

Hausbesetzungen in Österreich

Teil 0. Transdisziplinäre Grundlegung

0.1 Ein Gegenstand, der keiner Disziplin gehört

Hausbesetzungen sind kein Thema, für das eine Fachdisziplin zuständig wäre. Sie sind ein Rechtsbruch, eine Wohnform, eine soziale Bewegung, ein Medienereignis, ein stadtplanerischer Konflikt und ein Erinnerungsobjekt, und jede dieser Beschreibungen ist vollständig richtig und für sich genommen unzureichend. Die juristische Betrachtung erklärt, was zulässig ist, aber nicht, warum eine Verwaltung von der Durchsetzung absieht. Die ökonomische erklärt, warum ein Haus leer steht, aber nicht, warum Menschen es besetzen. Die Bewegungsforschung erklärt die Akteure, aber nicht die Preisbildung, gegen die sie sich richten. Die Medienanalyse erklärt die Deutung, aber nicht das Ereignis.

Transdisziplinarität ist hier deshalb keine methodische Zierde, sondern eine Notwendigkeit, die sich aus dem Gegenstand ergibt. Sie unterscheidet sich von Interdisziplinarität dadurch, dass nicht mehrere Fächer nacheinander dasselbe Objekt behandeln, sondern eine gemeinsame Frage formuliert wird, an der jede Disziplin ihren Beitrag messen lassen muss. Die gemeinsame Frage dieses Buches lautet: Unter welchen Bedingungen fallen vorhandener, rechtlich zugewiesener und tatsächlich zugänglicher Raum auseinander, und was folgt daraus.

Diese Frage ist bewusst so formuliert, dass sie in jeder beteiligten Disziplin operationalisierbar ist. Der vorhandene Raum ist eine bau- und bestandsstatistische Größe. Der zugewiesene Raum ist eine rechtliche Größe: Eigentum, Miete, Widmung, Zuteilung. Der zugängliche Raum ist eine ökonomische und soziale Größe: Preis, Vertragsverfügbarkeit, Diskriminierung, Vermögensvoraussetzung. Die Besetzung ist der beobachtbare Indikator, dass die drei Größen auseinanderfallen und dass keine institutionelle Vermittlung greift.

Aus dieser Anlage folgt die Gliederung des gesamten Werks. Der Hauptband rekonstruiert die österreichische Fallgeschichte, der Fortschreibungsband prüft die Leitfrage an den Daten der Gegenwart, und die folgenden Abschnitte dieses Teils legen offen, welche theoretischen Bezüge dabei verwendet werden und wo ihre Grenzen liegen.

0.2 Stadtsoziologie und Bewegungsforschung

Die Bewegungsforschung liefert für den Gegenstand drei brauchbare Instrumente. Das erste ist der Begriff des Handlungsrepertoires: Bewegungen verfügen über eine begrenzte Zahl erlernter Aktionsformen, die sie situativ auswählen und die sich historisch verschieben. Besetzung, Demonstration, Blockade, Kampagne und Erwerb sind Elemente eines solchen Repertoires, und der in diesem Buch beschriebene Übergang von der Aneignung zum Kauf ist eine Repertoireverschiebung, keine Gesinnungsänderung.

Das zweite Instrument ist die Typologie der Besetzung. Die vergleichende Forschung unterscheidet Besetzungen nach ihrem Zweck: aus Not, als Alternativwohnform, als Erhaltungsaktion gegen Abbruch, als unternehmerische Aneignung von Räumen für Kultur und Gewerbe und als politisch-symbolische Aktion. Diese Typen haben unterschiedliche Erfolgsbedingungen und unterschiedliche Ausgänge. Der österreichische Fall ist deshalb besonders lehrreich, weil er in fünfzig Jahren fast alle Typen durchlaufen hat: erhaltungsorientiert am Spittelberg, unternehmerisch bei Arena und WUK, alternativ-wohnförmig bei Aegidi/Spalo, politisch-symbolisch seit den 2010er-Jahren. Die Institutionalisierung gelang dort am ehesten, wo der Zweck der Besetzung mit einer bestehenden Verwaltungszuständigkeit korrespondierte — Kultur ließ sich fördern, Wohnen nicht.

