Gentrification als struktureller Teil der neoliberalen Stadt: *Über die Bedeutung von Miet- und Grundpreisen in der Stadtentwicklung*

Wolfgang Otter

ABSTRACT Ausgehend davon, dass Gentrification Teil eines globalen urbanen Verständnisses von Stadt ist, zeigt dieser Beitrag, dass es sich bei den Aufwertungsprozessen mittlerweile um einen strukturellen Bestandteil unserer Städte in einem weltumspannenden Finanz- und Wirtschaftssystem handelt. Weiters werden die ökonomischen Faktoren analysiert, die der Gentrification zu Grunde liegen und schließlich wird das Instrumentarium staatlicher Handlungsmacht gegenüber dieser Prozesse umrissen und anhand von Fallbeispielen das Einfließen neoliberaler Narrative aufgezeigt.

1. Einleitung

In unseren Städten verbindet sich das Lokale mit dem Globalen. Strukturen, durch globale Netzwerke geprägt, schlagen sich in der unmittelbaren Umgebung nieder und sie tun dies in einer Konzentration, die jene Effekte im Besonderen sichtbar macht. Die Berichterstattung über die Räumung des Zinshauses in der Mühlfeldgasse 12, Ende Juli 2014 in Wien, ist hier nur ein lokales Aufflackern der Diskussion um Wohnraum als Spekulationsobjekt. Auch in Wien werden jährlich über 2 500 Zwangsräumungen exekutiert, was zeigt, dass Wien in der Frage nach dem Recht auf Stadt und leistbaren Wohnraum keineswegs so anders ist, wie es oft tut (urbaniZm 2013). Insgesamt wird seit dem Hereinbrechen der Immobilien- und Finanzkrise wieder vermehrt über den Zusammenhang zwischen Stadt und Ökonomie diskutiert. Dass gerade Städte, in ihrer fast schon fetischisierenden Zuschreibung als zukünftige globale Akteurinnen, eine starke Rolle im globalen Wirtschaftssystem spielen, verwundert weniger, als wie zurückhaltend die ökonomische Rolle der urbanen Strukturen innerhalb der Finanzkrise thematisiert wird.

Das, was *Gentrification* ausmacht – der soziale, physische und ökonomische Wandel eines Stadtquartiers – soll in diesem Beitrag von einer strukturellen Ebene aus betrachtet werden. Die, wie Andrej Holm (2011, 5) sagt, „klassenspezifische Neuordnung des Städtischen" manifestiert sich in der Verdrängung von Gruppen mit geringerem ökonomischen Kapital durch jene mit höherem und stellt damit eine „soziale Auseinandersetzung in umkämpften städtischen Räumen" dar. Wichtig ist hierbei jedoch Gentrification nicht als lokale Ausprägung oder stadtweite *Policy*-Strategie zu sehen, sondern als ein strukturelles Merkmal von Städten in einem neoliberal geprägten System. Gentrification ist damit nicht etwas das passiert oder von Revitalisierungskonzepten erzeugt wird, sondern funktionaler und integraler Bestandteil urbaner Ökonomie.

Diese Analyse konzentriert sich also auf das Zusammenspiel struktureller Faktoren, was nicht heißen soll, dass individuelle Bedürfnisse und Entscheidungen ohne Relevanz sind. Es geht jedoch darum zu zeigen wie Gentrification systematisch erzeugt und ermöglicht wird und dies auch unabhängig von Konsum- und Lebensstilentscheidungen einer Gruppen von *neuen Kreativen*[1]. Ansätze zum Widerstand müssen daher auch auf einer strukturellen Ebene ansetzen und nicht individuelle sondern systemische Faktoren eingrenzen um überhaupt wirkungsvoll gegenzusteuern.

Im Folgenden sollen zuerst die Grundlagen von Gentrification analysiert werden. Das betrifft einerseits die allgemeine Rolle von Städten im ökonomischen System, vor allem in Bezug auf die Absorption von Kapitalflüssen. Andererseits inkludiert dies die Faktoren auf lokaler Ebene, die Gentrification ermöglichen – hier im Besonderen Unterschiede zwischen tatsächlichem und potentiellem Wert von Immobilien. Zusätzlich folgt ein kurzer Überblick über das zunehmende Eindringen der globalen Finanzindustrie in den urbanen Raum. Der zweite Teil behandelt die Rolle des Staates und die staatlichen Planungsinstrumente. Nach einer generellen Übersicht folgen vier konkrete Beispiele, die den Einfluss neoliberaler Narrative im staatlichen Handeln sichtbar machen. Der Essay schließt mit einer Zusammenfassung und einem kurzen Ausblick auf zukünftige Handlungsfelder.

1 Vergleiche hierzu auch Formen der Revitalisierung oder Super-Gentrification, die ganz ohne Pioniere des Invasions-Sukzessions-Modells statt finden (Holm 2011, 15-16; Lees 2000, 402).

2. Die Grundlagen der Gentrification

2.1. Die Rolle der Stadt im ökonomischen System

Die letzten dreißig Jahre waren weltweit geprägt von einem massiven Anstieg von Ungleichheit (Piketty 2014). Nach einer keynesianisch geprägten Wirtschaftspolitik ab Ende des zweiten Weltkriegs, begann mit den 1980ern ein Prozess der massiven Kapitalkonzentration auf einen ganz kleinen Teil der Gesellschaft. Zugleich führte die zunehmende Liberalisierung der Finanzmärkte zu einem sprunghaften Anstieg des Volumens, das an internationalen Finanzmärkten gehandelt wurde. 1999 wurden vom US-Kongress die zwei Provisionen des *Glass-Steagall* Act abgeschafft, die seit den 1930ern die Geschäftsfelder von Geschäftsbanken und Investmentbanken trennten. Damit begann auch der Aufstieg von *Collateralized Debt Obligations* (CDO)[2] und *Credit Default Swaps* (CDS)[3] als Investmentinstrumente, deren Wert 2007 über US$62 Billionen ausmachte (Sassen 2012, 314). Die Beliebtheit von CDOs bei Investor*innen und Investmentbanken erforderte ein immer weiteres Ausgeben von Hypotheken, vor allem von *Subprime Mortgages* (Hypotheken für Kreditnehmer*innen mit geringer Bonität und hohem Ausfallsrisiko), die den Hauptbestandteil der gebündelten CDOs bildeten. (Davidson 2010; Ferguson et al. 2010; Sassen 2012, 310-12)

