadtentwicklung miteinbezogen werden, die Interesse an der zukünftigen Stadtentwicklung haben. Dafür will die Stadt Modelle entwerfen, wie bspw. private Akteur*innen an der Stadtentwicklung partizipieren und Einfluss nehmen können. Die Stadtentwicklung setzt dabei auf ein *„neues Planungsverständnis“*, das die *„Entwicklung neuer Aushandlungs- und Finanzierungsmodelle“*

²⁶ Jede Gemeinde in Österreich hat ein örtliches Entwicklungskonzept. Bei einer Gesamtzahl von 2100 Gemeinden war es nicht möglich, alle Entwicklungskonzepte zu untersuchen. (vgl. Website: Gemeindebund.at)

vorsieht. (vgl. STEP 2025: 29). *„[Die] Stadtentwicklung hat sich dabei jedenfalls am Gemeinwohl zu orientieren, ist aber gut beraten, die Logik des Marktes zu berücksichtigen und sich diese zunutze zu machen“ (ebd.).*

In der Standortentwicklung wird konkret auf unerwünschte Entwicklungen hingewiesen, auf die, unter Wahrung des Gemeinwohls, ortsspezifisch und im Anlassfall reagiert werden soll.

„Wenn etwa Einkaufszentren den kleinteiligen Einzelhandel konkurrieren oder Spekulation die Bodenpreise in die Höhe treibt. Die Stadtentwicklung braucht daher auf den jeweiligen Standort zugeschnittene Konzepte und Instrumente der Zentrenentwicklung, die ökonomische Rentabilität und Gemeinwohlorientierung im Blick haben“ (ebd.: 61).

Unter Wahrung des Gemeinwohls sollen private Interessen von Grundeigentümer*innen und jene der Investor*innen berücksichtigt werden. Bei einem nicht unmissverständlich definierten Begriff von Gemeinwohl ist unklar, in welchem Verhältnis das Gemeinwohl zum privaten Interesse steht (vgl. STEP 2025: 29; 61).

ÖROK

Zusätzlich wurden mit Anfang 2017 „Sustainable Development Goals“ in eine neu gegründete ÖREK-Partner*innenschaft implementiert, worauf im folgenden Kapitel näher eingegangen wird.

Gemeinwohl: "Corporate Social Responsibility" (CSR)

...gewusst, dass:

...2014 eine EU Richtlinie (2014/95/EU) zur „Angabe nichtfinanzieller und die Diversität betreffender Informationen durch bestimmte große Unternehmen und Gruppen“ veröffentlicht wurde?

...CSR u.a. „gesellschaftliche Verantwortung eines Unternehmens“ bedeutet?

(vgl. BMWFJ 2012)

...es, um die CSR-Richtlinie durchführen zu können, integrierte internationale und nationale Berichtsstandards, z.B.: Global Reporting Initiative (GRI G4 und GRI Standards), ISO 26000, UN Global Compact, Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK) gibt?

...bei der Berichterstattung eine Vielfalt aus Beurteilungsverfahren und darin gebetteten Methoden zur Anwendung kommen?

(vgl. cxx-kongress.de 2017)

...die Methode CSR existiert, mit der nachhaltiges Handeln von Unternehmen für die Gesellschaft bewertet und vergleichbar werden soll?

Gemeinwohl-Ökonomie

...gewusst, dass:

... die Gemeinwohl-Ökonomie auf ein Wirtschaftssystem abzielt, das auf gemeinwohl-fördernde Werte baut? (vgl. Felber 2014)

...in die Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ) auf eine ethische Marktwirtschaft abzielt, die von „Menschenwürde, globale Fairness und Solidarität, ökologische Nachhaltigkeit, soziale Gerechtigkeit und demokratische Mitbestimmung“ ausgeht? (Felber 2014)

...in der GWÖ Menschenwürde, Solidarität, Ökologische Nachhaltigkeit, Soziale Gerechtigkeit, demokratische Mitbestimmung und Transparenz die Grundsätze zur Bilanzierung des Gemeinwohls darstellen? (vgl. Felber 2014)

...die in der GWÖ auch Gemeinden mit eigens definierten Indikatoren nach den Grundsätzen bilanziert werden können? (vgl. ecogood.org)

...in Österreich die Gemeinden Nenzing und Mäder in Vorarlberg schon bilanziert eine GWÖ-Bilanz durchgeführt haben? (vgl. ecogood.org)

Wesentliche Schlussfolgerung

Ein Gemeinwohl-Impact ist aufgrund (sozial)räumlicher Heterogenität von Fall zu Fall mit unterschiedlichen Methoden zu ermitteln!

Zur Definition von Gemeinwohl existieren Prinzipien und Kriterien (GWÖ, RAS, Gerechtigkeit, SDG), die für eine sozial gerechte „Gesellschaft“ förderlich sind, woran sich ROG ausrichten könnten!

Es gibt quantitativ und statistisch messbare und abbildbare Kriterien, die dem Gemeinwohl nach dem RAS- und Gerechtigkeitsdiskurs entsprechen (Bezahlbarkeit, Wohnfläche, Emissionsreduktion oder Wahlberechtigung etc.)!

Entlang vieler in diesem Kapitel herausgearbeiteten Prinzipien und Grundsätzen, handelt HabiTAT!

Menschenwürde, Solidarität, ökologische Nachhaltigkeit, soziale Gerechtigkeit, demokratische Mitbestimmung und Transparenz stellen solche Prinzipien dar!

2.8.7 Methoden, Kriterien und Indizes im Kontext von Gemeinwohl

Mit welchen Methoden, nach welchen Maßstäben oder Indikatoren Gemeinwohl definiert und/oder berechnet und in den gesellschaftlichen Kontext gesetzt wird, können die folgend dargestellten methodischen Zugänge sowie Beispiele und Konzepte aufzeigen und einen Einblick in die Komplexität einer anlassbezogenen Definition von Gemeinwohl geben. Dabei werden als erstes die „Sustainable Development Goals“ betrachtet. Diese Ziele sollen die Grundlage zur Armutsbekämpfung und dem Entgegenwirken des Klimawandels darstellen. Anschließend wird kurz die Methode „Public Values“ schematisch dargestellt. Diese setzt auf quantitative Auswertung und auf qualitative Beschreibung unterschiedlicher Indikatoren und wurde bspw. für leistbares Wohnen herangezogen. Weiteres wird auf die Methode „Corporate Social Responsibility“ (CSR) eingegangen, mit der nachhaltiges Handeln von Unternehmen für die Gesellschaft bewertet und vergleichbar werden soll. Ebenfalls wird die Methode „Social Return on Investment“ (SROI) dargestellt. Diese Methode erlaubt, eine bspw. ehrenamtliche Arbeit quantitativ zu bewerten (monetarisieren). Abschließend werden Kriterien aus der Gemeinwohl-Bilanz betrachtet, die für die Raumplanung von Relevanz sein können. Diese Informationen können in Kontext mit dem „Recht auf Stadt“- und Gerechtigkeitsdiskurs gesetzt werden, um mögliche Methoden, Betrachtungsweisen, Grundsätze und Prinzipien sowie etwaige Indikatoren im Sinne des Gerechtigkeitsdiskurses und dem „Recht auf Stadt“ herauszuarbeiten.

2.8.7.1. Sustainable Development Goals (SDG)

Die internationale Staatengemeinschaft (aus allen UN-Mitgliedsstaaten) hat sich zum Ziel gesetzt, **Armut bis Ende 2030 zu beseitigen**. Gleichzeitig soll dem **Klimawandel entgegengesteuert**, die **Gleichstellung von Frauen** forciert und die **Gesundheitsvorsorge verbessert** werden (vgl. DNK 2017: 80). Dafür wurden „im Rahmen des UN Sustainable Development Summit 2015 in New York“ (vgl. bmeia.gv.at) die „Sustainable Development Goals“ entwickelt und für eine „nachhaltige Entwicklung verabschiedet“ (vgl. ebd.). „Diese freiwilligen Ziele gelten [...] für Entwicklungs- sowie Industrieländer“ (DNK 2017: 80) und sind als mögliche übergeordnete Kriterien und Grundsätze für die Definition von Gemeinwohl verwendbar und im Folgenden dargestellt:

1. *„Armut in all ihren Formen überall beenden*
2. *Hunger beenden, Lebensmittelsicherheit und verbesserte Ernährung erreichen und eine nachhaltige Landwirtschaft fördern*
3. *Gesundes Leben sicherstellen und das Wohlergehen für alle Menschen in jedem Alter fördern*
4. *Inklusive, gerechte und hochwertige Bildung sichern und die Möglichkeit für lebenslanges Lernen für alle fördern*
5. *Geschlechtergerechtigkeit und Empowerment für alle Frauen und Mädchen*
6. *Verfügbarkeit und nachhaltiges Management von Wasser und sanitären Einrichtungen sowie Abwassersystemen sichern*
7. *Zugang zu leistbarer, zuverlässiger, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern*
8. *Dauerhaftes, inklusives und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, volle und ertragreiche Erwerbstätigkeit und menschenwürdige Arbeit für alle erreichen*
9. *Belastbare Infrastruktur aufbauen, inklusive und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovation unterstützen*
10. *Ungleichheit innerhalb und zwischen den Ländern verringern*
11. *Städte und Siedlungen inklusiver, sicherer, widerstandsfähiger und nachhaltiger gestalten*
12. *Nachhaltige Konsum- und Produktionsstrukturen sichern*
13. *Vordringlich Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen*
14. *Ozeane, Meere und Meeresressourcen im Sinne der nachhaltigen Entwicklung erhalten und nutzen*
15. *Ökosysteme der Erde schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern. Wälder nachhaltig bewirtschaften, die Verwüstung bekämpfen und unfruchtbares Land wieder beleben und den Verlust der Biodiversität stoppen*

16. *Friedliche und inklusive Gesellschaften im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zu Justiz ermöglichen und wirksame, zuverlässige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen*
17. *Mittel zu Umsetzung und Wiederbelebung der globalen Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung stärken“ (ebd.)*

Beispielsweise orientiert sich die GLS-Bank im Kontext von Gemeinwohl an den „Sustainable Development Goals“ bei der Anlagemöglichkeit im Klimafonds. Ebenfalls werden bei CSR-Verfahren die SDG miteinbezogen (vgl. mitgruenden.at 2017).

SDGs - ÖROK.

In Österreich soll diese Agenda 2030 (s.o.), entsprechend eines „Mainstreaming-Ansatzes“, im Rahmen bestehender Strategien und Maßnahmen umgesetzt werden. Dabei wird vor allem der Fokus auf das Ziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiver, sicherer, widerstandsfähiger und nachhaltiger gestalten“ gelegt. Folglich werden für jede ÖREK-Partner*innenschaft mögliche Ziele und Subziele ex-ante skizziert. Mit der neuen ÖREK-Partner*innenschaft „Stärkung der Orts- und Stadtkerne“ wurde dieser Schritt im Frühjahr 2017 gestartet. Dabei wurde herausgearbeitet, dass bisherige Ergebnisse von ÖREK-Partner*innenschaften in Bezug zu Subzielen der SDG 11 stehen (siehe Abbildung 38) (vgl. www.oerok.gv.at 2017).

*Ergebnisse von ÖREK-Partner*innenschaften in Bezug zu Subzielen der SDG 11*

SDG 11 „Städte“	ÖREK 2011 - Handlungsfelder	ÖREK – Partner*innenschaft
11.2	1.1 „Erreichbarkeit“ & 3.4 „Nachhaltige Mobilität“	Flächenfreihaltung für linienhafte Infrastrukturvorhaben (2011-2014) Plattform Raumordnung & Verkehr (laufend)
11.5	3.2 „Schutz vor Naturereignissen“	Risikomanagement für gravitative Naturgefahren in der Raumplanung (2012-2015) Risikomanagement Hochwasser (2015-2017)
11.7	3.3 „Nachhaltige Siedlungs- und Freiraumentwicklung“	Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik (2015-2016) Vielfalt & Integration im Raum 2012-2014)
11.a	4. „Kooperative und effiziente Handlungsstrukturen“	Regionale Handlungsebene stärken (2012-2014) Kooperationsplattform Stadtregion (2013-2016)

Abb. 37: Ergebnisse von ÖREK-Partner*innenschaften in Bezug zu Subzielen der SDG 11; Quelle: oerok.gv.at, aufgerufen am 12.12.2017, dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

„Nachhaltige Siedlungs- und Freiraumentwicklung“. Da das Handlungsfeld „Nachhaltige Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ von der ÖREK-Partner*innenschaft „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ (2015 - 2016) sowie der ÖREK-Partner*innenschaft „Vielfalt und Integration im Raum“ (2012-2014) bearbeitet wurde, kann leistbares Wohnen implizit vermutet werden. Das Subziel 11.a wurde im Handlungsfeld „kooperative und effiziente Handlungsstrukturen“ der ÖREK-Partner*innenschaften „Regionale Handlungsebene stärken“ (2012-2014) und „Kooperationsplattform Stadtregion“ (2013-2016) identifiziert. Das würde vermuten lassen, dass weitläufige Strategien zu leistbarem Wohnraum forciert werden könnten. (siehe Vision Rheintal auf Seite 59f.)

SDGs - ÖROK

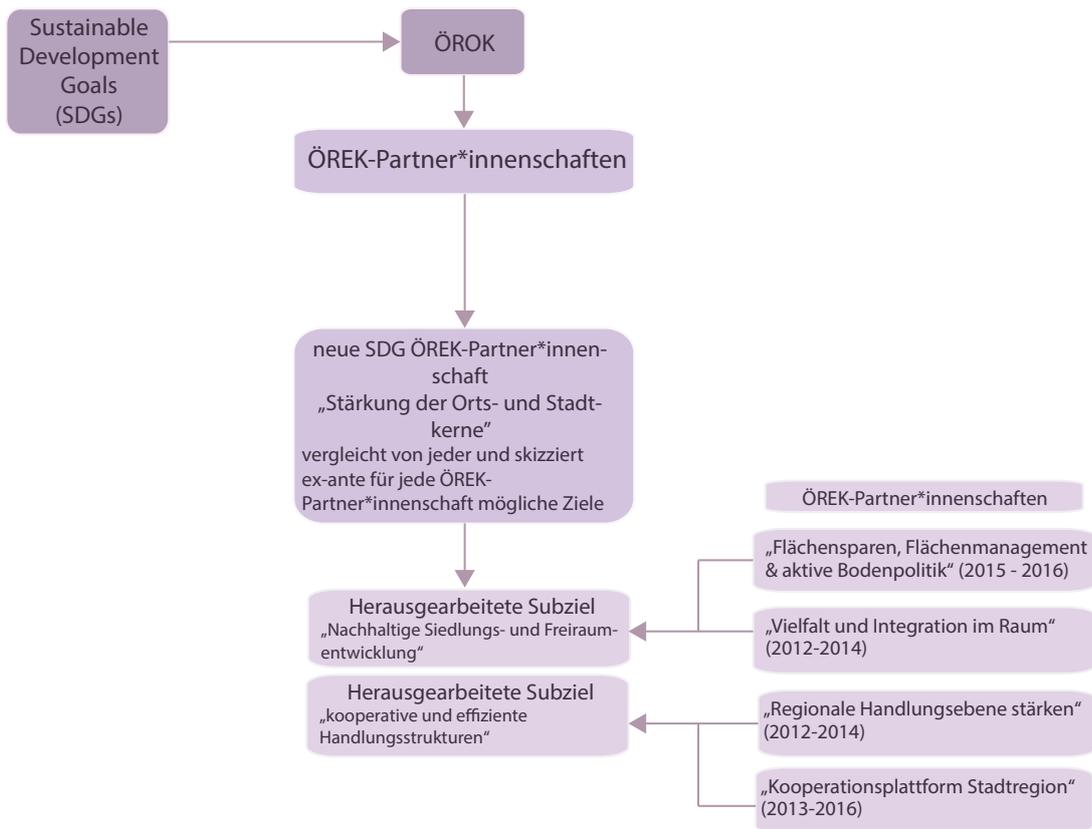


Abb. 38: SDGs – ÖROK, Quelle: oerok.gv.at; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

2.8.7.2 Gemeinwohl – „Public Value“ oder der gesellschaftliche Mehrwert öffentlicher Leistungen

Die Idee des „Public Value“ baut auf bekannten Konzepten und Analysen auf. Dabei wird neben Wertschaffung der soziale Kontext hervorgehoben. Ergänzend zu einem traditionellen wirtschaftlichen Wertschöpfungsansatz werden „zusätzliche Wertarten und Wertedimensionen allgemeiner gesellschaftlicher Ziele wie Gerechtigkeit, schonender Umgang mit Ressourcen etc.“ (Schantl 2014: 4) in Betracht gezogen. Zentral bleibt die Wertschöpfung einer Organisation.²⁷ Die Wirkungen und Ziele des öffentlichen Handelns beeinflussen dabei den gesellschaftlichen Mehrwert (vgl. Bauer 2013: 13; nach Schantl: 4).

Public Values definieren und messen

Eine Vielzahl an Methoden kann zum Einsatz kommen, um den Public Value bestimmen und messen zu können. Ebenso vielfältig ist die Auswahl der Methoden. Mark H. Moore (2013) weist darauf hin, dass wegen unterschiedlicher Wirkungsdimensionen eine ausschließlich quantitative Messung problematisch und daher schwer möglich ist (vgl. Moore 2013; nach Schantl 2014: 4f.).

Wesentlich dabei sind zwei Fragen:

- Welche Akteur*innen beschließen, was als Public Value zu definieren ist? Ist das die Zivilbevölkerung, die öffentliche Hand, NGOs, die Wissenschaft oder die Wirtschaft?
- Welche Kriterien, Indikatoren oder Werte werden für den Public Value verwendet? (Gerechtigkeit, Leistbarkeit etc.) (vgl. kdz.eu 2017)

²⁷ „Die Wertschöpfung wird anhand unterschiedlicher Kriterien und Bewertungsdimensionen aufgezeigt. Dabei wird sowohl der Shareholder Value berücksichtigt als auch der Public Value nicht ausschließlich vom Nutzen der KundInnen („user value“ oder „customer value“) abgeleitet“ (Schantl 2014: 4).

2.8.7.3 Public Value leistbaren Wohnens

Das Zentrum für Verwaltungsforschung (KDZ) hat den Public Value von bedarfsorientiertem Wohnraum analysiert. Ein eigens dafür entwickeltes Modell soll ermöglichen, den Public Value ausreichender und leistbarer Wohnungen direkt und indirekt zu ermitteln. Als theoretische Grundlage wurde dabei auf ein Fünfdimensionenmodell zur Analyse öffentlicher Verwaltungen zurückgegriffen (vgl. Bovaird 2008; nach KDZ 2014). Methodisch wurde entlang des 4-stufigen Modells von Cole und Parston gearbeitet (vgl. Cole/ Parston 2006; nach KDZ 2014).

Bovaird Modell – Fünfdimensionenmodell

Bei diesem Modell werden folgende Dimensionen unterschieden, nach denen der Public Value eingeordnet, ermittelt und dargestellt werden kann:

1. *„der direkte Wert für die NutzerInnen („user value“)*
2. *der Wert/Nutzen für andere Zielgruppen im direkten Umfeld*
3. *der politische Wert/Nutzen*
4. *der soziale Wert/Nutzen*
5. *der Wert/Nutzen für die Umwelt“ (kdz.eu 2017).*

Daraus wurden folgende Wirkungsparameter abgeleitet:

- *„der politische Nutzen (übergeordnete Ziele) [mit Teilzielen]*
- *der Wert für die Stakeholder - User Value (direkte Wirkungen) - und*
- *der Nutzen für das Umfeld, im weiteren Sinn für die Umwelt und die Gesellschaft (indirekte Wirkungen) oder Public Value“ (KDZ 2011: 13).*

4 -stufiges Modell von Cole und Parston (methodische Messung)

Zur Messung des Public Values wurde methodisch auf das 4-stufige Modell der Public Service Value Methodology für öffentliche Dienstleistungen nach Cole und Parston zurückgegriffen:

“Public Service Value Methodology:

1. *Define Outcomes and Metrics*
2. *Calculate Outcome and Cost-Effectiveness Scores*
3. *Perform the Public Service Value Performance Matrix*
4. *Analyse the Public Service Value Performance Results“ (Cole/ Parston 2006: 143; zit: nach KDZ 2011: 15)*

Auf Basis dieser methodischen Grundlage wurde ein Wirkungsmodell entwickelt, das 40 Indikatoren beinhaltet. Diese Tabellen gliedern sich in messbare und nichtmessbare (gelb) Indikatoren sowie in jene, für die noch keine Daten vorhanden sind (blau)²⁸.

Dieses Modell geht von fünf gewünschten Wirkungsdimensionen (Outcomes) aus. Soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungsdimensionen stellen die übergeordneten Zielsetzungen dar.

²⁸ Einige Zeilen wurden im Bericht nicht farblich hinterlegt, obwohl es entweder qualitative Indikatoren waren oder solche mit unzureichenden Daten.

Übergeordnete Ziele - Public Value leistbaren Wohnens

Übergeordnete politische Zielsetzungen		Teilziele
Daseinsvorsorge	A1	Ausreichendes Angebot an leistbarem und qualitativem Wohnraum, Schaffung stabiler, gesicherter Wohnverhältnisse.
	A2	Regionale Bereitstellung von Wohnraum (auch abseits zentraler urbaner Siedlungsräume im ländlichen Raum).
Sozialer Ausgleich zur Stabilisierung der gesellschaftlichen Verhältnisse	B1	Leistbares Wohnen für sozial Schwächere, speziell auch für Familien und AlleinerzieherInnen (Familienförderung).
	B2	Integration: Förderung des Zusammenlebens unterschiedlicher demographischer, sozialer und ethnischer Bevölkerungsgruppen.
	B3=E3	Soziale Kohäsion: Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenhaltes, Förderung und Unterstützung zivilgesellschaftlicher, nicht institutionalisierter Strukturen.
(ökonomische) Stabilisierung: Produktivität, Beschäftigung und Wohnungsmarkt	C1	Schaffung von Arbeitsplätzen durch Förderung des gemeinnützigen Wohnbaues.
	C2	Beeinflussung bzw. Ausgleich und Stabilisierung des Preisniveaus am Wohnungsmarkt .
	C3=D2	Förderung der regionalen Entwicklung (wirtschaftlicher Erfolg) bzw. der Entwicklung von Stadtteilen - Systematische Aufwertung von Stadtteilen und Wohnvierteln.
Nachhaltige Raumentwicklung: Steuerung der räumlichen Verteilung, Erfüllung des Kyoto-Zieles	D1	Funktionelle, demographischen, soziale und ethnische Durchmischung .
	D3	Integriertes Stadt-, Orts- bzw. - Bebauungsbild .
	D4	Ressourcenschonung, Erhöhung Energieeffizienz und Reduktion der Schadstoffemissionen .
Verbesserung der Lebensqualität:	E1	Hohe Wohnqualität und optimiertes Wohnumfeld (Erreichbarkeiten, Nahversorgung, Funktionsvielfalt, Freiraumgestaltung) als Grundlage für erhöhte Wohnzufriedenheit .
	E2	Förderung der Gesundheit durch Verbesserung der Wohnsituation und der "Umweltqualität" - Verminderung der Immissionen (z.B.: Lärmschutz, ...).

Abb. 39: Übergeordnete Ziele – Public Value leistbaren Wohnens; KDZ, 2011: 25.

Für die einzelnen Wirkungen wurden teilweise mehrere Indikatoren definiert. Die Komplexität unterschiedlich zu betrachtender Gegenstände erfordert meist mehrere Mess- und Bewertungsgrößen. Dadurch kann der zu untersuchende Gegenstand differenziert betrachtet werden.

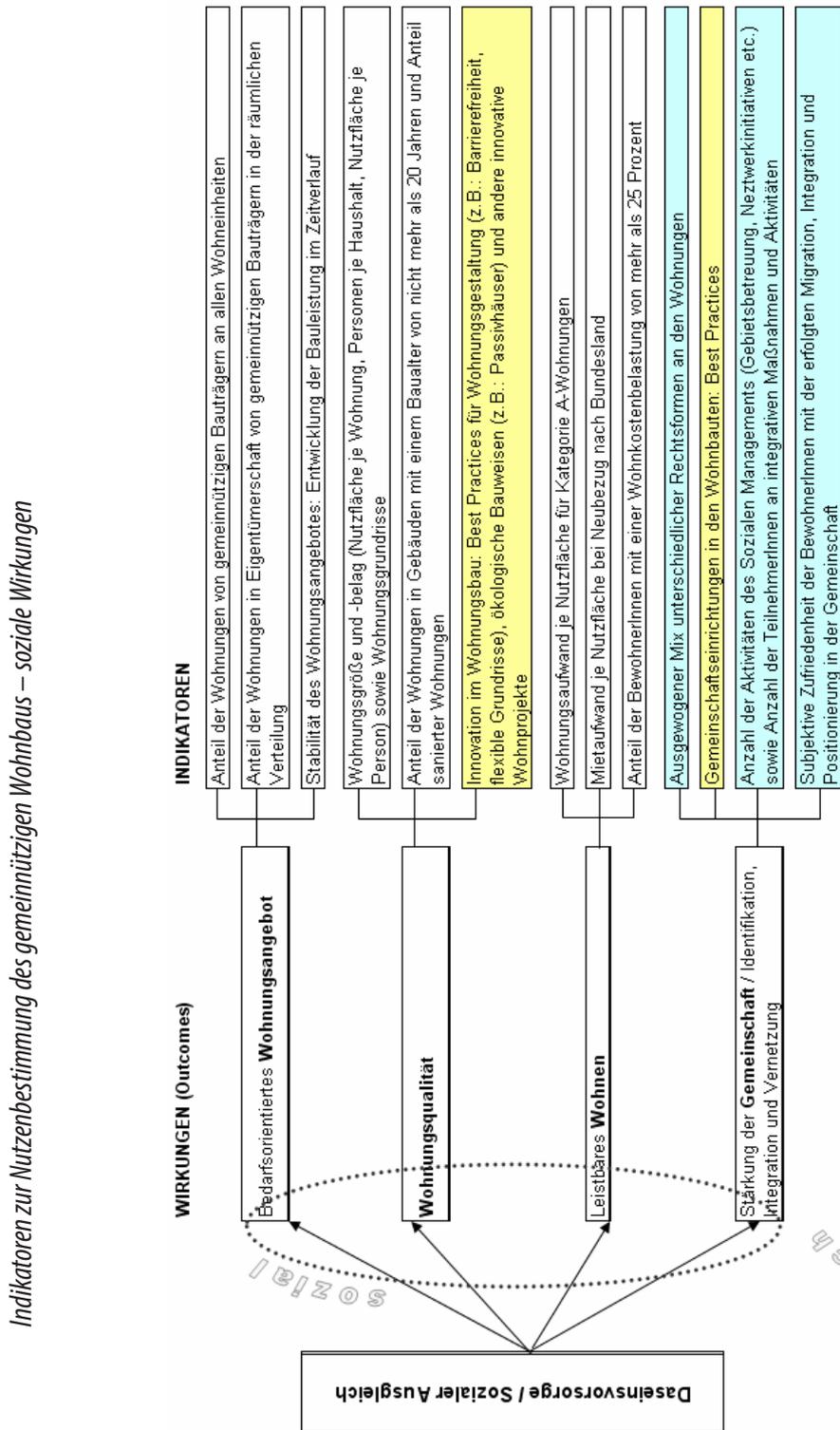


Abb. 40: Wirkungsmodell – Public Value leistbaren Wohnens; KDZ, 2011: 27.

War eine quantitative Analyse der einzelnen Indikatoren nicht möglich, wurden Best-Practice Beispiele verwendet. Bspw. ist der Indikator „Stadtbild“ nicht messbar und wurde daher qualitativ beschrieben. Im nächsten Schritt wurden die Indikatoren beurteilt und nach Datenquellen und Bezugseinheit gesucht. (siehe Abb.: 41)

29 Die grafische Abbildung ist auf das übergeordnete Ziel "Daseinsvorsorge/Sozialer" Ausgleich reduziert.

Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – soziale Wirkungen

Wirkungsmodell – Public Value leistbaren Wohnens

Wirkungen: User and Public Value	Indikator	Beurteilung	Datenquelle und Bezugseinheit
Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot	Anteil der Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern an allen Wohneinheiten	Je höher dieser Anteil, desto größer ist der Beitrag der gemeinnützigen Bauträger zur Wohnversorgung.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot	Anteil der Wohnungen in Eigentümerschaft von gemeinnützigen Bauträgern in der räumlichen Verteilung	Möglichst geringe räumliche Disparitäten, hohe Anteile der gemeinnützigen Bauträger (leistbares Wohnungsangebot) auch in peripheren Lagen.	Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, Stand 2010 nach Gemeinde, Statistik Austria
Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot	Stabilität des Wohnungsangebotes: Entwicklung der Bauleistung im Zeitverlauf	Je gleichmäßiger das (quantitative) Wohnungsangebot im zeitlichen Verlauf, desto stabiler ist der Wohnungsmarkt.	Bauproduktion: Fertigstellungen 1991-2001, Statistik Austria; Förderungsstatistik der Bundesländer, Erhebungen, Berechnungen und Schätzungen, Österreichischer Verband der Gemeinnützigen Bauträger (GBV)
Wohnungsqualität	Wohnungsgröße und -belag (Nutzfläche je Wohnung, Personen je Haushalt, Nutzfläche je Person) sowie Wohnungsgrundrisse	Je höher die Wohnnutzfläche und geringer der Wohnungsbelag, desto höher ist der Wohnstandard.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Wohnungsqualität	Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einem Baualter von nicht mehr als 20 Jahren und Anteil sanierter Wohnungen.	Je höher der Anteil an "jungen" Wohnungen, desto höher in der Regel die Wohnqualität, wichtig ist jedoch hier auch die Berücksichtigung der Sanierungen.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Wohnungsqualität	Innovation im Wohnungsbau: Best Practices für Wohnungsgestaltung (z.B.: Barrierefreiheit, flexible Grundrisse), ökologische Bauweisen (z.B.: Passivhäuser) und andere innovative Wohnprojekte.	Innovationen wie energetische Maßnahmen, neue Wohnformen und Barrierefreiheit bedeuten nicht nur Verbesserungen im Wohnkomfort und Umweltschonung, sondern wirken auch als Motor für die Wirtschaft.	Beispiele innovativer Wohnbauprojekte
Leistbares Wohnen	Wohnungsaufwand je Nutzfläche für Kategorie A-Wohnungen	Je niedriger der Wohnungsaufwand im Vergleich zu privaten Mieten und je geringer die regionalen Unterschiede, desto leistbarer und desto höher ist der Beitrag zum "Sozialen	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Leistbares Wohnen	Mietaufwand je Nutzfläche bei Neubezug	Der Mietaufwand bei Neubezug zeigt das für die Wohnungssuche aktuelle Mietniveau und die starken Unterschiede zwischen den VermieterInnen. Je niedriger und stabiler im regionalen und zeitlichen Vergleich die Mieten, desto leistbarer.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Leistbares Wohnen	Anteil der BewohnerInnen mit einer Wohnkostenbelastung von mehr als 25 Prozent	Je niedriger der Anteil mit einer starken Belastung, desto besser. Zu berücksichtigen ist hier jedoch auch die ökonomische Situation der BewohnerInnen.	EU-SILC-Erhebung 2008
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Ausgewogener Mix unterschiedlicher Rechtsformen an den Wohnungen	Ein ausgewogener Mix an Rechtsformen in Wohnbauprojekten fördert die Durchmischung sowie eine aktive Beteiligung der BewohnerInnen und damit eine stabile Gemeinschaft.	keine statistischen Daten verfügbar
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Gemeinschaftseinrichtungen in den Wohnbauten: Best Practices	Ausreichend „Raum“ für unterschiedliche gemeinschaftliche Nutzungen als wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren der Gemeinschaft innerhalb einer Wohnsiedlung.	keine statistischen Daten verfügbar
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Anzahl der Aktivitäten des Sozialen Managements (Gebietsbetreuung, Netzwerkiniziativen etc.) sowie Anzahl der TeilnehmerInnen an integrativen Maßnahmen und Aktivitäten	Ziel ist die Maximierung der Beziehungen zwischen den BewohnerInnen, die Erhöhung der Interaktivitäten insgesamt sowie eine möglichst aktive Steuerung von Integrationsprozessen.	keine statistischen Daten verfügbar
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Subjektive Zufriedenheit der BewohnerInnen mit der Wohngemeinschaft, der erfolgten Migration, Integration und Positionierung in der Gemeinschaft	Ziel ist die Schaffung eines stabilen Wohnumfeldes, welches nicht nur Kindern und Jugendlichen eine solide Basis für die gesellschaftliche Teilhabe bietet.	keine statistischen Daten verfügbar

Abb. 41: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – soziale Wirkungen; KDZ, 2011: 29.

Auswertung Public Value:

Die Auswertung erfolgte quantitativ und qualitativ.

Quantitativ: Es wurden Bezugsgrößen berechnet – oft das arithmetische Mittel –, um Indikatoren vergleichbar zu machen. Eine Vergleichbarkeit zu schaffen, ist komplex, deshalb wurden berechnete Ergebnisse, entweder in Form von Diagrammen oder Karten, nach den fünf Dimensionen und nach den einzelnen Indikatoren unterschiedlich skaliert dargestellt. Anschließend erfolgte eine deskriptive Interpretation der Ergebnisse, die teilweise mit Sekundärliteratur unterfüttert wurde.

Qualitativ: War es nicht möglich, quantitativ auszuwerten, wurde auf eine qualitative Beschreibung der betroffenen Indikatoren gesetzt und/oder es wurden „best practice“-Beispiele gezeigt. Diese deskriptiven Darstellungen wurden ebenfalls mit Sekundärliteratur untermauert.

In der Zusammenschau der quantitativen und qualitativen Information wurden Empfehlungen und Vorschläge formuliert (kdz.de).

2.8.7.4 Corporate Social Responsibility (CSR)

Wachsende soziale Ungleichheit und damit verbundene Kritik gegenüber der Funktion multinationaler Konzerne haben dazu geführt, „dass sich Unternehmen verstärkt mit Fragen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung auseinandersetzen müssen“ (CSR Austria 2003: 4). Europäisches Parlament und Europäische Kommission wollen im Kontext der Transparenz hinsichtlich der „Sozial- und Umweltberichterstattung“ das „Vertrauen“ fördern. Dazu wurde die Richtlinie 2014/95/EU zur „Angabe nichtfinanzieller und die Diversität betreffender Informationen durch bestimmte große Unternehmen und Gruppen“ veröffentlicht. Sie wird auch CSR-Richtlinie genannt (vgl. econtense.de; Dubliezig/ Schaltegger 2005: 240).

