

Die Rückkehr der Wohnungsfrage

Soziale Bruchlinien in Österreich nach der Krise

Elisabeth Springler

Spätestens seit dem Jahr 2012, als die Wohnpreise (erzielbare Preise für Eigentum in Form von Wohnungen und Eigenheimen) in Österreich – bei einem Tariflohnindex von 3,3 % (Jahr 2012) bzw. 2,6 % (Jahr 2013) (Statistik Austria 2018) – um über 12 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen waren und im Jahr 2013 die Mieten österreichweit mit 13 % gefolgt waren (Daten OeNB 2018a), ist klar, die soziale Wohnungsfrage hat Österreich erreicht. Vor der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 galt Österreich als Ökonomie mit stabilen Wohnpreisen im internationalen Vergleich. Betrachtet man die Entwicklung der Wohnpreise gemessen an den jährlichen Veränderungen, zeigen sich deutlich die Dynamiken in den ausgewählten Staaten, wobei diese nach ihrer Struktur am Wohnungsmarkt und ihrer Betroffenheit von der Krise als Gegenüberstellung zu Österreich ausgewählt wurden (siehe Abbildung 1).

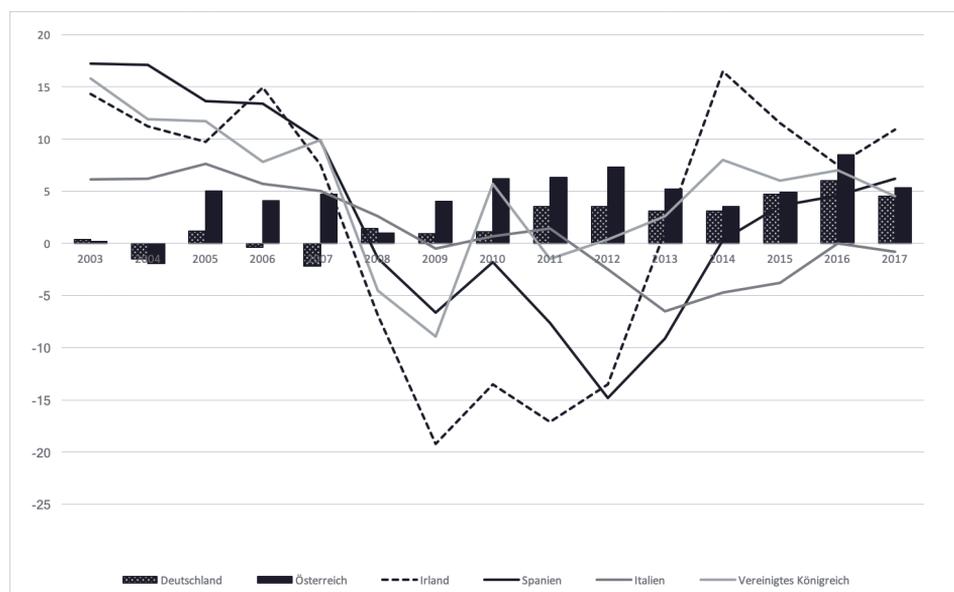


Abbildung 1: Wohnpreise in ausgewählten Ländern 2003–2017. Quelle: Eurostat, eigene Darstellung

Staaten mit einem hohen Grad an Liberalisierung bei der Wohnbaufinanzierung, etwa diejenigen, die seit Beginn der 2000er Jahre stark auf Verbriefungen gesetzt haben, wie Spanien oder auch Großbritannien, wiesen hohe jährliche Wohnpreisteigerungen auf, während Staaten mit rigiden, stark auf den Hypothekarmarkt setzenden Wohnbaufinanzierungssystemen bis 2007/2008 moderate Preisteigerungen zu verzeichnen hatten, wie

etwa Österreich und auch Deutschland. Wie Abbildung 1 zeigt, waren vor allem jene Staaten mit einem liberalen Wohnbaufinanzierungssystem direkt von der Finanzkrise betroffen, Verbriefungen waren teils nicht mehr zu bewerten und die Wohnungspreise sanken stark.

Die unmittelbaren Effekte der Finanzkrise wurden in zahlreichen Studien analysiert. 10 Jahre nach der Krise zeigen sich jedoch strukturelle Bruchlinien auch bei den Wohnungsmärkten jener Staaten, die noch vor 10 Jahren stabil waren und als leistungsfähig bezeichnet wurden. Deutlich zeigt sich diese Dynamik vor allem in Österreich, in Abbildung 1 als schwarzer Balken dargestellt. Dynamiken am Wohnungsmarkt wurden zwar auch durch die europäische Geldpolitik des *easy money* befeuert, manifestiert aber wurden sie durch die strukturellen und institutionellen Veränderungen auf nationalstaatlicher Ebene.