Gemäß David Harvey (2008, 30) nehmen Städte eine besondere Rolle in diesem System ein, da sie den Kapitalüberschuss aufnehmen („the absorption of surplus capital") und damit das Wirtschaftssystem, zumindest zeitweise, stabilisieren. Vor allem in Krisen der Überakkumulation, wenn die Reinvestition von Kapital im industriellen Prozess keinen Ertrag mehr liefert, spielt die urbane Struktur die Rolle des nötigen Auffangbeckens, in das sich der Kapitalüberschuss ergießt. Dass jedoch diese Lösung der Krise nur eine temporäre ist, zeigt das Zusammenbrechen des US-amerikanischen Immobiliensektors im Jahr 2008. Wie Harvey schreibt, führt eine Krise der Überakkumulation dazu, dass überschüssiges Kapital nicht in den realen Produktionskreislauf fließt, sondern in die Spekulation auf Vermögenswerte im urbanen Raum.[4]

So theoretisch klar Harveys Theorie sein mag, so schwierig erweist sich der empirische Nachweis. Brett Christophers (2011) versucht in einer der wenigen quantitativen Studien zu belegen, dass es vor Beginn der globalen Finanzkrise 2007 tatsächlich zur Verbindung einer Überakkumulationskrise und dem massiven Einfließen von Finanzkapital in die Städte gekommen ist. Nach Betrachtung der Daten für Großbritannien und die Vereinigten Staaten kommt er zum Schluss, dass aus dem privaten Sektor

2 Collateralized Debt Obligations bündeln zumeist hypothekenbesicherte Wertpapiere, also verbriefte (*securitized*) Hypotheken, und Hochrisiko-Anleihen. Die Gesellschaft, die diese Wertpapiere erwirbt, gibt daraufhin CDOs als Anleihen heraus, die zum Bezug der Zins- und Tilgungszahlungen aus den ursprünglichen Wertpapieren berechtigen. Subprime Mortgages und Anleihen mit hohem Ausfallrisiko werden durch diese Bündelung zu Investmentinstrumenten mit vermeintlich geringem Ausfallsrisiko, oft sogar mit dem höchst möglichen AAA-Rating versehen. (Davidson 2010; Ferguson et al. 2010)

3 Credit Default Swaps stellen im Prinzip eine Möglichkeit dar auf den Ausfall von CDOs zu wetten. Investmentbanken wie Goldman-Sachs nützten dies, indem sie beispielsweise 2006 sowohl CDOs im Wert von über US$3 Milliarden verkauften, als auch gegen sie wetteten und so eine Anreizstruktur schafften immer weitere und unsicherere Hypotheken auszugeben (Ferguson et al. 2010). Für eine detaillierte und ausgezeichnete Aufarbeitung der Rolle der Finanzindustrie in der Immobilienkrise siehe auch NPR (http://www.npr.org/2011/05/02/135846486/how-some-made-millions-betting-against-the-market) und ProPublica (http://www.propublica.org/article/all-the-magnetar-trade-how-one-hedge-fund-helped-keep-the-housing-bubble).

4 Harvey nennt als eines der Beispiele die Investition der Gewinne durch die Ölproduktion in Dubai und Abu Dhabi in großangelegte städtebauliche Projekte (Harvey 2008, 30).

ab 2000 tatsächlich vermehrt Kapital in Bautätigkeiten und nicht in den Produktionsprozess geflossen ist. Zusätzlich begannen auch Pensionsfonds in steigendem Ausmaß in Immobilien zu investieren, wobei sich das Investment nicht auf Neubauten konzentrierte sondern vor allem auf Bestandsgebäude, die zunehmend als Wertanlagen mit höheren Renditen im Vergleich zu Aktien oder Anlagen gesehen wurden.

2.2. Die strukturellen Faktoren auf lokaler Ebene

Helga Faßbinder schreibt bereits 1971 (84): „Stadtsanierung erweist sich als keineswegs ‚relativ fern' von dem zentralen Bereich ‚der Wirtschaft', sondern als eindeutig strukturiert durch besondere Interessen großer Kapitale." Mag Gentrification auch beeinflusst sein von den Veränderungen im Wirtschaftssystem, weg von der Dominanz der Industrie zu einer des Dienstleistungssektor, und den Kauf- und Lebensstilentscheidungen einer Gruppe von Kreativen, Manager*innen und gut verdienenden Angestellten der Service-Industrie (Hamnett 1991; Ley 1980), so beinhält der Prozess doch strukturelle Merkmale, ohne die er nicht ablaufen kann und die es zu analysieren gilt. Wie Faßbinder (1971, 89) anmerkt: „Sanierung ist vielmehr als Modernisierung der materiellen Infrastruktur eine der essentiellen Bedingungen der Verwertung der fortgeschrittenen Kapitale einer Region. Nicht die ‚veraltete Bausubstanz' im Viertel selbst ist entscheidender Grund für die Sanierung, sonder die inadäquate Bodennutzung des Sanierungsgebietes relativ zum gesamten [...] Agglomerationsraum."

Nach Neil Smiths (1979) *Rent-Gap-* oder Mietlückentheorie findet ein Prozess der Aufwertung nur dann statt, wenn zwischen tatsächlich erwirtschafteter Grundrente, der *Capitalized Land Rent*, und der potentiell erzielbaren Grundrente, der *Potential Land Rent*, ein so großer Unterschied besteht, dass die Sanierung eines Gebäudes einen Gewinn abwirft. In Smiths Betrachtungsweise sind Land und bauliche Strukturen Waren, denen jedoch mehrere besondere Merkmale eigen sind. Erstens ermöglichen Eigentumsrechte den Besitzer*innen quasi monopolartige Kontrolle über Land, gebaute Strukturen und Nutzung. Daraus ergibt sich die Möglichkeit für Eigentümer*innen eine Grundrente zu erwirtschaften. Zweitens sind Land und Gebäude zwar unbeweglich in einem räumlichen Sinne – sie sind Immobilien – ihr Wert ist jedoch variabel und starken Fluktuationen unterworfen. Die Gebäude selbst beeinflussen die Höhe der möglichen Grundrente von Eigentümer*innen, da aber Grundstück und Bebauung untrennbar miteinander verbunden sind, ist der Kauf- und Verkaufspreis von Gebäuden selbst auch ein Abbild des jeweiligen Grundrentenniveaus.

