



universität  
wien

# MASTERARBEIT/ MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Leistbares Wohnen“.  
Der öffentlich geförderte Wohnbau in Wien

verfasst von / submitted by

Anahi Vangelhof BA

akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of  
Master of Arts (MA)

Wien, 2023 / Vienna, 2023

Studienkennzahl lt. Studienblatt /  
degree programme code as it appears on  
the student record sheet:

UA 066 824

Studienrichtung lt. Studienblatt /  
degree programme as it appears on  
the student record sheet:

Masterstudium Politikwissenschaft

Betreut von / Supervisor:

Assoz. Prof. Gregor Fabio Wolkenstein, Ph.D

## Zusammenfassung

Diese Masterarbeit befasst sich mit dem Thema „leistbarer Wohnraum“ in Wien. Ein Thema das durch stetig wachsende Einwohner:innen zahlen immer wichtiger wird. Dabei sind die Maßnahmen und Instrumente, die dabei zur Anwendung kommen, um das politische Ziel mehr „leistbaren Wohnraum“ zu erreichen ausschlaggebend. Besonders Wien bietet aufgrund der historischen wie aktuellen Relevanz des sozialen Wohnbaus ein gutes Beispiel für die Untersuchung dieses Themas. Diese Arbeit zeigt auf, dass das Ziel das Angebot an „leistbaren Wohnraum“ zu erhöhen, nur im begrenzten Ausmaß erreicht wird. Des Weiteren geht diese Masterarbeit auch auf die Verwaltungsstrukturen der Wohnungspolitik in Wien ein. Die Untersuchung dieser zeigt auf wo Verbesserungspotenzial besteht.

## Abstract

This master thesis is about the topic of “affordable housing” in Vienna, which is gaining relevance as the population continues to grow. The policies and instruments used by policymakers and city administrators are important for attaining the goal of providing the city with more “affordable housing options. Because of its long history with social housing policies, Vienna is a good example for investigating this topic. This work shows that the goal of providing the citizens of Vienna with more “affordable housing” is being achieved only partly. Furthermore, this master thesis looks more closely at the bureaucratic structures in this area and highlights where there is room for improvement.

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>                                                            | <b>3</b>  |
| <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS: .....</b>                                                       | <b>4</b>  |
| <b>1. EINLEITUNG .....</b>                                                                | <b>5</b>  |
| 1.1. PROBLEMAUFRISS.....                                                                  | 6         |
| 1.2. ZENTRALE FRAGESTELLUNGEN, FORSCHUNGSFRAGE, THESEN.....                               | 7         |
| 1.3. THEORETISCHER UND METHODOLOGISCHER ZUGANG .....                                      | 8         |
| <b>2. WOHNUNGSPOLITIK AUS ÖSTERREICHISCHER REGULATIONSTHEORETISCHER PERSPEKTIVE .....</b> | <b>10</b> |
| 2.1 Geschichte der österreichischen Regulationstheorie.....                               | 10        |
| 2.2 Die theoretische Grundlage.....                                                       | 11        |
| 2.3 Das österreichische Spezifikum .....                                                  | 11        |
| <b>3. WOHNEN – EINE ANALYTISCHE ANNÄHERUNG.....</b>                                       | <b>13</b> |
| <b>4. „LEISTBARES WOHNEN“ – „PREISWERTES WOHNEN“ .....</b>                                | <b>14</b> |
| <b>5. FORSCHUNGSSTAND: WOHNUNGSPOLITIK .....</b>                                          | <b>16</b> |
| 5.1 NEOKLASSIK UND NEOLIBERALISMUS .....                                                  | 17        |
| 5.2 DENKANSÄTZE POSTNEOLIBERALE WOHNUNGSPOLITIK .....                                     | 19        |
| 5.3 SOZIALER WOHNBAU UND DAS BEISPIEL ÖSTERREICH .....                                    | 23        |
| <b>6. WOHNEN IN WIEN: SITUATION.....</b>                                                  | <b>27</b> |
| 6.1 SOZIALER WOHNBAU .....                                                                | 27        |
| 6.1.1 Gemeindebau .....                                                                   | 28        |
| 6.1.2 Genossenschaft .....                                                                | 30        |
| 6.2 NEUER SOZIALER WOHNBAU .....                                                          | 32        |
| 6.2.1 Geförderter Wohnbau .....                                                           | 35        |
| 6.2.2 Gemeindebau NEU.....                                                                | 38        |
| 6.2.3 SMART Wohnungen .....                                                               | 39        |
| 6.2.4 Bauträger und der Bauträgerwettbewerb .....                                         | 42        |
| 6.2.5 „Soziale Nachhaltigkeit“ .....                                                      | 43        |
| <b>7. WOHNEN IN WIEN: HERAUSFORDERUNGEN.....</b>                                          | <b>44</b> |
| 7.1 EINKOMMEN UND MIETPREISE.....                                                         | 44        |
| 7.2 BEDINGUNGEN IM ZUGANG ZU GEFÖRDERTEM WOHNRAUM .....                                   | 53        |
| 7.2.1 Finanzielle Einschränkungen .....                                                   | 54        |
| 7.2.2 Zugangskriterien .....                                                              | 55        |
| 7.2.3 Ist Migrationshintergrund eine Hürde?.....                                          | 56        |
| <b>1. INSTRUMENTE DER WOHNUNGSPOLITIK.....</b>                                            | <b>59</b> |
| 8.1 GRUNDLAGEN.....                                                                       | 59        |
| 8.2 STAATLICHE EINGRIFFSEBENEN IM WOHNUNGSMARKT .....                                     | 61        |
| 8.3 POLICY FRAGMENTIERUNG DER WIENER WOHNUNGSPOLITIK .....                                | 65        |
| 8.4 BAUORDNUNGSNOVELLE 2018.....                                                          | 67        |
| 8.5 WIDMUNGSKATEGORIE: GEFÖRDERTER WOHNBAU .....                                          | 67        |
| 8.6 WOHNRAUMSCHAFFUNG.....                                                                | 69        |
| 8.7 RAUMORDNUNGSRECHTLICHE ZIELE FÜR LEISTBARES WOHNEN .....                              | 70        |
| 8.8 IBA WIEN „NEUES SOZIALES WOHNEN“ .....                                                | 71        |
| 8.9 DIE INSTRUMENTE IM ÜBERBLICK .....                                                    | 73        |

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9. CONCLUSIO.....</b>                                                                                | <b>74</b> |
| 9.1 ANWENDUNG DER POLICY ANALYSE AUF DIE WIENER WOHNUNGSPOLITIK UND DEREN INSTRUMENTE UND MAßNAHMEN ... | 76        |
| 9.2 BEANTWORTUNG DER FORSCHUNGSFRAGE.....                                                               | 78        |
| 9.3 SCHLUSSFOLGERUNGEN .....                                                                            | 82        |
| <b>10. QUELLEN UND LITERATURVERZEICHNIS.....</b>                                                        | <b>85</b> |
| <b>11. INTERNETQUELLEN .....</b>                                                                        | <b>88</b> |

## Abbildungsverzeichnis:

|                                                                                                                            |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <a href="#"><u>Abbildung 0: Darstellung Neoliberalismus, Neoklassik, Postneoliberalismus.....</u></a>                      | <a href="#"><u>5</u></a>  |
| <a href="#"><u>Abbildung 1: Befristete Mietpreise einer geförderten Wohnung .....</u></a>                                  | <a href="#"><u>32</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 2: Tabelle 9.2.1 Statistisches Jahressbuch .....</u></a>                                          | <a href="#"><u>44</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 3: Tabelle 9.3.1 Statistisches Jahressbuch .....</u></a>                                          | <a href="#"><u>44</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 4:Tabelle 9.1.1 Statistisches Jahressbuch .....</u></a>                                           | <a href="#"><u>45</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 5: Tabelle Brutto/Nettojähreseinkommen 2018 und 2019 Statistik Austria.....</u></a>               | <a href="#"><u>46</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 6: Tabelle Brutto/Netto Jähreseinkommen nach Bundesland 2019 .....</u></a>                        | <a href="#"><u>46</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 7: Tabelle Bruttojähreseinkommen der unselbstständigen Erwerbstätigen Wien 2018 .....</u></a>     | <a href="#"><u>47</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 8: Tabelle Bruttojähreseinkommen der unselbstständigen Erwerbstätigen Wien 2018 .....</u></a>     | <a href="#"><u>47</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 9: Tabelle Wohnkosten Wien nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen .....</u></a> | <a href="#"><u>49</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 10: Tabelle Durchschnittliche Wohnkosten Wien .....</u></a>                                       | <a href="#"><u>49</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 11:Wohnkosten in Wien 2018 und 2019.....</u></a>                                                  | <a href="#"><u>50</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 12:Tabelle Wohnkosten Prozentsatz.....</u></a>                                                    | <a href="#"><u>50</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 13: Tabelle Wohnkostenbelastung 2017 Factsheet Kadi/Banabak/Plank .....</u></a>                   | <a href="#"><u>57</u></a> |
| <a href="#"><u>Abbildung 14: IBA 2020 Quartiere und Projekte Plan .....</u></a>                                            | <a href="#"><u>84</u></a> |

## 1. Einleitung

Diese Masterarbeit befasst sich mit dem Thema „leistbarer Wohnraum“ für niedrige bis mittlere Einkommensschichten und die Maßnahmen und Politiken, die in Wien zur Anwendung kommen, um dieses politische Ziel zu erreichen. Wien bietet aufgrund der historischen wie aktuellen Relevanz des sozialen Wohnbaus ein gutes Beispiel für die Untersuchung dieses Themas. Diese Arbeit zeigt auf, dass das Ziel – das Angebot an „leistbarem Wohnraum“ zu erhöhen, nur im begrenzten Ausmaß erreicht wird. Des Weiteren, geht diese Masterarbeit auch auf die Maßnahmen und Instrumente sowie die Verwaltungsstrukturen der Wohnungspolitik in Wien ein.

Der Fokus liegt auf Mietwohnungen, weil „leistbarer Wohnraum“ für die niedrigen Einkommensgruppen von Relevanz ist, da diese Gruppe nicht über die finanziellen Mittel zur Anschaffung von Wohnungseigentum verfügt. Das Mietsegment in Wien ist daher besser geeignet, um diese Fragestellung zu untersuchen. Im Kapitel 3.0 wird „leistbares“ Wohnen ausführlich als das Verhältnis der Mietkosten zum Haushaltseinkommen definiert, und somit der wirtschaftliche und verteilungspolitische Aspekt in den Vordergrund gerückt. Diese Art der Annäherung zum Thema „leistbarer Wohnraum“ erlaubt die Abgrenzung des Begriffs „leistbarer Wohnraum“ zu sogenanntem „preiswerten Wohnraum“. Dabei wird „leistbar“ als ein politisches Ziel verstanden und ist damit ein abstraktes Konstrukt, wohingegen sich „preiswert“ auf messbare Daten im Preisvergleich bezieht. Die neuen wohnpolitischen Instrumente der öffentlichen Hand in Wien – wie „SMART Wohnungen“, „Gemeindebau NEU“, die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ und weitere Modelle (siehe Abschnitt 7.0) – werden im Kontext des aktuell im Wandel befindlichen politökonomischen Systems analysiert. Der neoliberale Geist in der Wirtschaft, der in den 1990er und 2000er Jahren vorherrschend war, befindet sich im Wandel und verändert sich in Richtung Postneoliberalismus (siehe vgl. Vollmer/ Kadi 2018). Wobei Postneoliberalismus als die Abwendung der neoliberalen sozialen und wirtschaftlichen Praktiken zu verstehen ist. Die Annahme, dass der „freie Markt“ mit möglichst wenig Eingriffen seitens des Staates zum optimalen Ergebnis für das Gemeinwohl führt, hat sich in der Realität als nicht immer zutreffend erwiesen. Die disparate Entwicklung der

Einkommens und die daraus resultierenden sozialen Ungleichheiten zeigen sich unter anderem am Zugang zum Wohnungsmarkt. Der Postneoliberalismus ist ein Schritt zur Erkenntnis, dass der „freie Markt“ durch verschiedene Maßnahmen im Sinne des Gemeinwohls beeinflusst werden kann und sollte. Am Beispiel des Wohnungsmarktes ist dies als die Besinnung und der Versuch der Rückkehr zur sozialen Wohnpolitik der Nachkriegszeit zu betrachten. (vgl. Vollmer/Kadi 2021, S. 356)

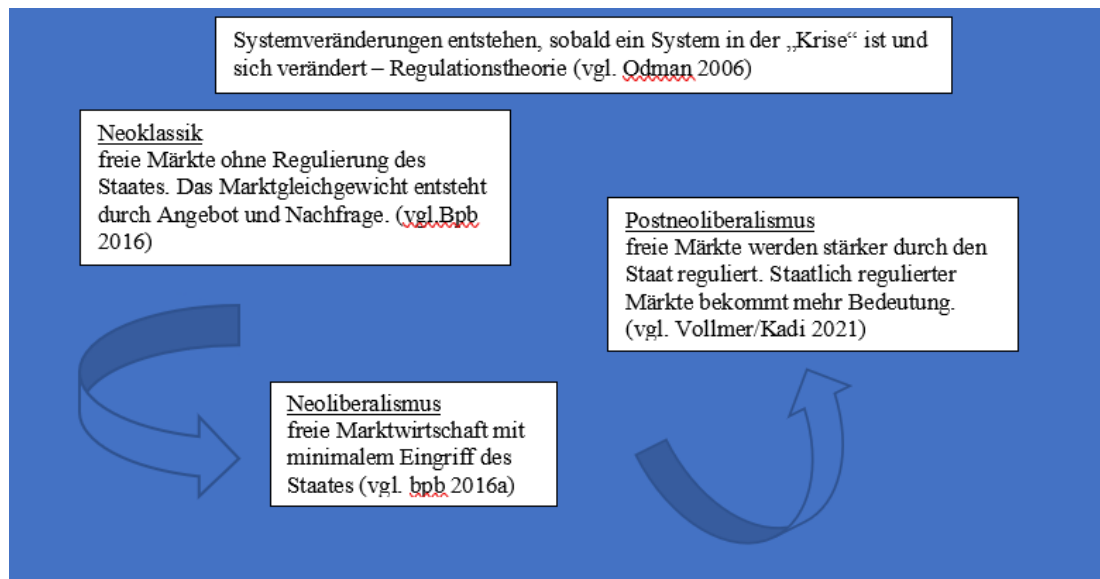


Abbildung0: Darstellung Neoliberalismus, Neoklassik, Postneoliberalismus

## 1.1. Problemaufriss

Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist für eine Großstadt wie Wien, mit dem jahrelangen Ranking der besten Lebensqualität weltweit (vgl. Wührer 2021), wichtig. Denn ohne die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen und den Zugang zu diesem für die Bevölkerung sinkt die Lebensqualität in Städten – und das trifft auch auf Wien zu. Die Verknüpfung von ausreichendem Wohnraum und einer hohen Lebensqualität wurde in einschlägigen wissenschaftlichen Arbeiten untersucht (vgl. Maderthaner 1995, S. 172-197).

Der schwindende „leistbare“ Wohnraum für niedrige Einkommensgruppen ist in Hinblick auf die weiterwachsende Bevölkerung der Stadt Wien und anderen urbanen Ballungsräumen eine wichtige Thematik. Die Neubautätigkeit in Wien hat das Ziel mehr „leistbaren“ Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten zu schaffen. Die nähere Betrachtung in dieser

Arbeit zeigt auf, dass trotz der vielen einzelnen Maßnahmen, im Verhältnis zur Nachfrage zu wenig „leistbarer“ Wohnraum geschaffen wird. Dazu finden sich ausführliche Erläuterungen in den Kapiteln 7.0 und 8.0.

In Wien ist die aktuelle Struktur des Wohnungsmarktes ein Ergebnis der maßnahmenpolitischen Interventionen der letzten Jahrzehnte. Der gemeinnützige Wohnbau in Wien umfasst rund 220.000 Wohnungen und damit sind 22 Prozent aller Wiener Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand. (vgl. Kadi 2019, S. 25) Obschon dies eine beachtliche Menge an Wohneinheiten ist und im internationalen Vergleich ein sehr hoher Anteil der öffentlichen Hand, steigt der Druck durch die wachsende Bevölkerung – und deren verhältnismäßig schwach steigendes Einkommen – auf den gemeinnützigen Wohnungssektor an. In den Jahren von 2008 bis 2018 sind die Mieten inklusive Betriebskosten im privaten Mietwohnungsmarkt um 42,9 Prozent gestiegen – eine erhebliche Erhöhung. (vgl. Kadi 2019, S.25). Daraufhin stieg auch der Druck im kostengünstigeren Mietsegment, da große Teile der Bevölkerung die hohen Mieten auf dem freien Markt nicht bezahlen können. Hinzu kommt eine voranschreitende Gentrifizierung einiger Stadtviertel, welche niedrige Einkommensschichten räumlich verdrängt und damit die Nachfrage nach „leistbarem“ Wohnraum weiter erhöht. (vgl. Kadi 2019, S. 25) Gleichzeitig sind im Verhältnis zu den gestiegenen Wohnkosten die Einkommen der unteren Einkommensschichten gesunken (vgl. Kadi 2019, S. 25) und bei den mittleren Einkommensschichten in einem wesentlich geringeren Ausmaß gestiegen. (vgl. Kadi 2019, S. 26) Leistbaren Wohnraum zu finden, wird daher für untere Einkommensschichten zunehmend schwieriger. (vgl. Kadi 2019, S. 26)

Wie im Kapitel 3.0 ausführlich erläutert, wird „leistbares“ Wohnen in dieser Arbeit als das Verhältnis der Mietkosten zum Haushaltseinkommen verstanden, somit wird der wirtschaftliche und verteilungspolitische Aspekt in den Vordergrund gerückt. Im Kapitel 3 wird dabei festgelegt, dass, wenn nicht mehr als 25 Prozent des Haushaltseinkommen für die Wohnkosten aufgewendet werden, von „leistbarem Wohnen“ gesprochen wird. (vgl. Koraiman 2018, S. 15)

## **1.2. Zentrale Fragestellungen, Forschungsfrage, Thesen**

Die Wohnungspolitik der Wiener Zwischenkriegszeit war weltweit einmalig und Grundbaustein für viele sozialpolitischen wohlfahrtsstaatliche Leistungen in Wien. (vgl.

Maderthaner/ Maier 2012, S. 15-16) Der Wandel von einer Marktwirtschaft eines konservativen-sozialen Wohlfahrtsstaates zu einer neoliberalisierten Marktwirtschaft (vgl. Esping - Andersen 1995) veränderte auch die Wohnungspolitik in Wien. (vgl. Maderthaner/Maier 2012, S. 17-18) Die Maßnahmen und Instrumente der Wohnungspolitik in Wien der heutigen Zeit bezeichne ich in dieser Arbeit als den „Neuen sozialen Wohnbau“ und werden diese im Kapitel 5.0 ausgeführt.

Die zentrale Frage, die dieser Arbeit zugrunde liegt, lautet: Welche Maßnahmen und Instrumente setzt die Stadt Wien, um Wohnraum für die niedrigen Einkommensgruppen der Bevölkerung zu schaffen?

Folgende Subfragen werden auch behandelt:

- Welche sozialpolitischen Maßnahmen der Zwischenkriegszeit und Nachkriegszeit wirken bis heute in der Wohnungspolitik der Stadt Wien?
- Welche Maßnahmen setzt die Wiener Stadtregierung aktuell für die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen? Wie wirken diese bzw. sind sie effizient?

Die Annahme, dass der „Neue soziale Wohnbau“ insbesondere die mittlere Einkommensschicht anspricht (vgl. Franz/Gruber 2018), wird in dieser Masterarbeit bestätigt. Als Beispiel: Für bestimmte Wohnungstypen (Smartwohnungen, Genossenschaftswohnungen) müssen anteilige Eigenmittel aufgebracht werden. Außerdem bestätigt sich die These, dass der Zugang zum sozialen Wohnbau für ethnische Minderheiten und andere marginalisierte Gruppen aufgrund von institutionellen Beschränkungen erschwert wird.

### **1.3. Theoretischer und methodologischer Zugang**

Diese Arbeit ist als eine deskriptive Literaturarbeit zu verstehen ist und bedarf wie alle wissenschaftlichen Arbeiten eines theoretischen Rahmens für die Untersuchung der Instrumente und Maßnahmen. Dabei wurde die Regulationstheorie der Wiener Schule, herangezogen. (Novy et al. 2000) Obwohl der deskriptive Ansatz im Vordergrund steht, ergibt sich in der Schlussfolgerung, dass die Wohnpolitik dem Anspruch ausreichend und adäquatem Wohnraum für die niedrigen Einkommensgruppen zu schaffen, nicht gerecht wird. Dieser theoretische Ansatz wurde gewählt, da er den vorherrschenden neoliberalen politischen Zugang und dessen Einfluss auf andere politische Gebiete näher erläutert, und somit auch die

Vorgehensweise bei bestimmten Maßnahmen und Instrumente in der Wohnpolitik. Die systemische Veränderung des politökonomischen Systems in Österreich (und auch weltweit), ist in Beziehung zu den Instrumenten der Wohnungspolitik in Wien zu sehen. Durch die regulationstheoretische Perspektive, speziell, die der Wiener Schule, können die Verflechtungen der verschiedenen Mikro-, Meso- und Makroebenen wie beispielsweise die Verflechtungen der Sozial-, Beschäftigungs- und Bodenpolitik besser verstanden werden.

Die Methode, um die Forschungsfrage zu beantworten, basiert auf einem Analyserahmen der Stadtentwicklungsforschung. Justin Kadi beschäftigt sich mit Wohnungspolitiken und auch mit der Wohnungspolitik in Wien, und bietet in seinen Publikationen Einblicke in die Wiener Wohnungspolitik und deren Strukturen. Die „Policy Analyse“ (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021) wird für die Untersuchung herangezogen, wobei Instrumente und Maßnahmen analysiert werden und mit dem politischen System in Perspektive gesetzt werden.

Die Ausführungen zum Begriff „leistbares Wohnen“ sind im Kapitel 3.0 zu finden. In dieser Arbeit wird „leistbares“ Wohnen wie folgt definiert: Wenn die unteren Einkommensschichten mehr als 25% ihres verfügbaren Haushaltseinkommen für die Miete ausgeben müssen, ist der Wohnraum nicht mehr leistbar. Das Verhältnis zwischen Einkommen und Mietpreisen wird im Kapitel 6.1 näher ausgeführt.

Es zeigt sich in dieser Arbeit, dass, obwohl die Stadt Wien eine beachtliche Neubautätigkeit erreicht hat, der Druck auf dem Mietsegment durch die stetig wachsende Bevölkerung und die verhältnismäßig schwach steigenden Einkommen ungebrems ist. Ein weiterer Faktor ist die Gentrifizierung, welche preiswerten Wohnraum schrumpfen lässt. In diesen Fällen werden untere Einkommensschichten verdrängt, wobei in diesem Verdrängungsprozess keine Verschiebung, sondern das Verschwinden des „leistbaren“ Wohnraums stattfindet (vgl. Kadi 2019, S. 25). Wohnen wird aufgrund der finanziellen Faktoren und des Fehlens preiswerten Wohnraums für die niedrigen Einkommensschichten zunehmend schwieriger (vgl. Kadi 2019, S. 26). Die Maßnahmen, die die Stadt Wien gesetzt hat, um dem Verschwinden preiswerten Wohnraums Einhalt zu gebieten, sind vielfältig. Sie reichen von Bodenpolitik, Bestandspolitik (z.B. Zugangskriterien zu den bestehenden Wohnungen, Leerstände) bis hin zur Verwirklichung von neuen Wohnprojekten (z.B. Sonnwendviertel, siehe Kapitel 5.2).

Die vorliegende Arbeit ist folgendermaßen aufgebaut. Zu Beginn wird eine analytische Annäherung an den Begriff „Wohnen“ vorgenommen. Anschließend wird „leistbares Wohnen“ definiert. Hernach wird die Regulationstheorie näher beleuchtet. Einen Überblick über den Forschungsstand im Bereich Wohnungspolitik gibt das Kapitel 4 – auch im Hinblick auf andere Länder und deren Wohnungspolitiken. Kapitel 5 befasst sich mit der Wohnsituation und den Wohnsegmenten in Wien. Im Kapitel 6 werden die Herausforderungen des Wiener Wohnungsmietmarktes näher erläutert. Kapitel 7 stellt die Instrumente und Maßnahmen der Wohnungspolitik in Wien vor. Alle Erkenntnisse und Schlussfolgerungen für „leistbaren“ Wohnraum in Wien werden im Kapitel 9 in der Conclusio zusammengefasst.

## 2. Wohnungspolitik aus österreichischer regulationstheoretischer Perspektive

In diesem Kapitel wird die Regulationstheorie vorgestellt. Sie stellt die theoretische Basis für diese Arbeit und die Analyse der Maßnahmen und Instrumente der Stadt Wien anhand der Policy Analyse (nach dem Analyserahmen von Justin Kadi) dar. Die geschichtliche Grundlage der Regulationstheorie wird kurz beschrieben, damit die Adaptierungen der österreichischen Theoretiker:innen verfolgt werden können.

### 2.1 Geschichte der österreichischen Regulationstheorie

Die Regulationstheorie ist eine französische Denkschule, welche in den 1970er Jahren in Paris entstanden ist. Französische Regulationstheoretiker:innen sind Alain Lipietz, Michel Aglietta, Robert Boyer und weitere, welche stark mit ihren Universitäten und einflussreichen linken Parteien und Bewegungen verbunden sind (links wird im politischen Verständnis als sozial orientierte Denkströmung verstanden; eine genauere Definition findet sich unter vgl. Politiklexikon o.J.). Die Entwicklung dieser Theorie entstand mit der liberalen Wende und wurde in Frankreich direkt mit der Realpolitik verbunden. (vgl. Odman 2006, S.79) Die österreichischen Beiträge zur Regulationstheorie sind in Wien Anfang der 1990er Jahre weitergedacht worden. Die Ansätze der österreichischen Theoretiker:innen sind aus den krisenhaften Prozessen des Austro-Keynesianismus entstanden. (vgl. Odman 2006, S. 79) Die Regulationstheoretiker:innen in Wien wie Joachim Becker, Johannes Jäger, Andreas Novy, Werner Raza und Vanessa Redak sind im Gegensatz zu den französischen Kollegen:innen nicht direkt an der Realpolitik beteiligt. Die gemeinsame Forschung hatte an der

Wirtschaftsuniversität ihren Anfang und führte zu einer Weiterentwicklung in Berater:innentätigkeiten sowie Experten:innentätigkeiten für realpolitische Institutionen. (vgl. Odman 2006, S.80) (vgl. Odman 2006, S.80)

## **2.2 Die theoretische Grundlage**

Die Krisenhaftigkeit des sozialstaatlichen Kapitalismus der 1970er Jahre führte zu einer Erschütterung des Vertrauens in der Haltbarkeit und Konsensfähigkeit des sozialstaatlichen Prinzips. Die damalige gesamtgesellschaftliche Krise entsprang der Systemkrise und wurde in Frankreich kritisch im Bereich der politischen Ökonomie analysiert und bildete in der Folge einen Grundbaustein des Regulationsansatzes. Dabei wurde hinterfragt, wie trotz struktureller Widersprüche im Kapitalismus in bestimmten Zeiten und Räumen eine relativ stabile Akkumulation und soziale Stabilität möglich ist. (vgl. Odman 2006, S. 81) Dafür nahmen die Theoretiker:innen die marxistische Strukturanalyse des Kapitalismus im Rahmen neuer konjunktureller Bedingungen als Vorbild. Ziel war es, eine geeignete Konjunkturanalyse der strukturellen Veränderungen im kapitalistischen System in Zeiten der Krise darzustellen und dabei sozialen Bewegungen Hinweise zu geben, wie das System in progressivere und emanzipativere Wege geleitet werden kann. (vgl. Odman 2006, S. 81) Die Regulationstheorie als analytisches Instrument für den Gesamtkapitalismus wird in zwei Achsen gegliedert. Einerseits das Akkumulationsregime und andererseits die Regulationsweise. Die relative Harmonie dieser beiden Achsen bildet die Grundlage für die gesellschaftlichen Stabilitätsphasen. Diese Stabilitätsphase der Akkumulationsregime und der Regulationsweise wird Entwicklungsweise genannt. (vgl. Odman 2006, S. 81) Mithilfe der Regulationstheorie lässt sich das Potential in der Regulation analysieren sowie andererseits die „immerwährende Kapitallogik“ (Odman 2006:81) aufbrechen und die phasenreiche Realität näher untersuchen. Für Novy ist die Regulationstheorie ein Instrument, welches zwischen den Makroebenen und Mikroebenen die Zusammenhänge aufzeigen kann. (vgl. Odman 2006: 81)

## **2.3 Das österreichische Spezifikum**

Die österreichischen regulationstheoretischen Erweiterungen zeichnen sich durch konzeptuelle und thematische Ergänzungen zur klassischen Regulationstheorie aus. Dazu gehören das Raumverständnis (städtischer Raum), gesellschaftliche Naturverhältnisse (Ökologie im Verhältnis zur Kommodifizierung), das Verhältnis zwischen Wissen und Macht

(Regulationsdispositiv), horizontale Konkurrenzverhältnisse und Geld als Zahlungsmittel. (vgl. Odman 2006, S. 82)

Das erweiterte Raumverständnis wird näher beleuchtet, da es besondere Relevanz im Zuge der Untersuchung des Wohnraums hat. Das wellenförmige Verhalten der wirtschaftlichen und politischen Entwicklung und in Zuge dessen, die Privatisierungen verschiedener Sektoren, wie beispielsweise im Wohnsektor, haben eine Auswirkung auf den Wohnungsmarkt. (vgl. Odman 2006, S. 82)

- Das Raumverständnis der österreichischen Schule untersucht die Territorialität des Staates und die soziale Produktion von Raum. Dabei sind lokale, urbane, regionale, nationalstaatliche, suprastaatliche und internationale Ebenen gemeint und deren Verhältnis zueinander sowie die Unterscheidungen voneinander. (vgl. Odman 2006, S. 82) Die Kommodifizierung des städtischen Raumes durch weltweite Privatisierungen von Bereichen wie Gesundheit, Erziehung und Umweltschutz und eben auch Wohnen machten auch vor Österreich nicht halt. In fordistischen Perioden waren diese Bereiche hauptsächlich staatlich und hatten Dekommodifizierungstendenzen aufzuweisen. Mit der Durchsetzung postfordistischer – neoliberaler – Handlungsweisen durchlebten die verschiedenen Räume ein starke Kommodifizierung. (vgl. Odman 2006, S. 82) Die österreichischen Regulationstheoretiker:innen kritisieren an der französischen Schule die implizierte räumliche Fixiertheit auf das nationalstaatliche Territorium als Ebene der Regulation. (vgl. Odman 2006, S. 83) Stattdessen wird auf einen Regulationsansatz mit Raum-Macht-Analyse fokussiert. Mit dieser Ergänzung können soziale Institutionen und Bewegungen untersucht werden, ohne dass der nationalstaatliche Repräsentant oder der soziale Erfolg der sozialen Bewegungen eine Hürde für die Analyse wird. Mithilfe der räumlichen Analyseeinheit können auch zwei ungleiche Räume miteinander verglichen werden, zum besseren Verständnis sozialer Dynamiken. So wird erkennbar, dass beispielsweise die Sozialpolitik mit der Beschäftigungspolitik gekoppelt ist. (vgl. Odman 2020, S.84)

Das horizontale Konkurrenzverhältnis ergänzt die vertikale Achse im Kontext einer Regulationsweise verschiedener Kapitalfraktionen. So kann die horizontale Achse die Konkurrenzverhältnisse erweitert untersuchen. Beispielsweise kann das vertikale Konkurrenzverhältnis die Profitrate der Einzelkapitale im Kontext mit der Technologisierung, Verringerung der Lohnkosten, Disziplinierung der Arbeitskraft zum Lohnverhältnis

untersuchen. (vgl. Odman 2006, S. 87) Auch kann das horizontale Konkurrenzverhältnis zwischen den Lohnarbeiter:innen, Arbeitnehmer:innen und dem formellen wie informellen Sektor innerhalb der Mittelschicht und den verschiedenen sozialen Hintergründen betrachtet werden. Speziell wenn öffentliche Räume als Konstruktionsprozesse zu untersuchen sind, bietet das Konzept des horizontalen Konkurrenzverhältnisses einen hilfreichen Analyserahmen. (vgl. Odman 2006, S. 87)

Diese nähere Erläuterung zeigt den kontextuellen Rahmen der österreichischen Wiener Schule der Regulationstheoretiker:innen auf und dient dabei als Analysetool für die Untersuchung der Wiener Wohnungspolitik und den genutzten Instrumenten in einem noch neoliberalen Wirtschaftssystem.

Im nächsten Kapitel findet eine erste Annäherung an die Thematik „leistbares“ Wohnen in Wien statt.

