



Quelle: IV-03, 2023

ÖKONOMISCHER DRUCK AM PRIVATEN WIENER WOHNUNGSMARKT

ERFAHRUNGEN UND HANDLUNGS-STRATEGIEN VON MIETERINNEN

JUDITH SCHNELZER (ISR)

Seit der Covid-19-Pandemie hat sich die anhaltende Wohnungskrise für MieterInnen in Wien verschärft. Eingebettet in ein wohlfahrtsstaatliches Umfeld, das Zwangsräumungen/Delogierungen erschwert, befasst sich dieser Beitrag mit wenig erforschten alltäglichen und relationalen Formen von krisengenerierter Verdrängung und der Handlungsfähigkeit von MieterInnen, wenn sie unter ökonomischen Druck geraten. Der Beitrag basiert auf Interviews mit MieterInnen im privaten Mietsegment, die eine steigende Wohnkostenbelastung wahrgenommen haben und diesbezüglich verschiedene Formen der Beratung oder Hilfe in Anspruch genommen haben. Die MieterInnen wenden „adaptive“ und „intervenierende“ Handlungen an, um den steigenden ökonomischen Druck zu bewältigen. Diese Handlungen des „un/doing displacement“ tragen auf ambivalente Weise nicht nur zur Verfestigung der Situation bei und wirken ihr entgegen, sondern sie prägen auch die räumlich-zeitlichen Erfahrungen der MieterInnen. Die Versuche, die Auswirkungen des ökonomischen Drucks durch Handlungsstrategien abzumildern, führen zu Modi, die den Alltag der MieterInnen u.a. durch Materialitäten, Körper, mentale und raum-zeitliche Konfigurationen „diktieren“. MieterInnen ko-produzieren dementsprechend ihre eigenen (alltäglichen) Verdrängungserfahrungen relational.

KEYPOINTS

- Diese Studie untersucht, welche alltäglichen Erfahrungen und Handlungsstrategien MieterInnen am privaten Wiener Wohnungsmarkt machen, um mit ökonomischem Druck durch krisengenerierte Miet- und Lebenskostensteigerungen umzugehen.
- Die Ergebnisse zeigen, dass MieterInnen „adaptive“ und „intervenierende“ Handlungen setzen, um die sich durch steigende Wohnkostenbelastungen verändernde Lebenssituation ambivalent als „un/doing displacement“ zu verhandeln.
- Zentral für die Entwicklung von Verdrängungsprozessen und die Abschwächung des ökonomischen Drucks ist die Ko-Produktion der MieterInnen, die sich als „diktierende“ raum-zeitliche Erfahrungen niederschlagen.

PROBLEMSTELLUNG, HINTERGRUND

Als Symptom der Krise der Leistbarkeit von Wohnraum und der neoliberalen Urbanisierung üben steigende Mieten einen enormen Druck auf MieterInnen aus, insbesondere in urbanen Gebieten. Seit der Covid-19-Pandemie und anderen geopolitischen Krisen hat der ökonomische Druck auf MieterInnen in europäischen Städten weiter zugenommen. Die wachsende quantitative Literatur verbindet urbane Transformationen in kapitalistischen Ökonomien, wie die Kommodifizierung und (Nicht-)Leistbarkeit des Wohnens, mit Prozessen der Globalisierung, Finanzialisierung und Deregulierung. Qualitative Studien zu Verdrängung haben die Erfahrungen von Delogierung und Zwangsäumung und Obdachlosigkeit untersucht. Die Verbindung dieser beiden Forschungsstränge ermöglicht es, den Umgang mit der zunehmenden Unleisbarkeit des Wohnens und damit die Entstehung von ökonomischem (Verdrängungs-) Druck zu verstehen. Die vorliegende Studie erweitert den Diskurs, indem sie subtilere, alltägliche Formen des Verdrängungsdrucks untersucht, die durch steigende Mieten, Lebenshaltungskosten und Inflationsdynamiken ausgelöst werden.