Ist die bauliche Struktur in einem innerstädtischen Viertel nun vernachlässigt und kommt es nach Abzug der ökonomisch besser gestellten Haushalte zu einer Entwertung, so öffnet sich die Mietlücke. Zwischen tatsächlich eingenommener Grundrente und potentiell erwirtschaftbarer Grundrente entsteht eine derartige Differenz, dass diese nicht nur die Sanierungskosten deckt, sondern gewinnbringende Vermietung oder Verkauf ermöglicht. Das hat einen Rückfluss von Kapital zur Folge, das die sich auftuenden Chancen zur Investition und Renditeerzielung nutzt. Zusammenfassend Smith (1979, 545) daher über diese strukturelle Grundbedingung von Gentrification: „All the consumer preference in the world will amount to nought unless this long absent source of funding reappears; mortgage capital is a prerequisite."

Inwieweit Abwanderung und Entwertung immer statt finden müssen, bevor es zu einer Aufwertung kommen kann, ist jedoch zu hinterfragen. Vor allem in Gebieten, die bereits einer zweiten Welle von Gentrification unterliegen, Loretta Lees (2000, 402) spricht hier von „super-gentrification", ist die Rent Gap bereits ohne Entwertung ausreichend groß um den Prozess der Aufwertung auszulösen. Daniel Hammel (1999) erweitert in diesem Zusammenhang auch Smiths ursprüngliche Theorie, indem er den Begriff der *Capitalised Land Rent* auf eine gebietsweite Betrachtung ausdehnt. Dies hat den Vorteil, dass er die Unschärfen einer nur auf einzelne Grundstücke fokussierten Analyse aufhebt, wie ja auch Faßbinder (1971, 89, Hervorhebung durch den Autor) von einer „[inadäquaten] Bodennutzung des *Sanierungsgebietes"* spricht.

2.3. Die Urbanisierung des Finanzwesens

Diese Prozesse der Aufwertung gewannen mit Beginn der 1990er zuerst im angloamerikanischen Raum und dann weltweit nochmals im Besonderen an Dynamik. Dies lag vor allem an der Liberalisierung des Finanzsektors und der weitreichenden Finanzialisierung von Hypotheken. Mit der zunehmenden Popularität von *Mortgage-backed Securities* und CDOs, sowie der dadurch ausgelösten zunehmenden Vergabe von Subprime Mortgages, kam es zu einem massiven Boom im Immobiliensektor, der großteils über Schulden finanziert war. Da vor allem Subprime Mortgages die Grundlage von CDOs bildeten, bestanden starke Anreize für Finanzinstitute mehr und mehr Hypotheken zu vergeben. Zugleich erlaubte die Bündelung der Subprime Mortgages in CDOs den zuerst bedienten Tranchen von CDOs ein *Triple-A*-Rating zu erreichen. Die risikobehaftetsten Tranchen, die kaum Investor*innen fanden, wurden daraufhin wieder in CDOs, sogenannten *Secondary CDOs*, zusammengefasst. Jene, nur aus den risikoreichsten Tranchen der ursprünglichen CDOs gespeisten, Secondary CDOs wurden von den Ratingagenturen jedoch wieder mit einem Triple-A-Rating bewertet. Dies war vor allem deshalb von Bedeutung, da beispielsweise US-amerikanische Pensionsfonds nur in sehr gut bewertete, risikoarme Investmentprodukte investieren durften (Ferguson et al. 2010). So hingen schließlich an einer ständig wachsenden Zahl von Subprime Mortgages nicht nur Banken als Gläubiger*innen, sondern eine steigende Zahl an Investor*innen in immer komplexeren Verkettungen. Als mehr und mehr Haushalte die monatlichen Hypothekenraten nicht zurückzahlen konnten, kam es schließlich zu einer Krise des finanzialisierten, durch überschüssiges Kapital aufgeblähten Immobiliensektors. (Christophers 2011; Harvey 2008; Wyly & Hammel 1999)

Über die Finanzialisierung durch komplexe Investmentinstrumente wird Gentrification zu einem weltumspannenden Prozess. Dies ist zugleich einer der markantesten Unterschiede zu früheren Wellen der Gentrification – während Stadterneuerung und Quartiersaufwertungen bereits ab den 1960ern spürbare Effekte zeigen, so sind sie doch lokal stark begrenzt aufgrund ihrer Abhängigkeit von öffentlicher Finanzierung. Erst mit der Liberalisierung der Finanzmärkte und dem Einfließen privaten Finanzkapitals in urbane Strukturen, wird Gentrification ein globales Phänomen, eng gekoppelt an Abläufe einer globalen Finanzindustrie – und damit strukturelles Merkmal eines neoliberalen Verständnisses von Stadt. (Smith 2002, 442-43)

3. Die Rolle des Staates

Harvey schreibt 2009, zwei Jahre nach Beginn der Immobilienkrise: „There is also the big problem on the left that many think the capturing of state power has no role to play in political transformations. I think they're crazy. Incredible power is located there and you can't walk away from it as though it doesn't matter." Gerade mit der Immobilienkrise wurde klar, dass Staaten nach wie vor eine tragende Rolle im Geflecht aus Finanz, urbaner Ökonomie und Wohnungsmarkt spielen. Um aber dauerhaft Prozesse der Gentrification zu verhindern, bedarf es einer Dekommodifizierung der Wohnungsversorgung (Williams & Smith 1986, 222) und der Anerkennung des Rechts auf adäquaten Wohnraum in allen Lagen der Stadt – nicht nur in den, von der Gentrification bislang außen vorgelassenen, Restgebieten. Andrej Holm (2012, 43) spricht außerdem von einer „Vergesellschaftung", die im Sinne eines öffentlichen Diskurses und der Rückgewinnung öffentlicher, politischer Entscheidungsgewalt über Wohn- und Stadtraum gegenüber den Träger*innen der marktwirtschaftlichen Verwertung verstanden werden kann.

Holm (2012, 43) beschreibt drei Felder des staatlichen Eingreifens, an deren Gültigkeit sich auch mit der Immobilien- und Finanzkrise nichts geändert hat:

- Der Bereich *Geld* bezieht sich auf alle Arten der Förderungen und Subventionen: Von Wohnbeihilfe oder Voucher-System bis zu Objektförderungen, die in Errichtung und Sanierung von Wohneinheiten fließen. Meist kommt es auch zu einer Kombination mit rechtlichen Maßnahmen, die für die Vergabe von geförderten Wohneinheiten besondere Rahmenbedingungen schaffen und diese teilweise vom freien Markt entkoppeln.