Gibt es fundamentale Gründe für Preissteigerungen am Wohnungsmarkt oder sind es lediglich die abgeleiteten spekulativen Faktoren, die diese Dynamik verursachen? Betrachtet man die fundamentale Nachfrage und das Angebot an Wohnraum, so ist zunächst die Bevölkerungsentwicklung und damit die Haushaltsentwicklung, vorausgesetzt, es kommt zu keinerlei gesellschaftlichem Wandel hinsichtlich der Haushaltsgröße, ein Indikator für die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Im Zeitraum von 2007 bis 2017 ist die Bevölkerung in Österreich im Durchschnitt um 6,2% gewachsen, wobei die stärkste Steigerung in Wien mit 13,1% zu beobachten war und das geringste Wachstum in Kärnten mit 0,3% (Amann, 2018: Tab 1, Daten Statistik Austria). Demgegenüber stehen für die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum die Bewilligungen, sowie die Baukosten (bestehend unter anderem aus Arbeit-, Maschinen- und Energiekosten des Bauunternehmers) und Baupreise, wobei hier zu den Baukosten im Wesentlichen noch Grundstückskosten und Planungskosten des Bauherrn hinzukommen. In den letzten fünf Jahren (von 2013–2017) wurden im Durchschnitt pro Jahr zirka 7.300 Wohnungen bewilligt, wobei die Anzahl der Bewilligungen großen jährlichen Schwankungen unterliegt und mit 2014 einen Spitzenwert von 14.000 Wohnungen erreicht hat, der damit knapp über dem Wert vom Jahr 2013 liegt (Daten OeNB 2018a). Im gleichen Zeitraum stiegen die Baukosten um durchschnittlich 1,7% und die Baupreise um durchschnittlich 2,1% pro Jahr (Daten OeNB 2018a).

Insgesamt lässt sich durch die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum und die Struktur und Entwicklungen der Angebotsseite eine Dynamik am Wohnungsmarkt erkennen, die steigende Preise rechtfertigen, allerdings zeichnen diese Entwicklungen nicht nur den österreichischen Wohnungsmarkt aus, wodurch sich kein Erklärungswert für Österreich im Gegensatz zu anderen europäischen Staaten ergibt. Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen zeichnet dieser Beitrag die Argumentationsstränge für die dynamische Entwicklung von Wohn- und Mietpreisen seit der liberalen Geldpolitik der EZB nach und die daraus entstehenden Anforderungen an die institutionelle Struktur der österreichischen Wohnungswirtschaft.

Pachel (2018, in diesem Heft) zeigt Bruchlinien des europäischen Konzepts als Resultat der Krise von 2008/2009 auf. Im Rahmen dieses Beitrags werden diese aufgegriffen und die sich daraus ergebenden Bruchstellen der wohlfahrtsstaatlichen Ausgestaltung am Wohnungsmarkt verdeutlicht. Neoliberale Wirtschaftspolitiken können wie bei Pachel (2018) beschrieben, zum hegemonialen Macherhalt Europas etabliert werden; daraus stellt sich auch die Frage, inwieweit die geldpolitischen Maßnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft indirekt die hegemoniale Vormachtstellung der Elite im Rahmen von bestehenden und wachsenden Eigentumsverhältnissen gestärkt haben. Das Einräumen neuer Kanäle zur Steigerung der Finanzialisierung am Wohnungsmarkt sichert bestehen-

de Machverhältnisse und vergrößert gleichzeitig die soziale Asymmetrie am Wohnungsmarkt, die mit einer steigenden Kommodifizierung des Gutes Wohnen einhergeht.

1. Profiteure steigender Preise und die Entwicklung der Leistbarkeit

Wer profitiert von den steigenden Preisen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld? Die Elemente des Fundamentalpreisindikators der österreichischen Nationalbank geben erste Hinweise auf das Verhältnis zwischen EigentümerInnen und MieterInnen beziehungsweise auf die Stabilität des Finanzsektors. Dabei wird auf Basis von sieben Subindikatoren eine mögliche Differenz zwischen den Wohnpreisen auf Basis der Entwicklung der primären Angebots- und Nachfragefaktoren und der Dynamik aufgrund einer abgeleiteten Angebots- und Nachfragesituation, etwa aufgrund einer aus einem spekulativen Argument getriebenen Nachfrage, errechnet. Abbildung 2 zeigt das Bild für Österreich.