Obwohl der Anteil der Wohnungen im dekommodifizierten Segment (Gemeindewohnungen oder geförderte Wohnungen) in Wien sehr hoch ist, sieht sich die Stadt mit einem zunehmenden Druck auf den privaten Mietwohnungsmarkt konfrontiert. Rund ein Drittel der Bevölkerung lebt im privaten Mietsegment, wo die Mieten seit den 2000er Jahren kontinuierlich schneller steigen als die Einkommen oder Sozialleistungen. Zwischen 2022 und 2023 stiegen die Mieten im privaten Mietsektor um bis zu 24 %, hauptsächlich aufgrund von Inflationsanpassungen nach der Covid-19-Pandemie. Steigende Energiekosten und die hohe Inflationsrate in Österreich haben den Druck auf MieterInnen weiter verstärkt. Als Reaktion darauf führte die Stadt Wien mehrere neue Maßnahmen ein, um dem Verdrängungsdruck entgegenzuwirken, darunter den staatlich finanzierten „Wohnschirm“ zur Unterstützung von MieterInnen mit Miet- oder Energieschulden. Diese Maßnahmen verhindern Zwangsäumungen, was sich in der konstant niedrigen Zahl von Aäumungsbescheiden widerspiegelt, da MieterInnen dazu neigen, „freiwillig“ auszuziehen, bevor sie einen Aäumungsbescheid erhalten.

Dieser Beitrag befasst sich mit MieterInnen in Wien, die aufgrund der steigenden ökonomischen Wohnkostenbelastung im privaten Mietsektor Beratung oder (rechtliche) Unterstützung gesucht haben. Da die MieterInnen aktiv mit dem ökonomischen Druck umgehen, wird Verdrängung zu einem ko-produzierten Prozess. Die alltäglichen Handlungen der MieterInnen führen zu heterogenen Bemühungen des „un/doing displacement“.

In diesem Beitrag wird untersucht, wie sich die anhaltende Wohnungskrise im Alltag von MieterInnen auswirkt. Die zentralen Fragen sind:

- (a) Wie gehen MieterInnen mit ihrer Situation um (und stabilisieren sie im Idealfall), wenn sie ökonomischem (Verdrängungs-)Druck ausgesetzt sind?

- (b) Wie wirken sich die ständigen Bemühungen von MieterInnen, die sich verändernde Situation zu navigieren, auf ihre Alltagserfahrungen aus?

Dieser Beitrag verfolgt zwei Ziele: Zum einen wird zwischen „adaptivem“ und „intervenierendem“ Handeln unterschieden, da beide auf ihre Weise zum „un/doing displacement“ beitragen. Zweitens wird gezeigt, wie das Zusammenspiel dieser Handlungen (während die MieterInnen gleichzeitig verschiedenen – ausbeuterischen – Machtverhältnissen unterworfen sind) sich in spezifischen Formen der Erfahrung als „ein Diktieren“ von Raum und Zeit niederschlägt.

FORSCHUNGSDESIGN

Um die Erfahrungen und Wahrnehmungen von MieterInnen im privaten Mietsegment in Wien zu erheben, die mit ökonomischem Druck konfrontiert sind, wurden Personen gesucht, die von Mietzinserhöhungen (inkl. Energie, Inflation etc.) betroffen waren und diesbezüglich auch Hilfe oder (Rechts-)Beratung in Anspruch genommen haben.

METHODE

Zwischen 2023 und 2024 wurden narrativ-biografische Interviews mit 18 selbst-identifizierten MieterInnen durchgeführt, die in Wien von ökonomischem Verdrängungsdruck im privaten Mietsegment betroffen sind. Um Interviewpartner zu finden, wurden Gatekeeper wie NGOs, Vereine und öffentliche Institutionen im Bereich „Wohnen“ miteinbezogen. Neben der Verteilung von Flyern wurden zusätzlich 27 informelle Kurzgespräche mit betroffenen MieterInnen in Wartezimmern von Beratungsverbänden und -institutionen geführt und in Feldnotizen dokumentiert. Bei den Teilnehmenden wurde versucht, eine möglichst breite Stichprobe zu ziehen, um die Heterogenität der Betroffenen, aber auch deren gemeinsame Erfahrungen zu erfassen. Die Teilnehmenden waren zwischen 21 und 83 Jahre alt, 12 Frauen und 6 Personen ohne Migrationshintergrund. Die sozialen Hintergründe reichten von MieterInnen mit mittlerem Einkommen bis hin zu gefährdeten Personen unterhalb der Armutsgrenze. Die Mietbelastung betrug zum Zeitpunkt des Interviews zwischen 50 % und 100 % des Einkommens. Die Haushaltszusammensetzung der Teilnehmenden besteht aus Alleinstehenden bzw. Alleinerziehenden, Alleinverdienern und Mehrkindfamilien. Die MieterInnen leben im gesamten Wiener Stadtgebiet in beiden Teilsektoren des privaten Mietwohnungssegments, Altbau und Neubau. Die Dauer des Verdrängungsdrucks reichte dementsprechend von mehreren Jahren bis zu wenigen Monaten.