- Der Bereich *Recht* umfasst die rechtlichen Regulatorien und Auflagen, vor allem in Form von Mietrecht, Baurecht und Planungsrecht. Dies ist ein weitreichendes Feld von Mieter*innenschutz über die Zuständigkeit in Widmungsfragen bis zu baurechtlichen Auflagen.

- Der Bereich *Eigentum* betrifft das öffentliche Eigentum an Grundstücken und Wohneinheiten. Hier lässt sich sowohl über die bevorzugte Vergabe von Grundstücken kombiniert mit Auflagen, als auch über die Bereitstellung von kommunalem Wohnraum, in Marktmechanismen eingreifen. Außerdem kann der Staat, in Verbindung mit rechtlichen Instrumenten, über das Verfügen und Halten von Grundstücken massiv auf die Preisstruktur von Grund und Boden einwirken.

Von Holm nicht explizit genannt werden *Steuern*, die sowohl den Bereichen Geld wie auch Recht zugeordnet werden können. Die steuerliche Absetzbarkeit von Hypotheken ist hier genauso zu nennen wie Grundsteuern oder eine mögliche Besteuerung von Widmungsgewinnen. Ein vierter Bereich wäre außerdem noch unter dem Stichwort *Finanzmarkt* denkbar. Auch wenn hier die Beschränkungen der Handlungsmacht eines einzelnen Staates gegenüber der globalen Finanzindustrie deutlich werden, so hätte deren Regulation, insbesondere in Bezug auf die Verbriefung und Bündelung von Hypotheken und Krediten, direkte Einwirkung auf die Kapitalflüsse in den urbanen Raum.

In einem Verständnis die staatliche Handlungsmacht zu nutzen, eine leistbare Versorgung mit dem Grundrecht Wohnraum zu ermöglichen und eingehend auf die strukturellen Grundbedingungen von Gentrification, bedarf es also einer Analyse der verschiedenen staatlichen Eingriffsmöglichkeiten. Diese

sind zwar durchaus weitläufig und von großen Unterschieden geprägt, jedoch sind die Maßnahmen seit Längerem bekannt und größtenteils bereits einer oder mehrerer Analyse unterzogen worden[5]. Was also im konkreten Planungskontext nötig ist, ist eine Betrachtung unter dem Gesichtspunkt der Dekommodifizierung und ein Bewusstwerden der Wirkungsweise und der strukturellen Komponente einzelner Instrumente. Die Frage lautet daher, welche davon tatsächlich einen Beitrag zur Bereitstellung von adäquatem, leistbarem Wohnraum in zentraler, gut angebundener Lage im Sinne eines Rechts auf Stadt für alle sorgen oder nur neoliberale Diskursstrategie sind und genau jener systemischen Logik folgen, die die Grundlage von Gentrificationsprozessen bildet.

Im Kern dieses Problems geht es auch darum zu verstehen, wie neoliberale Narrative verbreitet und implementiert werden. Auch wenn innerhalb jener immer wieder der Ruf nach einem schlanken Staat ertönt, so werden doch staatliche Institutionen und Instrumente genutzt um neoliberale Methoden durchzusetzen (Brenner & Theodore 2002, 351-52; Peck & Tickell 2002, 387-90). Unter den Stichworten *Governance*, *New Public Management* oder *Public Private Partnership* machen sich diese auch im Wohnungssektor bemerkbar und gewinnen an Einfluss (Hodkinson 2010; Peck, Theodore & Brenner 2012). Die erwähnten Maßnahmenfelder sollen also vor allem unter dem Gesichtspunkt einer zunehmenden Ausbreitung neoliberaler Diskurse in der verbliebenen staatlichen Handlungsmacht betrachtet werden. In konzentrierten Portraits wird so die zunehmende Eroberung der Wohnpolitik durch von Marktlogik geprägten Strategien und deren struktureller Einfluss beleuchtet.

3.1. Mietzinsregulierung und die neoliberale Marktlogik

In Standardlehrbüchern der Ökonomie ist selbst heute noch zu lesen, dass Mietzinsregulierungen der beste Weg wären eine Stadt zu zerstören, abgesehen von Bomben (Mankiw 2009, 117) – während jedoch der Markt eine perfekte Allokation sowie Versorgung des Wohnungsbedarfs gewährleisten würde. Der Haupteinwand neoliberaler Ökonomie gegenüber Mietpreisbegrenzungen beruht auf dem Argument der Marktverzerrung. Den Preis zu regulieren führe nicht zu einem optimalen Equilibrium und somit zu einer künstlichen Verknappung des Angebots, da es für jene, die auch zu einem höheren Preis bereit wären zu mieten, kein Angebot am Markt mehr gibt, wenn Anbieter, denen der Preis zu niedrig ist, sich aus dem Markt zurückziehen. Die Mietzinsdeckelung würde außerdem die Neuerrichtung und Instandhaltung von Wohnungen begrenzen, da dies nicht rentabel sei und längerfristig führe dies zu einer groben Verschärfung des Engpasses zwischen Angebot und Nachfrage. Die Verknappung des Wohnungsmarktes habe außerdem andere Selektionsmechanismen oder Unter-der-Hand-Zahlungen, Wohnungsnot und eine Verwahrlosung der bestehenden Wohneinheiten zur Folge. (Mankiw 2009, 117-118)

Tatsächlich bedeutet eine Wohnungsversorgung unter Bedingungen des freien Marktes jedoch die Strukturierung des urbanen Raumes nach ökonomischen Machtverhältnissen. In abstrakt theoretischer Form beschreibt dieser Zugang genau jene Verdrängung, die praktisch unter Prozessen der Gentrification passiert. Jene, die bereit sind mehr für Wohnraum zu zahlen (sprich über mehr ökonomisches Kapital verfügen), bestimmen ihren Wohnort selbst und jene, die nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügen, müssen sich mit den Bereichen der Stadt zufrieden geben, die von den

5 Für einen Überblick siehe hier beispielsweise Doling (1997), Holm (2006) oder Kunnert & Baumgartner (2012, 9-12).

Besserverdienenden verschmäht werden – bis sich deren Wünsche und Bedürfnisse ändern und es zur neuerlichen Verdrängung kommt. Dass dies in der Realität verbunden ist mit einer klaren Beschränkung des Zugangs zu Innenstadtgebieten auf Basis des verfügbaren ökonomischen Kapitals und einem An-den-(Stadt)Rand-Drängen von Armut (Fenton et al. 2013, 375) ist nur eine der akzeptierten Eigenschaften eines Systems, das die Versorgung mit einem Grundrecht über den freien Markt regeln will.