Das dritte Instrument ist die Analyse städtischer Bewegungen als Träger von Ansprüchen auf Gebrauchswert gegen Tauschwert. In dieser Perspektive verteidigen Bewegungen die Nutzung eines Raums gegen dessen Verwertung, und sie tun das mit Mitteln, die außerhalb der etablierten Verfahren liegen, weil diese Verfahren die Verwertung voraussetzen. Der Anspruch, über die Bedingungen des städtischen Lebens mitzuentcheiden, ist in der Literatur als Recht auf Stadt formuliert worden und findet sich in fast jeder österreichischen Besetzungserklärung wieder, meist ohne Kenntnis der Herkunft der Formel.

Die Grenze dieser Zugänge liegt in ihrer Nähe zum Gegenstand. Bewegungsforschung entsteht häufig in Kooperation mit Bewegungen und übernimmt deren Selbstbeschreibung. Dieses Buch verwendet Bewegungsquellen deshalb systematisch als interessierte Zeugnisse, nicht als Sachdarstellungen — mit demselben Vorbehalt, der für Behördenquellen gilt.

0.3 Wohnungsökonomie

Für die ökonomische Seite sind drei Konzepte tragend.

Das erste ist die Ertragslücke. Ein Gebäude in einer aufwertungsfähigen Lage erwirtschaftet unter seiner gegenwärtigen Nutzung weniger, als es unter der bestmöglichen Nutzung erwirtschaften könnte. Solange diese Lücke klein ist, bleibt der Bestand, wie er ist. Überschreitet sie eine Schwelle, wird die Umwandlung wirtschaftlich zwingend, und mit ihr entsteht der Druck, bestehende Nutzungen zu beenden. Damit sind sowohl der Leerstand der 1970er-Jahre als auch die Entmietungskonflikte der 2010er-Jahre als dasselbe Phänomen in unterschiedlichen Marktlagen beschreibbar: Im ersten Fall lohnte der Abbruch, im zweiten die Sanierung mit Neuvermietung.

Das zweite Konzept ist die Unterscheidung von einheitlichen und gespaltenen Mietwohnungsmärkten. In einem einheitlichen Markt konkurriert ein großer gemeinnütziger oder kommunaler Sektor direkt mit dem privaten und dämpft dessen Preise; in einem gespaltenen Markt versorgt ein kleiner, bedürftigkeitsgeprüfter Sektor die Ärmsten, während der Rest unreguliert bleibt. Österreich gilt in dieser Literatur als Musterfall des einheitlichen Typs. Genau daraus erklären sich zwei Befunde dieses Buches: die vergleichsweise geringe Größe der Besetzungsbewegung, weil die Mehrheit versorgt war, und die heutige Zweiteilung des Marktes, weil die dämpfende Wirkung nur dort greift, wo der geförderte Sektor tatsächlich

Wohnungen bereitstellt — und seine Neubauleistung ist 2025 auf den tiefsten Stand seit der Jahrtausendwende gefallen.

Das dritte Konzept ist die Finanzialisierung des Wohnens: die Behandlung von Wohnraum primär als Anlagegut, dessen Ertrag mit Kapitalmarktalternativen verglichen wird. Sie erklärt, warum Leerstand rational sein kann, warum Zinsänderungen unmittelbar auf Bautätigkeit und Preise durchschlagen, und warum eine Politik, die nur an Mietpreisen ansetzt, das Angebot nicht vergrößert.

Die Grenze der ökonomischen Zugänge liegt in der Datenlage. Ertragslücken sind nicht direkt messbar, Leerstand wird in Österreich nicht erhoben, und die Angebotsseite ist nur über Plattformdaten mit bekannten Verzerrungen zugänglich. Wo dieses Buch ökonomisch argumentiert, wird die Datengrundlage deshalb jeweils benannt.