### 3. Wohnen – eine analytische Annäherung

Wohnen bedeutet das Aufhalten und Verweilen einer Person über eine längere Dauer an einem Ort, an welchem sich Personen geborgen und sicher fühlen. Das ist der funktionale Aspekt. Doch Wohnen ist viel mehr als nur dieser funktionale Aspekt, sondern vermittelt auch einen sozialen und materiellen Eindruck unterschiedlicher individueller Lebensgestaltungen. (vgl. Unterdorfer 2015, S. 14) Ein weiterer zentraler Bestandteil des Wohnens ist darüber hinaus die Schutzfunktion, in physischer wie in psychischer Ausprägung. (vgl. Koraiman 2018, S. 15) In der gesellschaftswissenschaftlichen Literatur (vgl. Huster 2008, S. 26) wird Wohnen als Element für die Sicherung des sozialen Friedens sowie als gesellschaftlicher Raum für gemeinsame Teilhabe und Austausch verstanden. (vgl. Unterdorfer 2015, S. 14) Seit dem 20. Jahrhundert wurde das Grundbedürfnis Wohnen und dessen Funktion als sozialer gemeinschaftlicher Raum zunehmend als Ware sowie als Spekulation- und Investitionsobjekt gehandelt. (vgl. Zoidl 2017) Daher wurde Wohnen zum überaus bedeutsamen Wirtschaftsfaktor und einem lukrativen Handelsgut, mit welchem viel Geld verdient werden kann. (vgl. Wachter 2014, S. 6) Dabei steht nicht die Zugänglichkeit oder Finanzierbarkeit der Wohnungen im privaten Wohnungssektor im Fokus, sondern die Lukrativität/Profitabilität eines Objektes. Damit wird Wohnen aus wirtschaftlicher Perspektive nicht als soziales Gut, sondern als materielles, wirtschaftliches, ertragreiches Gut erachtet. (vgl. Wachter 2014, S.6)

Die Unterscheidung, Wohnen als soziales Gut oder eben als lukratives Geschäft zu begreifen, führt zu Überlegungen, dass Wohnen nicht für alle gleichermaßen zugänglich ist. Aufgrund der unterschiedlichen finanziellen Ausstattung sehen sich Personen, die weniger finanzielle Mittel zur Verfügung haben, mit einer beschränkten Qualität der Wohnverhältnisse konfrontiert. (vgl. Bacher/Tamesberger 2019, S. 148)

Allerdings ist es der Politik möglich, aufgrund bestimmter Maßnahmen und Eingriffe durch adaptierte Gesetzgebungen, Budgetierung im staatlichen Wohnungssektor und Zugangsbeschränkungen zu Boden, den Wohnbau und den Wohnraum zu regulieren. Die Regulierung des Wohnungsmarktes durch die Politik wird in den Kapiteln 7 bis 9 genauer ausgeführt. (vgl. Kadi/Vollmer 2020)

#### 4. „Leistbares Wohnen“ – „preiswertes Wohnen“

„Leistbares Wohnen“ bezeichnet das Verhältnis zwischen verfügbarem Einkommen und den Wohnkosten. (vgl. Mundt/Amann 2015) Der Begriff „leistbares Wohnen“ beinhaltet ein Element der politischen Wertigkeit. Es wird in der Politik als ein Ziel beworben, das von der Annahme abgeleitet wird, dass Wohnen ein Recht ist, das allen zusteht. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen jedoch allen ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, oder die Wohnkosten an die unterschiedlichen Einkommensverhältnisse angepasst sein. Damit wird eine Reihe von Maßnahmen angesprochen und von den jeweiligen Parteien je nach politischem Programm unterschiedlich gewertet. Die Maßnahmen sind im Wesentlichen den beiden Bereichen Förderung der Personen (Wohnbeihilfe (Subjektförderung)) oder Förderung der Bauträger (Genossenschaft (Objektförderung)) zuzuordnen. Die Bezeichnung „preiswert“ sagt in erster Linie aus, dass ein Preis im Vergleich zu allen Preisen am Markt am unteren Ende der Skala liegt. Umgelegt auf den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass eine Wohnung innerhalb ihres Segmentes vergleichsweise günstig angeboten wird. Wenn es sich dabei um eine Wohnung der Luxuskategorie handelt, wird sie allerdings für durchschnittlich Verdienende nicht leistbar sein, obwohl sie in ihrem Segment verglichen mit anderen preiswert zu haben ist.

„Leistbares Wohnen“ ist sowohl in der Politik als auch in der wissenschaftlichen Literatur ein oftmals umstrittener Begriff. Einer der Gründe dafür ist die politische Aufladung dieses

Begriffes durch Wahlkämpfe und öffentliche Diskussionen zur Wohnungspolitik. (vgl. Punz 2019) (vgl. Wohnnet 2015) (vgl. BMWFJ 2013, S. 2) Zudem bedeutet „leistbar“ für jede Person etwas anderes. Ich spreche in dieser Arbeit immer vom Verhältnis zwischen dem Einkommen oder den verfügbaren Finanzmitteln in Bezug auf die Wohnkosten. Christoph Reinprecht hingegen verwendet den Begriff des „preiswerten Wohnraums“ (Reinprecht 2019: 28), um eben den Begriff „leistbar“ auszuklammern. Des Weiteren ist in der Wissenschaft für „leistbar“ kein einheitlicher Prozentsatz festgelegt, welcher vom Haushalteinkommen für die Wohnkosten aufgewendet wird. Ein solcher ist wohl auch nicht exakt definierbar, die EU spricht nur von „affordable housing“ (EC o.J)) (vgl. Wohnnet 2015) (vgl. EC o.J). Bacher und Tamesberger, in ihrer Studie zur Messung der Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum, untersuchten die diesbezügliche Lage in der Schweiz und Österreich. (vgl. Bacher/Tamesberger 2019, S. 186-187). Diese Untersuchung bezeichnet Wohnungen als *preiswert*, wenn sie weniger als 70 Prozent des durchschnittlichen Mietpreises der Wohnungen (mit derselben Zimmeranzahl) am Wohnungsmarkt kosten. Anhand dieser Daten halten die Forscher:innen fest, dass in Österreich von „hoher Mietkostenbelastung“ gesprochen wird, wenn der „(...) Anteil der Mietkosten am Haushaltseinkommen 25% übersteigt (...)“ (Bacher/ Tamesberger 2019: 187). Zudem hält Reinprecht fest, dass bei 36 Prozent der Wiener:innen die Wohnkosten ein Viertel des gesamten verfügbaren Haushaltseinkommen übersteigen. (vgl. Reinprecht 2019, S. 29-30) Reinprecht legt dar, dass das Einkommen nicht im selben Ausmaß wie die Mietpreise gestiegen ist und daher die Finanzierbarkeit der Wohnungen schwieriger wird. Im Genossenschafts- und Gemeindebausegment, in welchem Wohnraum kostengünstiger verfügbar ist, muss die Hälfte der Befragten unter 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. (vgl. Wachter 2014, S. 18-19)

Jedoch beinhaltet der Begriff „leistbares Wohnen“ nicht nur den wirtschaftlichen Aspekt, sondern auch das soziale Verhältnis hierzu. Denn „leistbares Wohnen“ heißt nicht ausschließlich, dass die Miete finanziert werden kann, sondern auch, dass ein qualitativ und quantitativ angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Hierbei möchte ich auf das Kapitel 2 Wohnen verweisen, in dem verdeutlicht wird, dass Wohnen auch einen psychischen und physischen sicheren Raum darstellen soll und nicht nur bildlich gesprochen „ein Dach über dem Kopf“ verspricht. (vgl. Koraiman 2018, S.15)

Der Begriff „leistbares Wohnen“ bleibt dennoch weiterhin politisch umstritten und aufgeladen. Denn es wird weder von den Regierungsparteien oder dem Nationalrat, noch von der Wissenschaft oder Stadt Wien definiert, welche Quadratmeteranzahl oder Hygienestandards als qualitativ oder quantitativ angemessen verstanden werden. Als Beispiel: Ob WC und Bad sich in der Wohnung befinden oder am Gang des Wohngebäudes, fließt nicht in die Beurteilung der Wissenschaftler:innen, Politiker:innen ein, wenn sie von „leistbaren“ Wohnraum sprechen. Zudem haben unterschiedliche Einkommensschichten und Gesellschaftsschichten eine andere Prioritätensetzung in Wohnraumfragen. (vgl. Wachter 2014, S. 9) Damit soll nochmals verdeutlicht werden, dass der Begriff „leistbares Wohnen“ in der Politik und Wissenschaft nicht klar und einheitlich definiert ist.

In dieser Arbeit wird der Begriff „leistbares Wohnen“ als das Verhältnis der Mietkosten zum Haushaltseinkommen verstanden, somit wird der wirtschaftliche und verteilungspolitische Aspekt in den Vordergrund gerückt. Daher wird aufgrund der Untersuchungen von Tamesberger/ Bacher, Reinprecht und Koraimann die numerische Grenze des „leistbaren Wohnraums“, für diese Arbeit, auf 25% des Haushaltseinkommen gelegt. Dies bedeutet, wenn nicht mehr als 25 Prozent des Haushaltseinkommen für die Wohnkosten aufgewendet werden, wird von „leistbarem Wohnen“ gesprochen. (vgl. Koraiman 2018, S. 15)

Auch der Stadtentwicklungsforscher Robert Musil verwendet den Begriff „leistbares Wohnen“, wobei er in seinen unterschiedlichen Interviews und Publikationen die Kluft zwischen den stagnierenden Löhnen und den steigenden Mietpreisen hervorhebt. (vgl. Musil 2018) Im preistechnisch höheren Wohnungsmarktsegment ist das Angebot deutlich größer als im mittleren und unteren Marktsegment. Da allerdings aufgrund der Einkommensschere eine erhöhte Nachfrage nach „leistbarem Wohnraum“ besteht, kommt es zu einem Ungleichgewicht und der Notwendigkeit, dass die Politik durch unterschiedliche regulative Maßnahmen und Instrumente – wie in den Kapiteln 7 bis 9 ausführlich erläutert – für mehr leistbaren Wohnraum in Wien sorgt. (vgl. Musil 2018) (vgl. Musil 2019, S. 248)

## 5. Forschungsstand: Wohnungspolitik

Im Folgenden werde ich mich auf die Untersuchungen von Stöger und Weidenholzer (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006) und Vollmer und Kadi (vgl. Vollmer/ Kadi 2018) beziehen, die die europäischen Wohnungspolitiken und deren Wandel untersucht haben und zur Erkenntnis

kommen, dass eine solitär oder vorrangig wirtschaftliche Betrachtung keine geeignete Grundlage für städtische Wohnungspolitik bietet, da der Markt keine symmetrische Allokation von Wohnraum sicherstellen kann (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, Vollmer/ Kadi 2018). Weiters führen ebendiese Untersuchungen als positive Effekte von wohnungspolitischen Interventionen das Solidaritätsprinzip sowie auch die gesellschaftliche Integration an.

Dabei wird auch auf den theoretischen Hintergrund einer neoklassischen Wohnungspolitik Bezug genommen, die Wohnen nur nach dem Marktprinzip organisieren möchte, somit Wohnen als reine Ware sieht, wo im Zuge dessen der soziale Aspekt (Auswirkungen auf Bevölkerungsgruppen, Einzelpersonen etc.) von Wohnen ausgeblendet wird. Diese Theorie geht zurück auf das Konzept der „unsichtbaren Hand“ (Adam Smith), die vermeintlich immer ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage herstellt. Dass dies nicht der Realität entspricht, wird z.B. von Stöger und Weidenholzer in ihren Studien dargelegt.

## **5.1 Neoklassik und Neoliberalismus**

Stöger und Weidenholzer zeigen auf, dass neoklassische Ökonomen zu einer Umgestaltung der Wohnungspolitik nach marktwirtschaftlichen Prinzipien in der Wohnungspolitik beigetragen haben. Eine kurze Begriffserklärung zu Neoklassik dient dem Verständnis.

### Neoklassik

Die Neoklassik wird als eine Wirtschaftstheorie verstanden, welche das System der Märkte auf ein Angebot und Nachfrage Mechanismus reduziert, in welchem der größtmögliche Gewinn erzielt werden soll. In diesem Schema reguliert sich der Markt von selbst und ein Marktgleichgewicht entsteht aufgrund der Durchsetzung der Eigeninteressen von Anbieter und Verbraucher. (vgl. Bpb 2016)

Etablierte Instrumente wie Objektförderungen oder gemeinnützige Wohnungswirtschaften werden in neoklassischen Wohnungspolitiken nicht mehr als Problemlöser, sondern als Problem-Verursacher gewertet. Damit die neoklassischen Analysen als glaubwürdig erachtet werden können, müssen sie auch Lösungsvorschläge für das Gleichgewicht zwischen sozialen Versorgungs- und Verwertungsinteressen am Wohnungsmarkt bieten. Dabei zielen diese Modelle auf eine Radikalauflösung der sozialen Wohnungsbestände ab. Dass bei diesem Modell die positiven Effekte des sozialen Wohnbaus für Gesellschaft, Konjunktur und arbeitsmarktpolitische Beziehungen verloren gehen, wird systematisch ausgeblendet. In der

politischen Handlungsebene werden die neoklassischen Theorien häufig als Legitimationsinstrument für jene Parteien und Interessensgruppen, welche vom Marktprinzip auf dem Wohnungssektor einen materiellen Nutzen haben, herangezogen.

### Neoliberalismus

Im Neoliberalismus gilt die gleiche theoretische Basis (freie Marktwirtschaft) jedoch im Unterschied zur Neoklassik wird der staatliche Eingriff in die Wirtschaft nicht komplett abgelehnt, sondern auf ein Minimum beschränkt. (vgl. Bpb 2016a) Wiederum aus neoliberaler Perspektive sollen Wohnungen als Konsumgut wie jedes andere erachtet und marktförmig produziert werden. In Europa hängt die Implementierung neoliberaler Politikkonzepte von der Verschiebung der politischen Kräfteverhältnisse zu konservativen und liberalen Parteien ab. (Stöger/Weidenholzer 2006, S. 11) Zudem geraten westeuropäische Regierungen, unabhängig der parteipolitischen Zusammensetzung, unter Druck durch Interessenvertretungen der Wirtschaft, eine staatliche Ausgabenreduktion für die öffentliche Wohnbauförderungen durchzuführen. Dabei wird zuerst die Deregulierung der Mietpreisregelung umgesetzt, was den Übergang zu marktüblichen Mietpreisen ebnet. Hierbei sind die marktkonformen Mietpreise für Wohnungen anfällig für Schwankungen der Angebots- und Nachfrageseite. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S. 12)

Des Weiteren wird das staatliche Wohnbaufördersystem so umgestellt, dass bei einem geringeren Gesamtfördervolumen von Objekt- zu Subjektförderung und Wohnungseigentumsförderung umgeschwenkt wird. Denn Subjektförderungen gelten als marktkonformes Instrument, da die individuelle Kaufkraft auf schwach regulierten Wohnungsmärkten gefördert wird. Wohingegen die Objektförderung jenen Haushalten dient, welche aus ökonomischen Gründen keinen Zugang zum privaten Wohnungsmarkt haben. Daher ist die subjektgeförderte Wohnbauförderung einer neoliberalen Wohnungspolitik dienlicher, da mit einer Immobilie, in welcher nur wenige geförderte Mietwohnungen vorhanden sind, mehr Profit gemacht werden kann. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S.12)

Bei Anwendung der Typologie der Wohlfahrtsstaaten von Esping-Andersen wird ersichtlich, dass in liberalen Wohlfahrtsstaaten (Bsp. England) das residuale Modell der Wohnraumversorgung vorderherrschend ist und für korporatistische (Bsp. Österreich) und universalistische (Bsp. Schweden) Wohlfahrtsstaaten das marktferne Modell strukturprägend

ist. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S. 14) Mit dem Übergang der sozialen Wohnungsbestände in den freien Wohnungsmarkt wird ein wichtiger Integrationsmechanismus der Stadtgesellschaft geschwächt. Dabei entsteht eine wachsende soziale Ungleichheit in der Wohnraumversorgung. Diese Ungleichheit zeigt sich in sozialräumlichen Segregationstendenzen in den Städten. Für leistungsschwache Haushalte führen Sanierungsprojekte der inneren Stadtwohnungen häufig zu Mobilitätszwang und durch den zusätzlichen Rückgang der Sozialwohnungen wird die Situation zusätzlich verschärft. Neben der Gentrifizierung der Innenstädte entwickelt sich ein Auffangbecken in den neueren Sozialbauten für sozial marginalisierte Gruppen. Denn niedrige Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnbau führen mit einer Belegungspolitik zu einer Wiedervermietung der Sozialwohnungen an einkommensschwache Haushalte. Somit wird das Sozialprofil der Großwohnsiedlungen homogener und die Durchmischung der Bevölkerung in den Bauten weniger. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S. 16) Durch den Paradigmenwechsel der staatlichen Wohnungspolitik zu einem residualen Fürsorgemodell ändert sich das Mobilitätsverhalten der Mittelschichten. Diese ziehen aus den sozialen Wohnsiedlungen in die städtische Peripherie und die Segregation der Bevölkerungsgruppen verschärft sich weiter. Stöger und Weidenholzer zeigen auf, dass in jenen Stadtvierteln, wo aufgrund einer Deindustrialisierung eine Verringerung der Beschäftigungsmöglichkeiten besteht, trotzdem ein intakter sozialer Wohnungsbestand eine kollektive soziale Deklassierung aufhalten kann. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S. 17) Für Stöger und Weidenholzer ist staatliche Intervention auf Wohnungsmärkten sinnvoll, sofern sie der Wohnraumversorgung nicht-marktfähiger Individuen dient. Zudem entschärft eine Wohnungspolitik, welche Wohnraumversorgung priorisiert, die soziale Ungleichheit sowie sozialräumliche Segregation. Abschließend begründen Stöger und Weidenholzer den Erfolg neoklassischer und neoliberaler Politikansätze damit, dass kaum Alternativkonzepte artikuliert worden sind und die hohen Förderausgaben im Widerspruch zu Konsolidierungszwängen stehen. Zudem sind wohnungspolitische Fragen lange nicht öffentlich und politisch thematisiert worden. (vgl. Stöger/ Weidenholzer 2006, S. 19)

## **5.2 Denkansätze postneoliberale Wohnungspolitik**

Die eben ausgeführte neoliberale Wohnungspolitik befindet sich laut Regulationstheoretiker:innen seit der Finanzkrise 2008 selbst in der Krise. (vgl. Vollmer/ Kadi

2018, S.247) Gemäß der Regulationstheorie folgen kapitalistische Akkumulationsregime Phasen, welche abwechselnd von Stabilität und Krisen gekennzeichnet sind. Dies zeigte sich auch in der Ausgestaltung der Wohnungspolitik im Postfordismus der 1970er Jahre, wobei sich das neoliberale Paradigma durchsetzte. Aktuell wird in der Wissenschaft die Frage diskutiert, ob sich die Welt in Richtung eines Postneoliberalismus bewegt. Kadi und Vollmer untersuchten diesen möglichen postneoliberalen Paradigmenwechsel in Wien und Berlin und die Frage, ob dieser Paradigmenwechsel als staatliche Beruhigungspolitik verstanden werden kann. Durch die jahrelange Dominanz der neoliberalen Wohnungspolitiken ist der Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen häufig knapp und unbezahlbar. Da die marktwirtschaftlich ausgerichtete Wohnungspolitik der „Aufwertung von Wohnungen“ zu einer Verdrängung sozial marginalisierter Gruppen führte, kam es zu Protesten gegen die weitere Gentrifizierung einiger Stadtteile. Durch den wiedergekehrten Diskurs der Wohnungsfrage und Wohnungsknappheit wird das Thema Wohnungspolitik wieder stärker in den politischen Fokus gerückt. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S. 247) Dabei zeichnet sich die postneoliberale Wohnungspolitik durch Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsbestandes für untere und mittlere Einkommensgruppen aus. Dies ist erkennbar an Maßnahmen wie beispielsweise den „SMART-Wohnungen“ welche neoliberale Marktpraktiken beibehält. Der Eigenmittelanteil ist zwar staatlich durch die Obergrenze von 3000€ reguliert, dennoch verwehrt es ärmeren Bevölkerungsgruppen den Zugang zu diesen Wohnungen und der Markt wird weiterhin durch Angebot und Nachfrage reguliert. Zugleich bekommen die sozialen Aspekte von Wohnraum wieder mehr Bedeutung wie in der Wohnungspolitik der ersten Republik – „postneoliberal“. Verstärkte Bautätigkeit kann sich zudem auf den privaten Wohnungsmarkt auswirken, wenn aufgrund des erhöhten Angebotes Druck auf die Preise privater Anbieter:innen ausgeübt wird. Dies gilt allerdings nur innerhalb der jeweiligen Segmente des Wohnungsmarktes. Ein steigendes Angebot an Luxuswohnungen senkt die Preise für „leistbaren Wohnraum“ nicht. Auch die Frage des Grades der institutionellen Restrukturierung in der Wohnungspolitik im Postneoliberalen ist wichtiger Bestandteil der Diskussion. Die Mietsteigerungen der Privatwirtschaft sind durch das neoliberale Wohnungsparadigma auch im sozialen Wohnungsmarktsegment vorzufinden. Für Vollmer und Kadi ist durch diese betriebswirtschaftliche Ausrichtung der öffentlichen Institutionen auch die Infragestellung der Demokratisierung ein Thema. Hierbei kann in Wien und Berlin eine Veränderung und Wiedereinführung von Wohn-Policies beobachtet werden. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S. 248)

In Berlin versuchte die Stadtregierung durch den Zukauf von Neubau landeseigene Wohnungsunternehmen wieder stärker an die soziale Funktion zu binden. In Wien wurde der soziale Wohnbau um einen neuen gemeinnützigen Sektor („gefördertes Wohnen“, „SMART Wohnungen“) ergänzt, um für untere und mittlere Einkommensschichten Wohnraum zu schaffen. (vgl. Vollmer/Kadi, S. 249) Die stadteigenen Berliner Wohnungsunternehmen haben durch verschiedene Maßnahmen die „Leisbarkeit“ von Wohnraum erhöht. Trotzdem stellen viele Wohnungen durch hohe Heizkosten die „Leisbarkeit“ für viele einkommensarme Haushalte in Frage. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S. 253) Denn die „Leisbarkeit“ der Wohnung wird anhand der Wohnkostenbelastung bemessen, wobei 30 Prozent (für diese Arbeit - in Wien - liegt der Prozentsatz bei 25) der Aufwendung des Haushaltseinkommen für die Nettokaltmieten als Richtwert in Berlin als noch „leistbar“ gilt. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S.250) Dazu kommt, dass im Neubau in Berlin nur 50 Prozent der Wohneinheiten zu diesem „leistbaren“ Wohnraum gehören, obschon viele Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (ähnlich Wiener-Wohn-Ticket: vormals Vormerkschein) besitzen. Diese Politik wird weiterhin angewandt unter dem Vorwand eine soziale Durchmischung zu erreichen, und anhand von neoliberalen Paradigmen von Aufwertung und Verdrängung legitimiert. Des Weiteren hat Berlin durch die Begrenzung der Mieterhöhungen auf 2 Prozent im Jahr 2017 versucht, Kontrolle über den teuren Mietwohnungsmarkt zu bekommen. Dabei kam ein Widerspruch zum Vorschein, denn kurz vor Einsetzen dieser Regelung hat ein landeseigenes Berliner Wohnungsunternehmen versucht, tausende Mieterhöhungen bis zu 15 Prozent durchzusetzen. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S.253) Anzumerken ist, dass in Berlin im Februar 2020 ein „Mietendeckel“ festgelegt wurde. Hiermit ist eine Obergrenze für alle Mieten (außer Neubauwohnungen) gemeint, die vor dem ersten Jänner 2014 bezugsfertig waren sowie Sozialwohnungen mit Mietpreisbindungen. Dieser Mietendeckel legte fest, dass Mieten, welche über 20 Prozent der Obergrenze lagen, gesetzlich verboten waren. Zuwiderhandeln durch die Vermieter:innen wurde mit Bußgeldern geahndet. Dabei sollte dieses Gesetz befristet bis 2025 gelten, in der Hoffnung, dass der Mietendeckel danach nicht mehr gebraucht würde, da der Wohnungsmarkt der Stadt wieder angeglichen sein würde. (vgl. Zeit Online 2021) (vgl. Stern 2021) Jedoch wurde im April 2021 der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig verurteilt. Die damit verbundene Mieterhöhung führte dazu, dass Teile der Bevölkerung durch Mietnachzahlungen in eine prekäre Lage kamen. (vgl. Zeiner 2021) Für Vollmer und Kadi zeigt sich in Berlin, dass eine Dekommodifizierung des sozialen Wohnbaus nicht eingeleitet wurde und dennoch eine weitere

Kommodifizierung von öffentlichem Land nicht geschieht. Insgesamt meinen Vollmer und Kadi, dass eine Abkehr von der neoliberalen Wohnungspolitik zwar sichtbar wird, aber ein tatsächlicher Paradigmenwechsel zu einer postneoliberalen Wohnungspolitik nicht vollzogen wurde. (vgl. Vollmer/ Kadi 2018, S.254-255)

In Wien wurde die partielle Neoliberalisierung der Wohnungspolitik seit den 1990er Jahren auf Bundesebene durch ein liberaleres Mietrecht zugunsten von Vermieter:innen und zum Nachteil von Mieter:innen verändert. Gleichzeitig wurde die Zweckbindung der Wohnbauförderung aufgehoben. Dabei konnten die Länder Bundesmittel auch für andere Zwecke als den Wohnungsbau verwenden. Zusätzlich wurde der Zugang zur Wohnbauförderung auch für gewerbliche Bauträger geöffnet. Die Neoliberalisierung ist in Wien auf kommunaler Ebene deutlich geworden. Zwischenzeitlich hat die Stadt Wien den Bau von Gemeindebauwohnungen eingestellt, welche den „leistbarsten“ Wohnraum für die Wiener Bevölkerung darstellen. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S.256) Die neuen Maßnahmen der Wiener Stadtregierung für den sozialen Wohnbau wie „SMART Wohnungen“ und das Projekt „Gemeindebau NEU“ wird im Laufe dieser Arbeit ausführlich behandelt. Ein weiteres interessantes Instrument ist das der sogenannten Wohnbauinitiative. Diese Wohnbauinitiative ist Teil des geförderten Wohnbaus. Dabei vergibt die Stadt günstige Darlehen für den freifinanzierten Wohnungsbau mit einer zeitlich begrenzten Mietpreisbindung. Wenn der Bauträger gewerblich und nicht gemeinnützig ist, kann die Miete nach zehn Jahren an das Marktniveau angepasst werden. Diese Maßnahmen führen einerseits zur Ausweitung des dekommodifizierten Bestands von Wohnungen, aber andererseits wird im Rahmen der Wohnbauinitiative eine soziale Zwischennutzung des Wohnraums, entsprechend dem vorherrschenden Fördermodell der privaten Wirtschaftsförderung, möglich. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S.258) Zudem kritisieren Vollmer und Kadi, dass Ebenen der Governance sowie die öffentliche Verwaltung kaum eine Umstrukturierung erlebt haben und sich dies auch in den Institutionen und Planungsverfahren für neuen wohnungspolitische Maßnahmen zeigt. (vgl. Vollmer/Kadi 2018, S.258) Die neuen Maßnahmen wie beispielsweise die Wiederaufnahme der Errichtung von Gemeindebauten weisen einen Weg stärker in ein dekommodifiziertes Wohnungsangebot. Trotzdem zeigen Prognosen, dass der Bedarf von „leistbarem“ Wohnraum die voraussichtlichen geschaffenen Wohnungen übersteigen wird. Kadi und Vollmer kommen bei Wien zum Entschluss, dass auch hier wie in Berlin kein umfassender Paradigmenwechsel der Wohnungspolitik erkennbar ist. Als Grund für die Abkehr vom neoliberalen Paradigma (sehr punktuelle Änderung) benennen die Wissenschaftler:innen die fehlende Handlungsmacht auf lokaler Ebene. (vgl. Vollmer/Kadi

2018, S. 260) Denn die Regulierung des privaten Mietmarktes und dem Mietrecht liegt in beiden Ländern (Deutschland und Österreich) in weiten Teilen in der Kompetenz des Bundes. Zudem erschwert die Gesetzgebung der EU das Umsteuern in Wien. Die EU-Stabilitätskriterien (die Neuverschuldung der Eurostaaten darf nicht höher als drei Prozent des BIP liegen) sind eine Hürde für die Umsetzung geplanter Bauvorhaben. Ein weiterer Grund für die Nichtrealisierung eines postneoliberalen Wohnungsmarktes ist der Mangel an Ressourcen. Die weitgehenden Privatisierungen von Boden führten die Stadtregierung an ihre Umsetzungsgrenzen. (vgl. Vollmer/ Kadi 2018, S. 261) Schlussendlich gelten (in beiden Städten) die Regierungsparteien als wichtiger Faktor, insbesondere in Wien ist nach der Gemeinderatswahl 2020 mit dem neuen Regierungspartner den NEOS (eine liberale Partei) eine Abwendung von neoliberalen Paradigmen nicht unbedingt naheliegend. Für Vollmer und Kadi fehlt den Stadtregierungen ein grundlegendes Verständnis für die Notwendigkeit eines umfassenden sozialen Gesellschaftsprojekts. Daher sehen Vollmer und Kadi nur die Möglichkeit, die postneoliberale Wohnungspolitik (eine sozial-kommunalere regulative Wohnungspolitik angelehnt an die sozialistische Wiener Wohnungspolitik der Zwischenkriegszeit) umzusetzen, wenn es sozialen Bewegungen gelingt, die neoliberalen Strukturen und Diskurse aufzubrechen. (vgl. Vollmer /Kadi 2018, S.262)

### **5.3 Sozialer Wohnbau und das Beispiel Österreich**

Obwohl sich der soziale Wohnbau in Europa von Land zu Land unterscheidet, sind Ähnlichkeiten erkennbar. Weidenholzer und Stöger (2006) haben die europäischen Wohnungspolitiken und deren Wandel untersucht. In ihrem Modell der „marktfernen Wohnraumversorgung“ stellt die staatliche Intervention die Grundversorgung für Wohnraum dar. Für Weidenholzer und Stöger basiert das Modell des sozialen Wohnbaus auf der Erkenntnis, dass der freie Markt durch Allokationsmechanismen gravierende Ungleichheiten in der Versorgung von Wohnraum produziert. Daher ist ein anderes Modell vonnöten, um den dadurch entstehenden Versorgungsengpässen entgegenzuwirken. Nach Weidenholzer/Stöger gilt es, ein stabiles Machtgleichgewicht zu schaffen, ähnlich demjenigen zwischen Arbeitnehmer:innen- und Arbeitgeber:innenverbänden in der Arbeitswelt. Für das stabile Machtgleichgewicht im Wohnbereich sorgen die Staatsinterventionen, die in Mittel- und Westeuropa seit Mitte des 20. Jahrhunderts ein marktfernes Modell auf Basis von

Wohnbauförderungen und Bestandspolitik geschaffen haben. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S. 9)

Die Wurzeln des sozialen Wohnbaus in Österreich liegen im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbau, mit dem Ziel kostengünstigen Wohnraum bei sicheren Mietverhältnissen für bestimmte Personengruppen abgekoppelt vom spekulativen Immobilienmarkt zu schaffen. Jedoch hält die Wissenschaftlerin Eva Bauer fest, dass die Gemeinnützigkeit zunächst ohne öffentlichen Auftrag entstanden ist. Steuerbefreiungen und Bevorzugungen bei Förderungen, sind nicht unbedingt mit dem staatlichen Auftrag gleichzusetzen. Der gemeinnützige Wohnbau wurde in die staatliche Wohnungspolitik eingebunden und begünstigt aber auch teilweise weitgehend abgelehnt. (vgl. Bauer 2006, S. 25) Bauer unterstreicht, dass es dabei auch nicht ganz klar ist, welche politischen Strömungen dem sozialen Wohnbau zuzuschreiben sind. Denn eine starke Ablehnung der Genossenschaftsbewegung fand und findet sich auch heute noch in Teilen der Sozialdemokratie. Die genossenschaftliche Selbstversorgung schien manchen in der Sozialdemokratie den christlich-sozialen sowie den sozialliberalen Strömungen ähnlich zu sein. Ein reiner Wirtschaftsliberalismus und Neoliberalismus steht dieser Wohnraumversorgung eher skeptisch gegenüber. Die unterschiedlichen Meinungen und Zugänge sowie der Wandel über den Zeitverlauf sind auch einer einheitlichen Klassifizierung des gemeinnützigen Sektors nicht dienlich. Unterschiedliche Kombinationen aus Organisationsformen und Eigentümer:innen-Strukturen sowie politischer Hintergrund und Bautätigkeitsfokus haben ein breites Spektrum an Wohntypen entstehen lassen, welches in Österreich stark staatlich beeinflusst wurde. Zusätzlich gibt und gab es unabhängige Selbstversorgungsorganisationen, welche der staatlichen Einbindung und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowie den Auflagen der Wohnbauförderung unterliegen. (vgl. Bauer 2006, S.26) Ziel all dieser unterschiedlichen gemeinnützigen Wohnbauträger ist es, „leistbares“ Wohnungsangebot zu schaffen. Jedoch kann in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nicht mit Verlusten gewirtschaftet werden. Daher ist es notwendig, mit Mietgrenzen Über- sowie Unterschreitungen der Kosten zu regulieren. Mit der strikten Mietenregulierung der 1980er Jahre und Mieterhöhung bei neuen Mietenverträgen stiegen auch die Mieten im geförderten und gemeinnützigen Wohnungsneubau. Trotz der Förderungen lagen die Mieten des geförderten Neubaus über dem Mietendurchschnitt. Die Wissenschaftlerin Bauer spricht dabei von einer „kritisierbaren Situation“ bezweifelt jedoch, dass eine intensivere Förderung sinnvoll gewesen wäre. Ihrer

Einschätzung nach wäre die intensivere Förderung entweder zulasten der öffentlichen Mittel oder der Quantität erfolgt. Durch die Öffnung der privaten Mieten der 1980er Jahre für Neuverträge kam es zu einem rasanten Anstieg der Durchschnittsmieten im privaten Wohnungsaltsbestand, während sich die Mieten im gemeinnützigen Bereich gemäßiger entwickelten. Für Bauer zeichnen sich die Mieten im gemeinnützigen Segment nicht durch ein besonders niedriges Niveau aus, sondern durch eine deutlich geringere Dynamik als im privaten Sektor. Daher hat sich das private Segment von einem Billigsegment mit niedriger Qualität zu einem Hochpreissegment gewandelt. Die Mietwohnungen des gemeinnützigen Sektors decken den Mittelstand ab und die günstigsten Mieten sind bei der Gemeinde in den kommunalen Beständen zu finden. (vgl. Bauer 2006, S. 26) Damit ermöglicht diese Aufteilung, laut Bauer, „leistbaren“ Wohnraum für viele und eine soziale Integration. (vgl. Bauer 2006, S. 26)