Es gibt verschiedene Definitionen für CSR (vgl. Dubliezig/ Schaltegger 2005: 240), aber keine allgemeingültige (vgl. BMWFJ 2012: 7). Corporate Social Responsibility bedeutet ins Deutsche übersetzt u.a. „gesellschaftliche Verantwortung eines Unternehmens“ (ebd.). Nach Definition der EU-Kommission bedeutet CSR „die Verantwortung von Unternehmen für ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft“ (Website: eur-lex.europa.eu). Die OECD-Leitlinien beinhalten für international tätige Unternehmen unter anderem die „Offenlegung von Informationen“, „Beschäftigung und Beziehungen zwischen den Sozialpartnern“, „Umwelt“, „Bekämpfung der Korruption“ und „Verbraucherinteressen“ (vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, o.J. zit. nach CSR Austria 2003: 5).

Um die CSR-Richtlinie durchführen zu können, gibt es integrierte internationale und nationale Berichtsstandards, z.B.: Global Reporting Initiative (GRI G4 und GRI Standards), ISO 26000, UN Global Compact, Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK) (vgl. csr-kongress.de 2017).

Kriterien nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Der Rat für nachhaltige Entwicklung in Deutschland hat den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entwickelt, der 20 Kriterien formuliert (Rat für nachhaltige Entwicklung 2017: 8).



Der DNK-Standard: Vier Bereiche mit 20 Kriterien.

Strategie Kriterien 1-4	Prozessmanagement Kriterien 5-10	Umwelt Kriterien 11-13	Gesellschaft Kriterien 14-20
1. Strategische Analyse und Maßnahmen	5. Verantwortung	11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	14. Arbeitnehmerrechte
2. Wesentlichkeit	6. Regeln und Prozesse	12. Ressourcenmanagement	15. Chancengerechtigkeit
3. Ziele	7. Kontrolle	13. Klimarelevante Emissionen	16. Qualifizierung
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	8. Anreizsysteme		17. Menschenrechte
	9. Beteiligung von Anspruchsgruppen		18. Gemeinwesen
	10. Innovations- und Produktmanagement		19. Politische Einflussnahme
			20. Gesetzes-/ Richtlinienkonformes Verhalten

Abb. 42: Der DNK-Standard: Vier Bereiche mit 20 Kriterien deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/fileadmin/user_upload/dnk/partner/DNK_Kriterien.pdf, aufgerufen am 15.03.2018.

Eine systematische Methodologie mit konkret definierten Indikatoren gibt es nicht (vgl. Dubliezig/ Schaltegger 2005: 242), da die Methoden und Indikatoren nach Ausrichtung der unternehmerischen Tätigkeit variieren können.

Das Monitoring und Messen unternehmerischer Leistung ist komplex. Indikatoren – wie bspw. das persönliche Wohlbefinden in einem Unternehmen oder das Image eines Unternehmens – sind quantitativ schwer messbar (vgl. Dubliezig/ Schaltegger 2005: 242). Aufgrund dieser Tatsache wird meist auf einen mixed-methods-Ansatz, also Kombination und Verknüpfung quantitativer Datenerhebung und qualitativer Informationsgewinnung, zurückgegriffen (CSR Austria 2003: 5ff.).

Als mögliche CSR-Methoden werden zum Beispiel „Corporate Citizenship-Ansatz, die Sustainability Balances Scorecard, Sustainability Reporting, Sozialstandards usw.“ (vgl. Dubliezig/ Schaltegger 2005: 242) genannt. „Social Return on Investment“ (SROI) stellt eine Methode dar, um sozialintegrative und/ oder ehrenamtliche Arbeit bzw. Projekte, Programme oder Organisationen umfassend bewert- und vergleichbar zu machen (vgl. Poeschl/ Schäfer 2015).

CSR-Richtlinie Österreich

Die österreichische Umsetzung der EU Richtlinie 2014/95/EU ist das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG). Unternehmen ab 250 Mitarbeiter*innen im öffentlichen Eigentum und private Unternehmen ab 500 Mitarbeiter*innen sind demnach Berichtspflichtig. Dabei soll transparent gemacht werden, wie Unternehmen hinsichtlich ihres Wirtschaftens abseits der finanziellen Bilanzierung agieren. Soziale wie auch ökologische Aspekte sind dabei ausschlaggebend. Nach der derzeitigen EU-Richtlinie ist es ausreichend, wenn ein Nachhaltigkeitsbericht vorliegt, der von einem*r Abschlussprüfer*in durchgeführt wurde (nachhaltigkeit.at 2018; wko.at 2018).

2.8.7.5 Social Return on Investment

Die SROI zielt auf die Monetarisierung der Wirkung von sozialintegrativen Projekten, Institutionen, Unternehmen oder ehrenamtlicher Arbeit ab. Zur Betrachtung eines Projektes oder Unternehmens wird ein Wirkungsmodell erstellt, welches die Kausalzusammenhänge weitgehend darstellen soll. Ein Wirkungsmodell, ähnlich einer Prozessgrafik, setzt sich in Summe aus Wirkungsketten zusammen. Eine Wirkungskette besteht aus: Input, Aktivität, Output³⁰ und Wirkung. Sachleistungen, finanzielle Aufwendungen, auch monetär bewertbare Attribute wie z.B. Zeit können als Input verwendet werden. Mit diesen Investitionen (Inputs) werden Aktivitäten bzw. Produktionen durchführbar, die zu einem messbaren Output führen. Der Output erzeugt intendierte Wirkungen und/oder Nebenwirkungen, die als unintendierte Wirkungen bezeichnet werden. Ist die Analyse breit aufgestellt, werden unintendierte Wirkungen miteinbezogen. Das sind Wirkungen, die auch ohne Existenz der gemeinnützigen Organisation auftreten würden. Sie werden „Deadweight“ genannt, und die Wirkungskette wird um eben diese „Deadweights“ bereinigt. Wird eine zielbasierte Analyse vorgenommen, wird auf intendierte Wirkungen fokussiert und etwaige negative Effekte – also unintendierte Wirkungen – außen vor gelassen (Burger 2016:17f.).

Identifikation der Wirkung:

Mittels Sekundärrecherche bzw. qualitativer Analysemethoden wird üblicherweise nach den Wirkungen über die betroffenen Gruppen gesucht. Dies ermöglicht eine Konkretisierung des bisher noch nicht klaren Untersuchungsfeldes. Grob strukturierte oder offene Befragungen über subjektive persönliche Empfindungen mit Personen aus betroffenen Gruppen können darüber Aufschluss geben, was sich für sie, andere Personen oder andere Gruppen durch das Projekt geändert hat (vgl. Burger et al. 2016: 19).

Quantifizierung der Wirkung:

Mit dem Ziel, eine repräsentative Stichprobe zu erhalten, wird bei der Quantifizierung i.d.R. mit Methoden der empirischen Sozialforschung gearbeitet, um bisherige Annahmen über Intensität der Wirkungen zu prüfen (vgl. Burger et al. 2016: 19).

Monetarisierung der Wirkung:

Die Monetarisierung der SROI wird am häufigsten kritisiert. Diese Monetarisierung erlaubt es, den monetisierten Nutzen den Investitionskosten verständlich gegenüberzustellen. Somit kann eine Vergleichbarkeit mit anderen auf dem Markt gehandelten Dienstleistung oder Waren hergestellt werden (ebd.).

Kritik:

Die SROI lädt durch die Kennwertgenerierung zum Benchmarking ein (vgl. Burger et al. 2016: 30; Mayer et al. 2015). Obwohl betont wird, dass die SROI nicht primär zur Monetarisierung gemeinnütziger Arbeit gedacht ist, sondern Verfahrenswege transparenter gemacht werden sollen (vgl. Burger et al. 2016: 17), ist die Gefahr, gemeinwohlorientierte Arbeit zu ökonomisieren und in ein gegenseitiges Ranking zu setzen, akut. Zunehmendes Interesse, Handeln im Kontext des Gemeinwohls zu rationalisieren, führt dazu, dass Handeln im Kontext der Marktlogik zunehmend legitimiert werden muss (vgl. Nicholls 2006; Stehr 2007; Then/ Kehl 2013).

30 z.B. vermittelte Arbeitsplätze oder Beratungseinheiten.

2.8.7.6 Gemeinwohl-Ökonomie

Die Gemeinwohl-Ökonomie zielt auf ein Wirtschaftssystem ab, das auf gemeinwohlfördernde Werte baut und greift die Frage über den Zweck des Wirtschaftens auf. Ziel soll eine ethische Marktwirtschaft sein, die von „Menschenwürde, globale[r] Fairness und Solidarität, ökologische[r] Nachhaltigkeit, soziale[r] Gerechtigkeit und demokratische[r] Mitbestimmung“ (ecogood.org) ausgeht. Der Erfolg von Unternehmen soll auf gemeinwohlorientierten Werten basieren. Geld soll nicht Zweck des Wirtschaftens sein, sondern das Mittel. Denn der Sinn des gemeinsamen Wirtschaftens liegt in der „Erfüllung der menschlichen Bedürfnisse. Dabei geht es vor allem um gelingende Beziehungen: Sie sind die Voraussetzung, um glücklich zu sein – sie sind Voraussetzung für das Gemeinwohl“ – „für ein gutes Leben“ (ebd.). Das Gemeinwohl monetär über Wirtschaftsleistungen zu messen, sei aus dieser Perspektive schwer möglich. Christian Felber (2014) schlägt vor, dass es dafür andere Messgrößen braucht (vgl. Felber 2014: 11).

Wachsende Gemeinwohl-Ökonomie

Ausgehend von lokalen Aktivitäten, soll die GWÖ wachsen. Recherchen zufolge beteiligen sich mittlerweile 22 Staaten und mehr als 100 Regionalgruppen an der GWÖ. Über 1600 Gemeinden und Unternehmen weltweit haben seit 2011 die Instrumente angewandt und weiterentwickelt (vgl. ecogood.at).

Kernländer der GWÖ

Deutschland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Schweiz, Spanien (vgl. ebd.)

GWÖ-aktive Länder

Argentinien, Chile, Ecuador, Frankreich, Griechenland, Großbritannien, Honduras, Kolumbien, Kroatien, Mexiko, Peru, Portugal, Serbien, Uruguay, USA (vgl. ebd.)

GWÖ als Grundlage für Fördermaßnahmen

Mittels GWÖ ist vorgesehen, dass ethisches Handeln und Wirtschaften nicht nur ein Indikator für die Erfolgsbilanz³¹ sein soll, sondern auch die Grundlage für Fördermaßnahmen wie Steuervergünstigungen, finanzielle Förderungen oder andere Begünstigungen. (vgl. ebd.).

Mögliche Wirkungen

Durch die Förderung gemeinwohlorientierter Unternehmen könnte eine Benachteiligung auf dem Markt ausgeglichen werden. Bspw. ist eine BIO-Produktion risikoreicher und aufwändiger und daher mit mehr Kosten verbunden als eine herkömmliche landwirtschaftliche Produktion, die auf Pestizide setzt. Diese Förderung kann als Anreizsystem verstanden werden, bei dem durch geringere Steuersätze, bessere Kreditkonditionen oder bevorzugtem Zugang zu Fördermaßnahmen gemeinwohlorientierte Unternehmen Vorteile erhalten. Das hätte zur Folge, dass deren Produkte günstiger angeboten werden könnten (vgl. ebd.).

Zuerst kämen regionale Wirtschaftskreisläufe, die die Produktvielfalt an ethischen Produkten steigern würden, in Schwung. Unethische Produkte würden unattraktiver. In Folge würden die Verkaufsumsätze unethisch handelnder Unternehmen sinken, bis sie sich aus dem Markt zurückziehen oder die Unternehmensphilosophie in Richtung GWÖ umstrukturieren würden. Dadurch könnten nicht nur hochwertige Produkte und menschenwürdige Arbeitsplätze entstehen, sondern soziale und ökologische Probleme würden abgeschwächt (vgl. ebd.).

³¹ Im gegenwärtigen Wirtschaftssystem werden finanzielle Kennzahlen als Bemessungsgrundlage für die Finanzbilanz unternehmerischer Tätigkeiten herangezogen. Demnach ist Bonität, die ausreichende Verfügbarkeit an finanziellen Mitteln, die Bemessungsgrundlage für unternehmerischen Erfolg.

Gemeinwohl-Bilanz

Monetär messbare Kennzahlen sind nicht die einzige Möglichkeit für eine unternehmerische Erfolgsbilanz. Ethisches Handeln und Wirtschaften soll nach dem Modell ebenfalls in die Bilanzierung mitaufgenommen werden können. Aus diesem Grund wurde die Gemeinwohl-Bilanz entworfen. Die Gemeinwohl-Bilanz sieht vor, Erfolg nach anderen Maßstäben zu messen. Dabei ist der Beitrag zum Gemeinwohl und nicht die Kapitalakkumulation das Ziel (vgl. Felber 2014: 29). Die Gemeinwohl-Bilanz kann auch als eine mögliche partizipative und freiwillige Erweiterung der Corporate Social Responsibility (CSR) gesehen werden. (siehe dazu ab Seite 112f.)

Gemeinwohl -Matrix

Eine Gemeinwohl-Matrix ermöglicht es, den Beitrag zum Gemeinwohl zu definieren und zu bewerten. Dabei werden Punkte nur für solche Aktivitäten vergeben, die über die Erfüllung des gesetzlichen Mindeststandards hinausgehen (vgl. ebd.: 32).

Folgende übergeordneten Fragen werden dabei in Betracht gezogen:

- „Was für Auswirkungen haben wirtschaftliche Aktivitäten auf die allgemeine Lebensqualität, heute und morgen?
- Wird die Menschenwürde geachtet?
- Wird soziale Gerechtigkeit gefördert?
- Wird ökologische Nachhaltigkeit sichergestellt?
- Wie transparent, solidarisch und demokratisch werden unternehmerische Ziele erreicht?“ (ecogood.org)

WERT	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ-PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	B4 Eigentum und Mitentscheidung
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innenbeziehungen	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmern	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	D4 Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	E2 Beitrag zum Gemeinwesen	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

Abb.: Abb. 43: GWÖ-Matrix, ecogood.org, aufgerufen am 12.10.2017. 39

Jeder einzelne Indikator wurde mit einem Wert gewichtet und in Zahlen ausgedrückt, um diese bewertbar und vergleichbar zu machen. Mit der Matrix soll das Ausmaß der Gemeinwohlorientierung in Zahlen ausgedrückt und dadurch mess- und vergleichbar gemacht werden. Die von der GWÖ anerkannten gesetzlichen Mindeststandards definieren die Ausgangsebene (0-Ebene). Unter dieser Ebene wurden negative Kriterien gesetzt. Zum Beispiel sind das die Verletzung internationaler Arbeitsnormen, feindliche Übernahmen, Sperrpatente, Dumpingpreise usw. (vgl. ebd.).

Positive Kriterien finden sich über der Ausgangsebene (0-Ebene), mit denen sich die Gemeinwohlorientierung

bzw. der Status quo feststellen lässt. Eine Bewertung bewegt sich dadurch auf einer Skala zwischen -2950 bis +1000 Punkten. Vereinfacht kann das Ergebnis der Bewertung auf einer Ampel dargestellt werden. Mit einem Indikatorenstern wird die Bewertung nach den 17 Indikatoren (bei der Unternehmens-Matrix) visualisierbar (vgl. ebd.).

Um die Gemeinwohl-Bilanz zu verbessern, sollen partizipative Strategien innerhalb der Organisation, der Gemeinde, der Bildungsinstitution oder des Unternehmens angestrebt und entwickelt werden (vgl. ebd.).

Gemeinwohllampel

-2950 bis 0 Punkte	
0 bis 300 Punkte	
301-500 Punkte	
501-800 Punkte	
801 bis 1000 Punkte	

Indikatorenstern

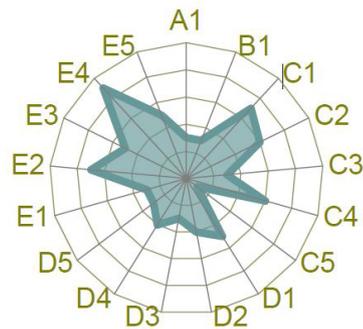


Abb. 44: GWÖ-Ampel und Indikatorenstern; ecogood.org, aufgerufen am 12.10.2017.

Bilanzierung von Gemeinden

Die Anwendung beschränkt sich nicht nur auf Unternehmen, sondern es können auch Gemeinden und Bildungseinrichtungen nach diesem Modell bilanzieren (vgl. ebd.). Die Gemeinden Nenzing und Mäder in Vorarlberg haben bereits eine Bilanz nach der GWÖ-Matrix für Gemeinden durchgeführt und extern auditiert (vgl. ebd.). In der GWÖ-Matrix für Gemeinden finden sich kaum Kriterien hinsichtlich Wohnen. „Raumplanung“ kann als Schlüsselfeld betrachtet werden (vgl. ebd.).

Planungsrelevante Kriterien und Indikatoren aus der GWÖ-Matrix für Gemeinden.

1. „Menschenwürde,

- *D1: Ethische Beziehung zur Berührungsgruppe Ethischer Umgang mit den Mitgliedern der Berührungsgruppe. Orientierung an den Wünschen und Bedürfnissen der Berührungsgruppe (räumliche, soziale, ...Entwicklungskonzepte) Hohe Servicequalität Interpretation belastender Normen im Sinne der fünf Werte der Gemeinwohlökonomie.*
- *E1: Beschlüsse des Gemeinderates und deren Umsetzung dienen der Entwicklung der Menschen und der Gemeinschaft und generieren positiven Nutzen. Ressourcen und Freiräume werden für künftige Generationen gewahrt.*

2. Solidarität,

- *D2: Solidarität mit BürgerInnen, EinwohnerInnen & BewohnerInnen, und mit anderen Gemeinden Weitergabe von Informationen, Knowhow, Arbeitskräften und Aufträgen an andere Gemeinden in der Region. Kooperative Krisenbewältigung; gemeindeübergreifende Kooperationen. Standortwahl von öffentlichen Einrichtungen.*
- *E2: Beitrag zum Gemeinwesen: Gegenseitige Unterstützung und Kooperation in der Gemeinde und mit Nachbargemeinden (Finanzmittel, Dienstleistungen, Produkte, Logistik etc.). Interkommunale Zusammenarbeit; Freihaltung von Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen, Raumplanung, Flächenwidmung.*

3. Ökologische Nachhaltigkeit,

- C3: Förderung ökologischen Verhaltens von MitarbeiterInnen und MandatsträgerInnen Aktive Förderung eines nachhaltigen Lebensstils (Mobilität, Ernährung), Weiterbildung, Bewusstseins-schaffung.
- E3: Reduktion ökologischer Auswirkungen Ressourcenschonung (Boden, Energie, Wasser, ...), nachhaltige Abfallwirtschaft, Schutz vor gesundheitsschädlichen Emissionen. Raumplanung mit Freiflächen für künftige Generationen. Wiederinstandsetzung zerstörter Umwelt.

4. Soziale Gerechtigkeit

- D4: Soziale Gestaltung der Produkte und Dienstleistungen Informationen zu Dienstleistungen. Infrastrukturen für benachteiligte Mitglieder der Berührungsgruppe. Unterstützung und Mitgestaltung freier sozialer Initiativen; Kunst und Kultur, freier Zugang für Benachteiligte. Soziale Gestaltung der Wohnungszuteilungen nach einem Kriterienkatalog.
- E4: Gemeinwohlorientierte Haushalts- und Sozialpolitik Investitionen werden über demokratische Prozesse beschlossen. Initiierung von Projekten für soziale Gerechtigkeit (Regiogeld, Zeitbanken, Zukunftsfonds, etc.). Soziale Innovationen und Rekommunalisierung der Daseinsvorsorge und Gemeingüter.
- D4: Soziale Gestaltung der Wohnungszuteilungen nach einem Kriterienkatalog.

5. Demokratische Mitbestimmung und Transparenz,

- C5: Innerorganisatorische Demokratie und Transparenz Umfassende und rechtzeitige Information aller Mitglieder von Beratungs- und Entscheidungsorganen zu den Entscheidungsgrundlagen. Mitwirkung der betroffenen MitarbeiterInnen bei der Bestellung von Führungskräften (Anonymisierung). Mitbestimmung bei Grundsatz und Rahmenentscheidungen“ (ecogood,org 2017).

2.8.7.7 Gemeinwohlbanken

Alternativ wirtschaftende Banken werden auch als Gemeinwohlbanken oder soziale Banken bezeichnet. Sie versuchen gemeinwohlorientiert zu handeln, indem die Mittelverwendung nach gewissen Nachhaltigkeitskriterien erfolgt. Diese Banken orientieren sich an verschiedenen Grundsätzen und Zielen. Bspw. nach den UN „Sustainable Development Goals“. Transparenz ist ein ebenso wesentliches Anliegen wie der Verzicht auf spekulative Produkte. Die Vergabe von Krediten oder mögliche Anlageformen sollen einen ethischen Anspruch haben. Solche Banken sind in den letzten Jahren, trotz oder gerade wegen der Banken-Krise, immer mehr geworden. Gegenwärtig gibt es die GLS-Bank, die Ethikbank, Triodos und die Umweltbank in Deutschland. In Österreich steht eine Gemeinwohlbank kurz vor der Realisierung (vgl. mitgruenden.at 2017).

Drei Banken im Vergleich

1. Banca Etica – die Zivilgesellschaftliche

Basis der 1999 gegründeten italienischen Bank sind zivilgesellschaftliche Initiativen. Der Solidaritätsgedanke zwischen Kreditnehmer*innen und -geber*innen soll gefördert werden. Gleichzeitig wird über die Kreditvergabe öffentlich berichtet (vgl. ebd.).

2. ABS Alternative Bank Schweiz – die Entwicklungspolitische

Wesentliche Merkmale dieser Bank sind, dass sie der NGO „Erklärung von Bern“ nahesteht und, neben der Kreditvergabe nach ethischen Kriterien, Transparenz im Vordergrund steht. Dabei sind Daten der Kreditkund*innen veröffentlicht und der Zweck des verliehenen Geldes ist nachvollziehbar³² (ebd.).

3. GLS Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken – die Anthroposophische

Die Genossenschaftsbank GLS-Bank wurde 1974 in Bochum gegründet und setzt ebenfalls auf soziale, ethische und gemeinwohlorientierte Kriterien. Die Kund*innen können bei einer Kontoeröffnung aus

³² Die GLS Bank und andere soziale Banken, aber auch CSR-Verfahren orientieren sich an den SDG (vgl. mitgruenden.at 2017).

folgenden zehn Kategorien wählen, wie ihre Gelder vorzugsweise verwendet werden sollen (vgl. ebd.)

- *„Ökologische Landwirtschaft*
- *Nachhaltiges Bauen*
- *Wohnprojekte*
- *Regenerative Energien*
- *Biobranche und andere Unternehmen*
- *Freie Schulen und Kindergärten*
- *Gesundheit*
- *Behinderteneinrichtungen*
- *Leben im Alter*
- *Kultur“ (ebd.).*

Geld anlegen

Bei Anlagemöglichkeiten wie dem GLS-Aktienfonds wird u.a. nur in Unternehmen investiert, die ein besonders nachhaltiges Kerngeschäft aufweisen. Vor allem ist Devisenspekulation nicht möglich (vgl. gls.de 2017). Wählt man die Anlageform des Klimafonds, so wird nach den UN „Sustainable Development Goals“ in nachhaltige Staaten, Unternehmen und Projekten investiert. Die GLS Bank hat selbst weitere Kriterien entwickelt wie: *„Klimagasemissionen, Klimastrategie und -ziele, Produktverantwortung, Maßnahmen zu Energieeinsparungen oder Förderung des Klimaschutzes. (ebd.).*

Bauen

„Weil Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt, finanziert die GLS Bank diesen Bereich“ (ebd.). Energiesparende Bauweisen werden durch bessere Konditionen gefördert. Spekulative sowie konventionelle gewerbliche Vorhaben werden nicht von der GLS begleitet. Dafür weist die GLS eine lange Erfahrung mit Baugruppen auf (ebd.).

2.8.8 Zusammenfassung – Gemeinwohl

Politik und Planung sind eng miteinander verknüpft. Jede planerische Entscheidung ist auch eine politische und greift daher in gesellschaftsrelevante Systeme ein. Gemeinwohl kann nach der Theorie unterschiedlich konnotiert, definiert, in unterschiedlichen Kontexten und Interessensfeldern entstehen. Gesetze, Konzepte sowie Programme berufen sich oft im Entscheidungsfall auf das Gemeinwohl bzw. auf das öffentliche Interesse.

Hinsichtlich der Entscheidungsfindung schreibt Schindegger (1998), dass bei *„Konflikten [...] im Interesse des Gemeinwohls nach objektiven Kriterien der Standorteignung, der Betriebsrentabilität und der Versorgungsqualität [...] entschieden werden [sollte]“* (Schindegger 1998: 380).

Wenn Maßnahmen im Sinne vom Gemeinwohl gesetzt/geplant werden, laufen im Hintergrund Prozesse der Evaluierung, Bewertung, Kommunikation etc. (wie bspw. Beratungstätigkeiten, Methoden der systemischen Wirkungsanalyse und/oder es wird auf Methoden zur ökonomischen Projektbewertung zurückgegriffen: Public Value, SROI, CSR etc.), die für die Entscheidungsfindung unterstützend sein sollen. Diese Methoden eint, dass sie in ihrer Anwendung Know-how und Wissen in Bezug auf die Methoden und den Untersuchungsgegenstand voraussetzen. Vor der Analyse und Interpretation wird versucht, Sachverhalte zu visualisieren und Systeme zu modellieren. Es werden selektive Entscheidungen getroffen bzw. Systemabgrenzungen von einem kleinen Personenkreis gesetzt (vgl. Wilhelm 2016). Dabei ist zu bedenken, dass Entscheidungen bzw. Systemabgrenzungen subjektiv sind und auch normativ sein können. Zusammengefasst: Das Ergebnis wird von einem kleinen Personenkreis beeinflusst (vgl. Reichertz 2015).

Daraus lässt sich ableiten, dass zum Teil erst im Anwendungsfall einer raumwirksamen Maßnahme über

Gemeinwohl diskutiert und die Auswahl „objektiver“ Kriterien von einem bestimmten Personenkreis getroffen wird oder sich an einer institutionellen Rahmensetzung orientiert, wie bspw. an den „Sustainable Development Goals“, an der CSR-Richtlinie und/oder an der Rahmensetzung Gemeinwohl-Ökonomie. Gleichwohl muss bedacht werden, dass sich neoliberale Prinzipien in der Stadtentwicklung durchgesetzt haben (vgl. Heeg/ Rosol 2007). *„Im Kern zielen sie auf eine Regulation der Stadtentwicklung durch Marktmechanismen, [...], die sich vom Gedanken der Umverteilung und des Gemeinwohls längst verabschiedet hat [...]“* (Gestring 2010: 271).

Eine Annäherung an den Begriff „Gemeinwohl“ erfordert einen breiten Diskurs über Gerechtigkeit und Prinzipien der Verteilung. Daraus könnten geltende Prinzipien und Grundsätze als Voraussetzung benannt werden, entlang derer sich die Definition und Konstitution eines rechtsgültigen Gemeinwohlbegriffs bewegt. Dieser Diskurs würde sich nicht nur in einem sozioökonomischen, soziokulturellen, ethnischen Rahmen bewegen, sondern auch in einem räumlichen. Dieser räumliche Kontext differenziert sich nach Maßstabsebenen, rechtlichen Ebenen, administrativen Ebenen und nach ökologischen Belangen aus. Dabei sollte besonders auf benachteiligende sowie diskriminierende Strukturen geachtet werden, um Ausschluss- und Benachteiligungsmechanismen dieser gesellschaftlichen Organisationsform begegnen zu können. Die „Sustainable Development Goals“ definieren formulierte Ziele zur Armutsbekämpfung, dem Entgegenwirken des Klimawandels und Antidiskriminierung etc. „Soziale“ Banken (wie bspw. die GLS-Bank) orientieren sich bei wirtschaftlichen Tätigkeiten bereits an diesen Zielen. Ebenfalls werden CSR-Verfahren entlang der SDG durchgeführt. Daher könnten diese Ziele einen Mindestmaßstab im Kontext eines Gerechtigkeitsdiskurses mit dem Fokus auf ein „Recht auf Stadt“ für die Findung eines rechtsgültigen Gemeinwohlbegriffs darstellen. Weiterführend könnten Analysemethoden und Planungsverfahren verstärkt daran ausgerichtet werden (vgl. Löw 2001; www.oerok.gv.at 2017; Harvey 2005; Lefebvre 1968 [2016]; mitgruenden.at 2017; DNK 2017).

Schematischer Ablauf zur Ermittlung möglicher Gemeinwohl-Wirkung und Empfehlung wesentlicher Schritte, um den Gemeinwohlbegriff sozialgerecht wirksam zu machen

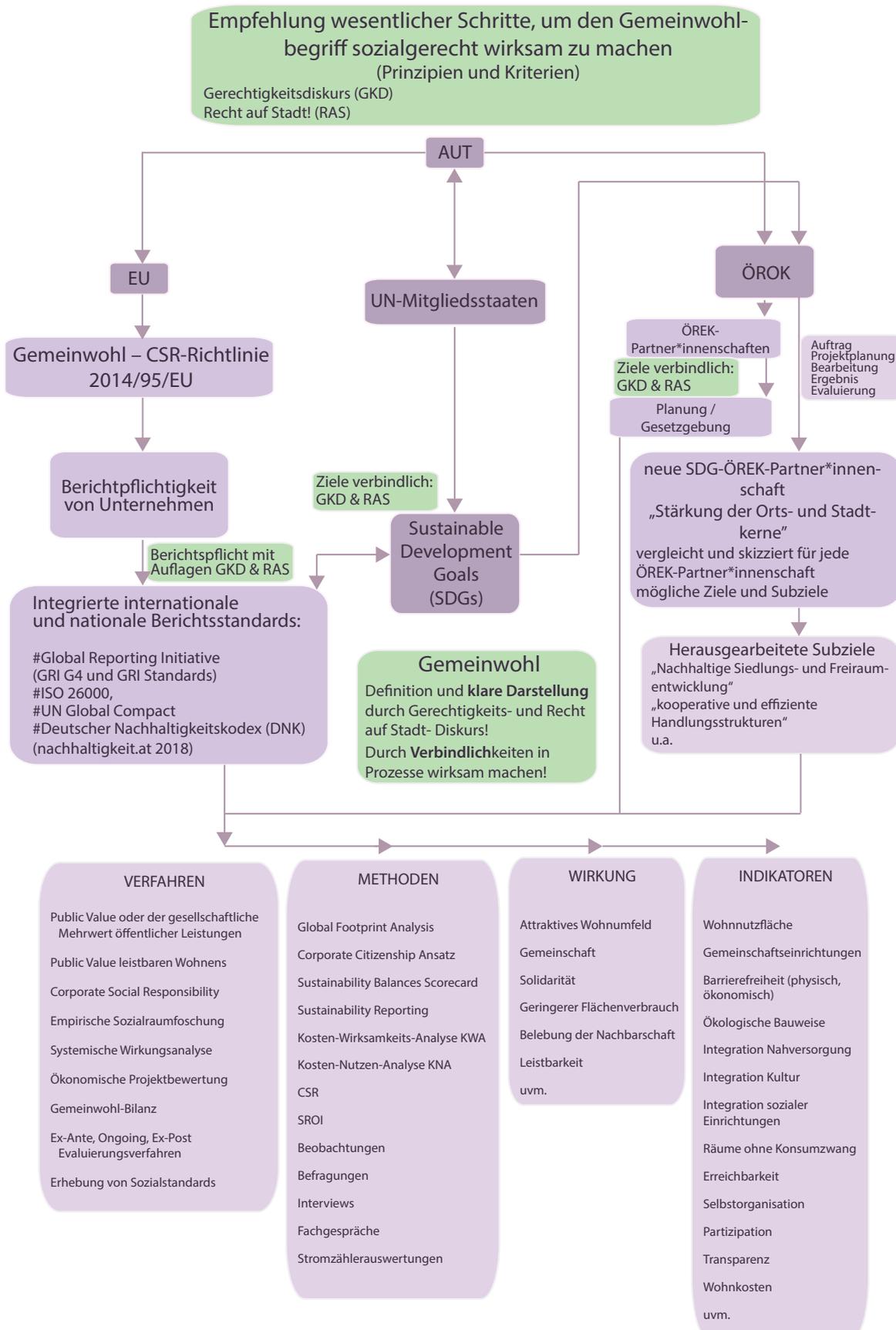


Abb. 45: Schematischer Ablauf zur Ermittlung möglicher Gemeinwohl-Wirkung und Empfehlung wesentlicher Schritte, um den Gemeinwohlbegriff sozialgerecht wirksam zu machen; analysiert und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

3 Analyse des Dachverbandes HabiTAT

3.1 Analyse HabiTAT – entlang der Interviews und Beobachtungen

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den Herausforderungen, Hürden und Restriktionen für HabiTAT, die sich bei der Gründung von Hausprojekten, aber auch bei der Verwaltung dieser ergeben. Bei der Untersuchung/Bearbeitung wurde, wenn nötig, zwischen Neubau und Bestandsobjekten differenziert, da sich innerhalb dieser Kategorien unterschiedliche Herausforderungen ergeben können. Informationen über Herausforderungen, Hürden und Restriktionen wurden durch Interviews sowie mittels teilnehmender Beobachtung gewonnen. Ebenfalls wurden Wünsche und Möglichkeiten genannt, deren Erfüllung bzw. Verwirklichung notwendig wären, um HabiTAT-Hausprojekte leichter gründen zu können.