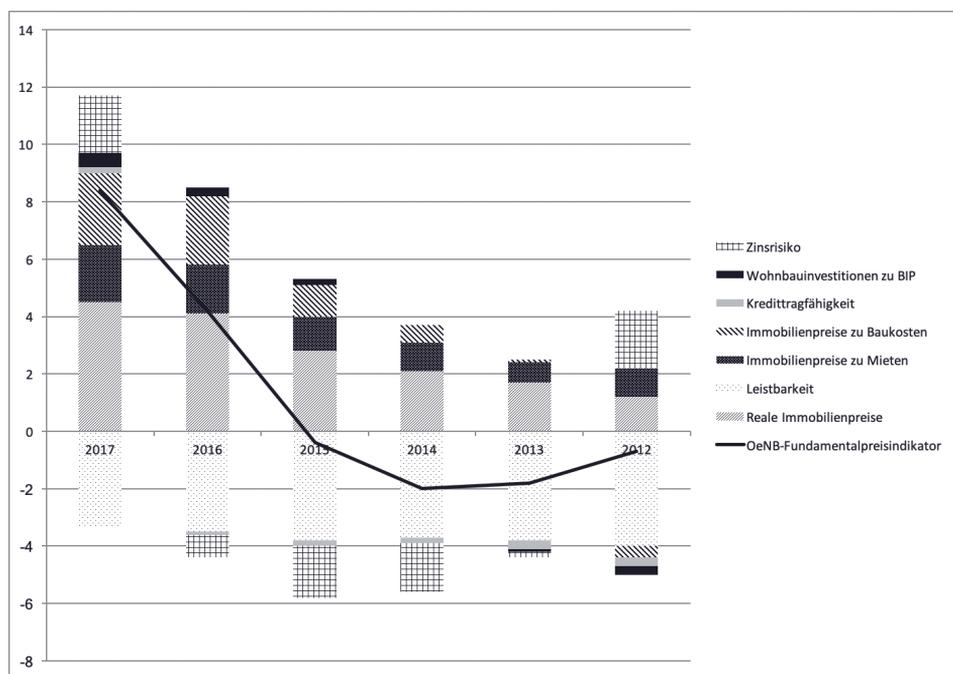


Abbildung 2: Fundamentalpreisindikator – Österreich. Quelle: OeNB 2018a, eigene Darstellung

In Abbildung 2 ist ein deutliches Ansteigen des Fundamentalpreisindikators zu erkennen und damit ein wachsender Anteil eines Preisaufschlags, der nicht durch primäre Angebots- und Nachfrageänderungen zurückzuführen ist. Schneider (2013: 29) betont in seinem Beitrag zum Hintergrund der Berechnung des Fundamentalpreisindikators, dass bei einer Steigerung des Fundamentalpreisindikators nicht unmittelbar von einer Blase am Wohnungsmarkt auszugehen ist, da die persönlichen Erwartungen in die Berechnungen integriert werden: *„personal expectations of future selling prices are subjective on nature and thus do not constitute fundamental factors: Accordingly a run-up in housing prices driven by adjustments to changed fundamental conditions cannot be considered a bubble“*.

Damit wird deutlich, dass das Verständnis der Berechnung für die Österreichische Nationalbank der Wahrung der Stabilität des Finanzmarktes dient und sicher gestellt werden soll, dass bei einer abrupten Änderung der Preisentwicklung der österreichische Bankensektor nicht vor einer Finanzkrise steht. Gleichzeitig werden jedoch zwei Aspekte mit dieser Darstellung veranschaulicht, die einen Bruch mit der bisherigen Wahrnehmung des Wohnungsmarktes, nämlich zur Schaffung von leistbarem Wohnraum, verdeutlichen. Zum einen den *Fokus auf den Eigentumserwerb* und zum anderen den steigenden Teil des *spekulativen Elements* am Wohnungsmarkt. Beide Aspekte werden im Rahmen des Wandels am Wohnungsmarkt unter dem Begriff der Finanzialisierung diskutiert (siehe unter anderem Rolnik 2013). Betrachtet man die von der Österreichischen Nationalbank genannten Subsektoren, so zielen diese auf die Betrachtung der Schuldentragfähigkeit der österreichischen Haushalte im Eigentumserwerb ab, denn der Fokus ist schließlich die Bewahrung der Stabilität des nationalen Bankensystems. Wie Kader (2018, in diesem Heft) gezeigt hat, ist ein wesentlicher Faktor der Instabilität in diesem Zusammenhang der Fokus der österreichischen Haushalte auf Fremdwährungskredite bis Mitte der 2000er Jahre gewesen. Zu Steigerung der Stabilität wurde das Fremdwährungsvolumen seit 2008 um über 70 % verringert. Gleichzeitig hat das Niedrigzinsumfeld dazu beigetragen, dass die Leistbarkeit an Wohnraum im Eigentum steigt, wodurch dieser Subsektor einen negativen Beitrag zum Fundamentalpreisindikator in Abbildung 2 hat. Immobilienpreise, die über der Baukostenentwicklung liegen und Immobilienpreise, die stärker ansteigen als die österreichweiten Mieten, lassen die subjektive Wahrnehmung über zukünftige Entwicklungen des Wohnungsmarktes und die Verwertbarkeit von Wohnraum weiter ansteigen, sodass der Fundamentalpreisindikator, eben getrieben um dieses spekulative Element zukünftiger realisierbarer Gewinne weiter ansteigt und damit Ausdruck der abgeleiteten aufgeblähten Nachfrage am Wohnungsmarkt ist. Das Gut Wohnen wird damit nicht mehr nur zur Eigenverwendung gesehen, sondern zunehmend als Finanzanlage. Die Attraktivität für daraus abgeleitete Investitionen steigt damit weiter und beflügelt in der Folge wiederum Finanzialisierung und Kommodifizierung des Wohnungsmarktes. Den Folgen dieser Spirale zwischen Preissteigerungen und Finanzialisierung einerseits und den Herausforderungen für das Residuum des Wohnungsmarktes, den sozialen Wohnbau andererseits wird nachfolgend nachgegangen.