Die Wohnbauförderpolitik, die ein wichtiger Bestandteil der Wohnungspolitik ist, besteht wiederum aus einer Bandbreite von Instrumenten: Zum einen aus direkten staatlichen Förderungen wie Objektförderungen, zum anderen aus indirekten Förderungen wie öffentlichen Subjektförderungen. Für Stöger und Weidenholzer sind die direkten Objektförderungen als wichtigstes staatliches Förderinstrument zu verstehen. Das Primärziel bei der Objektförderung ist eine bedarfsorientierte Wohnungsproduktion, um die Wohnraumversorgung auf einem möglichst hohen Niveau zu stabilisieren. Die objektgeförderten Wohnungen unterliegen einem strikt geregelten Mietpreis und einer Belegungsbindung und folgen daher keiner profitablen Verwertung nach Marktkriterien. Die öffentlichen Objektförderungen werden vornehmlich von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Anspruch genommen. Dies wird im Laufe der Arbeit am Beispiel Wiens noch dargelegt. Außerdem verfolgt die Wohnungsbestandspolitik das Ziel, die Mietpreise im kommunalen, privaten und gemeinnützigen Wohnungsmietmarkt durch die Regulierung auf ein niedrigeres Niveau als am Markt üblich zu bringen. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S. 9)

Die Wohnbauförderung bleibt ein Instrumentarium, um hochwertigen und „leistbaren“ Wohnraum zu schaffen vor allem für niedrige Einkommensschichten. Zudem kommt die preisdämpfende Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt, welche der gemeinnützige Wohnsektor ausübt. (vgl. Bartel/Kepplinger/Pointer 2006, S. 57) Sollten sich jedoch liberale Wohnungspolitiken wie Kürzungen der Budgetmittel und der öffentlichen Bauförderungen sowie Steuerbegünstigungen für die Wohnbaufinanzierung im privaten Sektor durchsetzen,

würde dies zu einer Reduktion der Neubautätigkeit führen. Dabei hat die geringe Neubautätigkeit eine Auswirkung auf die Preise der neu errichteten Wohnungen und durch die Verknappung des Angebots würden die Preise im unregulierten Segment der Mietwohnungen ansteigen. Dies hätte wiederum negative Auswirkungen auf die Zugänglichkeit zu Wohnraum. (vgl. Rainer/Kepplinger/Pointer 2006, S. 57)

Darüber hinaus dient der soziale Wohnbau nicht nur dazu, leistbaren Wohnungsbestand für niedrige Einkommensgruppen zu sichern, sondern auch den Aufbau eines breiten marktfernen Segments mit Mietwohnungen zu ermöglichen, welche den Marktschwankungen nicht mehr unterliegen. Im 20. Jahrhundert wird das soziale Wohnungswesen nicht als erweiterte soziale Fürsorge verstanden, sondern als gesellschaftspolitische Funktion für alle sozialen Gruppen der Bevölkerung. Die bei Stöger und Weidenholzer bezeichnete neue „Mittelschichtsorientierung“ (Stöger/Weidenholzer 2006:10) zeigt, dass Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen großzügig bemessen werden und die Einkommensüberschreitungen bei Bauträgern zum Teil toleriert werden. Dabei werden die Belegungen von Sozialwohnungen durch einkommensstarke Mittelschichtshaushalte nicht als Systemmangel angesehen, sondern als positiver Beitrag zur sozialen Durchmischung urbaner Wohnquartiere. Dieses Solidarprinzip, dass Haushalte mit unterschiedlichen ökonomischen Versorgungen auch Zugang haben, führt dazu, dass einkommensstarke Haushalte von den Sozialwohnungsbeständen nicht ausgeschlossen sind und die Leistungsbereitschaft der Gesellschaft für alle sozialen Schichten gesichert ist. Denn durch den breitflächig zugelassenen Zugang gibt es für obere Einkommensgruppen wenig Grund, einen materiellen Nutzeffekt zu boykottieren. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S.10) Abgesehen vom Solidaritätsprinzip, das den sozialen Wohnbau mitprägt, ist auch der Effekt der gesellschaftlichen Integration für Stöger und Weidenholzer bemerkenswert. Die Vermeidung sichtbarer sozialer Ungleichheit bei Wohnstandards und der Wohnortverteilung sowie die soziale Kohärenz der Wohnquartiere in europäischen Städten führt zu einer großen Basis städtischer Solidarität in Europa. Im Gegensatz dazu zeigt das individualistische amerikanische Gesellschaftsmodell, welches keinen funktionsfähigen sozialen Wohnbau hat, dass die ausgeprägte Ungleichheit in der Wohnraumversorgung einen sozial desintegrierenden Effekt schafft, der als nicht mehr reversibel gilt. (vgl. Stöger/Weidenholzer 2006, S. 10)

Regulationstheoretische Argumentationen sagen eine Verschiebung der Entscheidungsprozesse und Verwaltungsabläufe unter betriebswirtschaftlichen Kriterien voraus. Die fundamentale Politikveränderung zur Deregulierung und stärkeren Subjektorientierung des öffentlichen Fördersystems sowie die Auflösung und Privatisierung von Wohnungsbeständen zeigt sich in weiten Teilen Mittel-, Ost- und Westeuropas.

Es wird ersichtlich, dass eine Kombination der unterschiedlichen regulativen Maßnahmen und Instrumente der Stadtverwaltungen notwendig ist, um das politische Ziel mehr „leistbaren“ Wohnraum für eine breite Masse der Bevölkerung zu schaffen, erreichen zu können. Wie dies im Wiener Kontext und in der tatsächlichen Umsetzung aussehen kann, wird nun in den folgenden Kapiteln 6 bis 8 näher ausgeführt. Im nächsten Abschnitt befassen wir uns mit der Wohnsituation und Wohnungspolitik in Wien.

## 6. Wohnen in Wien: Situation

Dieses Kapitel beschreibt zum einen die Wohnsituation in Wien und beschäftigt sich mit Debatten rund ums Wohnen. Außerdem stellt es Veränderungen in der Wohnungspolitik der Stadt Wien hinsichtlich der verschiedenen Wohnformen vor. Die Stadt Wien verwaltet – laut eigenen Angaben – 420.000 kommunale Wohnungen und Genossenschaftswohnungen, also Wohnungen, welche mit öffentlichen Mitteln finanziert wurden. Hierbei sind Gemeindebau- und Genossenschaftswohnungen, welche schon seit den 1920er Jahren existieren, genauso gemeint wie die neueren Projekte der Stadt Wien „SMART Wohnungen“, „Gemeindebau NEU“ und „geförderte“ Wohnungen. Da sich diese verschiedenen Formen der Wohnungen sowohl hinsichtlich ihrer Entstehungszeit als auch im Detail voneinander unterscheiden, werde ich für diese Arbeit zwei Hauptkategorien definieren. Einerseits den „sozialen Wohnbau“ und andererseits dem „neuen sozialen Wohnbau“ (vgl. Der Wiener Gemeindebau 2021, S. 26)

### 6.1 Sozialer Wohnbau

Das gesellschaftliche Verständnis für den Begriff sozialer Wohnbau ist in Wien primär mit dem kommunalen Gemeindebau (oft nur Gemeindebau genannt) verknüpft. Der Hauptbestandteil des kommunalen Wohnbaus in Wien ist zum einen auf die Wiener Gemeindebauten seit den 1920er zurückzuführen sowie auf die unterschiedlichen Genossenschaftsvereinigungen. Durch den Fokus der sozialdemokratischen Wiener Stadtregierung der 1920er Jahre wurde der Begriff

„sozialer Wohnbau“ sowohl wirtschaftlich als auch sozialpolitisch geprägt. Erst nachdem sich neoliberale Wirtschaftsdenkweisen (weltweit wie in der Wiener Stadtpolitik) stärker durchsetzten, änderten sich auch sozialer Wohnbau und Wohnungsmarkt im Allgemeinen.

Die Wohnbaupolitik der 1920er Jahre wurde wesentlich durch die Einführung der Wohnbausteuer des damaligen sozialdemokratischen Finanzstadtrats Hugo Breitner ermöglicht. Grund dafür war wohl auch die Wohnungssituation, die Zuwanderung und der ideologische Zugang zur sozialen Frage. Die gesellschaftliche Verpflichtung, Hilfsbedürftige zu unterstützen, war Folge der davor elenden Wohnverhältnisse in Wien. Die Hygienestandards in einem Gutteil der Wiener Wohnungen waren miserabel. Die Berichte über schimmelbefallene, feuchte und dunkle Wohnungen mit Überbelag und der allgemeine Mangel an finanzierbaren Wohnungen für die Arbeiterschicht in der Zeit der ausgehenden Monarchie sind allseits bekannt. (vgl. Unterdorfer 2015, S. 16) Verdeutlicht wird der Mangel an Wohnraum durch das Phänomen der „Bettgeher“ (Wien Geschichte Wiki 2019), welches eine stundenweise Vermietung einzelner Betten in Wohnungen für erwerbstätige Menschen bezeichnet. Die politische Trennung Wiens von Niederösterreich nach dem Ende der Monarchie und die damit verbundene Steuerautonomie gaben der in Wien regierenden Sozialdemokratie die regulatorischen Möglichkeiten, für die breite Bevölkerungsschicht kostengünstigen Wohnraum mit sicheren Mietverhältnissen und allgemeinen Hygienestandards zu schaffen.

### **6.1.2 Gemeindebau**

Mit der nach Ende des ersten Weltkriegs regierenden Sozialdemokratischen Partei in Wien begann die Ära des sogenannten Roten Wien. Das Rote Wien zeichnete sich mit einer neuen ideologischen sozialistischen Politik in allen Lebensbereichen der Wiener Bevölkerung aus. Eine der Haupterrungenschaften dieser Politik war die Errichtung der Wiener Gemeindebauten. (vgl. Der Wiener Gemeindebau 2021, S. 5) So entstanden auf Initiative und mit Mitteln der Stadt Wien in der Zwischenkriegszeit 61.000 Wohnungen in 348 Wohnhausanlagen. (vgl. Der Wiener Gemeindebau 2021, S. 7) Abgesehen davon wollte die Wiener Stadtpolitik mit ihrem Programm nicht nur Auswüchsen am Wohnungsmarkt entgegenwirken, sondern die Wohnungsspekulation generell unterbinden und den sozialen Ungleichheiten zwischen den Gesellschaftsschichten entgegenwirken. Ganz unmittelbar zeigte sich dieser Anspruch in der Ausgestaltung und Ausstattung der Gemeindebauten, in denen Bibliotheken, Kindergärten,

Kaffeehäuser, Waschsalons (auch Waschküchen genannt), sowie großzügige Grünflächen für soziale Interaktion geschaffen wurden. Damit war diese Wohnbauinitiative der Stadt Wien außergewöhnlich für jene Zeit. Die Wohnungen hatten Wasseranschlüsse, ausreichend belichtete Räume, gut belüftbare Wohnungsgrundrisse und Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten sowie soziale Interaktionen zwischen den Bewohner:innen. (vgl. Kadi 2018, S.1-9)

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Wohnbauprogramm und die weitere Errichtung von Gemeindebauten bis Ende der 1990er Jahre fortgeführt. Dann kam es zu einem Stillstand und die Stadt Wien widmete sich „(...) der Stadterneuerung und der Wohnhaussanierung (...)“ (Der Wiener Gemeindebau 2021:8). Erst seit dem Jahr 2015, als das Projekt „Gemeindebau NEU“ (mehr dazu im Kapitel Gemeindebau NEU) ins Leben gerufen wurde, werden wieder Gemeindebauten errichtet. Der erste davon entstand 2019 im 10. Bezirk in der Fontanastraße. Bis 2020 sollten laut Plan 4.000 neue Gemeindebauwohnungen geschaffen werden. Einige dieser Projekte befinden sich noch in den Phasen der Umsetzung. (vgl. Wiener Wohnen o.Ja)

Die Wiener Gemeindebauten stellen nach das für einkommensschwache Schichten am ehesten „leistbare“ Segment im Wiener Wohnungsmarkt dar. Denn es werden weder Kautions-, Provision- noch Eigenmittel von den Mieter:innen verlangt. Die Hürden, um eine Gemeindebauwohnung zu erhalten, liegen bei den strengerem Voraussetzungen und Kriterien, die eingehalten werden müssen. Die Neumieter:innen müssen ein Procedere durchlaufen, welches viel Zeit in Anspruch nehmen kann. Es muss ein „Wiener Wohnticket“, früher Vormerkschein, beantragt werden und erst danach werden Wohnungen zur Besichtigung ausgewählt. Das Wiener Wohnticket erhalten Personen jedoch nur wenn sie die definierten Voraussetzungen erfüllen. (vgl. Wohnberatung Wien 2021) Dazu gehören das Mindestalter von 17 Jahren, eine durchgängige Hauptmeldung bei einer Wiener Wohnadresse für zwei Jahre, eine österreichische Staatsbürgerschaft (oder dieser gleichgestellt (EU, EWR- Bürger: in, gültiger Aufenthaltstitel oder als anerkannter Flüchtling) und die Nichtüberschreitung der Einkommenshöchstgrenze (max. Netto-Jahreseinkommen für eine Person 47.740 Euro). Es gibt nur wenige Ausnahmeregelungen, die den Zugang zu einer Gemeindebauwohnung beschleunigen. Diese sind unter dem Titel „begründeter Wohnbedarf“ zu subsumieren. (vgl. Wohnberatung Wien o.Jc) Aufgrund der geringen zusätzlichen Kosten und niedrigen Mieten sind Gemeindebauwohnungen bei der Wiener Bevölkerung nach wie vor sehr gefragt. Laut der Stadt Wien „(...) lebt jede vierte Wienerin bzw. jeder vierte Wiener in einem der über 1.800 Gemeindebauten.“ (Der Wiener Gemeindebau 2021:8) Die Wiener Gemeindebauten haben lange Tradition und gehören zu den

wichtigsten Wohnungsbestandteilen der Stadt. Aufgrund der langen Geschichte und dem Einfluss auf den Wiener Wohnungsmarkt wird der Gemeindebau abgesehen von den Genossenschaften in dieser Arbeit als sozialer Wohnbau verstanden.

### **6.1.3 Genossenschaft**

Neben den Gemeindebauten zählen auch die Genossenschaftsanlagen zum sozialen Wohnbau in Wien. Die Genossenschaften haben sogar eine etwas längere Geschichte als die Wiener Gemeindebauten. Die Genossenschaften entstanden aus der Wiener Siedlerbewegung und genossenschaftliche Selbsthilfe als eine Alternative zum öffentlich finanzierten Wohnungsbau und der Privatwirtschaft. (vgl. Förster/ Novy 1991, S. 7) Mit Einführung der Wohnbausteuer durch den Finanzstadtrat Hugo Breitner im Roten Wien waren auch öffentliche Mittel für die Errichtung von Siedlungshäusern durch genossenschaftliche Vereine verfügbar. (vgl. Novy/Förster 1991, S. 29-30)

Das Genossenschaftswesen, so wie es den Wiener:innen heute bekannt ist, entwickelte sich über einen längeren Zeitraum. (vgl. Novy/Förster 1991, S. 28) Die ersten gemeinnützigen Baugesellschaften und Entwicklungen waren schon im Jahr 1870 erkennbar. Doch die ersten größeren Bauvorhaben starteten erst ab 1911 (zB. Wohnkolonie Liesing 1911-12, Gartenstadtsiedlung Ostmark 1912-13). (vgl. Novy/Förster 1991, S. 29) Ab 1921 begann das organisierte Bauen der Genossenschaftssiedlungen und in jenem Jahr entstand der österreichische Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen ÖVSK und die GESIBA (letzte spielt bis heute eine sehr wichtige Rolle unter den Genossenschaften). Die GESIBA hatte zu Beginn nur die Aufgabe, billiges Baumaterial zu beschaffen und entwickelte sich schlussendlich zu einer sehr einflussreichen Bauaktiengesellschaft. (vgl. GESIBA o.J) Prinzipiell stand im Roten Wien die SPÖ (Sozialdemokratische Partei Österreich) der kleinbürgerlichen Siedlerbewegung erst skeptisch gegenüber. Erst im Laufe der Zeit etablierte die Stadtverwaltung siedlungsrelevante Kompetenzen. Jedoch die Finanzierungsmöglichkeiten und die Organisationsstärke der Siedlerbewegung blieb weit hinter den Erwartungen zurück und die Hyperinflation, welche die Wohnungsfürsorgefonds zusammenschrumpfen ließ, führte dazu, dass eine Zusammenlegung der Vereine erforderlich wurde. Das bedeutete, dass zahlreiche Kleingenossenschaften verschmolzen wurden, und so entstand die Siedlungsunion aus verschiedenen kleinen Genossenschaften. (vgl. Novy/Förster 1991, S. 26-33)

Die Genossenschaftswohnungen werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen, errichten und verwaltet. Bauvereinigungen bekommen nur dann den Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung, wenn die Immobilienfirma gemeinnützig, also nicht ausschließlich profitorientiert, arbeitet (dies wird von der Landesregierung überprüft). Genossenschaftswohnungen werden durch die Wohnbauförderung mit niedrig verzinsten Darlehen in der Höhe von 510 Euro bis 720 Euro pro Quadratmeter angeboten. Dabei wird die Berechnung der Miete anhand von Wohnnutzfläche und Wohndauer auf 30 bis 35 Jahre hochgerechnet. Aus diesem Grund sind die Mieten meistens günstiger als im privaten Sektor. Dennoch erfordert eine Genossenschaftswohnung einen Finanzierungsbeitrag, der beim Einzug fällig ist. Dieser wird oftmals fälschlicherweise in Privatinseraten als „Genossenschaftsanteil“ bezeichnet. Jedoch ist der Genossenschaftsanteil als Beitrittsgebühr zu verstehen und beläuft sich meist auf 100 Euro bis 200 Euro unabhängig von der Wohnungsgröße. Zu dieser Beitrittsgebühr kommt der Finanzierungsbeitrag hinzu. Dieser Finanzierungsbeitrag beträgt in Wien 12,5 Prozent der Baukosten plus, in den meisten Fällen, 100 Prozent der Grundstückskosten. Diese Summe wird anteilmäßig nach Nutzfläche oder Nutzwert auf alle Mieter:innen des Gebäudes verteilt. Somit richtet sich dieser Beitrag genauso wie bei den Eigenmitteln im geförderten Wohnbau (siehe dazu Kapitel geförderter Wohnbau) nach der Größe der gemieteten Wohnung. Zudem reduziert sich der Beitrag um 1 Prozent pro Jahr. Daher ist bei Erstbezug der Beitrag höher und reduziert sich über die Jahre. Somit können bei potenziellen Nachmieter:innen niedrigere Finanzierungsbeiträge anfallen. Für Langmieter:innen gibt es nach der fertigen Zahlung des Finanzierungsbeitrages die Kaufoption. (vgl. Arbeiterkammer Wien o.J)

Die finanziellen Kosten beeinflussen die „Leistbarkeit“ von Genossenschaftswohnungen. Die Arbeiterkammer Wien geht so weit und bezeichnet diese Finanzierungsbeiträge, als „riesige, unleistbare Summe“ (Arbeiterkammer Wien o.J) und verweist auf die Magistratsabteilung 50, welche Eigenmittlersatzdarlehen und Kredite für diese Fälle vergeben kann. Zudem wird vom Finanzierungsbeitrag pro Jahr 1 Prozent als „Verwohung“ (Arbeiterkammer Wien o.J) abgezogen, das heißt nach beispielsweise fünf Jahren bekommt die Person den Finanzierungsbeitrag minus 5 Prozent zurückbezahlt. (vgl. Arbeiterkammer Wien o.J)

Der österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen führt eine Liste der Genossenschaften mit 60 unterschiedlichen Verbänden in Wien. Die größte unter diesen ist

nach wie vor die GESIBA (jetzt Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG). Auf der Webseite des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen wird dargelegt, dass nach wie vor die Kostendeckung nicht höher angesetzt werden darf, als der Kostenaufwand für die Herstellung und Bewirtschaftung der Wohnhäuser beträgt. Die Gewinnbeschränkung ist ein Bestandteil der Ertragskomponente der kostendeckenden Preise. Eine willkürliche Bereicherung ist somit nicht möglich. Darüber hinaus definieren Gesetze und Verordnungen die Höhe der Preise. (vgl. GBV o.J)

Die Genossenschaftswohnungen können sowohl direkt über die Bauvereinigung angefragt werden als auch über das Onlineportal der Wohnberatung Wien. Zudem gibt es einige private Webseiten und Zeitungen, welche Inserate schalten. Die Voraussetzungen für die Erlangung einer Genossenschaftswohnung sind in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. (vgl. ÖGV 2011) In Wien gelten die gleichen Voraussetzungen wie für geförderte Mietwohnungen. Das heißt der Bezug ist erst mit 18 Jahren möglich und das jährliche Netto-Einkommen für eine Person darf nicht mehr als 47.740 Euro betragen. Zudem muss die Person eine österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder dieser gleichgestellt (das heißt EU/EWR Bürger: in, einen gültigen Aufenthaltstitel besitzen oder einen anerkannten Flüchtlingsstatus haben) sein. (vgl. Stadt Wien o.J) Außerdem gilt eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren für Genossenschaftswohnungen. Es gibt nur wenige befristete Mietverhältnisse und erst seit August 2019 können auch in bestimmten Fällen und unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung für Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer:innen) „Kurzzeit-Befristungen“ von weniger als drei Jahren vereinbart werden. (vgl. Arbeiterkammer Wien 2020, S. 12-13)

Sozialer Wohnbau bezeichnet in dieser Arbeit zwei kommunalen Wohnobjektformen. Einerseits den Gemeindebau und andererseits die Genossenschaftsbauten. Beide diese sozialen Wohnkonzepte unterscheiden sich voneinander, haben jedoch eine lange Geschichte und gemeinsam Einfluss auf den „neuen sozialen Wohnbau“.

## **6.2 Neuer sozialer Wohnbau**

Seit Mitte der 2000er Jahre ist die neue Form des sozialen geförderten Wohnbaus in welchem die Wohnbaufinanzierung nicht aus rein öffentlicher Hand kommt, sondern zum Teil an private

sowie gemeinnützige Bauträger weitergegeben wird ein großer Bestandteil des sozialen Wohnungsmarkts. (vgl. Unterdorfer 2015, S. 17) (vgl. Kadi 2018, S. 1-9)

Die neoliberale Wirtschaftsweise, welche in der westlichen Welt vorherrschend ist und war, hat den weltweiten Wohnungsmarkt beeinflusst und damit auch den Wiener Wohnungsmarkt. Besonders durch Privatisierungen (wie beispielweise diejenige der BUWOG (Bauen und Wohnen Gesellschaft) im Jahr 2004) wurde ein neues Bild der österreichischen sowie Wiener Wohnungspolitik gezeichnet. Gemeindebauten wurden zwischenzeitlich nicht mehr errichtet und die Genossenschaften mit dem ähnlichen Konzept (Vorraussetzung: Finanzmittel/ Eigenmittelanteil) der „geförderten Wohnungen“ ergänzt. Damit möchte ich sagen, dass sich die Wiener Stadtpolitik in Hinblick auf die Wohnsituation in Wien, von einer sozialistischen politischen Praxis zu einer tendenziell stärkeren privatkapitalistischen Wohnungspolitik verändert hat und in den letzten Jahre eine Rückentwicklung zu einer sozialistischeren Wohnbauweise zeigt (mehr dazu im Kapitel Regulationstheorie und Forschungsstand). (vgl. Schubert/Klein 2020)

Der „neue soziale Wohnbau“ besteht aus Wohnprojekten, welche nur zum Teil öffentlich finanziert werden. Dabei werden größere Wohnbauprojekte zum Teil von außenstehenden Bauträgern und zum Teil von der Stadt Wien finanziert. (vgl. Franz/Gruber 2018, S.99-100) In dieser Arbeit wird der Fokus auf dem neuen sozialen Wohnungsmarkt der Stadt Wien liegen. Die Stadt Wien hat mit den Projekten „SMART-Wohnung“, „geförderte Wohnungen“ sowie „Gemeindebau NEU“ den sozialen Wohnbau verändert. (vgl. Franz/Gruber 2018, S. 100) Ein Beispiel für den neuen geförderten Wohnbau ist das Sonnwendviertel im zehnten Wiener Gemeindebezirk. In diesem Komplex sind 5.500 Wohnungen für etwa 13.000 Bewohner:innen geschaffen worden. Jedoch ist zu beachten, dass nur 2.000 Wohnungen davon geförderter Wohnbau sind (vgl. Wohnfonds Wien 2017, S. 2). Des Weiterem wurden ein Schulcampus, Bürobauten, einige Geschäfte sowie eine Parkanlage errichtet. (vgl. IBA Wien o.J)

Die geteilte Verantwortung zwischen der Stadt Wien und den Bauträgern führt dazu, dass nicht alle Bedingungen und Abläufe gleich erkennbar und nachvollziehbar sind und ein genaueres Nachforschen notwendig ist. Zum Beispiel: „geförderte Wohnungen“ haben (laut telefonischer Nachfrage bei der Wohnberatung Wien (Wohnberatung-Wien.at)) unbefristete Verträge wie auch Gemeindebauwohnungen, „SMART Wohnungen“ und „Gemeindebau NEU“

Wohnungen. Jedoch gilt dies nicht für alle geförderten Wohnungen. Denn die Förderung ist nicht immer an eine Mietpreisbindung für den Bauträger gekoppelt. Das bedeutet, dass die Förderung der Miete zeitlich begrenzt sein kann. Ein Beispiel auf dem Onlineportal der Wohnberatung Wien zeigt eine sanierte Dachgeschosswohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk, bei welcher die Förderung der Miete nach 15 Jahren ausläuft. Danach wird die Miete an den privaten Mietwohnungsmarkt angepasst. (vgl. Wohnberatung Wien 2021)

1)

Es wird auf Förderungsdauer, das ist bis 30.09.2036 als Hauptmietzins eine Deckungsmiete gemäß § 64 Abs. 2 WWFSG 1989 idF. LGBl. Für Wien Nr. 41/2010 eingehoben.

Diese monatliche Deckungsmiete von derzeit netto € 400,27, das sind in Worten Euro vierhundert 27/100 pro Monat, basieren auf den Kosten und Finanzierungsparametern gemäß dem Prüfbericht und der förderungsrechtlichen Zusicherung.

Die Deckungsmiete ist gemäß den Änderungen des Euribor ( 2 Mal jährlich: Stichtage 31.3. und 30.09.) als Bezugsgröße für die Verzinsung der nicht fix verzinsten Kapitalmarktdarlehen (bzw. der nicht fix verzinsten eingesetzten Eigenmittel) variabel und ist jährlich abzurechnen.

Nach erfolgter Feststellung der geprüften Kosten gemäß Schlussprüfbericht bzw. den dazu gehörigen Nachtragszusicherungen (Endabrechnung) wird die Deckungsmiete neu berechnet. Die eventuell aus dieser Korrektur folgende Kostenerhöhung ist ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Nachtragszusicherung zur bisherigen Kostenbasis zu addieren und dem aktuellen Mieter zusätzlich zu verrechnen.

Ein eventuelles Guthaben wegen Kostenreduzierung ist dem aktuellen Mieter auszubezahlen.

Mieterwechsel bleiben dabei unberücksichtigt.

Abbildung 1: Befristete Mietpreise einer geförderten Wohnung

Der neue soziale Wohnbau beinhaltet somit zum Großteil nur teilfinanzierte Wohnbauprojekte der Stadt Wien, die an unterschiedliche Bauträger in einem Auswahlverfahren, dem Bauträgerwettbewerb (mehr dazu im Kapitel Bauträger und Bauträgerwettbewerb, vergeben werden.

Der Arbeitsbegriff „neuer sozialer Wohnbau“ dieser Arbeit fokussiert sich somit auf den „geförderten Wohnbau“, die „SMART Wohnungen“ und den „Gemeindebau NEU“. Dazu kommen die geteilte Finanzierung der Wohnbauprojekte der Stadt Wien und private sowie gemeinnützige Bauträger. Zum Thema „geförderter Wohnbau“ mehr im nächsten Abschnitt.

### 6.2.1 Geförderter Wohnbau

Der geförderte Wohnbau wurde laut dem Wohnservice Wien, welches abgesehen von Wiener Wohnen für den sozialen Wohnbau in Wien zuständig ist, als Fortführung des klassischen sozialen Wohnbaus in den 1990er Jahren ins Leben gerufen. (vgl. Wiener Wohnen o.Ja) Ungefähr 200.000 geförderte Wohnungen sollen die Wiener Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen ergänzen. Das Ziel des geförderten Wohnbaus ist, günstigen und für die breite Masse leicht zugänglichen Wohnraum zu schaffen. Jedoch ist wie bei Genossenschaftswohnungen, für diese Wohnungen ein Eigenmittelanteil aufzubringen, der variieren kann. Bei den geförderten Wohnungen kann der Eigenmittelanteil zwischen 10.000 Euro bis 25.000 Euro liegen. (vgl. Wohnberatung Wien o.J) Das kann wohnungssuchende Person vom Zugang ausschließen. (vgl. Wohnservice Wien o.J) Nichtsdestoweniger soll mit diesem Modell unter Zuhilfenahme von Wohnbaufördermitteln „leistbarer Wohnraum“ geschaffen werden. Dabei spielt das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (Langtitel: Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989)), auf dem die öffentlichen Fördermaßnahmen beruhen, eine große Rolle. Das Wohnservice Wien weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch die unterschiedlichen Optionen der Beihilfen dieser Wohnungssektor für mehr Personen zugänglich ist. (vgl. Rehl 2015, S. 3-4)

Im Wesentlichen wird zwischen der Subjektförderung und Objektförderung unterschieden. Die Subjektförderung, die Mieter:innen werden unterstützt, beinhaltet Optionen wie die Wohnbeihilfe, das Eigenmittellersatzdarlehen und die Mietzinsbeihilfe. Bei der Objektförderung werden Bauträger unterstützt und dabei geht es um Landesdarlehen, Annuitätenzuschüsse und einmalige Zuschüsse und Beiträge (Förderungen). (vgl. Rehl 2015, S. 4)

Die Stadt Wien und die Wiener Wohnbauförderung investieren gezielt in den Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierungen. So heißt es, dass ab 2017 jährlich rund 9.000 neue Wohnungen gebaut werden und mit den zusätzlichen Sanierungen jährlich 13.000 Wohnungen zur Verfügung stehen sollen. Dabei soll der geförderte Wohnbau auch preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt wirken und für die weiterwachsende Bevölkerung in Wien

zusätzliches Angebot schaffen. Die Vorzeigeprojekte, welche das Wohnservice Wien auf seiner Website für den gelungenen geförderten Wohnbau präsentiert, sind unter anderem die Passivhaussiedlung Eurogate, das eigens angelegte neue Stadtviertel Seestadt oder auch das Gelände beim Nordbahnhof, sowie das Sonnwendviertel beim neuen Hauptbahnhof. (vgl. Wohnservice Wien o.J)

Das, was den geförderten Wohnbau für Mieter:innen vom Gemeindebau unterscheidet, sind einerseits die notwendigen finanziellen Mittel, sowie die verschiedenen Wohnungsarten, welche sich die wohnungssuchenden Personen in diesem Wohnsegment aussuchen können. Laut der Wohnberatung Wien sind ein Drittel dieser geförderten Wohnungen „SMART Wohnungen“ (dazu später mehr), welche deutlich niedrigere Eigenmittel erfordern und somit leichter finanzierbar sind. (vgl. Wohnberatung Wien o.J) Zudem gibt es abgesehen von Mietwohnungen auch geförderte Eigentumswohnungen. Diese werden in der Regel mit einer langfristigen Finanzierung versehen. Wobei bei Kaufvertragsabschluss ein Teilbetrag des Kaufpreises zu begleichen ist. Der Rest des Kaufpreises wird von den Wohnungseigentümer:innen über ein Darlehen langfristig abbezahlt. Die geförderten sanierten Wohnungen wurden im Rahmen der „Sanften Stadterneuerung“ (Wohnberatung Wien) behandelt. Ziel dabei sei es, laut Wohnberatung Wien, einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität der Stadt Wien zu leisten und ein moderneres Erscheinungsbild zu schaffen. Diese Wohnungen sind für die Bevölkerung mit dem Wiener-Wohnticket auf dem Portal der Wohnberatung Wien zu sehen. Im Unterschied zum Wiener-Wohnticket für eine Gemeindebauwohnung existiert bei den geförderten sanierten Wohnungen keine Einkommenshöchstgrenze. Somit besteht der geförderte Wohnbau aus Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, sanierten Wohnungen sowie der Wiedervermietung von Mietwohnungen. (vgl. Rehl 2015, S. 25)

Der politische sowie wirtschaftlich größte Unterschied zum Gemeindebau sind die Umstände bei der Errichtung. Beim Gemeindebau wurden die Wohnprojekte von der Stadt Wien anfangs mithilfe der Wohnbausteuer später dann aus anderen öffentlichen Mitteln finanziert. Der Bauträger war die Stadt Wien, die Stadtverwaltung für die Errichtung zuständig. Beim geförderten Wohnbau werden die Bauprojekt ausgeschrieben und Bauträger können sich bewerben. Die Bauträger werden in der Folge anhand der Kriterien, Ökonomie, Ökologie,

soziale Nachhaltigkeit und Architektur ausgewählt. Diese sind entweder gemeinnützige oder gewerbliche Bauvereinigungen, welche die Aufträge erhalten. (vgl. Wohnberatung Wien o.J)

Die gemeinnützigen Bauträger sind insbesondere bei Genossenschaften zu finden. Die gemeinnützige Bauvereinigung, GBV, teilt sich in zwei verschiedene Gruppen. Die eine umfasst die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, die andere Gruppe die gemeinnützigen Wohnbauaktiengesellschaften. Die gewerblichen Bauvereinigungen und Bauträger werden über die Gewerbeordnungsnovelle aus dem Jahre 2002 geregelt und kontrolliert. (vgl. Rehl 2015, S. 15)

Zudem gibt es auch die gewerblichen Bauträger, also Immobilienreuhändler mit einem Befähigungsnachweis: “ (...) dass der Gewerbetreibende alle fachlichen und kaufmännisch-rechtlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen besitzt, um ein reglementiertes Gewerbe selbstständig ausüben zu können.“ (WKO 2021). (vgl. Rehl 2015, S.16) Ebendiese gewerblichen Bauträger haben die Option, Fördermittel der Stadt Wien zu beanspruchen und dabei zum geförderten Wohnbau in Wien beizutragen. Jedoch errichten und sanieren diese gewerblichen Bauträger häufig ohne die Inanspruchnahme der Fördermittel der Stadt Wien. Grund dafür ist eine schnellere Umsetzung der Projekte ohne lange Bewilligungsverfahren und strengen Preisvorgaben. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen sich hingegen bei ihrer Tätigkeit auf das Gemeinwohl in der Aufgabe des Wohnungs- und Siedlungswesens fokussieren, sonst gelten sie nicht als „gemeinnützige Bauträger“. Das heißt, erst dann kann von einem geförderten Wohnbauprojekt gesprochen werden, wenn die Stadt Wien den Projektauftrag vergibt und dabei Fördermittel der Stadt Wien bewilligt und in Anspruch genommen werden. (vgl. Rehl 2015, S. 15-17)

Zum geförderten Wohnbau gehört auch das Thema der Bauträgerwettbewerbe. Der Bauträgerwettbewerb als Instrument für die Vergabe der geförderten Wohnbauprojekte in Wien wurde 1995 eingeführt und wird von der Magistratsabteilung 50 evaluiert und ausgewertet. Dieses Verfahren ist stets öffentlich und die Projektteams, welche sich dafür interessieren, können sich für die jeweils ausgeschriebenen Bauplätze bewerben. Bei den eingereichten Konzepten ist das „4-Säulen-Modell“ (Wiener Wohnbauforschung 2008) zu beachten (dazu mehr siehe Kapitel Bauträger und Bauträgerwettbewerb). Die Vorprüfung dieser Konzepte wird von externen Ziviltechnikerbüros und einer Jury auf die Ausgewogenheit dieser Aspekte überprüft. In einer Untersuchung der Wohnbauforschung aus dem Jahre 2008 wurden auch die

Schwächen dieses Verfahrens aufzeigt. Dies wurde anhand von Expert:inneninterviews erhoben und dabei wurden Schwächen primär im Verfahrensprinzip festgestellt. Konkret wurde hierbei um eine Erstarrung des Systems moniert, welche im Entscheidungsfindungsprozess verortet wird, sowie der Aufwand den Bauträger zu betreiben haben. Der Wettbewerb soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Kosten und der Lebensqualität sicherstellen und damit den bestmöglichen „leistbaren Wohnraum“ schaffen. (vgl. Wiener Wohnbauforschung 2008)

Eine weitere Veränderung gab es im Rahmen der Wiener Bauordnungsnovelle im Jahr 2018/2019. Dabei wurde eine neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ (IBA 2020:78) definiert. Diese Widmungskategorie bringt große Veränderungen und Hilfestellungen mit sich, da sie den Bauträgern durch die Regulierung der Grundstückskosten eine Kostenbeschränkung auferlegt, was niedrigere Kosten für Mieter:innen sicherstellen und günstigeren Wohnraum schaffen kann. Eine nähere Ausführung zum Thema geförderter Wohnbau als neue Widmungskategorie ist im Kapitel Widmungskategorie zu finden. (vgl. IBA 2020, S. 75-76)

Ein weiteres Projekt des „neuen sozialen Wohnbaus“ ist der „Gemeindebau NEU“, dieser bedeutet die Wiedereinführung der Errichtung von Gemeindebauten. Dazu mehr im nächsten Abschnitt.

