

Christian Zeller, Andreas Van-Hametner, Christian Smigiel
und Karolin Kautzschmann

Wohnen in Österreich: Von der sozialen Infrastruktur zur Finanzanlage

1. Einleitung

Bis vor einigen Jahren galt Österreichs Wohnungspolitik als sozial ausgewogen. Die Mietpreise in den Städten waren vergleichsweise niedrig. Die Mietpreisentwicklung von 1990 bis 2000 lag unter der Inflationsentwicklung, erst seit den frühen 2000er Jahren liegt sie darüber (Kunnert/Baumgartner 2012: 22ff.). Die Preissteigerungen für Wohnen in der jüngeren Vergangenheit sind allerdings beträchtlich und zählen zu den höchsten in Europa (Amann/Lugger 2016: 46). Die Wohnungsfrage ist zurück. Sowohl Mieten wie auch Kaufpreise für Wohnungen und Häuser steigen allerdings regional stark unterschiedlich. Von hohen Wohnkosten betroffen sind besonders die Ballungsräume und einige touristische Zentren (Statistik Austria 2016; Baumgartner 2013).

Darüber hinaus galt Österreich lange Zeit als Paradebeispiel eines korporatistischen Wohlfahrtsstaates mit einer starken Position der MieterInnen, einer hohen Regulierung des Wohnungsangebots sowie einer vergleichsweise niedrigen Eigentumsquote. Die Verknappung günstigen Wohnraums und die starken Preissteigerungen zeigen, dass sich die Situation verändert hat. Die Wohnungspolitik wird ihren gesellschaftlichen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Die österreichische Wohnungspolitik und ihre Veränderungen sind nur im Kontext der generellen ökonomischen und institutionellen Rahmenbedingungen verständlich. Wir charakterisieren im zweiten Abschnitt die gegenwärtige Konfiguration der kapitalistischen Ökonomie als ein finanzdominiertes Akkumulationsregime. Dieses nimmt in Österreich jedoch spezifische Formen ein. Die Bedeutungszunahme des Finanzkapitals und finanzieller Verwertungsprozesse sind im Rahmen des spezifischen institutionellen Gefüges in Österreich zu verstehen (vgl. Vollmer/Kadi 2018: 247).

Vor diesem Hintergrund steigen Mieten als auch Kaufpreise für Wohnungen und Häuser regional stark unterschiedlich. Diese regionale Differenzierung ist bedingt durch föderal unterschiedliche Wohnungspolitiken, eine unterschiedliche

Einbettung in Prozesse der Kapitalverwertung und tradierte Akteurskonstellationen. Diese Befunde werfen die Frage auf, inwiefern institutionelle Veränderungen die ökonomische Verwertungslogik im Wohnungsbereich beeinflussen. Darum untersuchen wir im dritten Abschnitt den Wandel der österreichischen Wohnungswirtschaft im Übergang zu einem finanzdominierten Akkumulationsregime.

In einer Mehrebenenanalyse beleuchten wir auf Bundes-, Landes- und urbaner Ebene, welche Rolle private und öffentliche Wohnbauträger einnehmen, und wie sich das Verhältnis des geförderten zum nicht geförderten Wohnbau verändert hat. Im vierten Abschnitt stellen wir dafür beispielhaft die Wohnbaupolitik in Salzburg und Linz gegenüber. Beide Städte weisen eine vergleichbare Größe auf, unterscheiden sich jedoch in ihrer wirtschaftlichen Struktur und politischen Entwicklung deutlich. Sie unterscheiden sich zudem beachtlich von Wien, das oft als Paradebeispiel für sozialen Wohnbau herangezogen wird.

Im fünften Abschnitt ziehen wir ein vorläufiges Fazit. Wir erkennen auch in Österreich einen generellen Trend hin zu einer Kommodifizierung. Die Tendenz zur eigentumsorientierten Wohnungspolitik fördert indirekt die Kreditmärkte und die individuelle Verschuldung. Die Versorgung mit Wohnraum erscheint zunehmend als rein individuelles Problem (Heeg 2013). Der Kern des Wohnbausystems im korporatistischen Wohlfahrtsstaat Österreich, der gemeinnützige Wohnbau, besteht allerdings in deformierter Form weiter.

2. Die Wohnungsfrage im finanzdominierten Akkumulationsregime

Wir verstehen die gegenwärtige kapitalistische Konfiguration als finanzdominiertes Akkumulationsregime und folgen dabei der Argumentation regulationstheoretischer (Boyer 2000; Aglietta/Rebérioux 2004), marxistischer (Chesnais 2016) und post-keynesianischer AutorInnen (Stockhammer 2014).

Dieses Akkumulationsregime ist durch eine starke Bedeutungszunahme von Rentenerträgen auf der Grundlage von Eigentumsmonopolen in zahlreichen Bereichen der Gesellschaft charakterisiert (Zeller 2008). Zugespitzt lässt diese Konfiguration als globales Rentierregime, mit seinen spezifischen Prozessen der Bearbeitung von Krisen und der Tendenz zur Überakkumulation bezeichnen. Seine weltweite Wirkungsmächtigkeit ist von zahlreichen sektoralen, geographischen und nationalstaatlichen Differenzierungen gekennzeichnet (Zeller 2011). Wir verstehen Finanzialisierung als einen Prozess der Akkumulation von Geldkapital (also aus Geld mehr Geld machen: $G - G'$), das nach vielfältigen profitablen Anlagemöglichkeiten sucht (Serfati 2011). Diese direkte Verwertung von Geldkapital nimmt im Immobiliensektor eine ganz besondere Bedeutung

ein und kann durch verschiedene Prozesse zwischen KreditnehmerInnen und KreditgeberInnen, EigentümerInnen und AktionärInnen, MieterInnen und EigentümerInnen erfolgen (Belina 2018). Die zunehmende Bedeutung finanzieller Akteure, Märkte, Praktiken, Technologien, und Narrativen wird ebenfalls mit dem Begriff der Finanzialisierung erfasst (Fernandez/Aalbers 2016: 71).

Der Immobiliensektor nimmt hierbei eine wichtige Rolle als Kapitalsenke und als territorialer Anker von Finanzkapital ein (Harvey 2010). Dies beinhaltet unterschiedliche Prozesse der Liquidität und Mobilität von Kapital, die wiederum das Verhalten und Agieren finanzieller InvestorInnen auf städtischen Immobilienmärkten und bei Wohnbauprojekten bestimmen (Theurillat/Crevoisier 2014).

In Österreich hat sich im europäischen Vergleich relativ spät ein finanzdominiertes Akkumulationsregime, gestützt auf eine starke Exportorientierung, durchgesetzt (Becker u.a. 2015). Die neoliberale Regulationsweise löste die verschiedentlich als „Austro-Keynesianismus“ bezeichnete Ausprägung nachfrageorientierter und sozialstaatlicher Wirtschaftspolitik ab. Die Bedeutungszunahme des Finanzkapitals setzte sich in Österreich über unterschiedliche Prozesse und in Abhängigkeit historischer Entwicklungen, politisch-gesellschaftlicher Kräfteverhältnisse und institutioneller Pfadabhängigkeiten durch, allerdings weniger stark wie in anderen Ländern.

In Österreich dauerte eine Art fordistischer Wohnbaupolitik und -förderung vergleichsweise länger an – auch weil eine einflussreiche Koalition aus Banken, Baufirmen und parteipolitisch geprägten gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) ein eigenes Interesse an einer solchen nachfrageorientierten Politik hatte (Jäger 2006). Seit den späten 1990er Jahren allerdings haben die unterschiedlichen Regierungen diese Art der Wohnbaupolitik geschwächt. Finanzialisierungsprozesse finden deshalb in einer ganz spezifischen *variety of residential capitalism* (Schwartz/Seabrooke 2008; Fernandez/Aalbers 2017) ihren Ausdruck.