Eines der Gebiete, das einen Vergleich zwischen kontrollierten und marktdominierten Mieten über drei Jahrzehnte ermöglicht, ist Santa Monica, einer der westlichen Vororte von Los Angeles. Ende der 1970er Jahre, inmitten eines ökonomischen Aufschwungs, kam es zu einem Boom im Immobiliensektor Santa Monicas. Vermieter*innen reagierten darauf indem sie Mieten stark anhoben oder vermehrt Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (*Condominiums*) umwandelten. Außerdem begannen sie zunehmend Gebäude mit Mietwohnungen abzureißen, in der Aussicht auf höhere Renditen durch Neubauten – ein Prozess, der schließlich die Bezeichnung *Demolition Derby* erntete und durch den 5 % der ursprünglichen Bewohner*innen verdrängt wurden. (Kamel 2012; Levine, Grigsby III & Heskin 1990)

Auf Seiten der Mieter*innen formierte sich daraufhin zunehmender Widerstand und 1979 wurde in Santa Monica ein strenges Mietrechtsgesetz erlassen, das die Mieten in bestehenden Gebäuden auf das Niveau von 1978 zurücksetzte. Die jährlichen Mieterhöhungen wurden weiters von einem gewählten Kontrollgremium festgelegt. Das Gesetzt inkludierte außerdem eine Klausel, die selbst bei einem Wechsel der Mieter*innen die Mieten fixiert hielt. Zusätzlich erschwerte es Eigentümer*innen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln oder ein Gebäude abzureißen. Mietbegrenzungen in Santa Monica wurden also zu einem Zeitpunkt eingeführt, als es zu einer raschen Sukzession von Kauf und Verkauf von Wohneinheiten kam und um genau jene Wohnungsspekulation zu begrenzen und sie betrafen ein Gebiet in dem 80 % der Bevölkerung Mieter*innen waren. Die Auswirkungen der Mietpreisbegrenzung und des kollektiven Handelns auf Seiten der Mieter*innen waren weitreichend. So war der Anstieg der Mieten in Santa Monica von 1979 bis 1987 im Durchschnitt um ein Viertel geringer als im Vergleich mit der *Los Angeles Metropolitan Area*. Außerdem sank der durchschnittliche Anteil, den Haushalte pro Monat für die Miete ausgaben, von 34 % auf 30 %, ein Ergebnis, von dem vor allem Haushalte mit geringerem Einkommen profitierten. Innerhalb der acht Jahre wurden 71 % der Wohnungen neu vermietet – der sozioökonomische Hintergrund der Neumieter*innen entsprach jedoch dem der Ausziehenden. (Levine, Grigsby III & Heskin 1990)

Mit dem *Northridge*-Erdbeben im Januar 1994 kam es zu einer sukzessiven Rücknahme im Bereich des Mieter*innenschutz. Unter dem neoliberalen Argument, dass Mietzinsregulierungen Renovierung und Instandsetzung beschädigter Gebäude aus Gründen inexistenter Gewinnaussichten verhindern würden, wurden sowohl Mietzinsbegrenzungen wie auch Beschränkungen zur Umwandlung in Condominiums zurückgedrängt. Selbst mit Zuschüssen aus Washington führte dies jedoch nur zu einem sehr langsamen und unvollständigen Wiederaufbau der stark beschädigten Gebäude. Vor allem ab 1997, im Rahmen eines starken Wirtschaftsaufschwungs in Kalifornien, wurden niedrigpreisige Mietwohnungen nach und nach durch Neubauten mit teureren Appartements oder Condominiums ersetzt. Dies führte nicht nur zu einer Reduktion der verfügbaren Wohneinheiten für Haushalte mit einem Medianeinkommen niedriger oder auf der Höhe des Durchschnitts von Los Angeles, sondern

auch zur Verdrängung eines Teiles der Bevölkerung. Zwischen 1990 und 2000 sank die Bevölkerung Santa Monicas um 3 %, wobei vor allem die afroamerikanische Community mit einer Abwanderungsquote von 23 % besonders betroffen war. Das durchschnittliche Einkommen der Haushalte, die in Santa Monica Wohnungen bezogen, stieg in dieser Zeit von einem Niveau quasi auf jenem des Medianeinkommens in Los Angeles um 20 % an. Jene abnehmende Gruppe von Mieter*innen, die nach wie vor in mietzinsbegrenzten Wohnungen lebte, zahlte 2008 in etwa um die Hälfte weniger an Miete, als jene in frei gehandelten Wohnungen. (Kamel 2012)

3.2. Die Privatisierung des öffentlichen Wohnbaus

Mit Beginn der 1980er konnte vor allem in Großbritannien und den USA ein Zurückdrängen des öffentlichen Wohnbaus beziehungsweise die Privatisierung von großen Teilen der öffentlichen Wohnbauten unter Thatcher und Reagan beobachtet werden. Aber auch weite Teile Europas wurden von Privatisierungswellen erfasst – unter dem hegemonialen Austeritätsanspruch nutzten viele öffentliche Körperschaften, sowohl auf staatlicher als auch auf kommunaler Ebene, den Verkauf von Wohnraum um kurzfristig das Budget zu konsolidieren (der Verkauf der BUWOG fällt hier in Kombination mit Korruption und unlauteren Vergabepraktiken als besonderes österreichisches Spezifikum auf). Doch nicht nur die großflächige Privatisierung von mehreren tausend Wohneinheiten, die vor allem für Investor*innen lukrative Möglichkeiten bietet (Holm 2013, 18), sondern auch Programme, die Kaufanreize für Mieter*innen von Sozialwohnungen bieten, tragen zum Verlust von Wohnraum in öffentlichem Besitz bei. Auch wenn diese Methode der Privatisierung nicht zu direkter Verdrängung führt, so sind die Wohneinheiten spätestens bei einem Weiterverkauf voll und ganz in den privaten Wohnungsmarkt integriert[6] (Fenton et al. 2013, 375). Dies ist ein Trend, der in den meisten Ländern auch im neuen Jahrtausend kontinuierlich anhielt[7]. Öffentlicher Sozialwohnbau stellt zumeist jedoch die einzige Option einer sicheren und dauerhaft leistbaren Wohnunterkunft für Menschen mit sehr geringem Einkommen dar (Fenton et al. 2013; Hodkinson 2010; Sinha et al. 2010), denn selbst strikte Mietzinsbegrenzungen im privaten Wohnungssektor können zumeist eine Bevorzugung von Besserverdienenden nicht ausschließen (Lind & Hellström 2006, 188).