### **6.2.3 Gemeindebau NEU**

Das Wohnbauprojekt der Stadt Wien „Gemeindebau NEU“ wurde 2015, vom damaligen Bürgermeister Michael Häupl mit dem damaligen Wohnstadtrat und heutigen amtierenden Bürgermeister Michael Ludwig verkündet. In diesem Projekt erfolgt eine Annäherung an das ursprüngliche System des sozialen Wohnbaus der Stadt Wien. (vgl. ORF 2020) Denn nach wie vor ist das Konzept des Gemeindebaus die kostengünstigste Variante des sozialen Wohnens. Das Projekt „Gemeindebau NEU“ wird von der Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft (WIGEBa) im Auftrag der Stadt Wien durchgeführt. Das erste Projekt mit 120 Gemeindebauwohnungen im zehnten Wiener Gemeindebezirk wurde auf dem einstigen AUA-Gelände in der Fontanastraße 2019 gestartet. Im „Gemeindebau NEU“ sollen wie auch bei den vorherigen Gemeindebauten keine Eigenmittel, Kautionen oder Befristungen nötig sein. Auch die Vergabe erfolgt ohne Einbeziehung weiterer Bauträger. Zudem wird die Vergabe ausschließlich von Wiener Wohnen, (Magistratsabteilung 39 der Stadt Wien) durchgeführt. Somit ist dies der erste Gemeindebau im ursprünglichen Sinne, der seit dem Jahr 2002 entsteht.

Die Vergabekriterien sind gleich wie beim Gemeindebau. Dies bedeutet, dass ein gültiges Wiener Wohnticket vorhanden sein muss, welches über die Wohnberatung Wien beantragt wird. Auf der Webseite von Wiener Wohnen sind aktuell, (Stand September 2021; vgl. Wiener Wohnen o.Jb) 19 „Gemeindebau NEU“ Projekte zu finden. Diese 19 neuen Wohnprojekte bieten rund 3.700 Wohnungen für wohnungssuchende Personen. Einige dieser neuen Gemeindebauten sind mit einer Fertigstellung für das Frühjahr 2022 datiert. Interessenten:innen können per E-Mail eine Vormerkung für das jeweilige interessierte Wohnbauprojekt beantragen. Sobald die „Gemeindebauten NEU“ zur Vergabe freigegeben werden (ca. ein halbes Jahr vor geplanter Fertigstellung) erhalten die Wohnungssuchenden eine Rückmeldung der Stadt Wien. (vgl. Wiener Wohnen o.Jb)

Der „Gemeindebau NEU“ wird von der Stadt Wien als Ergänzung zum geförderten Wohnbau erachtet. Das gilt auch für die „SMART Wohnungen“, welche ein Teil des „neuen sozialen Wohnbaus“ sind. (vgl. Wiener Wohnen o.Jb) Mehr zu den „SMART Wohnungen“ im nächsten Abschnitt.

### **6.2.3 SMART Wohnungen**

Die „SMART-Wohnungen“ machen laut Wohnberatung Wien in den aktuell geförderten Wohnbauprojekten ein Drittel der Wohnungen aus. Diese Form des „neuen sozialen Wohnbaus“ soll vom Finanzierungstandpunkt den Gemeindebauwohnungen und den „Gemeindebau NEU“ Wohnungen nahekommen. Dies bedeutet, dass der Eigenmittelanteil niedriger liegt als bei den übrigen geförderten Wohnungen. Nämlich maximal 60 Euro pro Quadratmeter. Dies wäre für eine 55m<sup>2</sup> große Wohnung ein einmaliger Eigenmittelbeitrag von 3.300 Euro. So wie auch bei geförderten Wohnungen und bei der klassischen Gemeindebauwohnung brauchen die Mieter:innen ein Wiener Wohnticket, um Anspruch auf eine „SMART Wohnung“ zu haben. Wie bei den Gemeindebauwohnungen sind die Kriterien hier etwas strenger. Beim geförderten Wohnbau haben – im Vergleich zum Gemeindebau – die Mieter:innen weniger Kriterien zu erfüllen. Als Nachteil wiederum kann sich der hohe Eigenmittelanteil, der im fünfstelligen Bereich liegen kann und daher nicht für alle bezahlbar ist, erweisen. Dieser finanzielle Aspekt im geförderten Wohnbau ähnelt daher aus finanzieller Sicht den Aspekten des freien Wohnungsmarktes. (vgl. Wohnberatung Wien o.Ja)

Die Grundvoraussetzungen für „SMART Wohnungen“ sind ein Mindestalter von 17 Jahren und ohne Nebenwohnsitz zwei Jahre durchgehend in Wien hauptgemeldet zu sein. Außerdem muss eine österreichische Staatsbürgerschaft oder die Gleichstellung bestehen, also eine Staatsbürgerschaft eines EU oder EWR Landes, anerkannter Flüchtlingsstatus oder Drittstaatsangehörigkeit mit einem gültigen Daueraufenthaltstitel. Zudem darf die Einkommenshöchstgrenze nach dem Wiener Wohnbauförderungsgesetz nicht überschritten werden. Diese beträgt für zwei Personen nicht mehr als ein Nettojahreseinkommen von 71.130 Euro und monatlich 5.080 Euro. (vgl. Wohnberatung Wien o.Jb) Dazu kommt das Kriterium „keine mietrechtlichen Bedenken und geklärte Familienverhältnisse“ (Wohnberatung Wien o.Ja). Die Bezeichnung keine „mietrechtlichen Bedenken“ bedeutet, dass keine offenen Rechnungen oder Mieten bei Wiener Wohnen bestehen dürfen. Die geklärten Familienverhältnisse beziehen sich darauf, dass Ehepartnerinnen sowie Personen mit einer aufrechten eingetragenen Partnerschaft nur gemeinsam ein Wiener Wohnticket beantragen können. Das sind die Grundvoraussetzungen, zudem muss ein „Wohnbedarfsgrund“ (Wohnberatung Wien o.Ja) bestehen. Der „Wohnbedarfsgrund“ besteht aus sieben verschiedenen Unterpunkten. Dazu gehören Jungwiener:innen, getrennter Haushalt, Überbelag, alleinerziehend, altersbedingter Wohnbedarf, krankheitsbedingter Wohnbedarf sowie Rollstuhlfahrer:innen bzw. barrierefreier Wohnbedarf. Alle diese Bedarfsgründe gelten auch für die Beantragung eines Wiener Wohntickets für den klassischen Gemeindebau. Für diesen sind allerdings noch weitere Kriterien zu erfüllen sind. Alle Beschreibungen und Erklärungen zu den Begrifflichkeiten sind im Glossar auf der Internetseite der Wohnberatung Wien zu finden. (vgl. Wohnberatung Wien o.Ja)

Wie erwähnt ist für „SMART Wohnungen“ ein Eigenmittelanteil aufzubringen. Jedoch besteht die Option der Superförderung, welche als Unterstützung für finanzschwächere Haushalte dient. Diese Superförderung wird bei manchen Wohnprojekten zusätzlich zur Hauptförderung gewährt. Diese Superförderung kann man anhand des Finanzierungsrechners auf der Internetseite der betreffenden Wohnung bei der Wohnberatung Wien berechnen. Weiters gibt es die Option der Kleinkredite. Laut der Arbeiterkammer Wien kann ein Eigenmittellersatzdarlehen beantragt werden, wenn der Finanzierungsbeitrag nicht aufbringbar ist. Dieser besonders günstige zweckgebundene Kredit wird vom Land Wien ausgegeben und die Zinsen liegen bei nur einem Prozent. Zudem kann eine Baukostenförderung für

Jungfamilien beantragt werden. (vgl. Arbeiterkammer Wien o.J) Der Antrag für ein Eigenmittlersatzdarlehen wird direkt bei einer der zuständigen Banken unter Vorlage eingereicht. Der Mietvertrag, Kaufvertrag oder Anwartschaftsvertrag darf nicht älter als drei Monate sein oder wenn eine Benützungsbewilligung für die Wohnung besteht (jedes Haus sowie auch die Wohnung benötigt eine von der Gemeinde ausgestellte Benützungsbewilligung, damit dieses Wohnobjekt von der Person bewohnt werden kann) darf diese nicht älter als 20 Jahre sein. (vgl. OGV 2021) (vgl. Stadt Wien o.J) Die Förderung wird anhand des Einkommens und der Familiensituation berechnet. Außerdem ist dieses Darlehen personengebunden, was bedeutet, dass Mieter:innen, die vorzeitig ausziehen, den eventuell noch offenen Betrag zu begleichen haben. Des Weiteren gibt es die Wohnbeihilfe für Personen mit geringem Einkommen, die mit einem Zuschuss der Stadt Wien direkt unterstützt werden. Diese Wohnbeihilfe wird von der Wiener Magistratsabteilung 50 bearbeitet und vergeben. (vgl. Wohnberatung Wien o.Ja)

Der Eigenmittelanteil bei „SMART Wohnungen“ wird anhand der Quadratmeter der Wohnung berechnet. Maximal darf der Finanzierungsbeitrag, welcher aus dem Baukostenbeitrag und dem Grundstückskostenbeitrag besteht, 60 Euro pro m<sup>2</sup> betragen. Das monatliche Nutzungsentgelt inklusive der Betriebskosten und Mehrwertsteuer darf 7,50 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Als Beispiel führt die Wohnberatung Wien auf ihrer Webseite eine Berechnung an, derzufolge eine 55m<sup>2</sup> große Wohnung maximal monatlich 412,50 Euro kosten darf und einen maximalen Eigenmittelanteil von 3.300 Euro haben kann. (vgl. Wohnberatung Wien o.Ja)

Somit ist die „SMART Wohnung“ ein weiteres Angebot der Stadt Wien für einen kostengünstigeren Zugang zu Wohnraum. Jedoch ist auch der Eigenmittelanteil mit 3.300 Euro für viele wohnungssuchende Personen im unteren Drittel der Einkommensschicht nicht finanzierbar. Trotz des Angebots der Superförderung wird damit die Lage für einige der unteren Einkommensschichten nicht besser. Die monatlichen Beiträge und die Aussicht auf eine lange Gebundenheit und Verpflichtung der Darlehen oder Kreditgeber gegenüber stellt eine weitere Belastung dar. Daher wird nach wie vor häufig auf die Gemeindebauwohnung zurückgegriffen, da diese weder einen Eigenmittelanteil noch eine Kautions- oder eine Maklerprovision wie beispielsweise auf dem freien Markt erfordert. Dennoch bleibt zu betonen, dass die Zugangskriterien im Gemeindebau welche die Mieter:innen erfüllen müssen, für viele nach wie vor eine Hürde darstellen (dazu mehr im Kapitel Migrationshintergrund eine Hürde?)

#### **6.2.4 Bauträger und der Bauträgerwettbewerb**

Die Bauträger, welche mit der Stadt Wien zusammenarbeiten, müssen sich über einen Bauträgerwettbewerb bewerben. Die Bauträger und auch Architekt:innen müssen – wie bereits angeführt – ihre Konzepte nach dem Drei-Säulen-Modell, nun Vier-Säulen-Modell, einreichen. Diese werden daraufhin mit einer interdisziplinären Fachjury vom Wohnfonds Wien ausgewählt. Zur Teilnahme zugelassen sind die Stadt Wien selbst, alle gemeinnützigen Bauträger sowie auch alle sonstigen Bauträger welche gemäß §117 Abs. 4 GewO zugelassen sind. (vgl. Wohnfonds Wien o.J)

Dazu kommt, dass für die Bauvorhaben ein Grundstücksbeirat die Qualität der Wohnbauvorhaben anhand des Vier-Säulen-Modells überprüft. Der Grundstücksbeirat übernimmt so die Rolle der ergänzenden Kontrollinstanz. Er soll Qualitätsverbesserungen in Zusammenarbeit mit der Wettbewerbsjury sicherstellen. Dieser Beirat besteht aus Expert:innen aus den jeweiligen Säulen: Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie. (vgl. Bauträger 2020, S.1-3) Die jeweiligen Vorsitzenden und seine Stellvertreter:innen sowie zehn weitere Mitglieder werden für eine Funktionsperiode von circa drei Jahren bestellt. Die jeweils aktuellen Mitglieder können online auf der Webseite des Wohnfonds Wien eingesehen werden. Mit Stand Juni 2021 sind 132 Planungsprojekte der Stadt Wien im geförderten Wohnbau auf der Seite der Wohnberatung Wien zu finden. (vgl. Wohnfonds Wien o.J)

Die Bauträgerwettbewerbe dienen dem Neubausegment des geförderten Wohnbaus. Anhand dieses Verfahrens soll günstiger, qualitativ hochwertiger Wohnraum für die Wiener Bevölkerung geschaffen werden. Die Grundstücke, auf welchen die neuen Bauten errichten werden, werden vom Liegenschaftsmanagement des Wohnfonds Wien angeboten. Neben der Sicherung der Qualitätskriterien kümmert sich der Wohnfonds Wien um die Liegenschaften, welche angekauft und verwaltet werden. Dabei werden dann baureife Liegenschaften an den geförderten Wiener Wohnbau zur Bebauung weitergegeben. Die Abteilung der Projektentwicklung befasst sich mit den widmungs- und grundstückstechnischen Vorbereitungen zur Entwicklung einer Liegenschaft. Diese Abteilung, Projektentwicklung, stellt sicher, dass diese Liegenschaften allen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wien entsprechen. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass alle Voraussetzungen zur technischen und wirtschaftlichen Umsetzung des Wohnprojektes erfüllt sein. Dazu gehört auch

das Vorhandensein der nötigen sozialen und technischen Infrastruktur. Die Projektentwicklung wirkt beim Bauträgerwettbewerb mit und hilft bei der Koordination der Bauträger, Planer:innen und Expert:innen. Das Liegenschaftsmanagement des Wohnfonds Wien definiert darüber hinaus die Basis für die Neufestsetzung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen. Dazu gehören unter anderem Vermessungen, Bodenuntersuchungen sowie die städtebauliche Koordination und Grünraumplanung dieser Liegenschaften für die Wohnbauprojekte. (vgl. Wohnfonds Wien o.J)

Bis Ende 2023 besteht für Wohnbauprojekte mit einem Volumen von mehr als 500 geförderten Wohneinheiten die Möglichkeit, eine Bauträgerkooperation einzugehen. Die Voraussetzungen dafür sind, dass sich die Bauträger im Vorfeld mit dem Wohnfonds Wien abstimmen, um Konkurrenzverhandlungen zu vermeiden. Pro geförderter Wohneinheit dürfen maximal 300 Wohnungen von einem Bauträger stammen, der geförderte Anteil der Wohnungen muss überwiegen, sodass nur ein kleiner Teil freifinanzierte Wohnungen bestehen darf, die nicht in die Widmungskategorie fallen. Der Wohnfonds Wien verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass diese Projekte als Quartiersentwicklungen verstanden werden und daher die Projekte nicht in Einzeltranchen abgewickelt werden sollen. Die Bauträger und Akteure im geförderten Wohnbau bestehen aus den verschiedenen gemeinnützigen Bauträgern, dem Wohnfonds Wien, der Magistratsabteilung 50, Wohnberatung Wien und Wiener Wohnen sowie dem Büro der amtsführenden Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál. (vgl. Wohnfonds Wien o.J)

### **6.2.5 „Soziale Nachhaltigkeit“**

Der Begriff der „soziale Nachhaltigkeit“ kommt häufig in den unterschiedlichen Statements der Stadt Wien vor und auch in manchen wissenschaftlichen Artikeln, somit möchte ich kurz darlegen, was darunter zu verstehen ist. Im Jahr 2009 wurden die Rahmenbedingen für Bauträgerwettbewerbe reformiert. Bis dahin bestanden diese aus einem Drei-Säulen-Konzept: 1. Planung, 2. Architektur sowie 3. Ökonomie und Ökologie. Im Jahr 2009 wurde die Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ hinzugefügt. Das Ziel der Säule „soziale Nachhaltigkeit“ ist es, den Wohnbaustandard der restlichen drei Säulen durch Überlegungen zum praktischen und alltäglichen Zusammenleben zu ergänzen. Gesellschaftspolitische und sozioökonomische Entwicklungen sollten in den Projekten berücksichtigt werden. (vgl. Reven-Holzmann 2019, S. 11)

In weiterer Folge schreibt die Magistratsabteilung 50 (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) in ihrer Untersuchung zum Wachstumspotenzial der gründerzeitlichen Stadtquartiere, dass die „Soziale Nachhaltigkeit“ die langfristige Sicherung der sozialen Durchmischung durch die stärkere Einbeziehung der sozialen Mischung neuer Mieter:innen zum Ziel hat. Dieses Ziel soll durch ein Monitoring der sozialräumlichen Daten wie Alter, Bildung, Haushaltsgröße, Einkommen und Herkunft erreicht werden. Jedoch wie das Monitoring umgesetzt wird oder wie es die Sicherung der Sozialen Durchmischung erreichen soll, wird nicht näher definiert oder erklärt. (vgl. Glaser/Mörkl/Smetana/Brand 2013, S. 120)

Die IBA Wien (Internationale Bauausstellung) ergänzt den Begriff der „Sozialen Nachhaltigkeit“ um eine flächendeckende Stadtperspektive. Hier wird hervorgehoben, dass bei einem „angemessenen Preis“ (Glaser 2020: 130) der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, einem kulturellen Angebot und dem für alle Bürger:innen gleichermaßen und vielfältig nutzbaren öffentlichen Raum gegeben sein soll. (vgl. Glaser 2020, S.130) Daher soll „Soziale Nachhaltigkeit“ in erster Linie die soziale Durchmischung der Wiener Bevölkerung erreicht werden.

Im nächsten Kapitel befasst sich diese Masterarbeit mit den unterschiedlichen Herausforderungen und Hürden des sozialen Wohnbaus insbesondere mit dem Thema Finanzierbarkeit, welche in einem wechselwirkenden Verhältnis zum Wohnen steht.

## 7. Wohnen in Wien: Herausforderungen

In diesem Abschnitt widme ich mit den Herausforderungen des sozialen Wohnbaus und „neuen“ sozialen Wohnbaus und beleuchte insbesondere das Thema der Finanzierbarkeit von Wohnraum etwas näher.

### 7.1 Einkommen und Mietpreise

Die Kluft zwischen dem Einkommen der Bevölkerung und der Mietpreise ist bemerkbar. Daher wird „leistbares Wohnen“ (das meint, wie bereits angeführt, dass circa 25 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgewendet werden), für alle sozialen

Gesellschaftsgruppen zunehmend wichtiger. Das statistische Jahressbuch der Stadt Wien für 2020 informiert im Kapitel Einkommen und Ausgaben über die Einkommen der Wiener:innen und die aufgewendeten Mittel für die Wohnkosten. Dabei misst der Tariflohnindex die Entwicklung der Kollektivvertragslöhne und die Mindestlohnentwicklung. (vgl. Stadt Wien 2020, S. 148)

Das unselbständige Einkommen wird im statistischen Jahressbuch nach dem Wohnsitz auf Basis der Lohnsteuerstatistik angegeben. Das bedeutet, Einkommen wird in dieser Erhebung inklusive Sonderzahlungen vom Hauptverband der Sozialversicherungsträger für alle Arbeiter:innen und Angestellten nach dem Arbeitsort erfasst. Ausgenommen sind pragmatisierte Bedienstete und Lehrlinge. Davon abgesehen beruht die Einkommensteuerstatistik auf einer sekundärstatistischen Vollerhebung auf Basis der Einkommensteuerveranlagung. (vgl. Stadt Wien 2020, S. 148)

Ich werde nun einige Daten mithilfe von Grafiken veranschaulichen, um die Entwicklung zwischen den Haushaltsausgaben und dem Einkommen verständlicher zu machen.

Die Tabelle 9.2.1 der statistischen Jahrerhebung zeigt auf, dass die Wiener:innen im Jahr 2014/15 durchschnittlich im Monat 697,00 Euro für Wohnkosten pro Haushalt ausgegeben haben, was 26,2 Prozent des Einkommens entspricht. (vgl. Stadt Wien 2020, S. 148-158)

| Durchschnittliche monatliche Verbrauchsausgaben pro Haushalt in Wien und Österreich 2014/15 |                |              |                | Tabelle 9.2.1 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|--|
| Ausgabengruppe                                                                              | Wien           |              | Österreich     |               |  |
|                                                                                             | EUR            | %            | EUR            | %             |  |
| <b>Verbrauchsausgaben insgesamt</b>                                                         | <b>2.660,0</b> | <b>100,0</b> | <b>2.990,0</b> | <b>100,0</b>  |  |
| <b>Ernährung, Alkoholfreie Getränke</b>                                                     | <b>308,0</b>   | <b>11,6</b>  | <b>353,0</b>   | <b>11,8</b>   |  |
| Ernährung                                                                                   | 271,0          | 10,2         | 314,0          | 10,5          |  |
| Brot, Getreideprodukte                                                                      | 56,7           | 2,1          | 62,8           | 2,1           |  |
| Fleisch                                                                                     | 49,6           | 1,9          | 71,4           | 2,4           |  |
| Fisch, Meerestiere                                                                          | 10,3           | 0,4          | 10,2           | 0,3           |  |
| Milchprodukte, Eier                                                                         | 42,2           | 1,6          | 48,5           | 1,6           |  |
| Speiseöl, Fett                                                                              | 8,0            | 0,3          | 11,1           | 0,4           |  |
| Obst                                                                                        | 27,2           | 1,0          | 27,6           | 0,9           |  |
| Gemüse                                                                                      | 22,3           | 0,8          | 30,3           | 1,0           |  |
| Süßwaren                                                                                    | 21,8           | 0,8          | 25,0           | 0,8           |  |
| Backzutaten, Gewürze, Saucen                                                                | 7,7            | 0,3          | 9,0            | 0,3           |  |
| Rest                                                                                        | 25,2           | 0,9          | 18,1           | 0,7           |  |
| Alkoholfreie Getränke                                                                       | 37,5           | 1,4          | 39,2           | 1,3           |  |
| <b>Alkoholische Getränke, Tabakwaren</b>                                                    | <b>67,0</b>    | <b>2,5</b>   | <b>67,7</b>    | <b>2,3</b>    |  |
| Alkoholische Getränke                                                                       | 23,9           | 0,9          | 31,0           | 1,0           |  |
| Tabakwaren                                                                                  | 43,1           | 1,6          | 36,7           | 1,2           |  |
| <b>Bekleidung und Schuhe</b>                                                                | <b>135,0</b>   | <b>5,1</b>   | <b>147,0</b>   | <b>4,9</b>    |  |
| Bekleidung, Accessoires                                                                     | 102,0          | 3,8          | 112,0          | 3,8           |  |
| Herrenbekleidung                                                                            | 31,3           | 1,2          | 35,6           | 1,2           |  |
| Damenbekleidung                                                                             | 51,1           | 1,9          | 53,2           | 1,8           |  |
| Kinder- u. Babybekleidung                                                                   | 11,6           | 0,4          | 13,6           | 0,5           |  |
| Rest                                                                                        | 8,0            | 0,3          | 9,6            | 0,3           |  |
| Schuhe                                                                                      | 32,5           | 1,2          | 34,7           | 1,2           |  |
| <b>Wohnen, Energie</b>                                                                      | <b>697,0</b>   | <b>26,2</b>  | <b>781,0</b>   | <b>26,1</b>   |  |

Abbildung 2: Tabelle 9.2.1 Statistisches Jahressbuch

Diese Kategorie der Wohnkosten: *Wohnung, Wasser und Energie* hat eine Steigerung von 2,8 Prozent im Jahr 2018 auf 2019 erlebt (Preisentwicklung nach COICOP- Verbrauchergruppen).

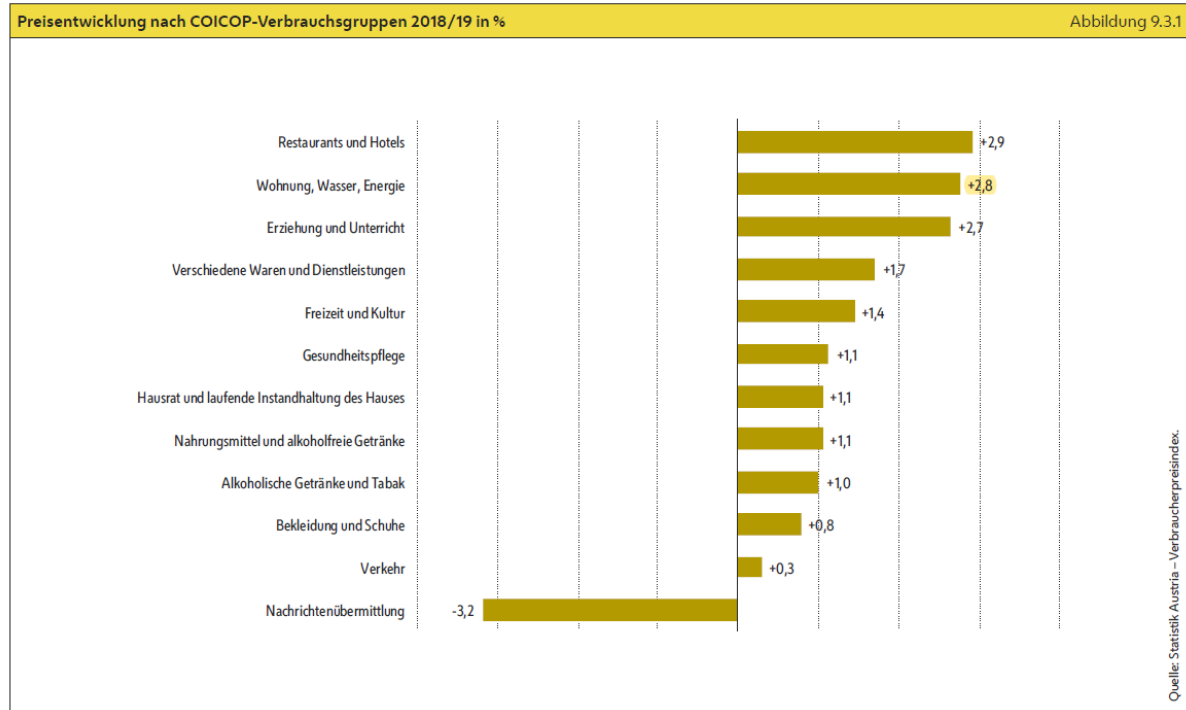


Abbildung 3: Tabelle 9.3.1 Statistisches Jahressbuch

Die Tariflöhne (Bundesindex) sind im selben Zeitraum von 104,2 im Jahr 2018 auf 107,3 im Jahr 2019 gestiegen.

| Bundesindex der Tariflöhne seit 2017 |              |              |              | Tabelle 9.1.1 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Gruppen- und Teilindex               | Berichtsjahr |              |              |               |
|                                      | 2017         | 2018         | 2019         |               |
|                                      | Ø 2016 = 100 |              |              |               |
| <b>Tariflohnindex insgesamt</b>      | <b>101,4</b> | <b>104,2</b> | <b>107,3</b> |               |
| ArbeiterInnen                        | 101,8        | 104,4        | 107,6        |               |
| Angestellte                          | 101,3        | 104,1        | 107,3        |               |
| Öffentlich Bedienstete               | 101,4        | 103,7        | 106,9        |               |
| <b>Insgesamt</b>                     |              |              |              |               |
| Gewerbe und Handwerk                 | 101,6        | 104,2        | 107,4        |               |
| Industrie                            | 101,8        | 104,6        | 108,0        |               |
| Handel                               | 100,4        | 103,8        | 106,5        |               |
| Bank und Versicherung                | 101,2        | 103,7        | 106,7        |               |
| Transport und Verkehr                | 102,0        | 104,7        | 108,4        |               |
| Tourismus und Freizeitwirtschaft     | 102,0        | 104,6        | 107,3        |               |
| Information und Consulting           | 101,3        | 104,0        | 107,0        |               |
| <b>Arbeiterinnen und Arbeiter</b>    |              |              |              |               |
| Gewerbe und Handwerk                 | 101,7        | 104,3        | 107,6        |               |
| Industrie                            | 101,8        | 104,7        | 108,1        |               |
| Handel                               | 101,4        | 104,0        | 107,1        |               |
| Bank und Versicherung                | 101,5        | 104,2        | 107,0        |               |
| Transport und Verkehr                | 102,3        | 105,1        | 108,9        |               |
| Tourismus und Freizeitwirtschaft     | 102,0        | 104,3        | 107,1        |               |
| Information und Consulting           | 101,6        | 104,3        | 107,6        |               |
| <b>Angestellte</b>                   |              |              |              |               |
| Gewerbe und Handwerk                 | 101,3        | 104,0        | 107,2        |               |
| Industrie                            | 101,7        | 104,6        | 108,0        |               |
| Handel                               | 100,2        | 103,7        | 106,3        |               |
| Bank und Versicherung                | 101,2        | 103,6        | 106,7        |               |
| Transport und Verkehr                | 101,7        | 104,4        | 108,1        |               |
| Tourismus und Freizeitwirtschaft     | 102,3        | 105,3        | 108,0        |               |
| Information und Consulting           | 101,3        | 104,0        | 107,0        |               |

Quelle: Statistik Austria – Bundes-Index.