0.4 Recht und Rechtssoziologie

Juristisch ist der Fall einfach, rechtssoziologisch ist er es nicht.

Die juristische Grundlage ist das Eigentum als umfassendes Herrschaftsrecht, das ausdrücklich das Recht einschließt, eine Sache nicht zu nutzen. Die Rechtssoziologie beschreibt Eigentum demgegenüber als Bündel einzelner Befugnisse — nutzen, ausschließen, veräußern, verändern —, die politisch unterschiedlich zugeschnitten werden können. Mieterschutz, Widmungsrecht, Denkmalschutz und Leerstandsabgaben sind Eingriffe in einzelne Bündelelemente, nicht Angriffe auf das Eigentum als solches. Diese Perspektive macht sichtbar, dass die Frage nicht lautet, ob Eigentum beschränkt wird, sondern welches Element wie stark beschränkt ist. Österreich beschränkt die Preisbildung im Bestand erheblich und die Nichtnutzung fast gar nicht.

Der zweite rechtssoziologische Befund ist die Vollzugslücke. Eine Norm wirkt nicht durch ihr Bestehen, sondern durch ihre Anwendung. Die Verfassungsnovelle von 2024 hat die Leerstandsabgabe rechtlich ermöglicht; der Vollzug ist in mehreren Ländern eine bloße Ermächtigung der Gemeinden geblieben, und Wien verzichtet. Die Lücke zwischen Norm und Vollzug ist selbst eine politische Entscheidung, die aber als technisches Problem dargestellt wird — mit dem Argument, die Datenlage sei unklar, während zugleich keine Erhebung stattfindet.

Der dritte Befund betrifft die Asymmetrie der Initiative. Das österreichische Besitzschutzrecht setzt einen Antrag des Berechtigten voraus. Damit hängt die faktische Dauer einer Besetzung nicht vom Recht ab, sondern vom Interesse des Eigentümers — bei öffentlichen Eigentümern also von einer politischen Abwägung. Genau diese Konstruktion erklärt, warum dieselbe Rechtslage in Wien fünfzehn Jahre lang zu Duldung und Überlassung und danach zu Räumungen führen konnte, ohne dass sich eine einzige Norm geändert hätte.

0.5 Medien, Deutung und Erinnerung

Für die Deutungsebene liefern drei Konzepte den Rahmen.

Das erste ist die Rahmung. Ereignisse werden nicht berichtet, sondern in Deutungsrahmen gestellt, die bestimmen, was als Ursache, was als Problem und wer als handelnd erscheint. Ob eine Besetzung als Rechtsbruch, als Notlage oder als Protest gerahmt wird, entscheidet über die politische Anschlussfähigkeit der Forderung, und die Rahmenwahl ist selbst umkämpft.

Das zweite ist die Moralpanik. Sie beschreibt einen Mechanismus, in dem eine abweichende Gruppe zum Symbol einer allgemeinen Bedrohung wird, ihre Merkmale verstärkt dargestellt werden und die Reaktion die ursprüngliche Abweichung an Intensität übertrifft. Die Berichterstattung über die autonomen Zentren der 1980er-Jahre erfüllt dieses Muster: Drogenkonsum und Verwahrlosung wurden zu Erklärungen für einen Konflikt, dessen Kern die Wohn- und Raumfrage war.

Das dritte ist die Erinnerungspolitik. Was in Ausstellungen, Jubiläen und Filmen erinnert wird, folgt einer Auswahl, die Erfolge bevorzugt. Die Kanonisierung der Arena als Gründungsereignis und die geringe Präsenz der Räumung von 1988 in der städtischen Erinnerung sind keine Zufälle, sondern Ergebnis dieser Auswahl. Musealisierung sichert Wissen und beendet zugleich den Anspruch: Was ausgestellt ist, gilt als vergangen.

0.6 Methodik dieses Werks

Aus den vorangehenden Abschnitten folgen fünf Regeln, die im gesamten Werk gelten.