Der durch das Niedrigzinsumfeld und die erwarteten Verwertungsgewinnen gesteigerte Fokus auf den Eigentumserwerb, bedeutet, dass *Leistbarkeit* (Subindikator in Abbildung 2) in dieser Wahrnehmung zins- und einkommensdeterminiert ist und mit einer Resilienz der Haushalte gegenüber sinkenden Wohnungspreisen gleichzusetzen ist. Albacete/Fessler/Lindner (2016) haben unter Anwendung unterschiedlicher Krisenszenarien zum Preisverfall am Wohnungsmarkt gezeigt, dass für Österreich nur ein sehr geringeres Risiko für finanzielle Instabilität gibt – auch beim Eintreffen einer schweren Krise. Demnach wird den österreichischen Haushalten ein hohes Maß an Stabilität und Krisenwiderstandskraft zugeschrieben.¹ Eine soziale Komponente im Hinblick auf einen Vergleich der Wohnkosten zur primären Versorgung mit dem Gut Wohnen bei der genannten Definition von Leistbarkeit fehlt vollkommen.

Wo sind nun die Verlierer dieses Drucks zum Eigentum zu verorten?

Betrachtet man die Entwicklung der subjektiven Wahrnehmung einer starken Wohnkostenbelastung, so spielt diese die steigende soziale Asymmetrie am Wohnungsmarkt wider (siehe Abbildung 3). Waren 2014 noch 11 % der Haushalte im Hauseigentum und 9 %

der Haushalte im Wohnungseigentum der Meinung einer starken Wohnkostenbelastung (> 40 % des Haushaltseinkommens wird für Wohnen aufgewendet) ausgesetzt zu sein, so sanken bis 2017 beide Werte und liegen deutlich unter den durchschnittlichen Gesamtwerten. Im Gegensatz dazu hat vor allem die Wahrnehmung über die Belastung im Bereich der Gemeindewohnungen nach einem Rückgang von 2014 bis 2016 im Jahr 2017 wieder deutlich zugenommen und liegt nun bei rund 20 % der Haushalte (Abbildung 3). Vergleicht man diese subjektive Wahrnehmung von Wohnungskosten von > 40 % des verfügbaren Einkommens mit der Auswertung des Household Finance and Consumption Survey 2014, so zeigt sich, dass die Wohnkostenbelastung von MieterInnen im Durchschnitt in Österreich bei 39 % liegt und damit zirka 19 Prozentpunkte höher als für durchschnittliche EigentümerInnen (Beer/Wagner 2015: 55). Die OeNB-Wohnkostenauswertung aus dem Jahr 2012 hat im Vergleich dazu noch um durchschnittlich 4 Prozentpunkte geringere Werte für MieterInnen ausgewiesen und einem Aufschlag zu durchschnittlichen EigentümerInnen von zirka 10 Prozentpunkten (Beer/Wagner 2012: 85).

Bedenkt man, dass fast 65 % des untersten Einkommensquartils MieterInnen sind und zirka 49 % des zweiten Einkommensquartils (Beer/Wagner 2012: Table 1) zeigt sich die steigende soziale Asymmetrie in der österreichischen Gesellschaft. Befragt nach der Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung geben 26 % der Haushalte mit einem Einkommen von unter 60 % des Medianeinkommens eine starke Wohnkostenbelastung an (Statistik Austria 2017). Insgesamt hat sich somit nicht nur die Belastung der MieterInnen im Zeitablauf gesteigert, sondern auch der Unterschied zu EigentümerInnen hat sich geweitet.