Auch auf regionaler und urbaner Ebene können sich spezifische Regulationsweisen durchsetzen, die das dominierende makroökonomische Regime jeweils auf ihre Weise adaptieren (Benko/Lipietz 1995). Basierend auf national differenzierten Regulationsformen lassen sich *housing regimes* auf der urbanen Ebene konzeptualisieren (Stephens 2017; Kemeny 2006). Ein *housing regime* ist als institutionalisiertes Machtverhältnis zwischen staatlichen, kommerziellen und informellen Akteuren des Wohnens zu verstehen. Empirische Analysen zeigen, dass eine Verbindung zwischen unterschiedlichen *housing regimes* und den Mustern des Wohnbaus besteht (Dewilde 2017; Dewilde/Ronald 2017).

Diese multiskalaren Prozesse und Wirkungszusammenhänge berücksichtigend, analysieren wir im folgenden Abschnitt die wesentlichen institutionellen Veränderungen im österreichischen Wohnungswesen vorwiegend auf der nationalen Ebene.

3. Wohnungen zur Ware machen – institutionelle und politische Rahmenbedingungen der österreichischen Wohnungspolitik

Die drei zentralen Instrumente der österreichischen Wohnungspolitik, die Wohnbauförderung (WBF), das Mietrechtsgesetz (MRG) und der gemeinnützige Wohnungsbau sind unter anderem durch die Wirkung des aufkommenden finanzdominierten Akkumulationsregime deutlichen Anpassungen unterworfen.

3.1 Rückzug staatlicher Akteure aus dem Wohnungsmarkt und Zugang institutioneller Investoren

Sowohl auf nationaler, regionaler als auch kommunaler Ebene war die öffentliche Hand in Österreich lange Zeit ein bedeutender Anbieter von bezahlbarem Wohnraum. Vor allem Wien war bekannt für seinen kommunalen Wohnbau (vgl. Vollmer/Kadi 2018). Seit den 1970er Jahren lassen österreichische Städte und Gemeinden jedoch kaum noch Wohnungen bauen (Statistik Austria 2016). Auch das „Rote Wien“ errichtete lange Zeit keine neuen Gemeindebauten mehr. Die politischen EntscheidungsträgerInnen begründeten dies mit Effizienzkriterien und budgetären Engpässen (vgl. Kadi 2015; Kunnert/Baumgartner 2012). Die Aufgaben des kommunalen Wohnbaus übernahm zunehmend der gemeinnützige, teilweise genossenschaftlich organisierte Wohnbau. Kadi und Vollmer (2018) konstatieren allerdings jüngere Bestrebungen den Gemeindewohnbau in Wien wiederzubeleben. Für eine grundlegende Neuorientierung der Wohnungspolitik sehen wir allerdings keine Hinweise.

Neben den Kommunen und den Bundesländern hielt auch der Bund über mehrere gemeinnützige Gesellschaften größere Wohnportfolios. Die rechts-konservative Regierung privatisierte diese Wohnungen Anfang der 2000er Jahre. Sie wollte damit die Staatsverschuldung reduzieren und den Staat aus der Bereitstellung von Wohnungen zurückziehen (Streimelweger 2010b; Rechnungshof 2007a). Die Situation von BewohnerInnen verschlechterte sich dadurch, es wurden Spekulationsgewinne erzielt und interessierte Kapitalgruppen konnten direkt Rentenerträge abschöpfen. Zudem gab und gibt es Korruptionsanschuldigungen (Moser u.a. 2013; Rechnungshof 2007a). Im Gegensatz zu den Privatisierungsprozessen in Deutschland (die aktuell in Konzentrationsprozesse münden; vgl. Unger 2018) fanden diese Verkäufe allerdings keine Nachahmer auf Länderebene. Auch kommunale Wohnbaubestände wurden nicht in nennenswertem Umfang privatisiert.

3.2 Politische Steuerungsinstrumente im Wandel

Das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) regulieren in unterschiedlichem Ausmaß die Festlegung der Mietzinshöhe und

Kündigungsfristen. Beide Gesetze gelten aber nicht für den gesamten Wohnungsbestand. Relevant sind Errichtungszeitpunkt des Gebäudes, vorliegende Förderungen und teilweise der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Durch mehrere Anpassungen in den letzten zwei Jahrzehnten hält Marktlogik wieder verstärkt Einzug in die Wohnungspolitik in Österreich (Jäger 2006). Eine Teilliberalisierung des privaten Mietmarktes durch Modifikationen des MRG fand bereits in den 1980er Jahren (Kategorie A Wohnungen) und 1990er Jahren (Richtwertmieten) statt (Kunnert/Baumgartner 2012). Da der Errichtungszeitpunkt der Wohneinheiten für die Anwendung des MRG relevant ist, vermindert sich dessen Relevanz als mietenregulierendes Instrument im Laufe der Zeit, was einer schleichenden Liberalisierung gleichkommt.

Das flankierend zum MRG geltende WGG verpflichtet zur Kostenmiete – also zur Mietenkalkulation auf Basis des Grundsatzes der Kostendeckung (Kunnert/Baumgartner 2012).

3.3 Die Säulen der österreichischen Wohnungspolitik: Wohnbauförderung und gemeinnütziger Wohnbau

Das Fundament der heutigen Wohnbauförderung liegt im 1948 gegründeten Wohnhaus- und Siedlungsfonds. Sie ist seit Jahrzehnten das zentrale Steuerungsinstrument zur Schaffung sozialen Wohnbaus in Österreich und wird seit 1952 durch eine Abgabe in Höhe von einem Prozent der Lohnsumme (aufzubringen je zur Hälfte von Betrieben und Lohnabhängigen), sowie seit 1954 durch (anfänglich) zweckgewidmete Steuereinnahmen finanziert (Kunnert/Baumgartner 2012; Streimelweger 2010a). Einen wesentlichen Beitrag stellen mittlerweile auch Rückflüsse aus bereits gegebenen Darlehen.

Das österreichische Wohnbau-Förderregime legte lange Zeit einen Schwerpunkt auf die direkte Objektförderung durch Darlehen oder Annuitätenzuschüsse an Privatpersonen und Bauträger. Objektförderung und Sanierungsförderung stellen circa 80 Prozent der Wohnbauförderung (WBF) dar (Kunnert/Baumgartner 2012). Während beispielsweise in Deutschland die Objektförderung bereits in den 1970er und 1980er Jahren zu Gunsten indirekter Fördermaßnahmen und Subjektförderung an Bedeutung verlor, dauerte in Österreich diese Förderung sozialer Infrastruktur in Form sozialen und gemeinnützigen Wohnraumbestands länger an (Kuhnert/Leps 2017; Streimelweger 2010a). Zuletzt gewann die Wohnbeihilfe für Bedürftige als Subjektförderungsmaßnahme aber an Bedeutung (Kunnert/Baumgartner 2012). Die Wirkungsmächtigkeit der Objektförderung verminderte sich dadurch, zumal die Baukosten deutlich über das Inflationsniveau anstiegen.

Seit 1994 können bestimmte geförderte Wohnungen nach Fristablauf an MieterInnen verkauft werden (Mietkauf). Die staatliche Förderung und Subvention

von Mietkauf ist Teil eines vermögensbasierten Wohlfahrtsverständnisses (*asset-based welfare*). Über den Aufbau individuellen Eigentums soll die Abhängigkeit vom Staat und dessen sozialer Infrastruktur gemindert werden. Wohnraum wird demnach nicht als Teil der gesellschaftlichen Infrastruktur, sondern als Ware, die es individuell zu erwerben gilt, gesehen (vgl. Heeg 2013). Zugleich sind diese Entwicklungen, vor allem die mit der Eigentumsförderung einhergehende Verschuldung, Ausdruck der Suche des zinstragenden Kapitals nach neuen Verwertungsfeldern (vgl. auch Chesnais 2016; Belina 2018).