Anpassungen bestehender rechtlicher Instrumente sowie Fördermöglichkeiten, aber auch weiche Faktoren wie Bewusstseinsbildung und Informationsweitergabe sind die von den Interviewpartner*innen formulierten Aspekte, die eine Gründung von Hausprojekten erleichtern könnten. Folglich konnten durch diese Informationen mögliche rechtliche, planerische und strategische Anknüpfungspunkte identifiziert werden, die nachstehend dargestellt werden. (siehe dazu Kapitel: "Empfehlungen für Strategien" ab Seite 141)

3.1.1 Herausforderungen bei Gründung und Verwaltung

In Bezug auf Hürden und Reibungsverlust wurde vor allem auf die Projektgründungsphase verwiesen. Nach der Gruppenkonstitution waren/sind die Projektgruppen intensiv und lange mit der Suche nach geeigneten Liegenschaften oder Häusern beschäftigt. Diese Herausforderung stellt/e die Gruppen vor eine Zerreißprobe. Eine Projektgruppe hat aufgrund dessen die Suche aufgegeben. (vgl. Beobachtung 4: 15.11.2017). Selbst wenn ein Objekt gefunden ist, das den handelnden Personen, aber auch den ökonomischen Anforderungen einer GmbH hinsichtlich Größe, Lage und Mieteinnahmen entspricht (vgl. Interview 4: 360-400; Interview 5: 95-110), ist weiterhin mit hohem Arbeitsaufwand zu rechnen. Akteur*innen eines bereits realisierten Projekts meinen dazu: „Gerade anfangs ist es sehr viel Aufwand – aber auch laufend. Wir würden uns wünschen, das Haus mehr genießen zu können“ (Interview 5: 225-235). Kommunale Beratungsstellen, bei denen Wissen (über Realisierung von Hausprojekten) leichter zugänglich wäre, würden die Gründungsphase aufgrund wegfallender Recherchearbeit und gezielter Behördenwege beschleunigen. In Wien hat sich die Plattform „Selbstorganisiertes Bauen und Wohnen“ konstituiert, die involvierten Personen arbeiten allerdings weitgehend ehrenamtlich (vgl. Interview 2: 5-10).

3.1.1.1 Darstellung nach Restriktionen: Anschaffung, Realisierung und Betrieb

Liegenschafts- und Objektsuche

Eine zentrale Herausforderung ist das Finden eines passenden Objektes. Auch ein*e passende*r Eigentümer*in spielt eine wesentliche Rolle bei einer erfolgreichen Realisierung eines Hausprojekts. Restriktiv wirken vor allem die Bodenpreise in zentralen Lagen und in Ballungsräumen (vgl. Interview 1: 75-105; Interview 2: 5-10).

Bodenpreise Neubau

Bei den hohen Bodenpreisen ist es schwer, Häuser zu bauen. Auf stadteigenen Baugrundstücken ist ein Bauen möglich, da bspw. die Stadt Wien Grundstücke für Baugruppen vergibt. Allerdings sind Flächen, auf denen bspw. geförderter Wohnbau möglich ist, in naher Zukunft nicht mehr verfügbar, denn die Konversionsflächen (ehemalige Bahnhofs- und/oder Industrieareale), die Städte als günstige Baulandreserven halten, sind endend, da Baulandreserven in prosperierenden Städten durch Wachstumsperioden oft zur Gänze entwickelt sind (Interview 1: 75-110).

Preise Bestand

Ebenso schwer ist es, bestehende Häuser in guten Lagen zu finden. Grund für die hohen Bodenpreise ist u.a., dass „überwiegend nur mehr institutionelle Akteure auf dem Immobilienmarkt unterwegs sind; also wirklich professionelle, große Anleger, die Häuser kaufen. Für kleine Projekte ist das immens schwierig“ (Interview 2: 260-270), da Hausprojektinitiativen geringere finanzielle Handlungsmöglichkeiten haben wie Immobilienunternehmen (vgl. ebd.).

Als eine Möglichkeit wird das Vorkaufsrecht genannt, wie es in Tübingen der Fall ist, wo den Aussagen nach die Stadt an das „Mietshäuser Syndikat“ bei der Grundstücksvergabe herantritt. (vgl. Interview 3: 205-225; Interview 4: 285-300; Beobachtung 3: 18.10.2017). Ebenso wird als Grundvoraussetzung für die Schaffung leistbaren Wohnraums die dringend notwendige stärkere Regulierung der Bodenpreise betont. Das „Rote Wien“ der 1920er- Jahre wird als Beispiel angeführt, gilt aber, laut Aussage, als Tabu im fachlichen Diskurs, wenn es um die Wohnraumfrage geht (vgl. Interview 1: 225-255; Interview 2: 355-400; Interview 4: 305-315).

Restriktionen – Liegenschafts- und Objektsuche:

- Immobilienpreise schwer finanzierbar
- Kommunale Grundstücke (Konversionsflächen) fast alle entwickelt

Finanzierung GmbH

Das rechtliche Konstrukt von HabiTAT erfordert die Gründung einer GmbH, wobei Eigenmittel in Form einer Stammeinlage von mindestens 5.000 Euro nötig sind (vgl. Interview 3: 285-295). Überschlagsmäßig wird von Gründungskosten (GmbH, Rechtsberatung, Finanzberatung, Druckkosten für Direktkreditkampagne etc.) zwischen 10.000 bis 15.000 Euro gerechnet. (vgl. Interview 4: 390-400; Interview 5: 270-280).

Ebenso ist ein jährlicher Mindestumsatz notwendig, damit sich die Rechtsform einer GmbH rechnet. Umgerechnet auf die Hausgröße in Form von Fläche, Wohnparteien, Mieter*innen – und damit die Mieteinnahmen – lässt sich ein Mindestumsatz schwer definieren (vgl. Interview 4: 360-400).

„Hier lässt sich keine klare Grenze ziehen, da bekannterweise der Wert eines Hauses und die dadurch entstehenden Mietkosten aufgrund der Marktlogik standortbedingt variieren. Man muss sich überlegen, ob sich die bis zu 1750 Euro pro Jahr zu zahlende Mindest-KöSt und der Verwaltungsoverhead der GmbH – doppelte Buchführung, Jahresabschluss vom Steuerberater, etc. – rechnen. Es geht also vor allem darum, ob die Mieteinnahmen hoch genug sind. Ich würde mal ganz plump über den Daumen gepeilt sagen, dass es unter 30.000 Euro Jahresmieteinnahmen wohl fix keinen Sinn macht. [...] Bei Bauernhofkollektiven ist es oft so, dass sie einen billigen Hof in strukturschwacher Region kaufen und kaum Mieteinnahmen haben, deshalb würde der Aufwand für die GmbH da in keinem Verhältnis stehen. Da bräuchte es eben eine leichtgewichtiger Variante mit zum Beispiel einem Verein statt der GmbH“ (Interview 4: 350-400).

Da es in Deutschland keine Mindestkörperschaftssteuer gibt, ist die Gründung von Hausprojekten unkomplizierter. Aufgründdessen sind kleine Hausprojekte unter dem Rechtskonstrukt des „Mietshäuser Syndikats“ möglich. Die kleinsten Projekte umfassen zwischen drei und fünf Bewohner*innen, die die Verwaltungskosten einer GmbH finanzieren können (vgl. ebd.: 350-360).

Restriktionen – Finanzierung GmbH:

- Gründungskosten von 10.000 bis 15.000 Euro müssen als Eigenmittel (für GmbH, Rechtsberatung, Finanzberatung, Druckkosten etc.) aufgebracht werden.
- GmbH bedingt Mindestgröße (Mindestmieteinnahmen ~30.000 Euro p.a.) eines Hauses, damit sich die Tilgung der Körperschaftssteuer rechnet. Kleinere Hausprojekte sind daher bei HabiTAT kaum möglich. Erhöhter Schwierigkeitsgrad bei der Immobiliensuche bzw. beim Neubau (in Kombination mit Wohnbauförderung)

Finanzierung durch Direktkreditkampagne

Liegenschaften und/oder Objekte werden mit einem Nachrangdarlehen (Direktkreditkampagne) erworben und realisiert. Direktkreditkampagnen brauchen drei bis vier Monate Zeit, um das notwendige Kapital „aufzustellen“. Das zur Verfügung stehende Kapital der Direktkredite ist die Voraussetzung für einen Bankkredit, mit dem in weiterer Folge Liegenschaften erworben werden können (vgl. Interview 2: 270-280; Interview 3: 5-25; Interview 5: 40-50).

Ist ein Objekt oder eine Liegenschaft gefunden, aber noch nicht gekauft, ist es möglich, durch ein Nachrangdarlehen Direktkredite direkt von Einzelpersonen einzusammeln. Bei Freunden, Bekannten, Verwandten und Personen, die das Projekt unterstützenswert finden, wird geworben, Geld im Projekt anzulegen. Wesentlich dabei ist, dass die Direktkreditkampagne den Personen offen und ehrlich erklärt wird, um Vertrauen zu gewinnen. Die Zielgruppe ist primär der „Mittelschicht“ zuzuordnen. Die Direktkredite sind zwischen null und zwei Prozent verzinst und die Verzinsung ist frei wählbar. Je nach Höhe der Einlage kann das investierte Geld nach drei Monaten wieder aus dem Projekt herausgenommen werden (verzinst ausgezahlt werden). Um finanzielle Notlagen, indem hohe Geldbeträge auf einmal aus der Finanzorganisation des Projektes an Investor*innen zurückgezahlt werden sollen, zu verhindern, regelt bei höheren Einlagen eine vertraglich definierte Frist, anstehende Rückzahlungen fristgerecht durch Direktkreditkampagnen zu decken (vgl. Interview 2: 55-75; ebd. 510-530; Interview 4: 20-40; Beobachtung 1). Das bedeutet, dass ein Projekt während der Kreditlaufzeit immer wieder Kampagnen starten muss.

Als Kreditgeberin wird in den meisten Fällen die Deutsche GLS Gemeinschaftsbank herangezogen. Diese ist vertraut mit derartigen Hausprojekten, da sie bereits Hausprojekte des „Mietshäuser Syndikats“ begleitet hat und begleitet. Folglich bringt diese Bank ausreichend Erfahrung mit und bietet neben beratender Unterstützung die Erstellung eines Finanzierungsplans. Rücklagen für Sanierung, Mieteinnahmen sowie Rücklagen für Mietausfälle sind u.a. Punkte, die ein Finanzierungsplan beinhaltet und ein Projekt finanziell absichert. Zusätzlich gewährt diese Bank längere Kreditlaufzeiten als andere Banken. Das wirkt sich positiv auf die Mietpreisbildung aus und/oder die Realisierung von Häusern wird dadurch auch in teureren Lagen möglich (vgl. Interview 3: 35-50). Im Gegensatz dazu wissen andere Banken wenig mit dem Konzept anzufangen, weil es keine*n klar definierten Eigentümer*in gibt (vgl. Interview 4; Interview 2: 35-145; Interview 3: 5-25).

Diese Finanzierungsmethode ermöglicht, dass kein Eigenmittelanteil bezahlt werden muss und dadurch keine finanziellen Eintrittsbarrieren bestehen – im Gegensatz zu den Baukostenanteilen bei Genossenschaften. Trotzdem ist so eine Kampagne auch mit Auflagen und Kosten verbunden. Es gibt genaue Angaben über die Beschaffenheit des Informationsmaterials (Inhalt, Umfang, Größe), deshalb ist mit Druckkosten zu rechnen, die vorfinanziert werden müssen. Ebenso werden die Reisekosten für diese Kampagne selbst getragen. (vgl. Interview 2: 510-530; Interview 4: 20-40). Es wurde in Interviews wieder der mangelnde Bekanntheitsgrad angesprochen. Wäre HabiTAT bekannter, würde es weniger Zeit in Anspruch nehmen, das notwendige Geld zu akquirieren. Dadurch könnten höhere Stammeinlagen generiert werden. Bessere Bankkonditionen, teurere Immobilien und/oder günstigere Mieten sowie eine bessere Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen potenziellen Käufer*innen würden dadurch möglich werden (vgl. Interview 4: 5-20).

Restriktionen – Finanzierung durch Direktkreditkampagne:

- Zeit: Akquirierung von Geldgeber*innen
- Kosten: für Druck und Reise
- Mehrere Direktkreditkampagnen nötig
- Unbekannt: Wenige Bankinstitutionen ermöglichen Direktkreditkampagnen, weil HabiTAT zu unbekannt
- Passende*n Eigentümer*in finden

Aufgrund des erforderlichen Zeitanspruchs einer Direktkreditkampagne sollte der*die Eigentümer*in eine Frist gewähren. Weiche Faktoren, wie „Vertrauen“ und „Wohlwollen“ seitens des*der Eigentümers*in gegenüber dem Projekt, werden diesbezüglich genannt. Das erfordert intensive Kommunikation, bei der das Konzept genau erklärt wird. Zusätzlich sollte das Projekt auch präsentiert bzw. hergezeigt werden, damit sich der*die potenzielle Verkäufer*in ein Bild machen kann. So informiert, räumten Eigentümer*innen den Hausprojektgruppen aus bereits im Bestand realisierten Projekten eine Frist zur Geldbeschaffung in Form eines Vorvertrags ein. Vorverträge verhindern während dieser eingeräumten Frist, dass Liegenschaften an andere Personen veräußert werden (vgl. Interview 3: 5-25; Interview 4: 20-45; Interview 5: 40-50;).

Gleichwohl wird betont, dass Eigentümer*innen nur beschränkt zu überzeugen sind, es brauche Anreize, die es für Eigentümer*innen leichter macht, die Liegenschaft zu veräußern. Als Möglichkeiten werden der Erlass der Grunderwerbssteuer oder der Spekulationsabgabe genannt, da mit einem Projekt innerhalb des Dachverbandes HabiTAT nicht mehr spekuliert werden kann (vgl. Interview 4: 65-80). Abgesehen davon sollte es trotzdem möglich sein, „Leute zu finden, denen das Projekt gefällt und bevorzugt verkaufen wollen – auch, weil sie geerbt haben und wenig mit der Immobilie anzufangen wissen“ (vgl. Interview 2: 295-300). Auch wird immer wieder betont, dass ein höherer Bekanntheitsgrad des Projektes die Gründung und Verwaltung vereinfachen würde. Dazu brauche es Lobbyarbeit (vgl. Interview 2: 510-530). Zusätzlich wurden als konkrete Maßnahmen kommunale Überbrückungskredite bzw. Subventionen, mit denen ein Haus vor einer Direktkreditkampagne gekauft werden könne, genannt (vgl. Interview 4: 285-300; Interview 5: 250-260).

Restriktionen – passende*n Eigentümer*in finden:

- Zeit
- Institutionelle Immobilienfirmen können schneller Kapital aufstellen und haben dadurch gegenüber HabiTAT großen Vorteil
- Mangelnde Bekanntheit
- Möglichkeit – passende*n Eigentümer*in finden:
- Kommunale Überbrückungskredite bzw. Subvention (Zuerst Hauserwerb und dann Direktkreditkampagne, mit deren Erlös der Überbrückungskredit zurückgezahlt wird)
- Vorkaufsrecht wie in Tübingen
- Steuervergünstigung: Erlass Grunderwerbssteuer/Spekulationssteuer für HabiTAT-Projekte

Realisierung Neubau

Hohe Bodenpreise führen dazu, dass ohne Wohnbauförderung Umsetzungen von Neubauprojekten schwer möglich sind (vgl. Interview 2: 20-35). Neben dem Bodenbeschaffungsproblem, bei dem die Kommune als Fördergeber*in als einzige Möglichkeit genannt wird, ist die Bauwirtschaft ein großer restriktiver Faktor. In der Regel wird ein Hausbau von einem Generalunternehmen abgewickelt, das vom Spatenstich bis zur Übergabe die gesamte Koordination übernimmt. Eine HabiTAT-Projektgruppe, die innerhalb von zwei Jahren ein Projekt in Kooperation mit den Fachplanungsstellen, Magistraten, Behörden, Architekt*innen, Planer*innen, Gutachter*innen, Finanzexpert*innen etc. detailliert durchkonzipierte, wird womöglich das Projekt umplanen, um eine (kosten-)günstigere Bauweise zu erreichen. Ursprünglich war angestrebt, ein mehrstöckiges Haus für mehrere Wohnparteien mit einem hohen Anteil an Gemeinschaftsflächen in Passivhausbauweise aus Holz, die gegenüber Betonbauweise kurzfristig teurer, aber aufgrund geringerer Energiekosten langfristig mit weniger Kosten verbunden ist, zu realisieren. Zwei Aspekte wirken restriktiv. Zum einen sind aufgrund der Konjunkturlage die Auftragsbücher der Generalunternehmen voll. Die Unternehmen können und wollen nicht zu den ursprünglich kalkulierten Umsetzungskosten bauen, denn ein kleines Projekt ist finanziell weniger lukrativ als andere, große Projekte. Zum anderen sind die Realisierungskosten aufgrund einer Wohnbauförderung hinsichtlich Flächenanteil und Dichte begrenzt, wodurch der Kostenrahmen für eine ökologische Bauweise geringer ausfällt (vgl. Interview 2: 130-145;

Beobachtung 4: 15.11.2017). Eine andere Projektinitiative fand eine Liegenschaft in Wien-Simmering. Mittlerweile ist ein Vorvertrag mit der*dem Verkäufer*in aufgesetzt worden. Ein zentrales Problem ist, dass das Objekt als Gewerbe gewidmet und daher rechtlich kein Wohnen möglich ist (vgl. Beobachtung 4: 15.11.2017).

Restriktionen – Realisierung Neubau:

- Generalunternehmen finden
- Gedeckelte Förderhöhe
- Falsche Widmung

Soziale Mischung

Unter den bisher genannten restriktiven Bedingungen (Bodenpreise, Anschaffung, Gründungskosten etc.) ist das Zustandekommen „einer günstigen“ sozialen Mischung als große Herausforderung zu betrachten. Es wird artikuliert, dass Gründung und Neubau von Hausprojekten mit hohem Arbeitsaufwand verbunden ist. Bei mangelnden personengebundenen Ressourcen (wie bspw. Zeit) ist es bedingt möglich, soziale Mischung als zentralen Aspekt im Planungsprozess zu betrachten. Aufgrund dessen wird genannt, dass Gründung und Realisierung oft einen gewissen Bildungsstatus voraussetzt. Einlesen in rechtliche Materien, Planungsarbeit oder Managementqualitäten sind in so einem Planungsprozess erforderlich und dies kann durch einen relativ hohen Bildungsstatus abgedeckt werden. Personen, die die Initiative für ein Hausprojekt setzen, kommen oft aus (politischen) Initiativen und sind stadtpolitisch aktiv. Sie sehen eine Hausprojektgründung aus ideeller Perspektive als wichtig an. Ebenso vereinfacht wird eine Realisierung durch eine Lebenssituation, die es erlaubt, am Abend zu Gruppentreffen zu gehen. Überdies ist es von Vorteil, wenn Personen daran gewöhnt sind, an teilweise „endlos langen“ Plenarsitzungen teilzunehmen. (vgl. Interview 2: 415-430/ 475-480). Der Faktor Zeit wird genannt in Hinblick auf soziale Mischung. *„Während der Pionierphase soziale Mischung anzustreben, ist kaum möglich. Sobald sich die Organisation nur noch auf die Gemeinschaft bezieht, scheint es womöglich unkomplizierter“* (Interview 2: 415-470). Ein österreichisches Neubauprojekt zeigt, dass während der Planungsphase soziale Mischung mitkalkuliert wird. So soll eine Wohnung für geflüchtete Menschen entstehen (vgl. Interview 2).

Restriktionen – soziale Mischung und zeitliche Ressourcen:

- Ressource, Zeit, Planung, Know-how, Wissensaneignung – erfordert einen gewissen Gruppentypus.
- Wohnraumkapazität (bei Neubau durch Wohnbauförderung gedeckelt)
- Möglichkeit – soziale Mischung und zeitliche Ressourcen:
- Wohnungen für Geflüchtete

Soziale Mischung im Bestand

In Interviews wurde geschildert, dass eine Hausprojekt-Gruppe unter anderem ein Haus übernehmen konnte, weil sich aufgrund des Altmietter*innenbestandes kaum Interessent*innen für das Haus fanden. Das mangelnde Interesse potenzieller Käufer*innen ist u.a. darin begründet, dass die Altmietter*innen mit teilweise schwer kündbaren (mündlichen) Mietverträgen wohnen und sich dadurch weniger Profit machen lässt. Um solche Häuser mit HabiTAT-Strategie vom Markt freizukaufen, müssen ebensolche Objekte gefunden und die Eigentümer*innen zum Verkauf animiert werden. Eine Animierung potenzieller Verkäufer*innen und die möglicherweise folgende Einleitung und Abwicklung eines Verkaufsprozesses kann mit intensiver Kommunikation verbunden sein (vgl. Interview 3; Interview 5: 120 - 130).

Restriktionen – Soziale Mischung im Bestand

- Zeit, Planung, personengebundene Ressourcen
- Datenbeschaffung (Welches Objekt ist entmietungsgefährdet?)

Leistbare Mieten

Kostengünstiges Wohnen wird vor allem auf lange Sicht durch HabiTAT ermöglicht (Interview 2; 3; Interview 4: 125-135; Interview 5: 160-170). Da sich die gegenwärtige Miethöhe aus dem Kaufpreis der Immobilie, den Bankkonditionen und den Rücklagen für u.a. Sanierungsmaßnahmen und etwaige Mietausfälle ergibt, bewegt sich die gegenwärtige Miethöhe knapp unterhalb des Marktpreises neuer Hauptprojekte. Doch nach der Einstufung der Miethöhen sollten die Mieten in Zukunft nur noch durch Betriebskosten steigen können. Allerdings kann es sein, dass Mieten der Inflation angepasst werden müssen. Wesentliches Merkmal von HabiTAT ist, dass im Gegensatz zu Genossenschaften oder anderen Modellen, die einen Baukostenanteil voraussetzen, keine finanziellen Eintrittsbarrieren existieren (vgl. Interview 5: 415-425). Zwar waren bei einem Projekt die Zimmermieten aufgrund von Umbauarbeiten im Haus günstiger als jene, die in den vorigen Wohngemeinschaften verlangt worden waren – die Bewohner*innen hätten sich jedoch noch günstigere Mieten erhofft. *„Aber in zehn Jahren ist es ein günstiges Wohnprojekt“* (Interview 5: 140-145). Theoretisch ist es möglich, die Miete nach Kredittilgung auf die Nebenkosten zu reduzieren. Das ist aber nicht geplant, da durch den Solidaritätsbeitrag, der durch sinkende Kreditraten steigt, andere Projekte unterstützt werden sollen (vgl. Interview 3: 145-150; 5: 105-145). Trotz dieser harten Faktoren, die die Miete definieren, wird in den Hauskollektiven versucht, Miethöhe und Raumvergabe entsprechend der individuellen finanziellen Möglichkeiten konsensual zu gestalten (vgl. Interview 5: 130-145). Um sozialverträgliche Mieten bei HabiTAT-Projekten zu erzielen, bräuchte es längere Kreditlaufzeiten. *„Je länger man die Kreditrückzahlung strecken kann, umso niedriger sind dann die Mieten zum Zeitpunkt x. Deswegen wäre die Überlegung interessant, ob es nicht einen kommunalen Kredit auch über 40 oder 50 Jahre gibt“* (Interview 2: 25-35).

Restriktionen – Leistbare Mieten:

- Miethöhe konstituiert sich aus dem Kaufpreis der Immobilie, der von den Bodenpreisen, den Bankkonditionen, den Sanierungsmaßnahmen abhängig ist
- Zu kurze Kreditlaufzeiten
- Möglichkeiten – Leistbare Mieten:
- Längere Kreditlaufzeiten mindern die Miete. Kommunales Darlehen mit einer Laufzeit von 40 bis 50 Jahren

3.1.1.2 Darstellung nach Restriktionen: Unterstützung und Förderung

Die Organisation HabiTAT ist ein Wissensnetzwerk und die einzelnen Projekte unterstützen einander mit Wissen (über Projektgründung, Organisation uvm.). Sobald der Solidaritätsausgleichsfonds etabliert ist und dadurch finanziell höhere Mittel zur Verfügung stehen, können Projekte auch beim Start unterstützt werden. Beim Aufbau des ersten Projekts und der Dachorganisation wurde HabiTAT intensiv mit Wissen seitens des „Mietshäuser Syndikats“ aus Deutschland unterstützt. Gleichwohl wurde der Kontakt zu fast allen politischen Parteien gesucht, um etwaige Unterstützung von politischer Seite zu bekommen. Einzelpersonen aus politischen Parteien, die das Projekt unterstützenswert fanden, legten möglicherweise einen Direktkredit an, aber von offizieller politischer Seite kam keine Unterstützung. Auf institutioneller Ebene konnten keine Gespräche geführt werden. Aufgrund fehlender Referenz (es gibt keine bis wenig vergleichbare Projekte) vermuteten die interviewten Personen, dass diese Zurückhaltung bzw. Abweisung mangelndem Vertrauen und fehlender Glaubwürdigkeit in solche alternative Projekte geschuldet sei. (vgl. Interview 3: 90-105; Interview 5: 50-75).

Förderkategorie Wohnheim

In Wien werden Baugruppen mittels günstiger Grundstücke auf Konversionsflächen (ehemalige Bahnhof- oder Industrieareale), auf denen zu Bedingungen der Förderkategorie „Sozialer Wohnbau“ gebaut werden kann, unterstützt (vgl. Interview 2: 5-10). Projekte können in Wien mithilfe eines Förderkredits mit einer

maximalen Laufzeit von 35 Jahren, bei einer Verzinsung von einem Prozent, neu gebaut werden (vgl. Interview 2: 20-25). Seit über 25 Jahren bauen Baugruppen in Wien in der Förderkategorie „Wohnheim“, weil durch die Förderung dieser Kategorie mehr Gemeinschaftsflächen möglich sind. Diese Förderkategorie kann als Hilfskonstrukt betrachtet werden, da sie ursprünglich für Wohn- oder Pflegeheime gedacht war bzw. noch immer ist. Schließlich ist dieses Fördermodell im Sinne von gemeinschaftlichen Wohnformen nicht novelliert worden, da in dieser Förderkategorie keine Subjektförderung möglich ist. Vor dem Hintergrund, dass in Wien kein passenderes Fördermodell existiert, das Subjektförderung und die Förderung von Gemeinschaftsflächen vorsieht, greift auch eine HabiTAT-Gruppe auf dieses Fördermodell zurück (vgl. Interview 2: 220-245/ 315-345; Interview 4: 250-265). Fördergeber*in ist in diesem Fall die Magistratsabteilung 50 (MA 50) in Wien. Dieser war das Projekt und die rechtliche Organisationsstruktur, die an eine Haus-GmbH geknüpft ist, unbekannt und es brauchte einige Gesprächstermine, bis die MA 50 das HabiTAT-Projekt als förderwürdig einstufte. Dementsprechend musste auch argumentiert werden. (Interview 2: 205-215; Interview 4: 95-110).

„Die GmbH ist ein Vehikel, also nur ein Werkzeug in dieser Konstruktion, um die Ziele, die vor allem die Wohnbauförderung verfolgt, nämlich leistbaren Wohnraum auf lange Zeit, abzusichern. Mit diesem HabiTAT-Modell erfüllen wir mehr als dieses Ziel eigentlich, da Häuser tatsächlich nicht mehr handelbar sind und dieser Wohnraum tatsächlich, so lange dieses Haus steht, einfach als immer günstigere Raumressource zur Verfügung steht. Dieser Fakt war nicht so leicht klar zu machen, da wir einige Termine mit der MA 50 hatten“ (Interview 2: 205-215).

In diesem Fall ist es geglückt, eine Förderung zu bekommen, trotzdem sind einige interviewte Personen der Meinung, dass es an politischen Willen fehle und schlussendlich die meiste Unterstützung von Direktkredit-Geber*innen zivilgesellschaftlicher Seite kommt (vgl. Interview 3: 90-105; Interview 4: 130-135; Interview 5: 50-75).

Förderung kleinerer Umbaumaßnahmen (zur Barrierefreiheit)

Des Weiteren würde eine (stärkere) Förderung von kleineren Umbaumaßnahmen die Verwirklichung von Barrierefreiheit erleichtern. Als Beispiel wird Barrierefreiheit im Eingangsbereich genannt. Gegenwärtige Fördermöglichkeiten sind aus Sicht von Interviewten zu niedrig, um Umbauarbeiten durchführen zu können. Sozialintegrative Vereine, die Förderungen beziehen, haben oft die Auflage einer barrierefreien Erschließung ihrer Räumlichkeiten. (vgl. Interview 2: 380-400; Interview 5: 50-65).

Restriktionen – Unterstützung und Förderungen

- Förderkategorie Wohnheim: keine Subjektförderung möglich.
- Unbekannt: Parteipolitik zeigt wenig Interesse am Projekt (zu neu, niemand kennt es, unglaublich)
- Fördermöglichkeiten zu niedrig (Barrierefreiheit)
- Zeit: Einige intensive Gespräche mit Behörden waren notwendig, um Förderungen zu erhalten.
- Förderwürdigkeit von HabiTAT

Der Frage „Warum ist HabiTAT als förderwürdig anzusehen?“ wurde mit „Ich gebe **Beispiele.**“ begegnet. Mittels Beispielen aus Deutschland, die einen Impact auf die Nachbarschaft haben, kann gut veranschaulicht werden, warum das Projekt HabiTAT förderwürdig ist. Projekte aus dem „Mietshäuser Syndikat“ verfügen nach 20 Jahren immer noch über Räume, die für Kulturprogramme, ehrenamtliche Arbeiten, sozialintegrative Projekte u.v.m. zur Verfügung stehen. Es wird eine Struktur aufgebaut, die Menschen animiert, solidarisch miteinander umzugehen – und das wirkt sich darauf aus, wie Menschen auf die Gesellschaft zugehen. HabiTAT „macht etwas mit uns Menschen. Nicht das Planen von Solidarität, sondern das Schaffen von Struktur, in der Solidarität organisch wachsen kann, ist dabei wesentlich“ (vgl. Interview 2; 3; 4: 420-440)

Wichtig zu beachten

Gentrifizierung

Die Interviewpartner*innen stehen ihrem Handeln kritisch gegenüber. Neben den Potenzialen zur Schaffung leistbaren Wohnraums entsteht Raum für Kultur und Veranstaltungen und weisen auf die Gefahr hin, dass sie Gentrifizierungsprozesse auslösen oder verstärken könnten. Interviewpartner*innen sprechen von einer „Gentrifizierungsfalle“ im Kontext von HabiTAT und sind bei Maßnahmen bedacht, diesen Aspekt mitzudenken (vgl. Interview 5: 155-175).

Förderungen

Bei Inanspruchnahme von Förderungen sehen interviewte Personen die mit den Förderungen einhergehenden Auflagen als Problem. Die Interviewten betonen, dass bei Inanspruchnahme nicht in die Autonomie des Hauses eingegriffen werden darf. Als Beispiel wurde ein Projekt aus Innsbruck genannt, bei dem seitens der Politik ein Haus zur Verfügung gestellt worden wäre, allerdings unter der Bedingung des Mitspracherechts bei der Wohnungsvergabe durch die Stadt. Laut den Interviewpartner*innen würde dieses Eingreifen Selbstverwaltung verunmöglichen und die Potenziale solidarischen gemeinschaftlichen Wohnens drosseln (vgl. Interview 5: 235-270; Interview 4: 225-240; Interview 3: 335-365). „*Wenn man sowas wie solidarische Hausgemeinschaften will, dann musst du diesen Hausgemeinschaften auch die Autonomie zugestehen sich einander auszusuchen*“ (Interview 4: 225-240).

Politische Unabhängigkeit macht krisensicher

Ein weiterer Aspekt ist, dass die interviewten Personen in ihrem Handeln die Möglichkeit sehen, unabhängig von Förderungen leistbaren Wohnraum und Räume für Kultur zu schaffen. Sie sind der Meinung, dass das politische Geschehen unsicher ist und die Abhängigkeit von Förderungen gleichzeitig eine Abhängigkeit von der Politik schafft. Als Beispiel wird Wels angeführt: In Wels fördere die Stadtregierung (FPÖ) Kunst und Kultur weniger bis gar nicht mehr und deshalb könne Kultur kaum noch existieren (vgl. Interview 3; 4; 5: 170-180).

Demokratie und Partizipation

Aufgrund gegenwärtiger politischer Entwicklungen wird von Interviewten betont, welche Rolle Wohnbau und HabiTAT in demokratischen Prozessen einnehmen kann. In Wohnbau und Stadtentwicklung wird viel Potenzial für grundlegende demokratische Veränderung gesehen. Gegenwärtig würde das in der Stadtentwicklung noch zu wenig Berücksichtigung finden. Nicht die Partizipationsverfahren per se, die Ergebnisse hinsichtlich baulicher Struktur oder Anordnung etc. bringen sollen, können zu Veränderungen beitragen, sondern die Anwendung der passenden sozialen Instrumente. Die klassischen basisdemokratischen Instrumente können informelle Hierarchien bilden, indem die eloquenteste Stimme mehr Einfluss auf ein Ergebnis nimmt als andere Stimmen. Es wird die Frage gestellt, welche sozialen Instrumente sich eine Gesellschaft aneigne, um Diskussionen wertschätzend und hierarchiefrei führen zu können, damit am Ende ein konsensuales Ergebnis feststeht, „*das für alle Beteiligten passt*“. Es wird kolportiert, dass bei HabiTAT dieser Weg der Entscheidungsfindung eingeschlagen wird. Daher wird die Existenz von mehreren vernetzten Hausprojekten innerhalb der Organisation HabiTAT als Vorteil genannt. Nicht nur, dass durch HabiTAT dem Markt Immobilien entzogen werden und langfristig leistbarer Wohnraum geschaffen wird, sondern auch die praktizierte Solidarität könne für Wachstum des Netzwerks sorgen. Auf diese Art und Weise würden immer mehr Menschen lernen, nach den Prinzipien der Selbstverwaltung solidarisch zu handeln und zu entscheiden (vgl. Interview 2; 3; 5: 535-575).

3.1.2 Zusammenfassung – Herausforderungen bei Gründung und Verwaltung

Förderungen
Restriktionen <ul style="list-style-type: none">• Förderkategorie Wohnheim: keine Subjektförderung möglich.• Unbekannt: Parteipolitik zeigt bisher wenig Interesse am Projekt (zu neu, niemand kennt es, ungläubhaft)• Zeit: Viele Gespräche notwendig, um Förderungen zu bekommen• Fördermöglichkeiten zur Schaffung von Barrierefreiheit zu niedrig Möglichkeiten – Informationsveranstaltungen <ul style="list-style-type: none">• Novellierung der Förderkategorie Wohnheim• Erhöhung zweckgebundener nicht-rückzahlbarer Einmalzuschüsse

Liegenschafts- und Objektsuche
Restriktion <ul style="list-style-type: none">• Immobilienpreise schwer finanzierbar• Kommunale Grundstücke (Konversionsflächen) fast alle entwickelt Möglichkeit <ul style="list-style-type: none">• Vorkaufsrecht

Finanzierung GmbH
Restriktion <ul style="list-style-type: none">• Gründungskosten von 10.000 bis 15.000 Euro müssen als Eigenmittel (für GmbH, Rechtsberatung, Finanzberatung, Druckkosten etc.) aufgebracht werden• GmbH bedingt Mindestgröße (Mindestmieteinnahmen ~30.000 Euro p.a.) eines Hauses, damit sich Tilgung der Körperschaftssteuer rechnet. Kleinere Hausprojekte sind daher bei HabiTAT kaum möglich. Erhöhter Schwierigkeitsgrad bei der Immobiliensuche bzw. beim Neubau (in Kombination mit Wohnbauförderung) Möglichkeit <ul style="list-style-type: none">• Starthilfeförderung aus Mitteln der öffentlichen Hand (Starthilfe), da Gemeinwohlimpact• Überbrückungskredit (Darlehen) für anfallende Kosten, nach Abschluss der Kreditkampagne zu begleichen• Erlass oder zumindest Minderung der Mindestkörperschaftssteuer für HabiTAT, da mit den Häusern keine Gewinne gemacht werden (kleine Projekte werden dadurch möglich)

Finanzierung durch Direktkreditkampagne
Restriktion <ul style="list-style-type: none">• Zeit: Akquirierung von Geldgeber*innen• Kosten: für Druck und Reise• Mehrere Direktkreditkampagnen nötig• Unbekannt: Wenige Bankinstitutionen ermöglichen Direktkreditkampagnen Möglichkeit <ul style="list-style-type: none">• Überbrückungskredit (Darlehen) für anfallende Kosten, nach Abschluss der Kreditkampagne zu begleichen

Abb. 46a: Zusammenfassung - Herausforderungen bei Gründung und Verwaltung; Analysetabelle, genannte und herausgearbeitete Restriktionen und Möglichkeiten aus dem Fließtext zusammengefasst dargestellt. Dominik Hölzl 2018.