Abbildung 4: Tabelle 9.1.1 Statistisches Jahrbuch

Um hier ein Verhältnis oder eine Abhängigkeit feststellen zu können, habe ich mir die Erhebungen der Statistik Austria angesehen, welche auch Grundlage für das statistische Jahrbuch der Stadt Wien waren. (vgl. Stadt Wien 2020, S. 148-158)

Dabei wird erkennbar, dass das Bruttojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen durchschnittlich von 2018 auf 2019 um 3,5 Prozent gestiegen ist (dies ist jedoch auf ganz Österreich bezogen). (vgl. Statistik Austria 2020a)

### Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen 1997 bis 2019

| Jahr                     | Unselbständig Erwerbstätige <sup>1)</sup> |        |            |                       |                                    |        |            |                       |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------|------------|-----------------------|------------------------------------|--------|------------|-----------------------|
|                          | Bruttojahreseinkommen <sup>2)</sup>       |        |            |                       | Nettojahreseinkommen <sup>3)</sup> |        |            |                       |
|                          | 1. Quartil                                | Median | 3. Quartil | Arithmetisches Mittel | 1. Quartil                         | Median | 3. Quartil | Arithmetisches Mittel |
|                          | EUR-ATS bzw. Euro                         |        |            |                       |                                    |        |            |                       |
| Insgesamt                |                                           |        |            |                       |                                    |        |            |                       |
| 1997                     | 10.525                                    | 19.808 | 28.726     | 22.397                | 8.367                              | 14.579 | 20.166     | 15.754                |
| 1998                     | 10.373                                    | 20.040 | 29.277     | 22.857                | 8.226                              | 14.686 | 20.445     | 16.004                |
| 1999                     | 10.356                                    | 20.436 | 30.080     | 23.311                | 8.205                              | 14.929 | 20.911     | 16.256                |
| 2000                     | 10.416                                    | 20.757 | 30.621     | 23.849                | 8.332                              | 15.399 | 21.560     | 16.832                |
| 2001                     | 10.411                                    | 21.120 | 31.163     | 24.035                | 8.293                              | 15.530 | 21.739     | 16.761                |
| 2002                     | 10.393                                    | 21.424 | 31.822     | 24.419                | 8.267                              | 15.706 | 22.073     | 16.964                |
| 2003                     | 10.292                                    | 21.709 | 32.465     | 24.772                | 8.162                              | 15.863 | 22.418     | 17.143                |
| 2004                     | 10.365                                    | 21.977 | 32.979     | 25.110                | 8.268                              | 16.131 | 22.728     | 17.383                |
| 2005                     | 10.465                                    | 22.328 | 33.817     | 25.710                | 8.392                              | 16.631 | 23.441     | 17.907                |
| 2006                     | 10.783                                    | 22.834 | 34.856     | 26.500                | 8.612                              | 16.918 | 24.015     | 18.360                |
| 2007                     | 11.259                                    | 23.613 | 35.965     | 27.458                | 8.977                              | 17.376 | 24.657     | 18.949                |
| 2008                     | 11.375                                    | 24.253 | 37.102     | 28.255                | 9.145                              | 17.756 | 25.274     | 19.415                |
| 2009                     | 11.237                                    | 24.449 | 37.601     | 28.537                | 9.209                              | 18.333 | 26.181     | 20.025                |
| 2010                     | 11.213                                    | 24.516 | 37.974     | 28.715                | 9.188                              | 18.366 | 26.368     | 20.087                |
| 2011                     | 11.087                                    | 24.843 | 38.470     | 29.017                | 9.075                              | 18.529 | 26.610     | 20.197                |
| 2012                     | 11.227                                    | 25.373 | 39.450     | 29.723                | 9.166                              | 18.842 | 27.118     | 20.596                |
| 2013                     | 11.283                                    | 25.767 | 40.155     | 30.160                | 9.186                              | 19.057 | 27.484     | 20.790                |
| 2014                     | 11.497                                    | 26.273 | 40.840     | 30.655                | 9.355                              | 19.344 | 27.833     | 21.039                |
| 2015                     | 11.569                                    | 26.678 | 41.568     | 31.182                | 9.402                              | 19.558 | 28.196     | 21.298                |
| 2016                     | 11.770                                    | 27.051 | 42.153     | 31.752                | 9.691                              | 20.543 | 29.682     | 22.344                |
| 2017                     | 12.236                                    | 27.545 | 42.776     | 32.267                | 10.045                             | 20.821 | 30.021     | 22.640                |
| 2018                     | 12.951                                    | 28.459 | 43.906     | 33.221                | 10.619                             | 21.402 | 30.645     | 23.229                |
| 2019                     | 13.427                                    | 29.458 | 45.180     | 34.167                | 10.997                             | 22.104 | 31.660     | 23.944                |
| Veränderung 2018-2019, % | 3,7                                       | 3,5    | 2,9        | 2,8                   | 3,6                                | 3,3    | 3,3        | 3,1                   |

Abbildung 5: Tabelle Brutto/Nettojahreseinkommen 2018 und 2019 Statistik Austria

Für Wien wurde erhoben, dass sich das mediane Bruttojahreseinkommen 2019 auf 27.615 Euro (vgl. Statistik Austria 2020) belief, im Jahr 2018 auf 26.714 Euro (vgl. Statistik Austria 2020c).

### Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen nach Bundesländern 2019

| Bundesland            | Unselbständig Erwerbstätige <sup>1)</sup> |         |         |                                    |         |         |
|-----------------------|-------------------------------------------|---------|---------|------------------------------------|---------|---------|
|                       | Bruttojahreseinkommen <sup>2)</sup>       |         |         | Nettojahreseinkommen <sup>3)</sup> |         |         |
|                       | Insgesamt                                 | Frauen  | Männer  | Insgesamt                          | Frauen  | Männer  |
|                       | Euro                                      |         |         |                                    |         |         |
| Österreich            |                                           |         |         |                                    |         |         |
| Wien                  |                                           |         |         |                                    |         |         |
| Zahl der Personen     | 914.797                                   | 436.803 | 477.994 | 914.797                            | 436.803 | 477.994 |
| 1. Quartil            | 11.018                                    | 9.925   | 12.236  | 9.082                              | 8.278   | 9.939   |
| Median                | 27.615                                    | 24.714  | 30.435  | 20.979                             | 19.346  | 22.591  |
| 3. Quartil            | 45.133                                    | 41.209  | 49.135  | 31.373                             | 29.026  | 33.633  |
| Arithmetisches Mittel | 34.458                                    | 29.955  | 38.573  | 23.800                             | 21.199  | 26.176  |

Abbildung 6: Tabelle Brutto/Netto- Jahreseinkommen nach Bundesland 2019

**Bruttojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen nach Branchen in Wien**

| 2018                                                                                                                                                                      |                        |                                   |        |         |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------|---------|-------------------------------|
| ÖNACE 2008<br>Abschnitte                                                                                                                                                  | Wien                   |                                   |        |         |                               |
|                                                                                                                                                                           | Anzahl der<br>Personen | 25 %                              | 50 %   | 75 %    | Arithme-<br>tisches<br>Mittel |
|                                                                                                                                                                           |                        | ... verdienen weniger als ... EUR |        |         |                               |
| Frauen und Männer                                                                                                                                                         |                        |                                   |        |         |                               |
| A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei                                                                                                                                    | 2.049                  | 2.393                             | 8.826  | 15.706  | 12.923                        |
| B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden                                                                                                                             | 785                    | 49.778                            | 85.021 | 119.154 | 99.239                        |
| C Herstellung von Waren                                                                                                                                                   | 51.364                 | 22.754                            | 37.775 | 56.065  | 45.022                        |
| D Energieversorgung                                                                                                                                                       | 4.303                  | 40.867                            | 58.005 | 77.937  | 64.694                        |
| E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen                                                                              | 1.386                  | 21.702                            | 31.252 | 42.100  | 37.357                        |
| F Bau                                                                                                                                                                     | 56.733                 | 12.583                            | 27.554 | 36.741  | 27.878                        |
| G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen                                                                                                                | 122.913                | 9.512                             | 23.118 | 37.335  | 30.163                        |
| H Verkehr und Lagerei                                                                                                                                                     | 50.859                 | 13.482                            | 30.121 | 43.232  | 33.293                        |
| I Beherbergung und Gastronomie                                                                                                                                            | 75.219                 | 3.851                             | 11.387 | 21.423  | 14.129                        |
| J Information und Kommunikation                                                                                                                                           | 45.581                 | 22.424                            | 43.856 | 65.798  | 49.385                        |
| K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen                                                                                                                | 31.269                 | 30.983                            | 53.465 | 81.493  | 66.975                        |
| L Grundstücks- und Wohnungswesen                                                                                                                                          | 15.922                 | 11.001                            | 28.518 | 46.854  | 36.881                        |
| M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen                                                                                     | 67.793                 | 10.217                            | 30.712 | 50.487  | 40.429                        |
| N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen                                                                                                              | 90.639                 | 5.065                             | 16.245 | 26.546  | 19.011                        |
| O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung                                                                                                                | 114.243                | 29.738                            | 41.929 | 58.817  | 46.803                        |
| P Erziehung und Unterricht                                                                                                                                                | 43.402                 | 9.309                             | 25.566 | 40.446  | 31.578                        |
| Q Gesundheits- und Sozialwesen                                                                                                                                            | 63.085                 | 11.407                            | 24.661 | 35.337  | 26.424                        |
| R Kunst, Unterhaltung und Erholung                                                                                                                                        | 19.916                 | 5.135                             | 17.709 | 36.815  | 26.623                        |
| S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen                                                                                                                               | 23.984                 | 8.195                             | 21.070 | 38.902  | 28.562                        |
| T Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt | 124                    | 4.375                             | 8.775  | 19.334  | 13.658                        |
| U Exterritoriale Organisationen und Körperschaften                                                                                                                        | 141                    | 28.426                            | 37.982 | 50.960  | 40.336                        |
| Unbekannt                                                                                                                                                                 | 10.454                 | 432                               | 2.122  | 17.782  | 18.366                        |
| Insgesamt                                                                                                                                                                 | 892.164                | 10.614                            | 26.714 | 43.927  | 33.612                        |

Abbildung 7: Tabelle Bruttojahreseinkommen der unselbstständigen Erwerbstätigen Wien 2018

Die Abbildung 6 zeigt die Tabelle aus dem Jahre 2018. Auch wenn hier der Begriff *Median* nicht verwendet wird, stellt die Spalte `50 Prozent` das Äquivalent dazu dar. (vgl. Statistik Austria 2020c, S. 264) Zum Vergleich hier die Tabelle für 2019, aus der ersichtlich wird, dass der Median korrekt abgelesen wurde. (vgl. Statistik Austria 2020c, S. 265)

| 2019                   |                                   |        |         |                               |                                                                      |  |
|------------------------|-----------------------------------|--------|---------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--|
| Wien                   |                                   |        |         |                               | ÖNACE 2008<br>Abschnitte                                             |  |
| Anzahl der<br>Personen | 25 %                              | 50 %   | 75 %    | Arithme-<br>tisches<br>Mittel |                                                                      |  |
|                        | ... verdienen weniger als ... EUR |        |         |                               |                                                                      |  |
|                        |                                   |        |         |                               |                                                                      |  |
| Frauen und Männer      |                                   |        |         |                               |                                                                      |  |
| 2.155                  | 2.238                             | 7.994  | 15.438  | 12.588                        | Land- und Forstwirtschaft, Fischerei A                               |  |
| 828                    | 52.404                            | 88.720 | 124.218 | 100.955                       | Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden B                        |  |
| 52.462                 | 23.547                            | 38.994 | 57.991  | 46.436                        | Herstellung von Waren C                                              |  |
| 4.231                  | 41.414                            | 58.276 | 78.922  | 64.255                        | Energieversorgung D                                                  |  |
|                        |                                   |        |         |                               | Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung E   |  |
|                        |                                   |        |         |                               | von Umweltverschmutzungen                                            |  |
| 1.482                  | 23.542                            | 32.808 | 44.351  | 38.624                        | Bau F                                                                |  |
| 59.507                 | 12.798                            | 29.219 | 38.303  | 29.074                        | Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen G           |  |
| 123.875                | 9.911                             | 23.946 | 38.427  | 31.032                        | Verkehr und Lagerei H                                                |  |
| 52.773                 | 13.283                            | 30.228 | 44.078  | 33.646                        | Beherbergung und Gastronomie I                                       |  |
| 76.178                 | 4.225                             | 12.143 | 22.137  | 14.736                        | Information und Kommunikation J                                      |  |
| 47.864                 | 23.448                            | 44.565 | 66.761  | 50.328                        | Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen K           |  |
| 31.833                 | 31.386                            | 53.586 | 81.534  | 66.166                        | Grundstücks- und Wohnungswesen L                                     |  |
| 16.425                 | 11.203                            | 29.129 | 48.033  | 36.844                        | Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen M |  |
|                        |                                   |        |         |                               | Dienstleistungen                                                     |  |
| 70.735                 | 11.201                            | 32.000 | 51.763  | 41.567                        | Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen N         |  |
| 90.857                 | 5.950                             | 17.982 | 28.055  | 20.389                        | Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung O           |  |
| 114.888                | 30.809                            | 43.608 | 60.790  | 48.292                        | Erziehung und Unterricht P                                           |  |
| 44.614                 | 9.127                             | 26.053 | 41.539  | 32.466                        | Gesundheits- und Sozialwesen Q                                       |  |
| 63.909                 | 12.237                            | 25.608 | 36.755  | 27.534                        | Kunst, Unterhaltung und Erholung R                                   |  |
| 20.254                 | 5.024                             | 18.023 | 37.419  | 27.122                        | Erbringung von sonstigen Dienstleistungen S                          |  |
| 24.875                 | 7.862                             | 21.245 | 39.492  | 28.860                        | Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und T      |  |
|                        |                                   |        |         |                               | Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den      |  |
|                        |                                   |        |         |                               | Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt                            |  |
| 123                    | 4.758                             | 8.624  | 21.225  | 14.387                        | Exterritoriale Organisationen und Körperschaften U                   |  |
| 152                    | 29.623                            | 39.030 | 51.330  | 42.582                        | Unbekannt                                                            |  |
| 14.777                 | 324                               | 1.592  | 8.877   | 15.494                        |                                                                      |  |
| 914.797                | 11.018                            | 27.615 | 45.133  | 34.458                        | Insgesamt                                                            |  |

Abbildung 8: Tabelle Bruttojahreseinkommen der unselbstständigen Erwerbstätigen Wien 2018

Bei diesen Zeitvergleichen muss berücksichtigt werden, dass neben der individuellen Entwicklung wie kollektivvertragliche Lohnerhöhungen, Beförderungen etc. auch eine Zusammensetzung der betrachteten Gruppe von Einkommensbezieher:innen eine Rolle spielt. Wenn beispielsweise eine größere Zahl von Erwerbstätigen mit unterdurchschnittlichen Einkommen der betrachteten Gruppe hinzugefügt wird, kann das durchschnittliche Einkommen sinken, ohne dass dabei die restlichen Erwerbstätigen tatsächliche Einbußen verzeichnen. Aufgrund dieser Grundlage definiert die Statistik Austria die Zuwachsraten des mittleren Bruttoeinkommens von 2018 auf 2019 bei den Vertragsbediensteten um 3,7 Prozent, gefolgt von denen der Angestellten mit 3,3 Prozent. (vgl. Statistik Austria 2021)

Die *Mikrozensus-Wohnungserhebung* der Statistik Austria aus dem Jahr 2019 erfasst die Wohnkosten für Hauptmietwohnungen. Dabei werden folgende Kostenpositionen für die Hauptmietkosten errechnet und dargestellt: die Betriebskosten, Miete ohne Betriebskosten und Miete inklusive Betriebskosten. Die Statistik Austria unterscheidet hierbei allerdings nicht zwischen den einzelnen Hauptmietsegmenten wie Genossenschaftswohnungen, Gemeindebauwohnungen und privaten Mietwohnungen. (vgl. Statistik Austria 2020b, S. 12)

In der Tabelle 1.13 zeigt sich, dass in Wien die durchschnittlichen Wohnkosten von Hauptmietwohnungen inklusive Betriebskosten bei 554,60 Euro liegen. Dies ist ein niedrigerer Wert als im statischen Jahresbuch der Stadt Wien für die Jahre 2014 und 2015 angeführt, jedoch wurden in dieser Tabelle nur die Mietkosten inklusive der Betriebskosten berechnet, das bedeutet keine Hochrechnung der Wohnkosten für die Haushalte pro Monat. (vgl. Statistik Austria 2020b, S. 39)

**Tabelle 1.13: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen**

| Merkmale                              | Hauptmiet-<br>wohnungen <sup>1)</sup><br>in 1.000 | Miete inklusive<br>Betriebskosten in Euro |        | Miete ohne<br>Betriebskosten in Euro |        | Betriebskosten<br>in Euro |        | Betriebs-<br>kosten-<br>anteil an<br>der Miete | Garagen-/<br>Abstell-<br>platzkosten<br>in Euro<br>pro Wohnung |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------|--------------------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                       |                                                   | pro<br>Wohnung                            | pro m² | pro<br>Wohnung                       | pro m² | pro<br>Wohnung            | pro m² |                                                |                                                                |
|                                       |                                                   | Ø                                         |        |                                      |        |                           |        |                                                |                                                                |
| Insgesamt                             | 1.648,1                                           | 534,6                                     | 8,0    | 399,7                                | 6,0    | 135,5                     | 2,1    | 27,9                                           | 43,0                                                           |
| Rechtsverhältnis                      |                                                   |                                           |        |                                      |        |                           |        |                                                |                                                                |
| Gemeindewohnung                       | 273,1                                             | 405,9                                     | 6,8    | 269,2                                | 4,5    | 137,1                     | 2,3    | 35,5                                           | 42,5                                                           |
| Genossenschaftswohnung                | 652,3                                             | 497,5                                     | 7,2    | 364,6                                | 5,2    | 133,4                     | 1,9    | 28,0                                           | 41,2                                                           |
| andere Hauptmiete                     | 722,6                                             | 616,7                                     | 9,3    | 480,8                                | 7,2    | 136,9                     | 2,1    | 24,9                                           | 47,8                                                           |
| Gemeindegrößenklasse                  |                                                   |                                           |        |                                      |        |                           |        |                                                |                                                                |
| Wien                                  | 697,3                                             | 554,6                                     | 8,4    | 405,0                                | 6,1    | 149,9                     | 2,3    | 30,7                                           | 64,4                                                           |
| andere Gemeinden > 100.000 Einw.      | 253,3                                             | 552,8                                     | 8,9    | 418,7                                | 6,7    | 134,7                     | 2,2    | 26,7                                           | 44,4                                                           |
| Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw. | 296,4                                             | 510,8                                     | 7,6    | 384,4                                | 5,7    | 127,0                     | 1,9    | 26,8                                           | 36,8                                                           |
| Gemeinden ≤ 10.000 Einw.              | 401,1                                             | 505,9                                     | 7,1    | 390,0                                | 5,5    | 117,2                     | 1,7    | 24,7                                           | 30,1                                                           |
| Bundesland                            |                                                   |                                           |        |                                      |        |                           |        |                                                |                                                                |
| Burgenland                            | 26,1                                              | 467,5                                     | 6,0    | 360,3                                | 4,6    | 109,1                     | 1,4    | 24,2                                           | 23,0                                                           |
| Kärnten                               | 84,4                                              | 433,9                                     | 6,3    | 321,4                                | 4,7    | 113,0                     | 1,7    | 27,6                                           | 34,7                                                           |
| Niederösterreich                      | 194,2                                             | 508,9                                     | 7,1    | 372,7                                | 5,2    | 137,1                     | 1,9    | 28,7                                           | 30,7                                                           |
| Oberösterreich                        | 212,3                                             | 506,6                                     | 7,5    | 381,5                                | 5,6    | 125,8                     | 1,9    | 26,2                                           | 38,3                                                           |
| Salzburg                              | 84,3                                              | 595,0                                     | 9,5    | 461,1                                | 7,3    | 134,5                     | 2,2    | 24,3                                           | 37,7                                                           |
| Steiermark                            | 178,7                                             | 486,6                                     | 7,6    | 367,6                                | 5,8    | 120,0                     | 1,9    | 26,6                                           | 34,8                                                           |
| Tirol                                 | 114,5                                             | 579,7                                     | 8,8    | 463,6                                | 7,0    | 116,9                     | 1,8    | 22,1                                           | 40,0                                                           |
| Vorarlberg                            | 56,2                                              | 633,7                                     | 9,3    | 512,8                                | 7,5    | 122,5                     | 1,8    | 20,7                                           | 40,3                                                           |
| Wien                                  | 697,3                                             | 554,6                                     | 8,4    | 405,0                                | 6,1    | 149,9                     | 2,3    | 30,7                                           | 64,4                                                           |

Abbildung 9: Tabelle Wohnkosten Wien nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

Die Tabelle 1.23 zeigt, dass für 75 Prozent der Mieter:innen die Kosten für ihre Hauptmietwohnungen unter 684 Euro liegen. 15 Prozent der Mieter:innen bezahlen zwischen 685 Euro und 880 Euro. (vgl. Statistik Austria 2020b, S. 49)

**Tabelle 1.23: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen - Verteilung nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen**

| Merkmale                              | Hauptmiet-<br>wohnungen <sup>1)</sup><br>in 1.000 | 10%                                                    | 25%   | 50%   | 75%   | 90%   | Ø     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                       |                                                   | ... der Haushalte haben Wohnkosten von bis zu ... Euro |       |       |       |       |       |
|                                       |                                                   | Miete inkl. Betriebskosten pro Wohnung in Euro         |       |       |       |       |       |
| Insgesamt                             | 1.648,1                                           | 270,0                                                  | 364,0 | 492,0 | 648,0 | 825,0 | 534,6 |
| <b>Rechtsverhältnis</b>               |                                                   |                                                        |       |       |       |       |       |
| Gemeindewohnung                       | 273,1                                             | 205,0                                                  | 287,0 | 398,0 | 500,0 | 612,0 | 405,9 |
| Genossenschaftswohnung                | 652,3                                             | 290,0                                                  | 368,0 | 477,0 | 600,0 | 725,0 | 497,5 |
| andere Hauptmiete                     | 722,6                                             | 296,0                                                  | 403,0 | 560,0 | 750,0 | 982,0 | 616,7 |
| <b>Gemeindegrößenklasse</b>           |                                                   |                                                        |       |       |       |       |       |
| Wien                                  | 697,3                                             | 255,0                                                  | 360,0 | 498,0 | 684,0 | 880,0 | 554,6 |
| andere Gemeinden > 100.000 Einw.      | 253,3                                             | 294,0                                                  | 378,0 | 500,0 | 668,0 | 858,0 | 552,8 |
| Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw. | 296,4                                             | 280,0                                                  | 360,0 | 481,0 | 617,0 | 758,0 | 510,8 |
| Gemeinden ≤ 10.000 Einw.              | 401,1                                             | 277,0                                                  | 370,0 | 483,0 | 610,0 | 750,0 | 505,9 |
| <b>Bundesland</b>                     |                                                   |                                                        |       |       |       |       |       |
| Burgenland                            | 26,1                                              | 276,0                                                  | 365,0 | 463,0 | 545,0 | 631,0 | 467,5 |
| Kärnten                               | 84,4                                              | 240,0                                                  | 319,0 | 416,0 | 527,0 | 633,0 | 433,9 |
| Niederösterreich                      | 194,2                                             | 275,0                                                  | 361,0 | 480,0 | 616,0 | 750,0 | 508,9 |
| Oberösterreich                        | 212,3                                             | 292,0                                                  | 372,0 | 485,0 | 610,0 | 731,0 | 506,6 |
| Salzburg                              | 84,3                                              | 312,0                                                  | 420,0 | 553,0 | 725,0 | 900,0 | 595,0 |
| Steiermark                            | 178,7                                             | 260,0                                                  | 342,0 | 450,0 | 588,0 | 729,0 | 486,6 |
| Tirol                                 | 114,5                                             | 306,0                                                  | 400,0 | 531,0 | 701,0 | 894,0 | 579,7 |
| Vorarlberg                            | 56,2                                              | 350,0                                                  | 468,0 | 610,0 | 768,0 | 920,0 | 633,7 |
| Wien                                  | 697,3                                             | 255,0                                                  | 360,0 | 498,0 | 684,0 | 880,0 | 554,6 |

Abbildung 10: Tabelle Durchschnittliche Wohnkosten Wien

Einen genaueren Einblick erhalten wir in der Tabelle 1.24, wo die durchschnittlichen Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland zwischen 2009 bis 2019 aufgelistet sind. In Wien ist die Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten pro



der Wiener Bevölkerung liegt der Wohnkostenanteil über 25 Prozent. (vgl. Statistik Austria 2020b, S. 80)

Es kann zwar keine eindeutige Aussage einer Korrelation getätigt werden, doch liegt die Vermutung nahe, dass selbst die Tatsache, dass der Richtwert von 25 Prozent für „leistbares Wohnen“ als angemessen gilt, dies nicht allzu große Auswirkungen auf die subjektive Wahrnehmung der Wiener:innen hat. Denn der Großteil der Bevölkerung wendet mehr als 33 Prozent des Haushaltseinkommen für Wohnkosten auf und nimmt diese 33 Prozent nur als gewisse Belastung wahr. Im Durchschnitt liegt die Wiener Bevölkerung mit ihren Wohnkosten ein wenig über den 25 Prozent. Dies ist an sich positiv zu werten, da ein Großteil der Bevölkerung mit der Höhe seiner Wohnkosten zufrieden scheint, obschon der Trend zu einer größeren Ausgaben- und Einkommensschere tendiert. (vgl. Statistik Austria 2020b, S. 80)

Nochmals zur Veranschaulichung: das durchschnittliche Bruttojahreseinkommen für unselbstständige Erwerbstätige ist vom Jahr 2018 auf 2019 um 3,5 Prozent gestiegen (vgl. Statistik Austria 2021) und die Mietkosten inklusive Betriebskosten haben sich für die Haushalte im selben Zeitraum um 3,12 (von 537,8 Euro auf 554,6 Euro) (vgl. Statistik Austria 2020b, S. 55) Prozent erhöht. Obschon diese Veränderungen der Mietkosten sowie dem Einkommen keine Aussage über langfristige Veränderungen treffen kann, so ist es bemerkenswert, dass ein knapper werdender Abstand zwischen der Steigerung des Einkommens und der Steigerung der Haushaltskosten erkennbar wird. Außerdem liegen die Wohnkosten für 75 Prozent der Wiener Bevölkerung bei 33 Prozent (vgl. Statistik Austria 2020b, S. 70) (im Mietsegment), also über dem Richtwert für „leistbares Wohnen“, der in dieser Arbeit mit 25 Prozent Wohnkosten des Haushaltseinkommen definiert wurde. Somit kann gefolgert werden, ohne dabei eine Trendentwicklung oder definitive Aussagen machen zu können, dass bei einer weiteren Verringerung des Abstands zwischen Einkommen und Haushaltskosten (von denen die Wohnkosten oftmals den größten Einzelposten ausmachen) weniger Geld für die restlichen Ausgaben des Haushaltes übrigbleiben.

## **7.2 Bedingungen im Zugang zu gefördertem Wohnraum**

Abgesehen von der Grundthematik der Finanzierbarkeit des Wohnraums, spielen auch weitere Faktoren beim Thema „leistbares Wohnen“ mit. Diese anderen Faktoren sind unter anderem

die Zugangsbeschränkungen zu den Gemeindebauwohnungen, finanzielle Einschränkungen und Diskriminierung am Wohnungsmarkt.

### **7.2.1 Finanzielle Einschränkungen**

Wie schon in Kapitel „neuer sozialer Wohnbau“ angeschnitten, führt der „neue soziale Wohnbau“ nun über Wege gemeinnütziger oder auch privater Bauträger und Investoren. Diese neue Form des sozialen Wohnbaus führt dazu, dass die angesprochenen Eigenmittelanteile, welche von den Mieter:innen beglichen werden müssen, unterschiedlich hoch sind. Zumeist sind es durchschnittliche Kosten von 500 Euro pro Quadratmeter und bei einer 55m<sup>2</sup> großen Wohnung macht dies dann 25.000 Euro aus. (vgl. Wohnservice Wien 2021) Die günstigere Option im geförderten Wohnbau ist daher die „SMART-Wohnung“, dabei belaufen sich die maximalen Eigenmittelanteile auf 60 Euro pro Quadratmeter. Das wären für eine 55m<sup>2</sup> große Wohnung 3.300 Euro. (vgl. Wohnberatung Wien o.J) Zudem gibt es auch Kreditangebote und sogenannte Superförderungen. Diese Superförderungen erhalten Personen nur, wenn ein begründeter Wohnbedarf nachgewiesen werden kann. Bei dieser Superförderung darf der Bauträger nur 67,97 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche als Finanzierungsbeitrag von den Mieter:innen einnehmen. Die Sozialforscherin Sarah Kumnig schreibt in „Stadt für Alle“ (vgl. Kumnig 2018, S. 96) über den sozialen Wohnbau als Verhandlungszone für städtische Teilhabe. Sarah Kumnig zeigt dabei auf, dass durch diese hohen Eigenmittelanteile zunehmend die Mittelschicht angesprochen wird und sich die soziale Durchmischung in den neuen Bauten verändert hat. (vgl. Kumnig 2018, S. 99-103) Zudem ist für viele Haushalte mit wenig Einkommen der neue soziale Wohnbau keine Option, da diese Haushalte keine 25.000 Euro für eine 50m<sup>2</sup> Wohnung zur Verfügung haben. Dazu kommt, dass sich die meisten Personen nicht verschulden möchten, oder keinen Anspruch auf die Unterstützungsprogramme wie die Superförderung haben. Kumnig schreibt dazu, dass diese Personen auf „leistbare Mieten angewiesen sind“ (Kumnig 2018: 103) und ebendiese Projekte eher die Mittelschicht ansprechen und weniger die Personen aus der niedrigen Einkommensschicht. (vgl. Kumnig 2018, S. 99-103)

Sarah Kumnigs Fazit ist, dass die Wiener Wohnungspolitik sehr unterschiedliche Auswirkungen auf verschiedene Teile der Stadtbevölkerung hat. Es gibt eine wachsende Differenzierung der Rechte und Zugangsmöglichkeiten für die soziale Infrastruktur. Wiener:innen, die schon lange in Wien leben, idealerweise über mehrere Generationen,

profitieren von dieser Wohnungspolitik, doch gleichzeitig wird der Zugang für „leistbaren Wohnraum“ für Personen, die erst seit einem kürzeren Zeitraum in Wien wohnen, immer schwieriger. Die neue Widmungskategorie geförderter Wohnbau und die damit verbundenen Wohnbauprojekte sowie das Projekt „Gemeindebau NEU“ sollen dem entgegenwirken, dennoch gelten zugleich nach wie vor dieselben Zugangsbeschränkungen für ebendiese Projekte wie beim Gemeindebau und geförderten Wohnbau. „Absurderweise ist der Zugang zu sozialem Wohnbau somit für Bevölkerungsgruppen in prekären Lebenssituationen besonders schwer bis unmöglich, also für jene Wiener:innen, die leistbaren und sicheren Wohnraum besonders nötig hätten.“ (Kumnig 2018: 106). (vgl. Kumnig 2018, S. 104-110)

### **7.2.2 Zugangskriterien**

Die Kriterien für das Wiener Wohnticket, welches den wohnungssuchenden Personen Zugang zum „geförderten“ Wohnen, „SMART Wohnungen“, Gemeindebau Wohnungen und „Gemeindebau NEU“ Wohnungen möglich macht, finden Interessenten:innen auf der Webseite der Wiener Wohnberatung. (vgl. Wohnberatung Wien 2021a)

Die Voraussetzungen (erhoben im Mai 2021) werden hier kurz vorgestellt. Eine vollständige Übersicht der Veränderungen dieser Kriterien im Zeitraum 2010 bis 2020 ist für diese Arbeit jedoch nicht eingeplant. Für das weitere Verständnis dieser Arbeit ist die Darstellung der aktuellen Voraussetzungen von großer Bedeutung. Aktuell muss die beantragende Person 17 Jahre alt oder älter sein, mindestens seit zwei Jahren durchgehend an einer aktuellen Wiener Wohnadresse hauptgemeldet sein, österreichische: r Staatsbürger: in oder diesem Status gleichgestellt sein und darf die Einkommenshöchstgrenze nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnsanierungsgesetz nicht überschreiten. Für geförderte Mietwohnungen der Stadt Wien beläuft sich die Netto-Jahreseinkommensgrenze bei einer Person auf 47.740,00 Euro (Netto-Monatseinkommen 3.410,00 Euro). Für geförderte Eigentumswohnungen gilt hingegen ein Jahresnettoeinkommen von 54.560,00 Euro und Monatsnettoeinkommen von 3.897,14 Euro. (vgl. Wohnberatung Wien 2021)). Mit gleichgestellten Personen meint die Stadt Wien, dass die beantragende Person entweder EU- oder EWR Staatsbürger:in sein muss, ein anerkannter Flüchtling ist oder einen Daueraufenthaltstitel laut EU-Richtlinien für Drittstaatsangehörige hat (vgl. Wohnberatung Wien 2021a).