Ein wesentlicher Einschnitt in ihre Leistungsfähigkeit geschah in den 1990er Jahren, als die WBF in den Zuständigkeitsbereich der Länder überging. Die Mittel wurden real gekürzt, trotz gleichzeitig stark steigender Baukosten. Zudem wurde die Zweckbindung der Mittel aufgehoben. Seitdem obliegt es den jeweiligen Bundesländern und Gemeinden, ob und in welcher Qualität und Quantität sie Wohnbau fördern. Oftmals wird nun aber nicht mehr Wohnbau oder zumindest wohnbauverwandte Infrastruktur errichtet, sondern die Mittel werden zu Schuldentilgung, Budgetsanierung und Spekulation verwendet und vor allem zahlreich ausstehende Forderungen verkauft. Damit wurde die Selbstfinanzierungsfähigkeit des Wohnbauförderungssystems erheblich geschwächt (Streimelweger 2010a; Kuhnert/Leps 2017; Kunnert/Baumgartner 2012).

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind die zentralen Akteure des sozialen Wohnbaus in Österreich. Ihre ursprüngliche Prämisse lautete: Bedarfsorientierung statt Gewinnmaximierung. Ihre Wohnungen sollen unter dem allgemeinen Preisniveau liegen und für kleine und mittlere Einkommen bestimmt sein (Rechnungshof 2007b).

Die 190 genossenschaftlich oder als Kapitalgesellschaft organisierten GBV verwalten über 880.000 Wohneinheiten und tragen ein Viertel des jährlichen Neubaus. In den vergangenen 30 Jahren errichteten sie ein Drittel aller Wohnungen in Österreich (GBV 2016b; Kunnert/Baumgartner 2012).

Sind die gemeinnützigen Wohnbauträger auch heute noch Garanten des sozialen Wohnbaus? Drei Pfeiler definieren ihr Alleinstellungsmerkmal: Vermögensbindung, Kostendeckung und Ertragssteuerbefreiung (Feichtinger/Schinagl 2017). Dadurch haben sie sowohl besondere Rechte wie Pflichten: Sie sind von der Gewerbeordnung ausgenommen, genießen steuerliche Begünstigungen und profitieren besonders von staatlicher Wohnbaufinanzierung (vgl. Kuhnert/Leps 2017). Zugleich unterwerfen sie sich verstärkter Kontrolle und Beschränkungen der Geschäftstätigkeit sowie der Gewinnerzielung und -ausschüttung (GBV 2016a; Rechnungshof 2007b).

Gemeinnützige Wohnbauträger dürfen nur in ihrem Hauptgeschäft, der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen sowie den zugehörigen Nebengeschäften (wie z.B. der Errichtung von Stellflächen und Geschäftsflächen), im

Inland aktiv werden. Für alle weitere Geschäfte bedarf es der Zustimmung der jeweiligen Landesregierung, so auch für die Beteiligung an Unternehmen, die keine gemeinnützigen Wohnbauträger sind (Rechnungshof 2007b; Eder 2012).

Allerdings umgehen die GBV diese Restriktionen durch die Gründung von Tochterunternehmen und weiten damit ihren Tätigkeitsbereich aus. Sie bauen auch exklusivere, nicht geförderte Wohnungen und verwalten Immobilien Dritter. Der Anteil dieser Neben- und Zusatzgeschäfte, bei denen das Kostendeckungsprinzip nicht gilt, hat zugenommen. Die Übergänge von gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnbauunternehmen sind also fließend (Eder 2012). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im internationalen Vergleich die GBV lange Zeit die Wohnungsbereitstellung teilweise den Zwängen des Marktes entzogen haben (Kadi 2017). Jedoch lassen einige aktuelle Tendenzen eine Erosion dieser Gemeinnützigkeit erkennen: beispielsweise der Vorschlag zur Lockerung der Vermögensbindung zu Gunsten des Einstiegs privaten Kapitals durch institutionelle Anleger. Eine Neuregelung birgt die Gefahr, dass die jeweiligen (Teil-) Eigentümer von kapitalgesellschaftlich organisierten, gemeinnützigen Wohnbauträgern auf die thesaurierten Gewinne zurückgreifen könnten, und sie böte die Möglichkeit, das Kapital profitabler zu platzieren. Außerdem würde eine Veränderung der Vermögensbindung auch die anderen Säulen, Steuerbefreiung und Kostendeckung, ins Wanken bringen (Feichtinger/Schinnagl 2017). Banken, Versicherungen, Stiftungen und Vereine sind bereits jetzt in über 40 Prozent der Fälle die Mehrheitseigentümer von gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Form von Kapitalgesellschaften. Der Anteil der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Gemeinden, verstaatliche Industrie, Betriebe) ging von 1955 bis 2015 drastisch zurück (GBV 2016a). Hinzu kommt eine Schwächung des gemeinnützigen Bereichs durch die Zunahme von Mietkauf. Durch den Kauf von GBV-Wohnungen gehen dem gemeinnützigen Bereich langfristige Wohnungen verloren.

4. Regionale Varietäten nationaler Wohnkapitalismusformen

Nicht nur auf nationaler Ebene, sondern ganz wesentlich auch auf regionaler und urbaner Ebene zeigt sich die Ausdifferenzierung der österreichischen Wohnungspolitik.

In Wien ist das sozialdemokratische Erbe in Bezug auf die institutionelle Gestaltung der Wohnungsmärkte noch immer sichtbar (Vollmer/Kadi 2018), wengleich sich der private Wohnungsmarkt des Top-Markts Wien (A-Lage) tendenziell anderen europäischen Metropolen annähert. Die Wohnungsmärkte in den anderen Landeshauptstädten weisen nur einen bescheidenen kommunalen Wohnungsbau auf, sind aber mit Ausnahme von Salzburg und Innsbruck keine

hochpreisigen Märkte. Allerdings sind auch dort in den letzten Jahren starke Preissteigerungen zu beobachten, ähnlich den Preissteigerungen in B-Lagen in Deutschland (Fehlberg/Mießner 2015).

Regionale Wohnungsmärkte sind in unterschiedlichem Ausmaß in die Prozesse der Kapitalverwertung involviert, jeweils abhängig von ihrer Größe, (regional-) staatlichen Regulierungen und vom Interesse, das ihnen das Kapital entgegenbringt. Im föderalen Österreich unterscheiden sich die regionalen Wohnungspolitik und -märkte zudem stark voneinander. Anders formuliert: Österreich ist nicht Wien. Aus diesem Grund betrachten wir mit Linz und Salzburg die nach Wien und Graz einwohnerstärksten Städte in Österreich.