Gerade im öffentlichen Diskurs wird immer wieder das Bild von öffentlichen Wohnbauten als Orten der Konzentration sozialer Probleme, Armut, Kriminalität und Hoffnungslosigkeit gezeichnet (Goetz 2013; Sinha et al 2010, 41-46). Dass dies durchaus keine ungewollte Diskursstrategie ist, zeigt sich daran, dass diese immer wieder als Rechtfertigung für Abbruch, Rückbau und Privatisierung von öffentlichem Wohnbau genutzt wird (Hodkinson 2010; Sinha et al 2010, 15). 2007, zwei Jahre nach Hurricane *Katrina* beispielsweise, wurde vom *United States Department of Housing and Urban Development* der Abriss von mehr als 70 % der Sozialwohnungen in New Orleans genehmigt. Bis 2008 wurden hingegen gerade einmal 37 % der beschädigten Wohneinheiten im leistbaren Mietsegment in Stand gesetzt (Sinha et al 2010, 36). Diese Maßnahmen, die sich vor allem gegen die afroamerikanische

6 Peter Marcuse (1985, 206) spricht in diesem Zusammenhang von „exclusionary displacement": „When one household vacates a unit voluntarily and that unit is then gentrified or abandoned so that another similar household is prevented from moving in, the number of units available to the second household in that housing market is reduced. The second household, therefore, is excluded from living where it would otherwise have lived."

7 In den ersten zehn Jahren unter Tony Blairs Labour-Regierung wurden beispielsweise über 1,2 Millionen Sozialwohnungen privatisiert (Hodkinson 2010, 365-66). In Deutschland wurden innerhalb nur weniger Jahre, von Mitte der 1990er bis 2000, etwa 1 Million Sozialwohnungen verkauft (Holm 2013, 17), während in Berlin von 1993 bis 2011 die Hälfte aller kommunalen Wohnungen privatisiert wurde (Holm 2013, 24).

Community richteten, waren genau von jenem Rassismus geprägt, der in den Medien ein Bild von Raub, Gewalt und Plünderung zeichnete – Ereignisse, die größtenteils nie statt fanden (Giroux 2006). Slavoj Žižek (2005, Hervorhebung im Original) hierzu:

> „Even if *all* the reports on violence and rapes had proven to be factually true, the stories circulating about them would still be 'pathological' and racist, since what motivated these stories were not facts, but racist prejudices, the satisfaction felt by those who would be able to say: 'You see, Blacks really are like that, violent barbarians under the thin layer of civilization!'"

Wie wichtig hier Reportagen wie *We Call These Projects Home* sind, die den öffentlichen Wohnbau auch aus Sicht der Bewohner*innen betrachten, kann nur betont werden. Sie zeigen außerdem den eklatanten Mangel an öffentlichen und leistbaren Wohneinheiten auf, der zu langen Wartelisten, Verdrängung und Obdachlosigkeit führt (Sinha et al 2010, 18-40).

3.3. Soziale Durchmischung und der Angriff auf den öffentlichen Wohnbau

Im Mittelpunkt der Angriffe auf den öffentlichen Sozialwohnbau steht die Theorie der Dekonzentration von Armut und eine Policy der sozialen Durchmischung (Chaskin 2013, 237-38). Unter der Annahme, dass die Konzentration von Menschen mit geringem Einkommen ein Ausbrechen aus der Armut verhindern würde und nicht strukturelle Diskriminierung oder fehlende Unterstützung aufgrund von neoliberaler Austeritätspolitik, werden vor allem große, öffentliche Sozialwohnbauten und kommunale Siedlungen attackiert (Goetz 2013). Trotz der Tatsache, dass es keinerlei Beweise für die *Wirkung* sozialer Durchmischung gibt, hat das die Popularität dieser Maßnahme nicht wesentlich geschmälert (Hodkinson 2010, 365). Smith (2002, 45) weist jedoch bereits darauf hin, dass wenn von sozialer Durchmischung gesprochen wird, dies fast immer die Kolonialisierung ärmerer Viertel durch eine weiße Mittel- und Oberklasse meint. Der Zuzug sozial benachteiligter, migrantisch geprägter Klassen in reiche Stadtviertel ist damit jedenfalls nicht intendiert. Gewöhnlich bedeutet das vielmehr den Abriss bestehender öffentlicher Wohneinheiten und einerseits den Neubau von Wohnanlagen mit einer Mischung aus mietzinsbegrenzten oder Sozialwohnungen und Wohnungen mit marktbestimmter Miete oder Eigentumswohnungen – oder aber andererseits die Ausgabe von Vouchers oder Unterstützungszahlungen zur Integration der verdrängten Mieter*innen in den privaten Wohnungsmarkt (Chaskin 2013; Hodkinson 2010; Sinha et al. 2010, 13-15). Abgesehen davon, dass dies fast immer zu einer Reduktion der öffentlichen, leistbaren Sozialwohnungen führt und damit zu direkter Verdrängung ärmer Bevölkerungsschichten aus der betroffenen Gegend, sorgt die Errichtung höherpreisiger Wohneinheiten für ein Steigen der Potential Land Rent in jenem Gebiet und weiteren Gentrificationsdruck. Zusätzlich erzielt die Kombination von Sozialwohnungen und Wohnungen zum Marktpreis kaum einen Abbau von sozialen Barrieren, sondern vielmehr Stigmatisierung, Exklusion und Isolation der ärmsten Bevölkerungsschichten in jenen Gegenden (Blomley 2004, 99; Chaskin 2013, 260). Der Ruf nach sozialer Durchmischung in Bezug auf bestehende Sozialwohnbauten kann daher durchaus als eine neoliberale Strategie Policy-basierter Gentrification bezeichnet werden (Slater 2006, 749-51). Um räumlicher Segregation vorzubeugen, gilt es vielmehr die Errichtung kommunaler Wohneinheiten in zentraler Lage zu ermöglichen oder über Mietzinsbegrenzungen regulierend einzugreifen und so Mieten in einem leistbaren Rahmen zu halten.