Passende*n Eigentümer*in finden
<p>Restriktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeit (institutionelle Immobilienfirmen können schneller Kapital beschaffen und haben dadurch gegenüber HabiTAT einen großen Vorteil) • Mangelnde Bekanntheit <p>Möglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunale Überbrückungskredite (Zuerst Hauserwerb, dann Direktkreditkampagne, mit deren Geld der Überbrückungskredit zurückgezahlt wird) • Vorkaufsrecht wie in Tübingen • Steuervergünstigung: Erlass Grunderwerbssteuer/Spekulationssteuer für HabiTAT-Projekte • Bekanntheitsgrad durch kommunale Informationsstelle erweitern

Realisierung Neubau:
<p>Restriktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generalunternehmen finden • Gedeckelte Förderhöhe • Falsche Widmung <p>Möglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderkriterien an HabiTAT-Projekte anpassen. (Förderkategorie Heimmodell) • Widmung

Soziale Mischung:
<p>Restriktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ressource, Zeit, Planung, Know-how, Wissensaneignung, erfordert einen gewissen Typus an Gruppe. • Wohnraumkapazität <p>Möglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen für Geflüchtete • Fördergelder aufstocken, damit mehr Raum geschaffen werden kann bzw. andere Regelung der Förderbedingungen, damit mehr Raumkapazität geschaffen werden kann. • Raum für sozialintegrative Projekte

Leistbare Mieten:
<p>Restriktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miethöhe konstituiert sich aus dem Kaufpreis der Immobilie, der abhängig ist von den Bodenpreisen, den Bankkonditionen und den Sanierungsmaßnahmen. • Zu kurze Kreditlaufzeiten <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Günstigere (kommunale) Darlehen extra für HabiTAT • Längere Kreditlaufzeiten mindern die Miete. Kommunales Darlehen mit einer Laufzeit von 40 bis 50 Jahren • Für HabiTAT spezielle Fördermöglichkeiten für Sanierungen

Abb. 46b: Zusammenfassung - Herausforderungen bei Gründung und Verwaltung; Analysetabelle, genannte und herausgearbeitete Restriktionen und Möglichkeiten aus dem Fließtext zusammengefasst dargestellt. Dominik Hölzl 2018.

3.2 Empirische Ergebnisse im Kontext der Theorie

Stadt als Ort des Aufeinandertreffens und der Vielfalt ist auch Spiegel des Systems bzw. der gesellschaftlichen Organisation. In einer Stadt kann soziale Ungleichheit beobachtet werden. Segregation, Polarisation, Verdrängung, Gentrifizierung, Obdachlosigkeit u.v.m., aber auch Homogenisierungstendenzen im Stadtbild sind Ausdrucksformen verräumlichbarer, sichtbarer sozialer Ungleichheit (vgl. Harvey 2005; Löw/ Sturm 2005; Löw 2001; Lefebvre 1991; Schmid; 2005; Kessl/ Reutlinger 2007). Weniger sichtbare Zutrittsbarrieren, die sich als hinderlich für ein gutes Leben in einer Stadt erweisen, sind:

- Ausschluss von politischen und planerischen Debatten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen
- Verunmöglichung von Selbstgestaltung durch Zivilbevölkerung nach deren Bedürfnissen (vgl. Gebhardt/ Holm 2011: 8)
- Erschwerter Zugang zu Arbeit, Bildung, Gesundheit, Wohnen, Freizeit, (vgl. stadtilos.at 2016)
- Kaum Möglichkeit, alternative Lebensentwürfe auszuprobieren und realisieren zu können (Schmid 2011: 26f.)

3.2.1 Leistbarkeit im Sinne von Recht auf Stadt!, Gerechtigkeit, Gemeinwohl

Recht auf Stadt!

Lefebvre und Harvey beschreiben, dass kapitalistische Produktion nicht nur an klassische Produktionsmittel (wie Maschinen) geknüpft ist, sondern auch an die Ressource Raum. Der Raum als Ware akkumuliert demnach ununterbrochen Kapital für die Eigentümer*innen. Die Fragmentierung des Raumes in nicht zusammenhängende Parzellen (aufgrund derer eine qualitative Stadtentwicklung kaum möglich ist) und ein damit verbundener sozioökonomischer Ausschluss an der Teilhabe städtischer Ressourcen sind begleitende Symptome. Residentielle Segregation, Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse sind u.a. Folgen, die durch Kommodifizierung und Kapitalakkumulation im Zusammenhang mit der Ressource Raum entstehen. Daher formulierte Lefebvre das „Recht auf Stadt“, mit dem er Zugang zu den Ressourcen der Stadt und weiters die Mitgestaltung der Stadt meint. Vor allem marginalisierten und benachteiligten Gesellschaftsgruppen sollen mehr Möglichkeiten eingeräumt werden. Vor diesem Hintergrund und als Ausgangspunkt, um an Stadt teilhaben zu können, ist bezahlbarer Wohnraum als Daseinsvorsorge Grundvoraussetzung. HabiTAT und MhS sind im Vergleich mit anderen Wohnraumversorger*innen marginal klein und dementsprechend klein ist auch der quantifizierbare Impact auf Wohnraumversorgung. Das an den Prinzipien (Solidarität, Eigentums- und Kapitalismuskritik, Gemeinschaft, Selbstverwaltung, Aneignung, Vergesellschaftung) orientierte Handeln der Akteur*innen von HabiTAT lässt sich dem „Recht auf Stadt“-Diskurs gegenüberstellen. (vgl. Levitas 2004; Sen 1995; Sen 1999; Gebhardt/ Holm 2011; Schmid 2011; Harvey 1990, 2005, 2014; Lefebvre 1968; Shields 1999; Löw/ Sturm 2005).

Leistbarkeit durch Dekommodifizierung und Vergesellschaftung³³

Es benötige die Vergesellschaftung der Produktionsmittel, und da Stadt, aus kapitalistischer Betrachtungsweise u.a. durch Kapitalakkumulation aus Grund und Boden, produziert wird, kam auch Engels (1870) zum Schluss, dass die Lösung der Wohnraumversorgung nicht in einem kapitalistischen System erfolgen kann (vgl. Engels 1870). Sich dem annähernd, ermöglicht HabiTAT nicht nur die gemeinschaftliche Organisation von Raum, sondern auch das Nicht-mehr-auf-dem-Markt-gehandelt-werden-Können von Immobilien und somit eine Wohnraumversorgung, die aus dem kapitalistischen System herausgenommen ist (vgl. Boeing, 2015: 75). Leistbarkeit wird langfristig gewährt, da die Immobilie aus der Verwertungsspirale genommen, der Preis für eine Immobilie ein letztes Mal auf dem Markt bezahlt und folglich der Wohnungsbestand entschuldet wird. Da kein*e externe*r Akteur*in Profit macht, ist eine Mietsteigerung nach der Logik des Bodenmarktes nicht mehr möglich. Es bleibt bei der Kostenmiete (effektive Kapital-, und Betriebskosten) (Vgl. Blamer/ Bernet 2017: 265).

³³ Bedeutend ist, dass Vergesellschaftung nicht gleichbedeutend mit Verstaatlichung ist (vgl. Lefebvre, nach Boeing, 2015: 30).

Leistbarkeit durch Demokratie und Aneignung

Handeln nach hierarchiefreien, demokratischen Prinzipien ermöglicht die gemeinschaftliche Organisation der Produktionsmittel (der Häuser) im Sinne einer gerechten Gesellschaft. Die lefebvre'sche Definition von „Recht auf Stadt“ schließt daher eine Reorganisation des (gesellschaftlichen) Systems mit ein (vgl. Lefebvre, 1973: 121; nach Gebhardt/ Holm, 2011: 8).

Existierendes (wie Eigentum) rückt dabei in den Hintergrund, vielmehr soll die Stadt nach einem anderen, gemeinschaftlichen Verständnis umgebaut und neu organisiert werden. (vgl. Harvey 2014: 239f.).

Aneignung und (weitgehend) unkommerzielle Raumnutzung durch Menschen (im Fall von HabiTAT durch Immobilienfreikauf, Raumvergabe an sozialintegrative Institutionen/Vereine sowie Ermöglichung/ Schaffung „nicht mehr“ steigender Kostenmieten) kann als Folge institutionelle Anpassung zeitigen. Nach Harvey sollen Menschen politisch aktiv werden und sich Räume aneignen, damit Prozesse der Vergesellschaftung, der Vergemeinschaftung sowie des Teilens und in weiterer Folge eine institutionelle Anpassung in Bewegung gesetzt wird (vgl. ebd. 137). Durch das Einflechten von HabiTAT in planungsrechtliche und planungspolitische Prozesse könnte ein Weg eingeschlagen werden, um sozialer Ungleichheit und Armut begegnen zu können (vgl. ebd. 239f.). Die Wahrung autonomer Strukturen bei HabiTAT sichert, dass HabiTAT nach den von ihm definierten Selbstverständnis bezüglich langfristig leistbaren Wohnraums nach solidarischen und gemeinschaftlichen Gesichtspunkten, bestehen bleibt. In politisch unsicheren Zeiten (Post-Politik, Post-Demokratie, neoliberale Stadtentwicklung etc.) wird durch die Autonomie von HabiTAT – Unabhängigkeit von restriktiven staatlichen Instrumenten und politischer Interventionen – eine gewisse Grundsicherheit in Bezug auf Leistbarkeit gewährleistet. Auch wenn Kainrath (1988) betont, dass u.a. die Wohnbauförderungen Mittel zum Erhalt des kapitalistischen Systems sind, würden gewährte Förderungen, die nicht in die Autonomie der Häuser eingreifen, das Netzwerk stärken und ausweiten und somit auch die Schaffung leistbaren Wohnraums vorantreiben (vgl. Kainrath 1988).

Gerechtigkeit

Leistbarkeit: Soziale Gerechtigkeit

Leistbarkeit im Kontext von „Recht auf Stadt“ im Sinne sozialer Gerechtigkeit bedeutet, dass jedem Individuum das ausreichende Maß an Ressourcen zur Verfügung gestellt und so die Voraussetzung geschaffen wird, sich entfalten und ein Leben nach persönlichen Ansprüchen ohne soziokulturelle und sozioökonomische Benachteiligung führen zu können. Was gleichbedeutend damit wäre, dass Ausschlussmechanismen einer Gesellschaft/Stadt überwunden wären und der Zugang zu Ressourcen der Stadt wie auch die Mitgestaltung der Stadt bspw. nicht mehr an monetäre Mittel sowie an Staatszugehörigkeit geknüpft wäre. Dieser Weg wird von HabiTAT annähernd eingeschlagen, da versucht wird, auf ökonomische Eintrittshürden zu verzichten und somit ökonomische Hierarchien abgebaut werden. Gleichzeitig wird in den Hauskollektiven versucht, Miethöhe und Raumvergabe entsprechend der individuellen finanziellen Möglichkeiten konsensorientiert zu gestalten (vgl. Interview 5: 130-145; Levitas 2004: 614; Sen 1995: 121; Sen 1999).

Leistbarkeit: Distributive Gerechtigkeit

Der maximale Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen liegt nach Mikrozensus bei 25 Prozent und nach EU-SILC bei 40 Prozent. Da bei beiden Berechnungsmethoden Haushalte mit höherem Einkommen eingerechnet werden können, kann die Auswertung der Erhebung zu Ungunsten der Haushalte mit niedrigem Einkommen erfolgen. Das liegt daran, dass vermögendere Haushalte ein höheres Budget für Wohnen aufbringen können und dadurch den (benachteiligenden) ökonomischen Bedingungen des Marktes weniger ausgesetzt sind. Deshalb sollte sich diese Erhebung nur auf Haushalte beziehen, die finanziell benachteiligt sind. Bedeutsam wäre es, bei der Darstellung der Leistbarkeit auch die Wohnzufriedenheit sowie andere qualitative Merkmale, bspw. nach dem „Recht auf Stadt“,

miteinzubeziehen (vgl. Kunnert, 2014: 27; Schmid 2011; Lefebvre 1968/2016).

Mittels dieses harten Faktors (Anteil Haushaltseinkommen zu Wohnkosten) kann sozial verträgliches leistbares Wohnen hinsichtlich distributiver Gerechtigkeit und in diesem Kontext benannten Verteilungsprinzipien definiert werden. Vor dem Hintergrund, dass soziale Ungleichheit wächst, Wohnkosten stärker als Einkommen steigen, immer mehr Menschen armutsgefährdet sind, aber qualitatives Wohnen (in der Charta-Politik) als Grundbedürfnis festgeschrieben ist, sollte Wohnraum nach den Verteilungsprinzipien „jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ und „Maximin-Prinzip“ verteilt werden.

Nach dem Verteilungsprinzip „jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ würde ein Mindestmaß an Wohnqualität und ein Höchstmaß an Wohnkosten, gemessen am geringstmöglichen Einkommen, definiert werden können. Bspw. würde nach diesem Verteilungsprinzip die Leistbarkeit nach dem Berechnungsprinzip des Mikrozensus (25 Prozent Wohnkosten gemessen am Haushaltseinkommen) kaum möglich sein. Daran angelehnt, stellen 25 Prozent des Einkommens für Wohnkosten für Alleinerziehende, Pflegende, Mindestpensionsbezieher*innen, Kranke, Arbeitslose, Kunstschaffende, Wissensarbeiter*innen, Teilzeitangestellte sowie für Gruppen mit atypischen Anstellungsverhältnissen (Prekariat) eine große finanzielle Belastung dar, da diese, bei unsicherem und geringem Einkommen, dieselben finanziellen Grundbelastungen (durch bspw. Kinderbetreuung, Schulmittel, Schulausflüge, Energiekosten, Lebensmittel, Mobilität, Kommunikation, Gesundheit, Versicherungen u.v.m.) tragen müssen, jedoch auch berechnete Bedürfnisse (wie Reisen, Freizeitvergnügen, Erholung etc.) haben wie einkommensstarke Gruppen. Deshalb ist es notwendig, Wohnkosten nach den geringsten Einkommen zu staffeln. Solange Wohnen der Marktlogik ausgesetzt ist, soziale Ungleichheit besteht, HabiTAT aber langfristig leistbaren Wohnraum errichten kann, wäre HabiTAT, nach diesem theoretischen Zugang, als förderwürdig einzustufen.

Durch Kombination der Verteilungsprinzipien „jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ und „Maximin-Prinzip“ lässt sich rechtfertigen, dass sozioökonomisch schlechter gestellte Gruppen finanziell bevorzugt werden. Gleichzeitig legitimiert diese Kombination Haushalte mit hohem Einkommen – bspw. Personen wie Unternehmer*innen sowie Unternehmen, die Produktionsmittel, Raum und/oder Mittel zur Kapitalakkumulation besitzen/betreiben –, und diese sollten durch zweckgebundene (Wohnraumversorgung, Sozialsysteme) höhere Steuerbelastungen gesellschaftlich und im Sinne des Gemeinwohls stärker in Pflicht genommen werden³⁴ (vgl. Rawls 2012; Walzer 2006).

Diese Umverteilung würde Wohnraum bezahlbar machen, da Wohnkosten gesenkt und geringe Haushaltseinkommen zusätzlich entlastet werden würden. Durch eine Besteuerung von Reichtum und Eigentum an Grund und Boden (zur Kapitalakkumulation) würde Boden als Wertanlage unattraktiv. Durch Vorkaufsrechte für Kommunen könnten die von Kommunen erworbenen Grundstücke bevorzugt an HabiTAT vergeben werden. Der Bodenmarkt würde dadurch reguliert und HabiTAT könnte mehr qualitativen, leistbaren Wohnraum langfristig sichern.

Gemeinwohl im Sinne von leistbarem Wohnen:

Dass der Gemeinwohlbegriff im Planungsrecht Interpretationsspielraum offen lässt, ist u.a. darin zu begründen, dass es sich bei den Raumordnungsgesetzen um finale Determinierungen (Zielvorgaben) handelt. Das bedeutet, dass der*die Gesetzgeber*in lediglich Ziele vorgibt, denen bspw. die örtliche Raumplanung nicht widersprechen darf. Im Streitfall kann ein Sachverhalt entsprechend der rechtlichen Rahmensetzung bis zum obersten Gericht gehen, wo entschieden wird, ob ein Projekt im Sinne des Gemeinwohls und/oder des öffentlichen Interesses ist oder nicht. Grundsätzlich ist diese Regelung hinsichtlich bestimmter Aspekte sinnvoll, da Raumplanung und Raumordnung u.a. Raum strukturiert, zoniert, definiert etc. und das räumliche Gefüge – Topographie und Morphologie – stets unterschiedlich ist. Bspw. kann die Situierung einer infrastrukturellen Anlage in Ort A im Gemeinwohlinteresse liegen und

³⁴ Eine Umverteilung soll nach Mayer (2011) „keineswegs“ allen Menschen zu Gute kommen, sondern vor allem jenen, denen die Möglichkeit verwehrt bleibt, sich die Stadt aneignen zu können (vgl. Mayer 2011: 63).

in Ort B diesem widersprechen.

Durch die Prinzipien und Kriterien, die mit der Forderung „Recht auf Stadt“ implizit einhergehen, und in Kombination mit den Verteilungsprinzipien „jedem gemäß seinen Bedürfnissen“ und „maximin-Prinzip“ könnte Gemeinwohl entlang der Leistbarkeitsdebatte definiert werden, da „Leistung“ (wenn Raum nicht der Kapitalakkumulation ausgesetzt ist, also Raum keine Ware ist) als abstrakter Begriff nicht an Topographie, Morphologie oder Lage geknüpft sein muss. Eine Annäherung an den Begriff „Gemeinwohl“ erfordert einen breiten Diskurs über Gerechtigkeit und Prinzipien der Verteilung. Geltende Prinzipien und Grundsätze könnten als Voraussetzung benannt werden, entlang derer sich die Definition und Konstitution eines rechtsgültigen Gemeinwohlbegriffs bewegt. Dieser Diskurs würde sich nicht nur in einem sozioökonomischen, soziokulturellen, ethnischen Rahmen bewegen, sondern auch in einem räumlichen. Dieser räumliche Kontext differenziert sich nach Maßstabsebenen, rechtlichen Ebenen, administrativen Ebenen und nach ökologischen Belangen aus. Dabei sollte besonders auf benachteiligende sowie diskriminierende Strukturen geachtet werden, um Ausschluss- und Benachteiligungsmechanismen in dieser gesellschaftlichen Organisationsform begegnen zu können. Die von der internationalen Staatengemeinschaft (allen UN-Mitgliedsstaaten) formulierten „Sustainable Development Goals“ formulierte Ziele hinsichtlich Armutsbekämpfung, Entgegenwirken des Klimawandels, Antidiskriminierung etc. „Soziale“ Banken (wie bspw. die GLS-Bank) orientieren sich bei wirtschaftlichen Tätigkeiten bereits an diesen Zielen. Ebenfalls werden teilweise CSR-Verfahren entlang der SDG durchgeführt. Daher könnten diese Ziele einen Mindestmaßstab im Kontext eines Gerechtigkeitsdiskurses für die Findung eines rechtsgültigen Gemeinwohlbegriffs – mit Fokus auf „Recht auf Stadt“ – darstellen. Weiterführend könnten Analysemethoden und Planungsverfahren verstärkt daran ausgerichtet werden (vgl. Löw 2001; Harvey 2005; Lefebvre 1968 [2016]; mitgruenden.at 2017; DNK 2017).

3.2.2 Raumwirksamkeit im Sinne von Recht auf Stadt!, Gerechtigkeit, Gemeinwohl

HabiTAT erschließt eine Wohnform, in der alternative Lebensentwürfe erprobt und ermöglicht werden können. Das manifestiert sich u.a. darin, dass Kultur abseits des Mainstreams und des Konsumzwangs angeboten wird. Extra dafür geschaffene, gemeinschaftlich organisierte Räume sind für diese Form der Bespielung ausgelegt. Gleichzeitig kommt die Gründung eines HabiTAT-Hauses ohne personengebundenes Eigenkapital aus, was zur Folge hat, dass es keine ökonomische Eintrittsbarriere gibt wie etwa bei Genossenschaften mit Eigenmittelanteil oder etwa bei gemeinschaftlich organisierten Wohnungseigentümer*innengemeinschaften (z.B. Baugruppen oder Co-Housing-Projekte). Das bedeutet, dass – ohne diese Eintrittsbarriere und bei gleichbleibenden Kostenmieten – Lebensentwürfe, die bspw. überwiegend auf ehrenamtliche Arbeit und/oder soziales, unentgeltliches Engagement etc. abzielen, eher möglich sind (vgl. Schmid 2011: 26f.).

Da HabiTAT Räume produziert, die für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen, und gezielt versucht, mittels Informationsveranstaltungen an die Nachbarschaft heranzutreten, kann, so betrachtet, eine sozialräumliche Wirkung über Liegenschaftsgrenzen hinaus entstehen (vgl. Lefebvre 1991; Harvey 2005; Löw/ Sturm 2005; Löw 2001; Gebhardt/ Holm 2011; Schmid; 2005; Kessl/ Reutlinger 2007).

Raumproduktion und Sozialräumliche Wirksamkeit



Abb. 47: Analysegrafik: Raumproduktion und Sozialräumliche Wirksamkeit; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Aneignung – Selbstverwaltung und Dekommodifizierung

Durch die Selbstverwaltung und Unverkäuflichkeit der Häuser kann nicht nur leistbarer Wohnraum geschaffen werden, sondern es können durch konsensorientierte Entscheidungsprozesse neue Formen der Demokratie entstehen. Zwar ist die Möglichkeit der Selbstverwaltung im Wohneigentum sehr hoch, aber der Marktlogik hinsichtlich Immobilienpreisentwicklung wird nicht entgegengewirkt. Dem gegenüber stehen „große traditionelle“ Genossenschaften, die einen hohen Grad der Kommodifizierung aufweisen, in denen Selbstverwaltung aber kaum möglich ist. Private Mietwohnungen bieten im Gegensatz zu den genannten Formen keines dieser Prinzipien. Das HabiTAT ermöglicht beides: Kommodifizierung und Selbstverwaltung, mit den einhergehenden Formen der hierarchiefreien Entscheidungsfindung. Die angestrebte Selbstverwaltung bei HabiTAT basiert auf dem Prinzip der Gleichberechtigung. Damit verbundene Aushandlungsprozesse beziehen sich nicht nur auf die konkrete Benutzung der Räume, sondern implizieren ebenfalls den Zugang zu politischen und planerischen Debatten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen in Hausprojekt und HabiTAT. Selbstgestaltung und Selbstverwaltung nach den Bedürfnissen der Bewohner*innen wird möglich. (vgl. Harvey 2005; Gebhardt/ Holm 2011; Schmid 2011; Lefebvre 1968 [2016]).

Möglichkeit der Selbstverwaltung nach Eigentumsform

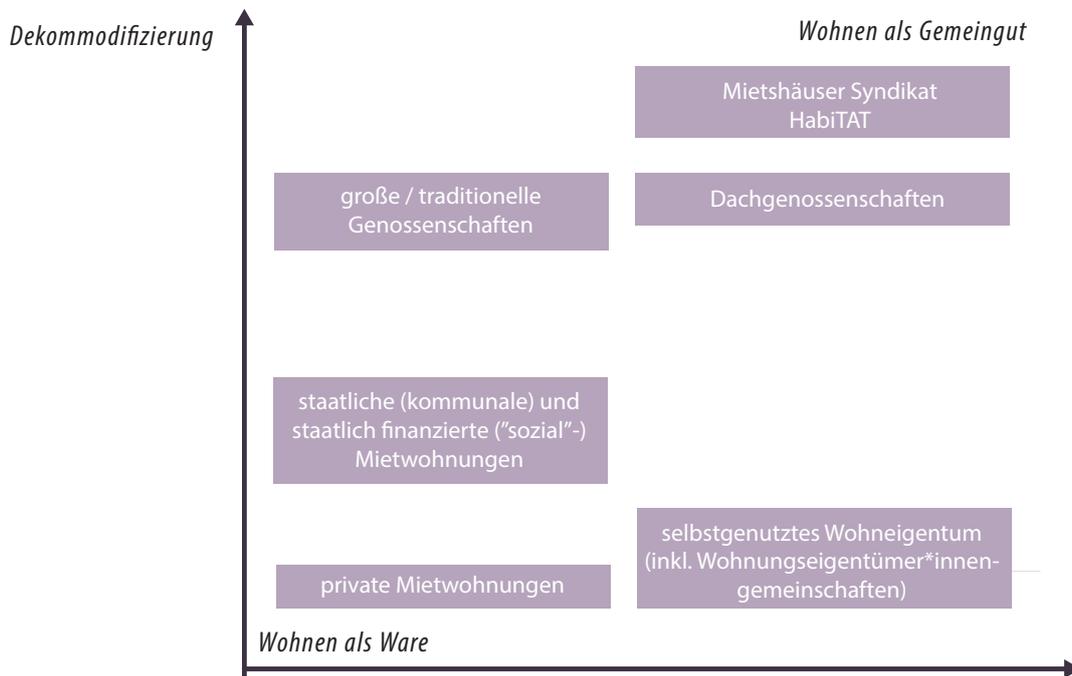


Abb. 48: Möglichkeit der Selbstverwaltung nach Eigentumsform; Blamer/ Bernet 2015: 263; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Soziale Mischung

In der Literatur wird darauf aufmerksam gemacht, dass in Hausprojekten die Bewohner*innenstruktur als homogen zu betrachten ist. Unter anderem wird das derart begründet, dass ein Haus von einer Gruppe initiiert wird, die sich dort langfristig einen gemeinschaftlich organisierten, leistbaren Wohnraum schafft, in dem die Menschen auch wohnen bleiben und die Wahrscheinlichkeit gering ist, dass in absehbarer Zeit gruppenfremde Personen zuziehen. Es wird auch von Klubgut gesprochen, denn oft ist eine gewisse „Szeneangehörigkeit“ von Vorteil, um in eine Hauptprojektgruppe einsteigen zu können (vgl. Blamer/ Bernet 2017: 267). Diese Darstellung ist nicht falsch, es gilt sie aber genauer zu betrachten, denn eine soziale Mischung wird durchaus angestrebt und ist möglich. Zwar sind zeitliche, finanzielle und auch räumliche Ressourcen begrenzt und es ist kaum möglich, Raum zusätzlich (zum angestrebten oder bisher umgesetzten für sozialintegrative Maßnahmen) herzustellen, doch wurden bei den zwei realisierten Projekten von HabiTAT Bestandshäuser, in denen Altmietler*innen mit teilweise mündlichen Mietverträgen wohnen, erworben. Bei einem zukünftigen Neubauprojekt wird eine Wohnung für geflüchtete Menschen mitgeplant. Somit kann beobachtet werden, dass versucht wird, eine gleichzeitige Präsenz von unterschiedlichen Welten und Wertvorstellungen, von ethnischen, kulturellen und sozialen Gruppen, Aktivitäten und Kenntnissen zu ermöglichen, was den Überlegungen von Lefebvre zu „Recht auf Stadt“ nahe kommt (vgl. Harvey 2005; Gebhardt/ Holm 2011; Schmid 2011; Lefebvre 1968 [2016]).

4 Empfehlungen für Strategien

In diesem Kapitel sind – in Erwerbs-, Planungs- und Förderstrategien untergliederte – Strategien angeführt und aufgelistet, die geeignet scheinen, HabiTAT-Projekte in der Gründung zu erleichtern.

4.1 Erwerbs- und Planungsstrategien (Bottom-up)

4.1.1 Planerische Strategie ReHABITAT – Neues Wohnen im alten Haus

Planerische Strategien, die bspw. von HabiTAT ausgehen, können als Mittel zur Selbsthilfe gesehen werden, um mehr Hausprojekte zu schaffen. Das Forschungsprojekt „ReHABITAT – Neues Wohnen im alten Haus“ kann als Denkanstoß herangezogen werden, um Objekte in Betracht zu ziehen, die ursprünglich als ungeeignet angesehen wurden. Demzufolge zielt diese Strategie auf das Nachverdichtungspotenzial von Ein- und Zweifamilienhäusern ab. In dieser Kategorie von Gebäudetypologien wird durch Nachverdichtung leistbarer Wohnraum sowie mehr Wohnfläche mit höherer Nutzungsvielfalt angestrebt. Durch dichtere Belegung kann eine HabiTAT-GmbH ermöglicht werden. (vgl. Lindenthal et al. 2015).

Vor allem Gegenden mit hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sind für die Suche interessant. Strukturschwache Regionen mit Abwanderungstendenzen können in Betracht gezogen werden, um leere oder unterbelegte Objekte zu finden. Auch Bauernhöfe können in diese Suchstrategie einbezogen werden (ebd.).

Kreditlaufzeiten und Immobilieninstandhaltungszyklen korrespondieren insofern, dass Häuser oft zwar abbezahlt sind, aber die nächsten Sanierungsmaßnahmen fällig sind, ohne dass die nötigen finanziellen Mittel vorhanden wären. Dazu kommt, dass aufgrund demografischer Entwicklungen Häuser oftmals wegen zunehmender Individualisierungs- und Abwanderungstendenzen etc. unterbelegt sind oder leer stehen. Das Eigenheim im Grünen kann somit zu einer finanziellen und emotionalen Belastung werden (ebd.).

Trotzdem besteht häufig eine emotionale Bindung zwischen Haus und Eigentümer*in, die es zu beachten gilt. Bei Verkauf und Umgestaltung (Nachverdichtung) sollte dementsprechend sensibel vorgegangen werden. Vor allem, wenn die*der ursprüngliche Eigentümer*in weiterhin im Haus wohnt, sollte stets auf deren/dessen Bedürfnisse und Interessen eingegangen werden, um spätere Konflikte hinsichtlich Gemeinschaft, Organisation, Belegung, Nutzung etc. zu vermeiden (ebd.).

Akteur*innen:

- Eigentümer*innen und Bewohner*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Kommunen mit Bedarf an öffentlichen Einrichtungen

Effekte:

- Auch kleine Projekte können dadurch möglich werden
- Leerstandsaktivierung
- Belebung strukturschwacher Regionen
- Soziale Durchmischung

4.1.2 Erwerbsstrategie „Friendly Takeover“

Auf spezielle Erwerbsstrategien, die bereits von HabiTAT-Projektgruppen praktiziert werden, sollte zurückgegriffen werden, um den auf dem Markt herrschenden Herausforderungen strategisch begegnen zu können. Mit dem sogenannten „Friendly Takeover“ können entmietungsgefährdete Altbaubestände frei gekauft und zusätzlich eine soziale Mischung innerhalb des HabiTAT-Projektes gestärkt werden. In dieser Strategie ist vorgesehen, dass bei einem Kauf das Haus nicht entmietet wird, sondern die Altmiet*innen übernommen werden. Bei einer behutsamen Sanierung sollte es, bei einem realistisch kalkulierten Finanzierungsplan, möglich sein Altmiet*innen mit bspw. alten unbefristeten Mietverträgen, in ein HabiTAT-Projekt zu integrieren.

Um diese Strategie verfolgen zu können ist es von Bedeutung, dass Häuser mit Altmiet*innenbestand identifiziert werden, da langjährige Bewohner*innen mit möglicherweise speziellen Mietverträgen eine Hürde für andere Käufer*innen – wie bspw. Immobilieninvestor*innen – darstellen. Was für HabiTAT von Vorteil ist, ist abschreckend für Immobilieninvestor*innen, deren Ziel ist, Objekte zu verwerten. Altmiet*innen mit schwer kündbaren Mietverträgen ziehen in der Regel selten freiwillig aus. Zum einen deshalb, weil diese Menschen teilweise seit Generationen in ihrer Wohnung leben und emotional mit dieser verbunden sind sowie in diesem langen Zeitraum Sanierungsmaßnahmen und Umbauarbeiten häufig selbst ausgeführt haben, zum anderen sind die Mieten in den meisten Fällen niedrig, sodass sich aus wirtschaftlicher Perspektive ein Wohnungswechsel nicht lohnen würde. Eine Sanierung im Sinne eines Verwertungsinteresses ist demnach schwer umzusetzen. Daher lohnt sich vor allem die Suche nach Häusern im Altbaubestand, bei denen die letzte umfassende Sanierung lange zurück liegt – bspw. Häuser mit einem (hohen) Anteil an Kategorie C- und D-Wohnungen. Eigentümer*innen, die solche Häuser besitzen, haben aufgrund niedriger Mieteinnahmen oft das Problem, Rücklagen für etwaige Sanierungen zu erwirtschaften. Mehrere Möglichkeiten bieten sich, solche Häuser zu finden. Sollte Zugriff auf kommunale Daten bestehen, ist es ratsam, auf diese zurückzugreifen. Über Leerstandsdaten und den Wohnausstattungsgrad abbildenden Daten – in Verknüpfung mit Katastralplänen – können potenzielle Objekte und deren Eigentümer*innen gefunden werden. Ist der*die Eigentümer*in bekannt, kann an diese herantreten werden. Möglicherweise braucht es einige intensive Aktivierungsgespräche, um den*die Eigentümer*in von der HabiTAT-Strategie zu überzeugen und das Objekt oder die Liegenschaft im besten Fall günstig zu bekommen. Sollte so ein Vorhaben gelingen, ist es von hoher Bedeutung, früh an die Altmiet*innen heranzutreten, um zu erklären und bewusst zu machen, dass sich die Organisation des Hauses verändern wird. Im besten Fall können die Altmiet*innen – durch regelmäßiges Einbeziehen in den Prozess – für die gemeinschaftliche Wohn- und Organisationsform gewonnen und damit ein zentraler Bestandteil des Hauskollektivs werden (vgl. Beck et al. 2017; vgl. Blamer/ Bernet 2017: 274f.).