Beide Städte weisen eine vergleichbare Größe auf. Salzburg hat aktuell knapp über 150.000 Einwohner, Linz etwas mehr als 200.000 Einwohner (siehe Tabelle 1). Beide sind prosperierende Wirtschaftsstandorte mit überregionaler Bedeutung. Salzburg und Linz sind zudem beide Hauptstädte eines Bundeslands. Allerdings unterscheiden sie sich deutlich in ihrer Wirtschaftsstruktur, politischen Entwicklung und (teilweise auch) in ihrer wohnungspolitischen Geschichte. Während Salzburg stark auf Handel, Dienstleistungen und Tourismus ausgerichtet ist bzw. nie über einen größeren industriellen Sektor verfügt hat, ist

Tabelle 1: Salzburg und Linz: *stylized facts*

	Salzburg 31.12.2016		Linz 2017	
Einwohner (Hauptwohnsitze)	154.820		203.957	
Wohnungen	87.947		114.038	
Durchschnittliche Miete	14.40 €/m ²		11.20 €/m ²	
Durchschnittlicher Kaufpreis				
– Eigentumswohnung Erstbezug	4.160,80 €		2.734,60 €	
– gebrauchte Wohnung	2.727,60 €		1.710,00 €	
Rechtsgrund der Wohnungsbenützung (2011):				
– Eigenbenützung Hauseigentümer	10.719	14,93%	10.262	9,00%
– Eigenbenützung Wohnungseigentümer	19.423	27,06%	17.529	15,37%
– Hauptmiete	35.320	49,21%	78.346	68,70%
– Sonstiges	6.315	8,80%	8.901	6,93%
Eigentumsverhältnisse der Wohnungen*				
– Privatpersonen	59.139	67,24%	44.403	38,94%
– Gebietskörperschaft	3.450	3,92%	3.300	2,89%
– GBV	18.852	21,44%	58.597	51,38%
– Sonst. Juristische Person	6.506	7,40%	7.738	6,79%

Quellen: Stadt Linz 2018; WKO 2018; Immowelt 2016; Stadt Salzburg 2017; Statistik Austria 2018.

* Die Informationen über die Eigentumsverhältnisse der Wohnungen basieren auf einem Datensatz, der 2001 erstellt wurde und seitdem nur sporadisch aktualisiert wurde. Sie sind deshalb nur bedingt belastbar.

die Wirtschaftsstruktur in Linz stark durch große Unternehmen der metallverarbeitenden und der chemischen Industrie geprägt (Dopsch/Hoffmann 2008).

Diese divergierenden Charakteristika schlugen sich auch in den wohnungspolitischen Akteurskonstellationen und Eigentumsstrukturen nieder. Beide Städte weisen dementsprechend spezifische *housing regimes* auf.

Im Folgenden soll es nun darum gehen, die jeweiligen institutionellen Ausgestaltungen und Akteurskonstellationen in Salzburg und Linz sowie die Verflechtungen mit der landespolitischen Ebene genauer zu skizzieren. Hiermit wollen wir einerseits ein Grundverständnis für die spezifischen Wohnregime schaffen. Andererseits werden anhand dieser Einordnung die jüngsten Veränderungen in beiden Städten besser verständlich.

4.1 Salzburg

Salzburgs Wohnungsmarkt ist von überdurchschnittlich hohen Mieten und Eigentumspreisen sowie starken Steigerungsraten gekennzeichnet (Kircher u.a. 2018) (siehe Tabelle 1). Knapp 42 Prozent der Salzburger Haushalte bewohnen eine eigene Wohnung beziehungsweise ein eigenes Haus. Das liegt deutlich über anderen österreichischen Großstädten (Statistik Austria 2016).

In Salzburg begann der soziale Wohnbau sich erst in den 1950er Jahren zu entfalten. Gemeinnützige Bauträger errichteten mit finanzieller Unterstützung durch Stadt und Land Salzburg im Rahmen der Wohnbauförderung kompakte Siedlungen mit gemischter Baustruktur. Aber auch Eigenheime wurden gefördert. Kommunaler Wohnbau führte dagegen nur ein Schattendasein. Dem ging eine politische Diskussion über die Ausrichtung des Wohnbaus zwischen bürgerlich-konservativem Lager („Eigentumsbildung in Arbeitnehmerhand“) und der Sozialdemokratie, die kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungsbau favorisierte, voraus. Während des Baubooms der 1960er Jahre traten die bis dahin tonangebenden privaten Bauträger in den Hintergrund. Die Wohnungsnot konnte so gelindert werden. In den 1970er Jahren nahm die Bautätigkeit gemeinnütziger Bauträger wieder ab, der marktfinanzierte Wohnbau gewann erneut an Bedeutung. Durch eine Baulandverknappung und Kritik an der starken Bautätigkeit durch das bürgerliche Salzburg nahm die Wohnungsnot wieder zu – und ist seitdem ungelöst. In den 1980er Jahren kam es zu einem drastischen Anstieg der Baulandpreise, der sozialen Wohnbau zunehmend verunmöglichte. Die Wohnbauentwicklung verlagerte sich ins Umland. Das Kernproblem hoher Preise blieb bestehen (Dopsch/Hoffmann 2008).

Die Öffentliche Hand am Wohnungsmarkt in Salzburg

In Salzburg gibt es auch gegenwärtig keinen nennenswerten kommunalen Wohnbau. Die Stadt gliederte ihren eigenen Wohnungsbestand (knapp 2.000 Wohnungen beziehungsweise 2,8 Prozent des Wohnungsmarkts) im Jahr 2005 aus. Sie lässt diese Wohnungen nunmehr von einer GBV (GSWB = Gemeinnützige Salzburg Wohnbaugesellschaft) betreuen, die im Eigentum von Stadt und Land Salzburg steht. Die Stadt hat für deren Wohnungen das Vergaberecht. Neben der Gemeinde spielen auch Bund und Land nur eine untergeordnete Rolle als Eigentümer (Bund 0,7 Prozent, Land 0,4 Prozent der Wohnungen (Stadt Salzburg 2017)). Das Land Salzburg und Landesinstitutionen errichten nur wenige Wohnungen selber. Diese Aufgabe wird an nahestehende gemeinnützige Bauvereinigungen delegiert. Die Privatisierung der bundeseigenen Wohnbauträger BUWOG und BIG Anfang der 2000er Jahre führte auch in Salzburg zur Veräußerung einiger hundert Wohnungen.

Gemeinnützige Wohnbauträger in Salzburg

In der Stadt Salzburg besitzen die GBV 21,4 Prozent des Wohnungsbestandes (Stadt Salzburg 2017). Die restlichen Wohnungen werden vorwiegend von privaten Personen gehalten. Sozialer Wohnbau erlebte seine Hochzeit in der ersten Phase der Nachkriegszeit. Im Gegensatz zu anderen Städten entstanden in Salzburg keine großen Werksiedlungen. Die GBV sind aber heute die treibende Kraft des Neubaus in Salzburg. Sie bauten in den letzten Jahrzehnten knapp 50 Prozent aller neuen Wohnungen (Straßl u.a. 2018). Allerdings sind die Mieten im gemeinnützigen Segment im österreichweiten Vergleich am höchsten (IIBW 2017).

Wohnbauförderung in Salzburg

Das aktuelle Wohnbauförderungsmodell im Bundesland Salzburg akzentuiert wieder die Eigentumsförderung und fördert die Errichtung und den Kauf von Immobilien mit einmaligen nicht-rückzahlbaren Zuschüssen in Höhe von 37 Prozent des Fördervolumens und lässt auch gewerbliche Bauträger an Förderungen für den Mietwohnbau partizipieren (Land Salzburg 2018). Die Förderausgaben für Wohnbau sanken in Salzburg zuletzt, nehmen im Bundesländervergleich aber einen Spitzenwert ein (Amann/Mundt 2017). Salzburg ist das einzige Bundesland, in dem die Förderungszusicherungen für Eigenheime zuletzt anstiegen, nachdem sie zuvor jahrzehntelang zurückgingen (IIBW 2017: 16), allerdings lag der Eigenheimanteil am Gesamtbudget trotzdem noch deutlich unter jenem anderer Bundesländer. Das Wohnbauförderungsbudget speiste sich 2016 ausschließlich aus Rückflüssen alter Darlehen aus dem aufgelösten Wohnbauförderungsfonds (siehe Tabelle 2).