3.4. Die zunehmende Beliebtheit von Subjektförderungen

Wo der Staat über Subventionen in den Wohnungssektor eingreift, ist zwischen Objektförderungen und personenbezogenen Subjektförderungen zu unterscheiden. Objektförderung bezeichnet hier vor allem die Subventionierung von Neubau und Sanierung mit dem Ziel eine ausreichende Bereitstellung von Wohnungen zu sichern, während personenbezogene Förderungen Mieter*innen direkt bei der Miete, beispielsweise über die Gewährung von Wohnbeihilfe oder ein Voucher-System, unterstützen. Die Unterschiede zwischen beiden Verfahren sind jedoch von großer Bedeutung. Die Objektförderung schafft vor allem einen Anreiz zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, da sie nur bei Neubau und Sanierung wirksam wird. Besonders in Verbindung mit Mietzinsbegrenzungen für geförderte Wohneinheiten lässt sich damit eine dauerhafte Versorgung mit Wohnungen unter dem Marktpreis unterstützen (Kunnert & Baumgartner 2012, 81).

In zunehmendem Maße werden jedoch Objektförderung sowie Errichtung und Erhaltung öffentlicher Wohnbauten zugunsten von einer Subjektförderung zurück gedrängt, die dem freien Wohnungsmarkt untergeordnet ist (Hodkinson 2010; Kunnert & Baumgartner 2012, 92; Sinha et al. 2010). Vor allem in den Vereinigten Staaten wurde über die Ausgabe von Vouchers eine weitreichende Privatisierung der staatlichen Mittel im Wohnbausektor erreicht. Unter dem *Section 8*-Programm werden Voucher an gering verdienende Mieter*innen ausgegeben – diese müssen jedoch selbst eine leistbare und adäquate Unterkunft innerhalb einer festgelegten Zeit finden, da sie sonst die Förderung verlieren (Sinha et al. 2010, 13). Die Mittel des *Section 8*-Programmes fließen so in den privaten Wohnungsmarkt und es kommt zu keiner Regulierung des Mietzinses oder Unterbindung von Gentrification – ja dieser Einfluss von staatlichem Kapital hat potentiell sogar noch eine preistreibende Wirkung. Hinzu kommt, dass das *Section 8*-Programm für den Staat höhere Kosten pro Wohneinheit bedeutet als die Erhaltung öffentlicher Wohnbauten.

4. Conclusio

Gentrification mag in vielen Fällen nicht gezieltes politisches Programm sein, ist aber charakteristischer und akzeptierter Bestandteil des Marktes (Frieling 2013). Staatliche Eingriffe schwanken zwischen einer Rahmensetzung für das reibungslose Funktionieren des freien Wohnungsmarktes und der Regulation. Ziel ist sowohl einen massiven Mangel als auch ein massives Überangebot an Wohnungen zu vermeiden, genauso wie einen Preisverfall der Mieten oder die massive Belastung großer Teile der Bevölkerung (Frieling 2013). Dies bedingt auch die Festsetzung von Gentrification als einen strukturellen Teil urbaner Ökonomie und das Einfließen neoliberaler Diskurse in das staatliche Handeln im Wohnungssektor. Sich anhand konkreter Beispiele dessen bewusst zu werden, ist ein erster Schritt Gentrification auf einer strukturellen Ebene zu begegnen.

Was dieser Essay versucht, ist, einen Überblick über das staatliche Handlungsfeld in urbanen Fragen und der Wohnungsversorgung zu liefern. Um den Wohnraum aus dem strukturellen Konstrukt aus Aufwertung, Gentrification und der Absorption von überschüssigem Kapital herauszulösen, bedarf es einer Dekommodifizierung und damit einer Bewertung der staatlichen Instrumente unter diesem Gesichtspunkt.

Kurzfristig wird sowohl die Stärkung eines von Objektförderungen getragenen, regulierten Mietsektors, als auch des Wohnbaus in kommunaler Hand nötig sein. Besondere Härten können außerdem über personenbasierte Subjektförderungen abgefangen werden. In längerfristigen Überlegungen muss das Verhältnis zwischen städtischem Grund und Boden und Eigentum adressiert werden. Ein Eingreifen in Bodenvergabe und -nutzung ist hier vor allem über rechtliche Bestimmungen und Auflagen möglich, sowie über die Besteuerung und Nutzungsbindungen. Schließlich bedarf es einer Regulierung der massiven Finanzialisierung von Krediten und Hypotheken durch die globale Finanzwirtschaft, deren Einfluss im urbanen Raum weltweit zunimmt.

Dies sind Fragen von drängender Wichtigkeit, die es kontinuierlich zu stellen gilt, denn die sozialpolitische Dimension von Städten zu ignorieren, hieße die Frage zu ignorieren – wer, wo, wie und vor allem zu welchem Preis in Zukunft in unseren Städten leben wird.

Literatur

Blomley, Nicholas. 2004. *Unsettling the City: Urban Land and the Politics of Property*. New York: Routledge.

Brenner, Neil & Nik Theodore. 2002. „Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism"." *Antipode* 34, No. 3: 349-79.

Butler, Tim & Garry Robson. 2003. „Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis." *Urban Studies* 40, No. 9: 1791-809.

Chaskin, Robert J. 2013. „Integration and Exclusion: Urban Poverty, Public Housing Reform, and the Dynamics of Neighborhood Restructuring." *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science* 647: 237-67.

Christophers, Brett. 2011. „Revisiting the Urbanization of Capital." *Annals of the Association of American Geographers* 101, No. 6: 1347-64.

Davidson, Adam. 2010. „How Wall Street Made The Mortgage Crisis Worse." *NPR Planet Money*, 27. August. Online: http://www.npr.org/blogs/money/2010/08/26/129454550/inside-the-sausage-factory-how-wall-street-made-the-financial-crisis-worse [9. September 2014].

Doling, John. 1997. *Comparative Housing Policy. Government and Housing in Advanced Industrialized Countries*. London: Macmillan.

Faßbinder, Helga. 1971. „Kapitalistische Stadtplanung und die Illusion demokratischer Bürgerinitiative." *Prokla* 1, No. 1: 71-97.