Akteur*innen:

- Eigentümer*innen (gemeinsam) mit Altmiet*innen
- Kommune/Stadt

Effekte:

- Soziale Durchmischung
- wirkt gegen Verdrängung
- Leerstandsaktivierung
- Belebung strukturschwacher Gebiete/Regionen

4.2 Fördermöglichkeiten (Top-down)

4.2.1 Finanzielle Förderungen (Starthilfeförderung)

Eine Starthilfeförderung seitens der öffentlichen Hand – wie bspw. ein nicht zurückzahlender Betrag, der die Gründungskosten (GmbH, Rechts- und Steuerberatung, Direktkreditkampagne etc.) deckt – würde die Gründung eines Hausprojekts hinsichtlich der Ressourcen „Zeit“ und „finanzielle Eintrittsbarriere“ wesentlich erleichtern. Derzeit können zur Gründung Unternehmensförderungen beantragt werden, die aber die Kosten nicht zur Gänze abdecken. Die Förderungen sind abhängig von verschiedenen Faktoren wie bspw. „Neugründung oder Übernahme, Standort, Branche und Investitionshöhe“ (gruenderservice.at). Zudem gibt es auf Landesebene nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse/Investitionskostenzuschüsse. Diese Zuschüsse sind zweckgebunden und richten sich an Kennzahlen wie bspw. Energiewert aus. Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Investitionshöhe (vgl. raiffeissen-bausparen.at).

Förderart Wohnbau:

- Zweckgebundener, nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss

Förderarten Unternehmensgründung:

- „Zuschüsse zu Investitionen
- günstige Kredite, Haftungs- und Garantieübernahmen
- Beteiligungskapital
- Begünstigungen bei Abgaben und Gebühren
- Beratungszuschüsse“ (gruenderservice.at)

Maßnahmen:

- Finanzierung GmbH (Startkosten ca. 10.000 -15.000 Euro für HabiTAT-Hausprojekt)
- Finanzierung der (Druck-, Reise-, etc.)Kosten, die im Vorfeld der Direktkreditkampagne entstehen.

Akteur*innen (Fördergeber*innen und Beratungsstellen):

- EU
- Bund (Bundesförderstellen)
- Land (Landesförderstellen), Ämter der Landesregierungen (ausgegliederte Förderungsgesellschaften)
- Kommune (kann Zuschüsse oder Steuervergünstigungen bei Kommunalsteuer gewähren)
- Gründerservice bzw. eigene Förderservicestellen der Wirtschaftskammern
- Austria Wirtschaftsservice GmbH (vgl. ebd.)

Effekte:

- Schnellere Umsetzung von Hausprojekten
- Verringerung finanzieller Eintrittsbarrieren (Leistbarkeit)

4.2.2 Überbrückungskredite

Die Projektinitiierung würde durch einen in der Anfangsphase gewährten günstigen Überbrückungskredit erleichtert und beschleunigt werden. Nach Abschluss der Direktkreditkampagne muss die Rückzahlung dieses Überbrückungskredits erfolgen. In Wien existiert die Möglichkeit, ein Eigenmittellersatzdarlehen als Annuitätzuschuss zu nicht deckbaren Gründungskosten (Baukosten-, Grundkostenanteile) geförderter Wohnungen zu beantragen. Diese Art der Förderung fällt unter Subjektförderung und richtet sich direkt an Mieter*innen. Annuitätzuschüsse gibt es auch bei der Objektförderung. Beide Förderarten (Annuitätzuschuss bei Subjekt- oder Objektförderung) sind Zuschüsse zu Bankkreditraten. Es besteht die Möglichkeit, einen Bankkredit für die Gründungskosten aufzunehmen, der mit den Annuitätzuschüssen

getilgt wird. Ebenso kann ein günstiges Landesdarlehen zur Gründung von HabiTAT-Häusern entwickelt werden (vgl. wien.gv.at; raiffeissen-bausparen.at).

Folgende (finanzielle) Hürden könnten mit dieser Förderung leicht überwunden werden:

- Erwerb der Immobilie. (Eröffnet breiteres Feld auf dem Markt. Es muss kein*e Eigentümer*in gefunden werden, welche*r eine Frist zur Geldbeschaffung gewährt.)
- Finanzierung GmbH. (Startkosten ca. 10.000-15.000 Euro für HabiTAT-Hausprojekt.) Finanzierung der (Druck-, Reise-, etc.)Kosten, die im Vorfeld der Direktkreditkampagne entstehen.

Maßnahmen:

- Landesdarlehen
- Annuitätzuschüsse (geförderte Bankkredite) (Bsp. Wien: Eigenmittlersatzdarlehen und andere Darlehensformen, siehe dazu Seite 61ff.)

Akteur*innen:

- Land
- Kommune
- Banken

Effekte:

- Schnellere Umsetzung von Hausprojekten
- Konkurrenzfähigkeit gegenüber professionellen Immobilienfirmen (Sofortkauf wird möglich)
- Verringerung finanzieller Eintrittsbarrieren (Leistbarkeit)

4.2.2 Überbrückungskredite

Die Projektinitiierung würde durch einen in der Anfangsphase gewährten günstigen Überbrückungskredit erleichtert und beschleunigt werden. Nach Abschluss der Direktkreditkampagne muss die Rückzahlung dieses Überbrückungskredits erfolgen. In Wien existiert die Möglichkeit, ein Eigenmittlersatzdarlehen als Annuitätzuschuss zu nicht deckbaren Gründungskosten (Baukosten-, Grundkostenanteile) geförderter Wohnungen zu beantragen. Diese Art der Förderung fällt unter Subjektförderung und richtet sich direkt an Mieter*innen. Annuitätzuschüsse gibt es auch bei der Objektförderung. Beide Förderarten (Annuitätzuschuss bei Subjekt- oder Objektförderung) sind Zuschüsse zu Bankkreditraten. Es besteht die Möglichkeit, einen Bankkredit für die Gründungskosten aufzunehmen, der mit den Annuitätzuschüssen getilgt wird. Ebenso kann ein günstiges Landesdarlehen zur Gründung von HabiTAT-Häusern entwickelt werden (vgl. wien.gv.at; raiffeissen-bausparen.at).

Folgende (finanzielle) Hürden könnten mit dieser Förderung leicht überwunden werden:

- Erwerb der Immobilie. (Eröffnet breiteres Feld auf dem Markt. Es muss kein*e Eigentümer*in gefunden werden, welche*r eine Frist zur Geldbeschaffung gewährt.)
- Finanzierung GmbH. (Startkosten ca. 10.000-15.000 Euro für HabiTAT-Hausprojekt.) Finanzierung der (Druck-, Reise-, etc.)Kosten, die im Vorfeld der Direktkreditkampagne entstehen.

Maßnahmen:

- Landesdarlehen
- Annuitätzuschüsse (geförderte Bankkredite) (Bsp. Wien: Eigenmittlersatzdarlehen und andere Darlehensformen, siehe dazu Seite 66ff.)

Akteur*innen:

- Land
- Kommune
- Banken

Effekte:

- Schnellere Umsetzung von Hausprojekten
- Konkurrenzfähigkeit gegenüber professionellen Immobilienfirmen (Sofortkauf wird möglich)
- Verringerung finanzieller Eintrittsbarrieren (Leistbarkeit)

4.2.3 Steuerrechtliche Begünstigungen

Steuerrechtliche Begünstigungen sollen einen Anreiz schaffen, dass Eigentümer*innen Immobilien bevorzugt an HabiTAT-Initiativen verkaufen, aber auch, dass Generalunternehmen zu günstigeren Konditionen für HabiTAT-Neubauprojekte bauen können. Steuerrechtliche Begünstigungen kann die Kommune bspw. bei der Kommunalsteuer gewähren (vgl. gruenderservice.at). Gleichwohl können bodenregulierende Maßnahmen (Wohnbausteuerergesetz) gesetzt werden, um Liegenschaften für spekulative und/oder Rendite bringende Vorhaben unrentabel zu machen.

Maßnahmen

- Erlass oder zumindest Minderung der Mindestkörperschaftssteuer für HabiTAT, da mit den Häusern keine Gewinne gemacht werden (kleine Projekte werden dadurch möglich).
- Erlass oder zumindest Reduzierung der Grunderwerbssteuer/Spekulationssteuer bei Liegenschaftsveräußerung für HabiTAT-Projekte.
- Erhöhung der Immobilienertragssteuer (Spekulationssteuer) bei Liegenschaftsveräußerung an Unternehmen, die eine portfoliobezogene (risikobezogene) (Investitions-)Strategie verfolgen (Immobilienfirmen, Anlagestiftungen, Versicherungen und Pensionskassen) (vgl. Kapitel Motive Eigentümer*innen Seite: 41f.).
- Einführung eines Wohnbausteuerergesetzes, dem Unternehmen unterliegen, die eine portfoliobezogene (risikobezogene) (Investitions-)Strategie verfolgen (Immobilienfirmen, Anlagestiftungen, Versicherungen und Pensionskassen) (vgl. Kapitel Motive Eigentümer*innen Seite: 41f.; und Kapitel "Sozialer Wohnbau in Österreich und Rotes Wien" auf Seite: 21f.)
- Generalunternehmen, die Neubauprojekte von HabiTAT vom Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe umsetzen, steuerlich entlasten.

Akteur*innen:

- Bund
- Land
- Eigentümer*innen
- Generalunternehmen

Effekte:

- günstigere Mieten,
- teurere Lagen und/oder
- größere Projekte wären möglich,
- breitere Auswahl an Immobilien (höhere Anzahl an potenziellen Verkäufer*innen) sowie
- Zeitersparnis.

4.2.4 Planungsrechtliche Förderungen (Vertragsraumordnung und Positivplanung)

Planungsrechtlich kann HabiTAT bei der Umsetzung von Hauptprojekten hinsichtlich des Immobilienerwerbs sowie der Widmungskonformität unterstützt werden. An Umwidmungen geknüpfte Bedingungen würden die Eigentümer*innen in die Pflicht nehmen und etwaiger Spekulation und/oder dem Brachliegenlassen potenzieller Immobilien entgegenwirken. So würden Anwendung, Umsetzung und/oder Adaptierung der Maßnahmen, die der „Positivplanung“ zuzuordnen sind, die Realisierung hinsichtlich Liegenschaftserwerb und Nutzung erleichtern, beschleunigen und gleichzeitig regulierend auf den Bodenmarkt wirken. (mehr dazu im Kapitel „Instrumente“ auf Seite 65)

HabiTAT – Widmung

Ähnlich der Widmung „Förderbarer Wohnbau“ wäre eine HabiTAT-Widmung (gekoppelt an eine Bodenpreisdeckelung) eine Möglichkeit, Grundstücke gezielt an HabiTAT zu vermitteln. Diese blieben leistbar und könnten unter den Bedingungen des förderbaren Wohnbaus realisiert werden (Details zu Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ siehe Seite 65).

Vorbehaltsfläche für HabiTAT-Projekte

Ebenfalls kann eine Kommune Vorbehaltsflächen ausweisen. Das bedeutet: Hat ein*e Eigentümer*in vor, ein Grundstück zu verkaufen, muss er*sie zuerst an die Kommune herantreten und die Kommune kann (zu marktüblichen Preisen) diese Immobilie erwerben. Gäbe es eine HabiTAT-Widmung, könnte die Kommune bei Entwicklung bzw. Weiterverkauf dieser dieses Grundstücks Gruppen bevorzugen, die unter Bedingungen von HabiTAT bauen wollen. Wünschenswert wäre, dass die Grundstücke dann zu annehmbaren Konditionen an HabiTAT vergeben werden würden (vgl. Kanonier 2014: 41). (Details zu Vorbehaltsflächen siehe Seite 66).

Bodenbeschaffungsgesetz

Das Bodenbeschaffungsgesetz von 1974 ermöglicht, Grundstücke für den Wohnungsbau zu beschaffen. Es müssen bestimmte Voraussetzungen – unter Wahrung des öffentlichen Interesses – erfüllt sein, damit ggf. ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden kann. Bisher kam das Bodenbeschaffungsgesetz noch nie zur Anwendung (vgl. Kanonier 2014: 59). Aufgrund dieser Tatsache stellt Kanonier die Frage, ob in diesem Gesetzestext alle Voraussetzungen gegeben sind, um für förderbaren Wohnbau verfassungskonform enteignen zu können. 2014 beobachtete er, dass der Einsatz von Zwangsrechten zur Schaffung von förderbarem Wohnbau immer stärker auf politischen Widerstand stößt. Basierend auf der Wohnungsfrage und dem damit einhergehenden Wohnungsbedarf an bezahlbarem, zentral gelegenem Wohnraum, sollte nach Kanoniers Meinung das Bodenbeschaffungsgesetz überarbeitet werden, damit es angewendet wird (vgl. ebd.: 61).

Wiener Bauordnung: Enteignung für städtebauliche Zwecke

Durch die Wiener Bauordnung kann ein Eingriff ins Eigentum mittels Enteignung als Instrument durchgesetzt werden, um Baulandhortung entgegenzuwirken. Bspw. kann bei einer „nicht nutzungskonformen“ Liegenschaftsverwendung enteignet werden. Ausschlaggebende Indikatoren für eine Enteignung sind vor allem unbebaute Grundstücke bzw. nicht dem Bebauungsplan entsprechende Bebauungen. Unter Anwendung von §43 kann eine Enteignung durchgesetzt werden, wenn dadurch eine bauordnungskonforme und des Weiteren eine im städtebaulichen Kontext zu betrachtende Bebauung erreicht wird. Unter der Prämisse, eine Verbesserung der Stadtstruktur zu erreichen, und wenn besonderes Interesse besteht, kann, bezugnehmend auf die räumliche Lage im städtebaulichen Kontext, nach §43 Abs. 3 enteignet werden. Obwohl dieser rechtliche Rahmen existiert, ist Enteignung für städtebauliche Zwecke kaum Praxis (vgl. Kanonier, 2008: 4).

Maßnahmen:

- Vertragsraumordnung und Positivplanung
- HabiTAT-Widmung
- Vorbehaltsfläche(n) für HabiTAT
- Bodenbeschaffungsgesetz
- Wiener Bauordnung: Enteignung für städtebauliche Zwecke

Akteur*innen:

- Land
- Kommune

Effekte:

- Bodenpreisregulierung
- günstigere Mieten,
- teurere Lagen und/oder
- größere Projekte wären möglich,
- breitere Auswahl an Immobilien sowie
- Zeitersparnis.

4.2.5 Entwicklungsplanung – Bauliche Förderungen

Unter bauliche Förderungen fällt die bereits durch HabiTAT-Neubauprojekte genutzte „Förderkategorie Wohnheim“. Wird unter den Bedingungen dieser Förderkategorie gebaut, können mehr „geförderte Gemeinschaftsflächen“ realisiert werden. Gegenwärtig kann Subjektförderung in der „Förderkategorie Wohnheim“ nur unter folgender Bedingung gewährt werden:

„Betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist, haben Anspruch auf Wohnbeihilfe. § 11 Abs. 4 ist nicht anzuwenden“ (WWFSG 1989, § 24).

Ebenfalls sind stärkere Förderungen zu baulichen Maßnahmen wie bspw. zur Schaffung von Barrierefreiheit erwünscht. Durch Gewährung von (Wohnbau)-Darlehen mit längerer Kreditlaufzeit könnten auch die Mietkosten gesenkt werden.

Möglichkeit: Reformierung – Förderkategorie Heim

Um soziale Mischung und Leistbarkeit innerhalb von HabiTAT-Projekten zu erhöhen, braucht es eine Reformierung der „Förderkategorie Wohnheim“, um auch Subjektförderung beantragen zu können, oder aber eine eigene Förderkategorie, die eine Förderung für Gemeinschaftsflächen bei möglicher Gewährung der Subjektförderung vorsieht.

- Erhöhte zweckgebundene, nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse

Maßnahmen

- Geförderter Wohnbau (Förderkategorie Wohnheim)
- Längere Rückzahlungslaufzeiten
- Ermöglichung von Subjektförderung
- Barrierefreiheit (vgl. <https://www.wohnnet.at> 2017)

Akteur*innen:

- Bundesebene
- Landesebene
- Kommunalebene

Effekte:

- günstigere Mieten
- Schaffung von Barrierefreiheit (Raum für sozialintegrative Vereine)
- teurere Lagen und/oder
- größere Projekte wären möglich,
- breitere Auswahl an Immobilien sowie
- Zeitersparnis.

4.2.6 Bewusstseinsbildende Strategien

Strategien zur Bewusstseinsbildung sind notwendig, um den Bekanntheitsgrad von HabiTAT zu steigern, leichter mehr Direktkreditnehmer*innen zu akquirieren, Bankkredite zu besseren Konditionen zu bekommen und Eigentümer*innen leichter zu erreichen. Zusätzlich könnte eine Reformierung gegenwärtiger planungs- und steuerrechtlicher Gegebenheiten durch bewusstseinsbildende Strategien in Richtung der relevanten planungspolitischen Akteur*innen beschleunigt und gefördert werden. Verschiedene Veranstaltungen, Projekte, Informationsplattformen, Publikationen können dabei eine Multiplikator*innenrolle einnehmen. Veranstaltungen sollen neben Informationsvorträgen auch Kommunikations- und Beteiligungsformate umfassen.

Maßnahmen

- Bekanntheitsgrad durch kommunale Informationsstelle erweitern
- HabiTAT: Bekanntheitsgrad stärken durch Einflechtung der HabiTAT-Strategie:
 - Bezirkspolitik, Gebietsbetreuung Wien (GB*)
 - Örtliches Entwicklungskonzept, STEP 2025
 - Regionalentwicklungsprogramme
 - Landesentwicklungsprogramme und sektorale Entwicklungsprogramme
 - ÖREK
 - Bsp.: Vision Reinthal – Innerhalb des Prozesses werden Leuchtturmprojekte gesucht, die vorgestellt werden. HabiTAT könnte ein Leuchtturmprojekt sein.
- Informationsveranstaltungen und Multiplikator*innen
 - Europäische Raumordnungsministerkonferenz (CEMAT),
 - ÖROK
 - Städtetag
 - Gemeindetag
 - European Forum Alpbach
 - Österreichische Gesellschaft für Raumplanung
 - Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
 - Universitäten
 - Arbeiterkammer
 - Banken
 - Fördergelder für Werbekampagnen

Akteur*innen:

- | | |
|----------|-------------------|
| • EU | • Kommune |
| • Bund | • Quartier |
| • Land | • Banken |
| • Region | • EigentümerInnen |

Effekte:

- breitere Auswahl an Immobilien
- Zeitersparnis

4.2.7 Argumentationslinie**Leistbarkeit**

- Dekommodifizierung: Häuser sind keine Spekulationsobjekte mehr
- Immobilien können nicht mehr verkauft werden und stellen somit auf dem Markt keine spekulative Handelsware mehr dar.
- Entschuldung des Wohnungsbestandes, da der spekulative Kaufpreis ein letztes Mal bezahlt wird. Amortisation durch Mietzahlungen der Häuser beginnt somit auch nicht immer wieder von vorne. Leistbarer Wohnraum wird dadurch langfristig gesichert.
- Mietsenkungen möglich durch transparente Bauplanung
- Leistbare Mieten durch behutsames Vorgehen bei Sanierungen
- Bauliche Eigenleistung kann Mieten senken
- Unterdurchschnittlicher individueller Flächenverbrauch durch Gemeinschaftsflächen sowie gemeinsam genutzte Infrastruktur reduziert Mieten
- Mieten können nicht mehr steigen (Betriebskosten schon)
- Mieten könnten theoretisch auf die Nebenkosten reduziert werden
- Mieten unter dem gegenwärtigen Marktpreis möglich, auch bei begleitender Sanierung
- keine finanziellen Eintrittsbarrieren wie bei Genossenschaften oder anderen Modellen, die einen Baukostenanteil voraussetzen

Sozialräumliche Wirkung, Steigerung des Gemeinwohls und Quartiersbelebung durch Solidarität, Gemeinschaft und Partizipation

- soziale Durchmischung durch „Friendly Takeover“ keine Verdrängung. Altmieter*innen werden miteinbezogen
- Schaffung von Platz für Kultur
- Viertel-Treffen, Personen aus dem „Grätzl“ werden eingebunden, um die Idee zu verbreiten (Vorbildfunktion)
- Räume für sozialintegrative Projekte/Vereine
- konsensuale Mietpreisbildung bzw. Raumverteilung unter den Bewohner*innen
- Solidaritätsbeitrag zur Förderung anderer Projekte
- Gemeinschaftsflächen, Freiraum für Diskurs
- fördert demokratische Lernprozesse, Emanzipation, Selbstorganisation
- fördert Nachbarschaft, Gemeinschaft, gegenseitiges Helfen
- mögliche Vereinzelung/Vereinsamung in modernen Wohnverhältnissen wird entgegengewirkt
- höchste Partizipationsmöglichkeiten
- Soziale Durchmischung
- Möglicher Beitrag gegen residentielle Segregation
- (Inter-)regionales Wissensnetzwerk sowie Solidartransfer unterstützen neue Projekte bei Realisierung.
- Da HabiTAT-Bedingungen nur in Mehrparteien-Wohnhäusern mit Gemeinschaftsflächen funktionieren, sinkt nicht nur der individuelle Flächenverbrauch, es kann dies auch als Maßnahme gegen Zersiedelung gesehen werden.

Ökologie

- Bei Sanierung wird auf ökologische Aspekte Rücksicht genommen
- Bei Neubau wird ebenfalls Wert auf ökologische Aspekte und Bauweisen gelegt

4.3 HabiTAT - Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens

HabiTAT Herausforderungen, Hürden, Möglichkeiten

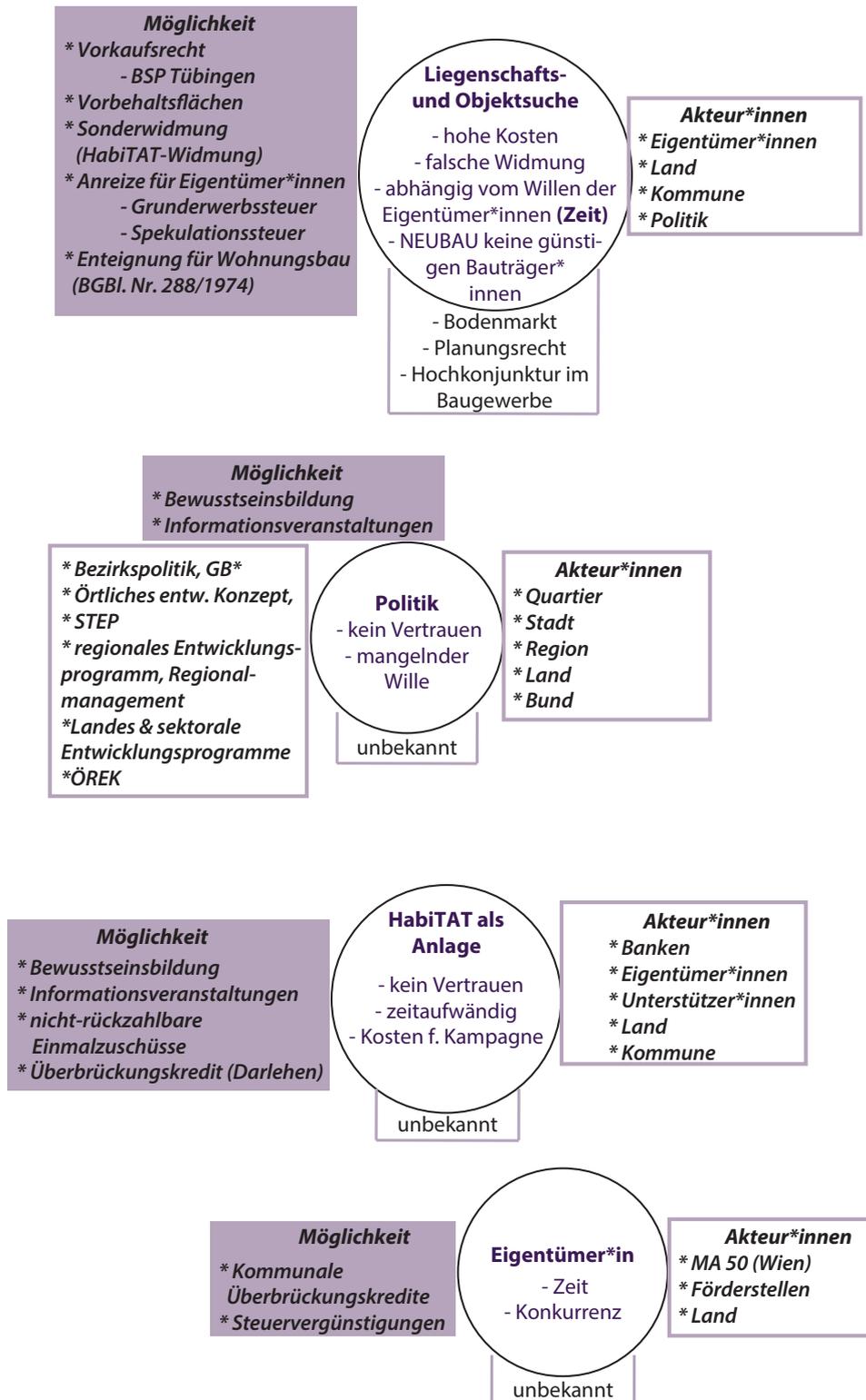


Abb. 49: Herausforderungen, Hürden und Möglichkeiten; Analyse erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.

Möglichkeit

- * kommunaler Überbrückungskredit
- * nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse
- * Erlass Mindest-KöSt
- * finanzielle Entlastung bei Jahresabschluss

Gründung/ laufende Kosten GmbH

- Rechtsberatung
- Gründungskosten (10-15k€)
- Mindestumsatz pa (30k€)
- Jahresabschluss (Steuerberatung, doppelte Buchführung)
- Mindest-KöSt (1,75k € pa)

Akteur*innen

- * Wirtschaftsagentur
- * Wirtschaftskammer
- * Land
- * Kommune

Förderwesen

Förderungen

- Förderkategorie Wohnheim: keine Subjektförderung möglich
- Parteilpolitik: wenig Interesse am Projekt (zu neu, niemand kennt es, nicht glaubhaft)
- Fördermöglichkeiten zur Schaffung von Barrierefreiheit zu niedrig
- Zeit: Viele Gespräche notwendig, um Förderungen zu bekommen

Akteur*innen

- * Wirtschaftsagentur
- * Land
- * Kommune

unbekannt

Möglichkeit

- * Fördergelder aufstocken
- * Raum für sozialintegrative Projekte
- * Friendly Takeover
- * Wohnungen für Geflüchtete

Soziale Mischung:

- Wohnraumkapazität
- Zeit

Akteur*innen

- * MA 50 (Wien)
- * Förderstellen
- * Land

Förderrecht

Möglichkeit

- * Günstige (kommunale) Darlehen extra für HabiTAT
- * Längere Kreditlaufzeiten Laufzeit von 40 bis 50 Jahren
- * Spezielle Fördermöglichkeiten für Sanierungen

Leistbare Mieten:

- Kaufpreis der Immobilie, Bodenpreise
- Bankkonditionen
- Sanierungsmaßnahmen
- Zu kurze Kreditlaufzeiten

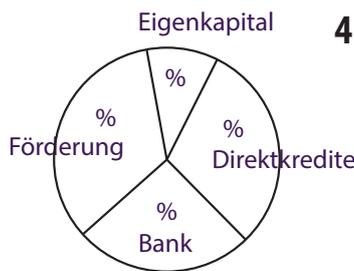
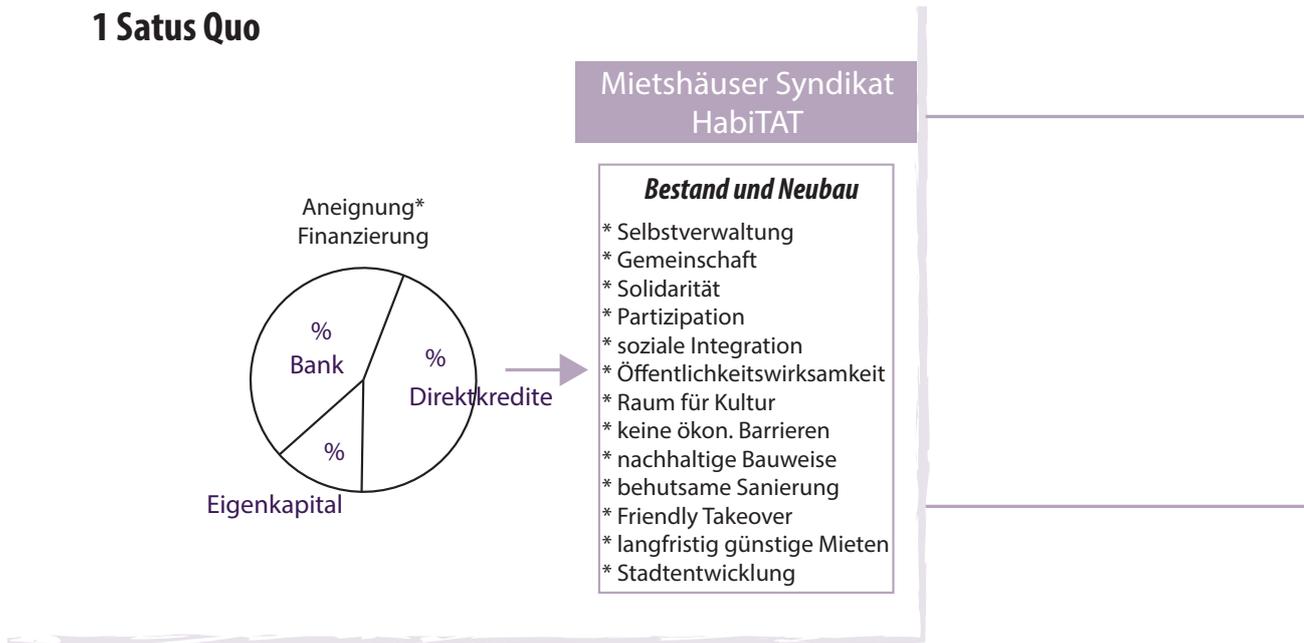
Akteur*innen

- * Land
- * Kommune

- Bodenmarkt
- Förderrecht

HabitAT - Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens - Ablauf

1 Satus Quo



4 Neue Perspektiven im HabitAT



Mieten im Hausprojekt sinken

höherer Beitrag für Solidaritätsfond

Effekte

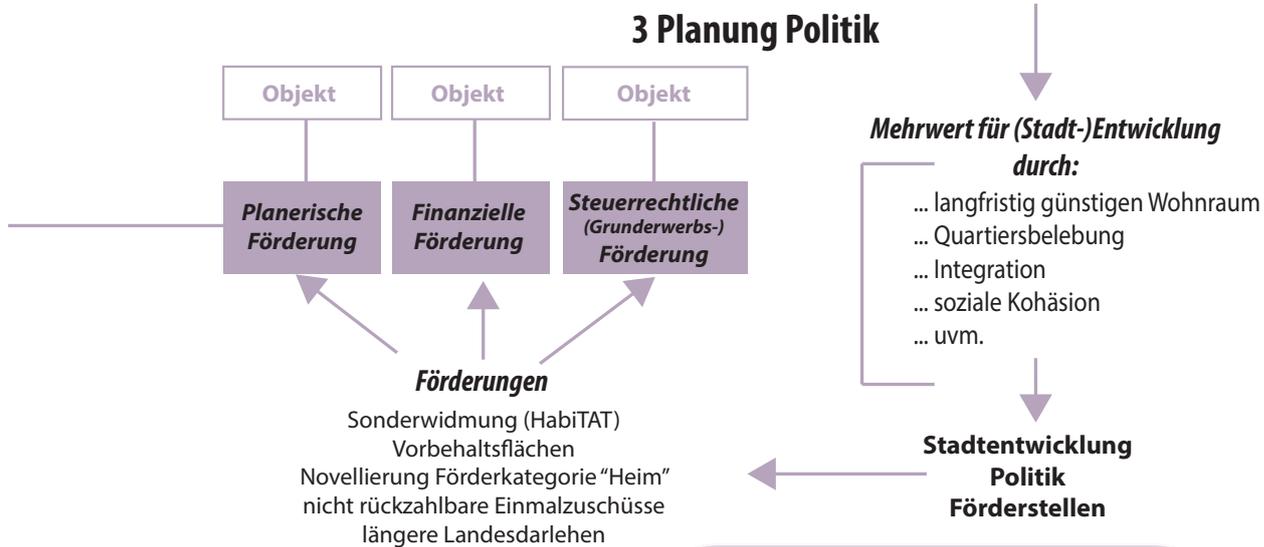
Durch gezielte Anwendung und Novellierungen bestehender Rechts- und Förderinstrumentarien, würde ermöglicht werden, dass:

- ...Mieten sinken
- ...Kreditraten sinken
- ...Solidarbeiträge im HabitAT steigen
- ...Häuser schneller und kostengünstiger umgesetzt werden können
- ...stärker auf Stadtentwicklung gesetzt werden kann
- ...langfristig leistbarer Wohnraum im großen Stil geschaffen werden kann
- ...der Wohnungsbestand entschuldet wird
- ...der Bodenmarkt reguliert wird
- ...Barrierefreiheit steigt (Auflagen von best. Vereinen)
- ...mehr sozialintegrative Projekt möglich sind

5 Stadtentwicklung - bezahlbares gutes Wohnen
mehr Häuser - bessere und teurere Lagen möglich -
qualitative Stadtentwicklung - gutes bezahlbares Wohnen

*Fiktives Beispiel - daher werden keine konkreten Prozentwerte angegeben.

Abb. 50: HabitAT - Strategie und Instrument zu Sicherung leistbaren Wohnraums; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.



Vorbehaltsfläche:

Der*die Eigentümer*in kann (zu marktüblichen Preisen) die Liegenschaft innerhalb einer Frist an die Kommune verkaufen.
Bedingung: nicht kompensierbare Nachfrage; besondere Eignung der Liegenschaft; im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt
 Kommune kann an HabiTAT-Projekte weiter verkaufen
Achtung: keine Enteignungsmöglichkeit nach Fristablauf
 (vgl. Kanonier in ÖROK, 2014: 41)

Sonderwidmung:

Bsp: Förderbarer Wohnbau (Wien: BO-Novelle 2014).
 Erfordert Mehrheit im Landtag, damit eine HabiTAT-Widmung beschlossen werden kann.
 Flächenwidmungplan erstellt Kommune.