DER PRIVATE MIETMARKT IN WIEN

In Wien wohnen 76 % der Bevölkerung zur Miete. Der Wohnungsmarkt ist mit 21 % Genossenschaftsanteil und 22 % kommunaler bzw. sozialer Wohnbau (Gemeindebau) stark dekommodifiziert. Ein Drittel der Bevölkerung lebt im kommodifizierten privaten Mietsegment, das in zwei Subsegmente unterteilt ist: regulierter Altbau (22 %) und un-

regulierter Neubau (11 %). Der regulierte Altbau umfasst Bestandsgebäude aus der Gründerzeit (1840–1914), die sich überwiegend in der Innenstadt befinden. Dieser Bereich unterliegt Mietpreisbindungen und dem Mietrechtsgesetz, das befristete Mietverträge und inflationsbedingte Mietanpassungen vorsieht. Im unregulierten Neubau (ab 1945), der zivilrechtlich geregelt ist, gelten marktübliche Mieten mit geringem MieterInnenschutz. Seit den 1980er Jahren hat die Transformation des privaten Mietsegments in Wien zu einer verstärkten Kommodifizierung und der Herausforderungen der Leistbarkeit von Wohnraum geführt. Das Programm der Sanften Stadterneuerung (Renovierung des Altbaubestandes) entwickelte sich jedoch zu einem Instrument der Gentrifizierung und (ausschließlichen) Verdrängung von MieterInnen. Mit der Deregulierung des Mietrechtsgesetzes 1994 wurden befristete Mietverträge und inflationsbedingte Mietanpassungen eingeführt, was Mieterhöhungen erleichterte. Seit den 2000er Jahren wurden Altbauten zu lukrativen Investitionen. InvestorInnen umgehen Mietregulierungen, indem sie Gebäude in Eigentumswohnungen umwandeln oder abreißen und (unregulierte) Neubauten errichten. Gleichzeitig hat die Unterbrechung des kommunalen Wohnungsbaus (2004–2018) die Position des privaten Mietsegments gestärkt. Während der private Mietwohnungsmarkt geringe Zugangshürden bietet, müssen MieterInnen für den geförderten bzw. kommunalen Wohnbau bestimmte Zugangskriterien (Einkommensgrenze, Dauer des Hauptwohnsitzes, Wohnbedarf etc.) erfüllen.

EMPIRISCHE ERGEBNISSE

ADAPTIVE UND INTERVENIERENDE HANDLUNGEN

Ökonomischer Druck äußert sich durch Gefühle bei Mieterhöhungen oder stark steigenden Energiekosten, die von den TeilnehmerInnen als „überrascht“ (IV-15) oder „in die Enge getrieben“ (IV-08) beschrieben.

Die Art und Weise, wie Gefühle in Handlungen umgesetzt werden, ist sehr unterschiedlich. Ökonomischer Druck wird auf der Ebene des täglichen Lebens durch kleine „adaptive“ Handlungen ausgehandelt. Sie beschreiben eine Reihe von Handlungen, die die MieterInnen allein, mit Haushaltsmitgliedern oder mit den ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen, Fähigkeiten und Wissen umsetzen können. Beispielsweise reduzieren sie ihre Ausgaben, indem sie ihren Lebensstandard senken, wie z.B. die Wohnung nicht zu heizen (IV-05), Lebensmittel von geringerer Qualität zu kaufen (IV-10), Lebensmittel zu rationieren (IV-23), Ausgaben zu organisieren (IV-20) oder Vermögenswerte wie Autos zu verkaufen (IV-04), Unterhaltszahlungen zu unterlassen (IV-29) oder zu stehlen (IV-28), um ihr Überleben zu sichern. Adaptive Handlungen haben einen definierten Endpunkt, auf Seiten der VermieterInnen durch einen Räumungsbescheid oder die Beendigung des Mietverhältnisses (IV-02 und IV-13) oder auf Seiten der MieterInnen durch die Veränderung der Lebens- bzw. Wohnsituation. Diese Formen von Handlungen enden, wenn alle Ressourcen ausgeschöpft sind oder von vornherein nicht zur Verfügung

standen. „Unantastbare“ Ausgaben (IV-03), z.B. Ausgaben für Medizin und Bildung, einschließlich Nachhilfe und PrivatärztInnen, oder kleinere „Luxus“-Ausgaben (IV-08), wie Rauchen (IV-02) oder Unterhaltung für Kinder (IV-16 und IV-28), stellen adaptive Grenzen für MieterInnen dar.