Erstens Triangulation: Jede zentrale Aussage stützt sich auf mindestens zwei unabhängige Quellenarten, im Idealfall auf eine amtliche Statistik, eine Rechtsquelle und eine Darstellung der Beteiligten. Wo nur eine Quelle vorliegt, wird das im Text vermerkt.

Zweitens Definitionspflicht: Zahlen werden nur mit ihrer Erhebungsgrundlage verwendet. Das betrifft insbesondere den Leerstand, wo drei kursierende Werte drei Definitionen und keine drei Messungen sind, sowie die Miete, wo Bestand und Angebot verschiedene Grundgesamtheiten haben.

Drittens Interessenprüfung: Bewegungs-, Behörden-, Verbands- und Medienquellen werden gleichermaßen als interessiert behandelt. Die Prüffrage lautet nicht, ob eine Quelle parteiisch ist, sondern in welche Richtung und mit welchem Erkenntnisverlust.

Viertens Lückenausweis: Fehlende Daten werden benannt und nicht durch plausible Annahmen ersetzt. Für die Jahre 1975 bis 1995 existiert keine Vollerhebung von Besetzungen, für den Leerstand existiert bis heute keine bundesweite Erhebung. Beide Lücken sind Ergebnisse und keine Randbemerkungen.

Fünftens Prüfbarkeit der Leitthese: Die These vom Auseinanderfallen dreier Raumgrößen ist so formuliert, dass sie scheitern kann. Sie wäre widerlegt, wenn in einer Phase weit auseinanderfallender Größen keine Aneignungsversuche aufträten oder wenn Besetzungen in Phasen hoher Übereinstimmung häufig wären. Der Fortschreibungsband prüft sie an den Daten des Jahres 2026 und hält fest, wo die Prüfung an fehlenden Daten scheitert.

Literatur und Quellen zu Teil 0

Stadt- und Bewegungstheorie Lefebvre, Henri: *Le droit à la ville*. Paris 1968. — Harvey, David: *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. London 2012. — Castells, Manuel: *The City and the Grassroots*. Berkeley 1983. — Pruijt, Hans: *The Logic of Urban Squatting*. In: International Journal of Urban and Regional Research, 2013. — Martínez, Miguel A. (Hrsg.): *Arbeiten zur vergleichenden Besetzungsforschung in Europa*. — Foltin, Robert: *Und wir bewegen uns doch*. Wien 2004, Neuausgabe 2026.

Wohnungsökonomie Smith, Neil: *Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People*. 1979 (Rent-Gap-Konzept). — Glass, Ruth: *London. Aspects of Change*. 1964 (Erstverwendung des Gentrifizierungsbegriffs). — Kemeny, Jim: *From Public Housing to the Social Market*. London 1995 (einheitliche gegenüber gespaltenen Mietwohnungsmärkten). — Aalbers, Manuel B.: *The Financialization of Housing*. London 2016. — Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Statistik Austria und OeNB für die österreichischen Daten.

Recht und Rechtssoziologie Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, Eigentum und Besitzstörung. — Blomley, Nicholas: *Unsettling the City. Urban Land and the Politics of Property*. New York 2004. — Ostrom, Elinor: *Governing the Commons*. Cambridge 1990 (kollektive Nutzungsordnungen jenseits von Markt und Staat). — Bundes-Verfassungsnovelle 2024 zur Leerstandsabgabe; Landesgesetzgebung und deren Vollzugspraxis.

Medien und Erinnerung Cohen, Stanley: *Folk Devils and Moral Panics*. London 1972. — Entman, Robert M.: *Framing. Toward Clarification of a Fractured Paradigm*. 1993. — Wien Museum (Hrsg.): *Besetzt! Kampf um Freiräume seit den 70ern*. Wien 2012.

Hinweis: Die theoretischen Bezüge dieses Teils werden im weiteren Verlauf des Werks angewendet, aber nicht durchgehend explizit zitiert. Wo eine Aussage unmittelbar auf einem der genannten Konzepte beruht, ist dies im jeweiligen Kapitel kenntlich gemacht.