Da die aktuell vergebenen Zuschüsse nicht zurückgezahlt werden müssen, gefährdet dies die Refinanzierung der Wohnbaufördermittel. Eine über die Förderung hinaus benötigte Finanzierung kann nicht mehr als Darlehen beim Land, sondern muss bei Banken aufgenommen werden. Die eigentumsorientierte neue Wohnbauförderung animiert damit die Haushalte sich mit Hypothekarkrediten zu verschulden. Gewerbliche Bauträger können nun ebenfalls Förderung für Mietwohnbau erhalten. Zuvor war diese den gemeinnützigen Wohnbauträgern vorbehalten. Diese gewerblichen Bauträger können zudem nach 25 Jahren ohne rechtliche Einschränkungen über die geförderten Wohnungen verfügen und diese frei vermieten oder verkaufen. Günstiger Wohnraum wird damit nicht nachhaltig gesichert (Amann/Mundt 2017).

4.2 Linz

Der im Zuge des „Anschlusses“ Österreichs an das Deutsche Reich verstärkte Industrialisierungsprozess von Linz führte zu einem Arbeitskräftezufluss und zum Bau der sogenannten „Hitlerbauten“ mit insgesamt 11.000 Wohnungen. Hierfür wurden zwei Bauträger, die „Wohnungs-Aktiengesellschaft der Reichswerke Hermann Göring Linz“ (heute: WAG) und die „Stadt- und Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz“ (heute: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz = GWG) gegründet (Necker 2018; Stöger 2002). Diese beiden Unternehmungen waren dann jahrzehntelang die maßgeblichen Akteure des Linzer Wohnungsmarkts.

Auch nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs stand Linz unter dem Druck eines starken Bevölkerungsanstiegs. Von 1945 bis 1959 wurden deshalb weitere 13.000 Wohnungen mit den vorhandenen Plänen gebaut. Gemeinnützige Bauträger (allen voran WAG und GWG) erbauten mit städtischer und staatlicher Wohnbauförderung den Großteil dieser Wohnungen (Schwarzbauer 2015; Stöger 2002). Die private Bautätigkeit stagnierte in der Nachkriegszeit, allmählich nahm auch jene der öffentlichen Bauträger ab (Stöger 2002). Grund hierfür war u.a. eine ab den 1970er Jahren zunehmende Suburbanisierung, die auch die Wohnungsnot sinken ließ (Stöger 2002).

Die Ausgestaltung des Wohnbaus war umstritten und konfliktgeladen: Programmatisch standen sich zwar wie in Salzburg der sozialdemokratische Wunsch nach Mietwohnungsbau und jener nach Eigentumbildung der Bürgerlich-Konservativen gegenüber. Aber auch in der SPÖ wurde die Errichtung von Eigenheimen teilweise unterstützt. Da viele Menschen sich aus einem Mangel an Eigenmitteln den Erwerb von Eigentum nicht leisten konnten, sprachen sich jedoch auch Konservative für den Mietwohnungsbau aus. Die Errichtung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen blieb in Linz somit beschränkt (Stöger 2002). Linz ist bis heute eine Stadt der MieterInnen (69% der Haushalte; siehe auch Tabelle 2).

Die Öffentliche Hand und gemeinnützige Bauträger am Wohnungsmarkt in Linz

Erste genossenschaftliche Ansätze kommunalen Wohnbaus wurden durch gesetzliche Verbote gestoppt. Die Stadt gründete 1940 deshalb die GWG als Kapitalgesellschaft (Schwarzbauer 2015). Zugleich bedeute diese Gründung den Verzicht auf einen ausgeprägten eigenständigen kommunalen Wohnbau. Mittlerweile besitzt die GWG den geringen Anteil kommunaler Wohnungen (3.400 Wohnungen), beziehungsweise verfügt über eine Kaufoption darauf (OÖNachrichten 2018). Aktuell verwaltet die GWG über 18.000 Wohnungen. Das Land Oberösterreich hält über seine Landesholding knapp die Hälfte der Genossenschaftsanteile der gemeinnützigen Landeswohnungsgenossenschaft (LAWOG), welche auch Wohnungen in Linz hält (Stöger 2002). Der Bund besitzt keine nennenswerten Wohnungsbestände mehr in Linz. Die Wohnungen der WAG gingen zwar nach dem Zweiten Weltkrieg in das Eigentum des Bundes über, diese wurden aber gemeinsam mit vier weiteren Bundesgesellschaften aus der Gemeinnützigkeit entlassen, privatisiert und stehen seitdem im Eigentum eines Konsortiums oberösterreichischer Banken und Versicherungen (Streimelweger 2010b; Rechnungshof 2007a).

Wohnbauförderung in Linz

Oberösterreich hat aktuell im Verhältnis zur EinwohnerInnenzahl die geringsten Wohnbauförderungsmittel in Österreich. Die Mittel von 270 Millionen teilen sich in eine Hälfte für die Errichtung und Sanierung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie eine Hälfte für die Errichtung, Sanierung und Kauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Für Wohnbeihilfe wurden zusätzlich 62 Millionen Euro aufgewendet. Oberösterreich hat eine ausgeprägte Eigenheimförderung (89 Millionen Euro; in der Vergangenheit war diese sogar noch

Tabelle 2: Wohnbauförderungen im Vergleich

Wohnbauförderung	Salzburg	Oberösterreich*
Ausgaben gesamt 2016	170 Millionen	270 Millionen
Änderungen zu 2015	- 13%	- 3%
Rückflüsse	180 Millionen	10 Millionen
Mittel aus Länderbudgets	- 10 Millionen**	260 Millionen
zugesicherter Zuschuss bzw. Darlehensvolumen in % 2017		
– Eigentum (Errichtung)	18%	32%
– Eigentum (Kauf)	23%	17%
– Objektförderung (Mietwohnung)	53%	47%
– Objektförderung (Wohnheim)	5%	4%

Quellen: IIBW 2017; Land Oberösterreich 2018; Land Salzburg 2018.

* Zusicherungswerte in Oberösterreich inkl. Sanierung,

** Nettorückflüsse aus bisherigen Darlehen in den Landeshaushalt.

höher) (Land Oberösterreich 2018). Die Mittel der WBF speisen sich nur zu einem geringen Teil aus Rückflüssen bisheriger Förderungsdarlehen, da das Land in der Vergangenheit seine Forderungen von über 2,5 Mrd. Euro verkauft hat (Oberösterreichischer Rechnungshof 2012). Neben Privatpersonen und gemeinnützigen Bauvereinigungen können auch gewerbliche Bauträger beim Neubau Wohnbauförderungsgeldern erhalten. Knapp 80 Prozent der Mittel gehen aber an die Gemeinnützigen (Land Oberösterreich 2018).

4.3 Salzburg und Linz: zwei urbane *housing regimes*

Salzburg und Linz waren ebenso wie Wien Teil des austro-keynesianischen nationalen Wohlfahrtsstaates. Die allgemeinen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen wie die Bedeutungszunahme finanzieller Verwertungsstrategien und der Preisschub im Immobiliensektor finden in beiden Städten ihren Widerhall. Die institutionellen Veränderungen auf der Bundesebene wie der tendenzielle Rückzug staatlicher Akteure aus dem Wohnungsmarkt, die Veränderungen des Mietrechts sowie die Schwächung der Wohnbauförderung betreffen beide Städte. Doch die unterschiedlichen wirtschaftlichen Strukturen und politisch-institutionellen Entwicklungen in Salzburg und Linz haben dazu geführt, dass sich jeweils spezifische urbane *housing regimes* herausgebildet haben, die zwar beide durch den nationalen Rahmen geprägt sind, jedoch manifestiert sich diese Prägung auf unterschiedliche Weise. Die *housing regimes* unterscheiden sich in Bezug auf ihren Entwicklungspfad und ihre Akteurskonstellation.