Außerdem ist festzuhalten, dass die oben genannten Voraussetzungen die Grundvoraussetzungen sind. Wenn um eine „SMART Wohnung“ oder Gemeindebauwohnung angesucht wird, kommt das Kriterium „begründeter Wohnbedarf“ hinzu. (Zur Erinnerung wie auf Seite 39 dargelegt: zum begründeten Wohnbedarf gehören sieben verschiedene Gründe. Die Bedarfsgründe sind Jungwiener:innen, getrennter Haushalt, alleinerziehend, Überbelag, altersbedingter Wohnbedarf, krankheitsbedingter Wohnbedarf und Rollstuhlfahrer:innen und barrierefreier Wohnbedarf.) Der Bedarfsgrund „Alleinerziehend“ ist im Jahr 2020 hinzugekommen. Zu jeden dieser Bedarfsgründe gibt es geregelte Richtlinien, in welche die Wohnungssuchende Person fallen muss. (vgl. Wohnberatung Wien 2021a)

Im Jahr 2021 wurden die Zugangsbedingungen zu bestimmten Gemeindebauwohnungen erleichtert, da aufgrund der Coronavirus Pandemie (Covid 19) die Situation für viele Menschen äußerst schwierig wurde. Diese Sonderaktion ermöglicht Personen auch ohne „begründete Wohnbedarf“ um Ein- bis Zweizimmer-Wohnungen anzusuchen. Die Voraussetzungen dafür sind eine Corona-bedingte Kurzarbeit oder vergleichbare Probleme mit der Finanzierung der Miete, sowie Ereignisse im privaten Haushalt wie etwa eine Scheidung, die einen akuten Wohnbedarf auslösen. (vgl. Stadt Wien o.Jb)

Die Wiener Wohnberatung macht deutlich, dass es viele Zugangskriterien für wohnungssuchende Personen mit vielen Richtlinien gibt. Wohnungssuchende Personen müssen somit eine Vielzahl unterschiedlicher Anforderungen erfüllen, um für eine soziale Wohnung qualifiziert zu sein. Personen mit Migrationshintergrund stehen vor zusätzlichen Hürden. Dazu mehr im nächsten Abschnitt.

### **7.2.3 Ist Migrationshintergrund eine Hürde?**

Die Sozialforscherin Sarah Kumnig schreibt in „Stadt für Alle“ (vgl. Kumnig 2018, S. 96) über den sozialen Wohnbau als Verhandlungszone für städtische Teilhabe. Bis ins Jahr 2006 konnten nur österreichische Staatsbürger:innen eine klassische Gemeindebauwohnung beantragen und beziehen. Obschon uns das Thema Migration seit vielen Jahrzehnten und insbesondere seit den 1960er Jahren (die organisierte Zuwanderung (Gastarbeiter:innen) aus dem damaligen jugoslawischen Raum) in Wien begleitet, wurde die Wohnungspolitik in den Gemeindebauten bis zum Jahre 2006 nicht angepasst. Erst durch die EU-Richtlinien, welche die Wiener

Stadtpolitik dazu zwangen, die Gemeindebauten auch für nichtösterreichische Staatsbürger:innen zu öffnen, änderte sich die Situation. Neu zugewanderten Personen bleibt der Zugang zu klassischen Gemeinbauwohnungen allerdings verwehrt, da sich die Zugangsbeschränkung am Meldenachweis und am Aufenthaltsstatus orientiert. Darüber hinaus sind auch Aspekte wie Familienverhältnisse und eine gewisse Einkommenssicherheit Voraussetzung für die Überlassung einer klassischen Gemeindebauwohnung. (vgl. Kumnig 2018, S. 96)

Abgesehen von den Voraussetzungen wie der österreichischen Staatsbürgerschaft oder der Gleichstellung (siehe oben) ist dies in Kombination mit der durchgehenden Meldung an einer Wiener Wohnadresse für zwei Jahre, eine große Hürde für neu zugewanderte Personen. (vgl. Wohnservice Wien o.Ja) Zudem wurde 2015 ein Bonussystem eingeführt, welches für längere Zeit in Wien ansässige Menschen bevorzugt. Das heißt Personen, die länger als fünf Jahre in Wien leben, erhalten schneller eine Wohnung. Pro fünf Jahre Meldenachweis gibt es drei Monate Bonus für die Warteliste, insgesamt maximal neun Monate Bonus. (vgl. Kumnig 2018, S. 103) Hinzu kommt, dass wie in den 1970er Jahren Personen aus dem damaligen jugoslawischen Raum sowie aus der Türkei auch heute Neuzugewanderte aufgrund der Zugangsbeschränkungen im sozialen Wohnbau in den privaten Wohnungssektor abgedrängt werden. Nach wie vor weisen etliche dieser Wohnungen niedrige Wohnqualität bei teuren Mieten auf. Des Weiteren werden die neuzugewanderten Wohnungssuchenden mit Diskriminierung durch private Vermieter:innen konfrontiert. (vgl. Kadi 2018, S. 5)

Die Wissenschaftlerinnen Yvonne Franz und Elisabeth Gruber bezeichnen das neue Sozialwohnbausystem als sehr exkludierend in Hinblick auf seine allgemeine Zugänglichkeit. Denn, wie bereits dargelegt, haben neu hinzuziehende Personen aus dem In- und Ausland, die keinen dringenden Wohnbedarf haben, quasi keinen Zugang zum sozialen und neuen sozialen Wohnmietsegment. Die „arrival spaces“ (Franz/Gruber 2018: 103) für die zugewanderten Personen befinden sich nach wie vor im privaten Mietsegment. Gerade dieser leistbare Bereich im privaten Mietsegment ist jedoch derjenige, welcher unter dem stärksten Verwertungsdruck steht und zunehmend verschwindet. Er wird heutzutage vor allem von den ökonomisch marginalisierten Gruppen wie Personen in prekären Arbeitsverhältnissen oder Studierenden beansprucht. Franz und Gruber fügen hinzu, dass sich die Stadt Wien abgesehen vom

„leistbaren Wohnraum“ auch Gedanken zur Fläche, also dem ausreichenden Wohnraum, ein Konzept überlegen sollte. (vgl. Franz/ Gruber 2018, S. 103)

Am Beispiel von anerkannten Flüchtlingen wird die Barriere für Personen mit Migrationshintergrund zum sozialen Wohnbau deutlich. Zudem sind subsidiär Schutzberechtigte („Subsidiär Schutzberechtigte sind Personen, deren Asylantrag zwar abgewiesen wurde, aber deren Leben oder Gesundheit im Herkunftsland bedroht wird.“ Österreich GV.AT (2021)) von der Vergabe einer Gemeindebauwohnung gänzlich ausgeschlossen. Asylberechtigte (anerkannte Flüchtlinge) können unter bestimmten Voraussetzungen (siehe oben) ein Wiener Wohnticket und somit eine Gemeindebauwohnung beantragen. Jedoch die Hürde zwei Jahre an einer Wiener Wohnadresse gemeldet zu sein erschwert den Zugang zum Wohnticket immens. (vgl. Nuri 2021, S. 76) Viele dieser Personen können keine Mietverträge am privaten Wohnungsmarkt bekommen oder werden wegen erzwungener Umzüge im Zuge des Einwanderungsprozesses daran gehindert die Kriterien für den Sozialwohnungszugang zu erfüllen. (vgl. Aigner Florian 2018) Selbst, wenn ein anerkannter Flüchtling zwei Jahre an einer Wiener Wohnadresse wohnt, muss im nächsten Schritt ein „begründeter Wohnbedarf“ (für eine Gemeindebauwohnung) geltend gemacht werden und damit sind wir wieder bei den zusätzlichen Richtlinien in den einzelnen Bedarfskategorien. (vgl. Nuri 2021, S.76) Nicht zu unterschätzen ist das neue Bonussystem (siehe oben) welches zugewanderte Personen nach hinten reiht und so deren Wartezeit verlängert. (vgl. Aigner Florian 2018) Daher ist der private Wohnungsmarkt für Neuankömmlinge oftmals nach der ersten Grundversorgung und Flüchtlingsheimen der nächste Schritt auf den Wohnungsmarkt. (vgl. Aigner Anita 2018, S. 782) Jedoch ist der private Wohnungsmarkt für Flüchtlinge – oftmals aufgrund von Sprachbarrieren und Rassismus – schwer zugänglich. Viele Markler:innen und Vermieter:innen schließen bewusst diese marginalisierte Gruppe aus, indem sie nicht zurückrufen, Wohnungen als vergeben vermarkten oder anderweitige Ausreden wählen. (vgl. Aigner Florian 2018)

Die Hürden, denen alle Personen der unteren Einkommensschichten sowie mit bestimmten sozialen und ethnischen Hintergründen gegenüberstehen, sind divers. Die zwei Haupthürden, auf dem Weg zum „leistbaren Wohnraum“ sind die finanziellen Mittel sowie bürokratische und rechtstaatliche Strukturen (Staatsbürgerschaften, Aufenthaltstitel, Meldenachweise und dergleichen).

Kommen wir im nächsten Kapitel nun zu den Instrumenten der Wiener Wohnungspolitik.

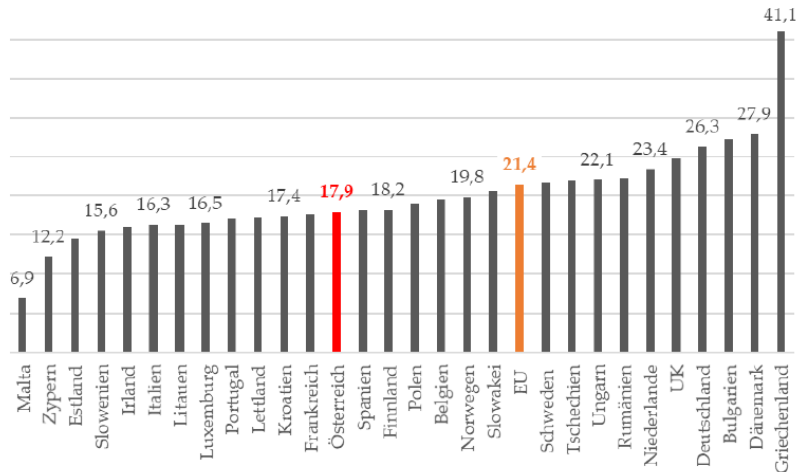
## 1. Instrumente der Wohnungspolitik

In diesem Abschnitt werden die Policies, Instrumente und Maßnahmen der Wiener Wohnungspolitik näher beleuchtet.

### 8.1 Grundlagen

Vermehrter Zuzug in die Ballungsräume in Kombination mit massiver Bodenspekulation und neoliberaler Politik bringen die Wohnungsfrage zunehmend in den Mittelpunkt der politischen Diskussion. Vorschläge für „leistbaren“ Wohnraum reichen von Mietzinsbeschränkungen bis zur Ausweitung des Sozialwohnungsbestandes und der Enteignung der großen Immobilienkonzerne. In Deutschland ist das Problem des „leistbaren“ Wohnraums deutlich präsenter als in Österreich. Denn obschon in Österreich unter der ÖVP (Österreichische Volkspartei) - FPÖ (Freiheitliche Partei Österreichs) Regierung in den 2000er Jahren 60.000 Bundeswohnungen privatisiert wurden, ist dies nicht im gleichen Ausmaß wie in Deutschland mit dem Verkauf von sozialen Wohnbauten passiert. (vgl. Kadi/Banabak/Plank 2020, S. 1) Daher konnte in Österreich ein umfangreicher Bestand an sozialem Wohnbau, mit Mieten deutlich unter dem privaten Markt, erhalten bleiben. Dazu kommt, dass in Österreich nach wie vor die Objektförderung stärker unterstützt wird als die Subjektförderung, was laut vielen Wissenschaftler:innen (vgl. Kadi/Banabak/Plank 2020, S.1) einen wichtigen Faktor für „leistbares“ Wohnen darstellt. Obschon die Wohnkostenbelastung in Österreich im europäischen Verhältnis moderat ist (siehe Abbildung (vgl. Kadi/Banabak/Plank 2020, S.1) aus dem Jahr 2017), zeigt sich eine Verschiebung in der Wohnungspolitik, die eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten erschwert.

Abb. 1: Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen 2017 (in %)



Quelle: Eurostat 2019, eigene Darstellung.

Abbildung 13: Tabelle Wohnkostenbelastung 2017 Factsheet Kadi/Banabak/Plank

In Wien sind die Mieten deutlicher gestiegen (zwischen 2005 und 2017 um 43 Prozent) als im Rest Österreichs, dabei (wie auch in vorangegangenen Kapiteln ausgeführt) sind die Einkommen nicht proportional dazu gewachsen. Die Profiteure dieser Entwicklung sind Immobilieneigentümer:innen und Vermieter:innen, die durch die Wertsteigerung höhere Mieten verlangen können. Da in Österreich ärmere Haushalte überproportional häufiger mieten als Eigentum erwerben, werden höhere Mieten zur großen Belastung für untere Einkommensschichten. Dabei wird deutlich, dass die steigenden Immobilienpreise die „Leistbarkeit“ für Wohnraum einschränken und dabei den höheren Einkommensgruppen Vermögenszuwächse ermöglichen. (vgl. Kadi/Banabak/Plank 2020, S.2)

Neben dem realen Anstieg der Wohnungsnachfrage gibt es ein steigendes Bevölkerungswachstum und eine steigende Spekulation auf Immobilien, welche den Preisdruck auf den Wohnungsmarkt erhöht. Die österreichische Nationalbank berechnete durch den Fundamentalpreisindikator die Überbewertung der Immobilien im Kontext der Spekulation. Für Wien wurde eine Überbewertung von 26 Prozent (2019) festgestellt, was zu einer potenziellen Immobilienblasenbildung führen könnte. (vgl. Kadi/Banabak/Plank 2020, S.2)

Durch die Wohnungsnachfrage, hohe Rechtssicherheit und das im europäischen Vergleich niedrige Preis- und Mietniveau wird Wohnraum vermehrt zur Finanzanlage genutzt. Die verstärkte Förderung von Immobilienbesitzer:innen wirkt sich zum Nachteil der breiten Masse der Mieter:innen aus, welche zum Großteil einer niedrigeren Einkommensschicht angehörig sind. Dieser Strukturwandel der verstärkten Förderung der Immobilienbesitzer:innen zeigt einen marktorientierten Umbau des Wohnungs- und Sozialsystems auf. (vgl. Kadi/Banabak/Plank 2020, S.2)

Einen weiteren Grund für den Verlust von „leistbarem“ Wohnraum sehen die Wissenschaftler Kadi, Banabak und Plank in der Aufhebung der Zweckbindung der Fördergelder in der Wohnbauförderung. Laut Kadi et al. können vom Bund Finanzierungsbeiträge nämlich für andere Zwecke wie etwa zur Budgetsanierung eingesetzt werden, was der Selbstfinanzierbarkeit des Fördersystems schadet.

Dazu kommt der Abbau der direkten Bereitstellung von Wohnraum auf Gemeindeebene seit den 2000er Jahren. Erst seit 2015 durch die neuen Projekte „Gemeindebau NEU“ wurde Wohnraum wieder auf direktem Weg der Gemeinde bereitgestellt. Die Steuerungsmacht des Staates im Rahmen der Wohnbauförderung hat stark abgenommen, wobei das Steuerungsinstrument „Wohnraumproduktion“ deutlich gesunken ist. Im Zehnjahresdurchschnitt lag der Fördersatz zwischen 1992 und 2002 bei 80 Prozent und im Zeitraum 2007 bis 2017 nur mehr bei 49 Prozent. In den letzten Jahren erfolgte der Wohnungsneubau zunehmend im privaten, nicht geförderten Wohnungssegment. Dieser sinkende Fördersatz im Neubau wirkt sich auf die staatliche Steuerungsmacht in der Wohnungspolitik aus. (vgl. Kadi/Banabak/Plank 2020, S. 3)

Die Instrumente der Wiener Wohnungspolitik, um dem Abbau des „leistbaren“ Wohnraum entgegenzuwirken, sind nicht immer leicht identifizierbar oder erkennbar. Diese Instrumente werden häufig in Stadtentwicklungsplänen und Studien, welche Prognosen und Trends für die Zukunft aufzeigen, erwähnt. Manche dieser Instrumente der Wohnungspolitik werden in der Folge auch wirklich eingesetzt. Als Beispiel seien der Bauträgerwettbewerb für diverse Bauvorhaben oder die neu definierte Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“, welche die Beschaffung der Bauflächen der geförderten Wohnungen erleichtern soll, genannt. Bevor die Instrumente der Wiener Wohnungspolitik näher ausgeführt werden, beschreibt der kommende Absatz Instrumente der Wohnungspolitik im Allgemeinen.

## **8.2 Staatliche Eingriffsebenen im Wohnungsmarkt**

Das österreichische Institut für Wirtschaftsforschung, auch WIFO genannt, hat die Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik untersucht. Spezielles Augenmerk wurde dabei auf die unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten der staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt gelegt. Der staatliche Eingriff in den Wohnungsmarkt hat allokatonspolitische und verteilungspolitische Auswirkungen. Die Auswahl der Instrumente ist dabei breitgefächert und durch Maßnahmen auf vorgelagerten Märkten wie der Raumordnung und dem Finanzmarkt können bestimmte Ziele auf dem Wohnungsmarkt erreicht

werden. Wichtig ist, dass durch die Verwobenheit des Wohnungsmarktes mit anderen Märkten der staatliche Eingriff auch auf andere Politikbereiche Auswirkungen hat. Wie zum Beispiel auf den Arbeitsmarkt und dessen Wechselwirkung mit dem Wohnungseigentum und der Arbeitnehmer:innen:innenmobilität. (vgl. Baumgartner/Kunnert 2012, S. 9) Die Instrumente können nach verschiedenen Kriterien gegliedert und ihren Funktionen entsprechend wie Ausgaben-, Steuer- und Ordnungspolitik beim Wohnungsangebot, der Wohnungsnachfrage oder den Transaktionen eingeteilt werden. Die Aktivitäten wie Regulieren, Informieren, Konkurrieren und Subventionieren sind Teil der Anwendung der Instrumente. Im Fall der Förderungen kann dann zwischen der Subjektförderung (Nachfrage) oder der Objektförderung (Angebot) unterschieden werden. (vgl. Baumgartner/Kunnert 2012, S. 9) Dabei unterscheiden die Wissenschaftler:innen zwischen direkter und indirekter Förderpolitik.

Die Kombinationsmöglichkeiten der unterschiedlichen Instrumente macht die Wohnungspolitik und die Wohnungsmärkte äußerst komplex. Denn der Staat kann auf unterschiedlichen föderalen Ebenen sowie mithilfe staatsnaher Institutionen auftreten und Policies mehr oder weniger strikt umsetzen. Neben den staatlichen Eingriffen wirken sich aber auch die Handlungen zahlreicher weiterer Akteure wie Vermieter:innen:innen oder Genossenschaften auf die Wohnungspolitik aus. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 9)

Die Studie des WIFO identifiziert folgende Instrumente, mit denen die Marktakteure die Preisbildung am Wohnungsmarkt beeinflussen können.

- Zum einen besteht die Möglichkeit des „Nicht-Eingriffs“. Dabei absichtlich oder unabsichtlich von Wohnungsmarkteingriff abzulassen kann zu anderen Allokationsmechanismen in den verwobenen Teilmärkten führen. In den meisten Industriestaaten kommt dies nur in ausgewählten Aspekten in der Wohnungspolitik vor. Weiter verbreitet ist die Anwendung einer Kombination der folgenden Instrumente in der Wohnungspolitik. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 10)
- Das Instrument der Information wird häufig als Mittel bei Intransparenz der Märkte genutzt, um eine Auswirkung auf das Angebot oder der Nachfrage zu initiieren. Als Beispiel: Die Nachfrage nach ökologisch nachhaltigem Wohnbau wird durch erhöhtes Interesse der Bevölkerung, die zuvor über dieses Thema informiert wurde gesteigert. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 10)
- Die Regulation beeinflusst die unmittelbaren Kosten. Regulierungen wie ein Mindeststandard bei Materialien oder eine Mietobergrenze können zu solchen Effekten

führen. Bestimmte Vertragsklauseln oder der Kündigungsschutz schafften in der Marktwirtschaft beim Gut Wohnen Stabilität und rechtliche Rahmenbedingungen, welche am Wohnungsmarkt für lange Kapitalbindung notwendig sind. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 10)

- Steuern sind im Vergleich zum Instrument der Förderungen weniger deutlich sichtbar aber mitunter von großer Wirkung. So wurde mit Luxussteuern der Wohnbau des Roten Wien in den 1920er Jahren finanziert. Es besteht die Möglichkeit mit Steuererleichterungen oder Steuererhöhungen auf Güter, welche für die Produktion von Wohnbau genutzt werden, Einfluss auf den Wohnbau zu nehmen. Dabei kommt es infolge der unklaren Unterscheidung zwischen Wohnen als Konsumgut und Investitionsgut häufig zur steuerlichen Bevorzugung von Wohnungseigentum gegenüber den Mietwohnungen. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 10) Oftmals hängen Steuern unmittelbar mit den Bodenrenten (siehe Kapitel Forschungsstand Bodenrenten) oder Immobilientransaktionen zusammen.
- Das Instrument der Förderungen für den Wohnungsmarkt ist direkt mit staatlichen Ausgaben verbunden und zielt vorzugsweise auf die „Leistbarkeit“ der Wohnraumschaffung ab. Dabei muss es sich nicht um Geldleistungen handeln, sondern auch zweckgebundene Mittel wie beispielsweise Coupons können dafür verwendet werden. Förderungen sind zwar vergleichsweise kostenintensiv und können sogar preissteigernd wirken, wegen ihrer vielfältigen Anwendbarkeit gehören sie jedoch zu den beliebtesten Instrumenten auf dem Wohnungsmarkt. Sowohl die Subjektförderung wie die Wohnbeihilfe, welche die Nachfrage beeinflusst, als auch die Objektförderung wie der Baukostenzuschuss, welche die Angebotsseite beeinflusst, wirken sich auf den Wohnungsmarkt aus. Durch die Verflechtungen der Angebots- und Nachfrageseite in den Wohnungsmarktsegmenten und dem gesamtwirtschaftlichen Effekt sind die jeweiligen Effekte jedoch empirisch nur schwer erfassbar. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 11)
- Das Instrument der Konkurrenz zum marktwirtschaftlichen Wohnungsmarkt ist ein sehr wirksames für „leistbaren“ Wohnraum, da der Staat selbst als Anbieter auftritt und solcherart Wohnungen, Grundstücke und Finanzierungsinstrumente günstiger als am freien Markt angeboten werden können und damit preisdämpfend wirken. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 11) Gleichzeitig ist dieses Instrument mit hohen Ausgaben verbunden.

All die oben genannten Instrumente können und werden von der Politik in unterschiedlichen Kombinationen auf den vorgelagerten Märkten angewendet. Das bedeutet, sie haben bei der Wohnraumschaffung Einfluss auf den Bodenmarkt, Kapitalmarkt, Baustoffmarkt und die Produktion. Die Widmungspolitik (siehe Kapitel Widmungskategorie) und Verdichtungspolitik (Wohnraumschaffung im innerstädtischen Bereich) und Stadtentwicklungsmaßnahmen zielen auf den Bodenmarkt ab. Diese Bodenmarktmaßnahmen in Kombination mit dem Kapitalmarkt (z.B. Zinszuschüsse, Darlehensgewährungen, Bausparkassenförderungen) sind Elemente der Wohnraumpolitik und haben Auswirkungen auf Quantität, Qualität und Struktur des Wohnungsangebotes. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 11) Die Renovierung und Instandhaltung von Wohnungen, also Maßnahmen auf dem Bestandsmarkt, sind ebenfalls Teil der Wohnungspolitik und haben zugleich Einfluss auf Neubau, Leerstände und Belegungen von Wohnungen. Bei Betrachtung der oben genannten Handlungsräume wird deutlich, dass die Anbieterstruktur ebenso wie die Größe des privaten und öffentlichen Mietmarktes großen Einfluss auf die „Leisbarkeit“ von Wohnraum hat. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 12) Das WIFO zeigt zudem auf, dass die verschiedenen Wohnungsmarktinstrumente nicht unbedingt einen allgemeinen Bezug haben müssen, sondern bisweilen auch ganz bestimmte Zielgruppen im Fokus haben. Häufig werden dabei unterschiedliche Instrumente für verschiedene Zielgruppen angewandt. Zum Beispiel erhalten Personen mit niedrigem Einkommen monetäre Transferleistungen (Beihilfen) während Personen mit mittlerem Einkommen in den Genuss von Steuererleichterungen kommen. Berücksichtigt werden sollte das Risiko der Schaffung eines sozialen Stigmas oder räumlicher Segregation bei der Auswahl des Instruments. So kann es durch Gentrifizierungsprozesse in bestimmten Stadtteilen zu einem Verdrängungseffekt der dort wohnhaften einkommensschwachen Bevölkerung kommen. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 12) Daher ist die Wirkungsweise von einzelnen Instrumenten umfassend auf den Bezug aller Dimensionen zu betrachten. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 12)

In Österreich ist durch die Auflösung der Zweckbindung der Förderung und der damit einhergehenden Ausweitung der Mittel für Sanierungen ein deutlicher Rückgang im Neubau zu vermerken. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 95) Der dadurch schrumpfende Mietwohnungsbestand ist auch beim Mietzinsniveau bemerkbar und insbesondere für jüngere

und einkommensschwächere Haushalte problematisch. (vgl. Baumgartner/ Kunnert 2012, S. 103)

„Die Leistbarkeit von Mietwohnungen könnte in Österreich mittelfristig zu einem zunehmenden Spannungsfeld werden, v.a. vor dem Hintergrund, dass es zu einer Einschränkung der Neubautätigkeit in Folge der Aufhebung der Zweckbindung der Wohnbaufördermittel seit 2009 und damit zu einer Verknappung des (Miet-)Wohnungsangebots kommen könnte.“ (Baumgartner/ Kunnert 2012: 103)

### **8.3 Policy Fragmentierung der Wiener Wohnungspolitik**

Die Wissenschaftlerin Danielle Gluns hat an den Beispielen Wien und Washington D.C. die Policy Fragmentierung der Wohnungspolitik in beiden Städten untersucht. Die räumliche und soziale Polarisierung aufgrund der Gentrifizierung in beiden Städten hat Auswirkungen auf die politischen Maßnahmen der beiden Stadtregierungen. Um den wohnpolitischen Problemen entgegenzuwirken wurden Stadtentwicklungspläne gestaltet, welchen in verschiedenen Politikfeldern wie der Wettbewerbsfähigkeit, Innovation, sozialen Inklusion und ökologischen Nachhaltigkeit Handlungsmacht zugeschrieben wird. Damit diese Stadtentwicklungspläne tatsächliche Auswirkungen auf die Stadt haben, müssen sie in konkrete Politik umgesetzt werden. (vgl. Gluns 2021, S. 153-154) Für Gluns hängt die aktuelle Politik von der Pfadabhängigkeit des früheren Handelns ab. Durch die Untersuchung der Pfadabhängigkeit werden Veränderungen oder Kontextbedingungen von Politiken sichtbar und ein Wandel untersuchbar. In der Unterscheidung des Wandels hält sich Gluns an die drei Grade des Policy Wandels von Hall, dabei ist die Ausgestaltung von Politiken die „first order“, die Instrumente sind „second order“ und die Ziele und Paradigmen der Politiken „third order“. (vgl. Gluns 2021, S.156)

In Wien ist der Stadtentwicklungsplan STEP, welcher von der Magistratsabteilung 18 alle paar Jahre neu ausgegeben wird, Teil des Instrumentariums der Wiener Stadtpolitik, künftige Stadtentwicklungen zu beschreiben und Maßnahmen für die Umsetzung zu formulieren. Im STEP 2025, welcher 2014 überarbeitet worden ist, wurden Themen wie Ökonomie, Ökologie und „soziale Nachhaltigkeit“ (siehe Kapitel zu Bauträgerwettbewerb) als zu regulierende Themenfelder, um das Wachstum der Stadt Wien steuern zu können, definiert. (vgl. Gluns 2021, S. 162) Da die Wiener Wohnungspolitik stark in nationale wohnungspolitische Strukturen eingebunden ist, dienen das nationale Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das

Mietrechtsgesetz und die nationalen Parameter der Wohnbauförderung als Orientierung für die lokale Politik. Dennoch ist durch den stark ausgeprägten Föderalismus in Österreich ein großer Unterschied zwischen den Bundesländern bemerkbar wie beispielsweise bei der Verwendung der Fördermittel, für die seit 2009 die Gestaltungsmöglichkeitenkompetenzen bei den Ländern liegt. (vgl. Gluns 2021, S. 163) Das Modell der „sanften Stadterneuerung“ (Gluns 2021:163), welches besonders auf die Förderung von Stadterneuerung im Sinne der Aufwertung fokussiert und zugleich die Verdrängung durch die Begrenzung von Mieterhöhungen eindämmen soll, steht im Stadtentwicklungsplan an vorderer Stelle. Zudem ist die Stadt ein tatkräftiger Akteur in der Bodenpolitik. Durch das Aufkaufen von Grundstücken soll Wohnfläche im Sinne der Bevölkerung entstehen. (vgl. Gluns 2021, S.163) Wohninitiativen der Stadt Wien wie die „SMART Wohnungen“ und das Instrument der Subjektförderung wie die Eigenmittlersatzdarlehen sind Teil der Policies in der Wohnungspolitik in Wien. Allerdings können mit den bestehenden Instrumente nicht alle Probleme gelöst werden. So existiert bei den förderbaren Grundkosten eine Deckelung für den geförderten Wohnungsneubau in den innerstädtischen Gebieten. Daher lassen sich wegen der derzeitigen Preissteigerungen Neubauten in den inneren Bezirken kaum realisieren. So entstehen diese vor allem in großen Stadtentwicklungsgebieten am Rande der Stadt. Das wiederum führt lange Wartlisten im geförderten Wohnbau. Dadurch ist laut Gluns auch ein Sinken der Diversität der Bevölkerung in geförderten und kommunalen Wohnsegmenten zu vermerken. (vgl. Gluns 2021, S. 164-165) Die Stadt Wien zeigt durch verschiedene Mechanismen in der Pfadabhängigkeit keinen paradigmatischen Wandel auf, auch wenn die Policy Ebenen und dessen einzelnen Instrumente eine Neuausgestaltung erlebt haben. (vgl. Gluns 2021, S. 166) Darüber hinaus zeigt sich, dass eine gleichmäßige Verteilung verschiedener Wohnformen im Kontext der freien Bodenmärkte kaum erreichbar ist. Denn die Errichtung der geförderten Neubauten in innerstädtischen Bereichen wird nahezu unmöglich. (vgl. Gluns 2021, S. 167) Für Gluns sind die historischen eingebetteten Werthaltungen und Problemwahrnehmungen der Strukturen eine Hürde für die Wohnungspolitik, die einen Wandel verhindert. Denn die Ausgrenzung einzelner Gruppen besteht, solange nicht alle gesellschaftlichen Gruppen die gleichen Machtressourcen im lokalen politischen System haben. Des Weiteren verleiht die vorhandene und seit langem existierende Praxis der Werthaltung in der Wiener Wohnungspolitik eine Legitimität für das Handeln der Politik, weswegen sich Veränderungen nicht kurzfristig umsetzen lassen. (vgl. Gluns 2021, S. 168)

Im nächsten Abschnitt wird das Instrument der Bauordnungsnovelle und dessen Auswirkung auf „leistbaren“ Wohnraum dargestellt.

## **8.4 Bauordnungsnovelle 2018**

Die Bauordnungsnovelle des Jahres 2018 hat das Baurecht in Wien auch in Bezug auf „leistbaren“ Wohnraum verändert. Dabei wurden Regelungen zur Gewährleistung „leistbaren Wohnens“ festgelegt. Zum einen die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ und zum anderen die Regulierung der gewerblichen Nutzung von Wohnungen. Auf Basis des § 7a der Wiener Bauordnung können in den Bebauungsplänen die Widmungen der Wohngebiete und gemischten Baugebiete in „Wohnzonen“ (vgl. Kirchmayer 2019, S.172) umgewidmet werden. Dabei dürfen Wohnungen oder Teile dieser Wohnungen auch weiterhin nur als Wohnungen verwendet werden. Diese Regelung bezweckt einen gewissen Bestandsschutz für Wohnungen. Das soll vermeiden, dass diese Wohnungen in Büros oder Geschäftslokale verwandelt werden. Dabei dürfen Aufenthaltsräume einer Wohnung nur dann für andere Tätigkeiten wie beispielsweise für Unterrichtstätigkeiten verwendet werden, wenn diese in Verbindung mit einer Wohnnutzung stehen. Somit stellt die Novelle aus dem Jahre 2018 klar, dass die gewerbliche Nutzung für kurzzeitige Beherbergungszwecke keine solche Tätigkeit ist und daher nicht üblich in Wohnungen erfolgt. Diese Regelung soll auf lange Sicht vermeiden, dass Wohnungen in Wohnzonen über diverse „Sharing-Economy-Plattformen“ (Kirchmayer 2019:174) wie „Airbnb“ durch kurzfristige Vermietungen im Sinne des Tourismus dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen werden und der Druck auf den Wohnungsmarkt stärker aufgebaut wird. (vgl. Kirchmayer 2019, S. 174)

## **8.5 Widmungskategorie: Geförderter Wohnbau**

Die vorangegangene Bauordnungsnovelle aus dem Jahre 2014, LGBI 25/2014 hat unter dem § 4 Abs. 2 Punkt C lit a und c Wr BauO vorgesehen, dass für die Widmungskategorien Bauland und gemischtes Baugebiet zusätzlich die Ausweisung von Grund für förderbaren Wohnbau erfolgen kann. Dabei dürfen diese Gebiete nur für förderbaren Wohnbau und Wohngebäude eingerichtet werden, wenn die Bauten gemäß dem energietechnischen Standard und den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften in Wien förderbar sind. (vgl. Kirchmayer 2019, S. 172) Die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ trat mit der zweiten Novelle am 21. März 2019 in Kraft. (vgl. NBL 2019, S. 36) Diese Widmungskategorie bringt auch große

Veränderungen und Hilfestellungen mit sich. Auf den entsprechenden gewidmeten Flächen gilt eine Grundstückspreisobergrenze von maximal 188 Euro pro m<sup>2</sup>, welche sich vorteilhaft auf die Mietpreise auswirkt. Außerdem werden bei einer Neuwidmung im Regelfall zwei Drittel der ausgewiesenen Fläche für die geförderte Wohnnutzfläche definiert. (vgl. IBA 2020, S. 78) Zudem soll diese neue Widmungskategorie eine Dämpfung der Bodenpreise nach sich ziehen. Jedoch haben laut dem Baurechtsexperten Kirchmayer aus der Magistratsabteilung 46 die praktischen Erfahrungen seit dem Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle aus dem Jahr 2014 zum Ergebnis geführt, dass für die betroffenen Grundflächen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die marktbezogene Preisentwicklung abgeleitet werden kann. (vgl. Kirchmayer 2019, S. 173) Denn die Regelung der Widmungskategorie greift nicht unbedingt bei den einzelnen Wohnungen in den Wohnbauten. Diese Bestimmung verlangt nicht, dass auf dem Grundstück tatsächlich ein geförderter Wohnbau errichtet wird, sondern ein Wohnbau der „bestimmten Kriterien entsprechend eines förderbaren Wohnbau“ errichtet wird. Denn andernfalls würde dies einen Eingriff in die Bundeskompetenz des „Volkswohnungswesens“ (Kirchmayer 2019:173) darstellen. Der Verfassungsgerichtshof hat deutlich gemacht, dass den Gestaltungsmöglichkeiten des Bundes- oder Landesgesetzgebers zur Verwirklichung sozialer- und gesellschaftspolitischer Ziele ein weiter Handlungsrahmen zur Verfügung steht und die politischen Zielvorstellungen gemäß der Stadtpolitik geeignet erfolgen kann. (vgl. Kirchmayer 2019, S. 173)

Die Gebiete des geförderten Wohnbaus sind nicht der geförderten Nutzung vorbehalten, sondern es dürfen alle in der Widmungskategorie Bauland zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden. Wohnungen und Wohneinheiten dürfen jedoch nur gebaut werden, wenn sie gemäß der Grundkostenangemessenheit nach der Nutzfläche überwiegend dem § 5 Z1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz entsprechen. (vgl. Kirchmayer 2019, S. 173) Daher hat der Wiener Gemeinderat im November 2018 Planungsgrundlagen zur Widmung im Gebiet für „geförderten Wohnbau“ beschlossen.