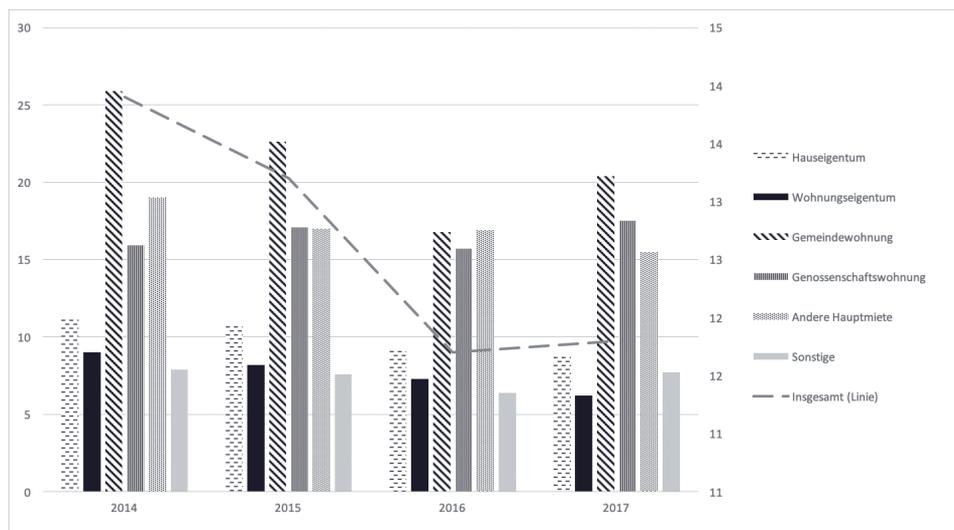


Abbildung 3: Subjektive Wahrnehmung einer starken Wohnkostenbelastung in % nach Rechtsverhältnis. Quelle: Statistik Austria 2018 – EU SILC, eigene Darstellung

2. Entwicklungslinie: ordoliberaler Strukturwandel – Weniger Chancen für niedrige Einkommen

Im internationalen Vergleich ist der Anteil der MieterInnen-Haushalte mit einer starken Wohnkostenbelastung weiterhin vergleichsweise niedrig (Eurostat 2018: Table 3.6). Der Grund dafür kann auch in dem relativ geringen freien Mietwohnungssektor gesehen werden durch den die Mietpreisentwicklung gedämpft wird.

Bei einer Betrachtung des Verhältnisses von Immobilienpreisentwicklung zu Mieten würde man daher annehmen, dass bei einer geeigneten wohlfahrtsstaatlichen Struktur zu einer geringeren Mietendynamik als Immobilienpreisentwicklung kommen würde. Abbildung 4 stellt die Ergebnisse für den Zeitraum 2013–2017 für die gleichen Länder wie in Abbildung 1 für die Wohnpreise dar. Die Seitwärtsbewegung für Österreich 2013–2015 signalisiert, dass die Preissteigerungen am Immobiliensektor im Mietenbereich einen eben solchen Durchschlag gefunden haben. Auch bei der Dynamik zwischen 2015 und 2017 weist Österreich eine ähnliche Dynamik wie auch Staaten mit einem geringeren sozialstaatlich abgesicherten Mietenbereich auf. Die flachere Kurve signalisiert vergleichsweise stärkere Mietpreissteigerungen als Immobilienpreissteigerungen (Abb. 4).