Novellierung Wohnbauförderung:

Wohnbauförderung ist Landessache. Erfordert Mehrheit im Landtag.
Förderkategorie Heim könnte novelliert werden, damit Subjektförderung möglich ist. Landesdarlehen könnten verlängert werden, damit die Mieten im HabiTAT günstiger werden können.
Nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse könnten erhöht werden, um Barrierefreiheit zu erleichtern, sowie Gründungskosten zu reduzieren (vgl. Amann et al. 2010)

HabitAT - Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens - Beschreibung

1 Status Quo

Finanzierung eines Hausprojektes

Die Finanzierung eines HabitAT-Hausprojektes setzt sich aus einem Bankkredit und, wenn möglich, aus Eigenkapitalanteilen und aus Direktkrediten (Nachrangdarlehen) seitens der (Klein-)Anleger*innen zusammen. Aus der Höhe der Eigenkapitalanteile und der Direktkredite ergibt sich der benötigte Bankkredit, welcher später die Miete aus den zu tilgenden Kreditraten definiert.

Effekte durch Gründung

Die Hausprojektgründung bzw. die Realisierung wird von gewissen Prinzipien begleitet: Selbstverwaltung, Gemeinschaft, Solidarität, Partizipation, soziale Integration, Öffentlichkeitswirksamkeit und keine ökonomischen Eintrittsbarrieren. Weitere Effekte sind nachhaltige Bauweisen und/oder behutsame Sanierungen. Der Entzug der Immobilie vom Markt garantiert langfristig günstige Mieten. „Friendly Takeover“, also die Mitnahme von Altmietler*innen ohne diese beim Hauskauf zu verdrängen, kann für soziale Durchmischung sorgen. Raum für Kultur und Diskussion ohne Konsumpflicht, sowie die Schaffung von Räumen für sozialintegrative Projekte und Vereine ermöglichen Öffentlichkeitswirksamkeit und wirken ins Quartier. Daraus ergeben sich ein Gemeinwohl-Impact und eine Sozialraumwirkung, welche sich durch einen Recht auf Stadt- und Gerechtigkeitsdiskurs benennen lassen. Von Bedeutung sind qualitative Merkmale, Prinzipien und Grundsätze, wie Solidarität, Gemeinschaft, Partizipation, Integration etc., aber auch quantitative, wie Leistbarkeit.

Die Definition von einem Gemeinwohl-Impact von Hausprojekten durch Leistbarkeit ist aber komplex, da leistbares Wohnen nicht zwingend unmittelbar nach dem Hauskauf entstehen kann, sondern sich erst nach Jahren durch die Unverkäuflichkeit und dadurch gleichbleibende Kostenmieten einstellt. Ebenso können Hausprojekte unterschiedlicher Größe einen unterschiedlichen quantitativen Impact haben. Um eine korrekte Ermittlung von Leistbarkeit vorzunehmen, eignet sich eine retrospektive, extrapolierte Gegenüberstellung der Mietpreisentwicklung zwischen Häusern, die dem Markt entzogen wurden und jenen Häusern, die der Immobilienpreisentwicklung ausgesetzt waren. Dafür braucht es eine Entwicklung eines umfassenden Berechnungsmodells.

2 Auszeichnung: Möglichkeiten zur Ermittlung der Effekte und der Förderwürdigkeit.

Um Wirkungen einordnen zu können, kann auf bestehende Kriterien und Grundsätze zurückgegriffen werden. Orientiert an den Kriterien und Prinzipien der SDGs, aus einem Gerechtigkeits- und Recht auf Stadt-Diskurs sowie den Kriterien der Gemeinwohl-Ökonomie (Teilhabe, Partizipation, Integration, soziale Gerechtigkeit, Aneignung etc.) kann eine Auszeichnung erfolgen. Dazu kann auf internationale und nationale Berichtsstandards (wie bspw. Global Reporting Initiative, ISO 26000, UN Global Compact, DNK) zurückgegriffen werden, welche auch Bezug auf die SDGs nehmen. Diese Berichtsstandards arbeiten mit ähnlichen oder gleichen Verfahren, um Projekte zu evaluieren. Verwendet werden: Public Value leistbaren Wohnens, Corporate Social Responsibility, Empirische Sozialraumforschung, Systemische Wirkungsanalyse und/oder die Gemeinwohl-Bilanz, welche wiederum verschiedene Methoden, wie bspw. Global Footprint Analysis, Beobachtungen, Befragungen und/oder Interviews etc. zur Ermittlung heranziehen.

3 Planung Politik

Das Ergebnis dieser Ermittlung kann einen Mehrwert für die Stadt bzw. die Kommune haben. Als positive zu erwartende Wirkung eines HabitAT-Hausprojektes wären bspw. langfristiger und günstiger Wohnraum, Quartiersbelebung, Integration, soziale Kohäsion etc. Diese Informationen sind für Akteur*innen in der Politik und den Verwaltungsstellen in der Stadt- und Raumentwicklung interessant, um HabitAT-Projekte fördern zu können.

Förderungen

Das Förderspektrum würde planerische, finanzielle sowie steuerrechtliche Maßnahmen umfassen. HabiTAT ermöglicht Effekte (wie Gemeinschaft, Quartiersbelebung, langfristig leistbare Mieten; siehe dazu das Kapitel „Analyse – HabiTAT“), die kaum ein anderes Wohnbauprogramm vermag, deshalb wäre es anzustreben, HabiTAT extra zu fördern.

Planerische Förderung - Sonderwidmung HabiTAT

Der Landtag könnte eine HabiTAT-Widmung beschließen (vgl. förderbarer Wohnbau; Wien: BO-Novelle 2014). Eigentümer*innen mit der besagten Widmung würden bei Bebauung der Liegenschaft verpflichtet sein, unter dem Dachverband HabiTAT zu bauen. Möglich ist, dass Eigentümer*innen nicht den Kriterien dieser Widmung entsprechend bauen wollen und direkt an HabiTAT-Gruppen verkaufen. Wichtig ist, dass eine Umwidmung von Grünland in eine HabiTAT-Widmung nicht zu einer exorbitanten Preissteigerung führt. Das bedeutet, dass die Wertsteigerung gedeckelt sein muss! Ebenso kann die Widmung mit einer Bebauungsfrist und einer Dichtebestimmung einhergehen (vgl. Vertragsraumordnung)

Planerische Förderung - Vorbehaltsfläche

Gegenwärtig ist es in den Gemeinden der Länder (Tir, Sbg, Stmk, Kärnten und OÖ) möglich, Vorbehaltsflächen für förderbares Wohnen zu definieren. Ebenso könnten Vorbehaltsflächen für HabiTAT-Projekte definiert werden. Bedingung ist, dass diese Möglichkeit für Vorbehaltsflächen im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt ist, sich die Liegenschaft dafür eignet und die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Dann können Eigentümer*innen in einer bestimmten Frist (zu markt-üblichen Preisen) an die Kommune verkaufen. Möglich ist, dass die Kommune dann an HabiTAT-Projekte weiterverkauft. Achtung: Es gibt keine Enteignungsmöglichkeit nach Fristablauf (vgl. Kanonier 2014: 41).

Finanzielle Förderung – Novellierung Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist Landessache und bei Änderung ist eine Mehrheit im Landtag erforderlich. Gegenwärtig wäre eine Novellierung der Förderkategorie „Wohnheim“ in Wien wichtig, damit Subjektförderung (und damit bessere Leistbarkeit) möglich ist (WWFSG 1989). Ebenso können für HabiTAT-Projekte Landesdarlehen mit längerer Laufzeit gewährt werden. Das hätte zur Folge, dass durch geringere Kredittilgungsraten günstigere Mieten möglich wären. Nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse könnten erhöht werden, um Barrierefreiheit zu erleichtern, sowie Gründungskosten zu reduzieren (vgl. Amann et al. 2010).

Steuerrechtliche Förderung – Reduzierung der Grunderwerbssteuer

Bei Verkauf einer Liegenschaft an eine HabiTAT-Gruppe, könnte die Grunderwerbssteuer reduziert werden, damit HabiTAT einen Vorteil gegenüber Immobilienunternehmen hat. Für eine Reform der Grunderwerbssteuer ist die Bundesregierung zuständig.

4 Neue Perspektiven im HabiTAT

Die ursprüngliche Finanzierung eines HabiTAT-Hausprojektes (Bankkredite, Direktkredite, Eigenkapital) kann durch eine Förderung (zB. Landesdarlehen, finanzielle Erleichterungen, etc. s.o.) erweitert werden, die bewirkt, dass die Kreditraten allgemein und damit die Mieten sinken. Außerdem hat das zur Folge, dass der Solidaritätsbeitrag im HabiTAT steigt für die Gründung anderer Projekte steigen würde. Der Effekt wäre, dass schneller mehr Häuser realisiert werden könnten. Demnach würde HabiTAT in der Stadtentwicklung, neben der sozialräumlichen Wirkung, bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum (quantitativ) an Bedeutung gewinnen können.

HabiTAT bekannt machen

Diese Förderungen sind abhängig von in Raumentwicklungsprozessen involvierten Akteur*innen. Damit die Wahrscheinlichkeit steigt, dass so eine Strategie Anwendung finden kann, braucht es die Bekanntheit bei diesen Akteur*innen. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten. Bspw. werden in Projekten zur Regionalentwicklung und Raumplanung – bspw. Vision Rheintal – oft nach Best-Practice und Leuchtturmprojekten gesucht. HabiTAT könnte so ein Leuchtturmprojekt in Planungs- und Regionalentwicklungsprojekten sein (vgl. vision-rheintal.at 2018). Ebenso könnte die ÖROK eine Multiplikator*innenrolle einnehmen, da dort aus verschiedensten Bereichen der Politik, Wissenschaft, Verwaltung und Fachplanung Akteur*innen vernetzt sind. Gleichwohl könnten ÖREK-Partner*innenschaften themenspezifisch HabiTAT erwähnen. Zielführend wäre es, wenn bspw. eine ÖREK-Partner*innenschaft HabiTAT behandeln würde, wie bspw. die ÖREK-Partner*innenschaft „Leistbares Wohnen“ (vgl. oerok.gv.at).

5 Schluss

5.1 Beantwortung der Fragestellung - Gemeinwohl, Sozialraum, Leistbarkeit, Instrumente

Sozialraum und HabiTAT

Der Sozialraum, angelehnt an ein relationales Raumverständnis, konstituiert sich u.a. aus dem Handeln der Nutzer*innen. Das soziale Handeln kann unterschiedliche Wirkungen auf den Sozialraum haben und je nach Werthaltung unterschiedlich interpretiert und wahrgenommen werden. Vor dem Hintergrund, dass durch die solidarischen HabiTAT-Prinzipien Räume existieren, die von hausfernen Gruppen (bspw. sozialintegrativen Vereinen etc.) genutzt und/oder für öffentliche (nicht-kommerzielle) Veranstaltungen verwendet werden können, haben HabiTAT-Hausprojekte eine sozialräumliche Wirkung über Liegenschaftsgrenzen hinweg, sozusagen ins Quartier/„Grätzl“ hinaus. Um diese Wirkung benennbar zu machen, eignen sich die Methoden aus der Sozialraumanalyse (empirische Sozialraumforschung).

Gemeinwohl und HabiTAT

Gemeinwohl ist semantisch schwer zu fassen. Wird im Planungsrecht auf das Gemeinwohl verwiesen, handelt es sich um finale Determinierungen (Zielvorgaben), die im Anlassfall (Streitfall) ausjudiziert werden. Aus Sicht der Diversität physischer räumlicher Strukturen würde es einer ebenso diversen Gesetzgebung bedürfen. Daraus kann abgeleitet werden, dass aus diesem Grund Raumordnungsgesetze Zielvorgaben sind. Im Sinne einer dialektischen, ökonomisch fundierten Eigentumskritik kann der abstrakte Begriff „Leistbarkeit“ im Kontext von Kapitalakkumulation nicht funktionieren, weil „Leistbarkeit“ nur dann bestehen kann, wenn etwas nicht leistbar ist. Unter verfassungsrechtlichen Bedingungen (Eigentum als Grundrecht: „Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums“, Art. 5 StGG; Art 1. 1. ZPEMRK) können Entscheidungen im Sinne des Gemeinwohls Ungleichheiten zulassen. Durch die Vergesellschaftung der Häuser der Dachorganisation HabiTAT kann von einem Leistbarkeits- und Gemeinwohlbegriff gesprochen werden, der anders zu betrachten ist als jener im (rechtlichen) Planungskontext verwendete.

Mit bisher (erst) zwei realisierten HabiTAT-Hausprojekten – und der somit erfolgten Bereitstellung leistbaren Wohnraums – ist die quantitative Wirkung auf dem Wohnungsmarkt verschwindend gering, allerdings kann durch Immobilienvergesellschaftung leistbarer Wohnraum langfristig für Generationen sichergestellt werden, was gegenwärtig kaum ein Wohnbauprogramm vermag. Durch solidarische Organisation und Schaffung langfristig leistbaren Wohnraums, inklusive Wirkung ins Umfeld, kann von einem qualitativen Gemeinwohl-Impact gesprochen werden.

Sollte im Sinne des Gemeinwohls – im Kontext von Leistbarkeit und weicher Faktoren wie Solidarität, Empowerment, Partizipation, Gemeinschaft etc. – seitens Fördergeber*innen entschieden werden, solidarische, selbstverwaltete Hausprojekte zu fördern, eignen sich verschiedene Verfahren und Methoden mit definierten Indikatoren. Aufgrund des Gerechtigkeitsdiskurses und im Kontext von „Recht auf Stadt“ samt begleitender Kapitalismuskritik eignen sich vor allem Methoden mit sozialetischen Kriterien (wie Menschenwürde, Solidarität, ökologische Nachhaltigkeit, soziale Gerechtigkeit, demokratische Mitbestimmung, Transparenz etc.). Dafür könnte die Gemeinwohlabilanzierung der Gemeinwohl-Ökonomie herangezogen werden oder Methoden zur Definition von Public Value³⁵ leistbaren Wohnens im Kontext von „Sustainable Development Goals“. Wesentlich ist, dass diese Beurteilungsverfahren auf unterschiedlichen Prüfebene liegen und sich aus einem Methodenset mit unterschiedlichsten Indikatoren zusammensetzen. Wie weit eine Quantifizierung sozialintegrativer Tätigkeiten im Rahmen von „Mietshäuser Syndikat“ und HabiTAT sinnvoll ist, bleibt kritisch zu hinterfragen. Realistisch messbar wäre eine Gegenüberstellung der gleichbleibenden Kostenmieten bei HabiTAT mit der retrospektiv extrapolierten Mietpreisentwicklung auf dem Bodenmarkt. Eine rein ökonomische Bewertung auf Leistbarkeit wäre somit möglich, aber kritisch

zu betrachten, da HabiTAT kapitalistische Verwertungslogiken kritisiert und mittels Zusammenwirken weicher Faktoren (wie Solidarität, Partizipation, Selbstorganisation, Gemeinschaft etc.) leistbares Wohnen ermöglicht. Ebenso würden bspw. größere Hausprojekte quantitativ einen größeren Gemeinwohl-Impact in Bezug auf Leistbarkeit haben als kleinere, die aber der gleichen Philosophie des gemeinschaftlichen Wohnens und des solidarischen Wirtschaftens folgen.

Möglichkeiten und Instrumente zur Unterstützung von HabiTAT

Mittels intensiver Unterstützung unter Anwendung der sich im gegenwärtigen System befindlichen rechtlichen (Planungs-)Instrumente könnte HabiTAT leistbaren Wohnraum in einem statistisch merklich größer abbildbaren Umfang realisieren. Grundsätzlich könnte in Eigentumsrechte eingegriffen werden. Anwendung findet diese Maßnahme kaum, weil dies gegenwärtig Ausgleichszahlungen erfordert und/oder mit einer Fülle an Klagen begleitet werden kann.

Abgesehen von Eingriffen ins Eigentum (Bodenbeschaffungsgesetz; Enteignung für städtebauliche Zwecke: Wiener BO) können Eigentümer*innen durch die Vetrtragsraumordnung in die Pflicht genommen werden, damit HabiTAT bei der Expansion leistbaren Wohnraums unterstützt wird. Mit einer eigenen HabiTAT-Widmung (ähnlich der Widmung „Förderbarer Wohnbau“, BO-Wien) – in Kombination mit Vorbehaltsflächen und Nennung des Projektes „HabiTAT“ in Raumentwicklungskonzepten – könnten Liegenschaften für HabiTAT bereitgestellt werden. Zweckgebundene, nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse (bspw. für GmbH-Gründung, Steuerberatung etc.) oder steuerliche Begünstigungen (wie bspw. Reduzierung von Grunderwerbssteuer/Spekulationssteuer bei Veräußerung von Liegenschaften an HabiTAT-Projekte) würden ebenfalls bewirken, dass Projektinitiativen einen leichteren Zugang zu Objekten auf dem Markt bekämen. Auch würden Landesdarlehen mit längeren Laufzeiten positiven Einfluss auf die HabiTAT-Mietpreisbildung haben. Notwendig wäre ebenso eine eigene Förderkategorie für HabiTAT-Neubauprojekte. Gegenwärtig bauen in Wien Baugruppen (Eigentümer*innengemeinschaften) und ein HabiTAT-Projekt unter der Förderkategorie „Wohnheim“. In dieser Förderkategorie kann aber keine Subjektförderung beantragt werden, was für die Leistbarkeit im Bereich Wohnen hinderlich ist. Damit die genannten Maßnahmen auf den Weg gebracht werden können, braucht es einen höheren Bekanntheitsgrad. Dazu wäre geeignet, die Dachorganisation HabiTAT in Konzepten und Programmen der überörtlichen und örtlichen Raumplanung zu erwähnen.

5.2 Zusammenfassung HabiTAT

Vor dem Hintergrund, dass sich der Dachverband „Mietshäuser Syndikat“ aus der Besetzer*innenbewegung, die Eigentum und bürgerlichen Lebensformen kritisch gegenübersteht, entwickelt hat, und HabiTAT die österreichische Version des MhSs aus Deutschland ist, kann kritisiert werden, dass für einen Hauserwerb Kapital aufgebracht werden muss. Durch den Hauskauf wird der Kapitalmarkt bedient und langfristige Abhängigkeiten von Kreditgeber*innen sind die Folge. Eine Akzeptanz der üblichen Marktlogik ließe sich hier ableiten. Obwohl es bei HabiTAT (aufgrund des Direktkampagnenmodells) so gut wie keine ökonomischen Eintrittshürden gibt, können Hürden bezüglich des kulturellen und sozialen Kapitals bestehen. Die Gründung eines Projekts erfolgt oftmals von Personen aus höher gebildetem Milieu, die sich Wissen hinsichtlich Gründung leichter aneignen können. Anzunehmen ist, dass eine gewisse „Szenenzugehörigkeit“ den Eintritt in ein Projekt erleichtert, was als Kritikpunkt gesehen werden kann. Bildungsfernere und auf günstigen Wohnraum angewiesene Gruppen finden möglicherweise weniger leicht den Weg in ein Hausprojekt.

Zusammengefasst betrachtet, wird mit einer solidarischen Haltung auf Objektebene versucht, sozialintegrativen Initiativen und Vereinen Raum zu geben, damit HabiTAT-Häuser auch eine Öffentlichkeitswirkung haben, woraus sich ein sozialräumlicher Mehrwert ergibt und in Folge ein Gemeinwohl stiftender Impact. Da HabiTAT noch jung ist (Gründung 2015) und jegliche Planung und

Realisierung von Häusern selbstorganisiert, ist der Dachverband mit erst zwei Häusern im Vergleich zu kommerziellen Wohnbauträger*innen verschwindend klein. Aufgrund der geringen Netzwerkgröße sowie der nicht unerheblichen Gründungshürden – wie bspw. personengebundenen nötiges Wissen und Ausdauer (abhängig von Sozialkapital, Bildung, Sozialisation, Lebensstil etc.) – lässt sich erklären, warum bisher mit dieser Wohnform ein gewisses Milieu assoziiert wird. Eine soziale Durchmischung ist durchaus möglich, wenn es Kapazitäten (Finanzen, Raum) und Umstände beim Liegenschaftserwerb (Friendly Takeover) zulassen. Dem Verband HabiTAT kann nicht zugeschrieben werden, dass er zum Ziel hätte, Fehlentwicklungen in der Wohnungspolitik auszutarieren, es soll aber ein alternativer Weg aufgezeigt werden, leistbares, gemeinschaftliches und selbstorganisiertes Wohnen abseits der kapitalistischen Verwertungslogik möglich zu machen. Durch Gewährung gezielter Förderungen könnte der Dachverband HabiTAT eine bedeutendere Rolle in der Stadtentwicklung bei der Versorgung mit bzw. Schaffung von leistbarem Wohnraum einnehmen.

5.3 Ausblick und persönliche Positionierung - weitere Forschungsfelder und Perspektiven

Demokratische Veränderung durch Selbstorganisation in der Stadtentwicklung

In Wohnbau und Stadtentwicklung steckt Potenzial für grundlegende demokratische Veränderung, was gegenwärtig in der Stadtentwicklung noch zu wenig Berücksichtigung findet. Nicht die Partizipationsverfahren per se, die Ergebnisse hinsichtlich baulicher Struktur oder Anordnung etc. bringen sollen, können zu Veränderungen beitragen, sondern die Anwendung passender sozialer Instrumente. Die klassischen basisdemokratischen Instrumente können informelle Hierarchien bilden, indem die eloquenteste Stimme mehr Einfluss auf ein Ergebnis nimmt als andere Stimmen. Es stellt sich die Frage, welche sozialen Instrumente sich eine Gesellschaft aneignet, um Diskussionen wertschätzend und hierarchiefrei führen zu können, und am Ende ein konsensuales Ergebnis erreicht. Ein Weg der konsensualen Entscheidungsfindung wird bei „Mietshäuser Syndikat“ und „HabiTAT“ beschritten. Folglich ist eine kollektive Selbstverwaltung von Häusern eine Möglichkeit, wie Wohnbau – und des Weiteren Stadtentwicklung – nach neuen bzw. den höchsten Partizipationsprinzipien geführt werden kann (vgl. Fritsche/ Nanz 2012; MA 18 2012).

In politisch schwierigen Zeiten wird die Frage ambivalent betrachtet, ob es zielführend sei, Wünsche (bezüglich leistbaren Wohnens) an die Politik zu richten und auf Lösungen, die auf einen gesellschaftlichen Wandel abzielen, zu hoffen oder ob es ressourcensparender sei, die Sache selbst in die Hand zu nehmen. Akteur*innen in Machtpositionen streben selten an, einen Wechsel einzuleiten, der das Fundament der Macht zum Bröckeln bringen könnte. Aber es ist von Bedeutung, auf bestehende Instrumente im System zurückzugreifen und diese bedarfsgerecht zu nutzen, um aufzuzeigen, dass die Schaffung anderer Formen einer solidarischen gesellschaftlichen Organisation mit bestehenden Werkzeugen möglich ist.

Weitere Forschungsfelder:

- Wie können sich Bewohner*innen im bestehenden Wohnbau, in dem wenig nachbarschaftliche Strukturen vorhanden sind, solidarisches gemeinschaftliches Handeln aneignen?
- Wie können obengenannte Personen erreicht werden?
 - Welche Aktivierungsstrategien, Instrumente, Methoden und wieviel „Personpower“?
- Welche Hilfestellung müsste geleistet werden, um die Gemeinschaft zwischen Bewohner*innen zu stärken?
 - Welche partizipatorische Instrumente?
 - Was bewirken bauliche Maßnahmen?
 - Funktioniert Gemeinschaftsstärkung nur im Rechtsrahmen von HabiTAT, wie es eine interviewte Person geschildert hat?
 - Bottom-up vs. Top-down?

- Welche Instrumente, Methoden und Beteiligungsformate sind für Empowerment von Personen hilfreich, die bisher nicht nach den HabiTAT-Prinzipien gelebt haben?
- Welche weiteren Organisations- und Wohnformen, abgesehen von selbstverwalteten Genossenschaften, sind für solidarische Nachbarschaft über eine Generation hinaus förderlich?

Stärkung Netzwerk

In Städten ist zu beobachten, dass sich Hausprojekt-Initiativen und/oder „Recht auf Stadt“-Initiativen organisieren und zusammenschließen, um an Einfluss zu gewinnen. Die vermehrt zu beobachtende Selbstorganisation ermöglicht, Strategien zu entwickeln, um gesellschaftliche Schiefen aufzuzeigen und für Veränderung zu sorgen.

Daher kann es als Vorteil gesehen werden, wenn es mehr vernetzte Hauptprojekte, wie es HabiTAT darstellt, gibt. Nicht nur, dass durch HabiTAT dem Markt Immobilien entzogen werden und dadurch langfristiger leistbarer Wohnraum geschaffen wird, sondern auch die praktizierte Solidarität sorgt für Netzwerkwachstum. Immer mehr Menschen können lernen, nach den Prinzipien der Selbstverwaltung solidarisch zu handeln und zu entscheiden. Darum ist die Förderung des Netzwerkaufbaus erheblich. Weiters soll auch ein Fokus auf dem Solidaritätstransfer liegen. Dieser soll über HabiTAT hinausgehen, um andere Hausprojektinitiativen ohne Solidaritätstransfer sowie Initiativen mit gemeinwohlstiftender Wirkung zu sichern und zu stärken. Gleichzeitig ist es von Bedeutung, bestehende gemeinschaftliche Wohnformen (bspw. Wohnungseigentümer*innengemeinschaften wie Baugruppen oder Co-Housing-Projekte), die bisher nach üblicher Eigentumslogik organisiert sind, zu vergesellschaften und dadurch zu erreichen, dass diese Immobilien erstens aus der Verwertungsspirale des Immobilienmarktes genommen werden, zweitens leistbares Wohnen sichern und drittens die solidarische Gemeinschaft in diesen Wohnprojekten über die Gründer*innengeneration hinaus weiter bestehen kann (vgl. Blamer/ Bernet 2017: 267).

Weitere Forschungsfelder:

- Wie kann der Solidaritätstransfer auf Nicht-HabiTAT-Projekte ausgeweitet werden?
- Falls Solidaritätstransfer ausgeweitet wird: Nach welchen Kriterien werden Initiativen unterstützt?
- Wie können bestehende gemeinschaftliche Wohnformen (bspw. Wohnungseigentümer*innengemeinschaften wie Baugruppen oder Co-Housing-Projekte), die bisher nach üblicher Eigentumslogik organisiert sind, bei HabiTAT aufgenommen werden?
- Wie können angehende Wohneigentümer*innengemeinschaften (Baugruppen, Co-Housing-Projekte) motiviert werden, unter dem Dach von HabiTAT zu bauen?
- Wie können Eigentümer*innen von Wohnungseigentümer*innengemeinschaften erreicht/ aktiviert werden?
- Welche Instrumente (Plattformen etc.) zur Wissensbildung und Sensibilisierung der Akteur*innen würden hilfreich sein?
- Welche Hilfestellung könnte Angebotsplanung, Positivplanung und Vertragsraumordnung liefern (abgesehen von den in dieser Arbeit herausgearbeiteten Fördermöglichkeiten)?
- Wie könnte Gemeinnützigkeit von/für HabiTAT so argumentiert werden, damit HabiTAT-Hausprojekte ins Wohngemeinnützigkeitsgesetz (WGG) fallen?
- Wie kann die von HabiTAT geschaffene und/oder angestrebte Wohnraum-Leistbarkeit für Förderzwecke argumentiert werden, wenn gegenwärtig bei HabiTAT die Mieten vergleichsweise knapp unter Marktniveau, in bspw. zehn Jahren aber deutlich unter Marktniveau liegen (abgesehen wie in dieser Arbeit dargestellten)?

Eigentum und strukturschwache Regionen

Das Wachstum von HabiTAT könnte sich zusätzlich beschleunigen, würden Realisierungswege gesucht und gefunden, die ärmer an Hürden sind. Nach dem von Lefebvre formulierten „Recht auf Stadt“ ist Zentralität anzustreben. Der Zugang zu den Ressourcen einer Stadt, womit auch eine räumliche Nähe

zu Infrastruktur assoziierbar ist, bedingt auch das Vorhandensein ebendieser. Vor dem Hintergrund, dass gegenwärtig der Bodenmarkt eine der größten Hürden darstellt, kann ein strategisches Absehen von gewissen Indikatoren (bspw. Zentralität) förderlich sein. Denn als zweite Strategie sollte das Netzwerk auf potenzielle Regionen, in denen die Realisierung von genossenschaftlich organisierten selbstverwalteten Hausprojekten wesentlich kostengünstiger ist, ausgeweitet werden. Dabei können strukturschwache Regionen und/oder Städte, die von Abwanderung und Leerstand geprägt sind und folglich günstige Bodenpreise aufweisen, ins Auge gefasst werden. Somit wächst das HabiTAT-Netzwerk und dadurch auch die Solidarbeiträge. Dadurch können wiederum Hausprojekte und nach Immobilien suchende Hausprojekt-Initiativen (in Ballungsräumen), stärker unterstützt werden. Aber auch strukturschwache Regionen erfahren durch Ansiedelung von HabiTAT-Projekten eine qualitative Verbesserung.

Weitere Forschungsfelder:

- Wie können Eigentümer*innen motiviert werden, an HabiTAT zu verkaufen, abgesehen von dem in dieser Arbeit dargestellten „Friendly Takeover“ oder den rechtlichen Instrumenten (Vorkaufsrecht, Vorbehaltsflächen, Widmung etc.)?
- Welche Merkmale sollten Regionen aufweisen, damit HabiTAT-Initiativen motiviert sind, sich in peripheren Lagen zu organisieren?
- Wie kann Leerstand für HabiTAT-Initiativen identifiziert und an HabiTAT verkauft werden?
- Welche Rolle im Hinblick auf Unterstützung kann dabei die kommunale und regionale Entwicklungsplanung einnehmen?

Effekte

Gemeinschaftliche Selbstorganisation und solidarisches Handeln bei HabiTAT kann informelle und soziale Netzwerke in den Regionen stärken und für Belebung sorgen. Nicht nur etwaige kulturelle Ereignisse können strukturschwache Gebiete beleben, sondern auch andere gemeinschaftliche solidarische Projekte wie Fahrgemeinschaften, solidarische Formen der Landwirtschaft, Food Coops, und/oder soziokulturelle Arbeit, die Schaffung von Räumen für sozialintegrative Projekte und Vereine u.v.m. können positive soziale und ökologische Effekte haben, zumal der Vereinzelung moderner Wohnverhältnisse durch diese Wohnformen entgegengewirkt werden kann. Um solche Projekte zu ermöglichen, müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die sicherstellen, dass eine GmbH-Führung für HabiTAT kostengünstig ist und somit auch kleinere Projekte in strukturschwachen Regionen möglich sind. Obwohl keine Gewinne bei HabiTAT erzielt werden, ist eine Mindestkörperschaftssteuer zu zahlen, wodurch kleine Projekte u.U. nicht wirtschaftlich sind. Mittels Nachverdichtung von leerstehenden oder unterbelegten Einfamilienhäusern könnten auch kleinere Projekte realisiert werden. (vgl. Blamer/ Bernet 2017: 270; Lindenthal/ Mraz 2015).

Weitere Forschungsfelder:

- Welche rechtlichen Möglichkeiten gibt es, um kleinere Hausprojekte bei HabiTAT zu realisieren, um langfristig auch in kleinen Häusern leistbares Wohnen zu ermöglichen?
- In welchem Maß kann Nachverdichtung im Einfamilienhausbestand HabiTAT-Initiativen Raum geben?
- Kann die Rechtssicherheit der Vergesellschaftung, abgesehen von Institutionen wie Staat und GmbH, funktionieren?
- Wie kann kollektives Eigentum (Common-Goods) organisiert werden?
- Wie funktioniert gemeinschaftliche Aushandlung, wenn die Häuser nicht durch ein rechtliches Instrument in Bezug gesetzt sind?

6 Literaturverzeichnis

Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis, 2015: Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Wien: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH. Im Auftrag des Sozialministeriums.

Amann, Wolfgang; Lugger, Klaus 2016: Österreichisches Wohn-Handbuch 2016. Bozen, Innsbruck, Wien: Studien Verlag.

Amtsblatt Freiburg 2012: Ein neuer Stadtteil gegen die Wohnungsnot. In der Dietenbachniederung nördlich des Rieselfelds soll Wohnraum für 10 000 Menschen entstehen. https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-92029428/freiburg/daten/news/amtsblatt/pdf/Amtsblatt%20Ausgabe%20588.pdf, aufgerufen am 05.03.2018.

Arbeiterkammer: Die verborgenen Super-Reichen. Wien: AK-Studie. Methode durchgeführt von Kapeller Jakob (Johannes Kepler Universität Linz / Institut für die Gesamtanalyse der Wirtschaft) 2014 im Rahmen EZB-Umfrage und später mit HFCS -Daten adaptiert, https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaftswissenschaften/Die_verborgenen_Super-Reichen.html. aufgerufen am 03.10.2017.

Arbeiterkammer: Wifo-Studie „Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik“. TU-Studie „Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien“ https://rpoth.at/WordPress/wp-content/uploads/2013/11/Wohnstudien_Zusammenfassungen.pdf

Arbeiterkammer Wien: Mehr bauen und Lebensqualität im wachsenden Wien sichern. Offensive Mobilisierung von Baugrund für geförderten Wohnbau / Soziales Miteinander mitplanen. https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170307_OTS0086/ak-mehr-bauen-und-lebensqualitaet-im-wachsenden-wien-sichern, aufgerufen am 08.03.2018.

Bärsch, Jürgen; Brech, Joachim, 1993: Das Ende der Normalität im Wohnungs- und Städtebau? - Thematische Begegnungen mit Klaus Novy. Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen.

Bauer, Helfried, 2013: Public Values für mehr Demokratie bestimmen. In: Forum Public Management 1 (2013), Wien, 13.

Beck, Julia; Hiesl, Albert; Hölzl, Dominik; Klötzl, Gebhard; Lins, Susanne; Niedworok, Florian; Stockenhuber, Reinhold; Witthöft, Gesa, 2017: POCKET MANNERHATTEN HANDBUCH - eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen. Forschungsprojekt der Forschungs- und Förderungsgesellschaft. Wien: Tatwort.

Benze, Andrea; Gill, Julia; Herbert, Saskia; subsolar* architektur und stadtforschung, 2013: Serieller Wohnungsbau. Standardisierung der Vielfalt. Studie und Projektrecherche für die IBA Berlin 2020. Berlin: Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Serieller_Wohnungsbau.pdf, aufgerufen am 05.02.2017.