In Salzburg, wo es erst ab den späten 1950ern Jahren zu öffentlichem Wohnungsbau kommt, ist der Wohnungsmarkt seit jeher stark durch private Akteure bestimmt. Die Mehrheit der Wohnungen in Salzburg steht in privatem Eigentum und ein verhältnismäßig großer Teil der Bevölkerung wohnt in Eigentum. Die aktuelle WBF des Landes, die sich auch in der Stadt Salzburg manifestiert, unterstützt diese Entwicklung durch eine Akzentuierung der Eigentumsförderung. Die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen sind in Salzburg die Hauptakteure der staatlich geförderten Wohnbautätigkeit, da es keinen nennenswerten kommunalen Wohnbau gibt. Einige sind Genossenschaften mit einem Mitspracherecht der Mitglieder, andere sind Kapitalgesellschaften. Der private Wohnungsmarkt ist also ein struktureller Faktor, der wesentlich die Entwicklung der Preise bestimmt, woran sich langfristig auch die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (z.B. GSWB) bei ihrer Ausgestaltung der Wohnungs- und Preisangebote orientieren – sie sind unter anderem den gleichen Grundstücks- und Baukosten unterworfen. Private Wohnbauunternehmen spielen vor allem bei Mietwohnungen eine untergeordnete Rolle, zentrale Akteure des Angebots sind die politisch geprägten GBV und die heterogene Gruppe privater Wohnungsbesitzer.

Linz ist traditionell eine Stadt der MieterInnen. Der private Mietwohnungsmarkt ist auf der Eigentümerseite stärker als in Salzburg von Unternehmen geprägt. Linz weist jedoch im Vergleich zu Salzburg eine ausgeprägte Tradition des gemeinnützigen Wohnbaus auf. Zudem spiel(t)en hier Großunternehmen (vor allem zu Beginn des sozialen Wohnbaus) und ihre unterschiedlichen Wohnbauinstitutionen eine wichtige Rolle. Die gemeinnützigen Bauträger waren lange Zeit die Haupteigentümer von Wohnraum. Nach Privatisierungen gewann der private Mietwohnungsmarkt an Bedeutung.

Die klassische ArbeiterInnenbewegung und die mit ihr verbundenen Genossenschaften waren weder in Linz noch in Salzburg in der Lage, einen kommunalen Wohnbau durchzusetzen, so wie er Wien bis heute prägt. Die kommunale Einflussnahme auf den Wohnungsmärkten in beiden Städten beschränkt sich neben stadtplanerischen Aspekten auf Zuweisungsrechte in den teilkommunalen GBV sowie auf unternehmensstrategische Vorgaben als Eigentümer. Die Kommunen bestimmen über ihre Institutionen (Wohnungsämter bzw. Aufsichtsräte im Unternehmen), wie sie die GBV-Wohnungen belegen. Trotz unterschiedlicher Voraussetzungen und Entwicklungspfade auf lokaler Ebene gleichen sich die Vorgehensweisen der aktuellen Wohnbauförderungssysteme in beiden Bundesländern. War in Oberösterreich die Förderung von Eigentum von jeher ein zentrales Element der WBF, ist dies nun auch in Salzburg der Fall. Damit beeinflusst die WBF das Angebot immer weniger im Sinne einer gesellschaftlichen Infrastruktur, sondern verstetigt das Verständnis von Wohnen als individualisierter und subjektorientierter Nachfrage. Die GBV sind in Linz weiterhin wichtiger als in Salzburg. Gleichzeitig passen sie sich in beiden Städten zunehmend den Erfordernissen kapitalistischer Verwertungsprozesse an, indem sie vermehrt Eigentumswohnungen anbieten und teilweise über Tochterunternehmen auf dem nicht-regulierten Wohnungsmarkt tätig sind. In beiden Städten bieten sie auch zunehmend Mietkauf-Wohnungen an. Die Diskussionen um das Arbeitsprogramm der letzten Bundesregierung lassen erwarten, dass Finanzgesellschaften sich zunehmend an GBV beteiligen und sie damit ihren finanziellen Verwertungsstrategien aussetzen werden (Österreichische Bundesregierung 2017a: 6)

Trotz der unterschiedlichen Strukturen, pfadabhängiger Prozesse und politischer Kräfteverhältnisse ist in beiden Städten eine Konvergenz hin zur Durchsetzung eines *housing regimes*, das Wohnen als Ware begreift, festzustellen. Die Wohnbauförderung ist eigentumsorientiert, die Bedeutung privater Akteure der Wohnraumbereitstellung steigt, der soziale und gemeinnützige Wohnbau stagniert und orientiert sich teilweise auch an finanziellen Verwertungsprozessen. Diese Eigentumsorientierung regt zur individuellen Verschuldung an, läuft auf eine indirekte Förderung des Kreditsektors hinaus und zieht damit mehr Menschen in finanzielle Verwertungszusammenhänge. Diese Tendenzen entsprechen

der von Heeg (2013) beobachteten Entwicklung, Wohnungen als Finanzanlage zu sehen.

Die Steuerungsfähigkeit auf der lokalen Ebene ist zwar beschränkt, doch nutzen die lokalen Akteure die Spielräume bei Weitem nicht aus. Alle lokalen Regierungsparteien lassen sich weitgehend von neoliberalen Handlungsmaximen leiten. Sie antworten auf die dadurch hervorgerufenen Probleme mit einem kurzfristigen Pragmatismus, der aber das Verständnis der Wohnung als Ware nicht überwindet und weit davon entfernt ist, die Wohnung als Teil einer gesellschaftlichen Infrastruktur zu verstehen. Die Persistenz des Neoliberalismus hat die Akteure zur scheinbaren Alternativ- und Kreativlosigkeit erzogen (vgl. Vollmer/Kadi 2018).

Es gibt keine Anzeichen, dass dieses Regime in jüngerer Zeit aufgeweicht würde. Im Gegenteil, dieses Modell verstärkt seinen ausschließenden Charakter, indem vielerorts die Bevorzugung der LangzeitbewohnerInnen gegenüber NeubewohnerInnen (bspw. durch Residenzpflichten als Voraussetzung für den Zugang zu öffentlichen Wohnungen) geplant wird. Damit wird die wohnungssuchende Bevölkerung politisch gezielt fragmentiert.

Auf nationaler Ebene setzt das aktuelle Regierungsprogramm der Österreichischen Bundesregierung den institutionellen Rahmen mit einer expliziten Eigentumsorientierung, denn „langfristig ist Eigentum die angestrebte und günstigste Form des Wohnens. Wir müssen alles unternehmen, dass wieder vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, denn Eigentum ermöglicht ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben“ (Österreichische Bundesregierung 2017b: 47). Die „Forcierung der Mietkauf-Modelle“ ist ein wesentlicher Aspekt. Sozialpolitische Maßnahmen und Vorgaben findet man nicht. Hinsichtlich der Position der MieterInnen vertritt das Regierungsprogramm eine Stärkung der Vermieterinteressen. Gleichzeitig ist an den wohnungspolitischen Aussagen erkennbar, dass Wohnungspolitik den Marktkräften überlassen werden soll.

Wir erkennen also eine Konvergenz von unterschiedlichen Ausprägungen korporatistischer zu stärker eigentumsorientierten *housing regimes* in Linz und Salzburg. Ausgehend von ökonomisch und institutionell jeweils spezifischen historischen Entwicklungspfaden lassen die makroökonomischen und die nationalstaatlichen institutionellen Veränderungen urbane *housing regimes* entstehen, die sich auf jeweils spezifisch lokal geprägte Weise durchsetzen.