Größere „intervenierende“ Praktiken erfordern die Hilfe anderer AkteurInnen sowie deren Ressourcen. Diese Art von Handlungen werden von den MieterInnen aufgrund der Erfahrung des Kontrollverlustes über die Situation gesetzt. Sie beginnen in der Regel mit niedrigschwelligen Optionen wie der Änderung von Energieplänen (IV-03), der Frage an die Familie, „ob sie etwas Geld vorstrecken können“ (IV-02, IV-16 und IV-31) oder Verhandlungen mit den VermieterInnen über eine Ratenzahlung der Miete (IV-08, IV-15 und IV-20). Formale oder institutionelle Schritte werden von einigen MieterInnen, u.a. mit unbefristeten Altmietverträgen, so lange wie möglich hinausgezögert, um unabhängig zu bleiben. MieterInnen unterschätzen oftmals die Situation und ihre Auswirkungen:

„Ich dachte, dass es vielleicht wieder besser wird, diese ganze Schönrederei, aber ist nicht besser geworden. Es ist immer schlimmer geworden“ (IV-05).

Intervenierende Praktiken implizieren eine Verschiebung von Machtverhältnissen und sozialen Positionierungen. Die MieterInnen nehmen eine „Verteidigungsposition“ ein, da sie sich in einer „unterworfenen [Situation] befinden, in der sie sich nicht selbst versorgen können“ (IV-20). Marginalisierte MieterInnen sind auf Interventionen angewiesen, wie z.B. Mietzuschüsse oder die Inanspruchnahme von Diensten wie dem Wohnschirm, die Inanspruchnahme von Sozialwohnungen, um eine Zwangsräumung oder Obdachlosigkeit zu vermeiden.

DAS DIKTIEREN VON RAUM-ZEITLICHEN ERFAHRUNGEN

Die Bemühungen der MieterInnen, die Gewalt des ökonomischen Verdrängungsdrucks durch ihre unterschiedlichen Handlungen abzuschwächen, äußern sich im Modus des „Diktierens“ raum-zeitlicher Erfahrungen. Im Folgenden werden Beispiele gezeigt, wie MieterInnen alltäglich Verdrängungsprozesse aushandeln, nämlich durch Materialitäten, ihre Körper oder mentale und raum-zeitliche Konfigurationen.

Der ökonomische Druck wirkt sich auf veränderte Praktiken aus, mit denen die MieterInnen ihr Zuhause gestalten. Eine 55-jährige Mieterin in einem Neubau macht es sich so gemütlich wie möglich:

„Man kommt nach Hause und nutzt jede freie Sekunde in seiner teuren Wohnung. Sich wohlfühlen heißt wohnen. Ja, denn wo sonst....Wo sonst, wenn nicht in meiner Wohnung? Deshalb tue ich ganz bewusst positive Dinge“ (IV-10).

Da sie ihr Leben von der Arbeit nach Hause verlagert hat, muss sie das Beste aus ihrer Wohnung machen. Sie erklärt, dass sie „billige“ Lampen und „viele“ Decken kauft, um ihre Wohnung bewusst gemütlich zu gestalten, damit sie sich nach einem langen Arbeitstag entspannen kann. Die De-

cken halten sie warm, ohne dass sie die Wohnung heizen muss. Außerdem hat sie ihre Haushaltspraxis dahingehend geändert, dass sie nicht mehr alle Küchengeräte benutzt:

„Früher habe ich gerne gekocht, jetzt mache ich es in der Mikrowelle. Ich bin gezwungen, es zu tun, weil es billiger ist“ (IV-10).

Durch Kompromisse in ihrem Alltag versucht sie, die Kontrolle über die sich verändernde Situation zu behalten.

Die Bemühungen der MieterInnen, den ökonomischen Druck abzuschwächen, belasten ihre körperliche und geistige Gesundheit. Die MieterInnen haben von ihrer zunehmenden körperlichen Erschöpfung gesprochen, unabhängig von der Menge an Erschöpfung, die sie bereits durch Arbeit oder andere alltägliche Aktivitäten erfahren.

Die Teilnehmenden berichten über die Auswirkungen in Form von wahrgenommenem Stress oder Unzufriedenheit. Eine 53-jährige Angestellte kündigte ihre Haushaltsversicherung, um Geld zu sparen, während sie auf eine (positive) Entscheidung über ihren Antrag auf eine Gemeindeförderung wartete. Dies ließ sie im Ungewissen über den Zustand ihrer derzeitigen Wohnung und mögliche zusätzliche Kosten:

„Ich entwickle irgendwie Angst. Was mache ich, wenn etwas [in der Wohnung] kaputt geht?“ (IV-08).