- Dazu gehört die Zusatzwidmung im Bebauungsplan mit einem Mindestanteil von zwei Dritteln der gesamten Wohnnutzfläche als geförderte Wohnfläche.
- Des Weiteren kann keine Zusatzwidmung „geförderter Wohnbau“ festgelegt werden, wenn in der Wohnung eine zusätzliche eine erheblich bauliche Dichte erfolgt (wie die nachträgliche Vergrößerung der Wohnung) oder eine Widmung für „Betriebsbaugebiet oder Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen“ (Kirchmayer 2019:173) besteht.

- Wenn das Bauvorhaben weniger als eine Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> aufweist. Wie beispielweise Einfamilienhäuser oder kleinere Baulückenverbauungen.
- Sobald bei einem Bauvorhaben überproportional hohe Kosten entstehen würden oder besonders starke stadtstrukturelle Veränderungen vorliegen, wird die Widmung nicht gewährt. Wenn die Entwicklung zwar wünschenswert ist, aber ein verringerter Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche bestehen würde, wird die Widmung auch nicht gewährt. (vgl. Kirchmayer 2019, S.174)

Für die Wohnungen und Wohneinheiten in den Gebieten für geförderten Wohnbau müssen vom Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherungen vorliegen, wobei den Bewohner:innen ein günstigerer Hauptmietzins gemäß §§ 62 ff gewährleistet und zugesichert sein muss. (vgl. Kirchmayer 2019, S. 174) Dann erst steht den Bauakteuren die Förderung zu. Mit dieser Änderung der Bauordnung sollen die Grundstückspreise gedrosselt werden, dennoch kann die Widmung „geförderter Wohnbau“ nur bei Neuprojekten erfolgen. Denn Eigentümer:innen können weder zum Verkauf noch zur Umwidmung gezwungen werden. In bestehende Widmungen kann somit nicht eingegriffen werden. (vgl. NBL 2019, S.36)

Das Instrument der Widmungskategorie ist von großer Bedeutung in der Wohnungspolitik. Doch die Wohnraumschaffung für „leistbares“ Wohnen ist mit unterschiedlichen Instrumenten möglich. Im nächsten Abschnitt wird die Wohnraumschaffung näher beschrieben.

## 8.6 Wohnraumschaffung

Die Schaffung von „leistbarem“ Wohnraum ist aufgrund der Urbanisierung und Zentralisierung in Städten wie Wien besonders wichtig. Durch den Föderalismus in Österreich sind die Kompetenzen zwischen dem Bund und den Ländern unterschiedlich. Dennoch hat das Grundverkehrsrecht Auswirkungen auf die Schaffung von „leistbarem“ Wohnraum. Dabei sind die Grundverkehrskompetenzen der Länder ähnlich, wenngleich im Baustückgrundverkehr die Unterschiede der Kompetenzen deutlicher werden. (vgl. Bußjäger 2020, S. 38) Das Grundverkehrsrecht besteht aus drei Komponenten. Erstens der Land- und Forstwirtschaft, dem sogenannten „grünen Grundverkehr“, zweitens aus dem Ausländergrundverkehr und drittens dem Baugrundstücksverkehr, auch „grauer Grundverkehr“. In Wien ist im Gegensatz zu anderen Bundesländern wie Niederösterreich vor allem der Ausländergrundverkehr geregelt. (vgl. Bußjäger 2020, S.39) Im Ausländergrundverkehr sind die Zivilrechtskompetenzen und Regelungen für den Grundstückverkehr für Ausländer sowie verwaltungsbehördliche

Beschränkungen festgelegt. Als Ausländer werden Personen verstanden, die nicht österreichische Staatsbürger: in sind sowie juristische Personen mit Sitz im Ausland (EU- und EWR-Bürger:innen sind dabei nicht gemeint). (vgl. Bußjäger 2020, S.39). Im Baugrundstücksverkehr sind Regelungen über den Verkehr mit den bebauten oder zu bebauenden Grundstücken definiert. Dabei obliegen den Länder Kompetenzen wie die Anzeige und Genehmigungspflichten für die Verwaltungen. Unzulässig wären hingegen behördliche Preisregelungen wie Eintritts- oder Vorkaufsrechte zum Vorteil von Gebietskörperschaften oder Enteignungen. Somit haben die Länder die Handlungsmacht inne, den Rechtserwerb von Grundstücken durch Personen zu verhindern, bei dem Bauland verwendet werden würde. Somit ist das Grundverkehrsrecht ein Instrument, mit dem spekulativer Baulandhortung entgegengetreten werden kann. (vgl. Bußjäger 2020, S.2020) Allerdings ist dieses Instrument beschränkt, denn der Landesgesetzgeber kann nur Anzeige und Genehmigungspflichten einsetzen. Daher kommt der Verfassungsjurist Bußjäger zum Ergebnis, dass die Mobilisierung von Baugrundstücken über die Grundverkehrsrechte nur bedingt als Instrument für den Zweck der Wohnraumschaffung geeignet ist. Dennoch ist dies ein Instrument mit welchem Wohnraumschaffung beeinflusst und damit mehr Baufläche für „leistbaren“ Wohnraum erreicht werden kann. (vgl. Bußjäger 2020, S.40) Im nächsten Abschnitt wird das Raumordnungsrecht etwas näher beleuchtet, welches auch wichtiger Bestandteil der Wohnungspolitik ist.

## **8.7 Raumordnungsrechtliche Ziele für leistbares Wohnen**

Das Raumordnungsrecht ist eng verbunden mit den Flächenwidmungen, somit ein Steuerungsinstrument, welches zu „leistbarem“ Wohnen beitragen kann. Überwiegend aus dem Grund, da das Raumordnungsrecht spezifische bodennutzungsbezogene Widmungen für Flächen für „leistbares“ Wohnraum reservieren kann. Dabei unterscheidet das Raumordnungsrecht zwischen Sonderwidmungen wie dem „geförderten Wohnen“ und den Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau. Insbesondere über Festlegungen der Gebäudehöhen und Bebauungsdichten lässt sich künftiger Wohnraum beeinflussen. (vgl. Kanonier 2017, S.166) Solche flexible Ergänzungen der Raumplanungsinstrumente nutzen den Spielraum, den die gesetzlichen Rahmenbedingungen für zivilrechtliche Vereinbarungen wie die Vertragsraumordnung lassen. Maßnahmen wie die Baulandmobilisierung erhöhen das Angebot von bebaubarem Wohnbauland. Denn das Horten von Bauland hat zu einer Baulandverknappung geführt und dabei eine Steigerung der Bodenpreise bewirkt. (siehe oben)

Die Erhöhung der Bodenpreise hat eine negative Auswirkung auf die Realisierung von „leistbarem“ Wohnraum. Die unterschiedlichen ordnungspolitischen Instrumente wie befristete Baulandwidmungen, Baulandumlegungen, Abgaben für unbebautes Bauland, vertragsrechtliche Vereinbarungen und aktive Bodenpolitik wie den Ankauf von Liegenschaften haben wesentliche Auswirkungen auf die Schaffung von „leistbarem“ Wohnraum. (vgl. Kanonier 2017, S. 166)

Sonderwidmungen und Vorbehaltsflächen haben die Standortsicherung zum Ziel. Sonderwidmung bedeutet, dass Liegenschaften für eine bestimmte Nutzung reserviert werden. Mit Vorbehaltsflächen soll die widmungskonforme Umsetzung durchgesetzt werden. Da Enteignungen aus kompetenzrechtlichen Gründen keine zulässige raumrechtliche Option darstellen verbleiben kommunalen Planungsträgern wenige Eingriffsmöglichkeiten, zumal bei Vorbehaltsflächen ein umfangreiches Umsetzungsverfahren nötig ist. (vgl. Kanonier 2017, S.170) Die recht allgemein gehaltenen inhaltlichen Bestimmungen zur privatrechtlichen Vereinbarung im Raumordnungsgesetz, die oftmals sehr detaillierten Vertragsinhalten gegenüberstehen, führen zu einem Spannungsverhältnis bei den Rahmenbedingungen und Zulässigkeiten. (vgl. Kanonier 2017, S. 176) Für den Wissenschaftler Kanonier muss „leistbares“ Wohnen stärker im Raumordnungsrecht verankert werden, um praktisch leichter umsetzbar zu sein. Zudem soll mit dem Instrument der Baulandmobilisierung gegen die Hortung von Liegenschaften und für mehr förderbaren Wohnbau gearbeitet werden. (vgl. Kanonier 2017, S.177) Ein forschungsbasiertes Instrument der Wiener Wohnungspolitik wird im nächsten Absatz näher vorgestellt.

## **8.8 IBA Wien „neues soziales Wohnen“**

Die Internationale Bauausstellung abgekürzt IBA ist ein Instrument der Wiener Wohnungspolitik. Sie ist ein Forschungsprojekt der Stadt Wien in Kooperation mit dem „future.lab“ (IBA 2020a: 9) der Technischen Universität Wien. Zugleich kann die IBA als „Think Tank“ (IBA 2020a:21), als Denkfabrik, verstanden werden, die sich mit der Thematik des „neuen“ sozialen Wohnbaus auseinandersetzt.

Nochmals zur Erinnerung, in dieser Arbeit werden Projekte wie die „SMART Wohnungen“, „Gemeindebau NEU“ und der geförderte Wohnbau als „neues soziales Wohnen“ verstanden. Die IBA Wien setzt sich mit den Herausforderungen der Stadt wie den sozialen, demographischen, klimatechnischen, politischen und technologischen Veränderungen, auseinander. (vgl. IBA 2020a, S. 9) Die IBA soll als Instrument für die reale Politik bei der

Umsetzung von „leistbarem“, sicherem und zeitgemäßem Wohnstandard helfen. (vgl. IBA 2020b)

Eine eigene Publikation der IBA befasst sich mit all den in dieser Masterarbeit bis dato behandelten Themen. Also den Strukturen und Instrumenten des sozialen Wohnbaus und „neuen“ sozialen Wohnbaus. Die beteiligten Wissenschaftler:innen erachten es für notwendig, den sozialen Wohnbau mit neuen Lösungen zu stärken, um den Verschiebungen der Wohnbauleistung vom geförderten Wohnbau in den freifinanzierten Markt entgegenzuwirken. Wie in dieser Masterarbeit dargelegt wird, kommen auch die IBA-Untersuchungen zu dem Schluss, dass „leistbarer“ Wohnraum verstärkt im sozialen Wohnungsmarkt vorzufinden ist. (vgl. IBA 2020a, S. 325) Mit dem Ziel, neue Lösungen für den sozialen Wohnbau hervorzubringen hat die IBA drei Leitthemen formuliert. Erstens „neue soziale Quartiere“ (IBA 2020: 325), zweitens „neue soziale Qualitäten“ (IBA 2020: 326) und schlussendlich eine „neue soziale Verantwortung“. (IBA 2020: 326)

Unter den neuen sozialen Quartieren versteht die IBA Wohnbaukomplexe, welche gefördert wurden, wie beispielsweise das Sonnwendviertel. Die im Buch aufgelisteten Bauprojekte haben gemäß den Kriterien des Bauträgerwettbewerbs Wohnbauförderungen erhalten und umfassen abseits der Wohngebäude teilweise neu angelegte Quartiere/Grätzl. (vgl. IBA 2020: 325) Zur Erinnerung: Diese neu angelegten „Quartiere“ sind nicht ausschließlich mit geförderten Wohnungen ausgestattet (günstige Mieten oder günstige Eigentumswohnungen), sondern werden von Bauakteuren errichtet, welche gemäß der Vorgaben der Stadt Wien arbeiten und da nur zwei Drittel der Wohnungen das Kriterium der „Leisbarkeit“ („SMART Wohnungen“) zu erfüllen haben, entsteht nur ein bestimmter Anteil an „leistbarem“ Wohnraum. Wobei ich hier in Erinnerung rufen möchte, dass die Eigenmittelanteile für viele der der geförderten Wohnungen hoch angesetzt sind. Auch der Bezug von „SMART Wohnungen“ erfordert einen Eigenmittelanteil von bis zu 3.300 Euro. (vgl. IBA 2020, S. 325) Ziel dabei ist es, eine soziale Durchmischung zu erreichen und ein diverses Stadtbild zu schaffen. (vgl. IBA 2020, 326)

Mit neuen sozialen Qualitäten meint die IBA Bedürfnisse wie die temporäre Wohnnutzung, multilokales Wohnen, Arbeiten von zu Hause sowie für Patchworkfamilien, Wohngemeinschaften und Alleinerziehende gute Wohnverhältnisse zu schaffen. Dies soll einen neuen Umgang mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie die verstärkte Hausbetreuung durch die Bewohner:innen bewirken. (vgl. IBA 2020, S. 326) Schlussendlich spricht die IBA von einer neuen sozialen Verantwortung der Stadt gegenüber der Bevölkerung in Hinblick auf das Wohnen. Damit meint die IBA die finanziell prekären Lebenssituationen der Bevölkerung

wahrzunehmen und dem Qualitätsgefälle zwischen dem geförderten und dem freien Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Dabei sollen neue Instrumentarien entwickelt werden, Eigeninitiativen der Bevölkerung unterstützt und eine bauplatzübergreifende Quartierneugestaltung (also von bestehenden und neu angelegten Quartieren) realisiert werden. (vgl. IBA 2020, S. 327)

Aktuell begleitet die IBA die verschiedenen neuen Projekte mit, auch Planungsprojekte der Stadt Wien, um diese laufend zu evaluieren und neue Ideen für eine nachhaltige Einbindung des neuen sozialen Wohnens ins Wiener Wohnsystem und die Wiener Wohnungspolitik zu finden. (vgl. IBA 2020, S. 327)

## **8.9 Die Instrumente im Überblick**

In Österreich ruht die Förderung des „leistbaren“ Wohnraums hauptsächlich auf drei Säulen. Erstens der Anwendung des Mietrechtsgesetzes auf Wohneinheiten im Altbaubestand, zweitens der Gestaltung des gemeinnützigen Sektors sowie drittens der Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnbausanierung. (vgl. Rosifka 2020, S. 343) Die Instrumente der Wiener Wohnungspolitik sind dabei vielfältig und hinsichtlich der Kompetenzen und rechtlichen Zuständigkeiten stark miteinander verwoben. Davon abgesehen dürfen der Föderalismus und die anderweitige Handhabung in den Ländern nicht außer Acht gelassen werden. Dabei spielen Raumordnungsrecht, Bodenpolitik und Grundpreisentwicklung wichtige Rollen, da all diese Faktoren Auswirkungen auf die Wohnraumschaffung der öffentlichen Hand sowie der privaten Investoren haben. Dazu kommt, dass die Vorgaben und Maßnahmen für „leistbaren“ Wohnraum nicht im Zuständigkeitsbereich der hoheitlichen Raumplanung der Länder liegen und somit die Vergabe von Fördermitteln, steuerrechtliche Anreize, Obergrenzen von Mieten und Enteignungen von Flächen für Wohnbau nicht der Raumordnung zuzurechnen sind. Diese einzelnen Instrumente agieren so gut wie immer in Abstimmung mit anderen Instrumenten und Zuständigkeiten und daher ist für den Wissenschaftler Kanonier unabdingbar, dass Synergien zwischen den Instrumenten gebildet werden, um wirkungsvoll „leistbaren“ Wohnraum zu schaffen. (vgl. Kanonier 2017, S. 166) Dieses sehr komplexe Netz an Instrumenten und Maßnahmen zeigt, dass die Wohnbauförderung in Wien eines der bekanntesten Instrumente ist, um „leistbaren“ Wohnraum zu schaffen. (vgl. Rosifka 2020, S.344) An weiterer Stelle findet sich die Subjektförderung (bspw. Wohnbeihilfen, Eigenmittellersatzdarlehen etc.).

Die realisierten Instrumente der Stadt finden in der Objektförderung, bei Projekten der Stadt Wien wie den „SMART Wohnungen“, im „Gemeindebau NEU“ sowie auch bei den neuen Widmungskategorien der „geförderten Wohnungen“ Anwendung. Subjektförderungen wie Sanierung der Altbestände, Wohnbeihilfen oder Eigenmittellersatzdarlehen spielen weitere Rollen bei der Schaffung „leistbaren“ Wohnraums in Wien. Zusätzlich nutzt die Stadt Wien auch Forschungsprojekte wie die „Internationale Bauausstellung“ (IBA) und Stadtentwicklungspläne wie „STEP2025“ als Instrumente der Wohnungspolitik, um einerseits die aktuelle Wohnlage zu evaluieren und andererseits Informationen über die Angebote an die Bevölkerung zu richten.

Die näheren Erläuterungen des IBA zeigt eine weitere Maßnahme der Stadt Wien auf. Im nächsten und letzten Abschnitt werden alle gewonnenen Erkenntnisse mit der Regulationstheorie und der Policy Analyse in Kontext gesetzt und es wird die Forschungsfrage beantwortet.

## 9. Conclusio

Diese Masterarbeit ist eine Literarturarbeit, welche sich des analytischen Rahmens von Justin Kadi, Lisa Vollmer und Samuel Stein in ihrem Paper „Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna“ bedient. Des Weiteren hat Justin Kadi, Wissenschaftler der Technischen Universität Wien, in seinen Forschungsarbeiten den Untersuchungsrahmen der Stadt- und Regionalökonomie mit Bezug auf Wohnforschung aus regulationstheoretischer Perspektive erfasst, somit die Policies der Wiener Wohnungspolitik in Hinblick auf den Postneoliberalismus untersucht.

Für die vorliegende Masterarbeit ist zur Untersuchung der „Leisbarkeit“ von Wohnraum in Wien diese spezielle Form der Policy Analyse (Politikfeld: Instrumente und Maßnahmen) aus regulationstheoretischer Sicht aus meiner Sicht als am besten geeignet identifiziert worden. Seit den 1980er und 1990er Jahren bestimmt der Neoliberalismus im regulationstheoretischen Rahmen das postfordistische vorherrschende Wirtschaftssystem des Kapitalismus. Wie der Regulationstheorie zu entnehmen ist, unterliegt auch der Neoliberalismus als Teil des Kapitalismus Phasen der Stabilität und der Krisen und befindet sich seit etlichen Jahren in einer

Krise. Die Finanzkrise des Jahres 2008 forderte in allen Governance-Ebenen das System heraus. Für den Postneoliberalismus ist bisher noch kein einheitliches bzw. systematisches Framework zur Evaluierung verschiedener Themengebiete sowie der Wohnungspolitik formuliert worden. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.354) Doch die Wissenschaftler:innen der oben genannten Arbeit haben einen eigenen analytischen Rahmen für die Untersuchung formuliert. Dieser wird auch für die vorliegende Masterarbeit angewendet. Dazu muss Postneoliberalismus vorab konzeptualisiert werden. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 354)

Kadi, Vollmer und Stein verwenden den Postneoliberalismus als analytischen Rahmen, um Policies zu identifizieren, welche den marktasierten Policy Strukturen widersprechen. In Bezug auf Wohnungspolitik-Reformen werden signifikante Unterschiede zu den marktasierten Wohnungs-Policies in den verschiedenen Institutionen untersucht. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 356) Der Postneoliberalismus sollte ein System sein, das neue Modelle anbietet, mit denen die negativen Auswirkungen und Probleme des Neoliberalismus sowie dessen Unfähigkeit zur Problemlösung, überwunden werden können. Daher ist Postneoliberalismus aus Sicht der Wissenschaftler:innen eher ein Terminus, welcher die momentane Situation als eine analytische Heuristik beschreibt. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 356) Dabei definieren Kadi et al. die postneoliberale Wohnungspolitik als eine Rückkehr zur Wohnungspolitik des nachkriegszeitlichen Wohlfahrtsstaates. Die Rückkehr zur Dekommodifizierung des Wohnungsmarktes und weitergehenden Unterstützung des sozialen Wohnbaus wird als Postneoliberalisierung gewertet. Diese teilweise Neuorientierung der Wohnungspolitik definiert aber nicht zwingend einen Rahmen oder Kriterien, anhand welcher genau und präzise postneoliberale Wohnungspolitik evaluiert oder konstituiert werden kann. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.356)

Da aus regulationstheoretischer Perspektive Akkumulationsregime von Regulationsmodi begleitet werden (Stabilität und Krise) und ein neues Wirtschaftssystem formuliert wurde, muss sich gemäß diesem analytischen Rahmen, das noch vorherrschende oder bald vergangene System im Umwandlungsprozess befinden. (vgl. Kadi/Vollmer 2020, S. 247) Daher wird hier die neoliberale Wohnungspolitik nochmals kurz beschrieben. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein, S. 356) Charakteristikum der neoliberalen Wohnungspolitik ist die Kommodifizierung (Privatisierung) der Wohnungssegmente, welche dem freien Markt noch nicht angehört haben. Dazu gehören Verkauf, Desinvestition in den sozialen Wohnbau und Abbau des öffentlichen Wohnungsmarktes. Ergänzende Maßnahmen wie Entschärfung der Mietenregulierung und

Liberalisierung des freien Marktes unterstützen den privaten Wohnungsmarkt zusätzlich. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.357) Außerdem fokussiert die neoliberale Wohnungspolitik aufgrund der Befürwortung und starker Investitionen in den freien Markt sowie auch der Eigentumsanschaffung auf die höheren Einkommensschichten. Günstigere Wohnungen für niedrige oder mittlere Einkommensschichten geraten dabei in den Hintergrund und werden durch die Vernachlässigung abgebaut. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 357) Zuletzt zeigt der Neoliberalismus eine Restrukturierung der Wohnungspolitik im Handlungsfeld der Stadtentwicklung, Neubauförderung und Machtstrukturen im Governance. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.357) Im Neoliberalismus verfügt das Finanzkapital über mehr Einflussmacht, die Rolle und Handlungsfähigkeit der Mieter:innen sowie die Repräsentation einiger Bevölkerungsgruppen haben abgenommen. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 357) Im Postneoliberalismus hingegen wird die Demokratisierung der zuvor entmachteten Bereiche sichtbar. Durch die Inklusion der Vertreter:innen von Mieter:innen und sozialen Bewegungen wird diesen mehr Entscheidungsmacht gegeben, wie auch partizipatorische Instrumente in der Wohnungspolitik an Bedeutung gewinnen. Die Dimensionen des neuen Wohnungsbaus, der Bestandsverwaltung und Instandsetzung sind drei Dimensionen, welche voneinander abhängig als auch miteinander verwoben sind. Damit Reformen, Instrumente und Veränderungen im System sichtbar werden, müssen laut Kadi (et al.) diese drei Dimensionen separat betrachtet werden. Nur so kann festgestellt werden, ob ein Paradigmenwechsel zu einer postneoliberalen Wohnungspolitik stattgefunden hat. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 357)

## **9.1 Anwendung der Policy Analyse auf die Wiener Wohnungspolitik und deren Instrumente und Maßnahmen**

In Wien sind die Kompetenzen der Wohnungspolitik auf mehrere Ebenen aufgeteilt. Auf Bundesebene ist die Mietregulierung zu finden, die sich vor allem auf den privaten Mietmarkt konzentriert. Des Weiteren gehören der gemeinnützige Wohnungsbau und die Regulierung von Wohneigentum zu diesen Kompetenzen. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.364) Auch Steuerregulierung in Bezug auf Wohnen waren vor der Dezentralisierung auf Bundesebene geregelt. Auf Landesebene werden wiederum Wohnbeihilfen, Sozialwohnungen und Flächennutzungsentscheidung für die Bauvorhaben reguliert, wie auch Teile des gemeinnützigen Wohnungsbestandes. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.364)

Aufgrund der Dezentralisierung im Zuge des Neoliberalismus wurden Bundesförderungen für den sozialen Wohnbau gekürzt und die Rolle der privaten Wohnungswirtschaft gestärkt. Neue

Regelungen wie die Kaufoption gemeinnütziger Wohnungen nach zehn Jahren hat den Bestand der Stadt Wien im sozialen Wohnbausektor reduziert. Dazu kommt, dass die Stadt Wien nach 2004 fünfzehn Jahre lang hindurch keine Gemeindebauten mehr errichtet hat. Erst mit der Wiedereinführung des „Gemeindebau NEU“ Projekts im Jahre 2015 wurde der kostengünstigste Wohnbausektor wieder intensiver unterstützt. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.364) So wurden zwischen November 2019 und März 2022 fünf neue Gemeindebauten fertiggestellt. Weitere befinden sich bei Abschluss dieser Masterarbeit in Planung oder in Bau. Durch die jahrelangen Reformen zum Vorteil des privaten Wohnungsmarkts haben sich Probleme in der Wohnungsverteilung aufgetan. Die Mieten sind deutlich gestiegen und der Bestand der „leistbaren“ Wohnungen für niedrige Einkommensgruppen hat sich verringert. Dazu kommen die unterschiedlichen Zugangsbeschränkungen für Gemeindebauwohnungen, zu denen ethnische Minderheiten großteils nur sehr beschränkten Zugang haben. Damit werden diese auf den freien Wohnungsmarkt verdrängt, auf welchem sie von Vermieter:innen oftmals diskriminiert werden. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.365)

Obschon in Wien der Neoliberalismus der 1990er und 2000er Jahre im Verhältnis zu Städten wie Berlin und New York (in Berlin wurde gemeinnütziger Bestand der öffentlichen Hand im großen Stil verkauft) weniger dramatische Auswirkungen gehabt hat, bleiben die Spuren der liberalen Wohnungspolitik spürbar und sichtbar. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.355) Besonders in den letzten zehn Jahren sind Wohnkosten stark angestiegen. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S.355) Um der verschärften Lage am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, hat die Stadt Wien verschiedene Policies eingeführt. Wie im Rahmen dieser Masterarbeit ausgeführt bestehen diese Policies aus mehreren Instrumenten:

- Die „SMART Wohnungen“
- Das Projekt „Gemeindebau NEU“
- Die Wohnbauförderungen und „Wohnbauinitiative“ und im Zuge dessen der „geförderte Wohnbau“
- Die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“

Diese sind die auf den ersten Blick ersichtlichen Instrumente, welche für den Wiederaufbau des Bestandes des sozialen Wohnbaus genutzt werden, um mehr „leistbaren“ Wohnraum für die Wiener Bevölkerung zu schaffen. Doch dem zugrunde liegen weitere Maßnahmen – Policies – damit die Umsetzung und Nutzung dieser Instrumente möglich ist. Die Bauordnungsnovelle des Jahres 2018 hat die Einführung der Widmungskategorie mit sich gebracht. Der

Bauordnungsnovelle wiederum liegt die Raumordnung zugrunde sowie eine notwendige Regulierung der Bodenpolitik. Die Bodenpolitik soll die Mobilisierung von Baugrundstücken über die Grundverkehrsrechte und Verhinderung von Bauhortung bewirken. Sie bildet die Grundlage für die Stadt Wien, Liegenschaften und Grundstücke aufzukaufen, und für den sozialen Wohnbau (z.B. „Gemeindebau NEU“) oder geförderten Wohnbau (z.B. „SMART Wohnungen“) freizugeben. Bei diesen Flächen handelt sich allerdings oftmals um Agrarland, welches dann umgewidmet wird. Viele der neuen Wohnbauprojekten entstehen oder entstanden auf fruchtbaren landwirtschaftlichen Böden. Ob diese Zweckentfremdung von Ackerland sinnvoll ist, sei dahingestellt und wäre thematisch eine andere Untersuchung (Ökologie und Wohnungspolitik). Hier geht es nun darum, Bodenpolitik, Raumordnungsrecht und Grundverkehrsrecht als notwendige Teile der wohnpolitischen Instrumente zu verstehen, mit denen die Grundlagen geschaffen werden, die anderen Policies umsetzen und durchführen zu können, damit schlussendlich Wohnungen errichtet werden. Zusätzlich bleibt zu beachten, dass die finanzielle Situation der wohnungsuchenden Person eine Rolle spielt.

Dabei möchte ich deutlich machen, dass dieses sehr komplexe Politikfeld Wohnen, Politikfelder wie die Beschäftigungspolitik und Sozialpolitik mit der Wohnungspolitik vereint, sodass, um „leistbaren“ Wohnraum in der Realität schaffen zu können, das Zusammenwirken aller Bereiche notwendig ist.

## **9.2 Beantwortung der Forschungsfrage**

Die neuen Projekte der Stadt Wien wie der „Gemeindebau NEU“ dienen der Wohnraumschaffung für niedrige Einkommensschichten. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 365) Jedoch sind bei diesem Projekt nur 4.000 Wohnungen geplant gewesen. Somit stellt sich die Frage, wie ausreichend Wohnraum geschaffen werden soll, wenn in Wien die Bevölkerung um über 150.000 Personen bis ins Jahr 2030 wachsen soll. Dazu kommt, dass ungefähr 10.000 Wohnungen im geförderten Wohnsegment (man bedenke, dass nur zwei Drittel des geförderten Projektes geförderte Wohnungen sein müssen) errichtet werden. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 366) Mit diesen 10.000 Wohneinheiten lassen sich nicht einmal die 23 Prozent des sozialen Wohnungsbestandes dauerhaft erhalten geschweige denn ausweiten. Dazu kommt noch, dass bei geförderten Wohnungen hohe Eigenmittelanteile gefordert werden, sodass sie vor allem die Mittelschicht ansprechen. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 366) Auch die „SMART Wohnungen“ verlangen einen Eigenmittelanteil, der trotz seiner vergleichsweisen

geringen Höhe (max. 3.300€) für Personen aus den niedrigen Einkommensschichten oft nicht finanzierbar ist. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 365)

Meine Forschungsfrage, die ich mir für diese Arbeit gestellt hatte, lautete:

Welche Maßnahmen und Instrumente setzt die Stadt Wien, um Wohnraum für die niedrigen Einkommensgruppen der Bevölkerung zu schaffen?

Wie bei der Recherche herauskam, gibt es mehrere Policies, die genutzt werden, um auf die entstandene Problematik des fehlenden „leistbaren“ Wohnraums, welcher auf die umfassende Neoliberalisierung des Wohnungsmarktes der 1990er Jahr und 2000er Jahre zurückzuführen ist, zu reagieren. Das Umschwenken auf die nachkriegszeitliche Sozialpolitik Österreichs zeigt einen Systemwechsel in Richtung regulationstheoretische Praxis auf und wird durch unterschiedliche Forschungsprojekte (vgl. Kadi) als Paradigmenwechsel einer Postneoliberalisierung beschrieben. Die Policies des langsam sich wandelnden postneoliberalen Wirtschaftssystems wurden in dieser Masterarbeit näher betrachtet und ihre Funktion und Handlungsmacht erläutert. Im nächsten Absatz werden die Erkenntnisse nochmals dargestellt.