5. Schlussfolgerungen

Wir leiten aus unserer Analyse fünf wichtige Befunde ab. Daraus ergeben sich Konsequenzen sowohl auf der urbanen als auch nationalen Ebene. Wir schließen

mit einer allgemeinen Einschätzung über Wohnen in der kapitalistischen Gesellschaft.

Erstens lässt sich auf Bundesebene ein schrittweiser, aber grundlegender Wandel erkennen, der das nach dem Zweiten Weltkrieg durchgesetzte korporatistische Modell erodieren lässt. Dazu zählen Privatisierungen, obgleich nicht so umfassend, wie beispielsweise in einigen Regionen Deutschlands Mitte der 2000er Jahre, und eine Mietrechtsgesetzgebung, die die Position der MieterInnen zunehmend schwächt. Das Regierungsprogramm der ÖVP-FPÖ-Regierung sieht eine weitere Förderung und Stärkung der Eigentümer vor und setzt auf die Effizienz der Marktkräfte.

Zweitens böte die auf die Lohn- und Gehaltssumme entnommene Wohnbauförderungsabgabe eigentlich die Möglichkeit, eine gute gesellschaftliche Wohninfrastruktur zu schaffen. Die zunehmende Aufweichung der Zweckbindung und gar systematisch angelegte Zweckentfremdung schmälert substantiell die finanzielle Basis einer sozialen Wohnpolitik. Die Wohnraumversorgung wird zunehmend marktwirtschaftlicher Steuerung übertragen und die Wohnbauförderung budgetpolitischen Zielen unterordnet (Streimelweger 2010a: 543).

Drittens nehmen die Bestrebungen zu, die Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen für Finanzinvestoren, z.B. Pensionsfonds zu öffnen.

Viertens animiert die eigentumsorientierte Politik, namentlich im Rahmen der Wohnbauförderung, die Haushalte letztlich dazu, sich zu verschulden. Solange die Zinssätze tief sind, ergeben sich auf den ersten Blick keine Probleme. Langfristig kann eine Wohnpolitik, die auf Eigentumserwerb und Verschuldung setzt, aber nicht nachhaltig sein. Diese Politik wirkt gesellschaftlich fragmentierend.

Die verstärkte Subjektförderung im Rahmen der Wohnbeihilfe und die Abkehr von Förderungen zur Schaffung sozialer Infrastruktur, gehen *fünftens* mit vermehrten individuellen staatlichen Transferleistungen einher. Der Staat übernimmt eine reine Reparaturposition, ohne die Strukturen zu verbessern.

Diese Entwicklungen führen auf der urbanen Ebene zu einer stärkeren Ausdifferenzierung und Fragmentierung der Lebenslagen der Menschen. Die gegenwärtig dominierende Politik verschärft diese Dynamik zusätzlich. Vielerorts angedachte Änderungen des Zugangs für sozialen Wohnraum würden neu dazugekommene StadtbewohnerInnen benachteiligen.

Der Staat, national und lokal, vermindert seine eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten, die Wohnungsversorgung wirksam zu beeinflussen. Insgesamt erkennen wir einen Erosionsprozess wohlfahrtsstaatlicher institutioneller Arrangements.

Wir erkennen auch in Österreich einen generellen Trend hin zu einer Kommodifizierung von Wohnen und der individuellen Responsibilisierung in Bezug auf die Altersvorsorge. Obwohl der Anteil kapitalgedeckter privater Altersversiche-

rungen noch verhältnismäßig gering ist und die Tradition des sozialen Wohnbaus in deformierter Form weiterbesteht, setzt sich diese Tendenz auch in Österreich durch. Dieser Trend zu Kommodifizierung und Responsibilisierung ist mit veränderten Akteurskonstellationen und Kräfteverhältnissen verbunden. Diese Wohnungspolitik ist nicht in der Lage, auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse zu antworten.

Literatur

- Aglietta, Michel/Rebérioux, Antoine (2004): *Dérives du capitalisme financier*. Paris.
- Amann, Wolfgang/Lugger, Klaus (2016): *Österreichisches Wohnhandbuch 2016*. Innsbruck.
- Amann, Wolfgang/Mundt, Alexis (2017): *Bewertung des Salzburger Modells der Wohnbauförderung*, IIBW. Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen; im Auftrag der Arbeiterkammer Salzburg: Wien.
- Baumgartner, Josef (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich seit 2005. In: *WIFO-Monatsberichte* 86(7): 559-577.
- Becker, Joachim/Bösch, Valerie/Brait, Romana/Feigl, Georg/Orischnig, Tobias/Poyntner, Philipp/Schultheiss, Jana (2015): Einleitung: Politische Ökonomie Österreichs – Kontinuitäten und Veränderungen seit dem EU-Beitritt. In: BEIGEWUM (Hg.): *Politische Ökonomie Österreichs – Kontinuitäten und Veränderungen seit dem EU-Beitritt*. Wien: 7-31.
- Belina, Bernd (2018): Wenn Geldkapital eine sichere Bank sucht. In: *PROKLA* 48(2): 187-203. DOI: 10.32387/prokla.v48i191.80.
- Benko, Georges/Lipietz, Alain (1995): De la régulation des espaces aux espaces de la régulation. In: Boyer, Robert/Saillard, Yves. (Hg.): *Théorie de la régulation, l'état des savoirs*. Paris: 293-303.
- Boyer, Robert (2000): The Political in the Era of Globalization and Finance: Focus on Some Régulation School Research. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 24(2): 274-322. DOI: 10.1111/1468-2427.00250.
- Chesnais, François (2016): *Finance Capital Today. Corporations and Banks in the Lasting Global Slump*. Leiden/Boston.
- Dewilde, Caroline (2017): Do housing regimes matter? Assessing the concept of housing regimes through configurations of housing outcomes. In: *International Journal of Social Welfare* 26(4): 384-404. DOI: 10.1111/ijsw.12261.
- Dewilde, Caroline/Ronald, Richard (Hrsg) (2017): *Housing Wealth and Welfare*. Cheltenham (UK).
- Dopsch, Heinz/Hoffmann, Robert (2008): *Salzburg – die Geschichte einer Stadt*. Salzburg.
- Eder, Vira (2012): *Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen*. Wien.
- Fehlberg, Thorsten/Mießner, Michael (2015): Mietpreissteigerungen und Wohnungsengpässe abseits der Ballungsräume. Investitionen in Wohnimmobilien in B-Lagen und Regionalzentren – das Beispiel Göttingen. In: *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 3(1): 25-44.
- Feichtinger, Alois/Schinnagl, Michaela (2017): Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit. In: *wohnrrechtliche blätter:wobl* 30(4): 99-105.
- Fernandez, Rodrigo/Aalbers, Manuel B. (2016): Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. In: *Competition & Change* 20(2): 71-88. DOI: 10.1177/1024529415623916.
- (2017): Capital Market Union and residential capitalism in Europe: Rescaling the housing-centred model of financialization. In: *Finance and Society* 3(1): 32-50. DOI: 10.2218/finsoc.v3i1.1937.