Fenton, Alex, Ruth Lupton, Rachel Arrundale & Rebecca Tunstall. 2013. „Public housing, commodification, and rights to the city: The US and England compared." *Cities* 35: 373-78.

Ferguson, Charles, Alex Heffes, Kalyanee Mam, Anna Moot-Levin, Jeffrey Lurie, Christina Weiss Lurie & Audrey Marrs. 2010. *Inside Job*. Regie: Charles Ferguson. Los Angeles: Sony Pictures Classics.

Frieling, Hans-Dieter von. 2013. „Aufwertungs- und Veränderungsprozesse in der Stadt. Ausdruck kapitalistischer Konkurrenzlogik oder politisches Programm?" *Z. Zeitschrift Marxistische Erneuerung* 24, No. 95: 8-23.

Giroux, Henry A. 2006. „Reading Hurricane Katrina: Race, Class, and the Biopolitics of Disposability." *College Literature* 33, No. 3: 171-96.

Goetz, Edward G. 2013. „The audacity of HOPE VI: Discourse and the dismantling of public housing." *Cities* 35: 342-48.

Hammel, Daniel J. 1999. „Re-establishing the Rent Gap: An Alternative View of Capitalised Land Rent." *Urban Studies* 36, No. 8: 1283-93.

Hamnett, Chris. 1991. „The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification." *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series* 16, No. 2: 173-89.

Harvey, David. 1985. *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

--------. 2008. „The Right to the City." *New Left Review* 53: 23-40.

--------. 2009. „Their crisis, our challenge." *red pepper*, März. Online: http://www.redpepper.org.uk/Their-crisis-our-challenge/ [10. September 2014].

Hodkinson, Stuart. 2010. „Housing Regeneration and the Private Finance Initiative in England: Unstitching the Neoliberal Urban Straitjacket." *Antipode* 43, No. 2: 358-83.

Holm, Andrej. 2006. „Der Ausstieg des Staates aus der Wohnungspolitik." *Planungsrundschau* 6: 103-13.

--------. 2011. „Wir sollten uns nicht damit zufrieden geben, wenn städtische Veränderungen als ganz natürlicher Zyklus der Stadtentwicklung beschrieben werden." *entgrenzt* 2: 5-17.

--------. 2012. „Wohnung als Ware – Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung." In *Wem gehört Frankfurt?*, herausgegeben von Hannah Hecker, Tino Petzold, Lucas Pohl & Sebastian Schipper, 36-45. Frankfurt a. M.: AK Kritische Geographie Frankfurt.

--------. 2013. „Ausverkauf und steigende Mieten – Wohnungsprivatisierung in Berlin." In *Kommunaler Ausverkauf*, herausgegeben von Peter Prenner, 17-25. Wien: Arbeiterkammer Wien.

Kamel, Nabil. 2012. „The actualization of neoliberal space and the loss of housing affordability in Santa Monica, California." *Geoforum* 43, No. 3: 453-63.

Kunnert, Andrea & Josef Baumgartner. 2012. *Instrumente und Wirkungen der Österreichischen Wohnungspolitik*. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.

Lees, Loretta. 2000. „A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'." *Progress in Human Geography* 24, No. 3: 389-408.

Levine, Ned, J. Eugene Grigsby III & Allan Heskin. 1990. „Who Benefits from Rent Control? Effects on Tenants in Santa Monica, California." *Journal of the American Planning Association* 56, No. 2: 140-52.

Ley, David. 1980. „Liberal Ideology and the Postindustrial City." *Annals of the Association of American Geographers* 70, No. 2: 238-58.

Lind, Hans & Anders Hellström. 2006. „Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment." *European Journal of Housing Policy* 6, No. 2: 167-89.

Mankiw, N. Gregory. 2009. *Principles of Microeconomics*. Mason: South-Western Cengage Learning.

Marcuse, Peter. 1985. „Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City." *Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195-240.

Peck, Jamie & Adam Tickell. 2002. „Neoliberalizing Space." *Antipode* 34, No. 3: 380-404.

Peck, Jamie, Nik Theodore & Neil Brenner. 2013. „Neoliberal Urbanism Redux?" *International Journal of Urban and Regional Research* 37, No. 3: 1091-99.

Piketty, Thomas. 2014. *Capital in the Twenty-First Century*. Cambridge: Harvard University Press.

Sassen, Saskia. 2012. *Cities in A World Economy*. London: SAGE Publications.

Sinha, Anita, Alexi Nunn, Vincent Villano, Sondra Youdelman, Saba Waheed, Hashim Benford, Tony Romano, Jaron Browne, Alexa Kasdan, David Dodge & Lindsay Cattell. 2010. *We Call These Projects Home. Solving the Housing Crisis from the Ground Up*. New York: Right to the City Alliance.

Slater, Tom. 2006. „The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research." *International Journal of Urban and Regional Research* 30, No. 4: 737-57.

--------. 2008. „'A Literal Necessity to be Re-Placed': A Rejoinder to the Gentrification Debate." *International Journal of Urban and Regional Research* 32, No. 1: 212-23.

--------. 2010. „Missing Marcuse: On gentrification and displacement." *City* 13, Nos. 2-3: 292-311.

--------. 2013. „Expulsions from public housing: The hidden context of concentrated affluence." *Cities* 35: 384-90.

Smith, Neil. 1979. „Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People." *Journal of the American Planning Association* 45, No. 4: 538-48.

--------. 2002. „New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy." *Antipode* 34, No. 3: 427-50.

urbaniZm. 2013. „Wohnen in Wien – Einblicke ins Verborgene: Teil 1 Delogierungen. *urbaniZm*, 15. März. Online: http://urbanizm.net/28360/wohnen-in-wien-einblicke-ins-verborgene-teil-1-delogierungen [9. September 2014].

Williams, Peter & Neil Smith. 1986. „From "renaissance" to restructuring: the dynamics of contemporary urban development." In *Gentrification of the City*, herausgegeben von Neil Smith & Peter Williams, 204-24. Boston: Allen & Unwin.

Wyly, Elvin K. & Daniel J. Hammel. 1999. „Islands of decay in seas of renewal: Housing policy and the resurgence of gentrification." *Housing Policy Debate* 10, No. 4: 711-71.

Žižek, Slavoj. 2005. „The Subject Supposed to Loot and Rape." *In These Times*, 20. Oktober. Online: http://inthesetimes.com/article/2361 [9. September 2014].