Die Reformen für die Neubauinitiativen und Förderungen für gemeinnützige Bauträger sollen den Wohnungsbestand erweitern und das preiswerte Segment des Wohnungsmarktes attraktiver machen. Doch in Bezug auf die Mietpreise sind gemeinnützige Wohnungen des geförderten Wohnungsmarktes in der Realität und im Durchschnitt betrachtet denen des freien Marktes ähnlich. (vgl. Kadi 2019, S. 27) Der Zugang zu diesen Wohnungen wird durch erforderliche Eigenmittel für Mieter:innen erschwert. Trotz des Angebots der Stadt durch Eigenmittellersatzdarlehen bleibt so der Zugang für einige Bevölkerungsschichten eingeschränkt. Damit führt die Verschiebung des Förderungsfokus des sozialen Wohnbaus (Gemeindebau) zum „neuen sozialen Wohnbau“ (dem gemeinnützigen geförderten Wohnbau) in Hinblick auf die Zugänglichkeit und der Wohnkosten zu Ähnlichkeiten mit dem höherpreisigen privaten Wohnungsmarkt. (vgl. Kadi 2019, S.27) Darüber hinaus hat die Neubauleistung des geförderten Segments nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt gehalten. Die Stadt Wien ist zwischen den Jahren 2009 und 2018 um mehr als 101.000 Haushalte gewachsen und weil der „leistbare“ Wohnraum den Bedarf nicht abdeckt, hat sich der Wohnbau zunehmend in den hochpreisigen freifinanzierten Bereich verschoben. (vgl. Kadi 2019, S.27)

Da in Wien im europäischen Vergleich die Liberalisierung des Wohnungsmarktes nur zum Teil erfolgt ist und Wien die Wohnbauförderung auf einem substanziellen Niveau gehalten hat, ist der Wiener Wohnungsmangel im „leistbaren“ Sektor weniger dramatisch als beispielsweise in Berlin. Ein weiterer Grund dafür ist die stärkere Objektförderung (Wohnbau), die im Jahr 2017 mit 53 Prozent (für den Neubau) deutlich über der Subjektförderung (Wohnbeihilfe) mit 14 Prozent der Wohnbauförderungsausgaben lag. Dabei entsteht ein Verhältnis von 80:20 der Objekt- zur Subjektförderung. (vgl. Kadi 2019, S.27-28) Dennoch gilt durch die partielle Vermarktwirtschaftlichung des Wohnbausektors in Wien, dass die Knappheit des „leistbaren“ Wohnraums verschärft wird. (vgl. Kadi 2019, S.28)

Die Wiederaufnahme der Schaffung des Gemeindebaus „Gemeindebau NEU“, die „SMART Wohnungen“ und geförderten Wohnungen haben die Zugangskriterien (siehe Kapitel Herausforderungen) als gemeinsame Hürde für die Bevölkerung. Bei den „SMART Wohnungen“ und „geförderten Wohnungen“ kommen die finanziellen Hürden (Eigenmittel) hinzu. (vgl. Kadi 2019, S.28) Das Förderprogramm der Wohnbauinitiative, in welchem die Stadt günstige Darlehen für den freifinanzierten Wohnbau vergibt, ist der zwar der Eigenmittelbeitrag im Sinne dieses Förderprogrammes limitiert, jedoch weisen diese Wohnungen auch nur eine begrenzte Mietpreisregulierung auf. Das bedeutet, dass gewerbliche und gemeinnützige Bauträger, trotz dieser Förderung, nach einer Dauer von zehn Jahren die Miete bei der Neuvermietung auf das marktübliche Niveau anheben. (vgl. Kadi 2019, S.29) Allerdings verpflichten sich Bauträger bei der Erstvergabe dieser geförderten Wohnungen zu unbefristeten Mietverträgen. (vgl. Kadi 2019, S.29) Nur wer in seiner oder ihrer Wohnung bleibt, kann dauerhaft zur günstigeren Miete wohnen.

Die Reformierung der Bauordnung und damit die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ bietet dem „neuen sozialen Wohnbau“ günstiges Bauland, welches zu Schaffung von Wohnraum die Kosten in der Gesamtheit niedrig halten sollen. Doch diese Baulandflächen (die Grundkosten dürfen eine Obergrenze von 188 Euro pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten) sind knappes Gut. (vgl. Kadi 2019, S.29)

Welche Handlungskraft alle diese Policies haben, um die Dekommodifizierung des sozialen Wohnungssegmentes zu unterstützen, ist nicht einfach zu beantworten. Die Abkehr von neoliberalen Praktiken zu sozialwirtschaftlicheren Handlungsweisen haben dazu geführt, dass nach vielen Jahren erstmals wieder der Gemeindebausektor, der „leistbarste“ Wohnungssektor, ausgebaut wird. Was wiederum in Hinblick auf die Frage und Problemstellung des

schwindenden „leistbaren“ Wohnraum als positive Entwicklung zu werten ist. Des Weiteren ist die soziale Neubauanstrengung der Stadt Wien, mit dem Ziel reduzierte Wohnkosten für die Mieter:innen zu erlangen, als positiv zu erachten. Doch die unterschiedlichen Hürden (finanzielle Mittel etc.) trüben das Bild. Wie auch der Wissenschaftler Kadi feststellt, gilt, obwohl die neuen Förderprogramme den Bestand der „leistbaren“ Wohnungen erhöhen, dass die Quantität nicht mit der Bevölkerungsmasse übereinstimmt. Denn in Zahlen berechnet entspricht die Ausweitung des Gemeindebaus („Gemeindebau NEU“) weniger als acht Prozent der anvisierten Neubauleistung. Seit Ankündigung des Programms für die Jahre 2017 bis 2020 sollte es eine Neubauleistung von 52.000 Einheiten geben und davon sind 4.000 neue Gemeindebauwohnungen. (vgl. Kadi 2019, S.30) Die Bauordnungsnovelle hat die Fläche der Errichtung von gefördertem Wohnbau erhöht, dennoch ist noch nicht eindeutig klar, ob die Novelle eine ausreichend preisdämpfende Wirkung auf das Bauland hatte, um den Spekulationen mit Grund und Boden entgegenzuwirken. (vgl. Kadi 2019, S. 30-31) Wie die Übersicht des Forschungs-Think-Tanks IBA zeigt, sind die meisten der Neubauprojekte in den äußeren Wiener Stadtbezirken vorzufinden, denn eine Verdichtung ist vielerorts aufgrund der hohen Bodenpreise für den geförderten Wohnbau nicht möglich.

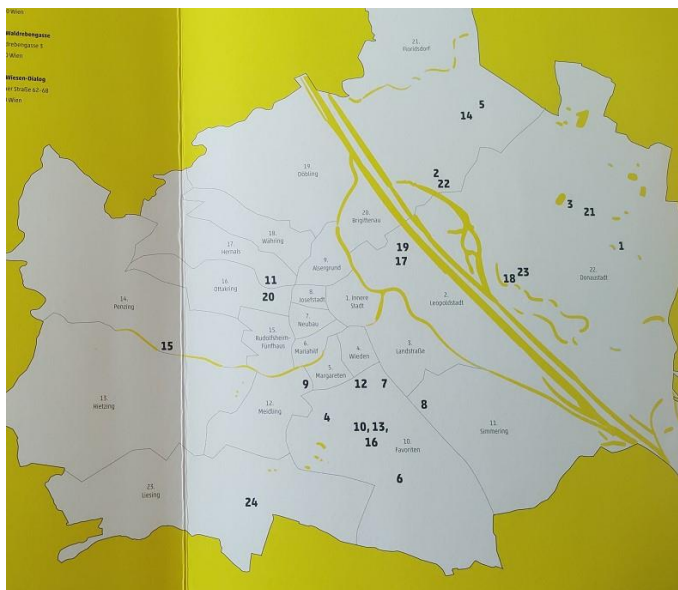


Abbildung 24: IBA Planuna und Quartiere (vgl. IBA 2020a, S. 1)

In den Policies der Wohnungspolitik in Wien sind keine besonderen Instrumente für die Regulierung des privaten Mietwohnungsmarktes identifizierbar. Damit steht dem gemeinnützigen Segment mit stetigem Verlust „leistbarer“ Wohnungen ein schwach regulierter privater Sektor gegenüber. (vgl. Kadi 2019, S. 31) Seit der Finanzkrise 2008 haben sich

Investoren in den privaten Wohnungsmietmarkt eingekauft und nutzen seither rechtliche Grauzonen für Mieterhöhungen und Renditensteigerungen. Methoden wie befristete Mietverträge und Anpassungen an die aktuellen Marktbedingungen wie etwa Lagezuschläge sowie die Methode des Gebäudeabrisses und Neubaus oder die Umwandlung der Wohnungen in dauerhafte Ferienunterkünfte (Airbnb) werden angewendet, um den Profit stetig zu steigern. (vgl. Kadi 2019, S. 31) Jedoch steht laut Kadi, einer effektiven Regulierung eine kompetenzrechtliche Hürde des Landes Wien im Weg, da der private Mietwohnungsmarkt durch das bundesweite Mietrecht reguliert wird. Trotzdem hat es die Stadt Wien im Zuge der Bauordnung geschafft, die Kurzzeitvermietungen auf touristischer Basis (Airbnb) einzudämmen und die Gebäudeabrisse zu beschränken. Nichtsdestoweniger erscheint eine Reform des Mietrechts unausweichlich, um den steigenden Mieten entgegenwirken zu können. (vgl. Kadi 2019, S. 31)

Den Policies fehlt es zum Teil an Kompetenzen auf lokaler Ebene (Mietrecht, privater Mietwohnungsmarkt), jedoch lässt sich mit den vorgestellten Instrumenten und Maßnahmen zum Teil eine strukturelle Kursänderung durchführen. Der Entwicklungspfad lässt erkennen, dass die derzeitigen Maßnahmen noch lückenhaft sind und ein umfassender Kurswechsel nicht vollzogen ist. (vgl. Kadi 2019, S. 32) Daher hat die zum Teil neoliberalisierte Stadt Wien viele Schritte Richtung Postneoliberalismus unternommen. Dennoch sind all die Reformen, die umgesetzt worden sind, noch nicht signifikant genug, um den kompletten Wandel zu einer postneoliberalen Stadt und Wohnungspolitik erreicht zu haben. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 367) Leistbares Wohnen wird nach langem Stillstand wieder ausgebaut, ist aber deswegen nicht leichter zugänglich, besonders für die Bevölkerungsschichten, welche günstigen Wohnraum am dringendsten brauchen.

### **9.3 Schlussfolgerungen**

Gegenstand dieser Arbeit ist der „leistbarem Wohnraum“ und die Wohnpolitik der Stadt Wien. In dieser Masterarbeit liegt der Fokus auf dem Segment der Mietwohnungen in Wien, weil der Schwerpunkt auf den Bereich des sogenannten „leistbaren Wohnraums“ gelegt wird. Wohnraum ist „leistbar“, wenn nicht mehr als 25% des Einkommens dafür ausgegeben werden muss. Berücksichtigt wird auch die Tatsache, dass die Realeinkommen seit Jahrzehnten sinken.

Die Arbeit beantwortet die Frage inwieweit die Maßnahmen der Stadt Wien in den vergangenen beiden Jahrzehnten geeignet waren für breite Bevölkerungsschichten ausreichend leistbaren Wohnraum zu schaffen, und in welcher Weise das Bevölkerungswachstum die Wohnbau-Politiken mitbeeinflusst. Von ebenso großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Relation der Preisentwicklung auf dem Wohnbausektor und der durchschnittlichen sowie der medianen Einkommensentwicklung der Wiener Bevölkerung.

Erst in jüngster Zeit wurde seitens der Gemeinde Wien die eigene Bautätigkeit wieder aufgenommen. Daneben gibt es jedoch eine ganze Reihe von unterschiedlichen Wiener Modellen im geförderten Wohnbau. Zu diesen Projekten der Wiener Wohnungspolitik zählen die „SMART Wohnungen“, „Gemeindebau NEU“ und neue Fördermittel innerhalb der „Wohnbauinitiative“. In diesen Bereichen expandieren die Ausgaben. Es handelt sich hierbei um neue oder weiterentwickelte soziale Wohnbauformen der Gegenwart und für die Zukunft. In diesem Segment werden Bauträgerwettbewerbe und einzelne Bauprojekte ausgeschrieben, welche dann teilweise durch öffentliche Mittel finanziert sind. Damit ist in gewisser Weise eine neue Wohnbaukategorie eines „neuen sozialen Wohnbaus“ entstanden. Darüber hinaus hat die Gemeinde Wien eine Bauordnungsnovelle verabschiedet, welche Auswirkungen auf die Widmungsfähigkeit von Liegenschaften und Grundstücken hat. Über diese neuen Widmungsmöglichkeiten können Bodenpolitik und Raumordnung besser gesteuert werden. Ziel ist es, mit den neuen Instrumenten eine größere Handlungsfähigkeit des öffentlichen Sektors zu gewährleisten. Die Stadt Wien hat die Widmungskategorie „gefördertes Wohnen“ gesetzlich verankert und mit dieser rechtlichen Grundlage auch mehr Kompetenzen zur Schaffung von „leistbarem“ Wohnraum erlangen können.

Auch wenn die Anstrengungen der Wiener Wohnungspolitik in den vergangenen rund zehn Jahren deutlich verstärkt worden sind, in einem sich allmählich vom Neoliberalismus in Richtung Postneoliberalismus wandelnden politökonomischen Systemumfeld vermehrt leistbaren Wohnraum zu schaffen, so ist ein Paradigmenwandel hin zu einem „leistbareren“ Mietwohnungssegment auf Basis der gesetzten Policies noch nicht vollständig gelungen. Dafür gibt es mehrere Gründe. Die Neubautätigkeit ist aufgrund der weiterhin infolge der ungebremsten Bodenspekulation steigenden Grundstückspreise eingeschränkt. Finanzielle Hürden wegen der zunehmend stärker werdenden Diskrepanz zwischen Wohnkosten einerseits und den für das Wohnen verfügbaren Mitteln in den unteren Einkommenskategorien der privaten

Haushalte erschweren den Zugang zu denjenigen Segmenten des geförderten Wohnbaus, bei denen Eigenmittel aufgebracht werden müssen. Auch gibt es für potentielle Mieter:innen in manchen Bereichen soziale Hürden mit Zugangsbeschränkungen im gemeinnützigen Wohnsegment. Die eingesetzten Instrumente stoßen da an ihre Grenzen.

Somit ist sehr deutlich erkennbar, dass die Wohnpolitik wichtige Schnittstellen mit anderen politischen Bereichen aufweist. Dies wiederum bedeutet, dass Bodenpolitik, Sozialpolitik und Beschäftigungspolitik mit der Wohnungspolitik über verschiedene Makro- und Mikroebenen verbunden sind und Wohnungspolitik daher nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern einer flächendeckenden Zusammenarbeit der verschiedenen Zuständigkeitsebenen bedarf.

Die Recherchen zu dieser Masterarbeit haben klar gezeigt, dass angesichts des stark steigenden Bedarfs an Wohnungen die Politik auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene umfassende strukturelle Veränderungen durchführen muss, damit das Grundbedürfnis Wohnen für die Gesamtbevölkerung zu leistbaren Kosten befriedigt werden kann. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 369) Aus aktueller Sicht ist noch schwer abzuschätzen, inwieweit die derzeit gesetzten Maßnahmen des „neuen sozialen Wohnbaus“ auch effektive Mittel sind, um die Kluft zwischen dem Bedarf und dem am Markt vorhandenen – unzureichenden – Angebot zu schließen und damit dem steigenden Verlust an „leistbarem“ Wohnraum entgegenzuwirken. (vgl. Kadi/Vollmer/Stein 2021, S. 366) Das wird sich erst in den kommenden Jahren und Jahrzehnten herausstellen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass Wien nicht isoliert betrachtet werden kann und soll. Speziell im europäischen Kontext wird es hilfreich und nützlich sein, unterschiedliche Modelle des sozialen Wohnbaus miteinander zu vergleichen, um feststellen zu können, welche Formen unter welchen Rahmenbedingungen am ehesten zu den gewünschten Ergebnissen führen. Die Schlussfolgerung daraus: Der gravierende Mangel an leistbarem Wohnbau ist ein europaweites Phänomen. Die Zivilgesellschaft fordert eine Reform der Wohnungspolitik und hat dieser Forderung in mehreren europäischen Städten bei Protestmärschen schon deutlich und vehement Ausdruck verliehen. Der Ausbau der demokratischen und aktiven Mitbestimmung der Bevölkerung in der Wohnungspolitik wird als dritte Dimension, neben Dekommodifizierung und „Leisbarkeit“ in einer progressiven Wohnungspolitik künftig an Bedeutung gewinnen. Für den Stadtentwicklungswissenschaftler Kadi bieten diese Entwicklungen lehrreiche Ansätze für neues institutionelles Lernen und neue Reformideen auf dem Wiener Wohnungsmarkt, die vielversprechend sind. (vgl. Kadi 2019, S. 31)

Das wichtige Segment des „leistbareren“ Wohnraums in Wien ist aktuell im Wandel begriffen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die politökonomische Lage in den kommenden Jahren weiterentwickeln wird und welche Lösungsansätze für Wien am besten geeignet sind, um für alle sozialen Bevölkerungsschichten- und -gruppen in dieser Stadt ausreichend leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

## 10. Quellen und Literaturverzeichnis

Aigner, Anita (2018): Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing; in: Housing Studies; Vol. 34 2019; S. 799-803

(Für Aigner, Florian siehe Internetquellen Seite 89.)

Arbeiterkammer Wien (2020): Genossenschaftswohnungen: Mehr Klarheit über Mietverträge, Kosten & Co; PDF Broschüre; S. 12-13

Baumgartner, Josef/ Kunnert, Andrea (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik; in: WIFO Wien; S. 9-13, S.88-103

Bartel, Rainer/ Kepplinger, Hermann/ Pointer Johannes (2006): Für eine soziale Wohnungswirtschaft; in Kurswechsel 3/2006; S.50-58

Bußjäger, Peter (2020): Grundverkehrsrecht- Ein Rechtsgebiet für die Wohnraumschaffung der Länder?; in: BBI Heft 2; S. 39-43

Der Wiener Gemeindebau (2021): Geschichte, Daten, Fakten; Stadt Wien; S. 1-28

Esping – Andersen, Gosta (1995): The three worlds of welfare capitalism; Cambridge: Polity Press

Franz, Yvonne/ Gruber, Elisabeth (2018): Wohnen “für alle” in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit; in: angewandte Geographie; Universität Wien; Springer; S. 98-104

Glaser, Daniel/ Mörtl, Verena / Smetana, Kurt / Brand, Florian (2013): Wien wächst auch nach innen: Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere; MA 50 Wohnbauforschung; S.118-121)

Glaser, Marie (2020): Alles bleibt anders. Wie wir in einer sozial nachhaltigen Stadt Wohnen; in IBA; S. 130-133

Gluns, Danielle (2021): Koordinierte Politik oder Policy – Fragmentierung? Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Wien und Washington, DC; in: Die Rückkehr der Wohnungsfrage; Springer: Wiesbaden; S.153-173

Heinz, Roland (2014): Vom Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände. Wer dreht hier am Privatisierungskarussell?; in: Kurswechsel Heft 3; S. 48-54

HUSTER, E./ BOECKH, J./ MOGGE-GROTJAHN H. (2008): Einleitung; i: ders. (Hrsg.): Handbuch Armut und Soziale Ausgrenzung; Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften; S. 26.

IBA (2020a): Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA Wien 2022; IBA Wien 2022, Future.lab (Hg.); Jovis: Berlin; S.1-342

Jäger, Johannes (2006): Akkumulation und Wohnungspolitik; in: Kurswechsel Heft 3/2006; S. 31-37

Jones, Ruth/ Carroll, Barbara Wake (2000): The road to Innovation, Convergence or Inertia: Devolution in Housing Policy in Canada; in: Analyse de Politiques; Vol. XXVI:No. 3; S.277-293

Kadi, Justin/ Banabak, Selim/ Plank, Leonhard (2020): Die Rückkehr der Wohnungsfrage; in: Kurswechsel: Factsheet VII; S. 1-3

Kadi, Justin/ Vollmer, Lisa/ Stein, Samuel (2021): Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna; in: European Urban and Regional Studies; Vol. 28(4) S. 353-374

Kanonier, Arthur (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht; in: BBL Heft 5; S. 165-177

Kirchmayer, Wolfgang (2019): Die Bauordnungs novellen 2018 - wesentliche Änderungen im Wiener Baurecht; in: BBL 2019: Heft 5; S. 166-179

Koraiman, Victoria Marija (2018): Entwicklungspolitische Konzepte des sozialen Wohnbaus im Wien der Zwischenkriegszeit und ihre sozialen Implikationen; Universität Wien; Internationale Entwicklung

Kumnig, Sarah (2018): Wohnraum für Wen? Sozialer Wohnbau in Wien als Verhandlungszone städtischer Teilhabe; in: Stadt Für Alle! Analyse und Aneignungen; Wien; Mandelbaum Verlag; S. 96-113

Maderthaner, Wolfgang/ Maier, Michaela (2012): Im Bann der Schattenjahre; Wien; Echomedia Verlag; S. 15-18

Mundt, Alexis/ Amann, Wolfgang (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs; in: IIBW im Auftrag des Sozialministeriums; Wien.

Musil, Robert (2019): Immobiliengeographie: Märkte – Akteure – Politik; Braunschweig: Westermann; S. 14-293

NBL (2019): Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“; in: Aktuellen und Wissenswertes; NBL Heft 8; Verlag Österreich GmbH; S. 36-37

Novy, Klaus/ Wolfgang Förster (1991) Einfach Bauen: Genossenschaftliche Selbsthilfe Nach Der Jahrhundertwende ; Zur Rekonstruktion Der Wiener Siedlerbewegung ; Wien: Picus-Verl., S. 7-31)

Nuri, Nuria (2021): Benachteiligung am Wohnungsmarkt; Technische Universität Wien; Architektur und Raumplanung; S. 75-76

Odman, Aslý (2006): Österreichische Varianten der Regulationstheorie; in: Kurswechsel Heft 4; S. 79-90

Rehrl, Simone Sarah (2015): Geförderter Wohnbau in Wien Wohnungsvergabe im geförderten Wohnbau Vergabekriterien und Hilfestellung bei der Suche; Technische Universität Wien; Immobilienmanagement & Bewertung

Reven - Holzmann, Andrea (2019): Seit 2009: „Soziale Nachhaltigkeit“ als vierte Qualitätssicherung; in: 10 Jahre „Soziale Nachhaltigkeit“; Wohnfonds Wien; Wien; S. 11

Rosifka, Walter (2020): Die Ausgangslage am Wohnungsmarkt in den Ballungsgebieten; in: Leistbares Wohnen - Welche rechtlichen Rahmenbedingungen müssen dafür wie geändert werden? Anregungen zu Wohnbauförderung und Bodenpolitik; in: Zeitschrift für Kritik, Recht, Gesellschaft; Heft 3; S. 342-353

Stadt Wien (2020): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2020

Statistik Austria (2020): Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen nach Bundesländern 2019: Lohnsteuerdaten - Sozialstatistische Auswertungen. Erstellt am 18.12.2020. 1) Ohne Lehrlinge. - 2) Bruttojahresbezüge gemäß § 25 EStG. - 3) Bruttojahresbezüge gemäß § 25 EStG abzüglich der einbehaltenen Sozialversicherungsbeiträge und abzüglich der insgesamt einbehaltenen Lohnsteuer (vor Arbeitnehmerveranlagung).

Statistik Austria (2020a): Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen 1997 bis 2019 Lohnsteuerdaten - Sozialstatistische Auswertungen. Erstellt am 18.12.2020. 1) Ohne Lehrlinge. - 2) Bruttojahresbezüge gemäß § 25 EStG. - 3) Bruttojahresbezüge gemäß § 25 EStG abzüglich der insgesamt einbehaltenen Sozialversicherungsbeiträge und abzüglich der insgesamt einbehaltenen Lohnsteuer (vor Arbeitnehmerveranlagung).

Statistik Austria (2020b): Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU- SILC 2019, S. 1-100)

Statistik Austria (2020c): Statistischer Annex zum „allgemeinen Einkommensbericht 2020“; Bruttojahreseinkommen der unselbstständigen Erwerbstätigen nach Branchen in Wien 2018, 2019, S: 264

Stöger, Harald/ Weidenholzer, Josef (2006): Zwischen Staatintervention und Marktsteuerung: Europäische Wohnungspolitik im Wandel; in: Kurswechsel 3; S. 9-19

Unterdorfer, Dario (2015): Erbaut von der Gemeinde Wien. Die Geschichte des sozialen Wohnbaus in Wien aus regulationstheoretischer Perspektive; Universität Wien; Raumforschung und Raumordnung

Wachter, Simon (2014): Leistbares Wohnen- Eine Analyse der Kostenfaktoren im Wiener Wohnbau unter Berücksichtigung der Wiener Bauordnungsnovelle 2014; Masterarbeit; FH Wien; Institut für Immobilienwirtschaft

Wohnfonds Wien (2017): Sonnwendviertel: Vorwort; Wien; S. 2

## 11. Internetquellen

Aigner, Florian (2018): Der Wiener Wohnungsmarkt: schwer zugänglich für Flüchtlinge; <https://www.tuwien.at/tu-wien/aktuelles/news/news/der-wiener-wohnungsmarkt-schwer-zugaenglich-fuer-fluechtlinge-1>; 23.09.2021

Arbeiterkammer Wien (o.J): Genossenschaftswohnungen: reduzierte Mieten, gemeinnützige Bauträger; <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html>; 12.08.2021

Arbeiterkammer Wien (o.J): Förderungen; <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Foerderungen.html>; 09.06.2021

- Bauträger (2020): [https://wohnberatung-wien.at/fileadmin/user\\_upload/20210315\\_Bautraegeradressen\\_Liste.pdf](https://wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/20210315_Bautraegeradressen_Liste.pdf); 16.06.2021
- Bpb (2016): Neoklassik; Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagenwissen für Schule und Studium; Beruf und Alltag. 6. Aufl. Mannheim: Bibliographisches Institut 2016.  
Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung; <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20173/neoklassik/>; 03.02.2023
- Bpb (2016a): Neoliberalismus; Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagenwissen für Schule und Studium; Beruf und Alltag. 6. Aufl. Mannheim: Bibliographisches Institut 2016.  
Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung; <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20176/neoliberalismus/>; 03.02.2023
- BMWFJ (2013): Leistbares Wohnen; in: Leistbares Leben;  
<http://iibw.at/documents/2013%20BMWFJ.%20Positionspapier%20Leistbares%20Wohnen%20130331.pdf>; S. 2; 24.08.2021
- Braun, Katharina (2020): Wie geht es nach den (nicht rechtskräftigen) Verurteilungen weiter; in: Wiener Zeitung Gastkommentar;  
<https://www.wienerzeitung.at/themen/recht/recht/2084786-Grasser-Urteil-Wie-geht-es-nach-den-nicht-rechtskraeftigen-Verurteilungen-weiter.html> ; 17.05.2021
- EC (o.J): Housing in Cities; [https://ec.europa.eu/info/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/housing-cities\\_en#urban-data-and-studies](https://ec.europa.eu/info/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/housing-cities_en#urban-data-and-studies); 24.08.2021
- Fercher, Harald (2009): So lief der Buwog – Deal; in: Wirtschaftsblatt;  
<https://web.archive.org/web/20120419052922/http://www.wirtschaftsblatt.at/home/392461/index.do>;  
11.07.2021
- GBV (2019): Vermögensbindung in der WGG- Novelle; <https://www.gbv-aktuell.at/news/365-vermoegenssicherung-in-der-wgg-novelle>; 12.08.2021
- GBV (o.j): [https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze\\_Ziele/](https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze_Ziele/) ;  
17.05.2021
- GESIBA (o.J): 100 Jahre GESIBA: eine Erfolgsgeschichte; <https://www.gesiba.at/100-jahre-gesiba>; 21.09.2021
- IBA Wien (2020): Quartiershäuser Sonnwendviertel: Führung mit Robert Temel;  
<https://www.iba-wien.at/programm/kalender/event-detail/event/quartiershaeuser-sonnwendviertel-fuehrung-1>; 14.09.2021

IBA (2020a): Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA Wien 2022; IBA Wien 2022, Future.lab (Hg.); Jovis: Berlin; S.1-342

IBA (2020b): Internationale Bauausstellung; <https://www.iba-wien.at/>; 28.10.2021

IBA Wien (o.J): <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/quartiershaeuser-sonnwendviertel>

Metzger, Ida (2021): Vor 2024 ist kein Ende in der Causa Grasser in Sicht; in Kurier; <https://kurier.at/politik/inland/vor-2024-ist-kein-ende-in-der-causa-grasser-in-sicht/401376884>; 17.05.2021

Musil, Robert (2018): Wiens Wachstumsschmerzen: Weniger Jobs, steigende Mieten; in: Der Standard; <https://www.derstandard.at/story/2000084890294/wiens-wachstumsschmerzen-weniger-jobs-steigende-mieten>; 01.02.2022

OGV (2021): Nach dem Hausbau; Benützungsbewilligung; [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/bauen/Seite.2260600.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/bauen/Seite.2260600.html); 12.08.2021

ORF (2020): Stadt präsentiert neue Gemeindebauten; <https://wien.orf.at/stories/3049097/>; 12.06.2021

Österreich.gv.at (2021): Begriffslexikon: Subsidiär Schutzberichtigte; <https://www.oesterreich.gv.at/lexikon/S/Seite.990027.html>; 23.09.2021

Politiklexikon (o.J): Links/Rechts; <https://www.politik-lexikon.at/links-rechts/>; 03.02.2022

Punz, Matthias (2019): Ein Paradies für Mieter; in: Der Tagespiegel; <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wien-als-vorbild-ein-paradies-fuer-mieter/24084334.html>; 24.08.2021

Schubert, Klaus/ Martina Klein (2020): Das Politiklexikon. 7., aktual. u. erw. Aufl; Bonn: Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung; <https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/politiklexikon/18235/sozialismus>; 14.09.2021

Stadt Wien (o.J): Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung; <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>; 12.08.2021

Stadt Wien (o.Ja): Eigenmittlersatzdarlehen;

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/landesdarlehen/>; 12.08.2021

Stadt Wien (o.Jb): 2021 erleichterter Zugang zu Gemeindebauwohnungen;

<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/sonderaktion-gemeindewohnung-2021.html>;  
23.09.2021

Statistik Austria (2021): Jährliches Personeneinkommen:

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche\\_personen\\_einkommen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/index.html); 08.05.2021

Stern (2021): Was jetzt auf Berliner Mieterinnen und Mieter zukommen wird;

<https://www.stern.de/wirtschaft/berliner-mietendeckel--was-bedeutet-das-aus-fuer-die-mieterinnen-und-mieter--30480624.html>; 14.10.2021

Vilgut, Roman (2018): Was der Buwog-Deal für Mieter bedeutet; in: Kleine Zeitung;

[https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/5396799/Uebernahme-durch-Vonovia\\_Was-der-BuwogDeal-fuer-Mieter-bedeutet](https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/5396799/Uebernahme-durch-Vonovia_Was-der-BuwogDeal-fuer-Mieter-bedeutet); 11.07.2021

Wien Geschichte Wiki (2019): Bettgeher: <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Bettgeher> ;  
30.04.2021

Wiener Wohnbauforschung (2008): Der "Bauträgerwettbewerb" als Instrument des  
geförderten sozialen Wohnbaus in Wien -verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung;

<https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=352>; 04.06.2021

Wiener Wohnen (o.J): Der Wiener Gemeindebau; <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html#:~:text=Der%20vorerst%20letzte%20Gemeindebau%20wird,2004%20an%20die%20BewohnerInnen%20%C3%BCbergeben>;

<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html#:~:text=Der%20vorerst%20letzte%20Gemeindebau%20wird,2004%20an%20die%20BewohnerInnen%20%C3%BCbergeben>; 10.06.2021

Wiener Wohnen (o.Ja): Geschichte des Wiener Gemeindebaus; 1980-2018;

<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>; 12.08.2021

Wiener Wohnen (o.Jb): Gemeindebau NEU;

<https://www.wienerwohnen.at/gemeindewohnungenneu.html>; 23.09.2021

Wohnberatung Wien (2021): Voraussetzungen klären; <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren/>;

<https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren/>; 08.05.2021

Wohnberatung Wien (2021a): Glossar; <https://wohnberatung-wien.at/footer/glossar#c703>;

<https://wohnberatung-wien.at/footer/glossar#c703>;  
08.05.2021

- Wohnberatung Wien (2021b): Wohnung Johann Hoffmann Platz; <https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=wohnung&id=81bbc14c23dd32f9af6d4e19af3eb7ac>; 21.09.2021
- Wohnberatung Wien (oJ): Geförderte Wohnungen; <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gefoerderte-wohnungen>; 08.07.2021
- Wohnberatung Wien (o.Ja): SMART Wohnungen; <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen> ; 09.06.2021
- Wohnberatung Wien (o.Jb): Einkommenshöchstgrenze; <https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen>; 12.08.2021
- Wohnberatung Wien (o.Jc): Allgemeines: Wiener Wohnticket; <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/#c117>; 21.09.2021
- Wohnfonds Wien (oJ): Bauträgerwettbewerb; <http://www.wohnfonds.wien.at/btw>; 16.06.2021
- Wohnnet (2015): Studie: Wohnen in Österreich leistbar; <https://www.wohnnnet.at/business/politik-recht/studie-wohnkosten-64670>; 24.08.2021
- Wohnservice Wien (2021): Superförderung; <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung> ; 08.05.2021
- Wohnservice Wien (o.J): Geförderter Wohnbau; <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/gefoerderter-wohnbau>; 4.06.2021
- Wohnservice Wien (o.Ja): Wien Bonus; <https://wohnservice-wien.at/service/faqs#c1432>; 08.05.2021
- Wührer, Ida (2021): Wien nicht mehr lebenswerteste Stadt der Welt; in: Profil; <https://www.profil.at/oesterreich/wien-nicht-mehr-lebenswerteste-stadt-der-welt/401407035>; 01.11.2021
- Zeiner, Christine (2021): Mietpreisdecke: „Wir gucken neidisch auf Wien“; in: Wiener Zeitung; <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/international/2100747-Mietpreisdeckel-Wir-gucken-neidisch-auf-Wien.html>; 14.10.2021
- Zeit Online (2021): Bundesverfassungsgericht erklärt Mietendeckel für verfassungswidrig; [https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-04/bundesverfassungsgericht-erklaert-mietendeckel-fuer-verfassungswidrig?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-04/bundesverfassungsgericht-erklaert-mietendeckel-fuer-verfassungswidrig?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F); 14.10.2021

Zoidl, Franziska (2017): Wohnhistoriker: Wohnen war ein Riesengeschäft für Investoren;  
<https://www.derstandard.at/story/2000067989262/wohnhistoriker-wohnen-war-ein-riesengeschaeft-fuer-investoren>; 24.08.2021