- GBV (2016a): *70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband*. URL: www.gbv.at/Document/View/4622, Zugriff: 31.10.2017.
- GBV (2016b): *GBV-Jahresstatistik 2015*. URL: www.gbv.at/Document/View/4554, Zugriff: 31.10.2017.
- Harvey, David (2010): *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. London.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 1(1): 75-99.
- IIBW (2017): *Wohnbauförderung in Österreich 2016*: Novographic Druck GmbH. URL: www.iibw.at/documents/2017%20IIBW.%20Wohnbauförderung%202016.pdf, Zugriff: 17.08.2018.
- Immowelt (2016): *10 größte Städte im Vergleich: Mieten in Salzburg, Wien und Dornbirn am höchsten*. URL: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20161206_OTS0054/10-groesste-staedte-im-vergleich-mieten-in-salzburg-wien-und-dornbirn-am-hoechsten, Zugriff: 12.07.2018.
- Jäger, Johannes (2006): Akkumulation und Wohnungspolitik. *Kurswechsel* Nr. 3: 31-37.
- Kadi, Justin (2015): Recommodifying housing in formerly „Red“ Vienna? In: *Housing, Theory and Society* 32(3): 247-265. DOI: 10.1080/14036096.2015.1024885.
- (2017): Wie das Mietrecht die Mieten treibt und was die Politik unternimmt. Ein Kommentar zur Lage am Wiener Wohnungsmarkt. In: *dérive. Zeitschrift für Stadtforschung* 68: 9-13.
- Kemeny, Jim (2006): Corporatism and Housing Regimes, *Housing, Theory and Society* 23(1): 1-18. DOI: 10.1080/14036090500375423.
- Kircher, Andrea/Schmiedbauer, Elisabeth/Van-Hametner, Andreas/Zeller, Christian (2018): Regionale immobilienmärkte unter Druck. Analyse von Immobilienannoncen für Salzburg 2006–2016. In: *Geographies of Uneven Development. Working Papers* No. 8. DOI: 10.13140/RG.2.2.10013.97762.
- Kuhnert, Jan/Leps, Olof (2017): Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich. In: *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. Wiesbaden: 179-186.
- Kunnert, Andrea/Baumgartner, Josef (2012): *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik* (Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien). Wien.
- Land Oberösterreich (2018): *Wohnbau Bericht 2017*. Linz.
- Land Salzburg (2018): *Wohnbauförderung Jahresbericht 2017*. Salzburg.
- Moser, Peter/Bständig, Gerhart/Schöffmann, Bernhard (2013): *Wohnen im Arsenal. Wandel der Wohnbedingungen im Zuge der Privatisierung*. Wien.
- Necker, Sylvia (2018): Hitlerbauten in Linz. Wohnsiedlungen zwischen Alltag und Geschichte. 1938 bis zur Gegenwart In: *Forum OÖ Geschichte*. URL: www.oegesichte.at/themen/architektur-und-stadtentwicklung/hitlerbauten-in-linz/hitlerbauten-in-linz/, Zugriff: 17.8.2018.
- Oberösterreichischer Rechnungshof (2012): *Initiativprüfung Wohnbauförderung des Landes*. Linz.
- OÖNachrichten (2018): *377.000 Euro statt 1,15 Millionen: Hat Linz Sozialwohnungen zu billig verkauft?* URL: www.nachrichten.at/oberoesterreich/linz/377-000-Euro-statt-1-15-Millionen-Hat-Linz-Sozialwohnungen-zu-billig-verkauft?art66,2963351, Zugriff: 28.8.2018.
- Österreichische Bundesregierung (2017a): *Für Österreich. Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2017/2018*. Wien.
- (2017b): *Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017–2022*. Wien.
- Rechnungshof (2007a): *Verkauf von Bundeswohnbaugesellschaften*. URL: www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2007/berichte/teilberichte/bund/Bund_2007_03/Bund_2007_03_2.pdf, Zugriff: 25.10.2018.
- (2007b): *Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.* URL: www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2007/berichte/teilberichte/salzburg/Salzburg_2007_08/Salzburg_2007_08_1.pdf, Zugriff: 25.10.2018.

- Schwartz, Herman/Seabrooke, Leonard (2008): Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. In: *Comparative European Politics* 6(3): 237-261. DOI: 10.1057/cep.2008.10.
- Schwarzbauer, Rita (2015): *Die Bedeutung des sozialen Wohnbaus in Linz am Beispiel der „Hitlerbauten“*. Diplomarbeit, Institut für Gesellschafts- und Sozialpolitik. Linz.
- Serfati, Claude (2011): Transnational groups as financial groups. In: *Work organisation, Labour & globalisation* 5(1): 10-38. DOI: 10.13169/workorgalaboglob.5.1.0010.
- Stadt Linz (2018): *Wohnungen*. URL: www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/, Zugriff: 28.8.2018.
- Stadt Salzburg (2017): *Salzburg in Zahlen 3/2017*. Beiträge zur Stadtforschung, MA 2/01 Stadtarchiv und Statistik. Salzburg.
- Statistik Austria (2016): Wohnen 2015. Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC. Wien. URL: www.statistik.at/wcm/idc/ideplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=107921, Zugriff: 25.10.2018.
- (2018): Ein Blick auf die Gemeinde. Salzburg. URL: www.statistik.gv.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=50101, Zugriff: 28.8.2018.
- Stephens, Mark (2017): *Housing regimes twenty years after Kemeny*; Working Paper, Heriot-Watt University (1. August 2017). Edinburgh. URL: <https://researchportal.hw.ac.uk/en/publications/housing-regimes-twenty-years-after-kemeny>, Zugriff: 25.10.2018.
- Stockhammer, Engelbert (2014): Entstehung und Krise des finanz-dominierten Akkumulationsregimes. Eine postkeynesianische Perspektive auf Finanzialisierung. In: Heires, Marcel/Nölke, Andreas (Hg.): *Politische Ökonomie der Finanzialisierung; Globale Politische Ökonomie*. Wiesbaden: 33-48.
- Stöger, Harald (2002): *Sozialer Wohnbau in Linz. Problemstellungen von Wohnungswirtschaft und Wohnungsversorgung in der Nachkriegszeit*. Dissertation, Universität Salzburg, Salzburg.
- Straßl, Inge/Riedler, Walter/Uray, Reinhard/Standl, Christina (2018): *Mietwohnbau in der Stadt Salzburg. Entwicklung und Status*, SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen. Salzburg.
- Streimelweger, Artur (2010a): Wohnbauförderung: Eine Bestandsaufnahme. In: *Wirtschaft und Gesellschaft* 36(4): 543-561.
- (2010b): *Zur Privatisierung sozial gebundenen Wohnraums, vwbf Studienexkursion 2010*: Berlin. URL: <http://docplayer.org/25004941-Zur-privatisierung-sozial-gebundenen-wohnraums.html>, Zugriff: 28.8.2018.
- Theurillat, Thierry/Crevoisier, Olivier (2014): Sustainability and the Anchoring of Capital: Negotiations Surrounding Two Major Urban Projects in Switzerland. In: *Regional Studies* 48(3): 501-515. DOI: 10.1080/00343404.2013.787160.
- Unger, Knut (2018): Mieterhöhungsmaschinen. In: *PROKLA* 48(2): 205-225. DOI: 10.32387/prokla.v48i191.81.
- Vollmer, Lisa/Kadi, Justin (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. In: *PROKLA* 48(2): 247–264. DOI: 10.32387/prokla.v48i191.83.
- WKO (2018): *Immobilienpreisspiegel 2018*. URL: <https://www.wko.at/branchen/informationconsulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Pressekonferenz-Preisspiegel-2018-Praesentation.pdf>, Zugriff: 28.8.2018.
- Zeller, Christian (2008): From the gene to the globe: Extracting rents based on intellectual property monopolies. In: *Review of International Political Economy* 15(1): 86-115. DOI: 10.1080/09692290701751316.
- (2011): Verschiebungen der Krise im globalen Rentierregime. Ungleichgewichte und die Suche nach neuen Feldern. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 55(1-2): 65-83.