Bikes and Rails: Rechtsstruktur. <https://www.bikesandrails.org/wp/rechtsstruktur/>, aufgerufen am 24.10.2017.

Bike and Rails: <https://www.bikesandrails.org>, aufgerufen am 01.11.2017.

Blanda, Ulrich; Klinger, Stefan; Zech, Sibylla, 2010: Ausgangslage und Trends Herausforderungen und Anforderungen, Lösungsvorschläge und Empfehlungen zur österreichischen Raumpolitik. Zusammenfassende Sammlung der Arbeitsgruppe V, Raumentwicklung. Wien: ÖREK, Stadtland.

Blasius, Jörg, 1988: Indizes der Segregation. In: Friedrichs, Jürgen (Hg.): Soziologische Stadtforschung. Köln, 410-431. = Sonderheft 29/1988 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie.

Blasius, Jörg 1993: Gentrification und Lebensstile. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag.

Blasius, Jörg, 2004: Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In: Kecskes, Robert, Wagner, Michael; Wolf, Christian: Angewandte Soziologie. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 21-45.

Blamer, Ivo; Bernet, Tobias, 2017: Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Schönig, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: Transkript, 243-259.

Bogner, Alexander; Littig, Beate; Menz, Wolfgang: 2005: Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung. 2. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Boeing, Niels, 2015: Von Wegen - Überlegung zur freien Stadt der Zukunft, Hamburg: Edition Nautilus.

Bourdieu, Pierre, 2001a: Mediationen. Zur Kritik der scholarischen Vernunft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Bovaird, Tony, 2008: Basing strategy in the public sector on the concept of public value. In: Biwald, Peter; Dearing, Elisabeth; Weninger, Thomas (Hg.): Innovation im öffentlichen Sektor. Festschrift für Helfried Bauer. Graz: NwV Verlag. 260-270.

Brzinsky-Fay, Christian; Protsch, Paula; Schulze Buschoff, Paula, 2007: "Soziale Sicherheit und der Arbeitsmarkt: Ein wachsender Gegensatz". Atypische Beschäftigung – Umfang, Dynamik und soziale Sicherung im europäischen Vergleich. Warschau: 5. Internationale Forschungskonferenz über soziale Sicherheit. Genf: Internationale Vereinigung für soziale Sicherheit, Forschungsprogramm ISSA.

Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Europäische Menschenrechtskonvention, Fassung vom 28.02.2018. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000308> , aufgerufen am 28.02.2018.

Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Gesetz zum Schutze des Hausrechtes, Fassung vom 21.08.2017, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000005>, aufgerufen am 21.08.2017.

Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, Fassung vom 28.02.2018. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>, aufgerufen am 28.02.2018.

Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger, Fassung vom 28.02.2018. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000006> , aufgerufen am 28.02.2018.

Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend (BMWFJ) 2012: Corporate Social Responsibility. Ein Leitfaden für den Tourismus. Wien: Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend.

Bundesministerium: Sustainable Development Goals. <https://www.bmeia.gv.at/das-ministerium/presse/aktuelles/sustainable-development-goals-sdg/>, aufgerufen am 10.12.2017.

Bukow, Wolf-Dietrich; Heck, Gerda; Schulze, Erika, 2011: Neue Vielfalt in der urbanen Stadtgesellschaft. Wiesbaden: Springer VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Burger, Verena; Rauscher, Olivia; Schober, Christian, 2016: Social Return on Investment von Integrationsinitiativen. In: Bröthaler, Johann; Getzner, Michael; Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde, 2016: Der öffentliche Sektor, The public sector. Ifip Jahrestagung, Not for profit. Private Produktion abseits von Gewinninteressen. Wien: Fachbereich für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, Department für Raumplanung der Technischen Universität Wien, 17-33.

Busch, Ulrich 2003: Eigentumskritik und alternative Gestaltungsoptionen. UTOPIE kreativ, H. 155 (September 2003), 830-840.

Center for Urban & Real Estate Management (CUREM), 2007: Immobilienwirtschaft aktuell. Beiträge zur immobilienwirtschaftlichen Forschung 2007. Zürich: Hochschulverlag an der ETH Zürich.

Crouch, Coulin 2009: Post-Democracy. Wien. http://www.kreisky-forum.org/pdfs/2009/2009_03_05.pdf, aufgerufen am 24.12.2017.

Dangschat, Jens S.; Alisch, Monika, 2014: Soziale Mischung – die Lösung von Integrationsherausforderungen? In: Gans, Paul 2014: Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Hannover: Forschungsberichte der ARL 3.

Dangschat, Jens S., 2014: Residentielle Segregation: Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Hannover: Forschungsberichte der ARL 3.

Dangschat, Jens S. 2007: Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation. In: Jens, Dangschat; Alexander, Hamedinger (Hg.): Lebensstile, Soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover: ARL: 21-50.

Deutscher Bundestag. Rechtliche Grundlagen. Grundgesetz. https://www.bundestag.de/parlament/aufgaben/rechtsgrundlagen/grundgesetz/gg_01/245122, aufgerufen am 20.12.2016.

Diekmann, Andreas, 2001: Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen, 7. Auflage. Reinbek: Rowohlt.

Dietrich, Bernhard 2016: Grundlagenbericht - Beiträge der Raumplanung zum leistbaren Wohnen. In: Kanonier, Arthur; Schindelegger, Arthur; Weninger, Kurt (Hg.): Aspekte zu leistbarem Wohnen in Tirol. Fachbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement. Technische Universität Wien.

Drosten, Alina: CSR-Reporting: Welche Leitlinie ist die richtige für mein Unternehmen? CSR Kongress. <http://www.csr-kongress.de/news/50-csr-reporting-welche-leitlinie-ist-die-richtige-fuer-mein-unternehmen.html>, aufgerufen am 11.03.2018.

Duden: Gemeinwohl: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gemeinwohl>, aufgerufen am 04.12.2017

Dumreicher, Heidi; Hagedorn, Friedrich; Mader, Clemens; Michelsen, Gerd; Paech, Niko; Pekny, Wolfgang; Reichholf, Jose f.; Santarius, Tilman; Stoltenberg, Ute: 2013: Bildung für nachhaltige Entwicklung. Jahrbuch 2013. Wien: FORUM Umweltbildung im Umweltdachverband.

Eckl, Andreas; Ludwig, Bernd, 2005: Was ist Eigentum? Philosophische Eigentumstheorien von Platon bis Habermas. München: Verlag C. H. Beck.

Ecowebdesk: Whitepaper CSR-Berichtspflicht. 7 Schritte zu einer rechtskonformen nichtfinanziellen Berichterstattung.

https://www.ecointense.de/services/whitepaper/csr-berichtspflicht/?gclid=EAlalQobChMI2bGD4rSJ2AlVE-EbCh1Q7g-_EAYASAAEgJGBPD_BwE, aufgerufen am 14.12.2017.

Eigner, Peter & Matis, Herbert & Resch, Andreas, 1999: Sozialer Wohnbau in Wien, Eine historische Bestandsaufnahme. Wien: Verein für Geschichte der Stadt Wien, 49-100.

Engels, Friedrich, 1870: Die Wohnungsfrage. Berlin: MEW Band 18, 209-287.

Engler, Steffanie, 2013: Habitus und sozialer Raum: Zur Nutzung der Konzepte Pierre Bourdieus in der Frauen- und Geschlechterforschung. In: Lenger, Alexander; Schneickert, Christian; Schumacher, Florian (Hg.), 2013: Pierre Bourdieus Konzeption des Habitus: Grundlagen, Zugänge, Forschungsperspektiven. Wiesbaden: Springer VS. 247-260.

Eichhorst, Werner; Marx, Paul; Thode, Eric, 2010: Atypische Beschäftigung und Niedriglohnarbeit. Benchmarking Deutschland: Befristete und geringfügige Tätigkeiten, Zeitarbeit und Niedriglohnbeschäftigung. Gütersloh: Bertelsmann-Stiftung.

Eicker, Jannis, 2017: Gender-Pay-Gap. <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bsz:15-qucosa-223783>, aufgerufen am 03.10.2017.

Eichhorst, Werner; Marx, Paul; Thode, Eric, 2010: Atypische Beschäftigung und Niedriglohnarbeit. Benchmarking Deutschland: Befristete und geringfügige Tätigkeiten, Zeitarbeit und Niedriglohnbeschäftigung. Gütersloh: Bertelsmann-Stiftung.

Europäische Kommission, 2001: Europäische Rahmenbedingungen für die soziale Verantwortung der Unternehmen. Grünbuch, KOM(2001) 366, http://europa.eu.int/comm/employment_social/soc-dial/csr/greenpaper_de.pdf.

Europäische Kommission, 2014: Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen – ESVG 2010, Luxemburg: Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union.

Eur-Lex; Acces to European Union law, 2011: MITTEILUNG DER KOMMISSION AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT, DEN RAT, DEN EUROPÄISCHEN WIRTSCHAFTS- UND SOZIALAUSSCHUSS UND DEN

AUSSCHUSS DER REGIONEN Eine neue EU-Strategie (2011-14) für die soziale Verantwortung der Unternehmen (CSR) /* KOM/2011/0681 endgültig. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A52011DC0681>, aufgerufen am 13.12.2017.

Felber, Christian, 2014: Die Gemeinwohl-Ökonomie. Wien: Zsolnay.

Fisahn, Andreas, 2003: Der Begriff des öffentlichen Interesses im Fachplanungs- und Naturschutzrecht. Bielefeld: Universität Bielefeld. Fakultät für Rechtswissenschaften. www.jura.uni-bielefeld.de/lehrstuehle/fisahn/veroeffentlichungen/2003/DER_BEGRIFF_DES_OEFFENTLICHEN_INTERESSES_IM_FACHPLANUNGS-_UND_NATURSCHUTZRECHT.pdf+&cd=1&hl=de&ct=clnk&gl=at&client=firefox-b-ab, aufgerufen am 19.10.2017.

Flick, Uwe; Kardoff, Ernst von Keupp; Heiner, Rosenstiel; Lutz von Wolff, Stefan, 1995: Handbuch qualitativer Sozialforschung. Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen. Weinheim: Psychologie Verlagsunion.

Forsthoﬀ, Ernst, 1971: Der Staat der Industriegesellschaft. München: Beck Verlag.

Friedrichs, Jürgen, 1995: Stadtsoziologie, Opladen: Leske + Budrich.

Friedrichs, Jürgen; Robert, Kecskes; Christof, Wolf, 2002: Struktur und sozialer Wandel einer Mittelstadt: Euskirchen 1952-2002. Opladen: Leske + Budrich.

Fritsche, Miriam, Nanz, Patrizia, 2012: Handbuch Bürgerbeteiligung. Verfahren und Akteure, Chancen und Grenzen. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

Friedmann, O. Bernhard, 1857: Die Wohnungsnoth in Wien. Wien.

Fürst, Dietrich; Scholles, Frank (Hg.); Gnest Holger, Herrmann, Sylvia; Kanning, Helga; Koska, Dieter; Löb, Stephan; Mönnecke, Margit; Putschky, Magrit; Roggendorf, Wolfgang; Scholles, Frank; Wiechmann, Thorsten, 2008: Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung. Dortmund: Dorothea Rohn.

Gans, Paul, 2014: Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Hannover: Forschungsberichte der ARL 3.

Gemeinwohl-Ökonomie: Die Gemeinwohl-Bilanz für Ihr Unternehmen heute und für die Wirtschaft von morgen, https://old.ecogood.org/sites/default/files/downloads/gwoe_unternehmen_1.1-2.pdf, aufgerufen am 07.12.2017.

Gemeinwohl-Ökonomie: Vision, <https://www.ecogood.org/de/vision/>, aufgerufen am 17.11.2017.

Gemeindebund: <http://alt.gemeindebund.at/content.php?m=2&sm=5>, aufgerufen am 05.12.2017

Genossenschaft für Gemeinwohl: Europas Alternativbanken – ein Überblick. <https://www.mitgruenden.at/nachrichten/europas-alternativbanken-ein-ueberblick>, aufgerufen am 07.12.2017.

Genossenschaft für Gemeinwohl: Aktienfonds.

<https://www.gls.de/privatkunden/anlegen/gls-bank-aktienfonds/>, aufgerufen am 07.12.2017.

Global Reporting Initiative. <https://www.globalreporting.org/resourcelibrary/Linking-CASS-CSR-3.0-and-GRI's-G4-Sustainability%20Reporting-Guidelines.pdf>, aufgerufen am 14.12.2017

GLS Bank: Bauen. <https://www.gls.de/privatkunden/bauen/>, aufgerufen am 10.12.2017.

Geiling, Heiko, 2013: Habitus und Politik: Zum Habituskonzept in der Politikwissenschaft. In: Lenger, Alexander; Schneickert, Christian; Schumacher, Florian (Hg.), 2013: Pierre Bourdieus Konzeption des Habitus: Grundlagen, Zugänge, Forschungsperspektiven. Wiesbaden: Springer VS.

Gestring, Norbert, 2010: Strategien der Kommunen zur Integration von Migranten. In: Hanesch, Walter (Hg.) 2010: Die Zukunft der "Sozialen Stadt". Strategien gegen soziale Spaltung und Armut in Kommunen. VS Verlag: Wiesbaden, 257-275.

Glass, Ruth, 1964: Introduction. S. XII-XVII in: Center for Urban Studies: London: Aspects of Change. London: MacGibbon & Kee.

Grauacke, A.G. 2003: Autonome in Bewegung. Aus den ersten 23 Jahren. Berlin: Assoziaton A.

Graz, Detle f.; Kraimer, Klaus, 1991: Qualitative-empirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen. Opladen: Westdeutscher Verlag GmbH.

Guido O. Kirner: Polis und Gemeinwohl. Zum Gemeinwohlbegriff in Athen vom 6. bis 4. Jahrhundert v. Chr. In: Herfried, Münkler; Harald, Bluhm (Hg.), 2001: Gemeinwohl und Gemeinsinn. Historische Semantiken politischer Leitbegriffe. Berlin: Akademie Verlag.

HabiTAT: www.habitat.servus.at, aufgerufen am 01.11.2017.

Hafner, Christoph; Hölzl, Dominik; Simic, Stefanie, 2017: Auf dem Weg zum vergesellschafteten Raum. Über An- und Enteignung von Eigentum. Unveröffentlichte Seminararbeit im Rahmen des Master-Wahlmoduls: Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Stadtmarketing, Trends in der Stadtentwicklung 280.201. Wien: TU-Wien, Department für Raumplanung.

Hamnett, Chris, 2003: Unequal City - London in the Global Arena. London: Routledge.

Harvey, David, 1990: The Condition of Postmodernity. An Enquiry into the Origins of Culturel Change. John Wiley and Sons Ltd: Oxford/Cambridge.

Harvey, David, 1991: Geld, Zeit und die Stadt. In: Wentz (Hg.) 1991, 149-168.

Harvey, David, 2005: Räume der Neoliberalisierung. Zur Theorie der ungleichen Entwicklung. Hamburg: VSA Verlag.

Harvey, David, 2014: Rebellische Städte: Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Berlin: Suhrkamp Verlag.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter, 1991: Soziologie des Wohnens. In: Stadt und Raum – Soziologische Analysen. Häußermann, Hartmut et al. (Hg.) Centaurus Verlag-GmbH: Pfaffenweiler, 69-117.

Heeg Susanne, Rosol, Marit, 2007: Neoliberale Stadtentwicklungspolitik im globalen Kontext. In: PROKLA, Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft. Westfälisches Dampfboot: Münster.

Helbrecht, Ilse; Weber-Newth, Francesca, 2017: Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts als Repolitisierung der Planung? Eine neue Perspektive auf die aktuelle Wohnungsfrage. *sub\urban*. zeitschrift für kritische stadtforschung, Bd. 5, Heft 1 / 2, 61-86.

Holm Andrej, Gebhardt Dirk, 2011: Initiativen für ein Recht auf Stadt, In: Holm Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, 7-25.

Holm, Andrej, 2009: Recht auf Stadt – Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, <https://gentrificationblog.wordpress.com/2009/07/29/recht-auf-stadt-soziale-kampfe-in-der-neoliberalen-stadt/>, aufgerufen am 02.05.2017

Holm Andrej, Gebhardt Dirk, 2011: Initiativen für ein Recht auf Stadt. Hamburg: VSA-Verlag.

Hebsaker, Jakob; Dom, Pieterjam 2014: Alternatives Wohnen zwischen Häuserkampf und GmbH – Zur Entwicklung der Idee des Mietshäuser Syndikats. In: Heeg, Susanne, Rosol, Marit 2014, 63-80.

Hegel, Georg Wilhelm, Friedrich; Grotzsch, Klaus (Hg.), (1820) 2017: Grundlinien der Philosophie des Rechts. Hamburg: Felix Meiner Verlag, 189 ff.

Hejda, Willi; Hirschmann, Anna; Kiczka, Raphael; Verlic, Mara, 2015: Wer geht leer aus? – Ein Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. IG Kultur Wien: Monochrom.

Höffe, Ottfried, 2001: Gerechtigkeit. Eine philosophische Einführung. München: Beck.

Höffe, Ottfried, 2001: Gerechtigkeit als Tausch. Zur Begründung von Recht und Staat. Festvortrag zur Eröffnung der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern (22. Oktober 2001).

Horn, Christoph; Scarano, Nico (Hg.), 2002: Philosophie der Gerechtigkeit. Texte von der Antike bis zur Gegenwart. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Hummel, Bernhard. 2011: Das Mietshäuser Syndikat: Eine Alternative zum Eigentumsprinzip. *Arch+* 201/202, 124.

Immowelt, 2014: Gewerblicher und gemeinnütziger Wohnbau – Auswirkungen auf die Miete. <https://news.immowelt.at/n/2133-gewerblicher-und-gemeinnuetziger-wohnbau-auswirkungen-auf-die-miete.html>, aufgerufen am 25.12.2017.

Immo united GmbH: Bodenpreise.at. <https://www.bodenpreise.at/>, aufgerufen am 08.03.2018.

Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte vom 19. Dezember 1966: Bundesgesetzblatt (BGBl) 1976 II, 428. http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user_upload/PDF-ateien/Pakte_Konventionen/ICESCR/icescr_de.pdf, aufgerufen am: 20.12.2016)

Kainrath, Wilhem, 1988: Verändert die Stadt. Wien: Picus Verlag.

Kanonier, Arthur, 2008: Regionale Betriebsgebiete – Maßnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland. Wien: Technische Universität, Fachbereich Rechtswissenschaften.

Kanonier, Arthur; Schremmer, Christof, 2014: Endbericht. Anforderungskatalog Widmungskategorie „förderbarer/geförderter Wohnbau“ im Zuge der Konkretisierung der Leitbilderstellung SRO+. ÖIR, TU Wien, Department für Raumplanung, Fachbereich Rechtswissenschaften. im Auftrag der Planungsgemeinschaft Ost.

Kanonier, Arthur, 2014: Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht, In ÖROK (Hg.): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Wien: ÖROK, (ÖROK Schriftenreihe Nr. 191), 23-76.

KDZ, 2011: Schaffung von Public Value – Zentrale Aspekte und strategische Konsequenzen am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und der Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer. <https://www.gbv.at/Document/View/4254>, aufgerufen am 13.03.2018.

Kelsen, Hans, 2008: Reine Rechtslehre: Einleitung in die rechtswissenschaftliche Problematik. Erste Auflage. Tübingen: Mohr Siebeck.

Kegler, R. Karl: Deutsche Raumplanung Das Modell der "Zentralen Orte" zwischen NS-Staat und Bundesrepublik. Paderborn: Schöningh.

Kessl, Fabian; Reutlinger, Christian; Maurer, Susanne; Frey, Oliver, 2005: Handbuch Sozialraum. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Kessl, Fabian; Reutlinger, Christian, 2007: Die Rede vom Raum und die Ordnung des Räumlichen. In: Sozialraum: Eine Einführung. Wiesbaden: Springer VS Verlag für Sozialwissenschaften, 7-56.

Kessl, Fabian; Reutlinger, Christian (Hg.), 2007: Schlüsselwerke der Sozialraumforschung – Traditionslinien in Text und Kontexten. Wiesbaden: Springer VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Kessl, Fabian; Reutlinger, Christian (Hg.), 2013: Urbane Spielräume. Bildung und Stadtentwicklung. : Wiesbaden: Springer VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Klunzinger, Eugen, 1993: Einführung in das bürgerliche Recht. München: Vahlen.

Koller, Peter, 2001: Soziale Gerechtigkeit. Begriff und Begründung (Vienna Working Papers in Legal Theory, Political Philosophy, and Applied Ethics, No.24). Wien: Universität Wien.

Kontrollamtsbericht Hetzgasse 2017: https://www.semiosis.at/wp-content/uploads/2017/04/Kontrollamtsbericht_Hetzgasse.pdf, aufgerufen am 18.12.2017.

Kromrey, Helmut, 1998: Empirische Sozialforschung: Modelle und Methoden der Datenerhebung und Datenauswertung. Opladen: Leske und Budrich.

Kromrey, Helmut, 2000: Empirische Sozialforschung. 9. Auflage. Opladen: Leske und Budrich.

Künzli, Arnold: 1986: Mein und Dein. Zur Ideengeschichte der Eigentumsfeindschaft. Köln: Bund Verlag.
Kunzmann, Peter; Burkard, Franz-Peter; Wiedmann, Franz; Weiß, Axel, 1993: dtv-Atlas zur Philosophie. 15. Aufl. München: dtv Verlagsgesellschaft.

Kurtenbach, Sebastian, 2015: Migration, Stadtforschung. Die Messung ethnischer Segregation. <https://stadtundmigration.wordpress.com/2015/08/14/segregation/>, aufgerufen am 25.12.2017.

Lampert, Heinz, 1990: Die Wirtschafts- und Sozialordnung der Bundesrepublik Deutschland München, Wien: Olzog Verlag.

Lamnek, Siegfried, 2005: Qualitative Sozialforschung. 4. Auflage. Weinheim; Basel: Beltz, PVU.

Land Oberösterreich: Beratungsstellen für barrierefreies Bauen. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/149835.htm>, aufgerufen am 18.02.2018.

Landesrecht konsolidiert Tirol: Gesamte Rechtsvorschrift für Raumordnungsgesetz 2016 - TROG 2016, Fassung vom 08.03.2018:
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000647>, aufgerufen am 08.03.2018.

Landesrecht konsolidiert Wien: Gesamte Rechtsvorschrift für Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049>, aufgerufen am 08.03.2018.

Landesrecht konsolidiert Wien: Gesamte Rechtsvorschrift für Bauordnung für Wien, Fassung vom 19.10.2017. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006>, aufgerufen am: 19.10.2017.

Leerstandsmelder: <https://www.leerstandsmelder.de>, aufgerufen am 26.01.2017.

Lenger, Alexander; Schneickert, Christian; Schumacher, Florian (Hg.), 2013: Pierre Bourdieus Konzeption des Habitus: Grundlagen, Zugänge, Forschungsperspektiven. Wiesbaden: Springer VS Verlag.

Reutlinger, Christian, 2006: Raum, Soziale Entwicklung und Ermöglichung. Eine Diskursperspektive für die Sozialpädagogik. Habilitationsschrift an der Fakultät Erziehungswissenschaften der Technischen Universität Dresden.

Lefebvre Henri, 1968: Le droit à la ville. Paris: Anthropos.

Lefebvre Henri, 1973 (1968): Le droit à la ville. In: ders., Le Droit à la ville suivi de Espace et politique. Paris: Anthropos.

Lefebvre, Henri, 1974 (1991): The Production of Space. Oxford: Blackwell Publishers.

Lefebvre, Henri, 1976: Die Revolution der Städte. Frankfurt am Main: Syndikat Verlag.

Lefebvre, Henri, 1998: The Production of Space. Oxford: Blackwell Verlag.

- Levitas, Ruth, 2004: Beyond bourgeois right: freedom, equality and utopia in Marx and Morris. In: The European Legacy 9 (5), 605-618.
- Lindenthal, Julia; Gabriele, Mraz; Gugerell, Franz; Weiser, Constance 2015: NEUES WOHNEN IM ALTEN HAUS. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus. Wien: Österreichisches Ökologie-Institut.
- Liss, Jon, 2011: New Kids on the Historic Bloc. In: Brenner, Neil; Marcuse, Peter; Mayer, Margit (Hg.): Cities for People, not for Profit. (Routledge) London. In: Mayer, Margit, 2010: Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In: Holm Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, 53-77.
- Löb, Stephan, 2008: Ethikfragen in der Planung. In: Fürst, Dietrich; Scholles, Frank (Hg.); Gnest Holger, Herrmann, Sylvia; Kanning, Helga; Koska, Dieter; Löb, Stephan; Mönnecke, Margit; Putschky, Magrit; Roggendorf, Wolfgang; Scholles, Frank; Wiechmann, Thorsten, 2008: Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung. Dortmund: Dorothea Rohn, 179-194.
- Löw, Martina; Sturm, Gabriele 2005: Raumsoziologie. In: Kessler, Fabian; Reutlinger, Christian; Maurer, Susanne; Frey, Oliver (Hg.), 2005: Handbuch Sozialraum. Wiesbaden: VS Verlag.
- Lueger, Manfred, 2000: Grundlagen qualitativer Feldforschung. Wien: WUV/UTB.
- Lüttringhaus, Maria; Richers, Hille, 2007: Handbuch Aktivierende Befragung: Konzepte, Erfahrung, Tipps für die Praxis, Bonn: Stiftung Mitarbeit.
- Marx, Karl, 1977, Marx Engels Werke Band 23 (Das Kapital Band I). Berlin: Dietz Verlag.
- May, Michael, 2001: Sozialraum. Unterschiedliche Theorietraditionen, ihre Entstehungsgeschichte und praktischen Implikationen. In: Widersprüche Redaktion (Hg.): Raum-Effekte. Politische Strategien und kommunale Programmierung. (Widersprüche Heft 21). Bielefeld, 5-24.
- May, Michael, 2016: Sozialraum: Der passende Begriff für alle möglichen Problemstellungen. In: sozialraum.de (8) Ausgabe 1/2016. URL: <http://www.sozialraum.de/sozialraum-der-passende-begriff-fuer-alle-moeglichen-problemstellungen.php>, aufgerufen am 02.01.2018.
- Mayer, Margit, 2010: Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In: Holm Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, 53-77.
- Mayring, Philipp: 2002: Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zum qualitativen Denken. 5. überarbeitete und neu ausgestattete Auflage. Weinheim, Basel: Beltz Verlag.
- MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hg.), 2014: STEP 2025. Stadtentwicklungsplan 2025, Wien: Bohmann. Eigenverlag der Stadt Wien.
- MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hg.), 2012: Praxisbuch Partizipation, Wien: ISBN 978-3-902576-64-4.

MA 27: Daseinsvorsorge, www.wien.gv.at/wirtschaft/eu-strategie/daseinsvorsorge/, aufgerufen am 02.05.2017.

Meister, Franziska(Interview); Häne, Ursula (Fotos), 2012: Die Global City ist ein brutaler Ort – Was ist die Sprache der Städte? Was hat das grüne Monster von Zürich mit der Planstadt Songdo zu tun? Ein Gespräch mit der US-amerikanischen Soziologin Saskia Sassen über die wichtigen Finanzzentren und ihre Architektur. WOZ Nr. 25, 21. Juni 2012: 15-17. <http://www.saskiasassen.com/PDFs/interviews/Die-Global-City-ist-ein-brutaler-Ort.pdf>, aufgerufen am 15.07.2017.

Meuser, Michael; Nagel, Ulrike: ExpertInneninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht: ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Garz, Detlef (Ed.); Kraimer, Klaus(Ed.): Qualitativ-empirische Sozialforschung: Konzepte, Methoden, Analysen. Opladen: Westdt. Verl., 1991. - ISBN 3-531-12289-4. 441-471.

Meuser, Michael; Nagel, Ulrike 2009: Das Experteninterview – konzeptionelle Grundlagen und methodische Anlage. In: Pickel, Susanne; Pickel, Gert; Lauth, Hans-Joachim; Jahn, Detlef (Hg.): Methoden der vergleichenden Politik - und Sozialwissenschaft. Neue Entwicklungen und Anwendungen, Wiesbaden: Springer VS, 465-480.

Mietshäuser Syndikat, 2013: Rücke vor zur Schlossallee, Freiburg: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/01/broschuere_nr6.pdf, aufgerufen am 29.10.2017.

Mietshäuser Syndikat, 2013: Die Häuser denen, die drin wohnen, Freiburg: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf, aufgerufen am 1.11.2014.

Mietshäuser Syndikat. Selbstorganisiert wohnen - solidarisch wirtschaften! <https://www.syndikat.org/de/>, aufgerufen am 15.05.2017.

Milanović, Branko, 2016: Die ungleiche Welt. Migration, das eine Prozent und die Zukunft der Mittelschicht., Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.

Milanović, Branko, 2017: Haben und Nichthaben. Eine kurze Geschichte der Ungleichheit. Stuttgart: Konrad Theiss Verlag.

Moore, Mark H., 2013: Recognizing Public Value. Massachusetts, London, England: Harvard University Press, Cambridge.

Mullis, Daniel, 2013: Recht auf die Stadt: Facetten und Möglichkeiten einer Parole. In: Emanzipation 3/2, 57–70. Mullis, Daniel. http://www.emanzipation.org/articles/em_3-2/e_3-2_mullis.pdf, aufgerufen am 28.02.2018.

Nachhaltigkeit.at: November 2014: EU-Richtlinie zur verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung. <https://www.nachhaltigkeit.at/thema/corporate-social-responibility/csr-auf-europaeischer-ebene/april-2014-eu-richtlinie-zur-verpflichtenden-nachhaltigkeitsberichterstattung>, aufgerufen am 08.03.2018.

Neffe, Jürgen 2017: Marx. Der Unvollendete. München: C. Bertelsmann.

Neureiter, Martin, 2008: Zertifikate, Standards und Audits. In: Habisch, André; Neureiter, Martin; Schmidpeter, René: Handbuch Corporate Citizenship – Corporate Social Responsibility für Manager. Berlin, Heidelberg: Springer Verlag.

No-Racism: Besetzung der portugiesischen Botschaft in Wien. 23.3. 2000:

<http://no-racism.net/article/367/>, aufgerufen am 30.10.2017.

Nozick, Robert: 1974: *Anarchy, state and utopia*, New York: Basic Books.

Nussbaumer, Martina; Schwarz, Werner, Michael, 2012: *Besetzt! Kampf um Freiräume seit den 70ern*.

Wien: Czernin Verlag.

Oberhuber, Andreas; Denk, Daniel (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

Wien), 2014: *Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich*. Wien:

Endbericht 2014 Im Auftrag des BMWFJ.

ÖROK 1975: Österreichisches Raumentwicklungskonzept 1975. Wien: Österreichische

Raumordnungskonferenz.

ÖROK 2011: Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2011. Wien: Österreichische

Raumordnungskonferenz.

ÖROK 2016: ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive

Bodenpolitik“. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen

Raumordnungskonferenz.

ÖROK: Die Nachhaltigkeitsziele der UN-2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung. <https://www.oerok.gv.at/?id=1264>, aufgerufen am 14.11.2017.

Oschmiansky, Heidi; Oschmiansky, Frank, 2003: *Erwerbsformen im Wandel: Integration oder*

Ausgrenzung durch atypische Beschäftigung? Berlin und die Bundesrepublik Deutschland im Vergleich,

WZB Discussion Paper, No. SP I 2003-106.

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband (GBV), 2016: *70 Jahre*

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband. Wien: GBV.

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband (GBV), 2018: *Steigende*

Grundstückpreise bringen leistbares Wohnen in Bedrängnis. Gemeinnützige fordern preislimitierte

Widmungskategorie für geförderten Wohnbau. <https://www.gbv.at/Page/View/4306>, aufgerufen am

25.02.2018.

Otto, Hans-Uwe; Schrödter, Mark, 2008: *Befähigungs- und Verwirklichungsgerechtigkeit im Post-*

Wohlfahrtsstaat. In: Kessler, Fabian; Otto, Hans-Uwe (Hg.) *Soziale Arbeit ohne Wohlfahrtsstaat?*

Zeitdiagnosen, Problematisierungen und Perspektiven. Weinheim: Juventa, 173-190.

Otto, Hans-Uwe; Ziegler, Holger, 2008: *Der Capabilities-Ansatz als neue Orientierung*

in der Erziehungswissenschaft; in: Otto, Hans-Uwe, Ziegler, Holger (Hg.):

Verwirklichungschancen und Befähigungsgerechtigkeit in der Erziehungswissenschaft. Zum sozial-

jugend- und bildungstheoretischen Potential des Capability Approach, Wiesbaden: VS Verlag, 9-16.

Otto, Hans-Uwe; Schrödter, Mark, 2009b: *„Kompetenzen“ oder „Capabilities“ als Grundbegriffe einer*

kritischen Bildungsforschung und Bildungspolitik? In: Krüger, Hans-Hermann; Rabe-Kleberg, Ursula;

Kramer, Rolf-Torsten; Budde, Jürgen (Hg.), Bildungsungleichheit revisited. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 163-185.

Perelman, Chaïm, 2002: Eine Studie über die Gerechtigkeit. In: Horn, Christoph / Scarano, Nico (Hg.): Philosophie der Gerechtigkeit. Texte von der Antike bis zur Gegenwart. Frankfurt am Main: Suhrkamp, 305–320.

Ploeg, K., 2007: Raumbesetzung in Amsterdam - Eine praktische Darstellung einer praktischen Sache. <http://playground221.servus.at/artikel/raumbesetzung-amsterdam-eine-praktische-darstellung-einer-praktischen-sache?bundesland=steiermarkmitglieder/mitglieder/>, aufgerufen am 30.10.2017.

Putschögl, Martin 2014: Mehr geförderte Wohnungen, Lücke bleibt. DerStandard: <http://derstandard.at/1395363147481/Mehr-gefoerderte-Wohnungen-doch-Luecke-bleibt>, aufgerufen am 08.03.2018

Raiffeisen-Bausparen: Förderatlas. Suchen. Finden. Sparen. <https://www.raiffeisen-bausparen.at/foerderatlas/DE/FAQs.aspx>, aufgerufen am 15.02.2018.

Rat für nachhaltige Entwicklung 2017: Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex. Maßstab für nachhaltiges Wirtschaften. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung.

Rawls, John, 1971: Eine Theorie der Gerechtigkeit, Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Rawls, John, 1975: Eine Theorie der Gerechtigkeit, Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Rawls, John, 2012: Eine Theorie der Gerechtigkeit. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Recht auf Stadt Wien: Forderungen <https://mietenwahnsinn.rechtaufstadt.at/forderungen/>, aufgerufen am 07.04.2017.