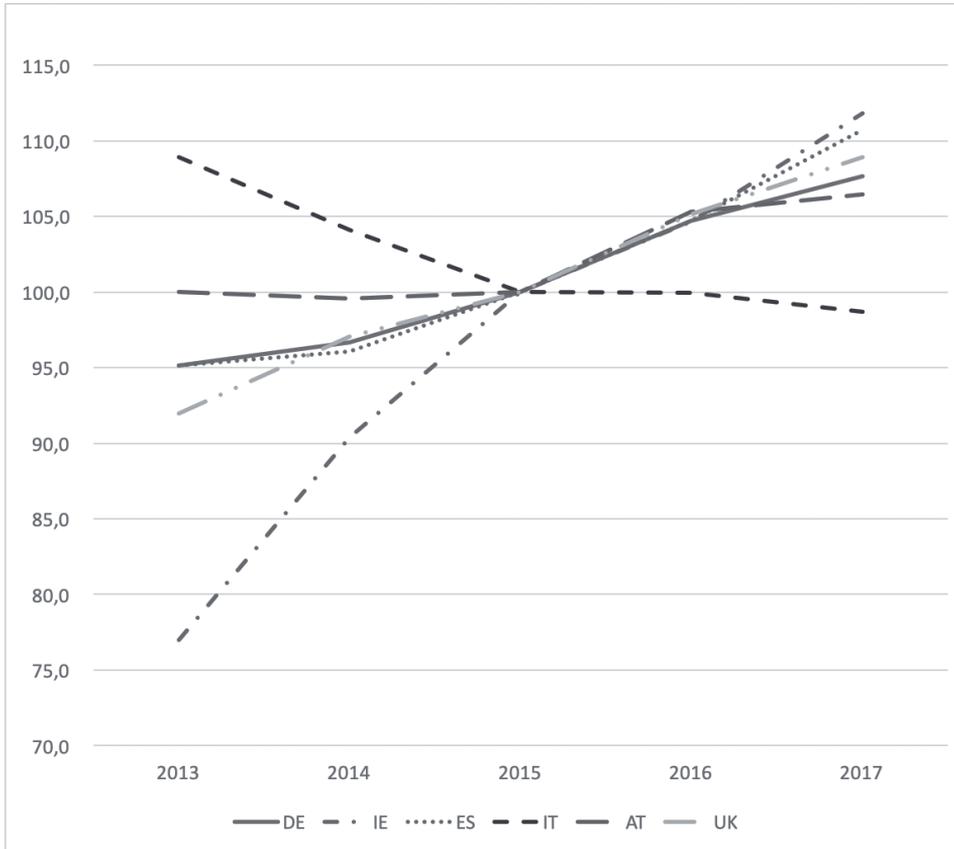


Abbildung 4: Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten (2015 = 100). Quelle: OeNB 2018b

Freilich zeigen nicht nur die Immobilienpreise, sondern auch die Mieten in Österreich je nach Bundesland unterschiedliche Steigerungsraten, vergleicht man jedoch die Nachkrisenjahre 2009–2012 beziehungsweise 2013–2016 als die Geldpolitik der EZB nicht nur durch niedrige Zinsen geprägt war, sondern auch unkonventionelle Methoden der Geldpolitik implementiert wurden, mit der Vorkrisenperiode 2005–2008, zeigt sich eine Steigerung von fast 13 % beziehungsweise über 33 % (Mietpreisdaten Statistik Austria 2018). Wie Tockner (2017: Grafik 1) ausführt, haben die deutlichen Steigerungsraten am Mietwohnungsmarkt – wobei das Beispiel Wien herangezogen wurde – bereits vor den Bevölkerungszuwächsen von 2015 eingesetzt.

Ein Aspekt, der bei einer Betrachtung auf Basis der durchschnittlichen Mietpreisentwicklungen verloren geht, ist die Tatsache, dass die Betroffenheit der Haushalte durchaus unterschiedlich ist, je nach den unterschiedlichen Segmenten des Mietwohnungsmarktes. Österreich ist gekennzeichnet durch einen im internationalen Vergleich hohen Anteil des geschützten Mietwohnungsbereichs, wozu Gemeindewohnungen, aber auch der Sektor der Gemeinnützigen zählt. Preissteigerungen schlagen damit nicht auf alle Subsektoren des Mietwohnungsmarktes gleichermaßen durch. Im Vergleich zum geschützten Sektor der Gemeinnützigen beispielsweise wies der freie Wohnungsmarkt mit 8,8 Euro pro m² im Durchschnitt in Österreich um über 29 % höhere Bruttokaltmieten pro m² auf (Daten zu den m² Preisen siehe Amann 2018, Grafik 3).

Kombiniert man diese Entwicklung mit den oben genannten Werten zur subjektiven Wahrnehmung der Wohnkosten, zeigt sich ein Bild von steigenden sozialen Disparitäten auch innerhalb des Mietsektors, nicht nur zwischen EigentümerInnen und MieterInnen. Vor allem im Bereich der Gemeindewohnungen und auch den Genossenschaftswohnungen, die die Gemeinnützigen Bauvereinigungen inkludieren ist die subjektive Wohnkostenbelastung angestiegen, obwohl im Vergleich zum freien Mietwohnungssektor die m² Preise deutlich geringer sind.

Das legt den Schluss nahe, dass in diesen Subsektoren Haushalte aus unterschiedlichen Einkommenssegmenten angesprochen werden und der freie Mietwohnungssektor für MieterInnen aus mittleren und unteren Einkommenschichten keine Wohnoption mehr bietet. Aus Mangel an Optionen würden diese Haushalte verstärkt den geschützten Mietwohnungsbereich nutzen, der in der Folge verstärkt dem Ziel der sozialen Integration nachkommen müsste. Während seit der Krise die Notwendigkeit der Schaffung von günstigem Wohnraum zur primären Wohnversorgung steigt, zeigen die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen in diesem Sektor in eine andere Richtung. Die Wohnraumversorgung im Rahmen von direkter Wohnraumschaffung durch die Gemeinden in Form von Gemeindewohnungen ist bereits seit längerem ausgelaufen, wodurch es keine Bestandsveränderungen mehr in diesem Segment gibt und die schrittweise Aufhebung der Zweckbindung der Wohnbauförderung für die Wohnraumschaffung seit den 2000er Jahren hat dazu geführt, dass sich der öffentliche Sektor auch von den indirekten Maßnahmen zur Wohnraumschaffung weiter distanziert².