Während einige MieterInnen sich anpassen, indem sie Bewältigungsmechanismen anwenden, wie z.B. beschäftigt bleiben (IV-08) oder positiv denken (IV-23), zahlen andere den emotionalen Preis, indem sie sich bei der Arbeit abgelenkt (IV-14), in ihrer Wohnung gefangen (IV-34) oder durch den Verdrängungsdruck gelähmt fühlen. Der Verdrängungsdruck und die damit verbundenen Handlungsmöglichkeiten diktieren die Gedanken der MieterInnen, da sie den Verlust der Kontrolle über die veränderte Situation erleben.

Darüber hinaus wirken sich die Handlungen der MieterInnen auf ihre raum-zeitlichen Konfigurationen aus, die den MieterInnen wiederum eine gewisse Kontrolle geben. Beispiele für adaptive Praktiken sind regelmäßiges Plasmaspenden (IV-16), strategisches Einkaufen (IV-07, IV-29) und für intervenierende Praktiken z.B. das Arbeiten an Feiertagen für Prämien (IV-02 und IV-31) oder Geldverdienen durch Nebentätigkeiten (IV-17). Die Inanspruchnahme von Hilfsorganisationen (IV-10) oder von Bürgen (IV-38 und IVN-001) kann jedoch die Autonomie der MieterInnen einschränken, da ihre räumliche und zeitliche Konfiguration (einschließlich Wohnung und Wohnort) von anderen diktiert wird.

FAZIT

Vor dem Hintergrund eines sich transformierenden Wohnungsmarktes zeigt die Studie, dass MieterInnen ihre krisenbedingten Verdrängungsprozesse und die damit verbundenen raum-zeitlichen Erfahrungen ko-produzieren. Insgesamt bietet dieser Artikel ein nuanciertes Verständnis

der Art und Weise, wie MieterInnen eine zentrale Rolle in der Koproduktion ihrer Verdrängungserfahrungen spielen, während sie den anhaltenden Dynamiken der Krise der Leistbarkeit des Wohnens ausgesetzt sind.

Dieser Beitrag bietet eine nuanciertere Lesart der alltäglichen Formen von Verdrängung und zeigt, wie MieterInnen durch adaptive und intervenierende Praktiken Prozesse des „un/doing displacement“ mitgestalten und damit zu Verdrängungsprozessen beitragen oder ihnen entgegenwirken. Diese Studie hat gezeigt, dass ökonomischer Druck einen kontinuierlichen Verhandlungsprozess beinhaltet, der von den MieterInnen eher konstantes und anpassungsfähiges Handeln als isolierte Strategien erfordert.

„Un/doing displacement“ entfaltet sich in verschiedenen Erfahrungsmodi, die – entweder schrittweise oder abrupt – die in Raum und Zeit verankerten Erfahrungen der MieterInnen „diktieren“. MieterInnen entwickeln verschiedene Strategien, um die Gewalt des ökonomischen Drucks abzufedern und gleichzeitig Machtbeziehungen zu verfestigen, zu verhandeln oder anzufechten.

Die Vielfalt der an der Studie teilnehmenden MieterInnen macht deutlich, wie sich Verdrängungsdynamiken auf weitere Bereiche ausdehnen. Trotz wohlfahrtsstaatlicher Maßnahmen entstehen komplexe Interaktionen zwischen AkteurInnen, die krisenbedingte Verdrängungen mit graduellen Verschiebungen zwischen Subtilität und Gewalt entstehen lassen. Die wohlfahrtsstaatliche Einbettung bietet MieterInnen einen spezifischen Kontext, in dem ökonomischer Druck vor allem durch alltägliche Formen der Verdrängung hervorgebracht wird. Diese Forschung unterstreicht die zunehmende Komplexität und Diversifizierung von Verdrängungserfahrungen, in denen kontextgebundenes, aber individuelles Handeln letztlich Verdrängungsprozesse diversifiziert und gesellschaftlich ausweitet.

ECKDATEN

Projekt: Leistbares Wohnen und Leben in Wien?

Projektteam: Judith Schnelzer (ISR),

Laufzeit: 2022 bis 2025

ZUM WEITERLESEN

Schnelzer, J. (2024). Un/doing Displacement in Vienna: Tenants' Agency and Their Co-Produced Spatio-Temporal Experiences Under Economic Pressure. *Urban Planning*, 9, Article 8718. <https://doi.org/10.17645/up.8718>

KONTAKT

Judith Schnelzer BA MA
T: +43 1 51581-3535
judith.schnelzer@oeaw.ac.at

Impressum: Medieninhaber: Österreichische Akademie der Wissenschaften, Dr. Ignaz Seipel-Platz 2, 1010 Wien. Herausgeber: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Bäckerstraße 13, 1010 Wien | Erscheinungsweise: halbjährlich | Satz: Mag. Florian Partl, Grafik, Design: ÖAW, ISR Verwendbarkeit/Copyright: ISR