Recht auf Stadt Wien: <https://rechtaufstadt.at/>, aufgerufen am 07.04.2017.

Recht auf Stadt Aachen: <http://rechtaufstadtac.blogspot.eu/>, aufgerufen am 15.05.2017.

Reichertz, Jo, 2015. Die Bedeutung der Subjektivität in der Forschung. Forum Qualitative Sozialforschung. Forum: Qualitative Social Research, 16 (3), Art. 33, <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0114-fqs1503339>, aufgerufen am 05.12.2017.

Reinprecht, Christoph, 2017: Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Das Wiener Modell oder Die Entzauberung einer Legende. In: Schönig, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: Transkript. 213-231.

Resolution 217 A (III) der Generalversammlung vom 10. Dezember 1948: Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/ger.pdf, aufgerufen am 20.12.2016.

Ronneberger, Klaus; Lanz, Stephan; Jahn, Walther, 1999: Die Stadt als Beute. Bonn: Dietz Verlag.

Ronneberger, Klaus, 2005: Die neoliberale Stadt – Zwischen Konstruktion und Alltagswirklichkeit. In: Berking, Helmut; Löw, Martina (Hg.): Die Wirklichkeit der Städte; Nomos: Baden-Baden, 211-224.

Ronneberger, Klaus 2010: Eingreifendes Denken. Zur Aktualität Henri Lefebvres. In: *dérive - Zeitschrift für Stadtforschung* Nr. 40/41, Oktober 2010.

Rost, Stefan, 2003: 2019 – Der Ausgangspunkt liegt in der Zukunft. *Contraste: Monatszeitung für Selbstorganisation* 20 (11), 7-8.

Rotes Wien: Beginn des sozialen Wohnbaus, <http://www.rotes-wien.at/start.html>, aufgerufen am 07.11.2016.

Schantl, Alexandra 2014: Gemeinwohl – Public Value oder Der gesellschaftliche Mehrwert öffentlicher Leistungen. *Forum Public Management* 2014, 3, 4-6.

Schantl, Alexandra 2014: Gemeinwohl – Public Value oder Der gesellschaftliche Mehrwert öffentlicher Leistungen. <http://kdz.eu/de/content/gemeinwohl-public-value-oder-der-gesellschaftliche-mehrwert-%C3%B6ffentlicher-leistungen>, aufgerufen am 07.12.2017.

Scharpf, Fritz W., 1992a: Zur Theorie von Verhandlungssystemen. In Benz, Arthur; Scharpf, Fritz W. & Zintl, Reinhard (Hg.): *Horizontale Politikverflechtung: Zur Theorie von Verhandlungssystemen*. Köln: Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung, 11-26.

Scharpf, Fritz W., 1994: Politiknetzwerke als Steuerungssubjekt. In: Derlien, H.U.; Gerhardt, Uta; Scharpf, Fritz W. (Hg.): *Systemrationalität und Partialinteresse – Festschrift für Renate Mayntz*, Baden-Baden, 381-407.

Schindegger, Friedrich, 2001: Raumplanung und Raumordnung. In: Sitte, W.; H.; Wohlschlägel (Hg.), 2001: *Beiträge zur Dialektik des "Geographie- und Wirtschaftskunde"- Unterrichts*. Wien: Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien. 4. unveränderte Auflage 2006, http://www.univie.ac.at/geographie/fachdidaktik/Handbuch_MGW_16_2001/Seite379-392.pdf, aufgerufen am 04.12.2017.

Schmid, Christian, 2005: *Stadt, Raum und Gesellschaft. Henri Lefebvre und die Theorie der Produktion des Raumes*. Franz Steiner Verlag Stuttgart.

Schmid Christian, 2011: Henri Lefebvre und das Recht auf die Stadt, In: Holm Andrej, Gebhardt Dirk (Hg.): *Initiativen für ein Recht auf Stadt, Theorie und Praxis städtischer Aneignungen*, 25-52.

Schober, Christian; Volker, Then (Hg.) 2015: *Praxishandbuch Social Return on Investment. Wirkung sozialer Investitionen messen*. Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.

Smith, Neil, 1996: *The New Urban Frontier – Gentrification and the revanchist city*. Oxon: Routledge.

Smith, Neil, 2002: New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: *Antipode* 34 (3), 427–450.

Smith, Adam 1776: *Über den Wohlstand der Nationen: Eine Untersuchung über seine Natur und seine Ursachen*. Reprint: Beck Verlag, München 1974..

Schneider, Herbert, 1997: *Stadtentwicklung als politischer Prozeß - Stadtentwicklungsstrategien in Heidelberg, Wuppertal, Dresden und Trier*. Opladen: Leske + Budrich.

Scheidel, Walter 2017: *The Great Leveler: Violence and the History of Inequality from the Stone Age to*

the Twenty-First Century. Princeton, New Jersey: Princeton University Press.

Schwab, Dieter, 1971: Die Selbstverwaltungsidee des Freiherrn vom Stein und ihre geistigen Grundlagen, Frankfurt am Main: Athenäum.

Sen, Amartya Kumar, 1995: Inequality Reexamined. Oxford: Oxford University Press.

Sen, Amartya Kumar, 1999: Development as Freedom. New York: Alfred A. Knopf.

Sen, Amartya Kumar, 2004: Elements of a theory of human rights; in: Philosophy and Public Affairs, 32. Jg, Heft 4, 315-356.

Sen, Amartya Kumar, 2012: Die Idee der Gerechtigkeit. München: Dt. Taschenbuchverlag.

Simmel, Georg, 1995: Die Großstädte und das Geistesleben. Georg Simmel, Gesamtausgabe Bd. 7, Aufsätze und Abhandlungen 1901-1908, Bd. 1. Frankfurt am Main: Suhrkamp, 116-131.

Solidarische Ökonomie: "reclaim your city". Hausbesetzung (in den NDL: Kraken, teilweise squatting s.u.) erstellt am: 08. Dezember 2010. <http://www.solidarische-oekonomie.de/index.php/formen-und-beispiele/projekte-hierzulande/wohnen-&-leben/113-hausbesetzung-in-den-ndl-kraken-teilweise-squatting-su>, aufgerufen am 30.10.2017.

Sommer, Andreas 2008: Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen. Wien: Wirtschaftsministerium.

Sozialministerium: Lebensbedingungen in Österreich – ein Blick auf Erwachsene, Kinder und Jugendliche sowie (Mehrfach-)Ausgrenzungsgefährdete. Studie der Statistik Austria im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz zu Vertrag BMASK-57158/0001-V/B/4/2015, https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/5/0/9/CH3434/CMS1452073934480/soziale-themen_sozialpolitische-analysen_armut-lebensbedingungen_eu-silc-studie.pdf, aufgerufen am 08.03.2018.

Springer Gabler Verlag (Hg.): Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Distribution. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/56409/distribution-v12.html>, aufgerufen am 09.10.2017.

Stadtrechnungshof, 2002: Bericht, <http://www.stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2002/lang/2-11-KA-III-K-14-2.pdf>, aufgerufen am 14.08.2017.

Stadt Freiburg im Breisgau 2017: Städtebaulicher Wettbewerb für den neuen Stadtteil Dietenbach. Dortmund.

Stadt Wien: Daseinsvorsorge – Einführung: <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/eu-strategie/daseinsvorsorge/allgemein.html>, aufgerufen am 15.08.2017.

Stadt Wien: Geförderter Wohnbau zunehmend schwierig: GF Raffelsberger von Familienwohnbau <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bautraeger/geoerdeter-wohnbau-zunehmend-schwierig-gf-raffelsberger-von-familienwohnbau.html>, aufgerufen am 08.03.2018

Stadt Wien 2008: Gedenken und Gedanken. <https://www.wien.gv.at/kultur/chronik/gedenken2008/archiv/verfassung.html>, aufgerufen am 01.03.2018.

Stadt Wien. Eigenmittlersatzdarlehen - Ein-Prozent-Landesdarlehen zur Wohnraumfinanzierung <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/>, aufgerufen am 08.03.2018.

Stadtlos: Commonistische Städte. http://www.stadtlos.at/sites/commonistische_staedte.html#stadtraum, aufgerufen am 03.03.2016.

Stampfer, Michael, 1995: Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich. Wien: Manz Verlag.

Statistik Austria 2017: Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich.

Steiner, Wolfgang, 2009: Hausbesetzungen – Zur Ethnographie urbaner Lebensformen, Diplomarbeit, Institut für Volkskunde und Kulturanthropologie, Graz: Karl-Franzens-Universität.

Stoetzer, Sergej: 2008: Space Thinks? Soziologische Raumkonzepte. Vortrag Berlin.

Stoik, Christoph: Aktivierende Befragung / Aktivierendes Gespräch. In: sozialraum.de (1) Ausgabe 2/2009: <http://www.sozialraum.de/aktivierende-befragung-aktivierendes-gespraech.php>, aufgerufen am 19.12.2017.

Sustainability-Report nach GRI Standard. http://de.360report.org/nachhaltigkeit/sustainability-report/?gclid=EAlaQobChMloZbQtLfd2QIVA8YYCh2f0QHnEAAAYASAAEgKi-fD_BwE, aufgerufen am 08.03.2018.

The Guardian: Scandal of Europe's 11m empty homes. Housing campaigners denounce 'shocking waste' of homes lying empty while millions cry out for shelter. <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>, aufgerufen am 26.01.2017.

Theil, Wolfgang, 1999: Eigentum und Verpflichtung: einige juristische Aspekte. In: H. J. Stadermann, O. Steiger: Verpflichtungsökonomik. Eigentum, Freiheit und Haftung in der Geldwirtschaft, 175–200 (Online-Version) (PD f.; 187 kB).

Tockner, Lukas, 2017: Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015. Studie der Arbeiterkammer 2016. Wien: ISBN 978-3-7063-0630-0, https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Wohnungsmieten_und_Wohnungspreise_in_Wien_2015.pdf, aufgerufen am 03.10.2017.

Unhabitat: <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf>, aufgerufen am 20.12.2016.

Veith, Thomas, 2004: Gemeinwohl, In: Baumgartner, Alois; Bohrmann, Thomas; Drösser, Gerhard; Hausmanning, Thomas; Veith, Werner (Hg.): Christliche Sozialethik. Ein Lehrbuch. Regensburg: Verlag Friedrich Pustet.

Verlic, Mara; Hertzsch, Wencke, 2012: Biete Raum! Suche Idee! Gedankenskizze zum Umgang mit Leerstand in Wien, Wien: http://www.igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/Studien/perspektive_leerstand/Malmoe_LeerstandsartikelMaerz2012.pdf, aufgerufen am 26.01.2017.

Vizard, Polly, 2005: The contributions of professor Amartya Sen in the field of human rights. CASEpaper, London.

Walzer, Michael, 2006: Sphären der Gerechtigkeit. Ein Plädoyer für Pluralität und Gleichheit. Frankfurt am Main: Campus-Verlag.

Weber, Gerlind, 2009: Raumplanerische Interventionen. Neue Orientierung im Labyrinth der Möglichkeiten, In Forum Wissenschaft & Umwelt (Hg.): Wissenschaft & Umwelt Interdisziplinär Nr. 12, Wien.

Wem gehört die Stadt?: Das Dreißig-Häuser-Projekt in Dietenbach. <https://www.wemgehoertdiestadt.org/2016/05/14/das-dreissig-haeuser-projekt-in-dietenbach/>, aufgerufen am 17.12.2017.

Wohnnet. Wo und wie wohnen?: Förderungen für barrierefreien Umbau. <https://www.wohnnet.at/finanzieren/foerderungen/umbau-barrierefrei-foerderung-9470311>, aufgerufen am 18.02.2018.

Wohnnet: Förderungen - Wenn der Staat oder das Land einspringt. <https://www.wohnnet.at/finanzieren/foerderungen/> war in den strategien, I, aufgerufen am 11.03.2018.

Wilhelm, Lorenz Jan, 2016: Evaluation komplexer Systeme: Systemische Evaluationsansätze in der deutschen Entwicklungszusammenarbeit. Potsdam: Universitätsverlag Potsdam.

Willke, Gerhard, 2003: Neoliberalismus. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

Wirth, Louis, 1938: Urbanism as a Way of Life. In: The American Journal of Sociology, 44/1, 1-24.

WKO Gründerservice: Förderung für Gründer. Übersicht der Förderarten, <https://www.gruenderservice.at/site/gruenderservice/planung/Foerderungen.html>, aufgerufen am 15.02.2018.

WKO 2016: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Kurzinformation zur Gesellschaftsgründung. [https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Gesellschaft_mit_beschaenker_Haftung_\(GmbH\).html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Gesellschaft_mit_beschaenker_Haftung_(GmbH).html), aufgerufen am 06.02.2018.

WKO: Immobilienpreisspiegel 2015 <https://www.wko.at/branchen/k/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Pra-sentation-immobilienpreisPK-PS-2015.pdf>, aufgerufen am 08.03.2018.

WKO: Verpflichtende Nachhaltigkeits- und Diversitätsberichterstattung für große Betriebe. Information zur Umsetzung der NFI-Richtlinie in Österreich. <https://www.wko.at/service/noe/umwelt-energie/Nachhaltigkeits--und-Diversitaetsverbesserungsgesetz.html>, aufgerufen am 08.03.2018.

Witzel, Andreas, 2000: Das problemzentrierte Interview. Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research, 1(1), Art. 22.

Ziehl, Michael, 2013: Open (Re-)Source for Open Cities - in: Z - Zeitschrift für marxistische Erneuerung, Artikel in Heft Nr. 95. 58-64, Forum Marxistische Erneuerung e.V. und IMSF e.V., Frankfurt am Main.

7 Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Problemaufriss; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 10
- Abb. 2: Abgrenzung: Genossenschaften, Baugruppen, freifinanzierter, gemeinnütziger und kommunaler Wohnbau; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 20
- Abb. 3: Selbstverwaltete Wohnformen; Genossenschaften, Baugruppen, freifinanzierter, gemeinnütziger und kommunaler Wohnbau; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 24
- Abb. 4: Projekte des Mietshäuser Syndikats; Kartengrundlage: freevectormaps.com; Quelle: syndikat.org; dargestellt von Dominik Hölzl 2017. 27
- Abb. 5: Mietshäuser Syndikat; vgl. Hebsaker/ Dom 2014; dargestellt von Dominik Hölzl 2017. 28
- Abb.: 6: Rechtsstruktur HabiTAT; vgl. Mietshäuser Syndikat 2013; dargestellt von Dominik Hölzl 2017. 28
- Abb. 7: Netzwerk HabiTAT; Kartengrundlage: freevectormaps.com; Quelle: habitat.servus.at 2017; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 30
- Abb. 8: Rechtskonstrukt HabiTAT – Beispiel Bikes and Rails; Quelle: bikesandrails.org/wp/rechtsstruktur/; dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 32
- Abb. 9: Der neue Stadtteil Dietenbach; Quelle: Amtsblatt Freiburg 2012. 34
- Abb. 10: Die wachsende unternehmerische Stadt; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 36
- Abb. 11: Anteil der städtischen Bevölkerung weltweit; Quelle: United Nations; eigene Berechnung auf <https://esa.un.org/unpd/wup/DataQuery/> dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 37
- Abb. 12: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Szenarien; Quelle: MA18, 2014: STEP 2025; dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 37
- Abb. 13: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland; Statistik Austria 2016: 21. Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. 47
- Abb. 14: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen; Statistik Austria 2016: 22. Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. 47
- Abb. 15: Leistbares Wohnen; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 54

Abb. 16: Kosten für Hauptmietwohnungen, Wohnkosten; Amann/ Mundt 2015. dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	51
Abb. 17: Mietwohncosten €/m ² im Vergleich 2005 vs. 2011; siehe. Bauer 2013; in: Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis, 2015: 24. Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	52
Abb. 18: Indexentwicklung Wiener Angebotsmieten und Verbraucherpreise (2003 = 100); Österreichische Nationalbank; Statistik Austria; in Tockner, Lukas, 2017: 5. Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	52
Abb. 19: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete; Mikrozensus; Statistik Austria 2017: 41. Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	53
Abb. 20: Bruttokaltmieten bei neuen Verträgen nach Wohnsegmenten in Wien; Mikrozensus 2015; Statistik Austria; in Tockner, 2017: 5: Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien.	53
Abb. 21: Wohnkostenüberbelastung je nach Bundesland; EU-SILC 2012; s. Statistik Austria, 2013b, S. 133; in Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis, 2015: 24. Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	54
Abb. 22: Bodenpreiskarte Österreich; Quelle: Bodenpreise.at, aufgerufen am 17.01.2018.	55
Abb. 23: Leistbarkeit im Planungsrecht; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	56
Abb. 24: Raumordnungsrecht – Hierarchie der Rechtsakte; Amann/ Mundt, 2015; Schindegger 2006; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	57
Abb. 25: Instrumente raumbezogener Planung in Österreich (Überblick); Amann/ Mundt, 2015; Schindegger 2006; dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	59
Abb. 26: Förderrecht; Amann/ Mundt, 2015: 12; Wien.gv.at; WWFSG 1989; dargestellt von Dominik Hölzl 2017.	61
Abb. 27: Leistbarkeit und Instrumente; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	64
Abb. 28: Übersicht: Für HabiTAT relevante Instrumente aktiver Bodenpolitik: Für HabiTAT relevante Instrumente aktiver Bodenpolitik; vgl. Schremmer/ Kanonier 2014; Dietrich 2016: 40; WWFSG 1989; analysiert und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	66
Abb. 29: Relationales Raumkonzept; Der kapitalistische Raum; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	70

Abb. 30: Raumproduktion nach Harvey; Raumproduktion nach Lefebvre; Soziale Ungleichheit; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	74
Abb. 31: Recht auf Stadt!; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	80
Abb. 32: Die urbane zwischen globaler und privater Ebene; Harvey 1990; 2005; 2014; Lefebvre 1968; Schmidt 2011; Gebhardt/ Holm 2011; analysiert und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	83
Abb.: 33: Mögliche Formen und Prinzipien der Gerechtigkeit; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	90
Abb. 34: Gemeinwohl; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	96
Abb. 35: Gemeinwohl; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	100
Abb. 36: Gemeinwohl; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Quellenangaben in den violetten Textfeldern; Wesentliches im Kontext HabiTAT in den grünen Textfeldern; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	104
Abb. 37: Ergebnisse von ÖREK-Partner*innenschaften in Bezug zu Subzielen der SDG 11; Quelle: www.oerok.gv.at , aufgerufen am 12.12.2017, dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	105
Abb. 38: SDGs – ÖROK, Quelle: oerok.gv.at ; erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	106
Abb. 39: Übergeordnete Ziele – Public Value leistbaren Wohnens; KDZ, 2011: 25.	107
Abb. 40: Wirkungsmodell – Public Value leistbaren Wohnens ; KDZ, 2011: 27.	108
Abb. 41: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – soziale Wirkungen; KDZ, 2011: 29.	109
Abb. 42: Der DNK-Standard: Vier Bereiche mit 20 Kriterien; deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/fileadmin/user_upload/dnk/partner/DNK_Kriterien.pdf , aufgerufen am 15.03.2018.	111
Abb. 43: GWÖ-Matrix, ecogood.org , aufgerufen am 12.10.2017.	116
Abb. 44: GWÖ-Ampel und Indikatorenstern; ecogood.org , aufgerufen am 12.10.2017.	117
Abb. 45: Schematischer Ablauf zur Ermittlung möglicher Gemeinwohl-Wirkung und Empfehlung wesentlicher Schritte, um den Gemeinwohlbegriff sozialgerecht wirksam zu machen; analysiert und dargestellt von Dominik Hölzl 2018.	121

Abb. 46a: Zusammenfassung - Herausforderungen bei Gründung und Verwaltung; Analysetabelle, genannte und herausgearbeitete Restriktionen und Möglichkeiten aus dem Fließtext zusammengefasst dargestellt. Dominik Hölzl 2018. 132

Abb. 46b: Zusammenfassung - Herausforderungen bei Gründung und Verwaltung; Analysetabelle, genannte und herausgearbeitete Restriktionen und Möglichkeiten aus dem Fließtext zusammengefasst dargestellt. Dominik Hölzl 2018. 133

Abb. 47: Analysegrafik: Sozialräumliche Wirksamkeit. Raumproduktion; analysiert und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 138

Abb. 48: Möglichkeit der Selbstverwaltung nach Eigentumsform; Blamer/ Bernet 2015: 263; dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 139

Abb. 49: Herausforderungen, Hürden und Möglichkeiten; Analyse erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 150f.

Abb. 50: Strategie zur Förderung; Analysegrafik erarbeitet und dargestellt von Dominik Hölzl 2018. 152f.

8 Anhang

Schlüsselergebnisse - Beobachtungen

#1_ 28.04.2017 Veranstaltung: Das ist unser Haus @ Mo:e

Art der Veranstaltung:

Info-Workshop mit Film-Screening

*Besucher*innen:*

Höher gebildetes, zum Großteil jüngeres Publikum, Künstler*innen, Studierende, Aktivist*innen, Menschen mit a-typischen Anstellungsverhältnissen oder alternativen Lebensentwürfen (Prekariat)

Raum und Setting:

Die Vereinsräumlichkeit in Wien ist in der freien Kulturszene unter dem Namen Mo:e bekannt. Dort finden internationale Künstler*innen und Initiativen Platz für unterschiedlichste Veranstaltungen. Die Veranstaltung „Das ist unser Haus“ setzt sich aus drei Blöcken zusammen: Vorstellung der Initiativen und deren Projekte, Screening zweier Filme und am Schluss ein Workshop via Tischgespräche.

Block 1: Die Initiativen stellen sich und ihre Projekte vor.

Die Vorhaben der Initiativen werden in einen raumpolitischen Kontext gesetzt und sie, die Initiativen, sehen dabei einen Mehrwert für Stadt und Gesellschaft. Kolportiert wird ein politisches Handeln, ausgehend von der Ebene der Zivilbevölkerung, d.h. von unten (Bottom-up). Ihr Tun in Projekten hat ähnliche Zugänge, wobei sich die Ideen in den jeweiligen Gruppen ausdifferenzieren. Ihre Gemeinsamkeit bezieht sich auf die Idee der Verkollektivierung von Eigentum – dem Freikaufen von Immobilien vom Markt, um Spekulation und Wertsteigerung zu verhindern, sowie dem gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnen und dem Schaffen von Raum für Diskussion, Kultur, Arbeiten und/oder politischer Auseinandersetzung.

Block 2: Filmscreening:

Film 1:

Zeigt das „Mietshäuser Syndikat“ in Deutschland und einzelne Projekte.

Film 2:

Das Haus Willy*Fred in Linz und dessen Finanzierungskampagne wird vorgestellt.

Block 3: Infoworkshop - Tischgespräch

Beim Infoworkshop wurden an den einzelnen Tischen Fragen über Motive, Ziele sowie Restriktionen zum jeweiligen Projekt gemeinsam bearbeitet.

Antworten auf die Fragen des Autors dieser Arbeit betreffend das Projekt Autonome Wohnfabrik:

Motive und Ziele

- Die Initiativen wollen langfristig günstigen Wohnraum schaffen.
- Das Haus „Autonome Wohnfabrik“ umfasst mehrere Wohngemeinschaften. Ein Zimmer kostet maximal ca. 350 Euro. Genaue Angaben können noch nicht gemacht werden, da die Wohnungsaufteilung bis jetzt nicht klar ist.
- Geplant ist auch ein Veranstaltungsraum, der für verschiedene Zwecke und Gruppen nutzbar sein soll. Ebenfalls wird es eine selbstorganisierte Kneipe geben, die in kleinerem Rahmen Raum für bspw. Info-Veranstaltungen bietet.

Finanzierung

- Der Eigentümer räumt den handelnden Personen eine Frist ein, um das Geld zu organisieren. Sie haben drei Monate Zeit, um die Kampagne durchzuführen. In nicht einmal drei Monaten braucht die Gruppe 230.000 Euro an Direktkrediten, um den Bankkredit zu bekommen.
- Es gibt keine finanziellen Eintrittsbarrieren, niemand braucht Eigenkapital, Hierarchien sollen dadurch vermieden werden
- Die Direktkredit-Infobroschüre ist professionell gemacht und problemlos zu lesen. Die Kampagne

funktioniert so, dass die Gruppe auf Infoveranstaltungen ihr Projekt vorstellen und damit Personen gewinnen wollen, die der Meinung sind, die Projekte seien es wert, gefördert zu werden.

- Auf Infoveranstaltungen wird bei Freund*innen, Familien, Bekannten und Besucher*innen für die Anlage- und Unterstützungsmöglichkeit geworben. Es ist eine meist besser verzinsten Anlageform als ein normales Banksparkonto oder Sparbuch. Weil der Wert in der Immobilie festgeschrieben ist, ist diese Anlageform darüber hinaus weniger risikobehaftet.
- Die Direktkredit-Kampagne ist ähnlich einer Crowdfunding-Kampagne.
- Es ist möglich, von 200 bis 50.000 Euro bei einem wählbaren Zinssatz zw. null und zwei Prozent zu investieren. Die Investitionen sind mind. drei Monate gebunden. Das bedeutet: Hat die/der Anleger*in Bedarf, kann das eingelegte Geld nach drei Monaten verzinst wieder zurückgeholt werden. Bei Beträgen zw. 1000 und 5000 Euro beträgt die Laufzeit sechs Monate und bei großen Beträgen ab 5000 Euro vermeidet eine vertragliche Regelung, dass hohe Geldbeträge auf einmal aus dem Projekt genommen werden, um Rückzahlungen zu tätigen. Das gewährleistet, dass der Bankkredit nicht an Deckung verliert. Die Konsequenz ist, dass es immer wieder Direktkreditkampagnen geben wird, da zu erwarten ist, dass die Anleger*innen nach und nach ihr Geld wieder abziehen.

#2_ 13.07.2017 Veranstaltung: Konzert @ Willy*Fred

Art der Veranstaltung:

Selbstorganisiertes Non-Profit-Konzert durch eine Konzertgruppe

*Besucher*innen:*

Jüngeres, kreatives Milieu, Studierende, Aktivist*innen, Menschen mit atypischen Anstellungsverhältnissen oder alternativen Lebensentwürfen (Prekariat), Sub-Kultur (Anarcho-Punks)

Raum und Setting:

Das Konzert ist von einer Booking-Gruppe selbstorganisiert. Das Willy*Fred-Kollektiv gibt Raum für dieses Konzert und betreibt die auf freiwilligen Spenden basierende Bar. Der ebenfalls auf Spenden basierende Eintritt kommt den international tourenden DIY-Bands zugute, um Fahrtkosten zu decken. Der politische Anspruch leitet sich daraus ab, dass die Bands eine klare Punk-Attitüde verfolgen, nicht profitorientiert sind und die Veranstaltung ohne kommerzielle Verwertung auskommt. Gleichzeitig ist (politisches) Informationsmaterial (hinsichtlich sozialer Ungleichheit, Diskriminierung etc.) aufgelegt. Für Bands und hungrige Besucher*innen wird vegan gekocht.

#3_ 18.10.2017 Veranstaltung: Urbanize Festival @ Architekturzentrum Wien (AZW)

Art der Veranstaltung:

Es ist ein in Architekturszene, Planungsmetier und Künstler*innenmilieu etc. bekanntes jährliches Festival betreffend urbane Prozesse. Veranstalter ist der Verein Dérive.

*Besucher*innen:*

Höher gebildetes Milieu, Altersstruktur zwischen 20 und 70 Jahren, architektur- und planungsaffin, Künstler*innen, Studierende, Aktivist*innen, Akteur*innen aus Politik und Wissenschaft

Raum und Setting:

Der Abend besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil werden das Projekt HabiTAT und die Initiative Bikes & Rails vorgestellt. An runden Tischen wurden Fragen zum Projekt gestellt und beantwortet. Im zweiten Teil wurden Projekte und planungsrelevante Themen in Bezug auf alternatives Wohnen von Stefan Rost (Mitbegründer Miethäuser-Syndikat), Thomas Ritt (Arbeiter*innenkammer Wien) und Ute Fragner

(Selbstorganisation / Wohnbau WoGen) vorgestellt.

Teil 1: Runder Tisch:

Die Teilnehmer*innen stellten sich vor. Fragen zu HabiTAT und Bikes & Rails wurden besprochen. Schwerpunkte dabei waren: Gemeinschaftliches Wohnen, Finanzierung sowie die für die Öffentlichkeit entstehenden Möglichkeiten, wenn selbstorganisierter und unkommerzieller Raum für verschiedene Gruppen geschaffen wird.

Teil 2: Vortrag

Stephan Rost erzählte von den Anfängen des "Mietshäuser Syndikats" bis heute (2017) und davon, wo das "Mietshäuser-Syndikat" mittlerweile in der Stadtentwicklung aktiv ist. Außerdem berichtet er von einem Baugebiet in Freiburg, wo sich das "Mietshäuser-Syndikat" für 30 ausgeschriebene Neubau-Parzellen beworben hat.

Thomas Ritt zeigt auf, mit welchen Herausforderungen der Wohnbau konfrontiert ist, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Er kritisiert, dass die gegenwärtigen Instrumente nicht reichen, um den Anforderungen nachzukommen. Es brauche bodenregulierende Maßnahmen, um qualitative Stadtentwicklung zu betreiben, ansonsten wird es seitens der Stadt Wien schier unmöglich, dem Bedarf einer wachsenden Stadt nachzukommen. Die negativen Folgen wären Segregation und verhärtete soziale Konflikte.

Ute Fragner sieht vor allem die sozialen Vorteile, die innerhalb gemeinschaftlicher Wohnprojekte entstehen. Sie setzt die Vorteile vor allem in den pädagogischen Kontext. Kinder erlernen Kompetenzen hinsichtlich gemeinschaftlichen Engagements, demokratischer Aushandlung und sozialer Konfliktlösung, die nach Meinung Ute Fragners konventionelle Wohnformen oder das Schulsystem nicht bieten können.

#4_15.11.2017 Veranstaltung: Das ist unser Haus @ Que(e)rbeisl

Art der Veranstaltung:

Info-Vortrag im Lokal Que(e)rbeisl in Wien mit abschließender Fragerunde

*Besucher*innen:*

Höher gebildetes, junges (kreatives), alternatives Milieu, Künstler*innen, Studierende, Aktivist*innen, Prekariat.

Raum und Setting:

Das Que(e)rbeisl ist eine alternative Bibliothek mit selbstorganisiertem Café inklusive selbstgekochem veganem Essen gegen freiwillige Spenden, das Raum für politischen Diskurs bietet.

Die Veranstaltung im Que(e)rbeisl aus der HabiTAT-Veranstaltungsreihe „Das ist unser Haus“ war überwiegend von Personen aus dem studentischen Milieu gut besucht (Bestuhlung wurde erweitert).

Die Veranstaltung startete mit Präsentationen der einzelnen Projektinitiativen und schloss mit einer Fragerunde ab.

Die Initiative „Brennnessel“ aus Innsbruck ist gefordert mit der Suche eines Hauses. Die handelnden Personen finden kein passendes Objekt, weil entweder die Kosten die finanziellen Möglichkeiten übersteigen oder die Lage nicht mit den Interessen vereinbar ist oder die Fristen für die Grundkapitalaufbringung zu kurz sind. Ein Angebot wurde abgelehnt, weil die Stadt in die Autonomie des Hausvereins eingreifen wollte.

Trotz dieser Herausforderung bleibt die Gruppe optimistisch und sucht weiter.

„Stadtklan“ aus Wien hört genau aus diesen Gründen auf.

„Schlor“ hat ein Objekt in Wien-Simmering gefunden. Mittlerweile wurde ein Vorvertrag mit dem Verkäufer aufgesetzt. Ein Problem ist, dass das Objekt als Gewerbe gewidmet ist und rechtlich kein Wohnen möglich. Das große Grundstück setzt sich aus Beständen des vorherigen Betriebes zusammen und beinhaltet u.a. Betriebswohnungen sowie eine große Halle, die unterschiedlich bespielt werden könnte. Die Ideen reichen von Werkstätten bis hin zu einem freien Zirkus. Die Gruppe selbst verhält sich noch ruhig und hat den Plan, vorsichtig an die Politik heranzutreten, da sie mit einem Bezirksrat konfrontiert ist, der aufgrund seiner politischen Aufstellung alternativen Lebensweisen konservativ und reaktionär gegenüberstehen könnte.

„Bikes & Rails“ ist ein Neubauprojekt im Stadtentwicklungsgebiet „Sonnwendviertel“ in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs. Eines der wesentlichen Probleme der Initiativgruppe ist, ein Generalunternehmen zu finden, das zu den von ihr kalkulierten Kosten baut. Momentan bieten alle Unternehmen teurer an. Begründung seitens der Generalunternehmen betreffs der hohen Kosten ist, dass die Auftragsbücher konjunkturbedingt voll seien und sich derart kleine Projekte weniger rentierten. Momentan sind für die Initiativgruppe die Baukosten dadurch erhöht, dass eine Umplanung erforderlich ist: bspw. von Holzriegelbau zu Beton. Da dieser Prozess noch nicht abgeschlossen ist, verzögert sich das Vorhaben.

„Willy*Fred“ in Linz hat auch den Dachverein HabiTAT gegründet und war damit das erste Hausprojekt seiner Art in Österreich. Die Pionier*innen haben das deutsche Rechtskonstrukt des „Mietshäuser-Syndikats“ ins österreichische Recht übersetzt. Sie hatten zu Beginn der Projektentwicklung Glück, da der Eigentümer des Objektes ihnen eine ausreichende Frist zur Finanzierung gewährte und obendrein von dem Projekt so angetan war, dass er selbst Geld im Projekt anlegte. Das Projekt läuft gut, bespielt die Räume regelmäßig und bietet Platz für sozialintegrative Vereine, die zu konventionellen Bodenpreisen niemals in einer so zentralen Stadtlage arbeiten könnten.

Die „Autonome Wohnfabrik“ wurde mittlerweile in Salzburg aus der Taufe gehoben. Die Gruppe konnte ihre Direktkreditkampagne innerhalb von drei Monaten umsetzen, und dieses Objekt wird ebenfalls vielseitig bespielt. Weitere Direktkreditkampagnen werden voraussichtlich bald gestartet werden, da der Kellerraum als Veranstaltungsraum für die Öffentlichkeit saniert werden soll.

Die Gruppe des Hauses „Schlosskollektiv“ ist wie „Schlor“ in Verhandlung mit dem jeweiligen Eigentümer. In Aussicht hat die Gruppe ein Objekt im 14. Wiener Gemeindebezirk. Auf weitere Details kann noch nicht eingegangen werden.