Somit ergeben sich zwei sich von einander wegbewegende Preis-Leistungsspiralen am Wohnungsmarkt. Zum einen ein sich aufschaukelnder Wunsch nach steigenden Immobilienpreisen und Eigentümerschaft für die höheren Einkommenskategorien und zum anderen der steigende Wunsch nach leistbarem Wohnraum für untere Einkommenskategorien. Die bestehenden Rahmenbedingungen und die Kommodifizierung des Gutes Wohnen führen zu einer hegemonialen Verschiebung zugunsten der höheren Einkommenskategorien und der Eigentümerschaft.

3. Entwicklungslinien: Wohnen als Finanzanlage – weiteres Potential für hohe Einkommen

Während auch in Österreich die Leistungsbereitschaft des öffentlichen Sektors im Bereich der Wohnungswirtschaft in den letzten Jahrzehnten gesunken ist (Springler 2010), führt die Vermarktlichung des Sektors noch zu einem weiteren Aspekt der Finanzialisierung abseits der Forcierung von Eigentum statt Miete (siehe unter anderem auch Mundt/Springler 2016).

Sowohl profitierend von den günstigen finanziellen Rahmenbedingungen zur Finanzierung als auch auf der Suche nach Alternativen zu geringem Ertrag bei traditionellen Sparformen, kommt es zu einem Wechsel der Wahrnehmung des Gutes Wohnen hin zur Finanzanlage und damit zu einer weiteren *Form der Finanzialisierung* (siehe unter anderem Rolnik, 2013). Die Niedrigzinspolitik der letzten Dekade hat den bereits bestehenden Entwicklungen einer sinkenden Leistungsbereitschaft des Staates damit eine neue Rationalität verliehen; die Vermarktlichung des Sektors wird aus dem Wunsch eines individuellen Renditenstrebens gerechtfertigt. Bruchlinien im bestehenden wohlfahrtsstaatlichen Gefüge werden sichtbar und führen, wie Pachel (2018) es beschreibt, zu einer „*autoritären Verstärkung neoliberaler Politik*“. Bei der Analyse (Heeg 2013) der Effekte eines steigenden Wohneigentums als Form der *Pensionsvorsorge* und von *Investitionen in Wohnimmobilien als Anlageform* durch Privatpersonen und institutionelle Anleger in Deutschland werden negative Effekte sowohl für sozial benachteiligte BewohnerInnen als auch für Kommunen postuliert, deren Kosten durch die wachsenden sozialen Herausforderungen, die auf sie zukommen, steigen.

Auch in Österreich ist eine steigende sekundäre Finanzialisierung zu beobachten. In Wien haben beispielsweise *Vorsorgewohnungen* stark am investierten Volumen zugenommen (55 % von 2016 auf 2017; EHL 2018). Dabei wird nicht ausgewiesen, ob die Immobilien als Vorsorge für die spätere Eigennutzung erworben wird, oder um eine zusätzliche finanzielle Einnahmequelle zu schaffen. Wenn auch von einem geringen Gesamtvolumen, so ist darüber hinaus auch eine Steigerung der *Investitionen in Wohnimmobilien* als Anlageform von Privaten zu beobachten (289 Millionen Euro im Jahr 2017; Pöchel 2018: 37)

4. Fazit und wirtschaftspolitische Forderungen

Die Jahre seit der Finanzkrise haben zu sozialen Brüchen in der Wohnungswirtschaft beigetragen. Die Niedrigzinspolitik und die Suche nach alternativen Möglichkeiten stabile Renditen zu erhalten, hat die Finanzialisierung auch am österreichischen Wohnungsmarkt vorangetrieben. Die steigenden Wohnungspreise und auch Mietpreise, die deutlich über den Einkommensentwicklung des letzten Jahrzehnts liegen, stärken die soziale Asymmetrie am Wohnungsmarkt. Während die Vermarktlichung des Gutes Wohnen vorangeschritten ist, steigt, wie an den steigenden Wohnkostenbelastungen ersichtlich ist, der Bedarf von unteren Einkommensschichten an sozialen Mietwohnungen. Die Optionen an leistbarem Wohnraum verengen sich, während gleichzeitig die Leistungsbereitschaft des Staates zurückgeht. Vor diesem Spannungsverhältnis durchläuft auch Österreich beide Phasen der Finanzialisierung, sowohl den Wunsch nach Eigenheimen, als auch die abgeleitete Wahrnehmung von Wohnen als reines Anlageobjekt. Das fehlende Element in diesem steigenden sozialen Spannungsverhältnis ist ein Wandel im Verantwortungs-

bereich in der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Rückt die Kommodifizierung des Gutes Wohnen weiter in den Mittelpunkt der Wahrnehmung, so ist eine Preissteigerung jenseits vom fundamentalen Preisdruck zur Absicherung der Vermögensbildung erstrebenswert, solange dies noch nicht zur stabilitätsgefährdenden Blasenbildung führt. Leistbarkeit und damit die gesellschaftliche Integration der unteren Einkommensschichten ist nicht mehr die Agenda, auch nicht innerhalb eines scheinbar wohlfahrtsstaatlich strukturierten Systems.

Anmerkungen

- 1) Es muss in diesem Zusammenhang allerdings angemerkt werden, dass Auswertungen der OeNB zeigen, dass die Kreditqualität in den letzten Jahren bereits etwas gesunken ist, jedoch weiterhin deutlich über den internationalen Referenzwerten liegt. (Nowotny/Ittner, 2015)
- 2) Für eine Darstellung zu den Entwicklungen des institutionellen und finanziellen Rahmens seit den 1990er Jahren siehe Mundt/Springler 2016.

Literatur

- Albacete, Nicolás/Fessler, Pirmin/Lindner, Peter (2016): The distribution of residential property price changes across homeowners and its implications for financial stability in Austria, in: OeNB, Financial Stability Report 31 – June 2016: 62–81.
- Amann, Wolfgang (2018): Wohnbauförderung in Österreich 2017, Wien: IIBW.
- Beer, Christian/Wagner, Karin (2012): Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung, in: OeNB, Geldpolitik & Wirtschaft Q4/12: 82–94.
- Beer, Christian/Wagner, Karin (2014): Households' housing expenditure in Austria, Germany and Italy, in: OeNB, Monetary Policy & The Economy Q4/17: 48–61.
- EHL (2018): Vorsorgewohnungen in Wien, Marktbericht, Wien.
- Eurostat (2018): Living conditions in Europe, Luxembourg: European Union, downloadbar: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/9079352/KS-DZ-18-001-EN-N.pdf/884f6fec-2450-430a-b68d-f12c3012f4do>, Zugriff: 20. 11. 2018
- Eurostat (Datenbank): Housing Statistics, downloadbar: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/8/88/Housing_statistics_YB2018.xlsx, Zugriff 25. 11. 2018.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnen, in: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, Heft 1, 75–99.
- Kader, Maria (2018): Wie stabil ist Österreichs Finanzsystem 10 Jahre nach der Krise?, in: Kurswechsel 4/2018 (in diesem Heft).
- Mundt, Alexis/Springler, Elisabeth (2016): Milestones in Housing Finance over the Last 25 Years, in: Lunde, Jens und Whitehead Christine (Hrsg.): Milestones in European housing, UK, John Wiley & Sons, Ltd. 55–73.
- Nowotny, Ewald/Ittner, Andreas (2015): OeNB – Reformdruck auf Österreichs Banken steigt – Präsentation des 30. Financial Stability Report, Gouverneur Dr. Ewald Nowotny, Vizegouverneur Mag. Andreas Ittner, 18. 12. 2015, Wien, downloadbar: https://www.oenb.at/Presse/Reden_Praesentationen.html?currentPage=1, Zugriff 1. 10. 2018.

- OeNB (2018a): Factsheet Immobilienmarkt Österreich, downloadbar: <https://www.oenb.at/Geldpolitik/immobilienmarktanalyse/daten-und-analysen.html>, Zugriff am 1. 10. 2018.
- OeNB (2018b): Immobilienmarkt Daten International – November 2018. Downloadbar: <https://www.oenb.at/Geldpolitik/immobilienmarktanalyse/daten-und-analysen.html>, Zugriff am 15. 11. 2018.
- Pachel, Martin (2018): Ausläufer der multiplen Krise. Neue Buchlinien und die autoritäre Intensivierung des neoliberalen Paradigmas, oder: Austria First!, in: *Kurswechsel 4/2018* (in diesem Heft).
- Pöchel, Thomas (2018): Haushaltssektor investiert vermehrt in Misch- und Immobilienfonds, in: OeNB, Statistik Q1/18, 36–40.
- Rolnik, Raquel (2013): Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights, in: *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 37 (3) 1058–1066.
- Schneider, Martin (2013): Are Recent Increases of Residential Property Prices in Vienna and Austria Justified by Fundamentals?, in: OeNB, *Monetary Policy & the Economy Q4/13*: 29–46.
- Springler, Elisabeth (2010): Finanzkrise und die steigende finanzielle Belastungen der Haushalte durch Wohnkosten, in: *Kurswechsel (1/2010)*: 67–75.
- Statistik Austria (2018): *Wohnen 2017 – Mikrozensus, Wohnungserhebung und EU-SILC*, Wien.
- Tockner, Lukas (2017): *Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015*, AK Wien.